

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

정비사업 활성화를 통해 도심 내 주택공급을 촉진하기 위하여 재건축 안전진단 제도개선, 조합설립 동의요건 등에 대한 규제완화, 조합설립 동의 및 총회 의결 등에 전자적 방법을 도입·활성화하는 등의 내용으로 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제20549호, 2024. 12. 3. 공포, 2025. 6. 4. 시행 및 법률 제20759호, 2025. 1. 31. 공포, 2025. 5. 1. 시행)이 개정됨에 따라, 재건축진단 제도의 운영을 위한 세부사항 및 재건축 조합설립 등을 위한 동의요건 완화 대상을 규정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 재건축 안전진단이 주거환경, 설비 노후도 등을 종합 평가하는 성격임을 고려하여 명칭을 재건축진단으로 변경(안 제2조, 제10조, 제11조 등)
- 나. 법 상 재건축진단의 현지조사 절차가 폐지됨에 따라, 대통령령 상 현지조사 관련 규정도 삭제(안 제10조)
- 다. 재건축진단의 적정성 검토 결과에 대한 광역단체장의 요청 권한을 시정요구, 재건축진단 결과보고서에 대한 재검토로 조정(안 제11조)

- 라. 대도시가 아닌 시로서 기본계획 미수립 지역에서 정비계획 입안요건을 충족한 지역은 입안요청이 가능하도록 규정(안 제11조의2)
- 마. 공공·신탁방식의 사업시행자 지정 전에는 주민설명회를 개최하고, 토지등소유자 30/100 이상의 동의를 확보하도록 규정(안 제20조의2 신설)
- 바. 정비구역 지정 전에도 추진위원회 구성을 가능하도록 하되, 구역경계는 정비사업의 시행을 목적으로 지구단위계획을 수립한 지역 등으로 규정(안 제25조)
- 사. 재건축 조합설립 동의요건 중 동별 동의요건은 정비사업의 진행 또는 예정을 고시·공고한 이후 시·도지사가 따로 정하는 날 등의 다음날부터 조합설립인가 신청일까지 구분소유자가 증가한 경우에는 1/3로 완화하여 적용(안 제30조)
- 아. 추진위원회 구성, 조합설립동의 등 사업추진에 필요한 동의를 전자적 방법으로도 허용하면서, 시장·군수등으로부터 전자적 이용 방법 등을 확인받도록 규정(안 제34조)
- 자. 토지등소유자로부터 입안요청, 입안제안, 추진위구성에 대한 동의를 받는 경우 다른 동의에 대한 동의 목적 및 의제 사항 등을 포함하도록 하고, 동의에 따른 인·허가 신청 전까지 철회하지 않도록 하는 등 동의 인정 특례에 관하여 규정(안 제34조의2 신설)
- 차. 온라인총회 개최를 위한 「전자서명법」 등 관련 법령에 따른 본인확인절차, 온라인총회 참석자의 의견제시 기회 제공, 총회 소집 시 온라인

인총회 개최 사실에 대한 사전고지 등을 규정(안 제41조의2)

카. 총회에 전자적 방법을 활용한 의결권을 행사하도록 하기 위하여 총회 소집 시 의결권 행사방법 등을 통지토록 하고, 「전자서명법」 등 관련 법령에 따른 본인확인절차 등을 규정(안 제42조)

타. 정비구역이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 재개발사업의 경우 분양공고 통지기한을 1회에 한정하여 30일 연장할 수 있도록 규정(안 제59조)

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(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

도시 및 주거환경정비법 시행령 일부개정령안

도시 및 주거환경정비법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항제2호 중 “안전진단기관이 실시한 안전진단”을 “재건축진단기관이 실시한 재건축진단”으로 한다.

제10조의 제목 “(재건축사업의 안전진단대상 등)”을 “(재건축사업의 재건축진단대상 등)”으로 한다.

제10조제1항 전단 중 “특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)”을 “시장·군수 등”으로, “제1호”를 “각 호의 어느 하나”로, “안전진단”을 “재건축진단”으로 하며, “같은 조 제4항에 따라 요청일부터 30일 이내에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 안전진단의 실시여부를 결정하여”를 “30일 이내에 재건축진단의 실시계획을”으로 한다.

제10조제1항 후단 중 “정비계획의 입안권자는 안전진단 실시 여부를 결정하기 전에”를 “시장·군수등은”으로, “안전진단의 실시 시기를 조정할 수 있다”를 “재건축진단의 실시 시기를 조정할 수 있다(법 제16조에 따른 정비구역의 지정 이전에만 해당한다)”로 하고, 같은 조 제2항을 삭제하며, 같은 조 제3항제1호, 제2호 및 제4호 중 “정비계획의 입안권자가”를 각각 “시장·군수등이”로 하고, 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 중

“안전진단기관”을 “재건축진단기관”으로 하며, 같은 조 제5항을 삭제하고, 같은 조 제6항 각 호 외의 부분, 같은 항 제1호 및 제2호 중 “안전진단”을 각각 “재건축진단”으로 하며, 같은 조 제7항을 제9항으로 하고, 같은 조에 제7항 및 제8항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제9항(종전의 제7항) 중 “제6항”을 “제8항”으로, “안전진단”을 “재건축진단”으로 한다.

⑦ 시장·군수등은 법 제12조제5항에 따라 재건축진단 결과보고서를 제출 받은 경우(법 제13조제2항 및 제3항에 따라 적정성에 대한 검토를 하는 경우에는 그 검토가 완료된 경우를 말한다)에는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 재건축진단 판정 결과를 법 제12조제2항에 따라 재건축진단의 실시를 요청한 자에게 30일 이내에 통보하여야 한다.

⑧ 제7항에 따른 재건축진단 판정 결과가 해당 건축물을 유지·보수하면서 존치(이하 “유지보수”라 한다)하기로 한 경우로서 재건축진단을 다시 실시하려는 경우에는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 법 제12조제5항에 따른 기존의 재건축진단 결과보고서를 활용할 수 있다.

제11조의 제목 “(안전진단 결과의 적정성 검토)”를 “(재건축진단 결과의 적정성 검토)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “안전진단 결과보고서를”을 “재건축진단 결과보고서를”로, “안전진단기관에 안전진단”을 “재건축진단기관에 재건축진단”으로 하며, 같은 조 제2항 및 같은 조 제3항 본문 중

“안전진단”을 각각 “재건축진단”으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 법 제13조제4항에서 “대통령령으로 정하는 조치”란 다음 각 호의 어느 하나를 말한다.

1. 재건축진단의 전부 또는 일부에 대한 시정요구(재의뢰를 포함한다)
2. 재건축진단 결과보고서 내용에 대한 재검토

제11조의2제1항부터 제8항까지를 각각 제2항부터 제9항까지로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항(중전의 제1항) 각 호 외의 부분 중 “법 제13조의2제1항제3호”를 “법 제13조의2제1항제4호”로 하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “정비계획의 입안권자에게 정비구역”을 “특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)에게 정비구역”으로 하며, 같은 조 제6항(중전의 제5항) 중 “제2항부터 제4항”을 “제3항부터 제5항”으로 하고, 같은 조 제9항(중전의 제8항) 중 “제7항”을 “제8항”으로 한다.

① 법 제13조의2제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 별표 1의 요건을 충족하는 경우를 말한다.

제13조제4항제1호의2 중 “토지등소유자별”을 “토지등소유자 유형별”로 한다.

제20조의2를 다음과 같이 신설한다.

제20조의2(공공시행자·지정개발자와 협약체결 등) ① 법 제26조제4항 및 제27조제7항에서 “대통령령으로 정하는 절차”란 다음 각 호의 사항

을 포함하여 설명하는 주민설명회의 개최를 말한다.

1. 법 제25조부터 제27조까지에 따른 시행방식별 주요내용

2. 재개발사업 또는 재개발사업의 준비·추진과 관련하여 토지주택공사등 또는 신탁업자와 체결하려는 협약 또는 계약 등(이하 이 조에서 “협약등”이라 한다)의 주요내용

② 협약등을 체결하려는 자는 제1항에 따른 주민설명회를 개최하려는 날의 7일 전까지 일시 및 장소 등의 내용을 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 사업구역 안의 일정한 장소에 게시하여야 한다.

③ 법 제26조제4항 및 제27조제7항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 30 이상을 말한다.

④ 법 제26조제4항 및 제27조제7항에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법에 관하여는 제33조를 준용한다.

⑤ 법 제27조제7항에 따른 신탁업자의 공개모집은 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합전자조달시스템을 이용해야 한다.

제25조제2항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제2항) 각 호 외의 부분 중 “법 제31조제3항”을 “법 제31조제6항”으로 한다.

② 법 제31조제2항제2호가목에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 별표 1에 해당하는 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역(법 제17조제2항에 따라 정비구역으로 지정·고시된 것으로 보는 경우는 제외한다)에서 정비사업의 시행을 목적으로 지구단위계획을 수립한 지역
 2. 제10조제7항에 따른 재건축진단 판정 결과가 유지보수가 아닌 재건축사업 예정 지역
 3. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 기준에 적합한 지역
- ③ 법 제31조제4항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 법 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성 승인 당시 구역 면적의 100분의 10을 말한다.

제29조제1항제1호 중 “안전진단”을 “재건축진단”으로 한다.

제30조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 법 제35조제3항에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 투기 수요의 유입을 막기 위하여 정비사업(다른 법률에 따라 추진하는 경우도 포함한다)의 진행 또는 예정 사실을 고시·공고한 날 이후 시·도지사가 따로 정하는 날(따로 정하는 날이 없으면 법 제16조제2항 전단에 따른 고시일로 한다)의 다음 날부터 법 제35조에 따른 조합설립인가 신청일까지 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자가 증가한 경우를 말한다. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분을 분할하는 경우로서 다음 각 호를 모두 충족하는 경우에는 구분소유자가 증가한 경우에서 제

외한다.

1. 영업 등을 위하여 「건축법」 제38조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 집합건축물대장의 전유부를 변경한 경우
2. 법 제35조에 따른 조합설립인가 신청일까지 제1호에 따른 영업 등을 유지하고 있는 경우

제34조제1항 중 “동의서에 검인”을 “서면동의서에 검인”으로, “동의서에 기재”를 “서면동의서에 기재”로 하고, 같은 조 제2항 중 “동의서 기재사항”을 “서면동의서 기재사항”으로, “동의서에”를 “서면동의서에”로 하며, 같은 조 제3항 중 “동의서”를 “서면동의서”로 하고, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 시장·군수등은 법 제36조제3항에 따라 전자서명동의서를 확인하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 모두 확인하여야 한다.

1. 전자서명동의서의 보관 및 위조·변조 방지에 관한 방법
2. 다음 각 목의 어느 하나의 방법에 따라 연번(連番)을 부여 받았는지 여부

가. 서면동의서를 전자화하는 방법: 제1항부터 제3항까지의 절차를 거쳐 서면동의서에 연번(連番)을 부여

나. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 활용하는 방법: 전자적 방법을 활용하여 시장·군수등이 연번(連番)을 부여. 이 경우 시장·군수등이 부여한 연번(連番)과 법 제36조제1항에 따라 제출한 전자서명동의서의 연번(連番)이 동일

하다는 것을 확인할 수 있어야 한다.

3. 그 밖에 시장·군수등이 전자서명동의서의 연번(連番)을 부여하기 위하여 필요하다고 인정하는 사항

⑤ 법 제36조제4항에 따른 전자서명동의서의 본인확인은 「전자서명법」 제8조제2항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법 및 같은 법 제2조제2호에 따른 전자서명의 이용 방법을 따라야 한다.

제34조의2를 다음과 같이 신설한다.

제34조의2(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 법 제36조의3제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 동의를 받으려는 사항 및 목적
2. 동의로 인하여 의제되는 사항(법 제36조의3제1항 각 호의 동의 및 법 제31조제3항에 따른 조합의 설립에 대한 동의를 말한다)

② 법 제36조의3제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 해당 동의(같은 조 제1항에 따라 의제된 동의 및 법 제31조제3항에 따른 조합의 설립에 대한 동의를 포함한다)를 근거로 관련 인·허가 등을 신청하기 전까지에 해당하는 기간을 말한다.

③ 법 제36조의3제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준과 방법”이란 법 제36조의3제1항 각 호의 동의를 받을 때 제33조제3항 및 제4항에 따른 동의의 철회 및 반대의사 표시의 절차와 방법을 설명·고지

하는 것을 말한다.

제41조의2 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 법 제44조의2제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 내용을 말한다.

1. 온라인총회에 참석하려는 조합원이 다음 각 목의 어느 하나의 방법에 따라 본인확인 절차를 거칠 수 있도록 할 것

가. 「전자서명법」 제8조제2항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법

나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법

2. 다음 각 목의 체계를 모두 갖추어 온라인총회가 개최되도록 할 것

가. 온라인총회에 참석한 조합원이 원하는 경우 안전 등에 관하여 의견 제시 및 질의응답을 진행할 수 있는 체계

나. 온라인총회의 개최부터 종료까지 조합원이 접속한 기록 및 의견을 제시한 내용 등을 확인하고 정관으로 정하는 기간까지 보관할 수 있는 체계

다. 온라인총회가 중단 없이 연속적으로 진행될 수 있도록 기술적 보호조치를 확보한 체계

라. 총회에 참석한 조합원과 온라인총회에 참석한 조합원을 구분하여 관리할 수 있는 체계

③ 법 제44조의2제3항에 따라 조합이 온라인총회를 개최하려는 경우에는 총회의 소집을 통지할 때 온라인총회 개최 여부와 접속 방법 등을 함께 고지하여야 한다.

제42조제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 각 호 외의 부분 중 “법 제45조제8항 전단”을 “법 제44조의2제1항 단서”로 한다.

③ 법 제45조제6항제3호에 따른 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 내용을 말한다.

1. 조합이 총회의 소집을 통지할 때 전자적 방법을 통한 의결권의 행사방법, 의결권 행사 가능 기간, 의결권 행사에 필요한 기술적인 사항 등을 포함하여 고지할 것
2. 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 경우 다음 각 목의 어느 하나의 방법에 따라 본인확인이 가능한 전자적 방법을 활용할 것
 - 가. 「전자서명법」 제8조제2항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법
 - 나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법
3. 전자적 방법이 다음 각 목의 기준에 따라 의결권을 행사하고 관리할 수 있는 체계를 갖출 것
 - 가. 총회에서 개표가 있을 때까지 전자적 방법을 통한 의결권 행사의 결과를 타인이 알 수 없는 체계

나. 전자적 방법을 통한 의결권 행사 결과를 정비사업을 완료하거나 폐지한 때(정관으로 정하는 경우에는 그 시점까지를 말한다)까지 보관할 수 있는 체계

제46조의2제1항 중 “100명”을 “150명”으로 하고, 같은 조 제2항제2호 중 “제5호”를 “제5호, 제6호의2, 제6호의3”으로 한다.

제59조제1항부터 제5항까지를 각각 제2항부터 제6항까지로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 제1호 중 “제1항제1호”를 “제2항제1호”로 하고, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 전단 중 “제2항제2호”를 “제3항제2호”로 하며, 같은 항 후단 중 “제1항제3호”를 “제2항제3호”로 하고, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 전단 및 제6항(중전의 제5항) 중 “제3항”을 각각 “제4항”으로 한다.

① 법 제72조제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 제2조제1항제2호에 따른 재개발사업을 시행하는 경우로서 정비구역이 시·도 조례로 정하는 면적 이상의 사업인 경우를 말한다.

제76조제3항제6호 중 “안전진단”을 “재건축진단”으로 한다.

제83조제2항 중 “안전진단업무”를 “재건축진단업무”로 한다.

제92조에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 법 제35조제3항 및 이 영 제30조제4항에 따른 재건축사업의 조합설립의 동의에 관한 사항

별표 1 제3호라목 중 “안전진단”을 “재건축진단”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2025년 6월 4일부터 시행한다. 다만, 제34조, 제41조의2제2항은 2025년 12월 4일부터 시행하며, 제30조제4항, 제46조의2, 제59조, 제92조는 2025년 5월 1일부터 시행한다.

제2조(재건축진단의 현지조사에 관한 적용례) 제10조제2항 및 제5항의 개정 규정은 이 영 시행일 이후 시장·군수등이 재건축진단의 요청을 받은 경우부터 적용한다.

제3조(재건축진단의 판정 결과 통보에 관한 적용례) 제10조제7항 및 제8항의 개정 규정은 이 영 시행일 이후 시장·군수등이 재건축진단 결과 보고서를 제출받은 경우부터 적용한다.

제4조(재건축진단의 적정성 검토에 따른 조치에 관한 적용례) 제11조제4항의 개정 규정은 이 영 시행일 이후 특별시장·광역시장·도시자가 시장·군수등에게 조치를 요청하는 경우부터 적용한다.

제5조(재건축 조합설립 동의에 관한 적용례) 제30조제4항의 개정 규정은 이 영 시행일 이후 최초로 시·도지사가 따로 정하는 날 또는 법 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날의 다음 날부터 구분소유자가 증가한 경우부터 적용한다.

제6조(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례에 관한 적용례) 제34조의2 개정 규정은 이 영 시행일 이후 법 제36조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대해 최초로 동의를 받는 경우부터 적용한다.

입안권자”라 한다)은 법 제12조 제2항제1호에 따른 안전진단의 요청이 있는 때에는 같은 조 제4항에 따라 요청일부터 30일 이내에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 안전진단의 실시 여부를 결정하여 요청인에게 통보하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단 실시 여부를 결정하기 전에 단계별 정비사업 추진계획 등의 사유로 재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단의 실시 시기를 조정할 수 있다.

② 정비계획의 입안권자는 법 제12조제4항에 따른 현지조사(이하 “현지조사”라 한다) 등을 통하여 같은 조 제2항제1호에 따른 안전진단의 요청이 있는 공동주택이 노후·불량건축물에 해당하지 아니함이 명백하다고 인정하는 경우에는 안전진단의 실시가 필요하지 아니하다고 결정할 수 있다.

③ 법 제12조제3항 단서에서

----- 30일 이내에 재건축진단의 실시계획을

----- 시장·군수등은 -----

----- 재건축진단의 실시 시기를 조정할 수 있다(법 제16조에 따른 정비구역의 지정 이전에만 해당한다).

<삭 제>

③ -----

“대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나를 말한다.

1. 정비계획의 입안권자가 천재지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 인정하는 것

2. 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 정비계획의 입안권자가 인정하는 것

3. (생략)

4. 정비계획의 입안권자가 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 인정하는 건축물

5. (생략)

④ 법 제12조제4항에서 “대통령령으로 정하는 안전진단기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. ~ 3. (생략)

⑤ 정비계획의 입안권자는 현지조사의 전문성 확보를 위하여 제4항제1호 또는 제3호의 기관에 현지조사를 의뢰할 수 있다.

-----.

1. 시장·군수등이 -----

2. -----
----- 시장·군수등이

3. (현행과 같음)

4. 시장·군수등이 -----

5. (현행과 같음)

④ -----
----- 재건축진단기관

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

<삭제>

이 경우 현지조사를 의뢰받은 기관은 의뢰를 받은 날부터 20일 이내에 조사결과를 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다.

⑥ 법 제12조제5항에 따른 재건축사업의 안전진단은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 구조안전성 평가: 제2조제1항 각 호에 따른 노후·불량건축물을 대상으로 구조적 또는 기능적 결함 등을 평가하는 안전진단

2. 구조안전성 및 주거환경 중심 평가: 제1호 외의 노후·불량건축물을 대상으로 구조적·기능적 결함 등 구조안전성과 주거생활의 편리성 및 거주 쾌적성 등 주거환경을 종합적으로 평가하는 안전진단

<신 설>

⑥ -----
----- 재건축진단-----
-----.

1. -----

재건축진단

2. -----

----- 재건축진단

⑦ 시장·군수등은 법 제12조제5항에 따라 재건축진단 결과보고서를 제출 받은 경우(법 제13조제2항 및 제3항에 따라 적정성에 대한 검토를 하는 경우에

<신 설>

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 법 제12조제2항에 따른 안전진단의 요청 절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항은 시·도 조례로 정할 수 있다.

제11조(안전진단 결과의 적정성 검토) ① 시·도지사는 법 제13조제1항에 따라 제10조제4항제

는 그 검토가 완료된 경우를 말한다)에는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 재건축진단 판정 결과를 법 제12조제2항에 따라 재건축진단의 실시를 요청한 자에게 30일 이내에 통보하여야 한다.

⑧ 제7항에 따른 재건축진단 판정 결과가 해당 건축물을 유지·보수하면서 존치(이하 “유지보수”라 한다)하기로 한 경우로서 재건축진단을 다시 실시하려는 경우에는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 법 제12조제5항에 따른 기존의 재건축진단 결과보고서를 활용할 수 있다.

⑨ ----- 제8항-----

----- 재건축진단-----

제11조(재건축진단 결과의 적정성 검토) ① -----

2호에 따른 안전진단전문기관이 제출한 안전진단 결과보고서를 받은 경우에는 법 제13조제2항에 따라 제10조제4항제1호 또는 제3호에 따른 안전진단기관에 안전진단 결과보고서의 적정성 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.

② 법 제13조제2항 및 제3항에 따른 안전진단 결과의 적정성 여부에 따른 검토 비용은 적정성 여부에 대한 검토를 의뢰 또는 요청한 국토교통부장관 또는 시·도지사가 부담한다.

③ 법 제13조제2항 및 제3항에 따라 안전진단 결과의 적정성 여부에 따른 검토를 의뢰받은 기관은 적정성 여부에 따른 검토를 의뢰받은 날부터 60일 이내에 그 결과를 시·도지사에게 제출하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

<신 설>

----- 재건축진단 결과보고서 -----

----- 재건축진단기관에 재건축진단 -----

② -----
----- 재건축진단 -----

③ -----
----- 재건축진단 -----

④ 법 제13조제4항에서 “대통령령으로 정하는 조치”란 다음 각 호의 어느 하나를 말한다.

제11조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등)
<신 설>

① 법 제13조의2제1항제3호에서 “천재지변 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. ~ 3. (생략)

② 토지등소유자는 법 제13조의2제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청하려는 경우에는 토지등소유자의 2분의 1 이하의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도 조례로 정하는 요청서 서식에 정비계획의

1. 재건축진단의 전부 또는 일부에 대한 시정요구(재의뢰를 포함한다)

2. 재건축진단 결과보고서 내용에 대한 재검토

제11조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등)

① 법 제13조의2제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 별표 1의 요건을 충족하는 경우를 말한다.

② 법 제13조의2제1항제4호-----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

③ -----
----- 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “정비계획의 입안권자”라 한다)에게 정비구역-----

입안을 요청하는 구역의 범위 및 해당 구역에 위치한 건축물 현황에 관한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출해야 한다.

③·④ (생략)

⑤ 제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 토지등소유자의 동의자수 산정 방법에 관하여는 제33조를 준용한다.

⑥·⑦ (생략)

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 정비계획의 입안 요청, 회신 및 정비계획의 기본방향 작성에 필요한 세부사항은 시·도조례로 정한다.

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ① ~ ③ (생략)

④ 법 제15조제3항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

-----.

④·⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음)

⑥ 제3항부터 제5항-----

-----.

⑦·⑧ (현행 제6항 및 제7항과 같음)

⑨ ----- 제8항-----

-----.

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

-----.

1. (생략)

1의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 변경하는 경우

2. ~ 12. (생략)

<신설>

1. (현행과 같음)

1의2. 토지등소유자 유형별 ----

2. ~ 12. (현행과 같음)

제20조의2(공공시행자·지정개발자와 협약체결 등) ① 법 제26조제4항 및 제27조제7항에서 “대통령령으로 정하는 절차”란 다음 각 호의 사항을 포함하여 설명하는 주민설명회의 개최를 말한다.

1. 법 제25조부터 제27조까지에 따른 시행방식별 주요내용

2. 재개발사업 또는 재개발사업의 준비·추진과 관련하여 토지주택공사등 또는 신탁업자와 체결하려는 협약 또는 계약 등(이하 이 조에서 “협약등”이라 한다)의 주요내용

② 협약등을 체결하려는 자는 제1항에 따른 주민설명회를 개최하려는 날의 7일 전까지 일시 및 장소 등의 내용을 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 사업구역 안의 일정한 장소에 게시

제25조(추진위원회 구성을 위한 토지등소유자의 동의 등) ① (생략)
<신설>

하여야 한다.

③ 법 제26조제4항 및 제27조제7항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 30 이상을 말한다.

④ 법 제26조제4항 및 제27조제7항에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법에 관하여는 제33조를 준용한다.

⑤ 법 제27조제7항에 따른 신탁업자의 공개모집은 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합전자조달시스템을 이용해야 한다.

제25조(추진위원회 구성을 위한 토지등소유자의 동의 등) ① (현행과 같음)

② 법 제31조제2항제2호가목에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 별표 1에 해당하는 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역(법 제17조제2항에 따라 정비구역으로

<신 설>

② 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 법 제31조제3항에 따라 다음 각 호의 사항을 설명·고지하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

제29조(추진위원회의 운영) ① 추진위원회는 법 제34조제5항에 따라 다음 각 호의 사항을 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하거나 인터넷 등을 통하여 공개하고, 필요한 경우에는 토지등소유자에게

지정·고시된 것으로 보는 경우는 제외한다)에서 정비사업의 시행을 목적으로 지구단위 계획을 수립한 지역

2. 제10조제7항에 따른 재건축진단 판정 결과가 유지보수가 아닌 재건축사업 예정 지역

3. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 기준에 적합한 지역

③ 법 제31조제4항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 법 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성 승인 당시 구역 면적의 100분의 10을 말한다.

④ -----
----- 법 제31조제6항 -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

제29조(추진위원회의 운영) ① --

신청일까지 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자가 증가한 경우를 말한다. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분을 분할하는 경우로서 다음 각 호를 모두 충족하는 경우에는 구분소유자가 증가한 경우에서 제외한다.

1. 영업 등을 위하여 「건축법」 제38조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 집합건축물 대장의 전유부를 변경한 경우
2. 법 제35조에 따른 조합설립인가 신청일까지 제1호에 따른 영업 등을 유지하고 있는 경우

제34조(동의서의 검인방법 등) ①
 법 제36조제3항에 따라 동의서에 검인(檢印)을 받으려는 자는 제25조제1항 또는 제30조제2항에 따라 동의서에 기재할 사항을 기재한 후 관련 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 검인을 신청하여야 한다.

제34조(동의서의 검인방법 등) ①
 ----- 서면동의서에 검인-----

 ----- 서면동의서에 기재-----

 -----.

② 제1항에 따른 신청을 받은 시장·군수등은 동의서 기재사항의 기재 여부 등 형식적인 사항을 확인하고 해당 동의서에 연번(連番)을 부여한 후 검인을 하여야 한다.

③ 시장·군수등은 제1항에 따른 신청을 받은 날부터 20일 이내에 신청인에게 검인한 동의서를 내주어야 한다.

<신 설>

② -----
----- 서면동의서 기재사항-----
----- 서면동의서
에 -----
-----.

③ -----

----- 서면동의서-----.

④ 시장·군수등은 법 제36조제3항에 따라 전자서명동의서를 확인하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 모두 확인하여야 한다.

1. 전자서명동의서의 보관 및 위조·변조 방지에 관한 방법

2. 다음 각 목의 어느 하나의 방법에 따라 연번(連番)을 부여 받았는지 여부

가. 서면동의서를 전자화하는 방법: 제1항부터 제3항까지의 절차를 거쳐 서면동의서에 연번(連番)을 부여
나. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따

른 전자문서를 활용하는 방법: 전자적 방법을 활용하여 시장·군수등이 연번(連番)을 부여. 이 경우 시장·군수등이 부여한 연번(連番)과 법 제36조제1항에 따라 제출한 전자서명동의서의 연번(連番)이 동일하다는 것을 확인할 수 있어야 한다.

3. 그 밖에 시장·군수등이 전자서명동의서의 연번(連番)을 부여하기 위하여 필요하다고 인정하는 사항

⑤ 법 제36조제4항에 따른 전자서명동의서의 본인확인 「전자서명법」 제8조제2항에 따른 운영기준 준수사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법 및 같은 법 제2조제2호에 따른 전자서명의 이용 방법을 따라야 한다.

제34조의2(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 법 제36조의3제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음

<신 설>

<신 설>

각 호의 사항을 말한다.

1. 동의를 받으려는 사항 및 목적

2. 동의로 인하여 의제되는 사항(법 제36조의3제1항 각 호의 동의 및 법 제31조제3항에 따른 조합의 설립에 대한 동의를 말한다)

② 법 제36조의3제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 해당 동의(같은 조 제1항에 따라 의제된 동의 및 법 제31조제3항에 따른 조합의 설립에 대한 동의를 포함한다)를 근거로 관련 인·허가 등을 신청하기 전까지에 해당하는 기간을 말한다.

③ 법 제36조의3제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준과 방법”이란 법 제36조의3제1항 각 호의 동의를 받을 때 제33조제3항 및 제4항에 따른 동의의 철회 및 반대의사 표시의 절차와 방법을 설명·고지하는 것을 말한다.

제41조의2(총회의 소집) (생략)

제41조의2(총회의 소집) ① (현행

<신 설>

제목 외의 부분과 같음)

② 법 제44조의2제2항제3호에
서 “대통령령으로 정하는 기준”
이란 다음 각 호의 내용을 말한
다.

1. 온라인총회에 참석하려는 조
합원이 다음 각 목의 어느 하
나의 방법에 따라 본인확인
절차를 거칠 수 있도록 할 것

가. 「전자서명법」 제8조제2
항에 따른 운영기준 준수
사실의 인정을 받은 전자
서명인증사업자가 제공하
는 본인확인의 방법

나. 「정보통신망 이용촉진
및 정보보호 등에 관한 법
률」 제23조의3에 따른 본
인확인기관에서 제공하는
본인확인의 방법

2. 다음 각 목의 체계를 모두 갖
추어 온라인총회가 개최되도
록 할 것

가. 온라인총회에 참석한 조
합원이 원하는 경우 안건
등에 관하여 의견 제시 및
질의응답을 진행할 수 있

<신 설>

제42조(총회의 의결) ①·② (생략)

<신 설>

는 체계

나. 온라인총회의 개최부터 종료까지 조합원이 접속한 기록 및 의견을 제시한 내용 등을 확인하고 정관으로 정하는 기간까지 보관할 수 있는 체계

다. 온라인총회가 중단 없이 연속적으로 진행될 수 있도록 기술적 보호조치를 확보한 체계

라. 총회에 참석한 조합원과 온라인총회에 참석한 조합원을 구분하여 관리할 수 있는 체계

③ 법 제44조의2제3항에 따라 조합이 온라인총회를 개최하려는 경우에는 총회의 소집을 통지할 때 온라인총회 개최 여부와 접속 방법 등을 함께 고지하여야 한다.

제42조(총회의 의결) ①·② (현행과 같음)

③ 법 제45조제6항제3호에 따른 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 내용을 말한

다.

1. 조합이 총회의 소집을 통지할 때 전자적 방법을 통한 의결권의 행사방법, 의결권 행사 가능 기간, 의결권 행사에 필요한 기술적인 사항 등을 포함하여 고지할 것

2. 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 경우 다음 각 목의 어느 하나의 방법에 따라 본인확인이 가능한 전자적 방법을 활용할 것

가. 「전자서명법」 제8조제2항에 따른 운영기준 준수 사실의 인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법

나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법

3. 전자적 방법이 다음 각 목의 기준에 따라 의결권을 행사하고 관리할 수 있는 체계를 갖출 것

③ 법 제45조제8항 전단에서
“ 「재난 및 안전관리 기본법」
제3조제1호에 따른 재난의 발생
등 대통령령으로 정하는 사유”
란 다음 각 호의 사유를 말한다.

1. 2. (생략)

제46조의2(통합심의위원회의 구성) ① 법 제50조의2제3항에 따
른 통합심의위원회(이하 “통합
심의위원회”라 한다)는 위원장
1명과 부위원장 1명을 포함하여
20명 이상 100명 이하의 위원이
로 성별을 고려하여 구성한다.

② 통합심의위원회는 다음 각
호의 기준에 따라 구성한다.

1. (생략)

가. 총회에서 개표가 있을 때
까지 전자적 방법을 통한
의결권 행사의 결과를 타
인이 알 수 없는 체계

나. 전자적 방법을 통한 의결
권 행사 결과를 정비사업
을 완료하거나 폐지한 때
(정관으로 정하는 경우에
는 그 시점까지를 말한다)
까지 보관할 수 있는 체계

④ 법 제44조의2제1항 단서---

-----.

1. 2. (현행과 같음)

제46조의2(통합심의위원회의 구성) ① -----

----- 150명 -----
-----.

② -----
-----.

1. (현행과 같음)

2. 법 제50조의2제3항제2호, 제3호, 제5호 및 제7호의 위원회
위원: 각 호의 위원회별 2명
이상

3. ~ 5. (생략)

③ (생략)

제59조(분양신청의 절차 등) <신설>

① (생략)

② 법 제72조제1항제4호에서
“대통령령으로 정하는 사항”이
란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지
및 제8호의 사항

2. · 3. (생략)

③ 법 제72조제3항에 따라 분양
신청을 하려는 자는 제2항제2호
에 따른 분양신청서에 소유권의
내역을 분명하게 적고, 그 소유
의 토지 및 건축물에 관한 등기
부등본 또는 환지예정지증명원

2. -----
-- 제5호, 제6호의2, 제6호의3

3. ~ 5. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

제59조(분양신청의 절차 등) ①

법 제72조제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 제2조제1항제2호에 따른 재개발사업을 시행하는 경우로서 정비구역이 시·도조례로 정하는 면적 이상의 사업인 경우를 말한다.

② (현행 제1항과 같음)

③ -----

-----.

1. 제2항제1호-----

2. · 3. (현행과 같음)

④ -----
----- 제3항제2호-----

을 첨부하여 사업시행자에게 제출하여야 한다. 이 경우 우편의 방법으로 분양신청을 하는 때에는 제1항제3호에 따른 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 한다.

④ 재개발사업의 경우 토지등소유자가 정비사업에 제공되는 종전의 토지 또는 건축물에 따라 분양받을 수 있는 것 외에 공사비 등 사업시행에 필요한 비용의 일부를 부담하고 그 대지 및 건축물(주택을 제외한다)을 분양받으려는 때에는 제3항에 따른 분양신청을 하는 때에 그 의사를 분명히 하고, 법 제72조제1항제1호에 따른 가격의 10퍼센트에 상당하는 금액을 사업시행자에게 납입하여야 한다. 이 경우 그 금액은 납입하였으나 제62조제3호에 따라 정하여진 비용 부담액을 정하여진 시기에 납입하지 아니한 자는 그 납입한 금액의 비율에 해당하는 만큼의 대지 및 건축물(주택을 제외한

-----.

-- 제2항제3호-----

⑤ -----

----- 제4항-----

-----.

다)만 분양을 받을 수 있다.

⑤ 제3항에 따라 분양신청서를 받은 사업시행자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 첨부서류를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류를 갈음하여야 한다.

제76조(청산기준가격의 평가) ①

· ② (생략)

③ 제2항 각 호에 따른 평가를 할 때 다음 각 호의 비용을 가산하여야 하며, 법 제95조에 따른 보조금은 공제하여야 한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 안전진단의 실시, 정비사업전문관리업자의 선정, 회계감사, 감정평가, 그 밖에 정비사업추진과 관련하여 지출한 비용으로서 정관등에서 정한 비용

④ (생략)

제83조(정비사업전문관리업자의 업무제한 등) ① (생략)

② 법 제103조제5호에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 법 제12조에 따른 안전진단업무를 말

-----.

⑥ 제4항-----

-----.

제76조(청산기준가격의 평가) ①

· ② (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 재건축진단-----

④ (현행과 같음)

제83조(정비사업전문관리업자의 업무제한 등) ① (현행과 같음)

② -----

----- 재건축진단업무-----

<p>한다.</p> <p>제92조(토지등소유자의 설명의무) 법 제122조제1항제7호에서 “대 통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호를 말한다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>---.</p> <p>제92조(토지등소유자의 설명의무) ----- ----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>법 제35조제3항 및 이 영 제3 0조제4항에 따른 재건축사업 의 조합설립의 동의에 관한 사항</u></p>
--	--

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택정비과	
연 락 처	(044) 201 - 3384