

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	20 . . . (제 회)	

노 후 계 획 도 시 정 비 및 지 원 에
관 한 특 별 법 시 행 령 일 부 개 정 령 안

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

법제처 심사 전

1. 의결주문

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유 및 주요 내용

각종 계획의 통합 수립, 주민단체의 조기 설립 지원, 동의서 인정 특례 도입 등 정비사업의 신속한 추진 지원을 주요 내용으로 하는 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」이 개정(법률 제21322, 2026. 2. 3. 공포, 2026. 8. 4. 시행)됨에 따라 신설되는 주민단체인 주민대표단의 승인 절차, 운영 방법, 업무 범위 등을 정하고, 토지등소유자 과반수 동의와 협약 등을 통해 주민대표단이 예비사업시행자를 지정할 수 있도록 하며, 예비사업시행자에 의한 특별정비구역 지정 제안 및 특별정비계획과 사업시행계획의 통합 수립 특례에 필요한 요건과 절차를 정하고, 유사한 동의를 하는 경우 다른 동의를 인정하는 특례 적용을 위하여 동의를 인정되는 특례에 대한 구체적 내용을 포함하여 동의를 받도록 하되, 기존에 동의했던 동의를 동의 인정이 가능한 행정 행위가 이루어지기 전까지 철회서를 작성하여 내용증명의 방법으로 철회할 수 있도록 함.

한편, 토지등소유자 동의서를 확인하기 위한 검인 방법을 마련하고, 노후계획도시정비의 특례 적용을 위하여 관련 법률에 따라 사용승인 시점이 다르거나 구분 관리되고 있는 경우 등은 개별 주택단지로 인정할 수 있도록 하며, 투기행위 방지를 위하여 행위제한을 하려는 경우에는 지방

노후계획도시위원회 심의 등을 거쳐 사전에 고시토록 하고, 특별정비에 정구역의 결합을 위해서는 각 구역별 토지등소유자의 과반수 동의를 요건으로 하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임

3. 주요토의과제

없음

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기타 : 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

대통령령 제 호

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령 일부개정령안

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 법 제2조제8호 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「주택법」 제2조제12호 단서에 따른 가목·나목·라목에 해당하는 시설로 분리된 경우
2. 「주택법」, 「건축법」 등 관계법령에 따른 사용승인 시점이 다르거나, 「공동주택관리법」 제8조에 따라 구분관리되는 경우로서 법 제6조에 따른 기본계획 수립권자인 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 “시장·군수등”이라 한다)가 구분관리의 필요성, 공동주택관리기구의 구성 및 운영 등을 고려하여 각각 별개의 주택단지로 인정하는 경우

제5조제1항 중 “특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하

“시장·군수등”이라 한다)는”을 “시장·군수등은”으로 한다.

제18조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 각 호 외의 부분 중 “특별정비구역을”을 “특별정비에정구역(결합하려는 경우에 한한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 특별정비구역을”으로 하며, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 제1호 후단을 삭제하고, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 제2호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분)제2호를 제3호로 하고, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분)에 제3호(중전의 제2호)를 다음과 같이 하며, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분)제3호를 제4호로 하고, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분)제4호를 제5호로 하며, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 제5호(중전의 제4호) 중 “특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도”를 “특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군”으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

2. 특별정비에정구역을 결합하려는 경우에는 해당 구역 내 토지등소유자의 과반수 동의를 받을 것.

3. 노후계획도시정비사업의 사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)와 법 제20조제1항에 따른 총괄사업관리자의 동의를 받을 것. 이 경우 시장·군수등이 분할·통합·결합하려는 특별정비에정구역 또는 특별정비구역에서 이미 사업시행자 및 총괄사업관리자를 지정한 경우로 한정한다

② 법 제15조제1항에 따른 특별정비에정구역 또는 특별정비구역의 분

할·통합·결합에 의한 특별정비계획의 수립 및 특별정비구역의 지정 절차에 관하여는 법 제11조부터 제13조까지를 준용한다.

제19조의2 및 제21조의2부터 제21조의8까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제19조의2(행위제한 등) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수등이 법 제16조제7항에 따라 행위를 제한하려고 할 때에는 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.

② 법 제16조제7항제1항에 따라 행위를 제한하려는 국토교통부장관 또는 시장·군수등은 다음 각 호의 구분에 따른 의견을 들은 후, 국토교통부장관은 법 제8조에 따른 노후계획도시정비특별위원회, 시장·군수등은 법 제10조에 따른 지방노후계획도시위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치도지사인 경우: 행위를 제한하려는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 이조에서 같다)

2. 시장 또는 군수인 경우: 행위를 제한하려는 지역을 관할하는 구청장

③ 제1항에 따른 고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보와 인터넷 홈페이지에, 시장·군수등이 하는 경우에는 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 한다.

④ 법 제16조제7항에 따라 행위가 제한된 지역에서 같은 항 각 호의 행위를 하려는 자는 해당 지역을 관할하는 시장·군수등의 허가를 받

아야 한다.

제21조의2(주민대표단 구성을 위한 토지등소유자의 동의) 법 제18조의2 제3항에 따라 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 다음 각 호의 사항을 미리 작성하여 토지등소유자의 동의를 받아야 한다.

1. 주민대표단의 대표, 감사 및 단원의 주소·성명
2. 법 제18조의3제1항에 따른 주민대표단의 업무
3. 제21조의4에 따른 주민대표단의 운영규정

제21조의3(주민대표단의 구성승인 신청 등) 법 제18조의2제3항에 따라 주민대표단을 구성하여 승인을 받으려는 토지등소유자는 국토교통부령으로 정하는 주민대표단 승인신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

1. 제21조의4에 따른 주민대표단의 운영규정
2. 토지등소유자의 주민대표단의 구성 동의서
3. 주민대표단의 대표, 감사 및 단원의 주소·성명
4. 토지등소유자의 명부

제21조의4(주민대표단의 운영 등) 법 제18조의2제4항에 따른 주민대표단의 운영을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 주민대표단 운영규정(이하 “운영규정”이라 한다)을 정하여야 한다.

1. 주민대표단 명칭 및 사무소

2. 주민대표단의 구성 및 해산

3. 주민대표단의 대표, 감사 및 단원의 선임·교체·해임 방법

4. 주민대표단의 회의개최, 의결방법, 통보, 회의록의 작성 및 보관·관리

5. 주민대표단의 비용부담 방법 및 회계·결산

6. 그 밖에 주민대표단이 운영을 위하여 필요하다고 인정하는 사항

제21조의5(주민대표단의 업무) 법 제18조의3제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법 제19조제3항에 따른 협약서 또는 계약서 작성
2. 제21조의4에 따른 운영규정 작성
3. 토지등소유자의 동의서 접수
4. 그 밖에 노후계획도시정비사업의 효율적인 추진과 관련한 주민설명회 개최 등의 업무

제21조의6(동의서의 검인방법 등) ① 법 제18조의4제3항에 따라 서면동의서에 검인을 받으려는 자는 제21조의2제1항에 따라 서면동의서에 기재할 사항을 기재한 후 관련 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 검인을 신청하여야 한다.

② 제1항에 따른 신청을 받은 시장·군수등은 서면동의서 기재사항의 기재 여부 등 형식적인 사항을 확인하고 해당 서면동의서에 연번을 부여한 후 검인을 하여야 한다.

③ 시장·군수등은 제1항에 따른 신청을 받은 날부터 20일 이내에 신

청인에게 검인한 서면동의서를 내주어야 한다.

④ 법 제18조의4제3항에 따라 전자서명동의서의 확인을 받으려는 자는 시장·군수등에게 다음 각 호의 사항에 대한 확인을 신청해야 한다.

1. 전자서명동의서의 보관 및 위조·변조 방지에 관한 사항
2. 전자서명동의서를 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법에 따라 작성한 사실

가. 제1항부터 제3항까지에 따라 작성된 서면동의서를 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따라 정보처리시스템에 의하여 전자적 형태로 변환하는 방법

나. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따라 정보처리시스템에 의하여 전자적 형태로 작성하는 방법

3. 제2호에 따른 방법으로 작성된 전자서명동의서의 경우 동의서에 기재할 사항의 기재 여부 등 형식적인 사항을 갖추었다는 사실

⑤ 제4항에 따른 신청을 받은 시장·군수등은 신청일부터 20일 이내에 신청인에게 전자서명동의서의 확인 결과를 알려주어야 한다. 이 경우 시장·군수등은 제4항제2호에 따른 방법으로 작성된 전자서명동의서에 대해 같은 항 제1호 및 제2호의 사항이 모두 확인된 경우에는 연번을 부여해야 한다.

⑥ 법 제18조의4제4항에서 “대통령령으로 정하는” 전자서명동의서의 본인확인은 「전자서명법」 제8조제1항에 따른 운영기준 준수사실의

인정을 받은 전자서명인증사업자가 제공하는 본인확인의 방법을 따라야 한다.

제21조의7(토지등소유자의 동의자 수 산정방법) 법 제18조의4제4항에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제2조제6호 가목의 사업인 경우: 「도시 및 주거환경정비법시행령」 제33조제1항

2. 법 제2조제6호 나목의 사업인 경우

가. 소유권 또는 구분소유권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

나. 1인이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것

다. 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 할 것

라. 토지건물등기사항증명서, 건물등기사항증명서, 토지대장 또는 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외할 것
마. 국·공유지에 대해서는 그 재산관리청 각각을 토지등소유자로 산정할 것. 이 경우 재산관리청은 동의 요청을 받은 날부터 30일

이내에 동의 여부를 표시하지 않으면 동의한 것으로 본다.

2. 법 제2조제6호 다목의 사업 중 도심공공주택복합사업의 경우: 「공공주택특별법시행령」 제35조의4제1항

3. 법 제2조제6호 라목의 사업인 경우: 「도시개발법시행령」 제25조 제1항(이 경우 토지소유자는 토지등소유자로 본다)

제21조의8(토지등소유자의 동의인정에 관한 특례) ① 법 제18조의5제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 같은 조 제1항에 따라 동의를 한 것으로 보는 같은 항 각 호의 구체적인 내용을 말한다.

② 법 제18조의5제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간까지에 해당하는 기간을 말한다.

1. 법 제18조의5제1항제1호의 동의(동의를 한 것으로 보는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)는 다음 각 목과 같다.

가. 법 제18조제3항에 따른 선도지구 지정 동의는 법 제6조제2항에 따른 주민 공람공고기간이 종료되는 날까지

나. 법 제18조의2제3항에 따른 주민대표단의 동의는 같은 항에 따른 주민대표단 구성에 대한 동의 신청 전까지

2. 법 제18조의5제1항제2호에 따른 동의는 제22조제6항에 따른 사업시행자 지정신청 전까지

3. 법 제18조의5제1항제3호에 따른 동의는 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의 구성에 대한 승인신청 전까지

③ 법 제18조의5제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준과 방법”

이란 같은 조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의철회 또는 반대의사의 표시 절차와 방법을 말하며, 그 기준과 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 동의를 철회하거나 반대의사표시를 하려는 토지등소유자는 국토교통부령으로 정하는 철회서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 동의의 상대방 및 시장·군수등에게 내용증명의 방법으로 발송하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 동의철회서를 받은 때에 지체 없이 동의의 상대방에게 동의철회서가 접수된 사실을 통지하여야 한다.

2. 동의철회나 반대의사표시는 철회서가 동의의 상대방에게 도달한 때 또는 시장·군수등이 동의의 상대방에게 동의철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생한다.

제22조제3항 및 제4항을 각각 제6항 및 제7항으로 하고, 같은 조에 제3항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 법 제19조제3항에서 “대통령령으로 정하는 절차”란 다음 각 호의 사항이 포함된 주민설명회의 개최를 말한다. 다만, 신탁업자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 등을 체결하려는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제7항에 따른 절차를 준용한다.

1. 법 제19조제2항 각 호(제1항 및 제4항은 제외한다. 이하 이 항에서

같다.) 및 제1항·제2항에 해당하는 자별 사업시행방식의 주요내용

2. 노후계획도시정비사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 법 제19조제2항 각 호 및 제1항·제2항에 해당하는 자와 체결하려는 협약 등의 주요내용

④ 제3항에 따라 협약등을 체결하려는 주민대표단은 주민설명회를 개최하려는 경우 개최일을 기준으로 7일 이전부터 주민설명회의 일시, 장소, 목적 및 안건을 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 특별정비예정구역 안의 일정한 장소에 게시하고, 인터넷 을 통해 공개해야 한다.

⑤ 법 제19조제4항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50을 초과하는 비율을 말한다.

제22조제6항(중전의 제3항)제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하고, 제5호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(중전의 제3항) 각 호 외의 부분 중 “법 제19조제2항에 따라 사업시행자로 지정받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 사업시행자 지정신청서”를 “법 제19조제2항 및 제4항에 따라 사업시행자 또는 예비사업시행자로 지정받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 사업시행자 또는 예비사업시행자 지정신청서”로 하고, 같은 조 제7항(중전의 제4항) 각 호 외의 부분 중 “시장·군수등은 법 제19조제2항에 따라 사업시행자”를 “시장·군수등은 법 제19조제2항 및 제4항에 따라 사업시행자 및 예비사업시행자”로 하며, 같은 항 제1호 중 “명칭”을 “명칭(예비사업시행자의 경우에는 노후계획도시특별정비예정구역의 명칭을 말한다)”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “사업시행자”를

“사업시행자 및 예비사업시행자”로 하며, 같은 항 제3호 중 “특별정비구역”을 “특별정비구역 또는 특별정비예정구역”으로 한다.

2.사업계획서(예비사업시행자는 협약등 체결서 포함)

3. 자금조달계획서(예비사업시행자는 사업계획서에 포함하여 제출)

5. 법 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따라 사업시행자의 지정에 필요한 서류(사업시행자만 해당한다)

제27조제1항 각 호 외의 부분 중 “공동주택단지를 하나의 주택단지”를 “공동주택단지(법 제2조제6호가목에 따른 재건축사업을 시행하는 주택단지로 한정한다)를 하나의 주택단지(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호에 따른 주택단지를 말한다)”로 한다.

제27조의3 및 제27조의4을 각각 다음과 같이 신설한다.

제27조의3(특별정비구역 지정의 특례) ① 법 제26조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50을 초과하는 비율을 말한다.

② 법 제26조의2제1항에 따른 특별정비구역 지정 제안에 대한 토지등 소유자의 동의들 받으려는 예비사업시행자는 국토교통부령으로 정하는 동의서를 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

③ 법 제26조의2제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 예비사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명

2.. 특별정비구역의 노후계획도시정비사업 시행 예정 시기

④ 법 제26조의2제6항에서 “대통령령으로 정하는 특별정비구역 지정

제안 및 지정 절차 등”에 관한 세부사항은 제16조제2항 및 제3항을 준용한다.

제27조의4(사업시행자 지정 및 정비사업계획의 특례) 법 제26조의3제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 제22조제7항 각 호를 말한다.

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(노후계획도시 조성사업 등) ①·② (생략) <u><신설></u>	제2조(노후계획도시 조성사업 등) ①·② (현행과 같음) ③ 법 제2조제8호 단서에서 “ <u>대통령령으로 정하는 경우</u> ”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 「주택법」 제2조제12호 단서에 따른 가목·나목·라목에 해당하는 시설로 분리된 경우 2. 「주택법」, 「건축법」 등 관계법령에 따른 사용승인 시설이 다르거나, 「공동주택관리법」 제8조에 따라 구분관리되는 경우로서 법 제6조에 따른 기본계획 수립권자인 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 “시장·군수등”이라 한다)가 구분관리의 필요성, 공동주택관리기구의 구성 및 운영 등을 고려하여 각

3. 특별정비구역을 분할하려는 경우 분할 후의 각 특별정비구역이 제27조제1항제2호 각 목에 따른 재건축진단 면제 대상에 해당할 것(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업을 시행하는 경우만 해당한다)

4. 그 밖에 분할·통합·결합 후 특별정비구역의 면적 기준 등과 관련하여 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정하는 요건을 갖출 것

<신 설>

<신 설>

4. (현행 제3호와 같음)

5. -----
-- 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군-----

② 법 제15조제1항에 따른 특별정비에정구역 또는 특별정비구역의 분할·통합·결합에 의한 특별정비계획의 수립 및 특별정비구역의 지정절차에 관하여는 법 제11조부터 제13조까지를 준용한다.

제19조의2(행위제한 등) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수등이 법 제16조제7항에 따라 행위를 제한하려고 할 때에는 제한지역·제한사유·제한대상행위

및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.

② 법 제16조제7항제1항에 따라 행위를 제한하려는 국토교통부장관 또는 시장·군수등은 다음 각 호의 구분에 따른 의견을 들은 후, 국토교통부장관은 법 제8조에 따른 노후계획도시정비특별위원회, 시장·군수등은 법 제10조에 따른 지방노후계획도시위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치도지사인 경우: 행위를 제한하려는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 이조에서 같다)

2. 시장 또는 군수인 경우: 행위를 제한하려는 지역을 관할하는 구청장

③ 제1항에 따른 고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보와 인터넷 홈페이지에, 시장·군수등이 하는 경우에는 해당

<신 설>

지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 한다.

④ 법 제16조제7항에 따라 행위가 제한된 지역에서 같은 항 각 호의 행위를 하려는 자는 해당 지역을 관할하는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다.

제21조의2(주민대표단 구성을 위한 토지등소유자의 동의) 법 제18조의2제3항에 따라 토지등소유자의 동의를 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 동의서에 다음 각 호의 사항을 미리 작성하여 토지등소유자의 동의를 받아야 한다.

1. 주민대표단의 대표, 감사 및 단원의 주소·성명
2. 법 제18조의3제1항에 따른 주민대표단의 업무
3. 제21조의4에 따른 주민대표단의 운영규정

<신 설>

제21조의3(주민대표단의 구성승인 신청 등) 법 제18조의2제3항에 따라 주민대표단을 구성하여 승인을 받으려는 토지등소유자

<신 설>

는 국토교통부령으로 정하는 주민대표단 승인신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

1. 제21조의4에 따른 주민대표단의 운영규정
2. 토지등소유자의 주민대표단의 구성 동의서
3. 주민대표단의 대표, 감사 및 단원의 주소·성명
4. 토지등소유자의 명부

제21조의4(주민대표단의 운영 등) 법 제18조의2제4항에 따른 주민대표단의 운영을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 주민대표단 운영규정(이하 “운영규정”이라 한다)을 정하여야 한다.

1. 주민대표단 명칭 및 사무소
2. 주민대표단의 구성 및 해산
3. 주민대표단의 대표, 감사 및 단원의 선임·교체·해임 방법
4. 주민대표단의 회의개최, 의결 방법, 통보, 회의록의 작성 및

<신 설>

<신 설>

보관·관리

5. 주민대표단의 비용부담 방법
및 회계·결산

6. 그 밖에 주민대표단이 운영
을 위하여 필요하다고 인정하
는 사항

제21조의5(주민대표단의 업무) 법
제18조의3제1항제6호에서 “대
통령령으로 정하는 업무”란 다
음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법 제19조제3항에 따른 협약
서 또는 계약서 작성

2. 제21조의4에 따른 운영규정
작성

3. 토지등소유자의 동의서 접수

4. 그 밖에 노후계획도시정비사
업의 효율적인 추진과 관련한
주민설명회 개최 등의 업무

제21조의6(동의서의 검인방법 등)

① 법 제18조의4제3항에 따라
서면동의서에 검인을 받으려는
자는 제21조의2제1항에 따라 서
면동의서에 기재할 사항을 기재
한 후 관련 서류를 첨부하여 시
장·군수등에게 검인을 신청하
여야 한다.

② 제1항에 따른 신청을 받은
시장·군수등은 서면동의서 기
재사항의 기재 여부 등 형식적
인 사항을 확인하고 해당 서면
동의서에 연번을 부여한 후 검
인을 하여야 한다.

③ 시장·군수등은 제1항에 따
른 신청을 받은 날부터 20일 이
내에 신청인에게 검인한 서면동
의서를 내주어야 한다.

④ 법 제18조의4제3항에 따라
전자서명동의서의 확인을 받으
려는 자는 시장·군수등에게 다
음 각 호의 사항에 대한 확인을
신청해야 한다.

1. 전자서명동의서의 보관 및
위조·변조 방지에 관한 사항

2. 전자서명동의서를 다음 각
목의 어느 하나에 해당하는
방법에 따라 작성한 사실

가. 제1항부터 제3항까지에
따라 작성된 서면동의서를
「전자문서 및 전자거래
기본법」 제2조제1호에 따
라 정보처리시스템에 의하
여 전자적 형태로 변환하

는 방법
나. 「전자문서 및 전자거래
기본법」 제2조제1호에 따
라 정보처리시스템에 의하
여 전자적 형태로 작성하
는 방법

3. 제2호에 따른 방법으로 작성
된 전자서명동의서의 경우 동
의서에 기재할 사항의 기재
여부 등 형식적인 사항을 갖
추었다는 사실

⑤ 제4항에 따른 신청을 받은
시장·군수등은 신청일부터 20
일 이내에 신청인에게 전자서명
동의서의 확인 결과를 알려주어
야 한다. 이 경우 시장·군수등
은 제4항제2호에 따른 방법으로
작성된 전자서명동의서에 대해
같은 항 제1호 및 제2호의 사항
이 모두 확인된 경우에는 연번
을 부여해야 한다.

⑥ 법 제18조의4제4항에서 “대
통령령으로 정하는” 전자서명
동의서의 본인확인은 「전자서
명법」 제8조제1항에 따른 운영
기준 준수사실의 인정을 받은

<신 설>

전자서명인증사업자가 제공하
는 본인확인의 방법을 따라야
한다.

제21조의7(토지등소유자의 동의
자 수 산정방법) 법 제18조의4
제4항에 따른 토지등소유자의
동의자 수 산정방법은 다음 각
호와 같다.

1. 법 제2조제6호 가목의 사업
인 경우: 「도시 및 주거환경
정비법시행령」 제33조제1항
을 준용한다.

2. 법 제2조제6호 나목의 사업
인 경우

가. 소유권 또는 구분소유권을
여럿이서 공유하는 경우에
는 그 여럿을 대표하는 1인
을 토지등소유자로 산정할
것

나. 1인이 둘 이상의 소유권 또
는 구분소유권을 소유하고
있는 경우에는 소유권 또는
구분소유권의 수에 관계없
이 토지등소유자를 1인으로
산정할 것

다. 둘 이상의 소유권 또는 구

분소유권을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 할 것

라. 토지건물등기사항증명서, 건물등기사항증명서, 토지대장 또는 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수 또는 공유자수에서 제외할 것

마. 국·공유지에 대해서는 그 재산관리청 각각을 토지등소유자로 산정할 것. 이 경우 재산관리청은 동의 요청을 받은 날부터 30일 이내에 동의 여부를 표시하지 않으면 동의한 것으로 본다.

3. 법 제2조제6호 다목의 사업 중 도심공공주택복합사업의 경우: 「공공주택특별법시행령」 제35조의4제1항을 준용한다.

<신 설>

4. 법 제2조제6호 라목의 사업인 경우: 「도시개발법시행령」 제25조제1항(이 경우 토지소유자는 토지등소유자로 본다)을 준용한다.

제21조의8(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 법 제18조의5제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 같은 조 제1항에 따라 동의를 한 것으로 보는 같은 항 각 호의 구체적인 내용을 말한다.

② 법 제18조의5제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 기간까지에 해당하는 기간을 말한다.

1. 법 제18조의5제1항제1호의 동의(동의를 한 것으로 보는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)는 다음 각 목과 같다.

가. 법 제18조제3항에 따른 선도지구 지정 동의는 법 제6조제2항에 따른 주민공람공고기간이 종료되는

날까지

나. 법 제18조의2제3항에 따
른 주민대표단의 동의는
같은 항에 따른 주민대표
단 구성에 대한 동의 신청
전까지

2. 법 제18조의5제1항제2호에
따른 동의는 제22조제6항에
따른 사업시행자 지정신청 전
까지

3. 법 제18조의5제1항제3호에
따른 동의는 「도시 및 주거
환경정비법」 제47조에 따른
주민대표회의 구성에 대한 승
인신청 전까지

③ 법 제18조의5제2항제3호에
서 “대통령령으로 정하는 기준
과 방법”이란 같은 조 제1항 각
호의 어느 하나에 해당하는 사
항에 대하여 동의철회 또는 반
대의사의 표시 절차와 방법을
말하며, 그 기준과 방법은 다음
각 호와 같다.

1. 동의를 철회하거나 반대의사
표시를 하려는 토지등소유자
는 국토교통부령으로 정하는

철회서에 토지등소유자가 성
명을 적고 지장을 날인한 후
주민등록증 및 여권 등 신원
을 확인할 수 있는 신분증명
서 사본을 첨부하여 동의의
상대방 및 시장·군수등에게
내용증명의 방법으로 발송하
여야 한다. 이 경우 시장·군
수등은 동의철회서를 받은 때
에 지체 없이 동의의 상대방
에게 동의철회서가 접수된 사
실을 통지하여야 한다.

2. 동의철회나 반대의사표시는
철회서가 동의의 상대방에게
도달한 때 또는 시장·군수등
이 동의의 상대방에게 동의철회
서가 접수된 사실을 통지한
때 중 빠른 때에 효력이 발생
한다.

제22조(노후계획도시정비사업의
사업시행자) ①·② (생 략)

<신 설>

제22조(노후계획도시정비사업의
사업시행자) ①·② (현행과 같
음)

③ 법 제19조제3항에서 “대통령
령으로 정하는 절차”란 다음 각
호의 사항이 포함된 주민설명회
의 개최를 말한다. 다만, 신탁업

<신 설>

자와 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약등을 체결하려는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제7항에 따른 절차를 준용한다.

1. 법 제19조제2항 각 호(제1항 및 제4항은 제외한다. 이하 이항에서 같다.) 및 제1항·제2항에 해당하는 자별 사업시행방식의 주요내용

2. 노후계획도시정비사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 법 제19조제2항 각 호 및 제1항·제2항에 해당하는 자와 체결하려는 협약등의 주요내용

④ 제3항에 따라 협약등을 체결하려는 주민대표단은 주민설명회를 개최하려는 경우 개최일을 기준으로 7일 이전부터 주민설명회의 일시, 장소, 목적 및 안건을 토지등소유자가 쉽게 접할 수 있는 특별정비예정구역 안의 일정한 장소에 게시하고, 인터넷을 통해 공개해야 한다.

<신 설>

③ 법 제19조제2항에 따라 사업시행자로 지정받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 사업시행자 지정신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 한다.

1. (생 략)

2. 사업계획서

3. 자금조달계획서

4. (생 략)

<신 설>

④ 시장·군수등은 법 제19조제2항에 따라 사업시행자를 지정한 경우에는 다음 각 호의 사항을 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 고시해야

⑤ 법 제19조제4항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50을 초과하는 비율 이상을 말한다.

⑥ 법 제19조제2항 및 제4항에 따라 사업시행자 또는 예비사업시행자로 지정받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 사업시행자 또는 예비사업시행자 지정신청서-----.

1. (현행과 같음)

2.사업계획서(예비사업시행자는 협약등 체결서 포함)

3. 자금조달계획서(예비사업시행자는 사업계획서에 포함하여 제출)

4. (현행과 같음)

5. 법 제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따라 사업시행자의 지정에 필요한 서류(사업시행자만 해당한다)

⑦ 시장·군수등은 법 제19조제2항 및 제4항에 따라 사업시행자 및 예비사업시행자-----
-----.

한다.	
1. 노후계획도시정비사업의 종류 및 명칭	1. ----- --- 명칭(예비사업시행자의 경우에는 노후계획도시특별정비예정구역의 명칭을 말한다)
2. 사업시행자의 성명 및 주소 (법인인 경우에는 법인의 명칭, 주된 사무소의 소재지 및 대표자의 성명을 말한다)	2. 사업시행자 및 예비사업시행자----- -----
3. 특별정비구역의 위치 및 면적	3. 특별정비구역 또는 특별정비예정구역----- --
4. (생략)	4. (현행과 같음)
제27조(재건축진단의 완화 또는 면제) 시장·군수등은 특별정비예정구역에 위치한 전체 공동주택단지를 하나의 주택단지로 조성하는 재건축 사업을 포함하여 특별정비계획을 수립하는 경우 법 제26조제2항에 따라 해당 공동주택단지에 대하여 다음 각 호의 구분에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 재건축진단(이하 “재건축진단”이라 한다)의 완화된 기준을 적용하거나 면제할 수 있다.	제27조(재건축진단의 완화 또는 면제) ----- ----- 공동주택단지(법 제2조제6호가목에 따른 재건축사업을 시행하는 주택단지로 한정한다)를 하나의 주택단지(「도시 및 주거환경정비법」 제2조제7호에 따른 주택단지를 말한다)----- ----- ----- ----- -----.

1.·2. (생략) <신설>	1.·2. (현행과 같음) 제27조의3(특별정비구역 지정의 특례) ① 법 제26조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50을 초과하는 비율을 말한다. ② 법 제26조의2제1항에 따른 특별정비구역 지정 제안에 대한 토지등소유자의 동의를 받으려는 예비사업시행자는 국토교통부령으로 정하는 동의서를 시장·군수등에게 제출하여야 한다. ③ 법 제26조의2제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 예비사업시행자의 명칭, 소재지 및 대표자의 성명 2. 특별정비구역의 노후계획도시정비사업 시행 예정 시기 ④ 법 제26조의2제6항에서 “대통령령으로 정하는 특별정비구역 지정 제안 및 지정 절차 등”에 관한 세부사항은 제16조제2항 및 제3항을 준용한다. 제27조의4(사업시행자 지정 및 정
<신설>	

비사업계획의 특례) 법 제26조 의3제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 제22조제7항 각 호를 말한다.
--

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 신도시정비기획과	
연 락 처	(044) 201 - 4927