

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	15406
----------	-------

제안연월일 : 2025. 12.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안	2209253	김은혜의원 등 12인	'25.3.24.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)
노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안	2213169	한준호의원 등 12인	'25.9.23.	상정	제429회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회('25.11.18.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)

제430회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2025. 12. 10.)는 위 2건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 「국회법」 제51조에 따라 위 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 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 중요함.

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」이 제정된 이후 1기 신도시 등에서 노후계획도시정비사업이 진행되고 있으나, 정비사업 관련 각종 계획의 통합수립, 법정 주민단체의 조기 설립을 통한 참여도 제고, 토지등소유자의 동의서 제출의 편의성 제고 등 속도감 있는 정비사업 추진을 위한 제도개선의 필요성이 지속적으로 제기되고 있음.

아울러, 정부는 지난 9월 7일 “주택공급 확대방안”을 통해 「노후계획도시법」 등 정비사업 관련 법률을 일제히 정비하여 과감한 규제 완화를 통한 정비사업의 신속한 추진을 지원하겠다고 발표하였음.

이에, 개정안은 「노후계획도시법」의 특별정비계획과 「도시 및 주거환경정비법」의 사업시행계획을 동시에 수립하는 특례를 도입하고, 주민대표단의 법적 근거를 마련하며, 목적이 유사·동일한 사항에 대한 토지등소유자 동의서의 인정 특례 및 노후계획도시 정비플랫폼의 운영 근거 등을 도입함으로써, 노후계획도시정비사업을 통한 주택공급 촉진 및 미래도시 전환을 신속히 추진할 수 있도록 지원하려는 것임.

한편, 재건축·재개발사업 추진 시 조합원 입주권 획득을 목적으로 건축물 대장상 상가의 구분 점포를 늘리는 이른바 ‘분양권 늘리기(지분쪼개기)’ 등 투기행위가 발생하여 정비사업의 사업성이 낮아지고 이로 인한 갈등으로 사회적 비용이 증가하고 있는 실정임.

이에, 개정안은 노후계획도시 내 투기행위를 방지하고 노후계획도시 정비사업을 차질 없이 추진하기 위해 행위제한 대상에 지분 쪼개기 행위를 추가하고, 분양받을 권리의 산정 기준일을 당초 기본계획 수립

후에서 기본계획 수립을 위한 주민공람 공고일 이후로 조기화하여 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 방지하려는 것임.

3. 대안의 주요내용

- 가. 주택단지의 정의를 신설하고, 도로·철도 등의 시설로 분리되는 경우 등에는 별개의 주택단지로 취급할 수 있도록 함(안 제2조제8호 신설).
- 나. 기본계획 수립을 위한 절차와 특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립을 위한 절차를 병행할 수 있도록 근거를 마련함(안 제13조의2 신설).
- 다. 서로 연접하지 아니한 특별정비예정구역의 결합을 허용하고, 특별정비구역의 분할, 통합 및 결합의 요건 등에 관한 조례 제정권한을 도에서 시·군으로 이관함(안 제15조).
- 라. 비경제적인 건축행위 및 투기수요의 유입을 막기 위해 기본계획을 공람 중인 특별정비예정구역에서 건축물의 건축이나 토지의 분할 등을 제한할 수 있도록 함(안 제16조제7항 신설).
- 마. 선도지구 지정요건 중 주민 참여도를 주민 동의율로 수정함(안 제18조제3항).
- 바. 주민대표단의 법적 근거를 마련하고 구성 및 기능 규정을 신설함(안 제18조의2 및 제18조의3 신설).
- 사. 토지등소유자의 동의방법을 구체화하고 목적이 동일·유사한 사

항에 대한 동의서를 상호 인정하도록 특례를 도입함(안 제18조의4 및 제18조의5 신설)

- 아. 사업시행자 지정 특례요건을 명확화하고, 특별정비구역 지정 전에 주민대표단과 협약등을 체결한 자를 예비사업자로 지정할 수 있도록 함(안 제19조).
- 자. 특별정비예정구역에서도 총괄사업관리자를 지정할 수 있도록 함(안 제20조제3항).

- 차. 시·군에 노후계획도시정비특별회계 세입·세출 관련 조례의 제정 및 개정 권한을 부여함(안 제22조).

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

- 타. 노후계획도시정비플랫폼의 구축 및 운영에 관한 법적 근거를 마련함(안 제35조의2 신설).

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

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

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정 한다.

제2조에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. “주택단지”란 주택 및 부대시설 · 복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일 단의 토지를 말한다. 다만, 도로 · 철도 등의 시설로 분리되는 경우 또는 관계 법령에 따라 별개의 사용승인을 받거나 구분관리되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 별개의 주택단지로 본다.

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

나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 아파트 또는 연립 주택을 건설한 일단의 토지

제13조의2를 다음과 같이 신설한다.

제13조의2(기본계획 수립과 특별정비구역 지정 등 절차의 병행) 특별 시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 기본계획의 수립(변경을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 위한 절차와 특별정비

구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립을 위한 절차를 병행할 수 있다.

1. 기본계획의 수립에 따른 특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립이 시급하다고 판단하는 경우

2. 특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립을 위한 기본계획의 수립이 시급하다고 판단하는 경우

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

제16조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 국토교통부장관 또는 지정권자는 비경제적인 건축행위 및 투기수요의 유입을 막기 위하여 제6조제2항에 따라 기본계획을 공람 중인 특별정비예정구역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.

1. 건축물의 건축

2. 토지의 분할

3. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환

4. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분 분할

제18조 제3항 중 “참여도”를 “동의율”로 한다.

제18조의2부터 제18조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제18조의2(주민대표단의 구성 · 승인 등) ① 토지등소유자는 기본계획 수립 · 고시 이후 특별정비예정구역별로 주민대표단을 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. 총괄사업관리자의 선정 및 변경
3. 개략적인 특별정비계획의 작성
4. 관계 법률에 따른 조합 구성 또는 사업시행자 지정 등을 위한 준비업무
5. 특별정비구역의 지정 제안
6. 그 밖에 노후계획도시정비사업 추진을 위하여 대통령령으로 정한

는 업무

② 주민대표단이 조합 설립을 결정하거나 지정권자가 제19조제4항에 따라 예비사업시행자를 지정한 경우 주민대표단 또는 예비사업시행자는 다음 각 호에 따라 관계 법령에 따른 조합 등을 구성·설립·소집할 수 있다.

1. 노후계획도시정비사업을 추진하기 위한 조합 설립을 결정한 경우 주민대표단은 특별정비구역 지정·고시 이후에 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합, 「주택법」 제11조에 따른 리모델링주택조합 또는 「도시개발법」 제13조에 따른 조합을 구성·설립할 수 있다.

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

3. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지정권자가 제19조제2항제5호에 해당하는 자를 예비사업시행자로 지정한 경우 예비사업시행자는 특별정비구역의 지정·고시 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 소집할 수 있다.

③ 주민대표단이 제2항제1호에 따라 「도시 및 주거환경정비법」

제35조에 따른 조합 설립을 결정한 경우에는 같은 법 제31조제2항에도 불구하고 특별정비예정구역을 대상으로 조합설립추진위원회를 구성할 수 있다.

④ 제2항제1호 · 제2호 및 제3항에 따라 조합(조합설립추진위원회를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 주민대표회의가 구성 · 설립된 경우에는 구성 · 설립 고시일 다음 날에 주민대표단이 해산된 것으로 본다.

⑤ 지정권자가 제19조에 따라 신탁업자를 노후계획도시정비사업의 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자 지정일 다음 날에 주민대표단이 해산된 것으로 본다.

⑥ 제2항제1호 · 제2호 및 제3항에 따라 구성 · 설립된 조합 또는 주민대표회의와 제19조에 따라 사업시행자로 지정된 신탁업자는 주민대표단의 업무에 관한 권리 · 의무를 포괄적으로 승계한다.

제18조의4(토지등소유자의 동의방법 등) ① 다음 각 호에 대한 동의(동의한 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, 주민등록증이나 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 동의하는 경우
 5. 제18조의2제3항에 따라 주민대표단을 구성하는 경우
 6. 제19조제2항에 따라 사업시행자 지정에 동의하거나 같은 조 제4항에 따라 예비사업시행자 지정에 동의하는 경우
 7. 제20조제1항에 따라 총괄사업관리자 지정에 동의하거나 같은 조 제3항에 따라 총괄사업관리자 지정을 제안하는 경우
 8. 제26조의3제1항에 따라 사업시행자 지정에 동의하거나 같은 조 제4항에 따라 정비사업시행계획인가를 신청하는 경우
- ② 제1항에도 불구하고 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 지정권자가 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 서면동의서 또는 전자서명동의서(이하 이 항에서 “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 아

니한 동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다.

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

제18조의5(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등소유자의 동의가 제2항의 요건을 모두 충족하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의가 있는 것으로 본다.

1. 토지등소유자가 제18조제3항에 따른 선도지구 지정에 동의하거나 제18조의2제3항에 따른 주민대표단의 설립에 동의한 경우 그 중 어느 하나에 대한 동의는 다른 하나에 대한 동의로 본다.
 2. 토지등소유자가 제19조제4항에 따른 예비사업시행자 지정에 동의한 경우 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 이 경우 예비사업시행자는 지정을 신청하려는 사업시행자와 같아야 한다.
 3. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 토지등소유자가 제19조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자로 예비사업시행자 지정에 동의한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에 따른 주민대표회의 구성에 동의한 것으로 본다.
- ② 제1항 각 호의 구분에 따라 동의가 인정되기 위한 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 동의를 받을 때 제1항 각 호의 구분에 따라 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여 동의를 받을 것
2. 동의를 받을 때 제1항 각 호의 구분에 따라 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 관한 동의로도 인정될 수 있음을 고지하고, 토지등소유자가 고지받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간내에 동의를 철회하지 아니할 것
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

제19조의 제목 중 “사업시행자”를 “사업시행자 등”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 전단 중 “제1항”을 “제2조제6호 각 목의 관계 법령에 따른 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 법령에 따라 사업시행자로 지정할 수 있는 자를”로 하며, 같은 조 제3항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(종전의 제3항) 중 “제2항”을 “제2항 및 제4항”으로, “사업시행자”를 “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.

제20조제3항 전단 중 “특별정비구역”을 “특별정비예정구역 또는 특별정비구역”으로 한다.

제22조제2항제10호, 같은 조 제3항제10호 및 같은 조 제6항 중 “특별자치도”를 각각 “특별자치도·시 또는 군”으로 한다.

제26조의2 및 제26조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(특별정비구역 지정의 특례) ① 제19조제4항에 따라 지정된 예비사업시행자는 제2조제6호가목에 따른 노후계획도시정비사업의 신속한 추진을 위하여 제11조제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 지정권자에게 특별정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 제안할 수 있다. 이 경우 예비사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 지정권자에게 제출하여야 한다.

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

② 제1항에 따라 예비사업시행자가 특별정비구역의 지정을 제안한

경우 지정권자는 제11조 및 제13조에도 불구하고 특별정비계획을 수립하기 전에 특별정비구역을 지정할 수 있다.

③ 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 관하여는 제13조제3항 및 제4항을 준용한다. 이 경우 “특별정비계획을 포함한 특별정비구역”은 “특별정비구역”으로 본다.

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

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

제26조의3(재개발 및 재건축 사업시행의 특례) ① 제26조의2에 따라 특별정비구역이 지정된 경우 지정권자는 토지등소유자의 과반수와 주택단지별 구분소유자의 과반수(재개발사업의 경우 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자로 한다)가 동의하는 경우에는 특별정비구역의 지정과 동시에 예비사업시행자를 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 제26조의2에 따라 특별정비구역의 지정 제안에 동의한 토

지등소유자는 예비사업시행자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다.

② 지정권자는 제1항에 따라 예비사업시행자를 사업시행자로 지정하는 때에는 특별정비구역 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 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제1항제1호의 정비계획은 제12조제1항의 특별정비계획으로 갈음한다.

④ 신탁업자는 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제2항에 따른 정비사업계획인가(최초 정비사업계획인가를 말한다)를 신청하기 전에 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 제1항에 따라 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자는 정비사업계획인가 신청에 동의한 것으로 본다.

⑤ 제3항에 따른 정비사업계획을 수립하여 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획인가의 고시가 있는 경우 제13조제3항에 따른 특별정비계획 결정의 고시 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조

제4호가목 · 다목 및 마목의 경우만 해당한다)의 결정 · 변경 등을 받은 것으로 본다.

⑥ 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 제17조, 제26조제2항 · 제3항, 제29조 및 제30조를 준용한다. 이 경우 “특별정비계획”은 “정비사업계획”으로 본다.

⑦ 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제7항에도 불구하고 같은 법 제10조부터 제13조까지, 제17조제3항부터 제5항까지, 제54조, 제55조 및 제59조를 준용하지 아니한다. 다만, 제26조제2항에 따라 재건축진단에 완화된 기준을 적용하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제12조 및 제13조를 준용하며, 이 경우 “시장 · 군수등”은 “지정권자”로, “정비계획” 및 “사업시행계획”은 “정비사업계획”으로 본다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 사업시행자 지정 및 정비사업계획 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제35조의2, 제39조 및 제40조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제35조의2(노후계획도시정비플랫폼의 구축) ① 국토교통부장관 또는 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 · 특별자치도지사는 노후계획도시정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 노후계획도시정비플랫폼을 구축하여 운영할 수 있다.

② 국토교통부장관은 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 · 특별자치도지사에게 제1항에 따른 노후계획도시정비플랫폼의 구축

등에 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출 등 협조를 요청받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 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 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정한다.

제39조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 노후계획도시정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제13조제3항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 투기를 억제하기 위하여 제6조제2항에 따른 기본계획 수립을 위한 주민공람의 공고일 후 특별정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물이 아닌 건축물이 같은 법에 따른 집합건물로 전환되는 경우

3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축

물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다

세대주택이나 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가

증가하는 경우

5. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전

유부분의 분할로 토지등소유자가 증가하는 경우

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

제40조(벌칙) ① 제18조의4에 따른 토지등소유자의 서면동의서 또는

전자서명동의서를 위조한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하

의 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

거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가 또는 변경허가를 받아 행

위를 한 자

2. 제18조의2제3항을 위반하여 지정권자로부터 주민대표단의 승인을 받지 아니하고 주민대표단을 구성·운영하거나 제18조의3제1항 각 호의 업무를 수행한 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(주민대표단 및 예비사업시행자에 대한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 국토교통부 고시에 따라 구성된 주민대표단은 이 법에 따라 구성된 것으로 본다. 다만, 주민대표단은 이 법 시행 후 3개월 이내에 제18조의2제2항 및 제4항의 개정규정에 따른 요건을 갖추어 지정권자의 승인을 받아야 한다.

② 이 법 시행 당시 국토교통부 고시에 따라 지정된 예비사업시행자는 이 법에 따라 지정된 것으로 본다. 다만, 예비사업시행자는 이 법 시행 후 3개월 이내에 제19조제5항의 개정규정에 따른 요건을 갖추어 지정권자의 승인을 받아야 한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 7. (생 략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제2조(정의) -----.</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>8. “주택단지”란 주택 및 부대 시설 · 복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다. 다만, 도로 · 철도 등 의 시설로 분리되는 경우 또는 관계 법령에 따라 별개의 사용승인을 받거나 구분관리 되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 별개의 주택 단지로 본다.</p> <p>가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설 · 복리시설을 건설한 일단의 토지</p> <p>나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지</p>

<p><u><신 설></u></p> <p>제15조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 지정권자는 노후계획도시정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 특별정비구역</p>	<p><u>제13조의2(기본계획 수립과 특별정비구역 지정 등 절차의 병행)</u> 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 기본계획의 수립(변경을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 위한 절차와 특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립을 위한 절차를 병행할 수 있다.</p> <p>1. 기본계획의 수립에 따른 특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립이 시급하다고 판단하는 경우</p> <p>2. 특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립을 위한 기본계획의 수립이 시급하다고 판단하는 경우</p> <p>제15조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① ----- ----- ----- ----- -----</p>
---	---

<p>을 지정할 수 있다.</p> <p>1. · 2. (생 략)</p> <p>3. 서로 연접하지 아니한 둘 이상의 <u>특별정비구역</u>을 하나의 <u>특별정비구역</u>으로 결합</p> <p>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.</p> <p>제16조(행위 등의 제한) ① ~ ⑥ (생 략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>-----.</p> <p>1. · 2. (현행과 같음)</p> <p>3. -----</p> <p>-----<u>특별정비 예정구역 또는 특별정비구역을</u>-----</p> <p>-----</p> <p>② -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----<u>특별자치도 · 시 또는 군</u>-----</p> <p>-----.</p> <p>제16조(행위 등의 제한) ① ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦ 국토교통부장관 또는 지정권자는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제2항에 따라 기본계획을 공람 중인 특별정비 예정구역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.</p>
--	--

<p>제18조(노후계획도시 정비선도지구의 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)</p> <p><u><신설></u></p>	<p><u>1. 건축물의 건축</u> <u>2. 토지의 분할</u> <u>3. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 일반건축물대장을 집합건축물대장으로 전환</u> <u>4. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분 분할</u></p> <p>제18조(노후계획도시 정비선도지구의 지정 및 지원) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----동의율----- ----- ----- -----.</p> <p>④ ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>제18조의2(주민대표단의 구성 · 승인 등) ① 토지등소유자는 기본계획 수립 · 고시 이후 특별정비예정구역별로 주민대표단을 구성할 수 있다. ② 주민대표단은 대표 1명과 감사를 포함하여 5명 이상 25</p>
--	--

명 이하로 구성한다.

③ 주민대표단은 토지등소유자
의 과반수의 동의를 받아 구성
하며, 대통령령으로 정하는 방
법 및 절차에 따라 지정권자의
승인을 받아야 한다.

④ 주민대표단의 운영, 비용부
담, 단원의 선임 방법 및 절차
등에 필요한 사항은 대통령령
으로 정한다.

<신 설>

제18조의3(주민대표단의 기능) ①

주민대표단은 다음 각 호의 업
무를 수행할 수 있다.

1. 사업시행자 또는 예비사업시
행자의 선정 및 변경

2. 총괄사업관리자의 선정 및
변경

3. 개략적인 특별정비계획의 작
성

4. 관계 법률에 따른 조합 구성
또는 사업시행자 지정 등을
위한 준비업무

5. 특별정비구역의 지정 제안

6. 그 밖에 노후계획도시정비사
업 추진을 위하여 대통령령으
로 정하는 업무

② 주민대표단이 조합 설립을 결정하거나 지정권자가 제19조 제4항에 따라 예비사업시행자를 지정한 경우 주민대표단 또는 예비사업시행자는 다음 각 호에 따라 관계 법령에 따른 조합 등을 구성·설립·소집할 수 있다.

1. 노후계획도시정비사업을 추진하기 위한 조합 설립을 결정한 경우 주민대표단은 특별정비구역 지정·고시 이후에 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합, 「주택법」 제11조에 따른 리모델링 주택조합 또는 「도시개발법」 제13조에 따른 조합을 구성·설립할 수 있다.

2. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지정권자가 제19조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자를 예비사업시행자로 지정한 경우 주민대표단은 특별정비구역의 지정·고시 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제47조에

따른 주민대표회의를 구성할 수 있다.

3. 제2조제6호가목에 따른 재개발사업 및 재건축사업에서 지정권자가 제19조제2항제5호에 해당하는 자를 예비사업시행자로 지정한 경우 예비사업시행자는 특별정비구역의 지정 · 고시 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 소집할 수 있다.

③ 주민대표단이 제2항제1호에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따른 조합 설립을 결정한 경우에는 같은 법 제31조제2항에도 불구하고 특별정비예정구역을 대상으로 조합설립추진위원회를 구성할 수 있다.

④ 제2항제1호 · 제2호 및 제3항에 따라 조합(조합설립추진위원회를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 주민대표회의가 구성 · 설립된 경우에는 구성 · 설립 고시일 다음 날에 주

민대표단이 해산된 것으로 본다.

⑤ 지정권자가 제19조에 따라
신탁업자를 노후계획도시정비
사업의 사업시행자로 지정한
경우에는 사업시행자 지정일
다음 날에 주민대표단이 해산
된 것으로 본다.

⑥ 제2항제1호 · 제2호 및 제3
항에 따라 구성 · 설립된 조합
또는 주민대표회의와 제19조에
따라 사업시행자로 지정된 신
탁업자는 주민대표단의 업무에
관한 권리 · 의무를 포괄적으로
승계한다.

<신 설>

제18조의4(토지등소유자의 동의
방법 등) ① 다음 각 호에 대
한 동의(동의한 사항의 철회를
포함한다)는 서면동의서 또는
전자서명동의서(「전자문서 및
전자거래 기본법」 제2조제1호
에 따른 전자문서에 「전자서
명법」 제2조제2호에 따른 전
자서명을 한 동의서를 말한다.
이하 같다)를 제출하는 방법으
로 한다. 이 경우 서면동의서는

토지등소유자가 성명을 적고
지장(指章)을 날인하는 방법으
로 하며, 주민등록증이나 여권
등 신원을 확인할 수 있는 신
분증명서의 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 동의하는 경우
5. 제18조의2제3항에 따라 주민
대표단을 구성하는 경우
6. 제19조제2항에 따라 사업시
행자 지정에 동의하거나 같은
조 제4항에 따라 예비사업시
행자 지정에 동의하는 경우
7. 제20조제1항에 따라 총괄사
업관리자 지정에 동의하거나
같은 조 제3항에 따라 총괄사

업관리자 지정을 제안하는 경우

8. 제26조의3제1항에 따라 사업
시행자 지정에 동의하거나
같은 조 제4항에 따라 정비
사업시행계획인가를 신청하
는 경우

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

③ 제1항 및 제2항에 따라 서면동의서 또는 전자서명동의서(이하 이 항에서 “동의서”라 한다)를 작성하는 경우 제18조의 2제3항에 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.

<신 설>

제18조의5(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례) ① 토지등 소유자의 동의가 제2항의 요건을 모두 충족하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 토지등소유자가 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의가 있는 것으로 본다.

1. 토지등소유자가 제18조제3항에 따른 선도지구 지정에 동의하거나 제18조의2제3항에 따른 주민대표단의 설립에 동의한 경우 그 중 어느 하나에 대한 동의는 다른 하나에 대한 동의로 본다.

2. 토지등소유자가 제19조제4항에 따른 예비사업시행자 지정에 동의한 경우 제19조제2항에 따른 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 이

경우 예비사업시행자는 지정
을 신청하려는 사업시행자와
같아야 한다.

3. 제2조제6호가목에 따른 재개
발사업 및 재건축사업에서
토지등소유자가 제19조제2항
제2호 및 제3호에 해당하는
자로 예비사업시행자 지정에
동의한 경우 「도시 및 주거
환경정비법」 제47조에 따른
주민대표회의 구성에 동의한
것으로 본다.

② 제1항 각 호의 구분에 따라
동의가 인정되기 위한 요건은
다음 각 호와 같다.

1. 동의를 받을 때 제1항 각 호
의 구분에 따라 토지등소유
자가 동의하지 아니한 다른
사항에 관하여 대통령령으로
정하는 사항을 포함하여 동
의를 받을 것

2. 동의를 받을 때 제1항 각 호
의 구분에 따라 토지등소유
자가 동의하지 아니한 다른
사항에 관한 동의로도 인정
될 수 있음을 고지하고, 토지

등 소유자가 고지 받은 날부터
대통령령으로 정하는 기간
내에 동의를 철회하지 아니
할 것

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

제19조(노후계획 도시 정비사업의
사업시행자 등) ① (현행과 같
음)

② 제2조제6호 각
목의 관계 법령에 따른 사업시
행자 지정 동의요건-----
-----과반수와 토
지면적 2분의 1 이상의 토지소
유자(재건축사업 및 리모델링
사업의 경우 주택단지별 구분
소유자의 과반수로 한다)-----

자 중 관계 법령에 따라 사업
시행자로 지정할 수 있는 자를

1. ~ 7. (생 략)

<신 설>

<신 설>

③ 제2항에 따른 사업시행자의 지정 절차 및 요건 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ① · ② (생 략)
③ 특별정비구역 내 토지등소유자는 해당 구역의 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 지

1. ~ 7. (현행과 같음)

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.

⑤ 제2항 및 제4항----사업시행자 및 예비사업시행자-----

-----.

제20조(총괄사업관리자의 지정 등) ① · ② (현행과 같음)
③ 특별정비예정구역 또는 특별정비구역-----

<p>정권자에게 총괄사업관리자의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 제1항에 따라 총괄사업관리자를 지정할 수 있다.</p>	<p>----- ----- -----. ----- -----.</p>
<p>④ (생 략)</p>	<p>----- -----.</p>
<p>제22조(노후계획도시정비특별회계의 설치 및 운용 등) ① (생 략)</p>	<p>제22조(노후계획도시정비특별회계의 설치 및 운용 등) ① (현행과 같음)</p>
<p>② 특별회계의 세입은 다음 각 호와 같다.</p>	<p>② ----- -----.</p>
<p>1. ~ 9. (생 략)</p>	<p>1. ~ 9. (현행과 같음)</p>
<p>10. 그 밖에 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·<u>특별자치도</u>의 조례로 정하는 재원</p>	<p>10. ----- -----<u>특별자치도</u> <u>· 시 또는 군</u>----- -----</p>
<p>③ 특별회계의 세출은 다음 각 호와 같다.</p>	<p>③ ----- -----.</p>
<p>1. ~ 9. (생 략)</p>	<p>1. ~ 9. (현행과 같음)</p>
<p>10. 그 밖에 특별회계를 설치한 목적을 달성하기 위하여 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·<u>특별자치도</u>의 조례로 정하는 사항에 필요한 자금</p>	<p>10. ----- ----- ---<u>특별자치도·시 또는 군</u>--- ----- -----</p>
<p>④ · ⑤ (생 략)</p>	<p>④ · ⑤ (현행과 같음)</p>
<p>⑥ 특별회계의 설치 및 운용 ·</p>	<p>⑥ -----</p>

관리에 필요한 사항은 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정한다.

<신 설>

특별자치도·시 또는 군-----
-----.

제26조의2(특별정비구역 지정의 특례) ① 제19조제4항에 따라 지정된 예비사업시행자는 제2조제6호가목에 따른 노후계획 도시정비사업의 신속한 추진을 위하여 제11조제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 지정권자에게 특별정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 제안할 수 있다. 이 경우 예비사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 지정권자에게 제출하여야 한다.

1. 노후계획도시정비사업의 명칭

2. 특별정비구역의 위치, 면적 등 개요

3. 토지이용, 주택건설 및 기반 시설의 설치 등에 관한 기본 방향

4. 그 밖에 특별정비구역의 지정 제안을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

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

③ 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 관하여는 제13조제3항 및 제4항을 준용한다. 이 경우 “특별정비계획을 포함한 특별정비구역”은 “특별정비구역”으로 본다.

⑤ 제2항 및 제4항에 따라 특

별정비구역이 지정 · 고시되면,
그 고시일에 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의8에 따른
정비구역의 지정 · 변경을 받은
것으로 본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서
규정한 사항 외에 특별정비구
역의 지정 제안 및 특별정비구
역 지정을 위한 절차 등에 필요
한 사항은 대통령령으로 정
한다.

<신 설>

제26조의3(재개발 및 재건축 사업시행의 특례) ① 제26조의2
에 따라 특별정비구역이 지정
된 경우 지정권자는 토지등소
유자의 과반수와 주택단지별
구분소유자의 과반수(재개발사업의 경우 토지면적의 2분의 1
이상의 토지소유자로 한다)가
동의하는 경우에는 특별정비구
역의 지정과 동시에 예비사업
시행자를 사업시행자로 지정할
수 있다. 이 경우 제26조의2에
따라 특별정비구역의 지정 제
안에 동의한 토지등소유자는
예비사업시행자의 사업시행자

지정에 동의한 것으로 본다.

② 지정권자는 제1항에 따라 예비사업시행자를 사업시행자로 지정하는 때에는 특별정비구역 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 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제1항 제1호의 정비계획은 제12조제1항의 특별정비계획으로 갈음한다.

④ 신탁업자는 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제2항에 따른 정비사업계획인가(최초 정비사업계획인가를 말한다)를 신청하기 전에 토지등 소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지

소유자의 동의를 받아야 한다.

이 경우 제1항에 따라 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자는 정비사업계획인가 신청에 동의한 것으로 본다.

⑤ 제3항에 따른 정비사업계획을 수립하여 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10에 따른 정비사업계획인가의 고시가 있는 경우 제13조제3항에 따른 특별정비계획 결정의 고시 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호가목·다목 및 마목의 경우 만 해당한다)의 결정·변경 등을 받은 것으로 본다.

⑥ 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 제17조, 제26조제2항·제3항, 제29조 및 제30조를 준용한다. 이 경우 “특별정비계획”은 “정비사업계획”으로 본다.

⑦ 제3항에 따른 정비사업계획에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의10제7항

에도 불구하고 같은 법 제10조
부터 제13조까지, 제17조제3항
부터 제5항까지, 제54조, 제55
조 및 제59조를 준용하지 아니
한다. 다만, 제26조제2항에 따
라 재건축진단에 완화된 기준
을 적용하는 경우에는 「도시
및 주거환경정비법」 제12조
및 제13조를 준용하며, 이 경우
“시장·군수등”은 “지정권자”
로, “정비계획” 및 “사업시행계
획”은 “정비사업계획”으로 본
다.

(8) 제1항부터 제7항까지에서
규정한 사항 외에 사업시행자
지정 및 정비사업계획 등에 필
요한 사항은 대통령령으로 정
한다.

<신 설>

제35조의2(노후계획도시정비플랫
폼의 구축) ① 국토교통부장관
또는 특별시장·광역시장·특
별자치시장·도지사·특별자치
도지사는 노후계획도시정비사
업의 효율적이고 투명한 관리
를 위하여 노후계획도시정비플
랫폼을 구축하여 운영할 수 있

다.

② 국토교통부장관은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사에게 제1항에 따른 노후계획도시정비플랫폼의 구축 등에 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출 등 협조를 요청받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 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 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정한다.

<신 설>

제39조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 노후계획도시정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제13조제3항 전단에 따른 고시가 있은 날 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 투기를 억제하기 위하여 제6조제2항에 따른 기본계획 수립을 위한 주민공람의 공고일 후 특별정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물이 아닌 건축물이 같은 법에 따른 집합건물로 전환되는 경우

3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택

등 건축물을 토지와 주택 등
건축물로 각각 분리하여 소유
하는 경우

4. 나대지에 건축물을 새로 건
축하거나 기존 건축물을 철거
하고 다세대주택이나 그 밖의
공동주택을 건축하여 토지등
소유자의 수가 증가하는 경우

5. 「집합건물의 소유 및 관리
에 관한 법률」 제2조제3호에
따른 전유부분의 분할로 토지
등소유자가 증가하는 경우

② 특별시장·광역시장·특별
자치시장·도지사·특별자치도
지사는 제1항에 따라 기준일을
따로 정하는 경우에는 기준일
· 지정사유·건축물을 분양받
을 권리의 산정기준 등을 해당
지방자치단체의 공보에 고시하
여야 한다.

<신 설>

제40조(별 칙) ① 제18조의4에 따
를 토지등소유자의 서면동의서
또는 전자서명동의서를 위조한
자는 5년 이하의 징역 또는 5
천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제18조의4에 따른 토지등소

유자의 서면동의서 또는 전자
서명동의서를 매도하거나 매수
한 자는 3년 이하의 징역 또는
3천만원 이하의 벌금에 처한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 자는 2년 이하의 징
역 또는 2천만원 이하의 벌금
에 처한다.

1. 제16조제1항을 위반하여 혀
가 또는 변경허가를 받지 아
니하거나 거짓이나 그 밖의
부정한 방법으로 혀가 또는
변경허가를 받아 행위를 한
자

2. 제18조의2제3항을 위반하여
지정권자로부터 주민대표단의
승인을 받지 아니하고 주민대
표단을 구성·운영하거나 제1
8조의3제1항 각 호의 업무를
수행한 자

3. 제18조의2제3항에 따라 승인
받은 주민대표단이 구성되어
있음에도 불구하고 임의로 주
민대표단을 구성하여 이 법에
따른 노후계획도시정비사업을
추진한 자