

CONTACT



변호사 장찬익

T: 02.2191.3014
E: chanik.jang@leeko.com

변호사 유재성

T: 02.772.4919
E: jaesung.yoo@leeko.com

변호사 나산하

T: 02.772.4964
E: sanha.na@leeko.com

변호사 윤성민

T: 02.6386.6663
E: sungmin.yoon@leeko.com

변호사 김진훈

T: 02.6386.7826
E: jinhun.kim@leeko.com

2025년 시행 개정 도시정비법

... 정비사업 활성화를 위한 제도 개선

재건축사업의 안전진단제도를 변경하고, 총회 의결권 행사시 전자적 방법을 활용할 수 있도록 하는 등 정비사업의 활성화를 위한 법률 제20549호 개정 「도시 및 주거환경정비법」(이하, 도시정비법)이 2024. 12. 3. 공포되었고, 재건축조합의 조합설립요건을 완화하는 등 정비사업의 신속한 추진을 가능하게 하는 법률 제20759호 개정 도시정비법도 2025. 1. 31. 공포되어 올해 중 시행을 앞두고 있습니다.

위 개정 도시정비법의 주요 내용은 다음과 같습니다.

1. 재건축 안전진단 제도의 개선 (2025. 6. 4. 시행)

- '재건축 안전진단' 제도의 명칭을 '재건축진단'으로 변경하고, 준공 30년이 지난 노후 주택단지는 재건축진단 없이도 사업시행계획인가 이전에 재건축진단을 마치는 조건 하에 재건축 사업에 착수할 수 있게 되었습니다(제12조 제1항).
- 아울러 주민이 요청해도 관할 관청이 사전에 재건축 안전진단 실시 여부를 재량으로 결정할 수 있도록 했던 예비안전진단 개념의 현지조사 제도를 폐지하고, 연접한 단지와 통합하여 재건축 진단을 실시할 수 있도록 하는 제도 개선도 이루어졌습니다(제12조 제3항).
- 이는 국토교통부가 이른바 '재건축 패스트트랙'이라는 명칭으로 추진한 대표적인 정비사업 활성화 방안으로서, 노후화된 단지의 신속한 사업추진을 가능하게 하려는 것입니다.

2. 재건축조합의 설립요건 완화 (2025. 5. 1. 시행)

- 현행 도시정비법은 재건축조합의 설립을 위해서 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 동의를 요구하였으나, 개정 도시정비법은 전체 구분소유자의 100분의 70 이상 및 토지면적의 100분의 70 이상의 동의를 요구하는 것으로 완화하였습니다(제35조 제3항).
- 기존에는 상가에 해당하는 복리시설의 경우 구분소유자의 과반수 동의를 요구하였으나, 개정 도시정비법은 복리시설로서 대통령령으로 정하는 경우에는 3분의 1 이상의 동의를 요구하는 것으로 완화하였습니다(제35조 제3항). 이는 상가의 지분쪼개기를 방지하기 위한 개정 도시정비법(법률 제20174호) 제77조가 2024. 1. 30. 시행된데 이어, 상가 소유자들의 반대로 인하여 재건축사업이 지연되는 것을 방지하기 위한 추가적인 조치입니다.
- 조합설립동의를 요건이 완화된 것은 최근 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」의 개정을 통해 서울시 정비사업의 시공자 선정시기가 조합설립인가 이후로 앞당겨진 것과 맞물려 신속한 시공자

선정 및 이를 통한 사업의 활성화를 가능하게 하려는 것입니다.

3. 정비사업 의사결정 과정에서의 전자적 방법 사용 활성화 (제36조, 제44조의2의 개정규정은 2025. 12. 4. 부터, 제45조의 개정규정은 2025. 6. 4. 부터 시행)

- 조합설립동의 등에 관한 토지등소유자의 동의방법으로 전자서명동의서가 추가되었고(제36조), 통상적으로 개최되는 도시정비법 제44조에 의한 총회와 병행하여 정보통신망을 이용한 온라인총회를 개최하여 조합원이 참석하게 할 수 있게 되었습니다(제44조의2).
- 조합원이 총회 안건에 대하여 전자적 방법을 통하여 의결권을 행사할 수 있도록 명문화하고, 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 경우에도 직접 출석 조합원 수에 산입될 수 있도록 하였습니다(제45조).
- 위와 같은 개정을 통해 시공사 선정총회 등 엄격한 요건이 요구되는 총회에 있어 정족수 충족이 보다 용이하게 되었고, 아울러 동의나 결의 관련 분쟁의 소지가 줄어들어 신속하고 원활한 사업진행이 가능하게 되었습니다.

4. 기타 주요 개정사항(제36조의3 개정규정은 2025. 6. 4. 부터, 나머지 개정규정들은 2025. 5. 1. 부터 시행)

- 토지등소유자가 정비계획의 입안 요청, 입안 제안, 조합설립추진위원회 구성 중 어느 하나에 대한 동의를 하는 경우 일정 요건을 충족하면 동의하지 않은 다른 사항에 대해서도 동의를 한 것으로 의제됨에 따라 사업시행자의 동의 관련 업무가 대폭 감축되었습니다(제36조의3).
- 정비계획 수립 시 토지등소유자 각각에 대하여 분담금을 추산하였던 것을 주택유형, 주요평형 등으로 범주화하여 간소화할 수 있게 되었고, 이로써 사업시행자와 행정주체의 행정적 부담이 경감되었을 뿐 아니라 주민들 사이의 갈등 요소도 감소될 수 있게 되었습니다(제9조).
- 재건축사업 추진과정에서 오피스텔 외의 건축물도 건설 및 공급할 수 있게 되었습니다(제23조 제4항).
- 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 120일 이내에 분담금 추산액, 분양신청기간 등을 통지하는 기한도 90일로 단축되었습니다(제72조 제1항).
- 사업시행계획인가 시 통합하여 심의할 수 있는 대상과 인·허가 의제 대상이 확대되었습니다(제50조의2, 제57조).
- 사업시행자가 관리처분계획인가의 신청을 하기 이전에도 직접 공공기관에 관리처분계획의 타당성 검증을 신청할 수 있게 되었습니다(제78조).

위와 같은 도시정비법의 개정은 정비사업의 절차상 규제를 완화하여 신속한 사업 진행이 가능하도록 하는 것을 주된 내용으로 하고 있고, 관련 행정청도 이를 제도적으로 뒷받침하고자 적극적인 정책 지원 의지를 가지고 있는 것으로 확인되므로, 2025년도에는 정비사업이 보다 활성화될 것으로 예상됩니다.

이에 법무법인(유) 광장은 건설부동산 그룹 내에 국내 최대 규모의 정비사업 전문팀을 별도로 구성함으로써, 정비사업 관련 각종 제도 및 절차 관련 컨설팅은 물론이고 시공권 관련 분쟁 등 신속한 대응이 요구되는 업무분야에서 최적의 솔루션을 제공할 수 있도록 체계적으로 준비하였습니다. 법령의 개정 사항을 비롯하여 정비사업 관련하여 도움이 필요하실 경우 언제든지 법무법인(유) 광장 건설부동산 그룹에 문의하여 주시기 바랍니다.

이 뉴스레터는 일반적인 정보 제공만을 목적으로 발행된 것으로서, 법무법인(유) 광장의 공식적인 견해나 법률의견이 아님을 알려드립니다. 법무법인(유) 광장에서 발송하는 뉴스레터를 원하지 않으시면 [\[수신거부\]](#)를 클릭해 주십시오.

뉴스레터 더 보기