

## 요 약

## ▶ 정비사업 관련 법제의 최근 동향

- 2002년 이후 「국토기본법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경 정비법(이하 「도정법」)」 등의 제정·시행이 큰 변화라고 할 수 있으며, 특히 「도정법」은 개별법에 근거를 두던 재건축사업이나 재개발, 주거환경정비사업 등을 종합적으로 관리하기 위해 제정되어 향후 「주택건설촉진법」(이하 「주촉법」)과 함께 주택건설 분야의 중심 축으로 기능할 전망이다.

## ▶ 「도정법」의 시행 시기 및 일반 원칙

- 시행 시기는 2003년 7월 1일부터이며, 기존 법률에 의하여 행해진 처분·절차 그 밖의 행위 등은 「도정법」하에서도 그 효력을 유지함이 원칙.

## ▶ 주요 내용의 법적 영향 분석

- 단독주택지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4/5 이상 및 토지면적 2/3 이상 토지 소유자의 동의로 재건축사업의 추진이 가능하게 되어 단독주택지의 재건축사업이 현재보다 수월해질 수 있게 되었음.
- 기존의 주택 재건축사업을 위한 시공사가 이미 선정되어 있는 경우 「도정법」의 시행 후에도 계속해서 시공자로서의 법적 지위를 유지하기 위해서는 2003년 8월 31일까지 시장·군수에게 신고해야 함.
- 안전 진단의 경우 이미 신청하였거나 실시를 마친 경우 또는 재건축의 허용 여부가 결정된 경우에는 그 효력을 유지함.
- 추진위원회는 토지 등 소유자의 1/2 이상 동의와 2003년 12월 31일까지 시장·군수의 승인이 요구됨.
- 조합은 설립 인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 등기하여야 하며, 기존의 조합은 2003년 7월 31일까지 등기를 마쳐야 함.
- 기존의 재건축 컨설팅업체는 2004년 3월 31일까지 정비사업전문관리자에 관한 등록기준을 갖추어 건설교통부 장관에게 등록하여야 함.

## ▶ 향후 전망 및 주체별 대응 방안

- 새로운 「도정법」의 시행으로 재건축 등 정비 사업의 추진 과정에 있어서 절차의 민주화, 조합원의 권익 보호, 사업 추진의 투명성과 공정성 강화, 조합의 전문성 보강 등을 기대할 수 있을 것이며, 다만, 건설업체는 경쟁입찰 실시, 단순한 시공자로 법적 지위변경 등으로 수익성 저하의 우려 있음.
- 조합은 「도정법」상의 경과 규정에 명시된 내용들을 숙지하여 기간 내에 필요한 조치를 취해야 하며, 정책 당국은 「도정법」 시행에 대한 충분한 홍보를 통하여 재건축 등 정비사업 관계자들이 시행착오를 겪거나 불이익을 입는 일이 없도록 해야 함.
- 건설업체는 재건축시장의 진출전략 작성시 시공자나 정비사업전문관리업자 중 어느 쪽으로 참여할 것인지를 결정해야 하고 후자인 경우 정비사업전문관리업자로서 요건을 사전에 구비해야 함.