

「2026.08.04. 시행」

노후계획도시 특별법 주요 개정사항 안내

(‘26.7.23, 신도시정비처)

① 주민대표단 및 예비사업시행자 제도 법제화

- (개요) 「특별정비계획 수립지침」(국토교통부 고시)에 따라 1기 신도시 선도지구에서 시범 운영한 주민대표단, 예비사업시행자 제도를 법제화 하여 모든 노후계획도시에서 확대 적용
- (주민대표단) 기본계획 수립 이후, 5명~25명 이하로 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구성하고, 지정권자의 승인 필요 (법18조의2, 3)

* 주민대표단 기능 : 예비사업시행자 및 사업시행자 선정, 총괄사업관리자 선정, 개략특별정비계획 작성, 특별정비구역 지정 제안, 그 외 노후계획도시정비사업 관련 사항

- (예비사업시행자) 주민대표단은 특별정비구역 지정 전에 공공(LH 등) 및 신탁사 등과 협약을 체결할 수 있고, 지정권자는 토지등소유자 과반수동의를 받아 예비사업시행자 지정 가능 (법19조 3항~5항)
- (경과조치) 법 시행 당시 구성된 주민대표단(예비시행자)는 법 시행 이후 3개월 이내에 개정규정 요건에 따른 지정권자의 승인 필요

2 동의방법 구체화 및 상호 인정 특례

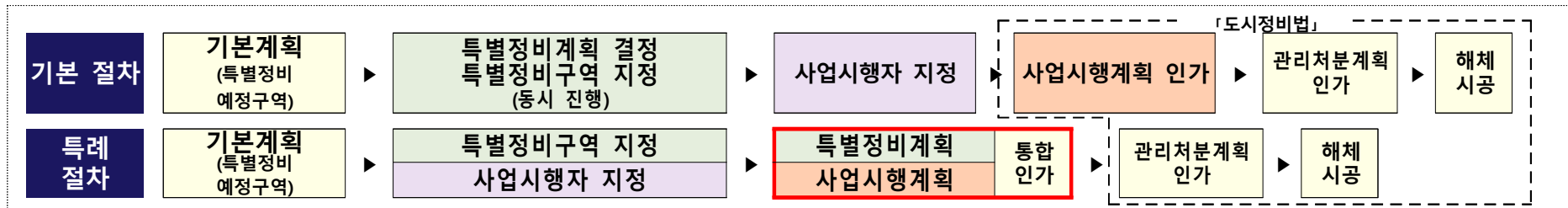
- (동의방법) 서면동의서와 전자서명동의서로 동의방법 구체화 (법18조의4)
- (상호인정 특례) 유사 목적의 동의를 한번의 동의로 갈음하여, 소요시간·비용 단축 및 국민 편의성 제고 (법18조의5)

* 선도지구 지정 동의 ↔ 주민대표단 구성 동의
 예비사업자 지정 동의 ↔ 사업시행자 지정 동의 (시행자가 같을 경우에 한함)
 (공공)예비사업시행자 지정 동의 ↔ 주민대표회의 구성 동의

3 특별정비계획 및 사업시행계획의 통합 특례

- (개요) 공공, 신탁방식으로 사업추진 시 「노후계획도시정비법」 특별정비계획 및 「도시정비법」 사업시행계획을 하나의 계획으로 통합수립 특례 도입
- (기대효과) 순차적으로 수립해야 하는 2개의 계획을 하나의 계획으로 통합함으로써, 계획 수립에 필요한 전체 기간이 단축되어 신속한 사업 시행이 가능 (법26조의2, 3)

< 계획 통합 특례 개요도 >



4 노후계획도시정비 기본계획 및 특별정비계획의 절차 병행

- (개요) 특별정비계획 수립 과정에서 기본계획 변경이 필요한 경우 기본계획을 변경한 후 특별정비계획을 수립해야 했으나,
 - 기본계획 및 특별정비계획의 수립에 필요한 행정절차를 동시에 진행*할 수 있는 근거 마련, 신속한 계획 수립·변경이 가능하도록 지원 (법13조의2)
 - * 지자체가 시급하다고 인정하는 경우 주민 공람, 지방의회 의견 청취, 관계 행정기관 협의, 정비위원회 심의 등의 절차를 동시에 진행

5 이격된 구역 간 결합

- (개요) 서로 이격된 구역을 결합하기 위해서는 각각 특별정비구역으로 지정된 이후에 결합이 가능했으나, 특별정비예정구역 단계에서 하나의 특별정비계획을 수립하여 결합가능토록 지원 (법15조)
- 행정절차 축소로 신속한 계획수립이 가능하고, 주민·지자체 편의성을 높여, 노후계획도시의 유연한 재구조화 지원 기대 (법15조)

6 노후계획도시정비사업 사업시행자 지정요건 정비

- (개요) 사업시행자 지정 시 주택단지별 과반수 동의(재건축 및 리모델링사업)를 확보하도록 하여 주민의사 균등반영 보장 (법19조)

< 노후계획도시 정비사업 사업시행자 지정요건 >

구분	당초	변경
사업시행자 지정요건	토지등소유자 과반수 동의	토지등소유자 과반수 동의 + 주택단지별 구분소유자 과반수 동의 (재건축 및 리모델링 사업의 경우)

- 주1) 재건축 및 리모델링 사업 이외의 경우에는 「토지등소유자 과반수 동의+ 토지면적 1/2이상의 토지소유자 동의」 필요
- 주2) 조합 단독시행의 경우 도정법에 따른 조합설립인가요건(전체구분소유자 및 토지면적 70/100 + 각 동 구분소유자 과반수 동의) 확보 필요

7 기타사항

- (기타) 주택단지 정의, 노후계획도시정비플랫폼 구축·운영, 기본계획 공람 중 건축물의 건축이나 토지분할 제한, 권리산정기준일, 동의서 위조 벌칙 신설 등의 내용은 개정법률을 참고

노후계획도시 특별법

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.

[본조신설 2026. 2. 3.]

[시행일: 2026. 8. 4.] 제18조의2

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 정하는 업무

노후계획도시 특별법 시행령

제21조의2(주민대표단의 구성·승인 등) ① 법 제18조의2제1항에 따른 주민대표단(이하 “주민대표단”이라 한다)을 구성하려는 자는 다음 각 호의 사항이 포함된 주민대표단 운영규정(이하 “주민대표단 운영규정”이라 한다)을 마련해야 한다.

1. 주민대표단의 명칭 및 사무소 소재지
2. 주민대표단의 구성 및 해산에 관한 사항
3. 주민대표단의 대표, 감사 및 단원의 선임·교체·해임 방법
4. 주민대표단의 회의 개최, 의결, 의결결과 통보, 회의록의 작성 및 보관·관리의 방법
5. 주민대표단의 비용부담 방법 및 회계·결산에 관한 사항
6. 그 밖에 주민대표단의 운영을 위하여 필요한 사항

② 법 제18조의2제3항에 따른 토지등소유자의 동의는 다음 각 호의 사항이 포함된 국토교통부령으로 정하는 동의서에 따른다.

1. 주민대표단의 대표, 감사 및 단원의 주소·성명
2. 법 제18조의3제1항 각 호에 따른 주민대표단의 업무
3. 주민대표단 운영규정

③ 법 제18조의2제3항에 따라 주민대표단 승인을 받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 주민대표단 승인신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 한다.

1. 주민대표단의 대표, 감사 및 단원의 주소·성명
2. 주민대표단 운영규정
3. 제2항에 따른 토지등소유자의 동의서
4. 토지등소유자의 명부

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 주민대표단의 구성 및 운영 등에 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2026. 8. 3.]

[시행일: 2026. 8. 4.] 제21조의2

제21조의3(주민대표단의 업무) 법 제18조의3제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법 제19조제3항에 따른 협약 또는 계약(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하기 위한 협약서 또는 계약서의 작성
2. 주민대표단 운영규정의 관리
3. 토지등소유자의 동의서 접수
4. 그 밖에 제22조제5항제1호에 따른 주민설명회의 개최 등 노후계획도시정비사업의 효율적인 추진에 필요한 업무