도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안 (김선교의원 대표발의)

의 안 번호 16915

발의연월일: 2022. 8. 18.

발 의 자:김선교·김상훈·박대수

하영제 • 권명호 • 이종배

성일종 • 구자근 • 김석기

조은희 · 안병길 의원

(11일)

제안이유

현행법에서는 사업시행자가 용적률을 법적상한까지 완화 받을 경우 완화된 용적률의 일부를 국민주택규모로 건설하면, 시장·군수등이 인 수 받아 공공임대주택으로 활용하도록 하고 있으며, 공공재개발·재건 축사업에 대해서는 사업시행계획 인가시 필요한 건축·경관·교육환 경·교통 등의 각종 심의를 통합하여 심의할 수 있도록 하고 있음.

하지만, 역세권 등 주택 수요가 많은 곳에 청년 등을 위한 공공분양 주택의 공급 필요성이 증가되고 있고, 민간이 추진하는 정비사업에도 신속한 사업추진이 가능하도록 절차를 간소화 하여야 한다는 요구가 있음.

이에 역세권 등에 위치한 정비구역에 대해서는 용적률 등을 현행보다 추가로 완화해주고, 용적률 완화로 건설되는 국민주택규모 주택의일부를 청년 등을 위한 공공분양주택으로 활용할 수 있도록 하는 한

편, 모든 정비사업에 통합심의를 의무화하여 사업추진 속도를 제고하고자 하는 것임.

주요내용

- 가. 모든 정비사업에 대해 사업시행계획 인가에 필요한 건축·경관· 교육환경·교통 등의 심의를 통합하여 검토 및 심의하도록 함(안 제50조의2 신설).
- 나. 역세권 등에 위치한 정비구역에 대해서는 용도지역 상향, 용적률 완화 및 건축규제 완화 등의 특례를 부여하고, 완화되는 용적률로 건설되는 국민주택규모 주택의 일부를 공공분양주택으로 활용할 수 있도록 함(안 제66조 및 제68조).
- 다. 공공재개발사업에서 용적률 완화에 따라 건설하는 국민주택규모의 일부를 시장·군수등이 청년 등을 위한 공공분양주택으로 활용할수 있도록 하고, 이와 연계하여 사업시행자가 주택의 전체 세대수중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는연면적의 100분의 50이상을 확보해야 하는 주택의 종류에 공공분양주택을 추가함(안 제2조 및 제101조의5).

법률 제 호

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호나목2) 전단 중 "한다) 또는"을 "한다), 제66조제4항에 따른 공공분양주택 또는"으로 한다.

제50조의2를 다음과 같이 신설한다.

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업 시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경 우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다.

- 1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
- 2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
- 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
- 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 에 관한 사항
- 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
- 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항
- 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항

- 8. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요 하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항
- ② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.
- ③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의의방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 1. 「건축법」에 따른 건축위원회
- 2. 「경관법」에 따른 경관위원회
- 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
- 4. 지방도시계획위원회
- 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
- 6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한한다)
- 7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회

- 8. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
- 9. 제1항제8호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회
- ④ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업시행계획을 인가하여야 한다.
- ⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호의 사항에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.
- 제66조의 제목 "(용적률에 관한 특례)"를 "(용적률에 관한 특례 등)"으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조에 제2 항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.
 - ② 정비구역이 역세권 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 경우 (제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.
 - 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
 - 2. 용도지역의 변경을 통해 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화
 - ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 제54조제4항 각 호에 따른 비율에 해

당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여 야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

- ④ 제3항에도 불구하고 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 공공분양주택으로 활용할 수 있다. 이 경우 공공분양주택으로 활용하는 주택의 인수가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50이상의 범위에서 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외 국민주택 규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다.

제68조제4항 각 호 외의 부분 중 "정비구역 또는"을 "정비구역,"으로, "같다)"를 "같다) 또는 제65조제2항에 따른 정비구역"으로 한다. 제101조의5에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제3항에도 불구하고 인수자는 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 공공분양주택으로 활용할 수 있다. 이 경우 공공분양주택으로 활용하는 주택의 인수가격과 부속 토지의 가격은 제66조제4항을 준용하여 정한다.

제101조의7을 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(통합심의에 관한 적용례) 제50조의2의 개정규정은 이 법 시행후 사업시행자가 통합심의를 신청하는 정비구역부터 적용한다.

신・구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는	제2조(정의)
용어의 뜻은 다음과 같다.	
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. "정비사업"이란 이 법에서 정	2
한 절차에 따라 도시기능을	
회복하기 위하여 정비구역에	
서 정비기반시설을 정비하거	
나 주택 등 건축물을 개량 또	
는 건설하는 다음 각 목의 사	
업을 말한다.	
가. (생 략)	가. (현행과 같음)
나. 재개발사업: 정비기반시	나
설이 열악하고 노후・불량	
건축물이 밀집한 지역에서	
주거환경을 개선하거나 상	
업지역 · 공업지역 등에서	
도시기능의 회복 및 상권	
활성화 등을 위하여 도시	
환경을 개선하기 위한 사	
업. 이 경우 다음 요건을	
모두 갖추어 시행하는 재	
개발사업을 "공공재개발사	
업"이라 한다.	
1) (생 략)	1) (현행과 같음)

2) 건설 · 공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따 른 지분형주택은 제외한 다)을 제외한 나머지 주 택의 세대수 또는 연면적 의 100분의 50 이상을 제 80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한 다) 또는 「민간임대주택 에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민 간임대주택(이하 "공공지 원민간임대주택"이라 한 다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정 방법 및 주택 유형별 건 설비율은 대통령령으로 정한다.

2)
한
<u>. C</u>
다), 제66조제4항에 따른
다), 제66조제4항에 따른
다), 제66조제4항에 따른
다), 제66조제4항에 따른 공공분양주택 또는
다), 제66조제4항에 따른 공공분양주택 또는
다), 제66조제4항에 따른 공공분양주택 또는

<신 설>

제50조의2(사업시행계획의 통합 심의) ① 정비구역의 지정권자 는 사업시행계획인가와 관련된

다음 각 호 중 둘 이상의 심의 가 필요한 경우에는 이를 통합 하여 검토 및 심의(이하 "통합 심의"라 한다)하여야 한다.

- 1. 「건축법」에 따른 건축물의

 건축 및 특별건축구역의 지정

 등에 관한 사항
- 2. 「경관법」에 따른 경관 심 의에 관한 사항
- 3. 「교육환경 보호에 관한 법

 률」에 따른 교육환경평가
- 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시・군관리계획에 관한 사항
- 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
- 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항
- 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
- ② 사업시행자가 통합심의를 신 청하는 경우에는 제1항 각 호와

관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할수 있다.

③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자기단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야한다.이경우통합심의위원회의 구성,통합심의의 방법 및절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「경관법」에 따른 경관위원회
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」
에 따른 교육환경보호위원회
4. 지방도시계획위원회

제66조<u>(용적률에 관한 특례)</u> (생략) <신 설>

5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회 6. 도시재정비위원회(정비구역 이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한한다) 7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회 8. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회 9. 제1항제8호에 대하여 심의권 한을 가진 관련 위원회 ④ 시장·군수등은 특별한 사유 가 없으면 통합심의 결과를 반 영하여 사업시행계획을 인가하 여야 한다. ⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호의 사항에 대한 검 토 · 심의 · 조사 · 협의 · 조정 또는 재정을 거친 것으로 본다. 제66조(용적률에 관한 특례 등) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) ② 정비구역이 역세권 등 대통 령령이 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항 제1호 및 제27조제1항제1호에

따른 정비사업을 시행하는 경우

<신 설>

<신 설>

는 제외한다)에는 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완 화하여 적용할 수 있다.

- 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에 도 불구하고 지방도시계획위 원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
- 2. 용도지역의 변경을 통해 용 적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이 하 이 조에서 같다)한 후 변경 된 용도지역의 법적상한용적 률까지 완화
- ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 제54조제4항 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우국민주택규모 주택의 공급 및인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.
- ④ 제3항에도 불구하고 인수자

<신 설>

한 특례) ① ~ ③ (생 략)

④ 사업시행자는 공공재건축사 업을 위한 정비구역 또는 제26 조제1항제1호 및 제27조제1항 제1호에 따른 재건축구역(재건 축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사

는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서 는 공공분양주택으로 활용할 수 있다. 이 경우 공공분양주택으 로 활용하는 주택의 인수가격은 「주택법」 제57조제4항에 따 라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가 격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다.

⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외 국민주택 규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정 할 수 있다.

제68조(건축규제의 완화 등에 관 제68조(건축규제의 완화 등에 관 한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)

4					_
	- <u>정비</u> -	구역,			-
					_
					_
		짙	남)	또	늗
제65조기	세2항에	_ 따른	정비	구약	ㅡ 곀

항에 대하여 대통령령으로 정하 는 범위에서 「건축법」 제72조 제2항에 따른 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심 의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. ~ 6. (생략)

의 용적률 완화 및 주택 건설비 율 등) ① ~ ③ (생 략)

<신 설>

제101조의7(공공재개발사업 및 공 공재건축사업의 사업시행계획 통합심의) ① 정비구역의 지정 권자는 공공재개발사업 또는 공 공재건축사업의 사업시행계획 인가와 관련된 다음 각 호의 사

 -
 _
 _
 _
 -

1. ~ 6. (현행과 같음)

제101조의5(공공재개발사업에서 제101조의5(공공재개발사업에서 의 용적률 완화 및 주택 건설 비율 등) ① ~ ③ (현행과 같 음)

> ④ 제3항에도 불구하고 인수자 는 공공재개발사업 시행자로부 터 공급받은 주택 중 대통령령으 로 정하는 비율에 해당하는 주택 에 대해서는 공공분양주택으로 활용할 수 있다. 이 경우 공공분 양주택으로 활용하는 주택의 인 수가격과 부속 토지의 가격은 제 66조제4항을 준용하여 정한다.

<삭 제>

<u>항을 통합하여 검토 및 심의(이</u> <u>하 "통합심의"라 한다)할 수 있</u> <u>다.</u>

- 1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
- 2. 「경관법」에 따른 경관 심 의에 관한 사항
- 3. 「교육환경 보호에 관한 법

 률」에 따른 교육환경평가
- 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시・군관리계획에 관한 사항
- 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
- 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항
- 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
- ② <u>공공재개발사업 시행자 또는</u> <u>공공재건축사업 시행자가 통합</u> 심의를 신청하는 경우에는 제1

항 각 호와 관련된 서류를 첨부 하여야 한다. 이 경우 정비구역 의 지정권자는 통합심의를 효율 적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하 도록 할 수 있다.

- ③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의의 방법 및절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 1. 「건축법」에 따른 건축위원회
 2. 「경관법」에 따른 경관위원회
 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」
 에 따른 교육환경보호위원회
- 4. 지방도시계획위원회

- 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
- 6. 도시재정비위원회(공공재개 발사업 또는 공공재건축사업 을 위한 정비구역이 재정비촉 진지구 내에 있는 경우에 한 한다)
- 7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
- 8. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
- 9. 제1항제8호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회
- ④ 시장·군수등은 특별한 사유 가 없으면 통합심의 결과를 반 영하여 사업시행계획을 인가하 여야 한다.
- ⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호의 사항에 대한 검 토・심의・조사・협의・조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.