

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 (천준호의원 대표발의)

의안 번호	11270
----------	-------

발의연월일 : 2021. 7. 1.

발 의 자 : 천준호 · 김정호 · 김윤덕
홍정민 · 박홍근 · 문정복
김진표 · 민병덕 · 홍기원
문진석 의원(10인)

제안이유

현행법은 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 인구의 감소, 산업구조의 변화, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시의 경제적·사회적·문화적 활력을 회복하기 위하여 제정되었고, 법률 제정 이후 도시재생 활성화를 위한 각종 사업이 이뤄지고 있으며 각 지방자치단체에서도 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획을 활발히 수립하고 있는 상황임.

그러나 도시재생사업을 보다 효과적으로 시행하고 도시재생활성화지역 내 주택 정비 등을 촉진하기 위해서는 일부 제도개선이 필요하다는 지적이 있음.

현행법에 따르면 건폐율, 용적률, 건축높이, 주차장 설치기준에 대한 건축규제를 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있으나, 대지의 조경 등 건축행위 시 걸림돌이 되는 건축물에 대한 완화특례 사항이 없어 실제 현장에서 도시재생에 대한 체감도가 낮다는

의견이 있음.

또한, 도시재생활성화지역 내 국·공유재산은 도시재생사업 외 목적으로 매각 또는 양도할 수 없도록 규정하고 있어 과도한 규제라는 지적이 적지 않고, 도시재생활성화지역과 지구단위계획 지역이 다수 중첩됨에도 지구단위계획 등에 대한 의제가 제외되어 비효율성이 발생하고 있는 문제가 있음.

이에 노후 저층주거지 재생지역에 대하여 건축규제를 완화하는 특례를 신설하고, 도시재생 활성화를 목적으로 지방자치단체 특별회계 및 기금 등 사용 확대, 도시재생활성화지역 내 공유재산 매각·양도 규정 완화 및 도시재생활성화계획의 고시에 의제되는 범위를 확대함으로써 현행법의 일부 미비점을 개선하는 등 도시재생사업을 효과적으로 시행하려는 것임.

주요내용

- 가. 저층 노후 주거지의 주택 정비를 통해 효과적인 도시재생을 추진하기 위하여 도시재생활성화지역 내에서 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용할 수 있도록 건축완화특별구역을 지정할 수 있도록 함(안 제2조제1항제13호, 제19조제6항 및 제32조제4항).
- 나. 도시재생활성화지역에서 생활SOC 등의 원활한 확보를 위해 지방자치단체가 다양한 특별회계 및 기금 등을 사용할 수 있도록 법적

근거를 마련하고, 도시재생활성화지역 내 위치하더라도 도시재생사업의 목적으로 사용이 적합하지 않는 공유재산은 지방위원회의 심의를 거쳐 매각하거나 양도할 수 있도록 하고자 함(안 제27조제4항 및 제30조)

다. 도시재생활성화계획이 고시된 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정과 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따른 건축자산 진흥구역의 지정 및 같은 법 제19조에 따른 건축자산 진흥구역 관리계획 수립을 의제하도록 함(안 제21조제3항).

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항에 제13호를 다음과 같이 신설한다.

13. “건축완화특별구역”이란 저층 노후 주거지의 주택 정비를 통해 효과적인 도시재생을 추진하기 위하여 도시재생활성화지역 내에서 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용할 수 있도록 제19조제6항에 따라 지정하는 구역을 말한다.

제19조제6항을 제7항으로 하고, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 도시재생활성화계획을 수립할 때에 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴가 우려되는 건축물, 내진성능이 확보되지 아니하여 구조적 결함이 있는 건축물 등 노후·불량건축물이 존치하는 일단의 토지를 건축완화특별구역으로 지정할 수 있다.

제21조제3항제1호 중 “제외한다) 및 다목”을 “제외한다), 다목 및 마목”으로 하고, 같은 항에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따른 건축자산 진흥구역의 지정 및 같은 법 제19조에 따른 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립

제27조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 지방자치단체는 제1항에 따라 보조하거나 융자하는 데에 필요한 자금을 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 다른 특별회계 및 기금에서 지원할 수 있다.

제30조제3항에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항부터 제9항까지를 각각 제5항부터 제10항까지로 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

다만, 도시재생사업의 목적으로 사용이 적합하지 않은 공유재산의 경우에는 해당 지방자치단체의 장이 지방위원회의 심의를 거쳐 매각하거나 양도할 수 있다.

- ④ 제3항 단서에 따라 발생한 매각대금 또는 양도대금은 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 도시재생특별회계 등에 귀속된다.
- 제32조제1항제1호 중 “예외”를 “예외.”로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 중 “제3항까지의”를 “제4항까지의”로 한다.

다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 최대한도를 초과할 수 없다.

④ 전략계획수립권자 또는 구청장등이 제19조제6항에 따라 지정한 건축완화특별구역 내에서는 「건축법」 제42조·제44조·제46조 및 제58조를 대통령령으로 정하는 범위에서 도시재생활성화계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(건축완화특별구역에 관한 적용례) 제19조제6항 및 제32조제4항의 개정규정은 이 법 시행 후 도시재생활성화계획을 수립·변경하는 경우부터 적용한다.

제3조(도시재생활성화계획에 따른 의제범위 확대에 관한 적용례) 제21조의 개정규정은 이 법 시행 후 도시재생활성화계획을 고시하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 12. (생 략) <u><신 설></u>	제2조(정의) ① ----- -----. 1. ~ 12. (현행과 같음) 13. <u>“건축완화특별구역”이란 저층 노후 주거지의 주택 정비를 통해 효과적인 도시재생을 추진하기 위하여 도시재생활성화지역 내에서 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용할 수 있도록 제19조제6항에 따라 지정하는 구역을 말한다.</u>
② (생 략) 제19조(도시재생활성화계획의 수립) ① ~ ⑤ (생 략) <u><신 설></u>	② (현행과 같음) 제19조(도시재생활성화계획의 수립) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ <u>전략계획수립권자 또는 구청장등은 도시재생활성화계획을 수립할 때에 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴가 우려되는 건축물, 내진성능이 확보되지 아니하여 구조적 결함이 있는 건축물 등 노후·</u>

⑥ (생략)

제21조(도시재생활성화계획의 효
력) ①·② (생략)

③ 제20조에 따라 도시재생활
성화계획이 고시된 때에는 다
음 각 호의 결정·변경·지정
또는 인가 등(이하 “인가등”이
라 한다)을 받은 것으로 보며,
이에 대한 고시나 공고를 한
것으로 본다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」 제30조에 따른 도
시·군관리계획[「국토의 계
획 및 이용에 관한 법률」 제
2조제4호가목(근린재생형 활
성화계획의 경우는 제외한다)
및 다목의 경우만 해당한다]
의 결정 또는 변경 및 같은
법 제86조에 따른 도시·군계
획시설사업의 시행자 지정

2. ~ 7. (생략)

<신설>

불량건축물이 존치하는 일단의
토지를 건축완화특별구역으로
지정할 수 있다.

⑦ (현행 제6항과 같음)

제21조(도시재생활성화계획의 효
력) ①·② (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. -----

-----제외한다),

다목 및 마목-----

2. ~ 7. (현행과 같음)

8. 「한옥 등 건축자산의 진흥
에 관한 법률」 제17조에 따

④ ~ ⑥ (생략)

제27조(보조 또는 용자) ① ~ ③

(생략)

<신설>

제30조(국유재산·공유재산 등의 처분 등) ①·② (생략)
③ 도시재생활성화지역 내의 국유재산·공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다. <단서 신설>

<신 설>

른 건축자산 진흥구역의 지정
및 같은 법 제19조에 따른 건
축자산 진흥구역 관리계획의
수립

④ ~ ⑥ (현행과 같음)
제27조(보조 또는 용자) ① ~ ③
(현행과 같음)

④ 지방자치단체는 제1항에 따라 보조하거나 융자하는 데에 필요한 자금을 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 다른 특별회계 및 기금에서 지원할 수 있다.

제30조(국유재산·공유재산 등의 처분 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----

다만, 도시재생사업의 목적으로 사용이 적합하지 않은 공유재산의 경우에는 해당 지방자치단체의 장이 지방위원회의 심의를 거쳐 매각하거나 양도할 수 있다.

④ 제3항 단서에 따라 발생한
매각대금 또는 양도대금은 해당

④ ~ ⑨ (생략)

제32조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 도시재생활성화 계획을 수립할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외
<단서 신설>

2. (생략)

② · ③ (생략)

<신설>

지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 도시재생특별회계 등에 귀속된다.

⑤ ~ ⑩ (현행 제4항부터 제9항까지와 같음)

제32조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① -----

-----.

1. -----

-----예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 최대한도를 초과할 수 없다.

2. (현행과 같음)

② · ③ (현행과 같음)

④ 전략계획수립권자 또는 구청장등이 제19조제6항에 따라

<p>④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p><u>지정한 건축완화특별구역 내에</u> <u>서는 「건축법」 제42조·제44</u> <u>조·제46조 및 제58조를 대통</u> <u>령령으로 정하는 범위에서 도</u> <u>시재생활성화계획으로 정하는</u> <u>바에 따라 완화하여 적용할 수</u> <u>있다.</u></p> <p>⑤-----제4항까지의----- ----- ----- -----.</p>
--	--