

장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법
일부개정법률안
(진성준의원 대표발의)

의안 번호	4049
----------	------

발의연월일 : 2020. 9. 18.

발 의 자 : 진성준 · 박상혁 · 강병원
정성호 · 윤준병 · 위성곤
김교홍 · 양경숙 · 김윤덕
이해식 · 진선미 · 전해숙
조웅천 · 장경태 의원
(14인)

제안이유 및 주요내용

'90년대 초에 집중 공급된 영구임대주택은 현재 대부분 25년 이상 경과되어 노후화로 인한 지역사회의 민원 및 관리·운영 측면의 비효율 문제가 발생되고 있어 체계적인 정비를 통해 입주자의 주거환경 개선 및 도심 내 무주택 서민을 위한 주택공급 확대가 필요한 상황임.

현행법에 따르면 장기공공임대주택은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 재건축할 수 있도록 규정하고 있으나, 「도시 및 주거환경정비법」은 임대주택 공급 목적이 아닌 다수의 소유자가 주택을 재공급받기 위한 사업절차 등을 규정한 것으로, 공공주택사업자가 소유한 공공임대주택을 철거한 후 다시 임대주택을 건설하여 공급하는 경우에도 이를 적용하도록 할 경우 조합설립 및 관리처분계획 인가 등의 절차

차를 거쳐야 하므로 사업을 신속하게 추진하기 어려운 점이 있음.

이에 사업주체가 장기공공임대주택 단지 전체를 소유하고 있는 경우에는 「건축물관리법」에 따라 해체 후 「공공주택 특별법」에 따라 공공주택건설사업을 실시할 수 있도록 하면서, 이를 재건축과 구분하기 위해 “재정비사업”으로 정의하여 용어를 변경하고, 재정비사업으로 인해 이주가 필요한 입주자 등의 피해를 방지하고 권리를 보호하기 위해 사업주체로 하여금 이주·이전대책의 수립·시행 및 이에 필요한 비용의 보상 등을 의무화하며, 재정비사업을 실시하는 경우에는 「공공주택 특별법」에 따른 임대 의무기간을 적용하지 않을 수 있도록 하는 등의 특례를 규정하여 재정비사업이 원활히 추진될 수 있도록 하려는 것임(안 제6조, 제9조 및 제10조).

장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 일부개정법률안

장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1호 중 “리모델링하는 경우”를 “리모델링하거나 제9조에 따른 재정비사업을 실시하는 경우”로 한다.

제9조를 다음과 같이 한다.

제9조(장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등) ① 장기공공임대주택의 단지 전체를 소유하고 있는 사업주체는 「건축물관리법」에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업(이하 “재정비사업”이라 한다)을 실시할 수 있다. 이 경우 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급하여야 한다.

② 사업주체는 재정비사업을 실시하기 전에 「공공주택 특별법」 제35조제1항에 따른 사업계획(입주자 및 복지서비스시설의 임차인에 대한 이주·이전대책을 포함한다)을 작성하여 해당 장기공공임대주택의 임차인대표회의(「공공주택 특별법」 제50조제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우로 한정한다)에 제출하고 60일 이상 공고하여야 한다.

③ 사업주체는 재정비사업을 실시하려는 경우 입주자와 협의하여 임대차계약을 해지하거나 갱신계약을 하지 아니할 수 있다. 이 경우 사업주체는 입주자에게 이주에 필요한 비용을 보상하고, 제6조에 따른 이주신청을 받아야 한다.

④ 제3항에 따라 임대차계약을 해지하거나 갱신계약을 하지 아니한 입주자는 재정비사업으로 건설·공급되는 장기공공임대주택에 우선 입주할 수 있다.

⑤ 사업주체는 재정비사업을 실시하려는 경우 복지서비스시설의 임차인과 협의하여 임대차계약을 해지하거나 갱신계약을 하지 아니할 수 있다. 이 경우 사업주체는 복지서비스시설의 임차인에게 이전에 필요한 비용을 보상하는 등 이전대책을 수립하여 시행하여야 한다.

⑥ 재정비사업의 사업계획 작성·공고, 우선 입주, 이주·이전대책의 수립·시행 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조의 제목 중 “완화적용”을 “완화적용 등”으로 하고, 같은 조 제1항 및 제2항 중 “제9조에 따른 재건축”을 각각 “재정비사업”으로 하며, 같은 조에 제3항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 재정비사업을 실시하는 경우 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따라 정한 임대 의무기간을 적용하지 아니할 수 있다.

④ 재정비사업을 실시하는 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에도 불구하고 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 대통령령으로 정하는 범위에서 완화하여 정할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관(「공공주택 특별법」 제53조제1항에 따라 같은 법 제35조제1항에 따른 사업계획승인의 권한을 위임 받은 자를 포함한다)은 주택공급의 확대를 위하여 필요하다고 인정하면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에도 불구하고 같은 법 제29조에 따른 도시·군관리계획의 결정권자와 협의하여 재정비사업의 대상이 되는 지역을 고밀도의 개발이 가능한 용도지역으로 변경할 수 있다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제6조(장기공공임대주택의 입주 신청 등) 입주자는 다음 각 호 의 어느 하나에 해당하는 사유 가 있는 경우 다른 장기공공임 대주택으로 이주를 신청할 수 있으며, 신청을 받은 사업주체 는 신청순위에 따라 입주배정 할 수 있다.	제6조(장기공공임대주택의 입주 신청 등) ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 현재 거주하고 있는 장기공 공임대주택을 <u>리모델링하는 경우</u>	1. ----- -----리모델링하거나 <u>제9조에 따른 재정비사업을 실시하는 경우</u>
2.·3. (생략)	2.·3. (현행과 같음)
제9조(장기공공임대주택의 재건 촉) ① 사업주체는 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 장기 공공임대주택 및 복지서비스시 설을 재건축할 수 있다.	제9조(장기공공임대주택 재정비 사업의 실시 등) ① 장기공공 임대주택의 단지 전체를 소유 하고 있는 사업주체는 「건축 물관리법」에 따라 장기공공임 대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 「공공주택 특별법」 에 따른 공공주택을 건설·공 급하는 사업(이하 “재정비사업” 이라 한다)을 실시할 수 있다.
② 제1항에 따라 장기공공임대 주택을 재건축하는 경우 재건 촉에 따른 장기공공임대주택 세대수는 기존 장기공공임대주 택 세대수 이상으로 하여야 한	

다.

이 경우 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급하여야 한다.

② 사업주체는 재정비사업을 실시하기 전에 「공공주택 특별법」 제35조제1항에 따른 사업계획(입주자 및 복지서비스 시설의 임차인에 대한 이주·이전대책을 포함한다)을 작성하여 해당 장기공공임대주택의 임차인대표회의(「공공주택 특별법」 제50조제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우로 한정한다)에 제출하고 60일 이상 공고하여야 한다.

③ 사업주체는 재정비사업을 실시하려는 경우 입주자와 협의하여 임대차계약을 해지하거나 갱신계약을 하지 아니할 수 있다. 이 경우 사업주체는 입주자에게 이주에 필요한 비용을 보상하고, 제6조에 따른 이주신청을 받아야 한다.

④ 제3항에 따라 임대차계약을 해지하거나 갱신계약을 하지 아니한 입주자는 재정비사업으

제10조(건폐율 등의 완화적용) ① 제8조에 따른 리모델링 또는 제9조에 따른 재건축을 하는 경우 적용되는 건폐율·용적률·높이제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화할 수 있다.

② 사업주체는 제1항에 따른

로 건설·공급되는 장기공공임대주택에 우선 입주할 수 있다.

⑤ 사업주체는 재정비사업을 실시하려는 경우 복지서비스시설의 임차인과 협의하여 임대차계약을 해지하거나 갱신계약을 하지 아니할 수 있다. 이 경우 사업주체는 복지서비스시설의 임차인에게 이전에 필요한 비용을 보상하는 등 이전대책을 수립하여 시행하여야 한다.

⑥ 재정비사업의 사업계획 작성·공고, 우선 입주, 이주·이전대책의 수립·시행 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(건폐율 등의 완화적용 등)

① -----
 --재정비사업-----

 -----.

② -----

건폐율·용적률·높이제한을 적용하여 제8조에 따른 리모델링 또는 제9조에 따른 재건축을 하는 경우 바람길 등 주변 환경적 요인을 고려하여야 한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

----재정비사업-----

-----.

③ 재정비사업을 실시하는 경우 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따라 정한 임대 의무기간을 적용하지 아니할 수 있다.

④ 재정비사업을 실시하는 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에도 불구하고 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 대통령령으로 정하는 범위에서 완화하여 정할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관(「공공주택 특별법」 제53조제1항에 따라 같은 법 제35조제1항에 따른 사업계획승인의 권한을 위임 받은 자를 포함한다)은 주택공급의 확대를 위하여 필요하다고 인정하면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 불구하고 같은 법 제29조에

따른 도시·군관리계획의 결정
권자와 협의하여 재정비사업의
대상이 되는 지역을 고밀도의
개발이 가능한 용도지역으로
변경할 수 있다.