

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 (천준호의원 대표발의)

의안 번호	7247
----------	------

발의연월일 : 2021. 1. 8.

발 의 자 : 천준호 · 홍기원 · 진성준
박홍근 · 이병훈 · 문정복
정찬민 · 허종식 · 신정훈
노웅래 · 최종윤 · 김진표
김성환 · 이수진 · 임호선
홍성국 · 황 희 · 유정주
의원(18인)

제안이유 및 주요내용

소규모재건축사업은 노후 주택단지(아파트·연립 등)의 주거환경을 개선하는 사업으로서 사업구역 1만㎡, 기존주택의 세대수가 200세대 미만인 지역에서 추진할 수 있음.

재개발이나 재건축 등 대규모 정비사업은 잦은 분쟁, 복잡한 사업 절차 등으로 사업속도가 비교적 느린 경우가 적지 않기 때문에 도심 내 노후 주거지 등에 직주근접성이 높은 양질의 주택을 신속하게 공급할 수 있는 소규모재건축사업을 촉진할 필요가 있음.

이에, 한국토지주택공사등 공공이 참여하는 소규모재건축사업에 대해서는 용적률 상향 등 규제를 완화하여 다수의 주택을 신속히 공급할 수 있도록 하는 한편 증가되는 용적률에 따른 주택의 일부는 공공

임대주택으로 기부채납 받고, 원주민 재정착을 위해 지분형주택 공급 등을 함으로써 서민의 주거안정에 기여하고자 함.

아울러, 시·도지사가 소규모재건축사업의 원활한 추진에 필요하다고 인정하는 경우 사업구역에 편입하는 토지면적을 확대할 수 있도록 하고, 가로주택정비사업에 적용되는 건축규제 완화, 층수 제한 완화 등의 근거를 마련해 공공 소규모재건축사업의 활성화를 도모하고자 함 (안 제2조제1항제9호, 제16조제3항제3호, 제49조제7항·제8항, 제49조의2, 제56조제3항 신설 등).

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. “공공참여 소규모재건축활성화사업”(이하 “공공소규모재건축사업”이라 한다)이란 도심 내 주택공급을 활성화하기 위하여 다음 각 목의 요건을 갖추어 시행하는 소규모재건축사업을 말한다.

가. 토지주택공사등이 제17조제3항에 따른 공동시행자, 제18조제1항에 따른 공공시행자 또는 제56조에 따른 사업대행자(이하 “공공시행자등”이라 한다)일 것

나. 건설·공급되는 주택이 종전 세대 수의 대통령령으로 정하는 비율 이상일 것. 다만, 제27조에 따른 통합심의를 통해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 정비기반시설 등 토지이용현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율 이상 건축할 수 없는 불가피한 사정이 있다고 인정하는 경우에는 요건을 충족한 것으로 본다.

제16조제3항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 시·도지사가 제27조에 의한 통합심의를 거쳐 부지의 정형화, 기

반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 토지 또는 건축물

제27조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “제49조제1항에 따라 용적률 상한까지”를 “제49조에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 제49조의 2에 따라 법적상한용적률을 초과하여”로, “특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사”를 “시·도지사”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.

제32조제1항 전단 중 “가로주택정비사업”을 “가로주택정비사업 및 소규모재건축사업(공공소규모재건축사업을 포함한다)”으로 한다.

제48조제1항 각 호 외의 부분 중 “가로주택정비사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업(공공소규모재건축사업을 포함한다)”으로 한다.

제17484호 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률 제49조제1항제1호 중 “상한”을 “상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)”으로 하고, 같은 조에 제7항 및 제8항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ⑦ 제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조의 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우, 사업시행자는 법적상한용적률에서 시·도조례로 정한 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한

다)의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율을 국민주택규모 주택으로 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따른 소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑧ 제7항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용한다.

제49조의2를 다음과 같이 신설한다.

제49조의2(공공소규모재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택건설비율 등) ① 제2조제9호에 따른 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고, 제27조의 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.

② 공공시행자등은 제1항에 따라 건축하는 경우 제49조에도 불구하고 법적상한을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율을 국민주택규모 주택으로 건설하여, 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용한다.

제56조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택사업에서의 지분형주택 등의 공급에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제80조를 준용한다.

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 8. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ① ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. <u>“공공참여 소규모재건축활성화사업”(이하 “공공소규모재건축사업”이라 한다)이란 도심 내 주택공급을 활성화하기 위하여 다음 각 목의 요건을 갖추어 시행하는 소규모재건축사업을 말한다.</u> <u>가. 토지주택공사등이 제17조 제3항에 따른 공동시행자, 제18조제1항에 따른 공공시행자 또는 제56조에 따른 사업대행자(이하 “공공시행자등”이라 한다)일 것</u> <u>나. 건설·공급되는 주택이 종전 세대 수의 대통령령으로 정하는 비율 이상일 것. 다만, 제27조에 따른 통합심의를 통해 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 정비기반시</u>

설 등 토지이용현황 등을
고려하여 대통령령으로 정
하는 비율 이상 건축할 수
없는 불가피한 사정이 있
다고 인정하는 경우에는
요건을 충족한 것으로 본
다.

② (생략)

제16조(소규모주택정비사업의 시행방법) ①·② (생략)

③ 소규모재건축사업은 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 업무시설 중 오피스텔을 말한다)을 건설하여 공급하는 방법으로 시행한다. 다만, 주택단지에 위치하지 아니한 토지 또는 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 사업시행상 불가피한 경우에는 대통령령으로 정하는 편입 면적 내에서 해당 토지 또는 건축물을 포함하여 사업을 시행할 수 있다.

1. · 2. (생략)

② (현행과 같음)

제16조(소규모주택정비사업의 시행방법) ①·② (현행과 같음)

③

1. · 2. (현행과 같음)

<신 설>

제27조(통합심의) ① 시장·군수 등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하거나 제49조제1항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우에는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 통합심의를 요청하여야 한다. <후단 신설>

1. ~ 3. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

제32조(주택의 규모 및 건설비율 등) ① 가로주택정비사업의 사

3. 시·도지사가 제27조에 의한 통합심의를 거쳐 부지의 정형화, 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 토지 또는 건축물

제27조(통합심의) ① -----

----- 제49조에 따라
법적상한용적률까지 건축하거
나 제49조의2에 따라 법적상한
용적률을 초과하여---시·도지
사-----
----- 이 경우, 시·도지
사의 통합심의를 거친 경우에는
시장·군수등의 통합심의를 거
친 것으로 본다.

1. ~ 3. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제32조(주택의 규모 및 건설비율 등) ① 가로주택정비사업 및 소

업시행자는 사업시행구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다.

② (생략)

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 반영하거나 빈집밀집구역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. ~ 6. (생략)

② ~ ④ (생략)

규모재건축사업(공공소규모재건축사업을 포함한다)-----

---. -----

② (현행과 같음)

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① -----

-----가로주

택정비사업, 소규모재건축사업

(공공소규모재건축사업을 포함

한다) -----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

1. 공공임대주택 또는 공공지원 민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 같다)이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한

[illegible]

2. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

<신설>

<신설>

를”이라 한다)

2. (현행과 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 제1항에도 불구하고 소규모 재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조의 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우, 사업시행자는 법적상한용적률에서 시·도조례로 정한 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율을 국민주택규모 주택으로 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따른 소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑧ 제7항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수에 관하여

<신 설>

는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용한다.

제49조의2(공공소규모재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택건설비율 등) ① 제2조제9호에 따른 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고, 제27조의 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.

② 공공시행자등은 제1항에 따라 건축하는 경우 제49조에도 불구하고 법적상한을 초과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율을 국민주택규모 주택으로 건설하여, 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따른 국민주택규모

<p>제56조(「도시 및 주거환경정비법」의 준용) ①・② (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p><u>주택의 공급 및 인수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제55조를 준용한다.</u></p> <p>제56조(「도시 및 주거환경정비법」의 준용) ①・② (현행과 같음)</p> <p><u>③ 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택사업에서의 지분형주택 등의 공급에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제80조를 준용한다.</u></p>
---	---