

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

(천준호의원 대표발의)

의안 번호	4746
----------	------

발의연월일 : 2020. 10. 29.

발 의 자 : 천준호 · 기동민 · 신동근
박홍근 · 최종윤 · 김원이
고영인 · 김병기 · 이용선
이동주 · 이광재 · 민병덕
강득구 · 홍기원 · 김영배
고민정 의원(16인)

제안이유 및 주요내용

재건축사업은 노후·불량건축물이 밀집한 주택의 주거환경을 개선하는 한편, 도시 내 유희부지가 부족한 상황에서 직주근접성이 높은 주택을 공급하고 있음.

한편, 실수요자를 위해 주택을 안정적으로 공급하기 위하여 도심에 재건축사업을 통한 주택공급 확대 필요성이 제기되고 있음.

따라서, 한국토지주택공사 등 공공이 참여하는 경우 용도지역을 상향하고 특별건축구역으로 지정하는 등 규제를 완화하여 다수의 주택을 공급할 수 있도록 하면서, 증가되는 용적률에 따른 주택의 일부를 공공주택으로 활용할 수 있도록 함으로써 서민의 주거안정에 기여하고자 함(안 제2조, 제55조의2, 제69조의2 신설 등).

참고사항

이 법률안은 천준호의원이 대표발의한 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(의안번호 제3422호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제12호를 다음과 같이 신설한다.

12. “공공참여 재건축활성화사업”(이하 “공공재건축사업”이라 한다)

이란 도시 내 주택공급을 확대하기 위하여 다음 각 목의 요건을 갖추어 시행하는 제2호다목의 재건축사업을 말한다.

가. 토지주택공사등이 제25조제2항에 따른 공동시행자, 제26조제1항에 따른 공공시행자 또는 제28조제1항에 따른 사업대행자인 경우

나. 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급하는 경우. 다만, 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제55조의2를 다음과 같이 신설한다.

제55조의2(공공참여 재건축활성화사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재건축사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재건축사업을 포

함한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 사업시행자는 제54조제4항에도 불구하고 제69조제5항에 따라 늘어나는 용적률의 100분의 50 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도 조례로 정하는 기준에 해당하는 면적에 국민주택규모의 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에게 공급하여야 한다.

② 제1항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제3항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 하며, 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 주택의 인수와 공급을 위한 절차와 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수자는 인수된 주택을 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 인수자는 대통령령으로 정하는 범위 내에서 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.

제68조제4항 각 호 외의 부분 중 “사업시행자는”을 “사업시행자는 공공재건축사업 또는”으로 하고, “지방건축위원회”를 “지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회”로 하며, 같은 항에 제5호의2를 다음과 같이

신설한다.

5의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준

제69조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 제26조제1항에 따른 공공시행자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 시행하는 경우 「건설기술 진흥법」 제39조제2항에도 불구하고 건설사업관리기술인의 배치기준을 별도로 정할 수 있다.

⑤ 공공재건축사업은 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보며, 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있고, 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역으로 본다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우
2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우

3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우

제69조의2를 다음과 같이 신설한다.

제69조의2(공공재건축사업의 효력과 절차에 관한 특례) ① 정비구역의 지정권자가 공공재건축사업을 위한 정비구역의 지정·변경을 고시한 때에는 제7조에 따른 기본계획의 수립·변경, 제16조에 따른 정비구역의 지정·변경 및 정비계획의 결정·변경, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제6조에 따른 재정비촉진지구의 지정·변경 및 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정·변경이 고시된 것으로 본다.

② 공공재건축사업에 대하여 제16조에 따른 심의를 하기 위하여 지방도시계획위원회에 분과위원회를 둘 수 있다. 이 경우 분과위원회의 심의는 지방도시계획위원회 심의로 본다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수등은 공공재건축사업의 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다. 이 경우 통합심의위원회의 구성·운영 및 효력 등에 관하여는 제101조의8을 준용한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관심의에 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 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

제114조 각 호 외의 부분 전단 중 “국토교통부장관은”을 “국토교통부장관 또는 시·도지사는”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 후단 중 “한국토지주택공사에”를 “한국토지주택공사에, 시·도지사는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사에”로 하며, 같은 조 제7호를 제8호로 하고, 같은 조에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 지원

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 11. (생 략) <u><신 설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 11. (현행과 같음) 12. <u>“공공참여 재건축활성화사업”(이하 “공공재건축사업”이라 한다)이란 도시 내 주택공급을 확대하기 위하여 다음 각 목의 요건을 갖추어 시행하는 제2호다목의 재건축사업을 말한다.</u> <u>가. 토지주택공사등이 제25조제2항에 따른 공동시행자, 제26조제1항에 따른 공공시행자 또는 제28조제1항에 따른 사업대행자인 경우</u> <u>나. 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급하는 경우. 다만, 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따</u>

<신 설>

른 도시·군기본계획, 토
지이용 현황 등 불가피한
사유로 해당하는 세대수
를 충족할 수 없다고 인
정하는 경우에는 그러하
지 아니하다.

제55조의2(공공참여 재건축·활성
화사업에서의 용적률 완화 및
주택 건설비율 등) ① 공공재
건축사업(「도시재정비 촉진
을 위한 특별법」 제2조제1호에
따른 재정비촉진지구에서 시행
되는 재건축사업을 포함한다.
이하 이 조에서 같다)을 시행
하는 사업시행자는 제54조제4
항에도 불구하고 제69조제5항
에 따라 늘어나는 용적률의 10
0분의 50 이상 100분의 70 이
하로서 주택증가 규모, 정비구
역의 재정적 여건 등을 고려하
여 시·도 조례로 정하는 기준
에 해당하는 면적에 국민주택
규모의 주택을 건설하여 국토
교통부장관, 시·도지사, 시장,
군수, 구청장 또는 토지주택공
사등(이하 이 조에서 “인수자”

제68조(건축규제의 완화 등에 관
한 특례) ① ~ ③ (생략)

라 한다)에게 공급하여야 한다.

② 제1항에 따른 주택의 공급
가격은 「공공주택 특별법」
제50조의4에 따라 국토교통부
장관이 고시하는 공공건설임대
주택의 표준건축비로 하고, 제
3항 단서에 따라 분양을 목적
으로 인수한 주택의 공급가격
은 「주택법」 제57조제4항에
따라 국토교통부장관이 고시하
는 기본형건축비로 하며, 이
경우 부속 토지는 인수자에게
기부채납한 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 주
택의 인수와 공급을 위한 절차
와 방법 등에 관하여 필요한
사항은 대통령령으로 정할 수
있으며, 인수자는 인수된 주택
을 대통령령으로 정하는 장기
공공임대주택으로 활용하여야
한다. 다만, 인수자는 대통령령
으로 정하는 범위 내에서 「공
공주택 특별법」 제48조에 따
라 분양할 수 있다.

제68조(건축규제의 완화 등에 관
한 특례) ① ~ ③ (현행과 같

④ 사업시행자는 제26조제1항 제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축구역(재건축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

6. (생략)

제69조(다른 법령의 적용 및 배제) ① ~ ③ (생략)

<신설>

음)

④ 사업시행자는 공공재건축사업 또는

-----지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

5의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준

6. (현행과 같음)

제69조(다른 법령의 적용 및 배제) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ 제26조제1항에 따른 공공시행자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 시행하는 경우 「건설기술 진흥법」 제39조제2항에도 불구하고 건설사업관리기술인의 배치기준을 별

<신 설>

도로 정할 수 있다.

⑤ 공공재건축사업은 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보며, 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있고, 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역으로 본다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우

2. 시장·군수등이 주거환경개선사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의

<신 설>

일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우

3. 시장·군수등이 제9조제1항제 10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우

제69조의2(공공재건축사업의 효력과 절차에 관한 특례) ① 정비구역의 지정권자가 공공재건축사업을 위한 정비구역의 지정·변경을 고시한 때에는 제7조에 따른 기본계획의 수립·변경, 제16조에 따른 정비구역의 지정·변경 및 정비계획의 결정·변경, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제6조에 따른 재정비촉진지구의 지정·변경 및 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정·변경이 고시된 것으로 본다.

② 공공재건축사업에 대하여 제16조에 따른 심의를 하기 위하여 지방도시계획위원회에 분과위원회를 둘 수 있다. 이 경

우 분과위원회의 심의는 지방
도시계획위원회의 심의로 본
다.

③ 시·도지사 또는 시장·군
수등은 공공재건축사업의 사업
시행계획인가와 관련된 다음
각 호의 사항을 통합하여 검토
및 심의(이하 “통합심의”라 한
다)할 수 있다. 이 경우 통합심
의위원회의 구성·운영 및 효
력 등에 관하여는 제101조의8
을 준용한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물
의 건축 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관심
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 사

<p>제114조(정비사업 지원기구) <u>국토교통부장관</u>은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 정비사업 지원기구를 설치할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 「한국감정원법」에 따라 설립된 한국감정원 또는 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 <u>한국토지주택공사</u>에 정비사업 지원기구의 업무를 대행하게 할 수 있다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>7. (생략)</p>	<p><u>항</u></p> <p>7. 「<u>환경영향평가법</u>」에 따른 <u>환경영향평가</u> 등에 관한 사항</p> <p>8. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 <u>통합심의</u>에 부치는 사항</p> <p>제114조(정비사업 지원기구) <u>국토교통부장관</u> 또는 시·도지사는----- ----- ----. ----- ----- ----- ----- 한국토지주택공사에, 시·도지사는 「<u>지방공기업법</u>」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 <u>지방공사</u>에----- -----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>7. <u>공공재개발사업</u> 및 <u>공공재건축사업</u>의 지원</p> <p>8. (현행 제7호와 같음)</p>
--	--