

도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안

(김민철의원 대표발의)

의안 번호	22634
----------	-------

발의연월일 : 2023. 6. 13.

발 의 자 : 김민철 · 김병기 · 김성환
김영진 · 김홍걸 · 민병덕
민형배 · 장철민 · 최인호
최혜영 의원(10인)

제안이유

현행법은 도시의 낙후된 원도심에 대하여 ‘재정비촉진지구’를 지정하여 재개발 및 기반시설 확충 등 여러 정비사업을 광역적으로 계획하고 추진할 수 있는 내용을 포함하고 있음.

그러나 법 시행 이후 원도심의 특성을 고려하지 못한 채 협소한 추진사업의 종류, 과도하게 넓게 지정된 최소지정면적, 부족한 규제완화 등 재정비사업이 원활하게 추진되지 못하고 있다는 지적이 제기됨

특히 전국 지자체를 비롯한 현장에서는 이러한 문제를 해결하기 위해 재정비촉진사업 활성화를 위한 행정적·재정적 지원이 확대되어야 한다는 필요성을 제기하고 있음.

이에 개정안을 통해 그간 법 시행 이후 현장에서 제기된 미흡한 부분을 개선하고 지원 사항을 대폭 개편하여 앞으로 수도권을 비롯한 전국의 원도심 내 다양한 도시재정비 사업들이 활성화되어 국토균형

발전과 국민의 삶의 질 향상에 기여하고자 함.

주요내용

- 가. 지방 원도심 특성을 고려하여 재정비촉진지구에서 추진할 수 있는 사업에 도심주택복합사업, 주거재생혁신사업, 소규모재개발 등을 추가함(안 제2조제2호).
- 나. 주거지형 재정비촉진지구의 면적 최소지정규모를 현행 50만제곱미터에서 10만제곱미터로 하향함(안 제6조제3항).
- 다. 시·군·구 외 LH, 지방공사 등 공공기관의 재정비촉진계획 입안 제안을 허용하고, 사업성이 부족하여 민간참여가 어려운 곳은 공공 주도 사업추진 도모하면서 주택도시기금에서 사업비를 저리로 지원할 수 있도록 함(안 제9조제7항 및 제15조제5항 신설).
- 라. 용적률 인센티브 부여, 높이 제한 완화, 공공분양주택 공급 허용, 국·공유지 무상양여 등 특례를 부여함(안 제19조 및 제31조, 안 제25조의2 신설).
- 마. 재정비촉진사업 활성화를 위해 현행 과밀부담금 외 추가 각종 부담금 면제 근거를 마련하고, 통합심의에 관한 규정을 신설함(안 제19조의3 신설 등).
- 바. 지방자치단체의 재정자립도 고려하여 기반시설의 설치비용 지원 등의 범위를 현행 최소 10%~최대 50% 범위에서 최소 30%~최대 70% 범위로 확대함(안 제29조제1항).

도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안

도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호가목 중 “가로주택정비사업 및 소규모재건축사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업”으로 하고, 같은 호 다목 및 라목을 각각 마목 및 바목으로 하며, 같은 호에 다목 및 라목을 각각 다음과 같이 신설한다.

다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생
혁신지구의 혁신지구재생사업

라. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업
제6조제3항 본문 중 “50만제곱미터”를 “10만제곱미터”로 한다.
제9조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 제15조제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 자는 재정비 촉진 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 제1항 또는 제2항에 따른 재정비 촉진계획 수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)에게 제1항 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 마련하여 제안할 수 있다.

제14조제1항 본문 중 “수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)는”을 “수립권자는”으로 한다.

제15조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 우선사업구역 또는 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 구역에 대하여는 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자를 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 국가는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 사업시행에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

제19조제2항제3호 단서 중 “용적률의 최대한도를”을 “용적률 최대한도의 100분의 120을”로 하고, 같은 조 제4항 중 “고밀복합형 재정비촉진지구의 경우에는 「건축법」 제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이제한에도”를 “「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이제한에도”로 한다.

제19조의3을 다음과 같이 신설한다.

제19조의3(통합심의) ① 지방도시계획위원회는 재정비촉진지구의 지정 및 시행계획의 인가와 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 다음 각 호의 사항을 통합하여 심의할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 등에 관한 사항
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경에 대한 평가
4. 「환경영향평가법」 제22조에 따른 환경영향평가

5. 그 밖에 시장·군수·구청장등이 필요하다고 인정하여 통합심의
에 부치는 사항

제23조를 다음과 같이 한다.

제23조(부담금의 면제) 재정비촉진계획에 따라 건축하는 건축물에는
다음 각 호의 부담금을 면제한다.

1. 「수도권정비계획법」 제12조에 따라 부과·징수하는 과밀부담금
2. 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금
3. 「도시교통정비 촉진법」 제36조에 따른 교통유발부담금
4. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역
교통시설 부담금

제5장에 제25조의2를 다음과 같이 신설한다.

제25조의2(국·공유지의 무상양여 등) ① 재정비촉진지구 내에서 국가
또는 지방자치단체가 소유하는 토지는 「국유재산법」, 「공유재산
및 물품 관리법」 및 그 밖에 국·공유지의 관리 및 처분에 관하여
규정한 관계 법령에도 불구하고 해당 사업시행자에게 무상으로 양
여된다. 다만, 「국유재산법」 제6조제2항에 따른 행정재산 또는
「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항에 따른 행정재산과 국가
또는 지방자치단체가 양도계약을 체결하여 정비구역지정 고시일 현
재 대금의 일부를 수령한 토지에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따라 무상양여된 토지의 사용수익 또는 처분으로 발생
한 수입은 재정비촉진사업 외의 용도로 사용할 수 없다.

③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 무상양여의 대상이 되는 국·공유지를 소유 또는 관리하고 있는 국가 또는 지방자치단체와 협의를 하여야 한다.

④ 사업시행자에게 양여된 토지의 관리처분에 필요한 사항은 국토교통부장관의 승인을 받아 해당 시·도 조례, 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 지방공사의 시행규정으로 정한다.

제29조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “100분의 10 이상 100분의 50 이하의 범위”를 “100분의 30 이상 100분의 70 이하의 범위”으로 한다.

제31조의 제목, 같은 조 제1항 전단, 제2항, 제3항 전단·후단, 제4항, 제5항 전단 및 제6항 중 “임대주택”을 각각 “임대주택 또는 분양주택”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제2조제2호, 제6조제3항, 제25조의2 및 제31조의 개정규정은 이 법 시행 이후 재정비촉진지구를 지정하거나 변경하는 경우부터 적용하고, 제19조제2항제3호 및 같은 조 제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 재정비촉진계획을 결정하거나 변경하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. “재정비촉진사업”이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.	2. ----- -----.
가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 <u>가로주택정비사업 및 소규모재건축사업</u>	가. ----- ----- ----- ----- ----- <u>가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업</u>
나. (생 략)	나. (현행과 같음)
<u><신 설></u>	다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 <u>주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업</u>
<u><신 설></u>	라. 「공공주택 특별법」에 따른 <u>도심 공공주택 복합사업</u>
<u>다. · 라.</u> (생 략)	<u>마. · 바.</u> (현행 다목 및 라목

제14조(재정비촉진지구의 사업시행 총괄관리) ① 제9조제1항 및 제2항에 따른 재정비촉진계획 수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)는 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 재정비촉진계획 수립단계에서부터 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자를 총괄사업관리자로 지정할 수 있다. 다만, 특별시장·광역시장 또는 도지사가 총괄사업관리자를 지정하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

② (생략)

제15조(사업시행자) ① ~ ④ (생략)
<신설>

의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 마련하여 제안할 수 있다.

제14조(재정비촉진지구의 사업시행 총괄관리) ① -----

 --수립권자는-----

 -----.

② (현행과 같음)

제15조(사업시행자) ① ~ ④ (현행과 같음)
 ⑤ 우선사업구역 또는 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 구역에 대하여는 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자를 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 국가는 「주택도시

제19조(건축규제의 완화 등에 관
한 특례) ① (생 략)

② 재정비촉진계획 수립권자는
필요한 경우 「국토의 계획 및
이용에 관한 법률」의 규정 또
는 같은 법의 위임에 따라 규
정한 조례에도 불구하고 다음
각 호의 내용을 포함하는 내용
으로 재정비촉진계획을 수립할
수 있다.

1. 2. (생 략)

3. 「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」 제78조와 관련한
위임 규정에 따라 조례로 정
한 용적률 최대한도의 예외.
다만, 「국토의 계획 및 이용
에 관한 법률」 제78조에 따
른 용적률의 최대한도를 초
과할 수 없으며, 이 법 제11
조제3항에 따라 기반시설에
대한 부지 제공의 대가로 증
가된 용적률은 포함하지 아
니한다.

기금법」에 따른 주택도시기금
에서 사업시행에 필요한 자금
을 융자할 수 있다.

제19조(건축규제의 완화 등에 관
한 특례) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----

----용적률 최대한도의 100
분의 120을-----

-----.

③ (생략)

④ 재정비촉진계획 수립권자는
고밀복합형 재정비촉진지구의
경우에는 「건축법」 제60조제
2항에 따라 조례로 정한 가로
구역별 건축물의 최고 높이 또
는 같은 조 제3항에 따른 높이
제한에도 불구하고 이를 완화
하는 내용으로 재정비촉진계획
을 수립할 수 있다.

⑤ (생략)

<신설>

③ (현행과 같음)

④ -----

-----「건축법」 제60조 및
제61조에 따른 건축물의 높이
제한에도-----

-----.

⑤ (현행과 같음)

제19조의3(통합심의) ① 지방도시
계획위원회는 재정비촉진지구
의 지정 및 시행계획의 인가와
관련하여 도시계획·건축·환
경·교통·재해 등 다음 각 호
의 사항을 통합하여 심의할 수
있다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의
건축 등에 관한 사항
2. 「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」에 따른 도시·군관
리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법
률」 제6조에 따른 교육환경
에 대한 평가

제23조(과밀부담금의 면제) 「수도권정비계획법」 제12조에 따라 부과·징수하는 과밀부담금은 같은 법 제13조에도 불구하고 재정비촉진계획에 따라 건축하는 건축물에는 부과하지 아니한다.

<신 설>

4. 「환경영향평가법」 제22조에 따른 환경영향평가

5. 그 밖에 시장·군수·구청장 등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

제23조(부담금의 면제) 재정비촉진계획에 따라 건축하는 건축물에는 다음 각 호의 부담금을 면제한다.

1. 「수도권정비계획법」 제12조에 따라 부과·징수하는 과밀부담금

2. 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금

3. 「도시교통정비 촉진법」 제36조에 따른 교통유발부담금

4. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역교통시설 부담금

제25조의2(국·공유지의 무상양여 등) ① 재정비촉진지구 내에서 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」 및 그 밖에 국·공유지의 관리 및 처분에 관하여 규

정한 관계 법령에도 불구하고 해당 사업시행자에게 무상으로 양여된다. 다만, 「국유재산법」 제6조제2항에 따른 행정재산 또는 「공유재산 및 물품관리법」 제5조제2항에 따른 행정재산과 국가 또는 지방자치단체가 양도계약을 체결하여 정비구역지정 고시일 현재 대금의 일부를 수령한 토지에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따라 무상양여된 토지의 사용수익 또는 처분으로 발생한 수입은 재정비촉진사업 외의 용도로 사용할 수 없다.

③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 무상양여의 대상이 되는 국·공유지를 소유 또는 관리하고 있는 국가 또는 지방자치단체와 협의를 하여야 한다.

④ 사업시행자에게 양여된 토지의 관리처분에 필요한 사항은 국토교통부장관의 승인을

는 용적률의 75퍼센트 범위
 에서 대통령령으로 정하는 비율
 을 임대주택으로 공급하여야
 한다. 이 경우 해당 재정비촉진
 사업으로 증가되는 용적률은
 재정비촉진지구 지정 당시의
 용도지역을 기준으로 제19조에
 따라 증가되는 용적률을 말하
 며, 제11조제3항에 따라 기반시
 설에 대한 부지 제공의 대가로
 증가된 용적률은 그 산정대상
 에서 제외한다.

② 제1항에 따라 건설되는 임
 대주택 중 주거전용면적이 85
 제곱미터를 초과하는 주택의
 비율은 50퍼센트 이하의 범위
 에서 대통령령으로 정한다.

③ 사업시행자는 제1항에 따라
 건설되는 임대주택을 대통령령
 으로 정하는 바에 따라 국토교
 통부장관, 시·도지사, 한국토
 지주택공사 또는 지방공사에
 공급하여야 한다. 이 경우 임대
 주택의 공급가격은 그 임대주
 택의 건설에 투입되는 건축비

 -----임대주택 또
 는 분양주택으로-----
 -----.

 -----.

② -----임대
 주택 또는 분양주택-----

 -----.

③ -----
 -----임대주택 또는 분양
 주택-----

 -----.
 -----임대
 주택 또는 분양주택-----
 -----임대주택 또는 분양주택-----

를 기준으로 국토교통부장관이
고시하는 금액으로 하고, 그 부
속토지는 인수자에게 기부채납
(寄附採納)한 것으로 본다.

④ 사업시행자는 사업시행인가
를 신청하기 전에 미리 임대주
택의 규모 등 제1항에 따라 건
설되는 임대주택 건설에 관한
사항을 인수자와 협의하여 사
업시행계획서에 반영하여야 한
다.

⑤ 사업시행자는 재정비촉진사
업의 준공인가를 받으면 지체
없이 인수자에게 제1항에 따라
건설되는 임대주택의 등기를
촉탁(囑託)하거나 신청하여야
한다. 이 경우 사업시행자가 해
당 등기의 촉탁 또는 신청을
거부하거나 지체하는 경우에는
인수자가 등기를 촉탁하거나
신청할 수 있다.

⑥ 제1항에 따라 건설되는 임
대주택의 임차인 자격, 임대료
수준 등에 관하여는 대통령령
으로 정한다.

-----.

④ -----
-----임대주
택 또는 분양주택-----

-----임대주택 또는 분양주택-----

-----.

⑤ -----

-----임대주택 또는 분양
주택-----
-----.

-----.

⑥ -----임
대주택 또는 분양주택-----

-----.