

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 (염태영의원 대표발의)

의안 번호	5915
----------	------

발의연월일 : 2024. 11. 27.

발 의 자 : 염태영 · 정준호 · 박상혁
강준현 · 박성준 · 김태년
김용만 · 박용갑 · 홍기원
안태준 · 신영대 · 허종식
김태선 · 송기현 · 윤후덕
의원(15인)

제안이유

현행법은 재해 등의 발생 우려가 있어 신속한 소규모주택정비사업 추진이 필요한 경우 등에는 관리지역을 지정하여 정비사업을 추진하도록 하고 있고, 이를 뒷받침하기 위한 특례도 함께 규정하고 있음.

그러나 최근 기후위기가 심화됨에 따라 침수피해, 화재로 인한 인명피해가 다수 발생하고 있는 가운데, 재난에 취약한 반지하주택의 경우에는 특히 그 피해가 더욱 심각한 상황임에도 불구하고 현행 규정상 반지하주택 정비에 대한 유인체계가 미비하여 반지하주택을 신속하게 정비하는데 한계가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 반지하주택을 정비하는 소규모주택정비사업에 대해서는 용적률에 관한 특례를 한시적으로 부여하는 한편, 반지하주택 세입자에게는 반지하주택 정비에 따른 용적률 인센티브로 건설되는 임대주택을

우선 공급하도록 함으로써 반지하주택 정비의 유인체계를 마련함과 아울러 반지하주택의 신속한 정비와 반지하 세입자에 대한 보호체계 강화에 기여하려는 것임.

주요내용

가. 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 소규모주택정비사업으로서 사업시행구역 내 전체 건축물의 1/2 이상이 반지하주택인 소규모주택정비사업을 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업으로 규정함(안 제2조제1항제3호의2 신설).

나. 소규모주택정비 관리계획의 내용으로서 재난방지에 관한 계획과 세입자에 대한 주거 및 생활 안정 대책을 추가하여 규정함(안 제43조의3제9호·제10호 신설).

다. 소규모주택정비사업으로 반지하주택을 정비하는 경우에는 시·군 조례로 정한 용적률에 그 반지하주택의 지하층에 설치된 거실의 면적의 1.2배를 더한 용적률까지 건축할 수 있도록 하되, 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 법정상한용적률의 1.5배까지 건축할 수 있도록 특례를 부여함(안 제49조의3제1항 및 제2항 신설).

라. 반지하주택 정비에 따른 용적률 인센티브 중 일부에 대해서는 국민주택규모 주택으로 건설하여 국토교통부장관 등에게 공급하도록 하고, 해당 주택은 임대주택으로 활용하도록 함(안 제49조의3제3항

및 제5항 신설).

마. 소규모주택정비사업으로 철거되는 반지하 세입자 중 무주택자에 대해서는 해당 반지하주택 정비에 따른 용적률 인센티브로 건설된 임대주택을 우선 공급하도록 함(안 제49조의3제6항 신설).

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. “반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업”이란 제9호에 따른 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 소규모주택정비사업으로서 사업시행구역 내 전체 건축물 중 2분의 1 이상이 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층에 같은 항 제6호에 따른 거실을 설치한 건축물(이하 “반지하주택”이라 한다)인 소규모주택정비사업을 말한다.

제43조의3 각 호 외의 부분 단서 중 “제9호”를 “제11호”로 하고, 같은 조 제9호를 제11호로 하며, 같은 조에 제9호 및 제10호를 각각 다음과 같이 신설한다.

9. 재난방지에 관한 계획

10. 세입자(상가세입자를 포함한다)에 대한 주거 및 생활 안정 대책
제49조의3을 다음과 같이 신설한다.

제49조의3(반지하주택 정비에 따른 용적률 특례) ① 사업시행자는 소규모주택정비사업(공공소규모재건축사업 및 반지하주택 밀집형 소규모

모주택정비사업은 제외한다)의 사업시행구역 내에 있는 반지하주택을 정비하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률(이 법에 따라 용적률이 완화된 경우에는 그 완화된 용적률을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 반지하주택의 지하층에 설치된 거실의 면적의 100분의 120을 더한 용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업을 시행하는 사업시행자는 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 150까지 건축할 수 있다.

③ 사업시행자는 제1항 또는 제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률 또는 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 사업시행자는 제1항 및 제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 시·군조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택 등 건축

물에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

⑤ 제3항에 따른 주택 등의 공급가격 및 활용에 관하여는 제49조의 2제7항 및 제8항을 준용한다.

⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제3항에 따라 인수한 주택을 제5항에 따라 준용되는 제49조의 2제8항에 따라 임대주택으로 활용하는 경우에는 소규모주택정비사업으로 철거되는 반지하주택의 지하층의 세입자(사업시행구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다) 중 주택을 소유하지 아니한 사람에게 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택을 우선적으로 공급하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(반지하주택 정비에 따른 용적률 특례의 유효기간) 제49조의 3의 개정규정은 2035년 12월 31일까지 효력을 가진다.

제3조(반지하주택 정비에 따른 용적률 특례의 유효기간 이후의 경과조치) 부칙 제2조에 따른 유효기간 중에 제29조에 따라 사업시행계획 인가를 받은 소규모주택정비사업의 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 제49조의 3의 개정규정을 적용한다.

제4조(반지하주택 정비에 따른 용적률 특례에 관한 적용례) 제49조의3
의 개정규정은 이 법 시행 이후 사업시행계획인가를 신청하는 경우
부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ① ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 3의2. “반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업”이란 제9호에 따른 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 소규모주택정비사업으로서 사업시행구역 내 전체 건축물 중 2분의 1 이상이 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층에 같은 항 제6호에 따른 거실을 설치한 건축물(이하 “반지하주택”이라 한다)인 소규모주택정비사업을 말한다.
4. ~ 9. (생략) ② (생략) 제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제6호부터 제9호까지의 사항은 필요한 경우로 한정한다.	4. ~ 9. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) ----- ----- ----. -----제11호 ----- -----.

1. ~ 8. (생략)

<신설>

<신설>

9. (생략)

<신설>

1. ~ 8. (현행과 같음)

9. 재난방지에 관한 계획

10. 세입자(상가세입자를 포함한다)에 대한 주거 및 생활 안정 대책

11. (현행 제9호와 같음)

제49조의3(반지하주택 정비에 따른 용적률 특례) ① 사업시행자는 소규모주택정비사업(공공소규모재건축사업 및 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업은 제외한다)의 사업시행구역 내에 있는 반지하주택을 정비하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률(이 법에 따라 용적률이 완화된 경우에는 그 완화된 용적률을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 반지하주택의 지하층에 설치된 거실의 면적의 100분의 120을 더한 용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 반지하주택 밀집형 소규모

주택정비사업을 시행하는 사업
시행자는 법적상한용적률에도
불구하고 제27조에 따른 통합
심의를 거쳐 법적상한용적률의
100분의 150까지 건축할 수 있
다.

③ 사업시행자는 제1항 또는
제2항에 따라 「국토의 계획
및 이용에 관한 법률」 제78조
에 따라 시·군조례로 정한 용
적률 또는 법적상한용적률을
초과하여 건축하는 경우 그 초
과한 용적률의 100분의 20 이
상 100분의 50 이하로서 시·
도조례로 정하는 비율에 해당
하는 면적에 국민주택규모 주
택을 건설하여 국토교통부장관,
시·도지사, 시장·군수등 또는
토지주택공사등에 공급하여야
한다. 다만, 제18조제1항제1호
에 따라 공공소규모재건축사업
을 시행하는 경우에는 그러하
지 아니하다.

④ 사업시행자는 제1항 및 제2
항에 따라 「국토의 계획 및
이용에 관한 법률」 제78조에

따른 시·군조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

⑤ 제3항에 따른 주택 등의 공급가격 및 활용에 관하여는 제49조의2제7항 및 제8항을 준용한다.

⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제3항에 따라 인수한 주택을 제5항에 따라 준용되는 제49조의2제8항에 따라 임대주택으로 활용하는 경우에는 소규모주택정비사업으로 철거되는 반지하주택의 지하층의 세입자(사업시행구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다) 중 주택을 소유하지 아니한 사람에게 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택을 우

선적으로 공급하여야 한다.