



제418회국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 김기표의원 대표발의(의안번호 제2202979호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김기표의원 대표발의(제2202979호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 인구 50만 이상 대도시 시장에게 소규모주택정비 관리계획 승인 및 관리지역 해제 권한 이양(안 제43조의2 등)	3

I. 김기표의원 대표발의(제2202979호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김기표의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 20.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 21.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 노후·불량 주택과 신축 건축물이 혼재한 10만㎡ 미만의 지역에서 기반시설 등의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적으로 추진하는 경우, “시장·군수등”이 ‘소규모주택정비 관리계획’을 수립하고 그 관리계획에 대한 승인과 해제는 “시·도지사”가 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 하고 있음.

반면 위 소규모주택정비 관리계획보다 상위 계획이라 할 수 있는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 “도시·주거환경정비 기본계획”에 대한 승인권과 해제권은 ‘인구 50만 이상 대도시 시장’에게 위임되어 있음.

소규모주택정비 관리지역은 광역 개발이 곤란한 지역에서 소규모주택정비사업을 추진하기 위한 것으로 어느 도시 계획보다 실현성 등을 고려한 지역 밀착형 계획이 되어야 하며, 신속한 계획 수립과 그 이행

이 정비사업의 성공 여부에 핵심이라 할 수 있음에도 현행 법률에서는 관리지역에 대한 승인과 해제 권한을 시도지사에게 부여한 결과 유사 행정처리의 중복이 발생하여 시간 낭비와 행정력 낭비를 하고 있다는 비판이 있음.

이에 상위 계획인 “도시·주거환경정비 기본계획”과 하위 “소규모주택정비 관리계획”의 승인 및 해제 권한을 인구 50만 이상 대도시 시장에게 위임하도록 동일하게 법률 체계를 정비하여 신속한 정비사업으로 원도심 주민의 삶의 질 제고에 도움이 되고자 함(안 제43조의2, 제43조의4, 제43조의6 및 제44조).

3. 검토의견

가. 인구 50만 이상 대도시 시장에게 소규모주택정비 관리계획 승인 및 관리지역 해제 권한 이양(안 제43조의2 등)

현행	개정안
제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① (생략) <u><신설></u>	제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① (현행과 같음)
	② 제1항에도 불구하고 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)이 관리계획을 수립하려는 경우에는 시·도지사의 승인을 거치지 아니할 수 있다.
② 시장·군수등은 제1항에 따라 관리계획을 수립하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 관리계획에 반영하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람을 거치지 아니할 수 있다.	③ -----제1항 또는 제2항----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
③ 시·도지사가 제1항에 따른 관리계획을 승인하려면 지방도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의	④ -----승인하거나 대도시 시장이 제2항에 따른 관리계획을 수립하려면----- ----- -----

현행	개정안
권리에 관하여는 제28조의2를 준용한다. 이 경우 “제18조제2항, 제19조제2항, 제22조제10항 또는 제23조제9항에 따른 고시”는 “제43조의2제4항에 따른 관리계획의 고시”로, “시장·군수등”은 “시·도지사”로, “사업시행자의 지정, 주민합의체의 구성 또는 조합설립인가 고시”는 “관리계획 승인·고시”로 각각 본다. 제43조의6(소규모주택정비 관리지역의 해제 등) ① <u>시·도지사</u>는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제43조의2제3항에 따른 심의를 거쳐 관리지역을 해제할 수 있다. 1. (생략) 2. 제43조의2제4항에 따라 관리계획을 고시한 날부터 3년 이내에 제18조 또는 제19조에 따른 사업시행자의 지정, 제22조에 따른 주민합의체 구성의 신고 또는 제23조에 따른 조합설립인가의 신청이 없는 경우 등 관리계획의 수립 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우 3. (생략) ② (생략) ③ 제1항에 따라 관리지역을 해제하려는 <u>시·도지사</u>는 제43조의2제3항에 따른 심의 전에 14일 이상 지역	----- -. ----- ----- -----제43조의2제5항----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -. ----- 제43조의6(소규모주택정비 관리지역의 해제 등) ① <u>시·도지사 또는 대도시 시장은</u>----- -----제43조의2제4항----- -----. 1. (현행과 같음) 2. 제43조의2제5항----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 3. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ ----- -----<u>시·도지사 또는 대도시 시장은 제43조의2제4항</u>-----

현행	개정안
주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 한다.	----- -----.
④·⑤ (생략)	④·⑤ (현행과 같음)
⑥ 시·도지사는 제1항부터 제3항까지에 따라 관리지역을 해제한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.	⑥ 시·도지사 또는 대도시 시장은 ----- ----- ----- ----- -----.
제44조(보조 및 용자) ① 국가 또는 시·도지사는 제43조의2제4항에 따라 승인·고시된 관리계획에 따라 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 설치하는 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.	제44조(보조 및 용자) ① ----- ----- ~~제43조의2제5항~~ ----- ----- ----- ----- ----- -----.
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
부칙 제2조(소규모주택정비 관리계획 수립에 관한 적용례) 제43조의2 및 제43조의6의 개정규정은 이 법 시행 이후 소규모주택정비 관리계획을 수립 또는 변경수립하는 경우부터 적용한다.	

현행법 상 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다) 수립 시 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 승인을 신청¹⁾하여야 하

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당

며, 시·도지사는 관리계획 승인 및 소규모주택정비 관리지역²⁾(이하 “관리지역”이라 한다)의 해제³⁾ 권한을 가지고 있음.

개정안은 시장·군수등 중에서 「지방자치법」 제198조⁴⁾에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)에게 특례로 관리계획 승인 및 관리지역 해제 권한을 부여하려는 내용으로,

하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지주택공사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다.

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. “소규모주택정비 관리지역”(이하 “관리지역”이라 한다)이란 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역을 말한다.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제43조의6(소규모주택정비 관리지역의 해제 등) ① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제43조의2제3항에 따른 심의를 거쳐 관리지역을 해제할 수 있다.

1. 소규모주택정비사업의 추진상황으로 보아 관리계획의 수립 목적을 달성하였다고 인정하는 경우
2. 제43조의2제4항에 따라 관리계획을 고시한 날부터 3년 이내에 제18조 또는 제19조에 따른 사업시행자의 지정, 제22조에 따른 주민합의체 구성의 신고 또는 제23조에 따른 조합설립인가의 신청이 없는 경우 등 관리계획의 수립 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우
3. 시장·군수등이 제2항에 따라 관리지역의 해제를 요청한 경우

4) 「지방자치법」

제198조(대도시 등에 대한 특례 인정) ① 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 행정, 재정 운영 및 국가의 지도·감독에 대해서는 그 특성을 고려하여 관계 법률로 정하는 바에 따라 특례를 둘 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 대도시 및 시·군·구의 행정, 재정 운영 및 국가의 지도·감독에 대해서는 그 특성을 고려하여 관계 법률로 정하는 바에 따라 추가로 특례를 둘 수 있다.

1. 인구 100만 이상 대도시(이하 “특례시”라 한다)
2. 실질적인 행정수요, 지역균형발전 및 지방소멸위기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 행정안전부장관이 지정하는 시·군·구

③ 제1항에 따른 인구 50만 이상 대도시와 제2항제1호에 따른 특례시의 인구 인정기준은 대통령령으로 정한다.

인구 50만 이상 대도시의 행정, 재정 운영 및 국가의 지도·감독에 대해서는 그 특성을 고려하여 관계 법률로 정하는 바에 따라 특례를 둘 수 있도록 규정하고 하는 「지방자치법」에 근거한 입법으로 보여짐.

【인구 50만 이상 대도시】

행정안전부공고 제2024-102호 ⁵⁾			
인구 50만 이상 대도시(15개)		인구 100만 이상 특례시(4개)	
경기도	화성시	경기도	수원시
	성남시		용인시
	부천시		고양시
	남양주시	경상남도	창원시
	안산시		
	평택시		
	시흥시		
	안양시		
	김포시		
	파주시		
충청북도	청주시		
충청남도	천안시		
전라북도	전주시		
경상북도	포항시		
경상남도	김해시		

5) 「지방자치법 시행령」

제125조(인구 50만 이상 대도시와 특례시의 공고) 행정안전부장관은 매년 2월 1일까지 제118조에 따른 인구 50만 이상 대도시와 특례시를 관보에 게재해야 한다.

특히, 개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 도시 정비와 관련한 기본계획이라 할 수 있는 「도시 및 주거환경정비법」 상 “도시·주거환경정비 기본계획”⁶⁾의 경우 대도시 시장은 도시·주거환경정비 기본계획을 수립 또는 변경할 경우 도지사 승인 절차를 거치지 않도록 특례를 부여⁷⁾하고 있는 상황을 고려할 때,

대도시 시장에게 관리계획 승인 및 관리지역 해제 권한을 부여한다면 행정절차 간소화를 통해 관리지역 지정 활성화 및 신속한 정비사업 추진에 도움이 될 것으로 생각됨.

개정안에 대해 국토교통부는 대도시 시장에게 관리계획의 승인 및 해제 권한을 이양할 경우, 지역 민원에 따른 도시계획 결정, 선심성 지정·해제 결정과 같이 제도가 남용되는 등의 부작용이 발생할 우려가 있고, 현행법 제44조⁸⁾에 근거하여 관리지역 내 시설 설치사업에 시·도지사가

6) 「도시 및 주거환경정비법」

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제7조(기본계획의 확정·고시 등) ① 기본계획의 수립권자(대도시의 시장이 아닌 시장은 제외한다)는 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따른 지방도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관의 장과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.

② 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사가 이를 승인하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제1항 단서에 해당하는 변경의 경우에는 도지사의 승인을 받지 아니할 수 있다.

8) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제44조(보조 및 용자) ① 국가 또는 시·도지사는 제43조의2제4항에 따라 승인·고시된 관리계획에 따라 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지구획공사등이 설치하는 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.

예산을 지원⁹⁾ 중인 상황으로, 관리계획 수립단계에서 시·도지사의 검토가 진행되어야 하는 부분이 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5581

9) 소규모주택정비사업 관리지역 내 기반시설·공동이용시설 설치비 국비 지원사업('22~)에 광역 및 기초 지자체 예산이 함께 투입 중