



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

- 김태년의원 대표발의(의안번호 제2202462호)
- 김희정의원 대표발의(의안번호 제2203640호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김태년의원(제2202462호)·김희정의원(제2203640호)

대표발의	1
1. 제안경위	1
가. 김태년의원안	1
나. 김희정의원안	1
2. 제안이유	1
가. 김태년의원안	1
나. 김희정의원안	2
3. 주요내용	3
가. 김태년의원안	3
나. 김희정의원안	3
4. 검토의견	5
가. 자율주택정비사업 주민합의체 구성 시 동의율 완화 (김희정의원안 제22조 등)	5
나. 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 조합설립 시 동의율 완화(김태년의원안 및 김희정의원안 제23조)	14
다. 통합심의 대상에 경관·교육·교통·재해 관련 심의를 포함 (김태년의원안 및 김희정의원안 제27조제1항 및 제3항)	17

라. 자율주택정비사업 용적률 특례 신설 및 용적률 완화 소규모주택 정비사업의 공급주택에 대한 인수가격 상향 (김희정의원안 제43조의5, 제49조의2)	24
마. 소규모주택정비 관리계획 수립비용 지원 근거 마련 (김희정의원안 제44조제3항제5호 신설)	34
바. 소규모주택정비사업의 건폐율 완화 제한조건 삭제 (김희정의원안 제48조제1항제2호)	36
사. 소규모주택정비사업 통합 시행 시 면적 한도 규정 (김태년의원안 제48조제1항제2호)	38
아. 정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 특례 신설 (김희정의원안 제49조의3 신설)	40
자. 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 개정에 따른 조항 정비 (김희정의원안 제54조)	43

I. 김태년의원(제2202462호)·김희정의원(제2203640호)

대표발의

1. 제안경위

가. 김태년의원안

- 1) 발 의 자 : 김태년의원 등 12인
- 2) 발 의 일 : 2024. 8. 1.
- 3) 회 부 일 : 2024. 8. 2.

나. 김희정의원안

- 1) 발 의 자 : 김희정의원 등 11인
- 2) 발 의 일 : 2024. 9. 4.
- 3) 회 부 일 : 2024. 9. 5.

2. 제안이유

가. 김태년의원안

현행법은 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 조합설립 주민 동의율을 80%로 규정하고 있고, 소규모주택정비사업과 관련하여 건축 심의와 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항 등에 대하여 통합심 의할 수 있도록 하고 있음.

그런데, 최근 정비사업의 활성화를 위하여 일반 정비사업이 불가능한 지역도 소규모주택정비사업으로 신속 추진할 수 있도록 조합설립 주민동의율 완화 및 통합심의 대상 확대 등 절차를 간소화할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

한편, 2021년 법 개정을 통해 소규모주택정비사업이 보다 실효성 있게 활발히 시행될 수 있도록 소규모주택정비 관리지역(이하 ‘관리지역’)의 개념이 도입되었는데, 관리지역의 면적은 시행령에서 10만제곱미터 미만으로 제한하고 있으나, 소규모주택정비사업 중 가로주택정비사업은 2만제곱미터 미만으로 제한하고 있음.

그런데 현행법 제48조제5항에 따라 서로 연접한 가로주택정비사업을 통합하여 추진할 경우 통합한 전체 사업대상 구역의 면적 한도가 10만제곱미터 미만인지, 2만제곱미터 미만인지 여부에 대한 해석의 논란이 있는 상황임.

이에 조합설립 주민 동의율 완화 및 통합심의 대상 확대 등 절차를 간소화하고, 서로 연접한 소규모주택정비사업을 통합하여 추진하는 경우 통합한 전체 사업대상 구역의 면적 한도가 10만제곱미터 미만임을 명확히 함으로써 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하여 도심지 내 노후 주거환경을 개선하려는 것임.

나. 김희정의원안

소규모주택정비사업이 활성화될 수 있도록 주민합의체 구성 및 조

합설립 시 주민 동의율 완화, 통합심의 대상 확대 등 절차를 간소화하고, 임대주택 공급가격을 상향하며, 정비기반시설·공동이용시설 설치 시에도 용적률 인센티브를 제공하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하여 도심지 내 노후 주거환경을 개선하고 주택공급을 확대하려는 것임.

3. 주요내용

가. 김태년의원안

- 1) 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 조합설립 주민 동의율을 현행 토지등소유자의 80%에서 75% 이상으로 완화함(안 제23조제1항 및 제4항).
- 2) 통합심의 대상에 경관·교통·재해·교육심의 등을 포함하도록 함(안 제27조제1항 및 제3항).
- 3) 서로 연접한 소규모주택정비사업을 통합하여 추진하는 경우 각 사업의 대상 지역 면적을 합한 전체 면적은 10만제곱미터 미만으로 함(안 제48조제7항 신설).

나. 김희정의원안

- 1) 자율주택정비사업의 토지등소유자가 5명을 초과하는 경우 주민합의체 구성을 위한 동의율을 현행 토지등소유자 전원에서 80% 이상으

로 완화함(안 제22조제2항).

- 2) 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 조합설립을 위한 동의율을 현행 토지등소유자의 80%이상에서 75% 이상으로 완화함(안 제23조제1항 및 제4항).
- 3) 통합심의 대상에 경관·교육·교통·재해 심의 등을 포함함(안 제27조제1항 및 제3항).
- 4) 관리지역에서 임대주택 공급 시 기본형건축비의 50%이상 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 공급할 수 있도록 함(안 제43조의5 제3항 및 제4항).
- 5) 시·도지사가 시장·군수등에게 관리계획의 수립 비용을 지원할 수 있도록 함(안 제44조제3항).
- 6) 자율주택정비사업의 사업시행자는 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 120%까지 건축할 수 있도록 하되, 초과한 용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모의 주택을 건설·공급하도록 함(안 제49조의2제4항 및 제5항).
- 7) 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 임대주택 공급 시 기본형건축비의 50%이상 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 공급할 수 있도록 함(안 제49조의2제7항 및 제8항).
- 8) 사업시행자가 시장·군수등에게 정비기반시설·공동이용시설의 부지 또는 시설을 설치하여 제공하는 경우, 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있도록 함(안 제49조의3 신설).

4. 검토의견

가. 자율주택정비사업 주민합의체 구성 시 동의율 완화(김희정 의원안 제22조 등)

현행	김희정의원안
제22조(주민합의체의 구성 등) ① 토지 등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.	제22조(주민합의체의 구성 등) ① ---- ----- ----- ----- -----.
1. 제17조제1항에 따라 자율주택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 <u>2명 이상인 경우</u>	1. ----- ----- ----- <u>2명 이상 5명 이하인 경우</u>
2. (생략)	2. (현행과 같음)
② <u>제17조제3항제1호에 따라 소규모재개발사업을 시행하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의(국유지·공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업시행자에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 시장·군수등에게 제출하는 경우에는 동의한 것으로 본다. 이하 제3항에서 같다)를 받아 주민합의체를 구성하여야 한다.</u>	② <u>토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우</u> ----- ----- (국유지·공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업시행자에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 시장·군수등에게 제출하는 경우에는 동의한 것으로 본다)----- -----. ----- ----- -----.
이 경우 주민합의체의 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함하여야 한다.	-.

현행	김희정의원안
<u><신 설></u> <u><신 설></u> ③ 제1항제1호에도 불구하고 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 주민합의체를 구성할 수 있다. 이 경우 주민합의체의 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함하여야 한다. ④ (생략) ⑤ 토지등소유자는 주민합의체를 구성하는 경우 토지등소유자 전원의 합의(제2항 및 제3항에 따라 주민합의체를 구성하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 말한다)로 주민합의체 대표자를 선임하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주민합의서를 작성하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다. ⑥·⑦ (생략) ⑧ 제1항부터 제3항까지에 따라 구성된 주민합의체는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에	1. 제17조제1항에 따라 자율주택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 5명을 초과하는 경우 2. 제17조제3항제1호에 따라 소규모재개발사업을 시행하는 경우 <u><삭 제></u> ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- 제2항----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ⑥·⑦ (현행과 같음) ⑧ 제1항 및 제2항----- ----- ----- -----

현행	김희정의원안
게 변경신고를 거쳐 이 법에 따른 소규모주택정비사업으로 전환하여 시행할 수 있다. 1. 2. (생략) 3. 전환하려는 사업에 관하여 제1항부터 제3항까지에서 정하고 있는 주민합의체 구성을 위한 동의 요건을 충족할 것 ⑨ ~ ⑪ (생략) 제38조의2(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분) ① 사업시행자는 다음 각 호에서 정하는 날 현재 토지 또는 건축물의 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란한 때에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지난 때에는 그 소유자의 해당 토지 또는 건축물의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다. 1. 2. (생략) 3. 제22조제2항 또는 제3항에 따라 시행하는 소규모재개발사업 또는 자율주택정비사업의 경우에는 같은 조 제5항에 따른 주민합의체 구성의 신고일 4. (생략) ② ~ ④ (생략)	----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- 제1항 및 제2항----- ----- ----- ⑨ ~ ⑪ (현행과 같음) 제38조의2(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 제22조제1항제1호 · 제2항제1호 또는 같은 조 제2항제2호에 따라 시행하는 자율주택정비사업 또는 소규모재개발사업----- ----- 4. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)
부칙 제2조(자율주택정비사업 동의요건 완화에 관한 적용례) 제22조의 개정규정은 이 법 시행 이후 주민합의체 구성을 신고하는 경우부터 적용한다.	

현행법 상 소규모주택정비사업¹⁾은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 등 4개의 사업 유형으로 구분되어 있으며, ①주민합의체²⁾를 구성한 토지등소유자³⁾ 또는 ②설립인을 받은 조합이 사업을 시행⁴⁾하도록 규정되어 있음.

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업. 이 경우 도심 내 주택공급을 활성화하기 위하여 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 소규모재건축사업을 “공공참여 소규모재건축활성화사업”(이하 “공공소규모재건축사업”이라 한다)이라 한다.

1)~2) (생략)

라. 소규모재개발사업: 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제22조(주민합의체의 구성 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.

1. 제17조제1항에 따라 자율주택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 2명 이상인 경우

2. 제17조제3항제1호에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 20명 미만인 경우

② 제17조제3항제1호에 따라 소규모재개발사업을 시행하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의(국유지·공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업시행자에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 시장·군수등에게 제출하는 경우에는 동의한 것으로 본다. 이하 제3항에서 같다)를 받아 주민합의체를 구성하여야 한다. 이 경우 주민합의체의 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함하여야 한다.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “토지등소유자”란 다음 각 목에서 정하는 자를 말한다. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업은 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자

나. 소규모재건축사업은 사업시행구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 시장·군수등

이 중 자율주택정비사업⁵⁾은 주민합의체 구성 시 토지등소유자 전원의 합의⁶⁾를 거치되, 예외적으로 소규모주택정비 관리지역(이하 “관리지역”이라 한다)⁷⁾에서 시행하는 경우 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의⁸⁾를 받도록 규정하고 있음.

개정안은 자율주택정비사업의 주민합의체 구성 요건과 관련하여 토지등소유자가 5명 이하인 경우에는 전원 합의를 유지하되, 5명을 초과

-
2. 토지주택공사등
 3. 건설업자
 4. 등록사업자
 5. 신탁업자
 6. 부동산투자회사

③ 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 해당 토지등소유자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법
2. 제23조에 따른 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

6) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제22조(주민합의체의 구성 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.

1. 제17조제1항에 따라 자율주택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 2명 이상인 경우

7) 「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.

8) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제22조(주민합의체의 구성 등) ③ 제1항제1호에도 불구하고 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 주민합의체를 구성할 수 있다. 이 경우 주민합의체의 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함하여야 한다.

하는 경우 관리지역 여부와 관계없이 동의율을 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의로 완화하려는 것임.

현행법 시행령 상 자율주택정비사업은 관리지역, 빈집밀집구역 등 일정 요건에 해당하는 지역⁹⁾에서 시행이 가능하나, 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업에 한하여 동의율을 완화해주고 있어, 개정안과 같이 전체 자율주택정비사업에 적용하는 것은 형평성 측면에서 바람직한 부분이 있음.

【현행법령 상 자율주택정비사업 대상 지역】

1. 빈집밀집구역
2. 소규모주택정비 관리지역
3. 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조·제21조에 따라 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역 또는 같은 법 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역

9) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 자율주택정비사업: 빈집밀집구역, 소규모주택정비 관리지역, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」 제20조·제21조에 따라 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역 또는 같은 법 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생활성화지역 또는 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

6. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생활성화지역
7. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 지역으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

또한, 자율주택정비사업 시행구역 내 기존 주택 호수 또는 세대수는 단독주택으로만 구성된 경우 10호 미만, 연립주택·다세대주택이 포함된 경우 20세대 미만¹⁰⁾으로, 다른 소규모주택정비사업에 비해 규모가 작아 토지등소유자 전원 합의를 통해 주민합의체를 구성하였으나,

개정안과 같이 토지등소유자가 5명 이하인 경우에는 인원수를 고려하여 현행과 같이 유지하되, 관리지역 내에서 자율주택정비사업에 적용된 특례를 전체 자율주택정비사업에 적용하는 것은 소규모주택정비사업 활성화 측면에서 도움이 될 것으로 생각됨.

10) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 자율주택정비사업: (이하 생략)

가. 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역의 전체 건축물 수의 100분의 60(소규모주택정비 관리지역의 경우에는 100분의 50) 이상일 것

나. 해당 사업시행구역 내 기존 주택(이하 “기존주택”이라 한다)의 호수(戶數) 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준 미만일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 해당 기준의 1.8배 이하의 범위에서 시·도조례로 그 기준을 달리 정할 수 있다.

1) 기존주택이 모두 「주택법」 제2조제2호의 단독주택(이하 “단독주택”이라 한다)인 경우: 10호

2) 기존주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택”이라 한다) 또는 같은 호 다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택”이라 한다)으로 구성된 경우: 20세대(연립주택과 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

3) 기존주택의 구성이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우: 20채(단독주택의 호수와 연립주택·다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다)

가) 단독주택과 연립주택으로 구성

나) 단독주택과 다세대주택으로 구성

다) 단독주택, 연립주택 및 다세대주택으로 구성

【현행법령 상 소규모주택정비사업 유형별 비교】

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
구역, 지역	빈집밀집구역, 소규모주택정비 관리지역 등	가로구역	공동주택단지	역세권 또는 준공업지역
사업시행구역 면적	제한없음	1만㎡ 미만*	1만㎡ 미만	5천㎡ 미만
사업시행구역 내 기존 주택	단독 10호 미만 연립·다세대 20세대 미만	단독 10호 이상 공동주택 20세대 이상	200세대 미만 공동주택 단지	-
노후도	노후·불량 건축물 60% 이상 (관리지역 및 재정비촉진지구 50% 이상)			
토지등소유자 동의율	100%**	80% 이상***	75% 이상***	80% 이상

* 관리지역에서 공공임대 10%이상 공급 및 공공참여 시 4만㎡ 미만까지 가능

** 관리지역에서 시행 시 80% 이상

*** 토지등소유자가 20명 미만으로 주민합의체 구성 시 100%

※자료: 국토교통부

한편, 현행법 제22조제1항제2호11)에서는 토지등소유자가 20명 미만인 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 경우 주민합의체를 구성하여 사업을 시행할 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거치도록 하고 있는데,

토지등소유자가 5명을 초과하는 자율주택정비사업의 주민합의체 구성 동의율을 완화하는 개정안의 취지를 고려하였을 때, 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 주민합의체 구성에 대한 동의율 완화에 대한 사항도 함께 논의될 필요가 있어 보임.

11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제22조(주민합의체의 구성 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.

2. 제17조제3항제1호에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 20명 미만인 경우

【 김희정의원안의 주민합의체 구성 관련 토지등소유자 동의율 비교 】

구분	주민합의체 구성	
자율주택정비사업	5명 이하	100%
	5명 초과	100% → 80%
가로주택정비사업	20명 미만	100%
소규모재건축사업		100%
소규모재개발사업	80%	

이와 관련하여 국토교통부는 5명 이하의 자율주택정비사업은 소수의 재산권 침해, 사업 난립 등을 방지하기 위해 전원의 합의를 유지하되, 5명 초과인 경우 소규모주택정비사업의 진입 문턱을 낮추고 사업 활성화를 위해 동의율 완화가 필요하다는 입장임.

나. 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 조합설립 시
동의율 완화(김태년의원안 및 김희정의원안 제23조)

[illegible]

현행	김태년의원안·김희정의의원안
제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. ⑤ ~ ⑩ (생략)	----- -----. ⑤ ~ ⑩ (현행과 같음)
부칙 제3조 내용 제23조의 개정규정은 <u>이 법 시행 이후 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용</u> 한다.	

현행법 상 소규모주택정비사업 중 조합을 설립하여 시행할 수 있는 사업은 자율주택정비사업을 제외한 3가지 유형의 사업인데, 이 중 개정안은 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 토지등소유자¹²⁾가 조합을 설립하는 경우 토지등소유자의 동의율을 10분의 8에서 4분의 3으로 하향하려는 것임.

가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 경우 「도시 및 주거환경정비법」상 대규모 정비사업인 재건축사업, 재개발사업¹³⁾과 달리 종전의 가로

12) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “토지등소유자”란 다음 각 목에서 정하는 자를 말한다. 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업은 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자

나. 소규모재건축사업은 사업시행구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. (생략)

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

구역(街路區域)을 유지하는 등 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하는 사업으로,

김태년의원안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이, 일반적인 재개발사업이 불가능한 지역도 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업으로 신속하게 추진할 수 있도록 조합설립에 있어 동의율을 완화하여 그 절차를 간소화하려는 취지로 생각됨.

특히, 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업의 경우 조합 설립 시 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상의 동의¹⁴⁾를 받도록 규정하고 있는 점도 함께 고려한다면, 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업 동의율을 하향하는 것은 소규모재개발사업의 활성화 측면에서 긍정적인 효과가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 가로주택정비사업과 소규모재개발사업의 토지등소유자 동의율을 소규모재건축사업의 동의율과 일치시켜 사업간 형평성을 제고할 필요가 있다는 입장임.

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

14) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제23조(조합설립인가 등) ② 소규모재건축사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자 동의를 받은 후 창립총회를 개최하고 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

다. 통합심의 대상에 경관·교육·교통·재해 관련 심의를 포함
(김태년의원안 및 김희정의원안 제27조제1항 및 제3항)

현행	김태년의원안·김희정의원안
제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 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 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 <u>제49조의2 제4항</u> 에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.	제27조(통합심의) ① ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- <u>제49조의2 제4항</u> 및 <u>제49조의3</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
<신설>	3. 「경관법」에 따른 경관 심의
<신설>	4. 「교육환경 보호에 관한 법률」 <u>에 따른 교육환경평가</u>
<신설>	5. 「도시교통정비 촉진법」에 따 <u>른 교통영향평가</u>
<신설>	6. 「자연재해대책법」에 따른 재 <u>해영향평가등</u>
3. (생략)	7. (현행 제3호와 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)

현행	김태년의원안·김희정의의원안
③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다. 1. 2. (생략) 3. 제1항제3호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회 <신설> <신설> <신설> <신설> ④·⑤ (생략)	③ ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 「경관법」에 따른 경관위원회 4. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회 7. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회 ④·⑤ (현행과 같음)
부칙 제4조(통합심의 대상 확대에 관한 적용례) 제27조의 개정규정은 이 법 시행 이후 통합심의를 신청하는 경우부터 적용한다.	

김태년의원안 및 김희정의의원안은 소규모주택정비사업의 통합심의 대상에 ①「경관법」에 따른 경관 심의, ②「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가, ③「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가, ④「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등을 추가하고, 통합심의를 위한 공동위원회 구성 시 4가지 대상 관련 위원회의 위원이 포함되도록 하는 내용임.

【 개정안의 통합심의 대상 관련 규정 】

경관 심의	「경관법」 제28조(건축물의 경관 심의) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 1. 경관지구의 건축물(해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 제외한다) 2. 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 3. 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 4. 그 밖에 관할지역의 경관관리를 위하여 필요한 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
교육환경평가	「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조(교육환경평가서의 승인 등) ① 다음 각 호의 자는 교육환경에 미치는 영향에 관한 평가서(이하 “교육환경평가서”라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 교육감에게 제출하고 그 승인을 받아야 한다. 1. 학교를 설립하려는 자 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조에 따른 도시·군관리계획의 입안자 3. 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조제1항에 따른 개발사업시행자 4. 학교(「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교는 제외한다) 또는 제8조제1항에 따라 설정·고시된 교육환경보호구역이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1항에 따른 정비구역으로 지정·고시되어 해당 구역에서 정비사업을 시행하려는 자 5. 제8조제1항에 따라 설정·고시된 교육환경보호구역에서 「건축법」 제11조제1항 단서에 따른 규모의 건축을하려는 자
교통영향평가	「도시교통정비 촉진법」 제15조(교통영향평가의 실시대상 지역 및 사업) ① 도시교통정비지역 또는 도시교통정비지역의 교통권역에서 다음 각 호의 사업(이하 “대상사업”이라 한다)을 하려는 자(국가와 지방자치단체를 포함하며, 이하 “사업자”라 한다)는 교통영향평가를 실시하여야 한다. 1. 도시의 개발 2. 산업입지와 산업단지의 조성 3. 에너지 개발 4. 항만의 건설 5. 도로의 건설 6. 철도(도시철도를 포함한다)의 건설 7. 공항의 건설 8. 관광단지의 개발 9. 특정지역의 개발 10. 체육시설의 설치 11. 「건축법」에 따른 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 건축, 대수선, 리모델링 및 용도변경 12. 그 밖에 교통에 영향을 미치는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
재해영향평가등	「자연재해대책법」 제5조(재해영향평가등의 협의 대상) ① 제4조에 따라 재해영향평가등의 협의를 하여야 하는 개발계획등은 다음 각 호와 같다. 1. 국토·지역 계획 및 도시의 개발 2. 산업 및 유통 단지 조성 3. 에너지 개발 4. 교통시설의 건설 5. 하천의 이용 및 개발 6. 수자원 및 해양 개발 7. 산지 개발 및 골재 채취 8. 관광단지 개발 및 체육시설 조성 9. 그 밖에 자연재해에 영향을 미치는 계획 및 사업으로서 대통령령으로 정하는 계획 및 사업

현행법 제29조15)의 사업시행계획인가를 받기 전 사업시행자(시장·군수등인 경우는 제외)는 같은 법 제26조16)의 건축심의와 더불어 「경관법」에 따른 경관 심의 등 개별 법률에서 규정된 각종 심의를 거쳐야 하는데,

개정안은 사업시행계획인가에 필요한 각종 심의를 통합하여 심의할 수 있도록 함으로써, 해당 인가가 장기간 지연되는 상황을 방지하고, 사업기간을 단축하는 데 도움이 될 것으로 보임.

또한, 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2¹⁷⁾에서는 재개발사업,

15) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제29조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 제30조에 따른 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하며, 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

16) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제26조(건축심의) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 사업시행에 따른 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

17) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항

2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항

3. 「교육환경 보호에 관한 법률」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. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항

7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치

재건축사업 등 정비사업에 대한 사업시행계획인가와 관련하여 통합심의
의를 규정하고 있어, 정비사업 중 소규모주택에 대한 특례를 부여한 현
행법도 이에 맞춰 개정하는 것이 바람직할 것으로 생각됨.

한편, 김태년의원안 및 김희정의의원안의 통합심의 대상에는 「도시
및 주거환경정비법」의 통합심의 대상에 포함된 ①「환경영향평가
법」에 따른 환경영향평가 등¹⁸⁾에 관한 사항은 포함되지 않은 반면,
②「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등은 포함되어 있음.

먼저, ①환경영향평가 등의 경우 「환경영향평가법 시행령」 [별표
3]에서 환경영향평가 대상사업을 규정하고 있는데, 「도시 및 주거환경

단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원
으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성,
통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
 2. 「경관법」에 따른 경관위원회
 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
 4. 지방도시계획위원회
 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
 6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다)
 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
 8. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회
- 18) 「환경영향평가법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “전략환경영향평가”란 환경에 영향을 미치는 계획을 수립할 때에 환경보전계획과의 부합 여부 확인 및 대안의 설정·분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하여 국토의 지속가능한 발전을 도모하는 것을 말한다.
2. “환경영향평가”란 환경에 영향을 미치는 실시계획·시행계획 등의 허가·인가·승인·면허 또는 결정 등(이하 “승인등”이라 한다)을 할 때에 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것을 말한다.
3. “소규모 환경영향평가”란 환경보전이 필요한 지역이나 난개발(亂開發)이 우려되어 계획적 개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때에 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 환경보전방안을 마련하는 것을 말한다.
4. “환경영향평가등”이란 전략환경영향평가, 환경영향평가 및 소규모 환경영향평가를 말한다.

정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 30만제곱미터 이상인 사업¹⁹⁾은 환경영향평가의 대상이나,

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상 소규모주택정비사업에 대한 사항은 별도로 규정되어 있지 않으며, 사업면적도 일반적인 소규모주택정비사업의 경우 1만제곱미터 미만이므로 통합심의 대상에 포함하지 않아도 문제없을 것으로 보임.

반면, ②재해영향평가등의 경우 제21대 국회 당시 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2의 통합심의 조문 신설과 관련된 개정안²⁰⁾에 대해, 행정안전부에서 재해영향평가등에 관한 사항에 대해서는 재해영향평가의 제도의 객관성 및 실효성 제고를 위해 분리하여 심의할 필요가 있다는 의견을 제시하여, 소위에서 해당 사항을 제외하고 의결하였음을 고려할 필요가 있어 보임.

19) 「환경영향평가법 시행령」 [별표 3]

환경영향평가 대상사업의 구체적인 종류, 범위 및 협의 요청시기
(제31조제2항 및 제47조제2항 관련)

구분	환경영향평가대상사업의 종류 및 범위	협의 요청시기
1. 도시의 개발 사업	나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 30만제곱미터 이상인 사업	가) 지방자치단체가 시행하는 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시 전 나) 지방자치단체 외의 자가 시행하는 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가 전

20) 의안번호 2117578, 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」, 김선교의원 등 11인 제404회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위('23.3.22.)에서 의결(대안반영폐기)

개정안에 대하여 국토교통부는 개별법에 규정된 심의 사항을 별도로 심의할 경우 4~6개월 이상이 추가 소요되므로, 소규모주택정비사업의 추진 속도를 높이기 위해 각종 심의 및 영향평가를 통합하여 진행할 필요가 있다는 입장임.

라. 자율주택정비사업 용적률 특례 신설 및 용적률 완화 소규모 주택정비사업의 공급주택에 대한 인수가격 상향(김희정의원안 제43조의5, 제49조의2)

현행	김희정의원안
제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ①·② (생략)	제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ①·② (현행과 같음)
③ 제1항에 따른 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 <u>공공건설임대주택의 표준건축비</u> 로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다. <후단 신설>	③ ----- - 「주택법」 제57조제4항----- ----- <u>기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격</u> (이하 이 조에서 “건축비의 가격”으로 한다)으로----- . 이 경우 <u>건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.</u>
④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택의 인수를 위한 <u>절차와 방법</u> 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	④ ----- ----- . ----- ----- <u>절차와 방법, 가격 산정</u> ----- ----- .
제49조의2(<u>소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례</u>) ① ~ ③ (생략)	제49조의2(<u>자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례</u>) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ <u>공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등</u> 은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 <u>법적상한용적률의 100분의 120까지</u> 건축할 수 있다.	④ <u>자율주택정비사업의 사업시행자 또는 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등</u> ----- ----- .

현행	김희정의원안
⑤ 공공시행자등은 제4항에 따라 법 적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조 례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토 교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 등 또는 토지주택공사등에 공급하여 야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행 하는 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ (생략) ⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특 별법」 제50조의4에 따라 국토교통부 장관이 고시하는 <u>공공건설임대주택 의 표준건축비로</u> 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지 주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다. <후단 신설> ⑧ 제2항, 제3항, 제5항 및 제7항에 따 라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 <u>절차와 방법</u> 등에 필요한 사항은 대 통령령으로 정한다.	⑤ <u>자율주택정비사업의 사업시행자 또는 공공시행자등</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ⑥ (현행과 같음) ⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 「주택법」 제 57조제4항----- ----- <u>기본형건축비의 100 분의 50 이상의 범위에서 대통령령 으로 정하는 기준에 따른 비율에 해 당하는 가격(이하 이 조에서 “건축비 의 가격”으로 한다)으로</u>----- ----. <u>이 경우 건축비의 가격에 대통 령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.</u> ⑧ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
부칙 제5조(자율주택정비사업 용적률 완화에 관한 적용례) <u>제49조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 제27조에 따른 통합심의를 요청하는 경우부터 적용한다.</u>	

김희정의원안은 ①자율주택정비사업의 법적상한용적률을 100분의 120까지 상향하고, ②용적률 완화 특례에 따른 소규모주택정비사업의 공급주택에 대한 인수가격을 상향하며, ③인수가격 산정 시 가산 규정도 추가하려는 것임.

먼저, ①자율주택정비사업의 법적상한용적률을 100분의 120까지 상향하는 것은, 현재 공공소규모재건축사업²¹⁾에 적용되던 100분의 120까지의 용적률 특례를 자율주택정비사업에도 확대 적용하는 것으로,

자율주택정비사업의 주민합의체 구성 시 동의를 완화와 같이 사업추진의 인센티브라고 보여지며, 자율주택정비사업의 활성화 측면에서 도움이 될 것으로 생각됨.

다음으로, ②용적률 완화 특례에 따른 소규모주택정비사업의 공급주택에 대한 인수가격을 상향하는 것은, 가격 산정의 기준을 “표준건

21) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업. 이 경우 도심 내 주택공급을 활성화하기 위하여 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 소규모재건축사업을 “공공참여 소규모재건축활성화사업”(이하 “공공소규모재건축사업”이라 한다)이라 한다.

1) 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등이 제17조제3항에 따른 공동시행자, 제18조제1항에 따른 공공시행자 또는 제56조에 따른 사업대행자(이하 “공공시행자등”이라 한다)일 것

2) 건설·공급되는 주택이 종전 세대수의 대통령령으로 정하는 비율 이상일 것. 다만, 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획 또는 정비기반시설 등 토지이용 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율 이상 건축할 수 없는 불가피한 사정이 있다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

축비”에서 “기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격”으로 변경하는 내용임.

“표준건축비”란 「공공주택 특별법」 제50조의4²²⁾ 및 같은 법 시행령 제57조²³⁾에 따른 특별수선충당금의 적립요율을 정하기 위한 가격으로, 국토교통부는 「공공건설임대주택 표준건축비」를 고시하고 있으며, 3년마다 타당성을 재검토²⁴⁾하고 있음.

반면, “기본형건축비”는 「주택법」 제57조²⁵⁾에 따라 분양가상한제

22) 「공공주택 특별법」

제50조의4(특별수선충당금의 적립 등) ① 대통령령으로 정하는 규모에 해당하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 적립하여야 한다.

② 공공주택사업자가 임대기간이 지난 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 특별수선충당금을 「공동주택관리법」 제11조에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 한다.

③ 특별수선충당금의 요율, 적립방법, 사용절차 및 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

23) 「공공주택 특별법 시행령」

제57조(특별수선충당금의 요율 및 사용절차 등) ⑤ 공공주택사업자는 법 제50조의4제1항에 따른 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 사용검사일(임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인일을 말한다)부터 1년이 지난날이 속하는 달부터 매달 적립하되, 적립요율은 다음 각 호의 비율에 따른다. 다만, 다음 각 호의 주택이 「공동주택관리법」에 따른 혼합주택단지 안에 있는 경우(같은 법 시행령 제7조제2항에 따라 혼합주택단지의 입주자대표회의와 공공주택사업자가 같은 조 제1항제4호에 따른 장기수선충당금 및 특별수선충당금을 사용하는 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 사항을 각자 결정하는 경우는 제외한다) 해당 주택에 대한 특별수선충당금의 적립요율에 관하여는 같은 법 시행령 제31조제1항에 따라 관리규약으로 정하는 장기수선충당금의 요율을 준용한다.

1. 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 및 장기전세주택: 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비의 1만분의 4

2. 제1호에 해당하지 아니하는 공공임대주택: 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 당시 표준건축비의 1만분의 1

24) 「공공건설임대주택 표준건축비」, 국토교통부고시 제2023-64호

3. 재검토기한

국토교통부장관은 「행정규제기본법」 제8조 및 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2023년 7월 1일을 기준으로 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

25) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중

적용주택의 분양가격을 구성하는 택지비와 건축비 중 건축비를 산정하는 금액의 기준이 되는 가격으로, 국토교통부는 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」을 매년 2회 고시하고 있음.

【표준건축비와 기본형건축비의 차이】

	표준건축비	기본형건축비
근거	「공공주택 특별법」, 「공공건설임대주택 표준건축비」	「주택법」, 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」
용도	특별수선충당금 산정	분양가상한제 적용주택 분양가격 산정
산정 기준	지상층	지상층+지하층
고시 주기	고시 이후 3년마다 타당성 검토	매년 2회 물가 변동률을 감안하여 고시
단가	“5층 이하 층수, 40제곱미터 이하” 면적 기준 건축비 단가	
	1,126.7천원/m ²	2,057천원/m ²

기본형건축비의 경우 고시 주기가 매년 2회로 표준건축비에 비해 그 주기가 빠르고, 김희정의원안의 경우 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하도록 하고 있어, 시장의 상황을 적기에 반영할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있어 보임.

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

③ 제1항의 **분양가격은 택지비와 건축비로 구성**(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다.

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 **건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다.** 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

한편, 김희정의원안 제43조의5제3항에서 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격을 “건축비의 가격”으로 약칭하고 있는데, 같은 조 제7항에서도 동일한 내용을 중복하여 약칭하고 있는바, 해당 조문은 수정할 필요가 있어 보임.

마지막으로, ③인수가격 산정 시 가산 규정의 경우에도 「분양가상 한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」에서 건물의 구조형식, 형태에 따라 건축비를 가산해주는 것과 유사한 사항으로, 적정한 공급 주택 인수가격 산정에 도움이 될 수 있을 것임.

【기본형건축비 가산비용과 관련한 고시 주요 내용】

「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」

5. 가산비용

가. 구조형식에 의한 기본형건축비에 가산되는 비용은 다음과 같음

1) 지상층의 구조형식

구 분		가 산 비 율 (지상층건축비 기준)
철근콘크리트 무량판구조	벽식 혼합 무량판구조	3%
	완전 무량판구조	5%
철근콘크리트 라멘구조		5%
철골철근콘크리트구조		10%
철골구조		16%

2) 지하층의 구조형식

구 분	가 산 비 율 (지하층건축비 기준)
철골철근콘크리트구조	4.8%
철골구조	10.5%

나. 특수형태의 주택에 대하여 기본형건축비에 가산되는 비용은 다음과 같음
주거의 다양화를 위해 건축법시행령 별표1제2호가목에 해당하는 아파트 이외의 형태로 건설·공급되는 공동주택(고급연립, 테라스하우스 등)으로서 시장·군수 또는 구청장이 지상층건축비의 28% 범위 내에서 인정하는 비용다. 기본형건축비에 가산되는 비용을 인정받을 수 있는 **초고층주택**은 다음과 같음

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의3 제6호의 초고층주택이라 함은 층수가 50층 이상의 건축물을 말함(「건축법」 제84조 및 동법 시행령 제119조의 산정 방법에 따름)

개정안에 대하여 국토교통부는 건설공사비 상승 등 변동사항을 적정하게 반영하고, 특수한 지역·건축구조 등을 고려함으로써 소규모주택정비사업의 활성화 측면에서 개정이 필요하다는 입장임.

참고 1

「공공건설임대주택 표준건축비」

(단위 : 천원/㎡)

구 분 (주거전용면적기준)		건축비 상한가격 (주택공급면적에 적용)
5층 이하	40㎡ 이하	1,126.7
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,145.2
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,109.5
	60㎡ 초과	1,120.8
6 ~ 10층 이하	40㎡ 이하	1,209.8
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,226.1
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,188.5
	60㎡ 초과	1,192.3
11 ~ 20층 이하	40㎡ 이하	1,143.0
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,154.1
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,119.3
	60㎡ 초과	1,118.8
21층 이상	40㎡ 이하	1,162.6
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,173.8
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,139.2
	60㎡ 초과	1,138.4

참고 2

「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비」

1. 지상층건축비

(단위 : 천원/㎡)

구분 (주거전용면적기준)		지상층건축비 (주택공급면적기준)
5층 이하	40㎡ 이하	2,057
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,174
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,099
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,007
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,053
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,037
	125㎡ 초과	2,007
6~10층 이하	40㎡ 이하	2,202
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,326
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,247
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,148
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,197
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,180
	125㎡ 초과	2,148
11~15층 이하	40㎡ 이하	2,066
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,183
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,109
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,016
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,062
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,046
	125㎡ 초과	2,016
16~25층 이하	40㎡ 이하	2,089
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,207
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,132
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,038
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,085
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,069
	125㎡ 초과	2,038
26~30층 이하	40㎡ 이하	2,123
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,243
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,166
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,071
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,119
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,102
	125㎡ 초과	2,071
31~35층 이하	40㎡ 이하	2,156
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,278
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,200
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,103

	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,151
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,135
	125㎡ 초과	2,103
36~40층 이하	40㎡ 이하	2,189
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,313
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,234
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,136
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,185
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,168
	125㎡ 초과	2,136
41~45층 이하	40㎡ 이하	2,218
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,344
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,264
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,164
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,214
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,196
	125㎡ 초과	2,164
46~49층 이하	40㎡ 이하	2,288
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	2,417
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	2,335
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	2,232
	85㎡ 초과 ~ 105㎡ 이하	2,283
	105㎡ 초과 ~ 125㎡ 이하	2,265
	125㎡ 초과	2,232

2. 지하층건축비

(단위 : 천원/㎡)

지하층건축비 (지하층면적기준)
976

※ 주거전용면적과 무관

마. 소규모주택정비 관리계획 수립비용 지원 근거 마련(김희정
의원안 제44조제3항제5호 신설)

현 행	김희정의원안
제44조(보조 및 용자) ①·② (생 략)	제44조(보조 및 용자) ①·② (현행과 같음)
③ 시·도지사는 시장, 군수, 자치구 의 구청장 또는 토지주택공사등이 시 행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해 당하는 비용의 전부 또는 일부를 보 조하거나 용자할 수 있다.	③ ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
<신 설>	5. 제43조의2제1항에 따른 관리계획 의 수립 비용

현행법 제44조제3항²⁶⁾에서는 시·도지사가 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 ①빈집정비계획 수립, ②빈집등 실태조사, ③빈집정비사업, ④소규모주택정비사업의 시행에 따른 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 비용을 보조 또는 용자할 수 있다고 규정하고 있으며, 「도시 및 주거환경정비법」 제126조²⁷⁾에 “도시·주거

26) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제44조(보조 및 용자) ③ 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.

1. 제4조에 따른 빈집정비계획 수립 비용
2. 제5조에 따른 실태조사 비용
3. 제9조에 따른 빈집정비사업 비용
4. 제43조에 따른 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 비용

27) 「도시 및 주거환경정비법」

제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ① 제4조 및 제7조에 따라 기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 한다. 다만, 기본계획을 수립하지 아니하는 시장 및 군수도 필요한 경우에는 정비기금을 설치할 수 있다.

③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

환경정비기금”을 통한 지원 근거가 마련되어 있음.

이에 더하여 김희정의원안은 현행법 제43조의2제1항에 따른 소규모 주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)의 수립²⁸⁾ 비용도 시·도 지사가 지원할 수 있도록 하는 내용으로,

노후·불량 주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위하여 도입²⁹⁾된 소규모주택정비 관리지역의 지정 및 정비사업 활성화에 도움이 될 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 지원 근거 마련 시 시·도지사가 “도시·주거환경정비기금”으로 관리계획 수립을 지원할 수 있어 별도의 예산편성 없이 지원이 가능할 것이라는 입장임.

7. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원

28) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

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

1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우
2. 빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우
3. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우

29) 법률 제18314호, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 2021.9.21. 시행

바. 소규모주택정비사업의 건폐율 완화 제한조건 삭제(김희정 의원안 제48조제1항제2호)

현행	김희정의원안
제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특별법) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도 조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.	제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특별법) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(<u>경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다</u>)	2. ----- - <u>산정기준</u>
3. ~ 6. (생략)	3. ~ 6. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)

현행법 제48조제1항30)에서는 소규모주택정비사업 시행으로 건설하는

30) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 따라 시행하거나 빈집밀집구역, 관리지역에서 시행하는 경우 또는 시·도조례로 정하는 경우로 한정한다), 가로주택 정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축

건축물에 대해 ①대지의 조경기준, ②건폐율의 산정기준, ③대지 안의 공지기준, ④건축물의 높이 제한, ⑤부대시설 및 복리시설의 설치 기준, ⑥사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있는데,

그 중 「건축법」 제55조³¹⁾에 따른 건폐율 산정의 경우 기준 완화 시 그 구역을 “경사지에 위치한 가로구역”으로 한정하고 있으며, 같은 법 시행령 제40조제1항제2호³²⁾에 따라 건축면적에서 주차장 면적을 제외해주고 있음.

소규모주택정비사업의 건축물의 건폐율 완화 제한 조건을 삭제하는 김희정의원안은, 건폐율 관련 특례를 사업 전체 구역으로 확대 적용함으로써 소규모주택정비사업을 활성화하고자 하는 취지로 생각됨.

물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

31) 「건축법」

제55조(건축물의 건폐율) 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 “건폐율”이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

32) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준: 건축면적에서 주차장 면적을 제외

사. 소규모주택정비사업 통합 시행 시 면적 한도 규정(김태년
의원안 제48조제7항)

현행	김태년의원안
제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 제5항에 따라 서로 연결한 소규모주택정비사업을 하나의 사업으로 통합하여 시행하는 경우 각 소규모주택정비사업의 대상 지역 면적을 합한 전체 면적은 10만제곱미터 미만으로 한다.
부칙 제4조(통합하여 시행하는 소규모주택정비사업의 대상 지역 면적에 관한 적용례) 제48조제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후 소규모주택정비 관리계획을 승인 신청하는 경우부터 적용한다.	

현행법 제48조제5항33)에서는 관리지역에서 소규모주택정비사업 시행 시 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있도록 규정하고 있음.

김태년의원안은 관리지역에서 통합하여 소규모주택정비사업 시행 시 전체 면적을 10만제곱미터 미만으로 규정하는 내용으로, 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 각각의 사업을 통합하여 시행 시 전체 사업대상의 면적 한도에 대한 해석의 논란이 있을 수 있으므로,

33) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ⑤ 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다. 이 경우 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 제49조에서 같다)이 100분의 20 미만의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율 이상이 되도록 공급하여야 한다.

관리지역의 면적을 현행법 시행령³⁴⁾에서 10만제곱미터 미만으로 제한하고 있는 만큼, 전체 사업대상 면적 한도를 관리지역의 면적 한도와 동일하게 규정하고자 하는 취지로 생각됨.

한편, 관리지역 내에서는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 등 다양한 종류의 소규모주택정비사업이 함께 진행될 수 있으며, 소규모주택정비사업별 면적 한도는 현행법 시행령에 규정³⁵⁾되어 있는 만큼, 통합하여 시행할 경우 각각의 사업면적 한도의 전체 합계가 소규모주택정비사업별 면적 한도를 넘지 않는 것이 타당할 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 소규모주택정비 사업면적이 10만제곱미터까지 확대될 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업과 대부분 중복³⁶⁾되고, 노후·불량 건축물 등이 밀집된 소규모 주거지를 신속하게 정비하기 위한 제도의 취지에 맞게 10만제곱미터로 면적을 확대하는 것은 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

34) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제38조의2(소규모주택정비관리계획 수립대상 지역) 법 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역을 말한다.

1. 대상 지역의 면적이 10만제곱미터 미만일 것

35) 【현행법령 상 소규모주택정비사업 면적 관련】

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
면적 한도	제한없음	1만㎡ 미만*	1만㎡ 미만	5천㎡ 미만

* 관리지역에서 공공임대 10%이상 공급 및 공공참여 시 4만㎡ 미만까지 가능

※자료: 국토교통부

36) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발 면적 중 1~10만㎡이 약 80%에 해당한다는 입장임.

아. 정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 특례 신설(김희정의원안 제49조의3 신설)

현행	김희정의원안
<신설>	제49조의3(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① <u>소규모주택정비사업의 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 조례로 정하는 바에 따라 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다. 이 경우 제27조에 따른 통합심의를 거쳐야 한다.</u> 1. <u>시장·군수등에게 사업시행구역으로부터 거리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위 안에 있는 토지를 정비기반시설 또는 공동이용시설 부지로 제공하거나, 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우</u> 2. <u>시장·군수등에게 사업시행구역(빈집의 토지면적이 사업시행구역 전체 면적의 20퍼센트 이상인 경우만 해당한다) 안에 있는 토지의 일부를 정비기반시설 또는 공동이용시설 부지로 제공하거나, 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우</u> ② <u>소규모주택정비사업을 시행하려는 자는 제1항제1호에 따라 토지를 정비기반시설 또는 공동이용시설의 부지로 제공하거나, 그 토지에 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하여 제공하는 경우 제22조의 주민합의체 구성 또는 제23조의 조합설립인가(변경인가를 포함한다) 신청 전까지 해당 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 전원의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의한 자는 토지등소유자로 본다.</u>

김희정의원안은 소규모주택정비사업의 사업시행자는 시장·군수 등에게 ①사업시행구역 인근의 토지(주민합의체 구성 또는 조합설립인가 전까지 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 전원의 동의를 받는 경

우) 또는 ②사업시행구역(빈집의 토지면적이 사업시행구역 전체 면적의 20퍼센트 이상인 경우) 내의 토지의 일부를 ㉠정비기반시설·공동이용시설³⁷⁾ 부지로 제공하거나 ㉡동 시설을 설치하여 제공하는 경우 법적 상한용적률을 100분의 120까지 상향하는 특례를 신설하는 내용임.

현행법 제49조의2제4항의 공공소규모재건축사업 시행 시 적용된 용적률 특례를 정비기반시설·공동이용시설의 부지 또는 시설 제공 시까지 확대하는 내용으로, 김희정의원안 제49조의2의 자율주택정비사업 용적률 특례 도입과 유사한 내용임.

김희정의원안은 용적률 특례 기준을 사업시행구역 내의 빈집의 토지면적의 20퍼센트 이상인 경우 토지의 일부 또는 사업시행구역 외의 인근 토지를 정비기반시설·공동이용시설의 부지 또는 시설 제공으로 설정함으로써 정비기반시설·공동이용시설 공급에 도움이 될 것으로 보이며,

37) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따른다.

「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

5. “공동이용시설”이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

사업시행구역 인근의 토지의 경우 해당 부지의 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 전원의 동의를 받도록 규정함으로써 소규모주택정비사업의 사업시행자가 용적률 상향을 위해 동의 없이 임의로 진행하는 측면을 방지할 수 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 용적률 특례를 통해 사업 인근 노후 지역 또는 빈집 밀집 구역 정비를 유도하고, 소규모주택정비사업의 사업성 개선을 위해 동의한다는 입장임.

자. 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 개정에 따른 조항
정비(김희정의원안 제54조)

현행	김희정의원안
제54조(감독 등) ①·② (생략) ③ 시장·군수등 또는 토지주택공사 등이 아닌 사업시행자는 「주식회사 의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한 다. ④ ~ ⑧ (생략)	제54조(감독 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- 「주식회사 의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7 호 및 제9조----- -. ④ ~ ⑧ (현행과 같음)

김희정의원안은 2017년 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」이 전
부개정³⁸⁾됨에 따라 변경된 법률 조항에 맞게 인용 조항을 정비하는
내용이며, 전부개정 당시 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에서
「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」로 제명이 변경되었으므로
이를 반영할 필요가 있음.

【「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호 및 제9조】

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 7. “ <u>감사인</u> ”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. 「 <u>공인회계사법</u> 」 제23조에 따른 <u>회계법인</u> (이하 “회계법인”이라 한다) 나. 「 <u>공인회계사법</u> 」 제41조에 따라 설립된 <u>한국공인회계사회</u> (이하 “한국공인회계사 <u>회</u> ”라 한다)에 총리령으로 정하는 바에 따라 등록을 한 감사반(이하 “감사반”이 라 한다) 제9조(감사인의 자격 제한 등) ① <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 회사의 재무제표 에 대한 감사는 회계법인인 감사인이 한다.</u>
--

38) 법률 제15022호, 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」, 2017.10.31. 전부개정, 2018.11.1. 시행

1. 주권상장법인. 다만, 대통령령으로 정하는 주권상장법인은 제외한다.
2. 대형비상장주식회사
3. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조제1호에 해당하는 금융기관, 「농업협동조합법」에 따른 농협은행 또는 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행(이하 “금융회사”라 한다)
 - ② 금융위원회는 감사인의 형태와 그에 소속된 공인회계사의 수 등을 고려하여 감사인이 회계감사할 수 있는 회사의 규모 등을 총리령으로 정하는 바에 따라 제한할 수 있다.
 - ③ 회계법인인 감사인은 「공인회계사법」 제33조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 관계에 있는 회사의 감사인이 될 수 없으며, 감사반인 감사인은 그에 소속된 공인회계사 중 1명 이상이 같은 법 제21조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 관계에 있는 회사의 감사인이 될 수 없다.
 - ④ 감사인에 소속되어 회계감사업무를 수행할 수 있는 공인회계사는 대통령령으로 정하는 실무수습 등을 이수한 자이어야 한다.
 - ⑤ 회계법인인 감사인은 동일한 이사(「공인회계사법」 제26조제1항에 따른 이사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 회사의 연속하는 6개 사업연도(주권상장법인인 회사, 대형비상장주식회사 또는 금융회사의 경우에는 4개 사업연도)에 대한 감사업무를 하게 할 수 없다. 다만, 주권상장법인인 회사, 대형비상장주식회사 또는 금융회사의 경우 연속하는 3개 사업연도에 대한 감사업무를 한 이사에게는 그 다음 연속하는 3개 사업연도의 모든 기간 동안 해당 회사의 감사업무를 하게 할 수 없다.
 - ⑥ 회계법인인 감사인은 동일한 소속공인회계사(「공인회계사법」 제26조제3항에 따른 소속공인회계사를 말한다)에게 주권상장법인인 회사의 연속하는 3개 사업연도에 대한 감사업무를 수행하게 한 경우, 그 다음 사업연도에는 그 소속공인회계사의 3분의 2 이상을 교체하여야 한다.
 - ⑦ 감사반인 감사인은 대통령령으로 정하는 주권상장법인인 회사의 연속하는 3개 사업연도에 대한 감사업무를 한 경우, 그 다음 사업연도에는 그 감사에 참여한 공인회계사의 3분의 2 이상을 교체하여야 한다.

문 의 처

02)6788-5581