

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법

일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 자유택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 5명을 초과하는 경우, 주민합의체 구성 시 동의율을 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받도록 요건을 완화함(안 제22조 등).
- 가로주택정비사업·소규모재개발사업의 토지등소유자의 조합 설립 시 주민 동의율을 토지등소유자의 75% 이상으로, 소규모재건축사업의 조합 설립 시 주민 동의율을 주택단지 구분소유자 및 토지면적의 70% 이상으로 완화함(안 제23조).
- 소규모주택정비사업의 통합심의 대상에 경관심의·교육환경평가·교통영향평가·재해영향평가를 추가함(안 제27조).
- 관리지역에서 수행하는 소규모주택정비사업과 소규모재개발·소규모재건축 사업의 시행 등으로 상향된 용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하는 경우 임대주택의 공급가격 산정기준을 기본형건축비로 변경함(안 제43조의5 등).

- 자유투주택정비사업의 최대 용적률을 법적상한의 1.2배까지 허용하고, 법적상한 초과 용적률의 일부를 공공임대주택으로 공급하도록 함(안 제49조의2).
- 시·도지사가 시장·군수등의 소규모주택정비 관리계획을 수립하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있도록 함(안 제44조).
- 소규모주택정비사업의 건폐율 특례 대상지를 확대하고, 관리지역에서 소규모주택정비사업을 하나의 사업으로 통합하여 시행하는 경우, 통합사업의 면적이 개별사업의 면적 한도를 초과할 수 없도록 함(안 제48조).
- 사업시행구역 인근 토지 또는 빈집이 포함된 사업시행구역(빈집의 토지면적이 사업시행구역 전체 면적의 20퍼센트 이상인 경우) 내 일부 토지를 정비기반시설·공동이용시설 부지로 제공하거나 시설을 설치하여 제공하는 경우, 법적상한용적률의 1.2배까지 건축을 허용하되, 인근 토지를 활용하는 경우 해당 토지·건축물의 소유자, 지상권자 전원의 동의를 받도록 함(안 제49조의3 신설).

II. 검토의견 : 약칭 용어 변경을 통한 자구 명확화 필요

현행 제43조의5 및 제49조의2는 관리지역에서 수행하는 소규모주택 정비사업과 소규모재개발·소규모재건축 사업의 시행 등으로 용적률이 상향되는 경우 상향·초과한 용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 임대주택 등을 건설하여 공급하도록 하고 있는바,¹⁾ 이 때 임대주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고 있음.

개정안은 임대주택 등의 공급가격의 기준을 기존 “표준건축비”에서

-
- 1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 제43조의4제2항에 따라 용도지역이 변경된 경우 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역에서의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례(이하 “시·군조례”라 한다)로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.
- ② 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 관리지역에서 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 사업시행자는 제1항에도 불구하고 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 15 이상 100분의 30 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 임대주택을 건설하여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ③ (생략)**
- ④ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.
- ⑤ 공공시행자등은 제4항에 따라 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.
- ⑥ 사업시행자는 제2항부터 제5항까지에 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.
- ⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.

「주택법」 제57조제4항²⁾에 따라 국토교통부장관이 고시하는 “기본형 건축비”로 변경하되, 기본형건축비에 100분의 50 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 가격을 임대주택 등의 공급가격으로 하려는 취지임.

“표준건축비”는 국민·영구임대 등 공공임대주택의 최초 임대료, 5·10년 임대주택의 분양전환가격, 특별수선충당금 등의 기준이 되는 금액으로, 국토교통부 고시를 '99년 제정한 이후 5차례 개정('02, '04, '08, '16, '23)을 통해 기준금액을 인상해 왔음.

“기본형건축비”는 「공동주택분양가격의 산정 등에 관한 규칙」에 따라 국토교통부가 매년 3월 1일과 9월 15일을 기준으로 고시하고 있음.³⁾

이와 관련하여, 개정안은 제43조의5제3항 및 제49조의2제7항에서

2) 「주택법」 제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① ~ ③ (생략)

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.

⑤ ~ ⑦ (생략)

3) 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제7조(분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식 등) ① 법 제57조제1항에 따른 분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식은 다음과 같다.

분양가격=기본형건축비+건축비 가산비용+택지비

② 기본형건축비는 지상층건축비와 지하층건축비로 구분한다.

③ 국토교통부장관은 공동주택 건설공사비지수(주택건설에 투입되는 건설자재 등의 가격변동을 고려하여 산정한 지수로서 주택건축비의 동락을 나타내는 지수를 말한다. 이하 같다)와 이를 반영한 기본형건축비(이하 이 조에서 “건설공사비지수등”이라 한다)를 매년 3월 1일과 9월 15일을 기준으로 고시해야 한다.

④ 국토교통부장관은 제3항에도 불구하고 별표 1의 주택건설에 투입되는 주요 건설자재의 가격이 제3항에 따라 건설공사비지수등을 고시한 후 3개월이 지난 시점에 15퍼센트 이상 변동한 경우에는 해당 자재의 가격변동을 고려하여 건설공사비지수등을 조정하여 고시해야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 제3항 및 제4항에도 불구하고 같은 항에 따라 건설공사비지수등을 고시한 경우로서 다음 각 호에 해당하는 경우에는 같은 항에 따라 고시한 건설공사비지수등을 조정하여 고시할 수 있다. 이 항에 따라 건설공사비지수등을 고시한 후에도 또한 같다.

1. 별표 1에 따른 건설자재 중 레미콘 및 고강도 철근 각각의 가격 변동률(제3항·제4항 및 이 항에 따라 고시한 건설공사비지수등을 산정할 당시의 가격을 기준으로 산정한 것을 말한다. 이하 제2호에서 같다)의 합이 15퍼센트 이상인 경우

2. 별표 1에 따른 건설자재 중 창호유리, 강화합판 마루 및 알루미늄 거푸집 각각의 가격 변동률의 합이 30퍼센트 이상인 경우

“기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격”을 “건축비의 가격”으로 약칭하고 있음.

약칭이란 빈번하게 사용되는 문구 또는 단어를 줄여 대표할 수 있는 문구 또는 단어로 표시하는 방법인데, 약칭 사용은 입법의 편의를 도모할 수 있으나, 일반 국민이 법률 내용을 제대로 이해하기 어려울 수 있으므로, 이해가능성과 간결성을 제고하는 경우에 약칭을 사용할 필요가 있음.⁴⁾

해당 개정안의 내용은 기본형건축비의 100분의 50 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율을 임대주택 등의 공급가격으로 정한다는 취지인데, 이를 “건축비의 가격”으로 약칭할 경우 어떠한 건축비를 의미하는 것인지 알기 어려울 뿐만 아니라 현행 제49조제4항이 규정하는 건축비의 가격⁵⁾과 혼선될 우려도 있음.

따라서, 현행법이 임대주택의 공급가격을 “공공임대주택 특별법 제50

4) 국회사무처 법제실, “법제기준과 실제”(2024 개정증보판), p.231

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① (생략)

② 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

1. 공공임대주택을 건설하는 경우

2. 제2항에 따라 공공임대주택을 공급하는 경우

④ 제2항에 따른 공공임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다.

⑤ 제2항에 따른 공공임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용할 수 있다.

초의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 표현하고 있음을 감안하여, “주택법 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비”를 “기본형건축비”로 약칭하되, 임대주택 등의 공급가격을 “기본형건축비의 100분의 50 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율”로 규정하여 명확성을 제고하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 제시함.

<수 정 의 견>

개 정 안	수 정 의 건
제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ①·② (현행과 같음)	제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ①·② (개정안과 같음)
③ 제1항에 따른 임대주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 이 조 및 제49조의2에서 “건축비의 가격”이라 한다)으로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다. 이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.	③ ----- --- 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)의 100분의 50이상으로서 대통령령으로 정하는 비율로 하며, ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----<후단 삭제>
④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 인수된 주택은 대통령령으로	④ 제3항에 따라 임대주택의 공급가격을 산정하는 경우 대통령령으로

개 정 안	수 정 의 건
<u>정하는 임대주택으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택의 인수를 위한 절차와 방법, 가격 산정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u> <u><신 설></u> 제49조의2(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ~ ⑥ (생 략) ⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비의 가격으로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다. 이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다. ⑧ 제2항, 제3항, 제5항 및 제7항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법, 가격 산정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	<u>정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.</u> ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택의 인수를 위한 절차와 방법, 가격 산정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제49조의2(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① ~ ③ (개정안과 같음) ④ ~ ⑥ (개정안과 같음) ⑦ 제2항, 제3항 및 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 기본형건축비의 100분의 50이상으로서 대통령령으로 정하는 비율로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다. <후단 삭제> ⑧ 제7항에 따라 주택 등의 공급가격을 산정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.

개 정 안	수 정 의 건
<u><신 설></u>	⑨ 제2항, 제3항, 제5항, 제7항 및 제8항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법, 가격 산정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 그 밖에 개정안의 체계와 자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구 수정 이외에는 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 정 환 철)