



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 이헌승의원 대표발의(의안번호 제2203494호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이헌승의원 대표발의(제2203494호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 공공시행자 지정 요건에 「건축물관리법」에 따른 사용제한·사용 금지 조치가 된 경우를 추가(안 제18조제1항제1호)	3

I. 이헌승의원 대표발의(제2203494호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이헌승의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 2.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 3.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 신속한 소규모주택정비사업을 위하여 조합·토지소유자등을 대신하여 공공시행자가 단독으로 사업을 시행할 수 있도록 하는 근거를 두되, 그 요건으로서 대표적으로 「재난 및 안전관리 기본법」 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 사용제한·사용금지 등 소규모주택정비사업의 긴급성을 규정하고 있음.

그런데 「건축물관리법」에 따른 사용제한·사용금지를 받은 건축물의 경우 위 두 법에 따른 사용제한·사용금지와 동일하게 소규모주택정비사업의 긴급성이 인정됨에도 불구하고 현행 규정에서 제외되어 있어 사업의 지연을 막고 거주민들의 안전을 보장하는데 사각지대가 발생하고 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 공공시행자의 사업시행 요건으로서 「건축물관리법」에 따른 사용제한·사용금지를 받은 경우를 추가하여 규정함으로써 소규모주

택정비사업을 신속하게 추진함과 아울러 안전한 주거환경을 조성하려는 것임(안 제18조제1항제1호).

3. 검토의견

가. 공공시행자 지정 요건에 「건축물관리법」에 따른 사용제한·
사용금지 조치가 된 경우를 추가(안 제18조제1항제1호)

현행	개정안
제18조(소규모주택정비사업의 공공시 행자 지정) ① 시장·군수등은 가로 주택정비사업, 소규모재건축사업 또 는 소규모재개발사업이 다음 각 호 의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조제3항에도 불구하고 직접 해 당 사업을 시행하거나 토지주택공사 등(토지주택공사가 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경 우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20 조에서 같다)을 사업시행자로 지정 하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.	제18조(소규모주택정비사업의 공공시 행자 지정) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -.
1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기 본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별 법」 제23조에 따른 사용제한·사 용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있는 경우	1. ----- 「재난 및 안전관리 기 본법」 제27조 · 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2 3조 또는 「건축물관리법」 제21 조----- ----- -----
2. ~ 6. (생략)	2. ~ 6. (현행과 같음)
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)

현행법 제17조1)에서는 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소

규모재개발사업²⁾(이하 “가로주택정비사업등”이라 한다)의 경우 원칙적으로 토지등소유자³⁾ 또는 조합이 직접 시행하거나 제17조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하도록 규정하고 있으나,

1) 「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
2. 토지주택공사등
3. 건설업자
4. 등록사업자
5. 신탁업자
6. 부동산투자회사

② 자율주택정비사업의 시행으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)의 비율(건축물의 전체 연면적 대비 공공임대주택의 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 공공임대주택의 세대수의 비율을 말한다)이 50퍼센트 이상이 되도록 건설하는 경우에는 제1항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조제1항 제3호에 따른 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있다.

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

2) 「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.

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

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

현행법 제18조에서는 제1항 각 호4)에 해당하는 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이나 토지주택공사등5)을 공공시행자로 지정하여 사업을 시행하게 할 수 있음.

그 중 제18조제1항제1호에서는 “천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조6) 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조7)에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있는 경우”를 공공시행자 지정 요건으로 규정하고

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」

제18조(소규모주택정비사업의 공공시행자 지정) ① 시장·군수등은 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조제3항에도 불구하고 직접 해당 사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있는 경우
2. 토지등소유자가 제22조에 따른 주민합의체를 신고한 날 또는 조합이 제23조에 따른 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우
3. 사업이 장기간 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 사업을 계속 추진하기 어려운 경우
4. 제54조제4항에 따라 사업시행계획인가가 취소된 경우
5. 사업시행구역의 국유지·공유지 면적 또는 국유지·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우
6. 사업시행구역의 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청한 경우
- 5) 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사
- 6) 「재난 및 안전관리 기본법」

제27조(특정관리대상지역의 지정 및 관리 등) ① 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 재난이 발생할 위험이 높거나 재난예방을 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있다고 인정되는 지역을 대통령령으로 정하는 바에 따라 특정관리대상지역으로 지정할 수 있다.

7) 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」

제23조(긴급안전조치) ① 관리주체는 시설물의 중대한결함등을 통보받는 등 시설물의 구조상 공중의 안전한 이용에 미치는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우에는 시설물의 사용제한·사용금지·철거, 주민대피 등의 안전조치를 하여야 한다.

있는데, 개정안은 해당 요건에 「건축물관리법」 제21조⁸⁾에 따른 사용 제한·사용금지 조치가 된 경우를 추가하는 내용임.

개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 「건축물관리법」에 따른 사용제한·사용금지를 받은 건축물도 공공시행자로 지정할 경우 사업의 지연 방지 및 거주민들의 안전 보장에 도움이 될 수 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대해 국토교통부는 「건축물관리법」 상 사용제한·사용금지는 현행 공공시행자 지정요건과 유사하므로, 신속한 안전조치를 위해 시장·군수 등 공공의 사업 시행이 필요한 측면이 있어 긍정적인 입장임.

문 의 처
02)6788-5581

8) 「건축물관리법」

제21조(사용제한 등) ① 관리자는 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 건축물에 대하여 사용제한·사용금지·해체 등의 조치를 하여야 한다.