



제 439회 국회 (정기회)
제1차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 용적률 특례 적용을 위한
임대주택 비율 산정 기준 개선 》
■ 천준호의원 대표발의(의안번호 제2219637호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 용적률 특례 적용을 위한 임대주택 비율 산정 기준 개선 (안 제49조제1항 후단 신설)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 천준호의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 6. 30.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 소규모주택정비사업의 시행 과정에서 용도지역 변경으로 용적률 상향 시, 추가된 용적률의 일정 비율에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하도록 하고 있음.

아울러, 사업시행자가 정비사업 전체 건축물의 연면적 또는 세대수를 기준으로 일정 비율 이상의 임대주택을 공급할 시에는 관계 법령에 따라 법적상한용적률까지 건축을 허용하고 있음.

한편, 「도시 및 주거환경정비법」의 경우 법적상한용적률을 적용할 때 전체 면적이 아닌 ‘초과용적률’을 기준으로 일정 비율을 임대주택으로 공급하도록 하고 있음.

그러나 현행 소규모주택정비 제도하에서 법적상한용적률을 적용받기 위한 임대주택의 건립 비율을 산정할 때, 그 기준이 되는 전체 건축물의 연면적 또는 세대수에 용도지역 변경에 따라 의무적으로 공급해야 하는 임대주택까지 포함되어 있어, 사업성을 저하시킨다는 문제가 지적되어 왔음.

이에 법적상한용적률 적용을 위한 임대주택을 산정에 있어, 그 기준이 되는 전체 건축물 연면적 또는 세대수에서 ‘용도지역 변경으로 인하여 건설되는 임대주택’을 제외하도록 산정 방식을 개선하여 소규모 주택정비사업의 사업성을 제고함으로써, 원활한 주택 공급과 주거환경 개선에 기여하려는 것임(안 제49조제1항 후단 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 용적률 특례 적용을 위한 임대주택 비율 산정 기준 개선

(안 제49조제1항 후단 신설)

현행	개정안
제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군 조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. <후단 신설> 1. 2. (생략) ② ~ ⑥ (생략)	제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- . 이 경우 제43조의5에 따라 사업시행계획서에 반영된 임대주택이 있는 경우에는 정비사업 전체의 연면적 또는 세대수에서 이를 제외하여 다음 각 호의 임대주택 비율을 산정한다. 1. 2. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)

※ 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대주택 비율 산정에 관한 적용례) 제49조제1항 후단의 개정규정은 이 법 시행 이후 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

이 법 제49조제1항에 따라 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택 정비사업의 시행으로 임대주택을 전체 연면적 또는 세대수의 20% 이상 건설하는 경우 법적상한용적률¹⁾을 적용받는 등 임대주택 건설에 따른 용적률 특례를 적용받을 수 있고,

법 제43조의5제1항 및 제2항²⁾에 따라 소규모주택정비 관리지역³⁾(이하 “관리지역”이라 함)에서 소규모주택정비사업의 시행으로 용도지역이 변경된 경우, 이른바 “종상향”⁴⁾이 이루어진 경우 용적률 증가분의 50%(공공 참여 시 30%) 이하의 임대주택을 건설하여 공급하여야 하는데,

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율이 100분의 20 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “**법적상한용적률**”이라 한다)
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상 100분의 20 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

2) 「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) 「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.

4) 제1종일반에서 제2종일반으로 변경되거나, 제2종일반에서 제3종일반으로 변경되는 경우 등

개정안은 법 제49조제1항에 따른 법적상한용적률 적용 등 용적률 특례 규정을 적용하기 위한 임대주택 건립 비율을 산정할 때, 법 제43조의5에 따라 ‘용도지역 변경(종상향)으로 인하여 건설되는 임대주택’이 사업시행 계획서에 반영되어 있는 경우에는 정비사업 전체의 연면적 또는 세대수에서 종상향에 따른 임대주택 공급분을 제외한 후 임대주택 건립 비율을 산정할 수 있도록 하려는 것임.

법 제49조에 따른 용적률 특례 제도는 사업시행자에게 추가 용적률을 부여하는 인센티브를 제공함으로써 공공임대주택 공급을 확대하기 위한 취지에서 이 법 제정(2017. 2. 8. 제정, 2018. 2. 9. 시행) 당시부터 적용되어 온 제도이고,

법 제43조의5에 따른 용도지역 변경(종상향) 시 임대주택 공급 의무 제도는 노후·불량건축물과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위한 ‘관리지역’ 제도를 도입하면서,

관리지역에서의 소규모주택정비사업을 촉진하기 위하여 용도지역 변경(종상향) 인센티브를 제공하는 대신 토지가치 상승분 등의 개발이익을 환수하고자 2021년 도입(2021. 7. 20. 개정, 2021. 9. 21. 시행)된 공공기여 취지의 제도임.

그런데, 두 제도(종상향 + 법적상한용적률)가 모두 적용되는 사업시행 구역에서 법 제43조의5와 제49조의 규정 중 최종적으로 적용되는 제49조의 규정이 제43조의5의 규정을 포괄하는 것인지 또는 각 규정이 모두 병렬적으로 적용되는 것인지 일부 모호한 측면이 있으나,

법 문언을 엄격하게 해석하여 각 규정이 병렬적으로 적용되는 것으로 보는 경우, 종상향에 따른 공공기여 의무 이행을 위한 임대주택 공급분(표 'E' 항목)이 법적상한용적률 적용을 위한 임대주택 건립 비율의 기준 지표(표 'B' 항목)에 중복 적용됨에 따라,

전체 공급 가능 세대수에서 분양주택(조합분양·일반분양) 공급물량이 보다 감소하게 되어 사업성 저하가 심화된다는 의견이 제기되고 있음.

【 용적률 특례에 따른 임대주택 건립 비율 산정방식 비교 예시 】

(단위: 세대)

구분	법적상한용적률		분양 주택 (C=A-D)	합 계 (D=E+F)	임대주택	
	적용 시 전체 공급 세대수 (A)	임대주택 건립 비율 기준 지표 (B)			종상향 적용(E) (법 제43조의5)	법적상한 용적률 적용 (F=B×20%) (법 제49조)
제49조 단일 적용	300 (=C+D)	300 (=C+D)	240	60	- (30)	60 (종상향분 포괄)
제43조의5 ·제49조 병렬 적용	300 (=C+D)	300 (=C+D)	210	90	30	60
개정안	300 (=C+D)	270 (=C+D-E)	216	84	30	54

이에 개정안은 법적상한용적률 적용을 위한 임대주택 건립 비율의 기준 지표(표 'B' 항목)에서 '용도지역 변경(종상향)으로 인하여 건설되는 임대주택'을 제외하도록 명시함으로써,

공공임대주택의 공급 확대 취지를 훼손하지 않는 선에서 임대주택 건립 비율의 산정 방식을 합리적으로 개선하고, 소규모주택정비사업의 사업성을 제고하여 주거환경 개선 및 주택 공급의 원활한 추진을 뒷받침하려는 취지라는 점에서 타당성이 있는 것으로 보임.

국토교통부는 용적률 혜택 적용을 위한 임대주택 산정방식의 개선으로 소규모주택정비사업의 사업성이 제고되어 원활한 주택공급을 도모할 수 있다는 점에서 개정안에 동의한다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5578