



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 황희의원 대표발의(의안번호 제2201565호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 황희의원 대표발의(제2201565호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 2주택을 공급받을 수 있는 경우의 주택 면적요건 완화 (안 제76조제1항제7호라목)	2

I. 황희의원 대표발의(제2201516호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 황희의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 10.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

현행 「도시 및 주거환경정비법」에서는 도심 주택공급 확대 및 재개발·재건축 사업 시 큰 평수의 부동산을 보유하고 있는 조합원들의 형평성 문제를 보완하여 원만한 사업 동의를 끌어내기 위해 재건축 후 예외적으로 2주택을 공급받을 수 있는 1+1 입주권을 부여함.

해당 입주권에 따라 공급받는 주택 중 1주택은 60제곱미터 이하로 규모가 제한되며, 3년간 전매가 금지되어 있음. 그러나 국민주택규모가 85제곱미터라는 점을 감안할 때, 60제곱미터 이하의 주택은 종전의 부동산에 비해 협소한 크기로 오히려 정책 참여 유인을 낮추고, 재건축으로 인한 삶의 질 개선이라는 궁극적인 목표를 달성하기 어렵다는 우려가 있음.

이에 1+1 입주권으로 공급받을 수 있는 주택의 최소 기준을 국민주택 규모로 확장하여, 정책 참여자의 실수혜 폭을 넓히고 삶의 질 강화라는 재건축의 본 취지를 살리고자 함(안 제76조제1항제7호).

3. 검토의견

가. 2주택을 공급받을 수 있는 경우의 주택 면적요건 완화 (안 제76조제1항제7호라목)

현행	개정안
제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. 1. ~ 6. (생략) 7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다. 가. ~ 다. (생략) 라. 제74조제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 <u>60제곱미터</u> 이하로 한다. 다만, <u>60제곱미터</u> 이하로 공급받은 1주택은 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다. 마. (생략)	제76조(관리처분계획의 수립기준) ① ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. ----- ----- -----. 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. ----- ----- ----- ----- ----- <u>85제곱미터</u> ----- ----. ---- <u>85제곱미터</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 마. (현행과 같음)

현행	개정안
② (생략)	② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 관리처분계획의 수립기준에 관한 적용례 : 시행 후 사업시행계획인가(변경인가를 포함한다)를 신청하는 경우부터 적용	

사업시행자는 원칙적으로 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 “1주택”을 공급하도록 관리처분계획을 수립하지만 (제76조제1항제6호1)), 예외적으로 분양대상자별 종전 토지·건축물의 가격(사업시행계획인가 고시일 기준) 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 “2주택”을 공급하는 내용으로 관리처분계획을 수립할 수 있는데, 이때 2주택 중 1주택은 주거전용면적 60㎡ 이하여야 하고, 해당 1주택은 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 전매할 수 없음(제76조제1항제7호라목2)).

개정안은 2주택 공급 시 전매제한 규제를 받는 주택의 면적요건을 현

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.

6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.

7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.
 라. 제74조제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다.

행 60㎡ 이하에서 85㎡ 이하로 완화하는 내용으로, 구축 대형평형 주택 소유자의 선택권을 확대하고 재개발·재건축 참여 유인³⁾을 제공할 수 있으며, 2주택 공급 시에도 종전 토지·건축물의 가격 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서만 공급받을 수 있어 과도한 혜택으로 단정하기 어려운 측면이 있음.

다만, 국토교통부는 개정안에 따른 경우 총 공급 호수가 감소하고 소형 전·월세 물량도 줄어들 수 있으며, 통상 일반분양가보다 저렴한 조합원 분양가로 분양하고 있어 조합의 사업성이 떨어지고 조합원 간의 갈등이 우려된다는 점에서 정비사업의 원활한 지원의 관점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

따라서, 개정 여부는 대형평형 소유자의 참여를 통한 재개발·재건축 활성화의 필요성과 신축주택 총 공급 호수와 소형주택 물량의 감소, 사업성 감소 우려 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5576

3) 임대수입으로 생계를 유지하던 경우 정비사업으로 1주택만 분양받게 되면 임대수입을 기대할 수 없게 되어 사업추진에 반대하는 사례가 있음.