

도시재정비 추진을 위한 특별법 일부개정법률안

(김상희의원 대표발의)

의안 번호	25645
----------	-------

발의연월일 : 2023. 11. 29.

발 의 자 : 김상희 · 황운하 · 홍영표
송재호 · 문정복 · 한정애
박광온 · 정성호 · 홍성국
최혜영 · 김경협 의원
(11인)

제안이유

뉴타운 등 대규모 도시정비가 추진되다가 정비구역 지정 및 계획이 취소된 원도심 지역에서 도시의 쇠퇴가 가속화되고 있음. 특히 수도권 지역의 원도심들은 기반시설의 부족에 따른 불편의 가중을 겪고 있고, 이 때문에 도시의 슬럼화가 가속화되며 주거환경이 더 낙후되는 악순환이 이어지고 있음. 이에 원도심 주민들은 소규모로 정비사업을 추진하고 있으나, 현행법의 지원방안은 낙후된 원도심의 특성을 고려하지 못한 것이 현실임.

따라서 전국 지자체 및 원도심 주민들로부터 규모가 작은 재정비촉진사업의 활성화를 위한 행정적·재정적 지원이 확대되도록 제도가 개선되어야 한다는 필요성을 제기하고 있음.

이에 개정안을 통해 원도심 내 다양한 도시재정비 사업들이 활성화될 수 있도록 재정비 추진을 위한 사업의 유형 및 지원방안을 개선하

여 원도심 주민들의 삶의 질을 향상시키고자 함.

주요내용

- 가. 재정비촉진지구에서 추진할 수 있는 사업에 도심주택복합사업, 주거재생혁신사업, 소규모재개발, 빈집정비사업 등을 추가함(안 제2조 제2호).
- 나. 주거지형 재정비촉진지구의 면적 최소지정규모를 현행 50만제곱미터에서 10만제곱미터로 하향하고, 시·도지사 또는 대도시 시장이 그 면적의 2분의 1까지 완화하여 적용할 수 있도록 함(안 제6조제3항 및 제4항).
- 다. LH, 지방공사 등이 재정비촉진계획을 제안할 수 있도록 하고, 토지등소유자의 과반수 동의를 얻어 LH나 지방공사가 사업시행자로 지정된 경우에는 주택도시기금에서 지원할 수 있도록 함(안 제9조 제7항 및 제15조제5항 신설).
- 라. 용적률 인센티브 부여, 높이 제한 완화, 임대주택 공급 비율 축소, 부담금 면제 등 특례를 부여함(안 제19조 및 제23조, 안 제31조 신설).
- 마. 기반시설의 설치비용 지원의 최소범위를 현행 10% 이상에서 30% 이상으로 확대함(안 제29조제1항).

도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안

도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호가목 중 “가로주택정비사업 및 소규모재건축사업”을 “가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업과 같은 법 제9조제4호에 따른 빈집정비사업”으로 하고, 같은 호 다목 및 라목을 각각 마목 및 바목으로 하며, 같은 호에 다목 및 라목을 각각 다음과 같이 신설한다.

다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생 혁신지구의 혁신지구재생사업

라. 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업

제6조제3항 본문 중 “50만제곱미터”를 “10만제곱미터”로 하고, 제4항을 다음과 같이 한다.

④ 시·도지사 또는 시·도지사와 협의를 거친 대도시 시장은 제3항에도 불구하고 주거지형 및 중심지형에 대하여는 그 면적을 2분의 1까지 완화하여 적용할 수 있다.

제9조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 제15조제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 자는 재정비 촉진 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 제1항 또는 제2항에 따른 재정비

촉진계획 수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)에게 제 1항 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 마련하여 제안할 수 있다.

제14조제1항 본문 중 “수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)는”을 “수립권자는”으로 한다.

제15조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제15조제1항 단서에 따라 같은 항 제1호 또는 제2호의 자가 사업시행자로 지정된 경우에는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 사업시행에 필요한 자금을 융자할 수 있다.

제19조제2항제3호 단서 중 “용적률의 최대한도를”을 “용적률 최대한도의 100분의 140을”로 하고, 같은 조 제4항 중 “고밀복합형 재정비촉진지구의 경우에는 「건축법」 제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이제한에도”를 “「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이제한에도”로 한다.

제23조를 다음과 같이 한다.

제23조(부담금의 면제) 재정비촉진계획에 따라 건축하는 건축물에는 다음 각 호의 부담금을 면제한다.

1. 「수도권정비계획법」 제12조에 따라 부과·징수하는 과밀부담금
2. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역교통시설 부담금

제29조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “100분의 10 이상”을 “100분의 30 이상”으로 한다.

제31조제1항 전단 중 “75퍼센트”를 “100분의 50”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제2조제2호, 제6조제3항 및 제31조의 개정규정은 이 법 시행 이후 재정비촉진지구를 지정하거나 변경하는 경우부터 적용하고, 제19조제2항제3호 및 같은 조 제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 재정비촉진계획을 결정하거나 변경하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. “재정비촉진사업”이란 재정비촉진지구에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.	2. ----- -----.
가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업 및 재건축사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 <u>가로주택정비사업 및 소규모재건축사업</u>	가. ----- ----- ----- ----- ----- <u>가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업과 같은 법 제9조제4호에 따른 빈집정비사업</u>
나. (생 략)	나. (현행과 같음)
<u><신 설></u>	다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 <u>주거재생혁신지구의 혁신지구재생사업</u>
<u><신 설></u>	라. 「공공주택 특별법」에 따른 <u>도심 공공주택 복합</u>

다.·라. (생 략)

3. ~ 8. (생 략)

제6조(재정비촉진지구 지정의 요건) ①·② (생 략)

③ 제5조에 따라 지정되는 재정비촉진지구의 면적은 주거지형의 경우 50만제곱미터 이상, 중심지형의 경우 20만제곱미터 이상, 고밀복합형의 경우 10만제곱미터 이상으로 한다. 다만, 고밀복합형 재정비촉진지구를 지정하는 경우에는 주요 역세권 또는 간선도로 교차지 등으로부터 일정 반경 이내 등 대통령령으로 정하는 지정범위에서 지정하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 주거지형 및 중심지형에 대하여는 대통령령으로 정하는 일정 규모 이하의 광역시 또는 시의 경우에는 그 면적을 2분의 1까지 완화하여 적용할 수 있다.

⑤ (생 략)

제9조(재정비촉진계획의 수립) ①

사업

마.·바. (현행 다목 및 라목과 같음)

3. ~ 8. (현행과 같음)

제6조(재정비촉진지구 지정의 요건) ①·② (현행과 같음)

③ -----

-----10만제곱미터-----

-----.

④ 시·도지사 또는 시·도시장과 협의를 거친 대도시 시장은 제3항에도 불구하고 주거지형 및 중심지형에 대하여는 그 면적을 2분의 1까지 완화하여 적용할 수 있다.

⑤ (현행과 같음)

제9조(재정비촉진계획의 수립) ①

~ ⑥ (생략)

<신설>

제14조(재정비촉진지구의 사업시행 총괄관리) ① 제9조제1항 및 제2항에 따른 재정비촉진계획 수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)는 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 재정비촉진계획 수립단계에서부터 제15조제1항제1호 또는 제2호의 자를 총괄사업관리자로 지정할 수 있다. 다만, 특별시장·광역시장 또는 도지사가 총괄사업관리자를 지정하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

② (생략)

~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 제15조제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 자는 재정비촉진 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 제1항 또는 제2항에 따른 재정비촉진계획 수립권자(이하 “재정비촉진계획 수립권자”라 한다)에게 제1항 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 마련하여 제안할 수 있다.

제14조(재정비촉진지구의 사업시행 총괄관리) ① -----

--수립권자는-----

-----.

② (현행과 같음)

제15조(사업시행자) ① ~ ④
(생략)
<신설>

제19조(건축규제의 완화 등에 관
한 특례) ① (생략)
② 재정비촉진계획 수립권자는
필요한 경우 「국토의 계획 및
이용에 관한 법률」의 규정 또
는 같은 법의 위임에 따라 규
정한 조례에도 불구하고 다음
각 호의 내용을 포함하는 내용
으로 재정비촉진계획을 수립할
수 있다.
1. 2. (생략)
3. 「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」 제78조와 관련한
위임 규정에 따라 조례로 정
한 용적률 최대한도의 예외.
다만, 「국토의 계획 및 이용
에 관한 법률」 제78조에 따

제15조(사업시행자) ① ~ ④
(현행과 같음)
⑤ 제15조제1항 단서에 따라
같은 항 제1호 또는 제2호의
자가 사업시행자로 지정된 경
우에는 「주택도시기금법」에
따른 주택도시기금에서 사업시
행에 필요한 자금을 융자할 수
있다.

제19조(건축규제의 완화 등에 관
한 특례) ① (현행과 같음)
② -----

1. 2. (현행과 같음)
3. -----

른 용적률의 최대한도를 초과
할 수 없으며, 이 법 제11조
제3항에 따라 기반시설에 대
한 부지 제공의 대가로 증가
된 용적률은 포함하지 아니한
다.

③ (생략)

④ 재정비촉진계획 수립권자는
고밀복합형 재정비촉진지구의
경우에는 「건축법」 제60조제
2항에 따라 조례로 정한 가로
구역별 건축물의 최고 높이 또
는 같은 조 제3항에 따른 높이
제한에도 불구하고 이를 완화
하는 내용으로 재정비촉진계획
을 수립할 수 있다.

⑤ (생략)

제23조(과밀부담금의 면제) 「수
도권정비계획법」 제12조에 따
라 부과·징수하는 과밀부담금
은 같은 법 제13조에도 불구하
고 재정비촉진계획에 따라 건
축하는 건축물에는 부과하지
아니한다.

용적률 최대한도의 100분의 1
40을-----

-----.

③ (현행과 같음)

④ -----

-----「건축법」 제60조 및
제61조에 따른 건축물의 높이
제한에도-----

-----.

⑤ (현행과 같음)

제23조(부담금의 면제) 재정비촉
진계획에 따라 건축하는 건축
물에는 다음 각 호의 부담금을
면제한다.

1. 「수도권정비계획법」 제12
조에 따라 부과·징수하는 과
밀부담금
2. 「대도시권 광역교통 관리에
관한 특별법」 제11조에 따른

한다. 이 경우 해당 재정비촉진 사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하 며, 제11조제3항에 따라 기반시 설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상 에서 제외한다. ② ~ ⑥ (생략)	-----. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② ~ ⑥ (현행과 같음)
--	---