

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 심사보고서

2025. 8.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 8월 1일, 김태년의원 등 12인

나. 회부일자 : 2024년 8월 2일

다. 상정 및 의결일자 :

제418회 국회(정기회) 제10차 전체회의(2024.11.13.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회

제427회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2025.7.15.)

상정 · 축조심사 · 의결(대안반영 폐기)

제427회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2025.7.21.)

상정 · 소위 심사보고 · 찬반토론 · 의결(대안반영 폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 김태년의원)

현행법은 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 조합설립 주민 동의를 80%로 규정하고 있고, 소규모주택정비사업과 관련하여 건축 심의와 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항 등에 대하여 통합심의할 수 있도록 하고 있음.

그런데, 최근 정비사업의 활성화를 위하여 일반 정비사업이 불가능한 지역도 소규모주택정비사업으로 신속 추진할 수 있도록 조합설립 주민동의율 완화 및 통합심의 대상 확대 등 절차를 간소화할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

한편, 2021년 법 개정을 통해 소규모주택정비사업이 보다 실효성 있게 활발히 시행될 수 있도록 소규모주택정비 관리지역(이하 ‘관리지역’)의 개념이 도입되었는데, 관리지역의 면적은 시행령에서 10만제곱미터 미만으로 제한하고 있으나, 소규모주택정비사업 중 가로주택정비사업은 2만제곱미터 미만으로 제한하고 있음.

그런데 현행법 제48조제5항에 따라 서로 연접한 가로주택정비사업을 통합하여 추진할 경우 통합한 전체 사업대상 구역의 면적 한도가 10만제곱미터 미만인지, 2만제곱미터 미만인지 여부에 대한 해석의 논란이 있는 상황임.

이에 조합설립 주민 동의율 완화 및 통합심의 대상 확대 등 절차를 간소화하고, 서로 연접한 소규모주택정비사업을 통합하여 추진하는 경우

통합한 전체 사업대상 구역의 면적 한도가 10만제곱미터 미만임을 명확히 함으로써 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하여 도심지 내 노후 주거환경을 개선하려는 것임.

현행	김태년의원안·김희정의원안
제23조(조합설립인가 등) ① 가로주택 정비사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 토지등소유자의 <u>10분의 8 이상</u> 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받은 후 조합설립을 위한 창립총회(이하 “창립총회”라 한다)를 개최하고 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 이 경우 사업시행구역의 공동주택은 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)를, 그 외의 토지 또는 건축물은 해당 토지 또는 건축물이 소재하는 전체 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다.	제23조(조합설립인가 등) ① ----- ----- -----4분의 <u>3</u> ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
④ 소규모재개발사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 토지등	④ ----- -----

현행	김태년의원안·김희정의의원안
소유자의 <u>10분의 8</u> 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받은 후 창립총회를 개최하고 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. ⑤ ~ ⑩ (생략)	----- <u>4분의 3</u> ----- ----- ----- ----- -----. ⑤ ~ ⑩ (현행과 같음)
부칙 제3조 내용 제23조의 개정규정은 <u>이 법 시행 이후 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용</u> 한다.	

현행법 상 소규모주택정비사업 중 조합을 설립하여 시행할 수 있는 사업은 자율주택정비사업을 제외한 3가지 유형의 사업인데, 이 중 개정안은 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 토지등소유자¹⁾가 조합을 설립하는 경우 토지등소유자의 동의율을 10분의 8에서 4분의 3으로 하향하려는 것임.

가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 경우 「도시 및 주거환경정비법」상 대규모 정비사업인 재건축사업, 재개발사업²⁾과 달리 종전의 가로

1) 「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

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. (생략)

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비

구역(街路區域)을 유지하는 등 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하는 사업으로,

김태년의원안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이, 일반적인 재개발사업이 불가능한 지역도 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업으로 신속하게 추진할 수 있도록 조합설립에 있어 동의율을 완화하여 그 절차를 간소화하려는 취지로 생각됨.

특히, 소규모주택정비사업 중 소규모재건축사업의 경우 조합 설립 시 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상의 동의³⁾를 받도록 규정하고 있는 점도 함께 고려한다면, 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업 동의율을 하향하는 것은 소규모재개발사업의 활성화 측면에서 긍정적인 효과가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 가로주택정비사업과 소규모재개발사

기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제23조(조합설립인가 등) ② 소규모재건축사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자 동의를 받은 후 창립총회를 개최하고 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

업의 토지등소유자 동의율을 소규모재건축사업의 동의율과 일치시켜
사업간 형평성을 제고할 필요가 있다는 입장임.

나. 통합심의 대상에 경관·교육·교통·재해 관련 심의를 포함
(김태년의원안 및 김희정의의원안 제27조제1항 및 제3항)

현행	김태년의원안·김희정의원안
제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 <u>제49조의2 제4항</u> 에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.	제27조(통합심의) ① ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- <u>제49조의2 제4항</u> 및 <u>제49조의3</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
<신설>	3. 「경관법」에 따른 경관 심의
<신설>	4. 「교육환경 보호에 관한 법률」 <u>에 따른 교육환경평가</u>
<신설>	5. 「도시교통정비 촉진법」에 따 <u>른 교통영향평가</u>
<신설>	6. 「자연재해대책법」에 따른 재 <u>해영향평가등</u>
3. (생략)	7. (현행 제3호와 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)

현행	김태년의원안·김희정의의원안
③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다. 1. 2. (생략) 3. 제1항제3호에 대하여 심의 권한을 가진 관련 위원회 <신설> <신설> <신설> <신설> ④·⑤ (생략)	③ ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 「경관법」에 따른 경관위원회 4. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회 7. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회 ④·⑤ (현행과 같음)
부칙 제4조(통합심의 대상 확대에 관한 적용례) 제27조의 개정규정은 이 법 시행 이후 통합심의를 신청하는 경우부터 적용한다.	

김태년의원안 및 김희정의의원안은 소규모주택정비사업의 통합심의 대상에 ①「경관법」에 따른 경관 심의, ②「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가, ③「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가, ④「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등을 추가하고, 통합심의를 위한 공동위원회 구성 시 4가지 대상 관련 위원회의 위원이 포함되도록 하는 내용임.

【 개정안의 통합심의 대상 관련 규정 】

경관 심의	「경관법」 제28조(건축물의 경관 심의) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 1. 경관지구의 건축물(해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 제외한다) 2. 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 3. 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물 4. 그 밖에 관할지역의 경관관리를 위하여 필요한 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
교육환경평가	「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조(교육환경평가서의 승인 등) ① 다음 각 호의 자는 교육환경에 미치는 영향에 관한 평가서(이하 “교육환경평가서”라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 교육감에게 제출하고 그 승인을 받아야 한다. 1. 학교를 설립하려는 자 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조에 따른 도시·군관리계획의 입안자 3. 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조제1항에 따른 개발사업시행자 4. 학교(「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교는 제외한다) 또는 제8조제1항에 따라 설정·고시된 교육환경보호구역이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1항에 따른 정비구역으로 지정·고시되어 해당 구역에서 정비사업을 시행하려는 자 5. 제8조제1항에 따라 설정·고시된 교육환경보호구역에서 「건축법」 제11조제1항 단서에 따른 규모의 건축을하려는 자
교통영향평가	「도시교통정비 촉진법」 제15조(교통영향평가의 실시대상 지역 및 사업) ① 도시교통정비지역 또는 도시교통정비지역의 교통권역에서 다음 각 호의 사업(이하 “대상사업”이라 한다)을 하려는 자(국가와 지방자치단체를 포함하며, 이하 “사업자”라 한다)는 교통영향평가를 실시하여야 한다. 1. 도시의 개발 2. 산업입지와 산업단지의 조성 3. 에너지 개발 4. 항만의 건설 5. 도로의 건설 6. 철도(도시철도를 포함한다)의 건설 7. 공항의 건설 8. 관광단지의 개발 9. 특정지역의 개발 10. 체육시설의 설치 11. 「건축법」에 따른 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 건축, 대수선, 리모델링 및 용도변경 12. 그 밖에 교통에 영향을 미치는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
재해영향평가등	「자연재해대책법」 제5조(재해영향평가등의 협의 대상) ① 제4조에 따라 재해영향평가등의 협의를 하여야 하는 개발계획등은 다음 각 호와 같다. 1. 국토·지역 계획 및 도시의 개발 2. 산업 및 유통 단지 조성 3. 에너지 개발 4. 교통시설의 건설 5. 하천의 이용 및 개발 6. 수자원 및 해양 개발 7. 산지 개발 및 골재 채취 8. 관광단지 개발 및 체육시설 조성 9. 그 밖에 자연재해에 영향을 미치는 계획 및 사업으로서 대통령령으로 정하는 계획 및 사업

현행법 제29조4)의 사업시행계획인가를 받기 전 사업시행자(시장·군수등인 경우는 제외)는 같은 법 제26조5)의 건축심의와 더불어 「경관법」에 따른 경관 심의 등 개별 법률에서 규정된 각종 심의를 거쳐야 하는데,

개정안은 사업시행계획인가에 필요한 각종 심의를 통합하여 심의할 수 있도록 함으로써, 해당 인가가 장기간 지연되는 상황을 방지하고, 사업기간을 단축하는 데 도움이 될 것으로 보임.

또한, 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2⁶⁾에서는 재개발사업, 재

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제29조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 제30조에 따른 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하며, 인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제26조(건축심의) ① 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 사업시행에 따른 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

6) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항

2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항

3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항

5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항

6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항

7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원

건축사업 등 정비사업에 대한 사업시행계획인가와 관련하여 통합심의
를 규정하고 있어, 정비사업 중 소규모주택에 대한 특례를 부여한 현행
법도 이에 맞춰 개정하는 것이 바람직할 것으로 생각됨.

한편, 김태년의원안 및 김희정의원안의 통합심의 대상에는 「도시
및 주거환경정비법」의 통합심의 대상에 포함된 ①「환경영향평가
법」에 따른 환경영향평가 등⁷⁾에 관한 사항은 포함되지 않은 반면, ②
「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등은 포함되어 있음.

먼저, ①환경영향평가 등의 경우 「환경영향평가법 시행령」 [별표

회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치
단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원
으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성,
통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「경관법」에 따른 경관위원회
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
4. 지방도시계획위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다)
7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
8. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

7) 「환경영향평가법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “전략환경영향평가”란 환경에 영향을 미치는 계획을 수립할 때에 환경보전계획과의 부합 여
부 확인 및 대안의 설정·분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의
타당성 등을 검토하여 국토의 지속가능한 발전을 도모하는 것을 말한다.
2. “환경영향평가”란 환경에 영향을 미치는 실시계획·시행계획 등의 허가·인가·승인·면허
또는 결정 등(이하 “승인등”이라 한다)을 할 때에 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리
조사·예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마
련하는 것을 말한다.
3. “소규모 환경영향평가”란 환경보전이 필요한 지역이나 난개발(亂開發)이 우려되어 계획적
개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때에 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미
리 조사·예측·평가하여 환경보전방안을 마련하는 것을 말한다.
4. “환경영향평가등”이란 전략환경영향평가, 환경영향평가 및 소규모 환경영향평가를 말한다.

3]에서 환경영향평가 대상사업을 규정하고 있는데, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 30만제곱미터 이상인 사업⁸⁾은 환경영향평가의 대상이나,

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상 소규모주택정비사업에 대한 사항은 별도로 규정되어 있지 않으며, 사업면적도 일반적인 소규모주택정비사업의 경우 1만제곱미터 미만이므로 통합심의 대상에 포함하지 않아도 문제없을 것으로 보임.

반면, ②재해영향평가등의 경우 제21대 국회 당시 「도시 및 주거환경정비법」 제50조의2의 통합심의 조문 신설과 관련된 개정안⁹⁾에 대해, 행정안전부에서 재해영향평가등에 관한 사항에 대해서는 재해영향평가의 제도의 객관성 및 실효성 제고를 위해 분리하여 심의할 필요가 있다는 의견을 제시하여, 소위에서 해당 사항을 제외하고 의결하였음을 고려할 필요가 있어 보임.

8) 「환경영향평가법 시행령」 [별표 3]

환경영향평가 대상사업의 구체적인 종류, 범위 및 협의 요청시기
(제31조제2항 및 제47조제2항 관련)

구분	환경영향평가대상사업의 종류 및 범위	협의 요청시기
1. 도시의 개발 사업	나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다) 중 사업면적이 30만제곱미터 이상인 사업	가) 지방자치단체가 시행하는 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시 전 나) 지방자치단체 외의 자가 시행하는 경우: 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가 전

9) 의안번호 2117578, 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」, 김선교의원 등 11인 제404회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위('23.3.22.)에서 의결(대안반영폐기)

개정안에 대하여 국토교통부는 개별법에 규정된 심의 사항을 별도로 심의할 경우 4~6개월 이상이 추가 소요되므로, 소규모주택정비사업의 추진 속도를 높이기 위해 각종 심의 및 영향평가를 통합하여 진행할 필요가 있다는 입장임.

다. 소규모주택정비사업 통합 시행 시 면적 한도 규정(김태년 의원안 제48조제7항)

현 행	김태년의원안
제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 제5항에 따라 서로 연결한 소규모주택정비사업을 하나의 사업으로 통합하여 시행하는 경우 각 소규모주택정비사업의 대상 지역 면적을 합한 전체 면적은 10만제곱미터 미만으로 한다.
부칙 제4조(통합하여 시행하는 소규모주택정비사업의 대상 지역 면적에 관한 적용례) 제48조제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후 소규모주택정비 관리계획을 승인 신청하는 경우부터 적용한다.	

현행법 제48조제5항10)에서는 관리지역에서 소규모주택정비사업 시행 시 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있도록 규정하고 있음.

김태년의원안은 관리지역에서 통합하여 소규모주택정비사업 시행 시 전체 면적을 10만제곱미터 미만으로 규정하는 내용으로, 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 각각의 사업을 통합하여 시행 시 전체 사업대상의 면적 한도에 대한 해석의 논란이 있을 수 있으므로,

10) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ⑤ 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 서로 연결한 사업시행구역을 하나의 사업시행구역으로 통합하여 시행할 수 있다. 이 경우 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 제49조에서 같다)이 100분의 20 미만의 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율 이상이 되도록 공급하여야 한다.

관리지역의 면적을 현행법 시행령¹¹⁾에서 10만제곱미터 미만으로 제한하고 있는 만큼, 전체 사업대상 면적 한도를 관리지역의 면적 한도와 동일하게 규정하고자 하는 취지로 생각됨.

한편, 관리지역 내에서는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 등 다양한 종류의 소규모주택정비사업이 함께 진행될 수 있으며, 소규모주택정비사업별 면적 한도는 현행법 시행령에 규정¹²⁾되어 있는 만큼, 통합하여 시행할 경우 각각의 사업면적 한도의 전체 합계가 소규모주택정비사업별 면적 한도를 넘지 않는 것이 타당할 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 소규모주택정비 사업면적이 10만제곱미터까지 확대될 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업과 대부분 중복¹³⁾되고, 노후·불량 건축물 등이 밀집된 소규모 주거지를 신속하게 정비하기 위한 제도의 취지에 맞게 10만제곱미터로 면적을 확대하는 것은 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제38조의2(소규모주택정비관리계획 수립대상 지역) 법 제43조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역을 말한다.

1. 대상 지역의 면적이 10만제곱미터 미만일 것

12) 【현행법령 상 소규모주택정비사업 면적 관련】

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
면적 한도	제한없음	1만㎡ 미만*	1만㎡ 미만	5천㎡ 미만

* 관리지역에서 공공임대 10%이상 공급 및 공공참여 시 4만㎡ 미만까지 가능

※자료: 국토교통부

13) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발 면적 중 1~10만㎡이 약 80%에 해당한다는 입장임.

4. 대체토론의 요지

(생략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 권영진)

김태년의원, 김희정의원 및 이용선의원이 각각 대표발의한 3건의
‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안’은 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론의 요지

없음

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안(대안)에
일부내용을 수정하여 반영함.