



제430회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 소규모주택정비사업 관리시스템의 구축 등 》

■ 윤종균의원 대표발의(의안번호 제2213729호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 윤종균의원 대표발의(제2213729호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 「주택법」 준용 조항 수정(안 제27조제5항)	2
나. 소규모주택정비사업 관리시스템 구축(안 제50조의2 신설)	5

I. 윤종균의원 대표발의(제2213729호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤종균의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2025. 10. 27.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 28.

2. 제안이유 및 주요내용

도심 내 노후 주거지 개선과 신속한 주택공급에 대한 수요가 늘어나면서 소규모주택정비사업이 전국적으로 확대되고 있으나, 소규모주택정비사업을 전자적으로 관리할 수 있는 시스템이 없어 인·허가 등 사업 추진 현황에 대한 체계적 관리가 어려운 실정임.

이에 국토교통부장관 또는 시·도지사가 사업 초기부터 준공까지의 과정을 통합 관리할 수 있는 시스템을 구축·운영하고, 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 정비사업관리시스템과 전자적으로 연계하여 활용할 수 있는 근거를 마련하려는 것임(안 제50조의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 「주택법」 준용 조항 수정(안 제27조제5항)

현행	개정안
법률 제21040호 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률 제27조(통합심의) ① ~ ④ (생략) ⑤ 통합심의의 <u>신청·방법</u> 및 절차에 관하여는 「<u>주택법</u>」 제18조제3항을 준용한다.	법률 제21040호 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률 제27조(통합심의) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- <u>방법</u> ----- ----- 「<u>주택법</u>」 제18조제5항 ----- -----.

현행법 제27조제1항1)에 따르면, 시장·군수등²⁾은 소규모주택정비사업과 관련된 사항 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 함)해야 하는데, 같은 조 제5항에 따라 통합심의의 신청·방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제18조제3항을 준용함.

그런데, 「주택법」 제18조제3항³⁾은 ‘사업계획승인을 받으려는 자’가

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

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·용도지구 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 제49조의2제4항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

⑤ 통합심의의 신청·방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제18조제3항을 준용한다.

2) 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장

3) 「주택법」

제18조(사업계획의 통합심의 등) ③ 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 사업계획승인권

통합심의를 신청하는 경우 제18조제1항 각 호와 관련된 서류⁴⁾를 첨부하도록 하는 내용으로, ‘시장·군수등’이 통합심의의 주체가 되는 현행법 제27조와는 다소 체계가 맞지 않는 측면이 있는 것으로 보임.

한편, 최근 「주택법」 개정으로 제18조제5항의 내용이 보완되면서 ‘지방자치단체의 장’이 주체가 되는 통합심의의 방법이 구체화되었는데, 통합심의를 하는 지방자치단체의 장은 ① 제18조제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회 위원장의 추천을 받은 위원들과 ② 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 및 제18조제4항에 따라 통합심을 하는 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 ‘공동위원회’를 구성하여 통합심을 하도록 하고 있음.

【 주택법 신구조문 대비표 】

주택법 [법률 제19851호, 2023. 12. 26., 일부개정]	주택법 [법률 제20048호, 2024. 1. 16., 일부개정]
제18조(사업계획의 통합심의 등) ③ (생략) ⑤ 통합심을 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.	제18조(사업계획의 통합심의 등) ③ (현행과 같음) ⑤ 통합심을 하는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원들과 사업

자는 통합심을 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

4) 「주택법」

제18조(사업계획의 통합심의 등) ① 사업계획승인권자는 필요하다고 인정하는 경우에 도시계획·건축·교통 등 사업계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통 개선대책
4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
5. 「경관법」에 따른 경관심의
6. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의를 부치는 사항

주택법 [법률 제19851호, 2023. 12. 26., 일부개정]	주택법 [법률 제20048호, 2024. 1. 16., 일부개정]
	계획승인권자가 속한 지방자치단체 및 제4항에 따라 통합심의를 하는 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 <u>공동위원회를 구성하여 통합심의</u>를 하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성, <u>통합심의의 방법 및 절차</u>에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 1. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회 및 지방건축위원회 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 주택단지가 속한 시·도에 설치된 지방도시계획위원회 3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따라 광역교통 개선대책에 대하여 심의권한을 가진 국가교통위원회 4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회 5. 「경관법」에 따른 경관위원회 6. 제1항제6호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

이에, 개정안은 현행법 제27조에 따른 통합심의의 방법 및 절차에 관하여 「주택법」 제18조제3항이 아닌 제18조제5항을 준용하도록 하려는 것으로, 통합심의 관련 세부 방법 및 절차는 「주택법」 제18조제5항에서 정하고 있음을 고려할 때, 내용상 보다 부합하는 조항으로 변경하는 것은 적절한 입법 조치로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 통합심의와 관련한 「주택법」 개정시 현행법 제27조의 「주택법」 준용 조항이 함께 개정되지 않았으므로, 준용 조항의 오류를 수정할 필요가 있다는 의견임.

나. 소규모주택정비사업 관리시스템 구축(안 제50조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제50조의2(소규모주택정비사업 관리시스템의 구축) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 소규모주택정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 소규모주택정비사업 관리시스템을 구축하여 운영할 수 있다.</u> <u>② 국토교통부장관은 시·도지사에게 제1항에 따른 소규모주택정비사업 관리시스템의 구축 등에 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출 등 협조를 요청받은 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</u> <u>③ 제1항에 따른 소규모주택정비사업 관리시스템은 「도시 및 주거환경정비법」 제119조에 따른 정비사업관리시스템과 전자적으로 연계하여 활용할 수 있으며, 운영방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도조례로 정한다.</u>
부칙	
이 법은 공포한 날부터 시행한다.	

개정안은 국토교통부장관 또는 시·도지사로 하여금 소규모주택정비사업 관리시스템을 구축·운영하도록 하고, 국토교통부장관이 시·도지사에게 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있도록 하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제119조⁵⁾에 따른 정비사업관리시스템과 전자적으로 연계할 수 있도록 하려는 것임.

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제119조(정비사업관리시스템의 구축) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 정비사업관리시스템을 구축하여 운영할 수 있다.

개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이, 도심 내 노후 주거지 개선과 신속한 주택공급에 대한 수요가 늘어나면서 소규모주택정비사업이 확대되고 있으나, 현재 소규모주택정비사업을 전자적으로 관리할 수 있는 시스템이 없어 인허가 등 사업 추진 현황에 대한 체계적 관리가 어려운 실정임.

이에, 개정안은 소규모주택정비사업에 대한 관리시스템을 구축·운영하고 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업관리시스템과 전자적으로 연계할 수 있도록 하려는 것으로, 전국적으로 시행되고 있는 소규모주택정비사업을 통합적으로 관리할 수 있어 전반적인 사업관리의 효율성이 높아질 것으로 보임.

아울러, 재개발·재건축사업을 관리하는 ‘정비사업관리시스템’은 「도시 및 주거환경정비법」 제119조⁶⁾ 및 같은 법 시행규칙 제21조의2⁷⁾에 따라

6) 「도시 및 주거환경정비법」

제119조(정비사업관리시스템의 구축) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 정비사업관리시스템을 구축하여 운영할 수 있다.

② 국토교통부장관은 시·도지사에게 제1항에 따른 정비사업관리시스템의 구축 등에 필요한 자료의 제출 등 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제출 등 협조를 요청받은 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 제1항에 따른 정비사업관리시스템의 운영방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도조례로 정한다.

7) 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」

제21조의2(정비사업관리시스템의 구축·운영) ① 한국부동산원은 법 제119조제3항 및 영 제96조제2항에 따라 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 사업시행자에게 정비사업관리시스템의 구축 및 활용에 필요한 다음 각 호의 자료의 제출을 요청할 수 있다.

1. 법 제16조제3항에 따른 정비계획 관계 서류
2. 법 제52조제1항에 따른 사업시행계획서
3. 법 제124조제1항제5호에 따른 관리처분계획서
4. 제21조제1항에 따른 정비구역의 지정, 사업시행자의 지정 또는 조합설립인가, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 및 정비사업완료의 실적

사업시행자인 한국부동산원이 시스템의 구축·활용에 필요한 자료를 요청할 수 있도록 하고, 각종 연구개발 및 기술지원 등을 수행할 수 있도록 업무 범위를 정하고 있음을 고려할 때, 소규모주택정비사업 관리시스템에 대해서도 명확한 법적 근거를 둘 필요가 있을 것으로 생각됨.

한편, 개정안 부칙은 이 법을 공포한 날부터 시행하도록 규정하고 있는데, 안 제50조의2제3항은 소규모주택정비사업 관리시스템의 연계 운영방법 등에 필요한 사항을 국토교통부령 또는 시·도조례로 정하도록 위임하고 있으므로, 하위 법령 정비를 위하여 시행일을 조정할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 소규모주택정비사업의 추진 현황을 체계적으로 관리하기 위해 관련 시스템의 구축·운영 근거를 마련할 필요가 있고, 하위 법령 정비 등을 위하여 시행일을 ‘공포 후 6개월’로 수정할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5581

② 한국부동산원은 법 제119조제3항 및 영 제96조제2항에 따라 정비사업관리시스템 구축·운영을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 정비사업관리시스템의 구축·운영에 관한 각종 연구개발 및 기술 지원
2. 정비사업관리시스템의 구축을 위한 관련 기관과의 공동사업 시행
3. 정비사업관리시스템을 이용한 정보의 공동활용 촉진