



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

《반지하주택 정비 유인체계 마련》

■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2205915호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 염태영의원 대표발의(제2205915호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	4
가. 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업 유형 추가 및 용적률 특례 신설(안 제2조제1항제3호의2 및 제49조의3 신설)	4
나. 소규모주택정비 관리계획에 재난방지 및 세입자 주거·생활 안정 대책 추가(안 제43조의3제9호 및 제10호 신설)	10

I. 염태영의원 대표발의(제2205915호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 27.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 28.

2. 제안이유

현행법은 재해 등의 발생 우려가 있어 신속한 소규모주택정비사업 추진이 필요한 경우 등에는 관리지역을 지정하여 정비사업을 추진하도록 하고 있고, 이를 뒷받침하기 위한 특례도 함께 규정하고 있음.

그러나 최근 기후위기가 심화됨에 따라 침수피해, 화재로 인한 인명피해가 다수 발생하고 있는 가운데, 재난에 취약한 반지하주택의 경우에는 특히 그 피해가 더욱 심각한 상황임에도 불구하고 현행 규정상 반지하주택 정비에 대한 유인체계가 미비하여 반지하주택을 신속하게 정비하는데 한계가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 반지하주택을 정비하는 소규모주택정비사업에 대해서는 용적률에 관한 특례를 한시적으로 부여하는 한편, 반지하주택 세입자에게는 반지하주택 정비에 따른 용적률 인센티브로 건설되는 임대주택을 우선 공급하도록 함으로써 반지하주택 정비의 유인체계를 마련함과

아울러 반지하주택의 신속한 정비와 반지하 세입자에 대한 보호체계 강화에 기여하려는 것임.

3. 주요내용

가. 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 소규모주택정비사업으로서 사업시행구역 내 전체 건축물의 1/2 이상이 반지하주택인 소규모주택정비사업을 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업으로 규정함(안 제2조제1항제3호의2 신설).

나. 소규모주택정비 관리계획의 내용으로서 재난방지에 관한 계획과 세입자에 대한 주거 및 생활 안정 대책을 추가하여 규정함(안 제43조의3제9호·제10호 신설).

다. 소규모주택정비사업으로 반지하주택을 정비하는 경우에는 시·군 조례로 정한 용적률에 그 반지하주택의 지하층에 설치된 거실의 면적의 1.2배를 더한 용적률까지 건축할 수 있도록 하되, 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 법정상한용적률의 1.5배까지 건축할 수 있도록 특례를 부여함(안 제49조의3제1항 및 제2항 신설).

라. 반지하주택 정비에 따른 용적률 인센티브 중 일부에 대해서는 국민주택규모 주택으로 건설하여 국토교통부장관 등에게 공급하도록 하고, 해당 주택은 임대주택으로 활용하도록 함(안 제49조의3제3항 및 제5항 신설).

마. 소규모주택정비사업으로 철거되는 반지하 세입자 중 무주택자에 대해서는 해당 반지하주택 정비에 따른 용적률 인센티브로 건설된 임대주택을 우선 공급하도록 함(안 제49조의3제6항 신설).

4. 검토의견

가. 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업 유형 추가 및 용적률 특례 신설(안 제2조제1항제3호의2 및 제49조의3 신설)

현 행	개 정 안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ① ----- ---. 1. ~ 3. (현행과 같음) 3의2. “반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업”이란 제9호에 따른 소규모주택정비 관리지역에서 시행하는 소규모주택정비사업으로서 사업시행구역 내 전체 건축물 중 2분의 1 이상이 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층에 같은 항 제6호에 따른 거실을 설치한 건축물(이하 “반지하주택”이라 한다)인 소규모주택정비사업을 말한다.
4. ~ 9. (생략) ② (생략) <u><신설></u>	4. ~ 9. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 제49조의3(반지하주택 정비에 따른 용적률 특례) ① 사업시행자는 소규모주택정비사업(공공소규모재건축사업 및 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업은 제외한다)의 사업시행구역 내에 있는 반지하주택을 정비하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률(이 법에 따라 용적률이 완화된 경우에는 그 완화된 용적률을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 반지하주택의 지하층에 설치된 거실의 면적의 100분의 120을 더한 용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 용적률의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. ② 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업을 시행하는

현행	개정안
	사업시행자는 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 150까지 건축할 수 있다. ③ 사업시행자는 제1항 또는 제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률 또는 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. ④ 사업시행자는 제1항 및 제2항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 시·군조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다. ⑤ 제3항에 따른 주택 등의 공급가격 및 활용에 관하여는 제49조의2제7항 및 제8항을 준용한다. ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제3항에 따라 인수한 주택을 제5항에 따라 준용되는 제49조의2제8항에 따라 임대주택으로 활용하는 경우에는 소규모주택정비사업으로 철거되는 반지하주택의 지하층의 세입자(사업시행구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다) 중 주택을 소유하지 아니한 사람에게 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 임대주택을 우선적으로 공급하여야 한다.

개정안은 반지하주택 정비를 위해 ①소규모주택정비 관리지역¹⁾에서 시행하는 소규모주택정비사업으로서 사업시행구역 내 전체 건축물 중 2분의 1 이상이 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층에 같은 항제6호에 따른 거실을 설치한 건축물²⁾(이하 “반지하주택”이라 한다)인 소규모주택정비사업을 “반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업”으로 사업유형을 새로이 추가하고(안 제2조제1항제3호의2),

②반지하주택 정비(안 제49조의3)에 있어 ㉠소규모주택정비사업(공공 소규모재건축사업 및 반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업은 제외한다)의 사업시행구역 반지하주택 정비 시 지하층에 설치된 거실의 면적의 100분의 120을 용적률에 더하고(제1항), ㉡반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업 시행시에는 법적상한용적률의 100분의 150까지 용적률을 상향하는 등(제2항) 용적률 특례를 신설함과 아울러, ㉢초과 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50이하의 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 공급하고(제3항), ㉣공급된 국민주택규모 주택을 소규모주택정비사업으로 철거되는 반지하주택 지하층의 세입자 중 주택

1) 「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.

2) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “**지하층**”이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.

6. “**거실**”이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.

을 소유하지 않은 사람에게 우선적으로 공급(제6항)하는 등의 내용임.

반지하주택은 침수피해, 화재 등 재난에 취약한 측면이 있고 재난 발생 시 다른 주택보다 피해의 정도가 큰 상황으로, 반지하주택에 관한 정비사업 유형을 별도로 신설하고 반지하주택 정비에 있어 용적률 특례를 부여하는 것은 반지하주택 정비 활성화를 위한 유인체계 마련 측면에서 긍정적인 효과가 있을 것으로 생각됨.

이와 관련하여, 현행법 제43조의2제1항³⁾ 및 같은 법 시행령 제38조의

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립) ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지구획정리사업등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다.

1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우
2. 빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우
3. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우

「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
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것
 - 가. 노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것
 - 나. 「건축법」에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상일 것
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역의 전체 면적의 2분의 1 이상일 것
 - 라. 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역으로서 시장·군수등이 해당 지역의 재해 예방이 필요하다고 인정하는 경우일 것
3. 다음 각 목에 따른 구역·지구에 해당하지 않을 것
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호의 정비구역과 같은 법 제5조제9호의 정비구역으로 지정할 예정인 구역. 다만, 같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 정비구역과 정비구역으로 지정할 예정인 구역은 제외한다.
 - 나. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호의 재정비촉진지구. 다만, 같은 법 제2조제6

2 각 호에서는 소규모주택정비 관리계획을 수립하는 지역의 요건을 규정하고 있는데, 시행령 제38조의2제2호나목에 따라 「건축법」에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용으로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상인 경우에도 소규모주택정비관리 지역으로 지정이 가능하다는 점과,

주택을 미소유한 반지하주택 지하층의 세입자에게 임대주택을 우선적으로 공급하는 사항의 경우, 현행법 제34조제6항⁴⁾ 및 같은 법 시행령 제34조제1항 및 별표1⁵⁾에 따라 기존 세입자가 임대주택의 공급대상으로 규정되어 있는 점을 참고할 필요가 있어 보임.

호의 존치지역은 제외한다.

다. 「도시개발법」 제2조제1항제1호의 도시개발구역

라. 그 밖에 광역적 개발이 필요한 구역·지구로서 시·도조례로 정하는 구역·지구

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제34조(사업시행계획인가에 따른 처분 등) ⑥ 사업시행자는 소규모주택정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 임차인의 자격·선정방법, 임대보증금, 임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제34조(임대주택의 공급) ① 법 제34조제6항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 별표 1을 말한다.

[별표 1] 소규모주택정비사업의 시행으로 건설된 임대주택의 공급조건 등

- | |
|--|
| <p>1. 임대주택은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 해당 주택의 입주를 희망하는 사람에게 공급한다.</p> <p>가. <u>기준일</u>(법 제22조제2항에 따른 주민합의서 신고일 또는 조합설립인가일을 말한다. 다만, 시·도조례로 그 기준일을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다. 이하 같다) <u>3개월 전부터 법 제26조에 따른 건축심의 결과를 통지받은 날까지 계속하여 해당 사업시행구역에 거주하는 세입자</u></p> <p>나. 기준일 현재 해당 사업시행구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 사람으로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 사람</p> <p>다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 사람으로서 시장·군수등이 인정하는 사람</p> <p>라. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사람</p> |
|--|

개정안에 대하여 국토교통부는 “반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업”에 대해서는 반지하주택 등 체계적 정비가 필요한 경우, 소규모주택정비 관리지역으로 지정하여 자율주택정비사업 및 가로주택정비사업을 할 수 있으므로 별도의 사업 종류 신설이 불필요하다는 입장이며,

노후·저층 주거지 정비 활성화를 위해 반지하주택 정비에 용적률을 추가해주는 부분은 동의하나, 소규모주택정비 관리지역에서는 용도지역 상향을 통한 용적률 완화⁶⁾가 가능하므로 ‘반지하주택 밀집형 소규모주택정비사업’에 대해서 용적률을 완화하는 것은 신중한 검토가 필요하고, 기존 세입자에게 임대주택 입주자격을 부여하는 것은 현행법 시행령을 통해 가능하므로 개정이 불필요하다는 입장임.

6) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제43조의4(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례) ② 관리계획에 제43조의3제7호의 사항이 포함된 경우 관리지역은 관리계획이 고시된 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

제38조의5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례) ① 법 제43조의4제2항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(1)의 제1종전용주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종전용주거지역
2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(2)의 제2종전용주거지역인 경우: 같은 호 나목 (1)의 제1종일반주거지역
3. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종일반주거지역
4. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역
5. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

② 시·도지사는 제1항에도 불구하고 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 어느 하나의 지역으로 용도지역을 달리 정할 수 있다.

나. 소규모주택정비 관리계획에 재난방지 및 세입자 주거·생활
안정 대책 추가(안 제43조의3제9호 및 제10호 신설)

현행	개정안
제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제6호부터 제9호까지의 사항은 필요한 경우로 한정한다.	제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) ----- ----- -----제11호----- -----.
1. ~ 8. (생략)	1. ~ 8. (현행과 같음)
<신설>	9. 재난방지에 관한 계획
<신설>	10. 세입자(상가세입자를 포함한다)에 대한 주거 및 생활 안정 대책
9. (생략)	11. (현행 제9호와 같음)

안 제43조의3제9호 및 제10호는 소규모주택정비 관리계획에 포함되는 사항⁷⁾에 ①재난방지에 관한 계획 및 ②세입자(상가세입자를 포함한다)에 대한 주거 및 생활 안정 대책을 추가하되, 해당 사항은 필요한 경우에만 포함하는 것으로 한정하는 내용으로,

7) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제43조의3(소규모주택정비 관리계획의 내용) 관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제6호부터 제9호까지의 사항은 필요한 경우로 한정한다.

1. 관리지역의 규모와 정비방향
2. 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획 및 교통계획
3. 소규모주택정비사업에 대한 추진계획
4. 삭제 <2023. 4. 18.>
5. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
6. 제43조의5 또는 제49조에 따른 임대주택의 공급 및 인수 계획
7. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획
8. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역 및 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역에 관한 계획
9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

소규모주택정비 관리계획은 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있는 지역을 대상으로 수립할 수 있어 필요 시 재난방지에 관한 계획을 포함하도록 규정할 필요가 있어 보이며, 세입자에 대한 주거 및 생활 안정 대책을 포함하는 것은 세입자에 대한 보호체계 강화에 도움이 될 것으로 생각됨.

개정안에 대해 국토교통부는 재난방지 계획을 통해 화재, 침수 등 재해 예방이 가능하고, 세입자 주거 및 생활 안정 대책을 통해 조합과 세입자 간 갈등을 조정하고 원활한 사업추진에 도움이 될 수 있어 긍정적이라는 입장임.

문 의 처
02)6788-5581