



제418회국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 황 희의원 대표발의(의안번호 제2203638호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 황희의원 대표발의(제2203638호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 소규모주택정비사업 사업시행계획서 작성 시 세입자의 주거 및 이주 대책 사항 포함(안 제30조제1항제4조의2 신설)	2

I. 황회의원 대표발의(제2203638호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 황회의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 4.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 5.

2. 제안이유 및 주요내용

현재 서울시에선 노후 저층 주거지를 대상으로 하는 모아타운(소규모 정비) 사업이 적극적으로 추진되고 있으며, 모아타운 사업의 경우 신속한 사업 추진 및 용적률 완화 등 혜택이 제공됨에도 세입자들에 대한 주거 및 이주 대책이 부족하다는 지적이 제기되고 있음.

서울시 조례에 따르면, 사업시행자가 상가나 주거 세입자의 이주비와 영업 보상금을 지원하면 용적률을 완화하거나 공공임대주택 비율을 줄여 주는 방식으로 세입자에 대한 지원을 유도하고 있지만, 의무가 아니기 때문에 건물주 또는 집주인이 원치 않는다면 세입자는 아무런 보상을 받지 못하고 강제로 이주해야 하는 실정임.

이에 소규모주택정비사업을 시행하는 사업자가 사업시행계획서를 작성할 때 세입자의 주거 및 이주 대책을 포함하여 제출하도록 함으로써 세입자의 보호를 보다 두텁게 하려는 것임(안 제30조제1항제4호의2 신설).

3. 검토의견

가. 소규모주택정비사업 사업시행계획서 작성 시 세입자의 주거 및 이주 대책 사항 포함(안 제30조제1항제4조의2 신설)

현행	개정안
제30조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 자율주택정비사업의 경우에는 제1호·제2호·제3호·제6호 및 제7호의 사항으로 한정한다. 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u> 5. ~ 11. (생략) ② (생략)	제30조(사업시행계획서의 작성) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) <u>4의2. 세입자의 주거 및 이주 대책</u> 5. ~ 11. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
부칙 제2조(세입자 이주대책 등에 관한 적용례) 제30조제1항제4호의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 사업시행계획서를 제출하는 경우부터 적용한다.	

소규모주택정비사업의 사업시행자(시장·군수등¹⁾인 경우는 제외한다)
가 사업시행계획인가를 받기 위해서는 사업시행계획서를 시장·군수등에게 제출²⁾하여야 하며, 사업시행계획서 작성 시 현행법 제30조제1항³⁾

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.

2) 「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.

각 호의 사항을 포함하여야 함.

개정안은 소규모주택정비사업의 사업시행자가 사업시행계획서를 작성할 때 세입자의 주거 및 이주 대책에 관한 사항을 포함하도록 하는 내용으로,

개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이 사업시행구역⁴⁾ 내에서 거주하는 세입자의 경우 사업 시행 시 별도의 보상 없이 이주해야 하는 상황을 고려할 때, 사업시행계획서 작성 시 세입자의 주거 및 이주 대책을 포함할 경우 세입자 보호 측면에서 긍정적인 효과가 있을 것으로 생각됨.

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제30조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 자율주택정비사업의 경우에는 제1호·제2호·제3호·제6호 및 제7호의 사항으로 한정한다.

1. 사업시행구역 및 그 면적
2. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
3. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
4. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
5. 사업시행기간 동안 사업시행구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책
6. 임대주택의 건설계획
7. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획(「건축법」 제77조의 4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다)
8. 사업시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
9. 정비사업비
10. 분양설계 등 관리처분계획
- 10의2. 제35조의2에 따라 수용 또는 사용하여 사업을 시행하는 경우 수용 또는 사용할 토지·물건 또는 권리의 세목과 그 소유자 및 권리자의 성명·주소
11. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “사업시행구역”이란 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 구역을 말한다.

또한, 현행 「도시 및 주거환경정비법」 5)에서도 정비사업 시행을 위한 사업시행계획서 작성 시 세입자의 주거 및 이주 대책을 포함하도록 규정되어 있는 점도 고려할 필요가 있어 보임.

참고로, 현행법 제30조제1항제6호6)에 따라 사업시행자는 사업시행계획서 작성 시 임대주택의 건설계획을 포함하여야 하며, 같은 법 제34조제6항7) 및 같은 법 시행령 제34조제1항 및 별표 18)에 따라 소규모주택

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

제52조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1.~3. (생략)

4. 세입자의 주거 및 이주 대책

5.~13. (생략)

6) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제30조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 자율주택정비사업의 경우에는 제1호·제2호·제3호·제6호 및 제7호의 사항으로 한정한다.

6. 임대주택의 건설계획

7) 「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.

8) 「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(제34조제1항 관련)

1. 임대주택은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 해당 주택의 입주를 희망하는 사람에게 공급한다.

가. 기준일(법 제22조제2항에 따른 주민합의서 신고일 또는 조합설립인가일을 말한다. 다만, 시·도 조례로 그 기준일을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다. 이하 같다) 3개월 전부터 법 제26조에 따른 건축심의 결과를 통지받은 날까지 계속하여 해당 사업시행구역에 거주하는 세입자

나. 기준일 현재 해당 사업시행구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 사람으로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 사람

정비사업의 시행으로 임대주택 건설 시 시장·군수등의 승인을 받아 해당 사업시행구역에 거주하는 세입자에게 공급할 수 있도록 규정하고 있음.

개정안에 대해 국토교통부는 현행법 시행령 별표1에 근거하여 기존 세입자에게 임대주택 우선 공급권을 부여하고 있으며, 소규모주택정비 사업 시행계획서에서 세입자 주거 및 이주대책을 의무화할 경우, 사업 시행자와 세입자 간 갈등으로 사업 속도가 저하될 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5581

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 사람으로서 시장·군수등이 인정하는 사람 라. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사람
--