

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안  
(김경협의원 대표발의)

의안 번호	21656
----------	-------

발의연월일 : 2019. 7. 24 .

발 의 자 : 김경협 · 이후삼 · 안호영  
설 훈 · 정세균 · 김정우  
송옥주 · 전해숙 · 안규백  
민병두 의원(10인)

제안이유

소규모주택정비사업은 사업추진에 장기간 소요되는 대규모 정비사업에 대한 부작용을 극복하기 위하여 도입된 사업으로 기존 재건축사업 등에 비하여 사업절차가 간소화되어 있으나 사업의 시행으로 공공임대주택을 공급하는 등 공공성이 확보되어 있는 경우에는 절차를 보다 간소화하여 소규모주택정비사업을 보다 활성화하고 공공성을 도모할 필요가 있음.

한편, 현행법에는 소규모주택정비사업을 추진할 경우 「도시 및 주거환경정비법」과 달리 사업시행구역 내에서 행위제한을 할 수 있는 근거가 마련되어 있지 않고, 주택단지 외 소규모재건축 사업시행 구역으로 편입이 가능한 지역으로 정비기반시설 등의 설치에 필요한 토지 또는 건축물로 한정되어 있어 사업 활성화 및 도시미관 확보를 위해 편입기준의 완화가 필요한 상황임.

이에 토지주택공사 등과 사업을 시행하는 경우 절차를 간소화하는 규정 등을 추가하고, 자율주택정비사업의 시행으로 공공임대주택을 공급하는 경우 시행 요건을 완화하는 한편, 가로주택정비사업과 소규모 재건축사업 시행구역 내에서 행위제한 규정을 신설하고, 소규모재건축 편입 가능 지역을 확대함.

또한, 그 밖의 인용조문의 오류 등을 수정하여 소규모주택정비사업이 원활히 추진될 수 있도록 하려는 것임.

## 주요내용

가. 소규모재건축 편입 가능 지역으로 사업시행에 필요한 경우로서 시·도 조례로 정하는 토지 또는 건축물을 추가함(안 제16조제3항제3호).

나. 자율주택정비사업의 시행으로 공공임대주택을 공급하는 경우 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있게 하고, 장기일반민간임대주택을 공급하는 경우에는 도시재생활성화지역에 한해 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있게 함(안 제17조제2항).

다. 조합이 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 공동으로 사업을 시행하는 경우 시공사 및 정비사업전문관리업자의 선정, 건축심의(안)등을 총회 의결 대신 조합원 2분의 1이상의 동의로 갈음함(제20조제2항 및 제26조제2항제2호).

라. 조합원이 100인 이하인 소규모주택정비사업의 경우 정비사업전문

관리업자도 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있도록 함(안 제21조제2항 및 제3항).

마. 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에 행위제한을 도입하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제19조의 행위제한 등의 규정을 준용하도록 하고, 행위제한 적용 시점 및 위반 시 벌칙을 규정함(안 제23조의2, 제56조제1항, 제61조제2호).

바. 소규모주택정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하여 법적 용적률 상한까지 건축하는 경우 통합심의를 거치도록 규정한 조항을 삭제함(안 제27조제1항).

## 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제16조제3항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 그 밖에 사업시행에 필요한 경우로서 시·도 조례로 정하는 토지 또는 건축물

제17조제2항 중 “제51조제1항에 따른 임대주택”을 “제49조제1항제1호 및 제51조제1항에 따른 임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 “장기일반민간임대주택”이라 한다)”으로, “따른 대통령령으로”를 “따라”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 장기일반민간임대주택의 경우에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생활성화지역으로 한정한다.

제20조제2항 본문 중 “조합총회”를 “조합 총회(시장·군수등 또는 토지주택공사등과 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 조합 총회의 의결 없이 조합원 2분의 1 이상의 동의로 이를 갈음할 수 있다. 이하 이 조 및 제21조에서 같다)”로 한다.

제21조의 제목 중 “선정”을 “선정 등”으로 하고, 같은 조 제2항에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

다만, 제20조제2항에 따라 대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모 주택정비사업의 경우 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

③ 조합은 설계자 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가업자는 제외한다)를 선정하는 경우 조합 총회의 의결을 거쳐야 한다.

제22조제3항제6호 중 “선정”을 “선정방법”으로 한다.

제23조의2를 다음과 같이 신설한다.

제23조의2(행위제한 등) ① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행구역에서 다음 각 호의 다음 날부터 「도시 및 주거환경정비법」 제19조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

1. 제18조 및 제19조에 따른 공공시행자 및 지정개발자의 지정·고시가 있는 날
  2. 제22조에 따른 주민합의체를 신고한 날
  3. 제23조에 따른 조합설립인가를 받은 날
- ② 시장·군수등은 제1항을 위반한 자에게 원상회복을 명할 수 있

다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때에는 시장·군수등은 「행정대집행법」에 따라 대집행할 수 있다.

제24조제1항 중 “토지등소유자(소규모재건축사업의 경우에는 소규모재건축사업에 동의한 자만 해당한다)”를 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에 동의한 토지등소유자(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)”로 한다.

제26조제2항제2호 본문 중 “조합 총회”를 “조합 총회(시장·군수등 또는 토지주택공사등과 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 조합 총회의 의결 없이 조합원의 동의로 이를 갈음할 수 있다)”로 한다.

제27조제1항 본문 중 “시장·군수등은”을 “시장·군수등 또는 특별시장, 광역시장, 도지사, 특별자치시장 또는 특별자치도지사는”으로 하고, 같은 항 단서 중 “변경하거나 제49조제1항에 따라 용적률 상한까지 건축하는 경우에는”을 “변경하는 경우에는”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “시장·군수등은”을 “시장·군수등 또는 특별시장, 광역시장, 도지사, 특별자치시장 또는 특별자치도지사는”으로 한다.

제35조제1항제1호 중 “제23조제1항·제2항 및 제4항”을 “제23조제1항부터 제4항까지”로 한다.

제50조제1항 중 “각 호의 어느 하나의”를 “각 호에 해당하는”으로 한다.

제56조제1항 전단 중 “토지등소유자의 동의방법 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」”을 “사업시행구역의 행위제한 등에 관하여는

「도시 및 주거환경정비법」 제19조를, 토지등소유자의 동의방법 등에 관하여는 같은 법”으로 한다.

제61조제2호부터 제8호까지를 각각 제3호부터 제9호까지로 하고, 같은 조에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 제23조의2제1항을 위반하여 허가 또는 변경허가를 받지 아니하거나 거짓, 그 밖의 부정한 방법으로 허가 또는 변경허가를 받아 행위를 한 자

## 부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.



제51조제1항에 따른 임대주택을 공급하는 경우에는 제1항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조제1항제3호에 따른 대통령령으로 정하는 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있다. <후단 신설>

③ (생략)

제20조(시공자의 선정 등) ① (생략)

② 조합은 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 조합설립인가를 받은 후 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업은 조합

제49조제1항제1호 및 제51조제1항에 따른 임대주택 또는 「민간 임대주택에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 장기일반민간임대주택(이하 “장기일반민간임대주택”이라 한다)-----

따라-----

-----  
----. 다만, 장기일반민간임대주택의 경우에는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호의 도시재생활성화 지역으로 한정한다.

③ (현행과 같음)

제20조(시공자의 선정 등) ① (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----조합 총회(시장·군수등 또는 토지주택공사등과 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 조합 총회의 의결 없이 조합원 2분의 1 이상의 동의로 이를 갈음할 수 있다. 이하 이 조 및 제21조에서 같다)-----.

총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

③·④ (생략)

제21조(정비사업전문관리업자의 선정) ① (생략)

② 조합은 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우 조합 총회에서 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 선정하여야 한다.

<단서 신설>

<신설>

제22조(주민합의체의 구성 등) ①·

② (생략)

③ 제2항에 따른 주민합의서는 다

-----  
-----.

③·④ (현행과 같음)

제21조(정비사업전문관리업자의 선정 등) ① (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

다만, 제20조제2항에 따라 대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업의 경우 조합 총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

③ 조합은 설계자 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(시장·군수 등이 선정·계약하는 감정평가업자는 제외한다)를 선정하는 경우 조합 총회의 의결을 거쳐야 한다.

제22조(주민합의체의 구성 등) ①·

② (현행과 같음)

③ -----

음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 시공자 또는 정비사업전문관리업자의 선정

7. ~ 8. (생략)

④·⑤ (생략)

<신설>

<신설>

---

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. -----  
-----선정방법

7. ~ 8. (현행과 같음)

④·⑤ (현행과 같음)

제23조의2(행위제한 등) ① 가로주  
택정비사업 또는 소규모재건축사  
업의 사업시행구역에서 다음 각  
호의 다음 날부터 「도시 및 주  
거환경정비법」 제19조제1항 각  
호의 어느 하나에 해당하는 행위  
를 하려는 자는 시장·군수등의  
허가를 받아야 한다. 허가받은 사  
항을 변경하려는 때에도 또한 같  
다.

1. 제18조 및 제19조에 따른 공공  
시행자 및 지정개발자의 지정·  
고시가 있는 날

2. 제22조에 따른 주민합의체를  
신고한 날

3. 제23조에 따른 조합설립인가를  
받은 날

② 시장·군수등은 제1항을 위반  
한 자에게 원상회복을 명할 수

제24조(조합원의 자격 등) ① 조합원은 토지등소유자(소규모재건축사업의 경우에는 소규모재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.

1. ~ 3. (생략)

②·③ (생략)

제26조(건축심의) ① (생략)

② 제1항에 따른 사업시행자(시장·군수등 또는 토지주택공사등은 제외한다)는 지방건축위원회의 심의를 신청하기 전에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 동의 또는 의결을 거쳐야 한다.

1. (생략)

2. 사업시행자가 조합인 경우에는 조합 총회에서 조합원 과반수의 찬성으로 의결. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분 및 제36조에 따른 손실

있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때에는 시장·군수등은 「행정대집행법」에 따라 대집행할 수 있다.

제24조(조합원의 자격 등) ① -----  
---가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업에 동의한 토지등소유자(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제26조(건축심의) ① (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
조합 총회(시장·군수등 또는 토지주택공사등과 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 조합 총회의 의결 없이 조합원의 동의



1. 제23조제1항·제2항 및 제4항  
에 따른 조합설립에 동의하지  
아니한 자

2. (생략)

③ (생략)

제50조(정비지원기구) ① 국토교통  
부 장관은 빈집정비사업 및 소규모  
주택정비사업의 활성화를 위하  
여 다음 각 호의 어느 하나의 기  
관을 정비지원기구로 지정할 수  
있다.

1. ~ 3. (생략)

②·③ (생략)

제56조(「도시 및 주거환경정비  
법」의 준용) ① 토지등소유자의  
동의방법 등에 관하여는 「도시  
및 주거환경정비법」 제27조 및  
제36조를, 조합의 법인격·정관·  
임원 등에 관하여는 같은 법 제3  
8조 및 제40조부터 제46조까지를,  
주민대표회의 및 토지등소유자  
전체회의 등에 관하여는 같은 법  
제47조 및 제48조를, 정비기반시  
설 기부채납 기준 등에 관하여는  
같은 법 제51조를, 용적률 상한  
등에 관하여는 같은 법 제54조를,

1. 제23조제1항부터 제4항까지--  
-----  
-----

2. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

제50조(정비지원기구) ① -----  
-----  
-----  
-----각 호에 해당하는-----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제56조(「도시 및 주거환경정비  
법」의 준용) ① 사업시행구역의  
행위제한 등에 관하여는 「도시  
및 주거환경정비법」 제19조를,  
토지등소유자의 동의방법 등에  
관하여는 같은 법-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



