

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

빈집 및 소규모주택 정비에 관한
특별법 시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 개정(법률 제21040호, 2025. 8. 26. 공포, 2026. 2. 27. 시행)됨에 따라 법률에서 위임된 세부사항을 정하고, 소규모정비사업을 안정적으로 추진할 수 있도록 정비사업에 전문성이 있는 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있는 요건을 완화하려는 것임

3. 주요내용

가. 신탁업자의 사업시행자 지정 요건 완화(안 제17조)

신탁업자가 사업시행구역 면적의 3분의1 이상의 토지를 신탁받은 경우 사업시행자로 지정될 수 있던 것을 토지등소유자의 2분의1 이상 추천을 받거나 조합설립 동의요건을 충족한 경우 사업시행자로 지정될 수 있도록 함

나. 통합심의 공동위원회의 구성에 필요한 사항 규정(안 제24조의2 신설)

1) 공동위원회는 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함하여 40명 이하의 위원으로 구성하고, 위원장 및 부위원장은 시장·군수등이 임명하거나 위촉하도록 함.

2) 공동위원회를 구성하는 분야별 위원회의 최소 위원수를 규정함.

다. 임대주택의 공급 및 인수가격 기준에 관한 사항 규정(안 제38조의6 및 제41조의3)

1) 임대주택 공급가격을 분양공고일(자율주택정비사업은 준공인가 또는 공사완료 고시일) 직전에 고시된 기본형건축비의 100분의 80으로 정함.

2) 기본형건축비에 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 각 호의 비용을 가산할 수 있도록 함.

라. 정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 특례에 관한 사항 규정(안 제41조의4 신설)

1) 용적률 상향의 범위를 해당 지역 용적률의 200퍼센트 이하에서 사업시행자가 공급하는 정비기반시설 또는 공동이용시설의 면적이 소규모주택정비사업구역의 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 산정하도록 규정함.

2) 사업시행구역 밖의 토지를 활용해 정비기반시설 등을 공급 시, 해당 토지 전체가 사업시행구역 경계선으로부터 직선거리 500미터 또는 도보거리 1,000미터 이내에 포함된 경우에 용적률 특례를 받을 수 있도록 함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2025. 10. 22. ~ 12. 1.)

3) 행정규제 : 규제 신설·폐지 등, 없음

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제17조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 중 “사업시행구역 면적의 3분의 1 이상의 토지를 신탁받은 신탁업자”를 “신탁업자로서 토지등소유자의 2분의1 이상의 추천을 받거나 법 제19조제1항에 따른 동의를 받은 자”로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에 따른 토지등소유자의 추천에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제21조를 준용한다. 이 경우 “재개발사업”은 “자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업”으로, “재건축사업”은 “소규모재건축사업”으로 본다.

제24조의2를 다음과 같이 신설한다.

제24조의2(공동위원회의 구성 등) ① 법 제27조제3항에 따른 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 40명 이하의 위원으로 구성한다.

② 공동위원회는 다음 각 호의 기준에 따라 구성한다.

1. 법 제27조제3항제1호 및 제2호의 위원회 위원: 각 호의 위원회별 3명 이상

2. 법 제27조제3항제3호, 제4호, 제5호 및 제6호의 위원회 위원: 각 호의 위원회별 2명 이상

3. 법 제27조제3항제7호의 위원회 위원: 각 위원회별 1명 이상

4. 사업시행계획인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원: 1명 이상

③ 공동위원회 위원장과 부위원장은 제2항에 따른 공동위원회의 위원(이하 “위원”이라 한다) 중에서 시장·군수등이 임명하거나 위촉한다.

④ 위원의 제척·기피·회피에 관하여는 「주택법 시행령」 제34조를 준용한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 공동위원회의 구성에 필요한 세부 사항은 조례로 정할 수 있다.

제38조의6제3항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제3항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(중전의 제3항) 중 “법 제43조의 5제4항”을 “법 제43조의5제5항”으로 한다.

③ 법 제43조의5제3항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 80을 말한다.

④ 법 제43조의5제3항에 따른 기본형건축비의 산정 시점은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업: 제32조에 따른 분양공고를 한 날 직전에 고시된 기본형건축비(분양공고를

한 날이 법 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날부터 3년이 경과한 경우에는 3년이 경과한 날 직전에 고시된 기본형건축비를 말한다)

2. 자율주택정비사업: 법 제39조제3항에 따른 준공인가 고시일 또는 법 제39조제4항에 따른 공사완료 고시일 직전에 고시된 기본형건축비

⑤ 법 제43조의5제4항에 따라 기본형건축비에 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 각 호의 비용을 가산할 수 있다.

제41조의3의 제목 “(소규모재개발사업으로 건설하는 주택 등의 인수 절차 등)”을 “(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업으로 건설하는 주택 등의 인수 등)”으로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 및 제4항(중전의 제3항) 중 “법 제49조의2제8항”을 각각 “법 제49조의2제9항”으로 한다.

② 법 제49조의2제7항 및 제8항에 따른 주택 등의 공급가격에 관하여는 제38조의6제3항부터 제5항까지를 준용한다.

제41조의4를 다음과 같이 신설한다.

제41조의4(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의3제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 해당 시설의 면적 또는 건축 연면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적 또는 건축 연면적에

서 차지하는 비율을 고려하여 산정한 용적률을 말한다.

② 법 제49조의3제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 범위 안에 있는 토지”란 해당 토지 전체가 사업시행구역의 경계선으로부터 직선거리 500미터 이내 또는 도보거리 1,000미터 이내에 포함된 토지를 말한다.

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제17조(지정개발자의 요건) 법 제19조제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 신탁업자”란 <u>사업시행구역 면적의 3분의 1 이상의 토지를 신탁받은 신탁업자를 말한다.</u> <u><신 설></u>	제17조(지정개발자의 요건) ① -- ----- ----- -- <u>신탁업자로서 토지등소유자의 2분의1 이상의 추천을 받거나 법 제19조제1항에 따른 동의를 받은 자</u> ---. ② 제1항에 따른 토지등소유자의 추천에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제21조를 준용한다. 이 경우 “재개발사업”은 “자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업”으로, “재건축사업”은 “소규모재건축사업”으로 본다.
제24조의2(공동위원회의 구성 등) <u><신 설></u>	제24조의2(공동위원회의 구성 등) ① 법 제27조제3항에 따른 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 40명 이하의 위원으로 구성한다. ② 공동위원회는 다음 각 호의 기준에 따라 구성한다. 1. 법 제27조제3항제1호 및 제2

제38조의6(소규모주택 정비 관리 지역에서의 임대주택의 인수)	<u>호의 위원회 위원: 각 호의 위 원회별 3명 이상</u> 2. <u>법 제27조제3항제3호, 제4호, 제5호 및 제6호의 위원회 위 원: 각 호의 위원회별 2명 이 상</u> 3. <u>법 제27조제3항제7호의 위원 회 위원: 각 위원회별 1명 이 상</u> 4. <u>사업시행계획인가권자가 속 한 지방자치단체 소속 공무원: 1명 이상</u> ③ <u>공동위원회 위원장과 부위원 장은 제2항에 따른 공동위원회 의 위원(이하 “위원”이라 한다) 중에서 시장·군수등이 임명하거 나 위촉한다.</u> ④ <u>위원의 제척·기피·회피에 관하여는 「주택법 시행령」 제 34조를 준용한다.</u> ⑤ <u>제1항부터 제4항까지에서 규 정한 사항 외에 공동위원회의 구성에 필요한 세부 사항은 조 례로 정할 수 있다.</u> 제38조의6(소규모주택정비 관리 지역에서의 임대주택의 인수)
---	--

①・② (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

①・② (현행과 같음)

③ 법 제43조의5제3항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 80을 말한다.

④ 법 제43조의5제3항에 따른 기본형건축비의 산정 시점은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업: 제32조에 따른 분양공고를 한 날 직전에 고시된 기본형건축비(분양공고를 한 날이 법 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날부터 3년이 경과한 경우에는 3년이 경과한 날 직전에 고시된 기본형건축비를 말한다)

2. 자율주택정비사업: 법 제39조 제3항에 따른 준공인가 고시일 또는 법 제39조제4항에 따른 공사완료 고시일 직전에 고시된 기본형건축비

⑤ 법 제43조의5제4항에 따라 기본형건축비에 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 각 호의 비용을

③ 법 제43조의5제4항 전단에서
“대통령령으로 정하는 임대주
택”이란 「공공주택 특별법 시
행령」 제2조제1항제2호·제3
호·제3호의2 및 제4호의 국민
임대주택·행복주택·통합공공
임대주택 및 장기전세주택을 말
한다.

제41조의3(소규모재개발사업으로
건설하는 주택 등의 인수 절차
등) ① (생략)

<신 설>

② 법 제49조의2제8항 전단에서
“대통령령으로 정하는 임대주
택”이란 제1항제1호의 주택을
말한다.

③ 법 제49조의2제8항 후단에
따른 주택 등의 인수 절차와 방
법에 관하여는 제33조제2항, 제
38조의6제1항 및 제41조제3항
· 제4항을 준용한다.

가산할 수 있다.

⑥ 법 제43조의5제5항

제41조의3(자율주택정비사업, 소
규모재개발사업 및 소규모재건
촉사업으로 건설하는 주택 등의
인수 등) ① (현행과 같음)

② 법 제49조의2제7항 및 제8항에 따른 주택 등의 공급가격에 관하여는 제38조의6제3항부터 제5항까지를 준용한다.

③ 법 제49조의2제9항 -----

-----.

④ 법 제49조의2제9항 -----

<신 설>

제41조의4(정비기반시설 등 제공에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의3제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 해당 지역에 적용되는 용적률의 200퍼센트 이하의 범위에서 해당 시설의 면적 또는 건축 연면적이 해당 사업시행구역의 전체 면적 또는 건축 연면적에서 차지하는 비율을 고려하여 산정한 용적률을 말한다.

② 법 제49조의3제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 범위 안에 있는 토지”란 해당 토지 전체가 사업시행구역의 경계선으로부터 직선거리 500미터 이내 또는 도보거리 1,000미터 이내에 포함된 토지를 말한다.

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 도심주택공급협력과	
연 락 처	(044) 201 - 4524