

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2021. . . (제 회)	

빈 집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 노형욱 (국토교통부장관)
제출 연월일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

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

2. 제안이유

공공참여 소규모재건축사업을 신설하는 내용으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」이 개정(법률 제18510호, 2021. 10. 19. 공포, 2022. 1. 20. 시행)됨에 따라, 법률에서 위임한 사항을 정하고, 소규모정비사업 활성화를 위해 가로구역 요건을 완화하는 한편, 절차가 간소화 된 소규모주택 정비사업에 대해 시공자 선정과정의 공정성을 강화하기 위해 경쟁입찰의 예외가 적용되는 사업장의 기준을 축소하고자 함

3. 주요내용

가. 공공참여 소규모재건축사업의 주택공급 비율(안 제3조제1항제3의2호)

일반 정비사업 대비 면적이 작고 사업성이 낮은 소규모사업임을 고려하여 종전주택 수의 1.2배 이상 공급하는 경우로 정함

나. 가로구역 내 통과도로 요건 완화(안 제3조제2항제3호)

사업시행면적이 1만~2만㎡인 경우 폭6m 이하 도로가 통과하는 경우에도 가로주택정비사업이 가능한 가로구역으로 인정함

다. 시공자 선정방식의 예외를 적용받는 조합규모 축소(안 제18조제1항)

조합원 30인 이하의 경우에 한하여서만 경쟁입찰의 예외를 적용할 수 있도록 기준규모를 하향함

- 라. 소규모재개발사업 관리처분계획 규정 신설(안 제31조제1항 및 제3항)
소규모재개발 사업이 신설됨에 따라 관리처분 방법은 유사한 재개발 적 성격을 가진 가로주택정비사업의 관리처분 방법과 동일하게 규정
마. 관리지역 내 공동주택 인동간격·높이제한 개정(안 제40조제1항제5의 2호)

높은 건물의 주 개구부가 낮은 건물을 향하는 경우 낮은 건물이 높은 건물의 채광에 미치는 영향이 크지 않아 낮은 건물 높이의 0.5배 이상 이격하도록 규정함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

- 가. 관계법령 : 생 략
나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
다. 합 의 :
라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨
2) 입법예고(2021. 11. ~ 12.) 결과, 특기할 사항 없음
3) 행정규제 : 없음

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안

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

제3조제2항제3호 중 “4미터”를 “4미터(제1항제2호가목 단서에 해당하고 사업 시행구역이 1만제곱미터 이상 2만제곱미터 미만인 경우에는 6미터)”로 한다.
제1장에 제3조의2를 다음과 같이 신설한다.

제3조의2(공공참여 소규모재건축활성화사업의 세대수 비율 기준) ① 법 제2조제1항제3호다목2)의 본문에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 공공참여 소규모재건축활성화사업을 추진하는 단지의 종전 주택수의 100분의 120에 해당하는 비율을 말한다.

② 법 제2조제1항제3호다목2) 단서에서 “대통령령으로 정하는 비율 이상 건축할 수 없는 불가피한 사정”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 이 경우 시장·군수 등은 는 각 호의 사유로 기준 비율을 충족할 수 없는지를 판단할 때에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획에 부합하지 않게 되는 경우
2. 해당 토지 및 인근 토지의 이용 현황을 고려할 때 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우

제18조제1항 중 “100”을 “30”으로 한다.

제31조제1항 각 호 외의 부분 중 “가로주택정비사업”을 “가로주택정비사업 및 소규모재개발사업”로 하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 한다.

③ 법 제33조제1항제3호·제5호 및 제8호에 따른 재산 또는 권리의 평가에 관하여 법 제56조제2항제1호에 따른다.

제40조제1항제5호의2나목을 다음과 같이 한다.

나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만,

제3조의2 개정규정은 2022년 1월 20일부터 시행한다.

제2조(시공사의 선정방식에 관한 적용례) 제18조제1항의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제23조제1항에 따른 조합설립인가를 신청한 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① (생략) ② 제1항제2호 각 목 외의 부분에 따른 가로구역은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 1.·2. (생략) 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설인 도로(같은 법 제32조제4항에 따라 신설·변경에 관한 지형도면의 고시가 된 도로를 포함한다)로서 폭이 4미터를 초과하는 도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것	제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 3. ----- ----- ----- ----- ----- 4 미터(제1항제2호가목 단서에 해당하고 사업시행구역이 1만 제곱미터 이상 2만제곱미터 미만인 경우에는 6미터)--- 제3조의2(공공참여 소규모재건축 활성화사업의 세대수 비율 기준) ① 법 제2조제1항제3호다목 2)의 본문에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 공공참여 소규모재건축활성화사업을 추진하는 단지의 종전 주택수의 100분의 120에 해당하는 비율을 말
<신설>	

	한다.
	② 법 제2조제1항제3호다목2) 단서에서 “대통령령으로 정하는 비율 이상 건축할 수 없는 불가피한 사정”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 이 경우 시장·군수 등은 는 각 호의 사유로 기준 비율을 충족할 수 없는지를 판단할 때에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
	1. 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획에 부합하지 않게 되는 경우
	2. 해당 토지 및 인근 토지의 이용 현황을 고려할 때 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우
제18조(시공자의 선정) ① 법 제20조제2항 단서 및 같은 조 제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 규모 이하의 소규모주택정비사업”이란 각각 토지등소유	제18조(시공자의 선정) ① ----- ----- ----- ----- -----

자 또는 조합원이 100인 이하인 소규모주택정비사업을 말한다.	----- 30----- -----.
② (생 략) 제31조(관리처분의 방법) ① 법 제33조에 따른 가로주택정비사업 관리처분의 방법은 다음 각 호와 같다.	② (현행과 같음) 제31조(관리처분의 방법) ① ----- ----- 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업 ----- -----.
1. ~ 7. (생 략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
② (생 략)	② (현행과 같음)
③ 법 제33조제1항제3호·제5호 및 제8호에 따른 재산 또는 권리의 평가에 관하여 법 제56조에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제2항을 준용하는 경우 같은 항 제1호나목의 “재건축사업”은 “가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업”으로, “조합총회”는 “조합총회, 주민합의체 회의, 법 제25조제2항에 따른 주민대표회의 또는 같은 조 제3항 전단에 따른 토지등소유자 전체회의”로 본다.	③ 법 제33조제1항제3호·제5호 및 제8호에 따른 재산 또는 권리의 평가에 관하여 법 제56조제2항제1호에 따른다.
제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 법 제48조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호	제40조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ----- ----- ----- -----

의 구분에 따른 범위를 말한다.

1. ~ 5. (생 략)

5의2. 「건축법」 제61조제2항 제2호에 따른 건축물(소규모 주택정비 관리지역에 위치하는 건축물로 한정한다)의 높이 제한기준: 같은 법 시행령 제86조제3항제2호가목 및 나목에도 불구하고 다음 각 목에 따른다.

가. (생 략)

나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

5의2. -----

-----.

가. (현행과 같음)

나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상

에는 0.25배) 이상

6. (생 략)

② ~ ⑤ (생 략)

6. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)