

May 20, 2022

## 소규모주택정비법 시행령 개정안 입법예고 - 사업요건 및 층수제한 완화 등

국토교통부는 2022. 5. 11. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안(이하 “개정안”)을 2022. 5. 11.부터 2022. 6. 20.까지 입법예고하였습니다. 개정안은 소규모주택정비사업을 촉진하기 위한 각종의 규제 완화책을 포함하고 있습니다.

### I. 개정안의 주요 내용

- 소규모재개발사업 사업시행면적 확대 (안 제3조)
  - 소규모재개발사업의 역세권 기준은 사업시행구역의 절반 이상이 포함되도록 하고, 사업시행구역 면적 기준도 5천㎡→1만㎡로 확대함.
- 가로주택정비사업 층수제한 완화 (안 제29조)
  - 시·도조례로 위임 시 제2종일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업의 층수제한 상한을 삭제하여 지역 여건에 따라 정할 수 있도록 함.
- 조합원 자격 기준 보완 (안 제22조)
  - 1세대 1주택자로서 양도주택에 대한 소유·거주기간이 일정기간 이상인 경우 조합원 지위를 양도할 수 있는 기준을 마련함.
- 사업시행구역 내 행위허가 대상 규정 (안 제21조의5)
  - 사업시행구역 내 건축물 건축, 공작물 설치, 토지 형질변경, 토석 채취 등 사업을 지연시킬 수 있는 행위를 제한하고, 농림수산물의 생산 및 경작을 위한 행위, 사업에 영향을 미치지 않는 행위 등은 허가가 불필요한 행위로 규정함.
- 창립총회 등 조합설립 절차 보완(안 제21조의2, 제21조의3)

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터와  
관련된 문의사항이 있을 경우, 아래의  
연락처로 문의주시기 바랍니다.

#### 이 형 석

변호사

T 02.3404.0145

E hyungsuk.lee@bkl.co.kr

#### 송 재 우

변호사

T 02.3404.0193

E jaewoo.song@bkl.co.kr

#### 조 영 윤

변호사

T 02.3404.6593

E youngyun.cho@bkl.co.kr

#### 최 철 민

변호사

T 02.3404.7637

E cheolmin.choi@bkl.co.kr

- 과반수의 동의로 선임된 토지등소유자 대표자가 토지등소유자 1/5 이상의 요구로 창립총회를 소집하고, 조합정관 확정 및 조합임원·대의원 선임 등의 업무를 처리하도록 정함. 또한 창립총회의 의사결정은 토지등소유자의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자의 과반수 찬성으로 결의하도록 정함.
- 조합설립인가 취소 신설 (안 제21조의4)
  - 조합원이 해산을 요청하는 경우 시장·군수의 승인을 거치도록 하고, 일정기간 이상 사업이 지연되는 경우는 조치명령 미이행(60일)시 시장·군수가 직권으로 인가를 취소할 수 있도록 함.

## II. 개정안에 대한 설명 및 시사점

개정안에 따르면, 소규모재개발사업의 사업시행구역이 기존의 5천㎡에서 1만㎡로 크게 확대되고, 사업대상지인 역세권은 사업시행구역의 절반 이상만 포함하면 되는 것으로 그 의미가 명확해졌습니다(안 제3조). 제2종일반주거지역에서 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수와 관련하여서는, 기존의 15층 제한을 삭제하고, 지역여건에 따라 조례로 달리 정할 수 있도록 규정하였습니다(안 제29조). 1세대 1주택자가 주택을 양도하는 경우에 일정한 소유·거주기간(소유 5년, 거주 3년)을 충족하면 조합원 지위를 양도할 수 있도록 하여 사업지 내의 거래활성화를 도모하게 되었습니다(안 제22조). 또한 소규모주택정비사업 시행구역 내에서는 건축물 건축, 토지 형질 변경 등의 행위를 함에 있어 미리 시장·군수 등의 허가를 받게 함으로써 정비사업을 예견하여 재산상 이익을 취할 목적으로 사업을 부당히 지연시키는 행위를 방지할 수 있게 되었습니다(안 제21조의5).

문재인 정부가 주택공급 활성화를 위해 2021년 발표한 2·4대책에 따라 도심 고밀개발을 위한 각종 법령상 지원이 강화되고 있고, 이번 개정안 또한 이와 같은 견지에서 소규모재개발사업 등의 각종 규제 완화책을 포함하고 있습니다. 특히 이번 개정안으로 사업대상지인 역세권의 의미가 명확해지고 사업시행구역이 크게 확대되면서, 종전보다 사업성이 향상된 소규모주택정비사업이 가능해질 것으로 기대됩니다.

윤석열 대통령은 250만호 주택공급 공약을 제시하면서, 이 중 10만호를 소규모 정비사업으로 공급할 계획이라고 밝힌 바 있습니다. 새로운 정부에서도 이번 개정안과 같은 소규모주택정비사업의 규제 완화가 계속될 것으로 예상되므로, 소규모주택정비사업의 규제 변동을 면밀히 관찰하여 향후의 사업 대응에 참고할 필요가 있습니다.

저희 법무법인은 소규모재개발사업을 포함한 각종의 도시정비사업과 관련해 풍부한 경험과 독보적인 데이터베이스를 구축하고 있습니다. 도시정비사업과 관련하여 문의사항이 있으시면 언제든지 저희 법무법인에 연락 주시기 바랍니다.