

보도시점 : 2025. 10. 21.(화) 11:00 이후(10. 22.(수) 조간) / 배포 : 2025. 10. 21.(화)

<새정부 「주택공급 확대방안(9.7)」 후속조치> 우리동네 정비 쉬워진다... 소규모주택정비 기준 완화

- 22일부터 「소규모주택정비법」 하위법령 개정안 입법예고

□ 정부가 소규모 노후·저층 주거지의 자율적 정비를 촉진하기 위해 소규모 주택정비 관련 제도를 대폭 개선한다.

○ 국토교통부(장관 김윤덕)는 소규모주택정비사업*의 사업요건을 완화하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”) 하위 법령 개정안을 10월 22일부터 12월 1일까지 40일간 입법예고한다.

* 대규모 재개발·재건축이 어려운 노후·저층 주거지역을 소규모(1만㎡ 미만)로 신속히 정비하는 사업(자율주택정비, 가로주택정비, 소규모재건축, 소규모재개발)

○ 이번 개정은 새정부 「주택공급 확대방안(9.7)」의 후속조치로 마련되었으며, 지난 8월 26일 개정·공포된 「소규모주택정비법」(‘26.2.27. 시행)에 따른 통합심의 공동위원회 구성방법, 임대주택 인수가격의 세부기준 등 법률 위임 사항도 포함되어 있다.

□ 9.7 대책 이행을 위한 「소규모주택정비법」 시행령 및 시행규칙 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

< ❶ 가로구역 기준 완화 (시행규칙 개정) >

○ 현재 가로주택정비사업은 도로(설치 예정도로 포함), 기반시설로 둘러싸인 가로구역에서 시행할 수 있다.

○ 앞으로는, 사업시행구역의 토지 등 소유자가 조합설립인가를 신청하기 위해 공원, 공용주차장 등 기반시설을 신설·변경할 수 있는 계획(“예정 기반시설”)을 제출한 경우에도 가로구역으로 인정받을 수 있다.

< ② 신탁업자의 사업시행자 지정요건 완화 (시행령 개정) >

- 현재 신탁업자가 소규모주택정비사업 시행자로 지정되기 위해서는 토지 등 소유자로부터 사업시행구역 면적의 3분의 1 이상을 신탁받아야 하나, 사업의 불확실성과 재산권 행사 제약 우려 등으로 신탁을 기피하여 사업 추진이 지연되는 문제가 있었다.

- 이에, 토지 신탁 요건을 삭제하고 토지 등 소유자의 2분의 1 이상 추천을 받거나 조합설립 동의요건*을 충족하는 경우, 사업시행자로 지정될 수 있도록 하여 전문성이 있는 신탁업자의 참여를 활성화하고자 한다.

* (주민동의율, '26.2월 시행) 가로주택정비 75%, 소규모재건축 70%, 소규모재개발 75% 이상

- 한편, 지난 8월 개정된 「소규모주택정비법」의 위임사항을 반영한 시행령 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

< ③ 기반시설 공급시 용적률 특례 적용 기준 >

- 개정 법률은 사업구역의 인근 토지 또는 빈집이 포함된 사업구역 내 토지를 정비기반시설 또는 공동이용시설 부지로 제공하는 경우, 법적 상한용적률의 1.2배까지 건축할 수 있도록 특례를 신설하였고,

- 시행령 개정안에는 용적률 특례를 적용할 수 있는 인근 토지의 기준*과 구체적인 용적률 산정 기준 등**을 마련하였다.

* 해당 토지가 사업구역 경계로부터 직선거리 500m 또는 도보거리 1,000m 이내인 경우

** 해당 시설 면적 또는 건축 연면적이 사업구역 전체 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 산정

< ④ 임대주택 인수가격의 세부 기준 >

- 개정 법률은 소규모주택정비 관리지역 및 소규모 재개발·재건축 사업의 용적률 특례에 따라 사업시행자가 공급하는 임대주택*의 인수가격 기준을 '표준건축비'에서 '기본형건축비'의 50% 이상으로 변경함에 따라,

* 사업시행자는 용적률 상향분의 50% 이하를 임대주택으로 공급해야 함

- 시행령 개정안에는 인수가격을 기본형건축비의 80%로 정하고, 건물의 구조, 형태 등에 따라 추가 비용을 가산할 수 있도록 하였다.

< ⑤ 통합심의 공동위원회 구성방법 >

- 개정 법률에서는 통합심의 대상을 건축심의, 도시·군 관리계획 관련 사항에서 경관심의, 교육환경평가, 교통·재해영향평가 등까지 확대하고,
 - 시행령 개정안에는 확대된 통합심의를 위한 공동위원회* 구성방법과 분야별 최소 위원 수 등을 규정하였다.

* 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함하여 40명 이하 위원으로 구성

□ 국토교통부 김배성 공공주택추진단장은 “9.7 대책의 후속조치와 법률 개정으로 마련된 이번 하위법령 개정안이 시행되면, 소규모주택정비 사업의 추진 속도가 빨라지고 사업성이 개선되어 도심 내 노후 주거환경 개선과 주택공급 축진이 기대된다”라고 말했다.

□ 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정책자료-법령정보-입법예고·행정예고”에서 10월 22일부터 확인할 수 있고, 우편 또는 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 주소: (30110) 세종특별자치시 다솜2로 94 정부세종청사 5동 국토교통부 도심주택공급협력과

담당 부서	공공주택추진단 도심주택공급협력과	책임자	과 장	김형철 (044-201-4937)
		담당자	사무관	김지인 (044-201-4524)
			주무관	유기성 (044-201-4946)