

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안  
(천준호의원 대표발의)

의안 번호	19637
----------	-------

발의연월일 : 2026. 6. 30.

발 의 자 : 천준호 · 복기왕 · 문금주  
윤종근 · 서영교 · 한정애  
박용갑 · 정준호 · 백승아  
조계원 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 소규모주택정비사업의 시행 과정에서 용도지역 변경으로 용적률 상향 시, 추가된 용적률의 일정 비율에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하도록 하고 있음.

아울러, 사업시행자가 정비사업 전체 건축물의 연면적 또는 세대수를 기준으로 일정 비율 이상의 임대주택을 공급할 시에는 관계 법령에 따라 법적상한용적률까지 건축을 허용하고 있음.

한편, 「도시 및 주거환경정비법」의 경우 법적상한용적률을 적용할 때 전체 면적이 아닌 ‘초과용적률’을 기준으로 일정 비율을 임대주택으로 공급하도록 하고 있음.

그러나 현행 소규모주택정비 제도하에서 법적상한용적률을 적용받기 위한 임대주택의 건립 비율을 산정할 때, 그 기준이 되는 전체 건축물의 연면적 또는 세대수에 용도지역 변경에 따라 의무적으로 공급

해야 하는 임대주택까지 포함되어 있어, 사업성을 저하시킨다는 문제가 지적되어 왔음.

이에 법적상한용적률 적용을 위한 임대주택을 산정에 있어, 그 기준이 되는 전체 건축물 연면적 또는 세대수에서 ‘용도지역 변경으로 인하여 건설되는 임대주택’을 제외하도록 산정 방식을 개선하여 소규모 주택정비사업의 사업성을 제고함으로써, 원활한 주택 공급과 주거환경 개선에 기여하려는 것임(안 제49조제1항 후단 신설).

## 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조제1항 각 호 외의 부분에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 제43조의5에 따라 사업시행계획서에 반영된 임대주택이 있는 경우에는 정비사업 전체의 연면적 또는 세대수에서 이를 제외하여 다음 각 호의 임대주택 비율을 산정한다.

### 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대주택 비율 산정에 관한 적용례) 제49조제1항 후단의 개정규정은 이 법 시행 이후 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.



