

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안
(황희의원 대표발의)

의안 번호	20455
----------	-------

발의연월일 : 2026. 8. 5.

발 의 자 : 황 희 · 한민수 · 이훈기
이용선 · 손명수 · 최혁진
김종민 · 복기왕 · 허종식
이광재 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 빈집의 효율적 정비 및 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 정비사업의 절차 및 사업 활성화를 위한 지원등에 관한 내용을 규정하고 있음.

그런데 높은 분담금 및 사업성 저하로 인하여 빈집 및 소규모주택 정비사업의 원활한 추진에 어려움을 겪고 있음. 이러한 상황에서 다양한 편의시설 및 서비스시설을 다수의 입주자가 공동으로 사용하는 공간을 갖춘 공유공간형 주택 개발은 정비사업의 사업성을 높이고 주거공동체를 활성화하는데 도움이 될 수 있다는 의견이 제시됨.

이에 공유공간형 주택의 정의를 규정하고, 빈집 및 소규모주택 정비사업으로 공유공간형 주택을 건설하려는 경우 건폐율 및 용적률 등의 특례를 신설함으로써 빈집 및 소규모주택 정비사업의 원활한 추진에 기여하려는 것임(안 제49조의4 신설 등).

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. “공유공간형 주택”이란 주택 단지 내에 주거의 목적으로 사용되는 공간 외에 입주인의 주거 편의 및 생활 만족도 향상을 위하여 다수의 입주자가 공동으로 사용하는 공간을 갖춘 주택으로서 국토교통부령으로 정하는 주택을 말한다.

제27조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에”를 “제49조제1항, 제49조의2제1항·제3항 및 제49조의4제1항에”로 한다.

제49조의4를 다음과 같이 신설한다.

제49조의4(공유공간형 주택의 활성화) ① 제49조제1항 및 제49조의2제3항에도 불구하고 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업으로 공유공간형 주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따라 시·군조례로 정한 건폐율 및 용적률에도 불구하고 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 건폐율 및 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 이 경우 공유공간

형 주택의 건설 기준, 건폐율 및 용적률 산정 기준·절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 국가 및 지방자치단체는 공유공간형 주택의 건설 및 관리에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공유공간형 주택의 건폐율 및 용적률 완화에 관한 적용례) 제49조의4제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 제27조에 따른 통합심의를 요청하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 9. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ① ----- -----, 1. ~ 9. (현행과 같음) 10. “공유공간형 주택”이란 주택 단지 내에 주거의 목적으로 사용되는 공간 외에 입주인의 주거 편의 및 생활 만족도 향상을 위하여 다수의 입주자가 공동으로 사용하는 공간을 갖춘 주택으로서 국토교통부령으로 정하는 주택을 말한다.
② (생략)	② (현행과 같음)
제27조(통합심의) ① 시장·군수 등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제2호에 따른 도시·군관리계획중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·	제27조(통합심의) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----, ----- ----- ----- -----제49조제1항, 제49조의2제1항·제3

제3항에 따라 법적상한용적률 까지 건축하거나 제49조의2제4항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시·장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.

1. ~ 7. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

<신설>

항 및 제49조의4제1항에-----

1. ~ 7. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제49조의4(공유공간형 주택의 활

성화) ① 제49조제1항 및 제49조의2제3항에도 불구하고 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업으로 공유공간형 주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따라 시·군조례로 정한 건폐율 및 용적률에도 불구하고 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 건폐율 및 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 이 경우 공유공간형 주택의 건설 기준, 건폐율 및 용적률 산정 기

준·절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 국가 및 지방자치단체는 공유공간형 주택의 건설 및 관리에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.