

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 (부승찬의원 대표발의)

의안 번호	21533
----------	-------

발의연월일 : 2026. 9. 22.

발 의 자 : 부승찬 · 장종태 · 문정복
안태준 · 윤종균 · 손명수
한준호 · 김문수 · 황 희
복기왕 · 김남근 · 정일영
이용선 의원(13인)

제안이유

소규모주택정비사업은 도심 내 노후 저층주거지를 신속하게 정비하여 주택공급을 확대할 수 있는 주요 수단이나, 사업규모가 작고 조합의 사업관리 역량이 부족하여 자금조달, 주민협의, 인허가 등의 과정에서 사업이 지연되는 사례가 발생하고 있음.

토지주택공사등 공공이 참여하는 사업장은 전문적인 사업관리를 통해 조합 단독 사업장보다 착공률이 높게 나타나고 있어, 공공참여를 통한 안정적인 사업추진 필요성이 큰 상황임.

조합 또는 조합 · 공공 공동시행 방식의 경우 「주택법」상 감리기준 적용이 가능하나, 공공이 단독으로 시행하는 공공시행 방식은 「주택법」상 감리기준 적용 근거가 불명확하여 「건설기술 진흥법」상 건설사업관리 기준이 적용될 수 있음. 이 경우 감리 범위가 동일함에도 공공시행 방식의 경우 적용 법령의 차이로 감리비 부담이 증가하

여, 공공참여 확대의 제약요인으로 작용할 우려가 있음.

일반 정비사업은 2021년 공공재개발·공공재건축 제도 도입 당시, 공공시행 방식의 감리비 부담 완화를 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 「건설기술 진흥법」 등 관계 법령에도 불구하고 건설사업관리기술인의 배치기준을 별도로 정할 수 있는 근거를 마련한 바 있음.

이에 소규모주택정비사업도 공공시행 방식에 대해 건설사업관리기술인의 배치기준을 별도로 정할 수 있도록 하려는 것임.

아울러 공동시행 또는 공공시행 방식으로 소규모주택정비사업을 추진하는 경우 조합이 공공에 지급하는 위탁수수료 등의 비용이 발생하나 이 또한 조합에 부담으로 작용하고 있음. 이에 위탁수수료 등 공공참여 과정에서 발생하는 비용에 대한 지원 근거를 마련하여 조합 부담을 완화하고, 공공참여 확대를 통해 소규모주택정비사업의 신속한 추진과 도심 내 주택공급 확대에 이바지하려는 것임.

주요내용

가. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 사업시행자가 되어 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 「건설기술 진흥법」 등 관계 법령에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 건설사업관리기술인의 배치기준을 별도로 정할 수 있도록 함(안 제18조의2 신설).

나. 국가가 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 조합과 공동으로 시행하거나, 사업시행자로 지정되어 시행하는 소규모주택정비사업에

필요한 비용의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조할 수 있도록 함(안 제44조제5항 신설).

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부를 다음과 같이 개정한다.
제18조의2를 다음과 같이 신설한다.

제18조의2(다른 법령의 적용 및 배제) 시장·군수등 또는 토지주택공사 등이 제18조제1항에 따라 사업시행자가 되어 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에는 「건설기술 진흥법」 등 관계 법령에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 건설사업관리기술인의 배치기준을 별도로 정할 수 있다.

제44조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 국가는 제17조제1항 또는 제3항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 조합과 공동으로 시행하거나, 제18조제1항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 사업시행자가 되어 시행하는 소규모주택정비사업 비용의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조할 수 있다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
<u><신 설></u>	<u>제18조의2(다른 법령의 적용 및 배제) 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 제18조제1항에 따라 사업시행자가 되어 소규모 주택정비사업을 시행하는 경우에는 「건설기술 진흥법」 등 관계 법령에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 건설사업관리기술인의 배치기준을 별도로 정할 수 있다.</u>
제44조(보조 및 용자) ① ~ ④ (생략) <u><신 설></u>	제44조(보조 및 용자) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 국가는 제17조제1항 또는 제3항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 조합과 공동으로 시행하거나, 제18조제1항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 사업시행자가 되어 시행하는 소규모주택정비사업 비용의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조할 수 있다.