

국회에서 의결된 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률을 이에 공
포한다.

대통령 이명박 인

2009년 4월 22일

국무총리 한승수

국무위원
국토해양부
장 정종환
관

●법률 제9632호

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항제7호의2를 삭제하고, 같은 조 제9항을 삭제한다.

제4조의2제1항제2호 중 “건설비율(제30조의2에 따라 재건축임대주택을
공급하는 경우를 제외한다)”을 “건설비율”로 한다.

제13조제4항을 삭제한다.

제30조제5호를 다음과 같이 한다.

- 5. 임대주택의 건설계획(주택재건축사업의 경우 제30조의3제2항에
따른 재건축소형주택의 건설계획을 말한다)

제30조의2를 삭제한다.

제30조의3을 다음과 같이 신설한다.

제30조의3(주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등) ①

「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서
주택재건축사업을 시행하는 경우 그 사업시행자(이하 이 조에서 “사
업시행자”라 한다)는 제4조에 따라 정비계획(이 법에 따라 정비계획
으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여
진 용적률에도 불구하고 같은 조 제4항에 따른 지방도시계획위원회
의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및
관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”
이라 한다)까지 건축할 수 있으며, 사업시행자가 정비계획으로 정하
여진 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우 다음 각 호의 적용
을 받지 아니한다.

- 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광
역시·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한
- 2. 정비계획으로 정한 허용세대수 제한

② 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적
률을 뺀 용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조
례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이
하의 소형주택(이하 “재건축소형주택”이라 한다)을 건설하여야 한다.

③ 사업시행자는 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축

하는 경우 그 초과한 용적률에 제2항에 따라 시·도조례로 정하는 비율을 곱한 용적률에 해당하는 면적에 제2항에 따라 건설한 재건축소형주택을 국토해양부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 주택공사등(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다. 이 경우 재건축소형주택의 공급가격은 「임대주택법」 제16조제3항에 따라 국토해양부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

④ 제1항에 따른 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한
2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한
3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
4. 「항공법」 제82조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한
5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한
6. 「문화재보호법」 제90조에 따른 건설공사 시 문화재보호를 위한

건축제한

7. 그 밖에 건축 관계 법률에 따른 건축제한으로 인하여 용적률의 완화가 불가능하다고 시장·군수가 관계 법률의 근거를 제시하여 제1항에 따른 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정된 경우

⑤ 제1항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우 사업시행자는 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 재건축소형주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

⑥ 제3항에 따른 재건축소형주택의 인수를 위한 절차와 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 별도로 정할 수 있으며, 인수된 재건축소형주택은 시·도조례로 정하는 바에 따라 임대주택 또는 전세주택으로 활용하여야 한다.

제50조제4항 단서 중 “경우 및 재건축임대주택의 임차인의 자격 등에 관하여는”을 “경우에는”으로 한다.

제82조제2항제4호를 다음과 같이 한다.

4. 제30조의3제3항에 따라 시·도지사 또는 시장·군수에게 공급된 재건축소형주택의 임대보증금 및 임대료

부칙

- ①(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.
- ②(관리처분계획의 인가를 받은 주택재건축사업에 관한 적용례) 이 법 시행 당시 제48조에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 주택재건축조합으로서 「주택법」 제38조에 따른 입주자 모집승인을 받지 아니한 경우 이 법에 따라 제30조에 따른 사업시행계획서를 변경하고자 하는 때에는 토지등소유자 4분의 3 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③(관리처분계획의 인가를 받은 주택재건축사업에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 제48조에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 경우 종전의 규정에 따라 사업을 시행할 수 있다.

◇도시 및 주거환경정비법 개정이유 및 주요내용

재건축 사업은 도심지 내 주택공급이라는 순기능에도 불구하고 과거 주택가격 급등기에 마련된 과도한 규제로 더 이상 추진되지 못하고 있는바, 재건축사업에 대한 임대주택 건설의무를 폐지하고 용적률을 완화함으로써 장기적인 주택 수급 안정을 통해 도심지 내 재건축 소형주택의 공급기반을 구축하고 경기를 활성화하기 위해 주택재건축사업의 주택규모 및 건설비율을 합리적으로 개선·보완하려는 것임. <법제처 제공>

국회에서 의결된 토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법을 이에 공포한다.

대통령 이명박 인

2009년 4월 22일

국무총리 한승수

국무위원
국토해양부장관 정종환

●법률 제9633호

토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법

제1조(목적) 이 법은 토지임대부 분양주택의 공급촉진에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 토지임대부 분양주택 사업을 원활하게 추진하여 서민의 주거비 부담경감과 주거안정에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 「주택법」 제2조제2호의 공동주택을 말한다.
2. “토지”란 주택단지 전체 토지 중에서 토지임대부 분양주택으로 분양하는 건물의 토지지분(분양을 목적으로 하는 상가 등 복리시설을 제외한다)을 말한다.
3. “구분소유권”이란 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2