

# 공공임대 아파트와 혼합되어 있는 공동주택 리모델링의 활성화를 위한 「주택법」 개정 촉구 건의안 (황철규 의원 발의)

의안 번호	791
----------	-----

발 의 년 월 일: 2023년 05월 30일

발 의 자: 황철규 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 경기문, 고광민, 곽향기, 김경훈, 김규남, 김길영, 김동욱, 김영옥, 김영철, 김용호, 김원중, 김재진, 김종길, 김지향, 김태수, 김형재, 김혜영, 김혜지, 남궁역, 남창진, 도문열, 문성호, 박상혁, 박 석, 박영한, 박춘선, 서상열, 서호연, 송경택, 신복자, 심미경, 유만희, 유정인, 윤기섭, 윤영희, 이경숙, 이병운, 이봉준, 이상욱, 이새날, 이원형, 이종태, 이효원, 이희원, 임춘대, 장태용, 정지웅, 최민규, 최유희, 최호정, 허 훈, 홍국표 의원(53명)

## 1. 주문

- 공동주택단지 전체의 리모델링에서 별동의 공공임대주택이 주택 단지에 포함되어 있으면서 리모델링 사업에 참여하지 않는 경우, 리모델링 주택조합 설립과 리모델링 허가 동의요건에서 공공임대 주택을 포함하지 않는 경우에 대한 규정을 마련하는 한편, 향후 별개의 필지로 분할할 수 있도록 하는 규정을 신설하는 「주택법」의 개정을 건의함

## 2. 제안이유

- 공동주택 리모델링 사업은 전면철거방식으로 시행되는 주택재건축 사업의 부작용과 한계를 보완하고  
자원의 효율적인 이용과 환경보존의 필요성이 대두되면서 도입된  
바,  
장래 서울시 노후 공동주택의 주거환경 개선을 위한 다양한 정책과  
방안이 필요하다는 점에서  
리모델링 사업의 역할이 중요하다고 할 수 있음
- 특히 1990년대 초반부터 2000년대 초반까지 준공된 아파트는  
2000년 도시계획법 개정에 따른 종 세분화 이전의 용적률 기준을  
적용받아  
현행 기준보다 용적률이 높은 이유로 사업성 측면에서 재건축 사업  
추진이 쉽지 않으므로,  
리모델링 사업의 잠재적인 수요대상으로 볼 수 있음
- 그런데 공동주택단지 전체의 리모델링에서 별동의 공공임대주택이  
주택단지에 포함되어 있는 경우,  
서울시의 공공임대아파트는 향후 재건축한다는 기조로 인해 리모델  
링 사업에 참여하지 않기 때문에  
리모델링 주택조합 설립과 리모델링 허가 동의요건 등의 충족이 어  
려워 사업진행에 한계가 있으므로,  
공공임대주택단지와 혼합되어 있는 단지의 리모델링 사업이 활성화  
될 수 있도록  
국회와 관계부처인 국토교통부에 개정을 건의함

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택법」

### 4. 이송처

- 국회, 국토교통부

# 공공임대 아파트와 혼합되어 있는 공동주택 리모델링의 활성화를 위한 「주택법」 개정 촉구 건의안

공동주택 리모델링 사업은 노후 공동주택을 정비하기 위해 전면철거방식으로 시행되는 주택재건축사업의 부작용과 한계를 보완하고 자원의 효율적인 이용과 환경보존의 필요성이 대두되면서 도입되었다.

또한 장래 서울시 노후 공동주택의 주거환경 개선을 위해서는 재건축사업만으로는 한계가 있으므로, 개별 상황에 적합한 다양한 정책과 방안이 필요한 바, 노후 공동주택을 원활하게 개보수하여 거주환경을 개선하고 주택의 장수명화를 도모할 수 있는 리모델링 사업의 역할이 중요하다.

특히 1990년대 초반부터 2000년대 초반까지 준공된 아파트는 2000년 도시계획법 개정에 따른 종 세분화 이전의 용적률 기준을 적용받았기 때문에 현행 기준보다 용적률이 높아 사업성 측면에서 재건축 사업 추진이 쉽지 않으므로, 리모델링 사업의 잠재적인 수요대상이라 볼 수 있다.

한편 서울시는 향후 서울시 공공임대아파트 재정비계획에 대하여 준공 30년이 지나면 재건축을 하는 것으로 기본방향을 설정하고 있다.

그런데 위에서 언급한 1990년대 초반부터 2000년대 초반까지 준공된 잠재적인 리모델링 사업 대상 아파트 중, 한 필지 내 공공임대 아파트와 혼합단지를 형성하고 있으면서 리모델링 사업을 추진하고 있는 단지의 경우, 사업진행에 매우 큰 어려움을 겪고 있는 실정이다.

리모델링 주택조합 설립과 리모델링 허가 시,  
공동주택단지 전체 및 각 동별 구분 소유자의 동의를 받아야 함에도 불구하고  
임대아파트의 경우 향후 재건축을 하는 것으로 정책방향이 설정되어 있어  
리모델링에 참여하지 않으므로,  
사업추진을 위한 동의율 확보가 쉽지 않기 때문이다.

또한 향후 공공임대아파트의 재건축 연한이 다가와  
재건축 사업을 진행하게 될 경우에도,  
정비구역 지정 시 토지분할의 어려움이 예상된다.

이에 서울특별시의회는 국회와 정부에 다음과 같이 「주택법」의 개정을  
강력히 촉구·건의하는 바이다.

첫째, 주택단지 전체를 리모델링 하는 경우의 리모델링 조합설립 동의 시,  
공공임대주택을 포함하는 경우와 포함하지 않는 경우로 조건이 구분  
될 수 있도록 「주택법」 제11조를 개정하라!

둘째, 주택단지 전체를 리모델링 하는 리모델링 주택조합의 리모델링 허가 시,  
공공임대주택을 포함하는 경우와 포함하지 않는 경우로 조건이 구분  
될 수 있도록 「주택법」 시행령 제75조 제1항을 개정하라!

셋째, 주택단지 전체를 리모델링 시, 별동의 공공임대주택이 주택단지에 포함  
되어 있음에도 리모델링에 참여하지 않은 경우에는 공공임대주택인  
동(棟)과 공공임대주택이 아닌 동(棟)이 별개의 필지가 될 수 있도록  
「주택법」 제76조의 제7항을 신설하라!

2023. 5. .

## 서울특별시의회 의원 일동