

## 재건축·재개발 등 정비사업 속도 높인다

- 9월 11일부터 도정법 개정안 입법예고... 역세권 뉴:홈 공급 위한 제도 마련 본격화

- 국토교통부(장관 원희룡)는 재건축·재개발 등 정비사업의 절차 간소화, 혜택 부여 등을 내용으로 하는 「도시 및 주거환경정비법」 시행령, 시행규칙 등 하위법령 개정안을 입법예고(9.11.~23.10.23.)한다고 밝혔다.
  - 이번 개정은 정비사업을 통해 주택공급을 확대하고자 개정된 법률 개정안('23.7.18. 공포, '24.1.19. 시행)의 위임사항을 구체적으로 규정하기 위한 사안이다.
- 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.
  - 역세권 등에서 법적상한의 1.2배까지 용적률을 완화하는 경우, 법적상한보다 추가로 완화된 용적률의 50% 이상(시·도 조례로 규정)은 뉴:홈으로 활용할 수 있도록 하고, 이 경우 인수자의 토지인수가격은 감정평가액의 50%로 규정하였다.
  - 공공임대주택을 제공할 경우 법적상한까지 용적률을 부여 받을 수 있는 인센티브 적용 가능지역을 현행 주거지역에서 준공업지역까지 확대한다.
  - 토지등소유자가 정비계획의 입안을 요청하는 경우, 필요한 동의비율은 1/3 이하에서 조례로 정하는 비율 이상으로 하고, 정비구역 지정권자는 정비계획 입안권자에게 용적률, 높이 등 개발밀도나, 공공시설의 설치방향 등 정비계획 기본방향을 사전제시토록 하였다.
  - 신탁업자나 한국토지주택공사(LH) 등 전문개발기관이 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 우선적으로 지정할 것을 지정권자에게 제안하는 경우에는 제안 전에 토지소유자 2/3 이상의 동의를 받도록 규정하였다.
- 개정안 전문은 관보 및 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당/법령정보/입법예고·행정예고”에서 확인할 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 누리집 등을 통해 의견을 제출\*할 수 있다.
  - \* 주소: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 주택정비과 / 팩스 044-201-5532

담당 부서	주택정책관	책임자	과 장	박용선 (044-201-3383)
	주택정비과	담당자	사무관	배윤형 (044-201-3384)



## 참고

## 「도시 및 주거환경정비법」 하위법령 개정안\* 주요 내용

\* 법시행일에 맞추어 '24.1.19 시행 예정

### ① 역세권 등에 대한 용적률 상향 특례 신설

#### 도시정비법 개정내용

· 역세권 등에 위치한 정비구역에 법적상한의 1.2배까지 용적률 추가완화, 건설된 주택 일부를 뉴:홈(공공분양)으로 활용 (법 제66조)

○ (대상지 범위) 역세권 등은 해당 정비구역이 다음 어느 하나에 해당하는 지역에 1/2 이상 위치하는 경우를 말한다.

- ① 역세권(철도역 승장장으로부터 시·도조례로 정한 거리 이내 지역)
- ② 대중교통 결절지, 고속버스 및 시외버스터미널, 간선도로의 교차지 등 대중교통 이용이 용이한 지역(구체적 기준은 시·도조례로 정함)

○ (공급물량) 뉴:홈(공공분양)은 법적상한보다 추가로 완화된 용적률의 50% 이상에서 시·도 조례로 정하는 비율만큼 공급

○ (활용기준) 나눔형(지분적립, 이익공유, 토지임대부) 뉴:홈으로 활용

○ (인수가격) 토지 인수가격은 감정평가액의 50%로 규정

\* 건물 인수가격은 법률에서 기본형 건축비로 규정

### ② 준공업지역에 대한 용적률 인센티브 적용

○ 법 제54조에 따라 공공임대주택을 제공할 경우 법적상한까지 용적률을 상향할 수 있는 인센티브 적용을 현행 주거지역에서 준공업지역까지 확대

### ③ 정비계획 입안요청제 도입

#### 도시정비법 개정내용

· 주민이 손쉽게 사업을 추진할 수 있도록, 구역계만 설정하여 지자체(입안권자)에 정비계획 입안을 요청할 수 있는 '정비구역 지정을 위한 정비계획 입안요청제' 도입 (법 제13조의2)

○ (동의요건) 토지등소유자는 1/3 이하에서 조례로 정하는 비율 이상의 동의를 얻어 정비계획 입안권자에게 정비계획의 입안 요청 가능

- (방향제시) 입안권자가 입안수락 시 정비구역 지정권자는 정비계획의 입안권자에게 다음의 사항에 대한 정비계획의 기본방향을 제시해야 함
  - ① 용적률, 건폐율, 높이 등 개발밀도에 관한 구상이 가능하도록 할 것
  - ② 지역적 특성, 조망 등을 고려한 단지배치가 필요한 경우 이에 대한 방향이 제시되도록 할 것
  - ③ 정비기반시설 등 공공시설의 설치방향을 구체적으로 포함할 것 등

#### ④ 통합심의위원회의 구성 등

##### 도시정비법 개정내용

- 공공정비 사업에만 선택적으로 가능했던 **통합심의 제도\***를 민간정비를 포함한 모든 정비사업에 **의무적으로 적용** (법 제50조의2)
- \* 사업계획인가시 필요한 건축·경관·교통·교육환경 등 심의를 통합하여 검토심의

- **현행 공공정비에 적용 중인 통합심의 관련 사항과 동일하게 적용**
  - 다만, 위원회 구성 규모는 각 분야의 다양한 전문가들이 폭넓게 참여할 수 있도록 30명 내외에서 20~100명으로 대폭 확대하고, 필요한 경우 분과위원회를 통해 세부사항을 논의하도록 개선

#### ⑤ 신탁사·공공기관 등 전문개발기관 사업시행특례

##### 도시정비법 개정내용

- 신탁사, LH 등 전문개발기관에 **정비구역 지정제한권**, 정비계획과 사업시행계획을 **정비사업계획으로 통합처리 등 특례부여** (법 제101조의8~제101조의10)
- 국토부장관은 신탁업자와 토지등소유자 간 공정한 계약체결을 위해 대통령령으로 정하는 바에 따라 **표준계약서 및 표준시행규정을 마련할 수 있음** (법 제27조)

- (주민 동의) 신탁사·공공기관이 구역지정을 제안할 때 **토지소유자 2/3 이상의 동의를** 얻도록 규정
- (표준계약서) 신탁 **표준계약서 및 표준시행규정에 포함될 사항으로 신탁계약의 기간·종료·해지, 신탁재산의 관리·운영·처분 및 자금 차입방법에 관한 사항** 등을 규정

\* 표준계약서, 표준시행규정은 연내 배포 예정