

「주택공급 활성화 방안」 하위법령 입법예고

- 공공택지 전매제한 완화, 청약 무주택 기준 확대 등 8개 법령·훈령 입법·행정예고
- 법령 개정 이전에도 공공택지 전매확인서 접수 등 사전절차도 즉시 추진

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 「주택공급 활성화 방안」(9.26.)의 후속조치로 위축된 주택공급을 신속히 정상화하고 민간의 주택사업 여건 개선을 위한 주요 8개 법령·훈령*을 10월 17일(화)부터 10월 18일(수) 사이에 입법·행정예고한다.

* 「주택공급에 관한 규칙」(10.17.~11.3. 입법예고) // 「택지개발촉진법 시행령」, 「공공주택 특별법 시행령」, 「도시정비법 시행령」, 「소규모주택정비법 시행령」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」(10.18.~11.2. 입법예고) // 「공공주택 업무처리지침」, 「민간참여 공공주택사업 시행지침」(10.18~10.28 행정예고)

○ 하위법령·훈령 개정을 통해 공공택지 전매제한, 정비사업 신탁방식 사업 시행자 지정요건, 가로주택정비사업 면적요건 등이 완화되면 민간의 정체된 주택건설 사업 재개와 사업속도 제고에 큰 도움이 될 전망이다.

- 특히, 역세권 소형 도시형생활주택 주차장 기준 완화와 청약 시 무주택 간주기준 확대로 신속한 공급이 가능한 비(非)아파트 사업여건도 개선된다.

- 또한, 공공의 추가물량 확보(수도권 신도시 3만호)를 위한 토지이용 효율화 기반을 구축하고, 민간참여사업의 사업비 조정기준도 구체화될 예정이다.

○ 공공택지 전매는 개정 즉시 완화된 기준으로 거래될 수 있도록 입법예고일(10.18.)부터 전매확인서 사전접수도 시행한다.(양도·양수 희망업체 → LH 지역본부)

□ 국토교통부 진현환 주택토지실장은 “신속한 사업여건 개선으로 공급 병목 현상을 해소하겠다”면서, “제도개선 전에도 가능한 사전절차는 즉시 시행해 대기물량이 조속히 시장에 나올 수 있도록 지원할 계획”이라고 밝혔다.

□ 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당/법령정보/입법예고·행정예고”에서 확인 가능하고, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출*할 수 있다.

* 주소: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 (소관부서)

담당 부서 <택지개발촉진법 시행령>	주택토지실 부동산개발산업과	책임자	과장	박동주 (044-201-3434)
		담당자	사무관	김진욱 (044-201-3438)
<도시정비법 시행령>	주택정비과	책임자	과장	박용선 (044-201-3383)
		담당자	사무관	오원택 (044-201-3385)
<주택건설기준 규정>	주택건설공급과	책임자	과장	유혜령 (044-201-3364)
		담당자	사무관	이광우 (044-201-3369)
<주택공급 규칙>	주택기금과	책임자	과장	전성배 (044-201-3337)
		담당자	사무관	지현근 (044-201-3351)
<민간임대주택법 시행규칙>	민간임대정책과	책임자	과장	김계흥 (044-201-4100)
		담당자	사무관	이기림 (044-201-4476)
<공공주택특별법 시행령 및 공공주택 지침>	공공주택추진단 공공택지기획과	책임자	과장	차상헌 (044-201-4505)
		담당자	사무관	김세목 (044-201-4515)
<소규모주택정비법 시행령>	도심주택공급협력과	책임자	과장	이상욱 (044-201-4937)
		담당자	사무관	최우영 (044-201-4944)



[입법예고 사항]

**① 「택지개발촉진법 시행령」·「공공주택 특별법 시행령」
: 공동주택용지 전매제한 한시 완화**

- 「택지개발촉진법 시행령」 및 「공공주택 특별법 시행령」 일부개정령안 입법예고를 '23.10.18.부터 11.2.까지 15일간 실시한다.
 - 현재 공동주택용지는 토지 소유권이전등기를 마친 후 전매가 가능하나, 최근 금리·공사비 인상, 부동산 시장 침체 등으로 인해 사업 추진이 어려운 공동주택용지가 증가하는 상황이다.
- 개정안은 공동주택용지도 단독주택용지*처럼 계약일로부터 2년 이후에는 최초 공급가격 이하로 전매를 허용하되, 시행일로부터 1년간만 1회에 한하여 한시로 완화한다.
 - * 단독주택용지는 계약 후 2년(또는 잔금납부일) 이후 공급가 이하로 전매 허용 중
 - 다만, 벌폐입찰 등 부작용 방지를 위해 「공정거래법」 상 계열회사 간 전매는 지속 제한한다.
 - 이를 통해 현재 주택 건설사업 추진이 어려운 공동주택용지가 자금여력이 있는 사업자 등에게 양도됨으로써, 정체된 주택건설 사업이 조속히 재개될 수 있을 전망이다.

② 「도시정비법 시행령」 : 신탁사 사업시행자 지정요건 완화

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 일부개정령안 입법예고를 '23.10.18.부터 11.2.까지 15일간 실시한다.

- 현재 신탁사가 시행자로 지정되기 위해서는 조합설립 수준의 동의 (토지주 3/4 이상) 요건 외에, 토지면적 1β 이상 신탁*이 필요하다.

* 나머지 토지소유자는 이주 후 착공 전까지 사업시행자에게 신탁

- 개정안은 사업시행자 지정을 위한 요건을 3/4 이상의 주민동의만 있어도 되도록 완화하는 것으로, 신탁방식으로 사업추진시 토지신탁에 따른 주민불편이 해소되고 사업속도도 제고될 전망이다.

③ 「소규모주택정비법 시행령」 : 가로주택정비사업 면적 요건 완화

- 「소규모주택정비법 시행령」 일부개정령안 입법예고를 '23.10.18.부터 11.2.까지 15일간 실시한다.

- 현재 소규모주택정비사업 중 가로주택정비사업*은 기본 1만㎡ 미만 까지, 공공성 요건 또는 소규모주택정비 관리지역**내 시행할 경우 최대 2만㎡ 미만까지 사업 시행 가능하나,

* (가로주택정비사업) 노후·불량건축물이 밀집한 가로(街路)구역에서 종전의 가로와 정비 기반시설을 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업

** (소규모주택정비 관리지역) 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지에 정비기반시설 등을 확충하기 위해 법에 따른 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역

- 면적 제한으로 인해 사업 대상지가 한정되어있고 효율적 건물 배치 곤란 등 사업성에 한계가 있었다.

- 개정안은 지자체·LH 참여 등 공공성이 확보되고, 소규모주택정비 관리 지역 내에서 시행하는 가로주택정비사업의 경우 최대 4만㎡ 미만 까지 시행할 수 있도록 면적요건을 완화하는 방안이다.

- 이를 통해 가로주택정비사업의 대상지 확대 및 사업성 개선으로 노후·저층 주거지역 등 도심지 내 주택공급에 기여할 것으로 기대된다.

④ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 : 도시형 생활주택 주차장 완화

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 일부개정령안 입법예고를 '23.10.18.부터 11.2.까지 15일간 실시한다.
- 현재 도시형 생활주택 중 전용면적 60㎡ 이하인 소형 주택은 일반 공동주택 대비 주차장 기준이 완화(세대당 0.7대 → 0.6대)되어 있으나, 최근 도시형 생활주택의 공급 물량이 크게 감소하고 있는 상황이다.
- 개정안은 도시형 생활주택 중 소형 주택을 역세권이면서 상업·준주거 지역에 건설하고, 전체 주차공간의 20%를 공유차량 전용 주차장으로 할당하는 경우 주차장 기준을 세대당 0.4대로 30% 가량 추가 완화한다.
- 이를 통해 교통 여건이 우수한 지역에 사회초년생 등 1~2인 가구를 위한 소형 주택 공급이 확대될 것으로 기대된다.

⑤ 「주택공급규칙」 : 청약시 무주택 간주기준 확대

- 「주택공급에 관한 규칙」 일부개정령안 입법예고를 '23.10.17.부터 11.3까지 17일간 실시한다.
- 현재 전용면적 60㎡ 이하로서 공시가격 1.3억원(지방 8천만원) 이하인 주택을 보유하더라도 민영주택 일반공급을 신청하는 경우 무주택으로 간주하고 있다.
- 하지만, 그간 민영주택 일반공급에만 적용됨에 따라 생애최초 특별공급 및 공공주택 청약 시에는 혜택을 받지 못하였고, 금액 기준* 또한 2015년 이후 변경이 없어 사회초년생 등이 이용하기에 한계가 많았다.

* 가격기준: ('07년) 5천만원 ↓ → ('13년) 7천만원 ↓ → ('15년) 1.3억원 ↓ (지방 8천만원 ↓)

- 개정안은 무주택 간주 소형·저가주택 금액기준(공시가격)을 수도권은 1.6억원, 지방은 1억원으로 각각 상향하고, 적용되는 청약유형도 민영주택 특별공급, 공공주택 일반공급 및 특별공급까지 확대한다.

- 이를 통해 사회초년생 및 신혼부부 등이 비아파트 등을 소유하더라도 청약상 불이익이 해소되어 주거약자의 주거상향에 기여하고, 비아파트의 공급 여건이 개선될 것으로 기대된다.

⑥ 「민간임대주택법 시행규칙」 : 공공지원 민간임대주택 임차인 자격 완화

- 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 일부개정령안 입법예고를 '23.10.18.부터 11.2.까지 15일간 실시한다.
- 현재 공공지원민간임대주택은 무주택자를 대상으로 임차인을 모집하고, 준공 후 입주 개시일까지 임대되지 않은 경우에 임차인 자격을 완화하여 유주택자에게도 공급할 수 있다.
 - 하지만, 건설 초기 임차인 모집시 무주택자 입주수요가 부족한 경우에도 준공 후 입주 개시일까지 임차인 자격을 완화할 수 없어 임차인 모집과 사업추진에 어려움을 겪는 사례가 있었다.
- 개정안은 공공지원민간임대주택의 임차인 자격을 완화할 수 있는 시기를 임차인 모집공고 후 6개월 이후로 앞당긴다.
 - 이를 통해 입주자 모집과 사업추진이 원활해져 공공지원민간임대주택 공급이 활성화될 전망이다.

[행정예고 사항]

① 「공공주택 업무처리지침」 : 공공주택지구 전체 공동주택용지 평균용적률 기준 완화

- 「공공주택 업무처리지침」 일부 개정안 행정예고를 '23.10.18.부터 10.28.까지 11일간 실시한다.
- 현재 개발제한구역을 해제하여 공공주택지구를 조성하는 경우 지구 전체 공동주택용지 평균용적률을 220% 이하로 제한하고 있다.

- 다만, 지구계획에 대한 통합심의위원회 심의 등 실제 적용 과정에서 220% 상한을 '필지 단위'로 획일적으로 제한하는 관행과 함께,
 - 주요교통망 중심으로 다양한 기능을 압축 개발하는 콤팩트시티와 같은 최근 도시개발 트렌드에 맞지 않다는 지적이 있었다.
- 개정안은 개발제한구역을 해제하는 경우 공공주택지구 공동주택용지 평균용적률 상한을 최대 250%*까지 완화한다.
 - * 「국토계획법」상 제2종일반주거지역의 용적률 상한과 같음
- 이를 통해 보다 탄력적인 용적률을 적용한 콤팩트한 개발로 수도권 신도시 공공주택 공급을 확대하면서 다채로운 경관, 공원녹지, 친수 공간을 활용하여 쾌적한 신도시를 조성할 계획이다.

② 「민간참여 공공주택사업 시행지침」 : 공사비 증액 기준 구체화

- 「민간참여 공공주택사업 시행지침」 일부 개정안 행정예고를 '23.10.18.부터 10.28.까지 11일간 실시한다.
 - 최근 공사비 급등으로 민간참여 공공주택사업에 참여한 민간 시행자의 부담이 증가함에 따라 협약체결시 “물가변동에 따른 사업비 조정에 관한 사항”을 포함하도록 지침을 개정(23.3)한 바 있다.
 - 다만, '사업비 조정 대상기간'에 대한 구체적 기준 부재로 실제 협약체결 후 일부 기간이 물가변동 여부와 관계없이 사업비 조정 대상기간에서 제외되는 등 민간 시행자에게 불리하게 적용되는 사례가 발생하였다.
- 개정안은 사업비 조정 대상기간을 “협약체결일부터 준공일까지”로 기준을 명확화한다.
 - 이를 통해 협약체결 직후부터 준공 전까지 예상치 못한 물가변동 발생시 합리적 범위 내 사업비 조정이 가능해져 사업자 간 공평한 리스크 분담과 함께 공공주택사업에 민간 참여가 활성화될 전망이다.