

1. 개정이유

도심 내 주택 공급 확대를 위한 ‘국민주거안정 실현방안’(2022. 8. 16.) 후속 조치로 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제19560호, 2023. 7. 18. 공포, 2024. 1. 19. 시행)이 개정됨에 따라, 하위법령으로 위임된 정비사업을 통한 도심 주택 공급 확대, 정비사업 절차 간소화 등 신속한 사업지원, 신탁방식 활성화를 통한 정비사업 시행 다양화 등에 관한 구체적인 사항을 마련하려는 것임.

2. 주요내용

가. 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(안 제4조)

임대주택 건설비율 산정 시 제외되는 주택을 별도 조문으로 규정하는 등 전체적인 체계와 조문을 정비하려는 것임.

나. 공공재개발사업에서의 공공임대주택 건설비율(안 제6조)

공공재개발사업에서 공공임대주택 건설비율 산정 시 용적률 완화로 건설하는 공공분양주택을 합산하여 산정하도록 규정하는 등 상위 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 0부, 0실과 합의되었음

라. 기 타 : 신 · 구조문대비표, 별첨

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 일부개정고시안

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제3항 중 “연면적[「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외한다]의 20퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)”를 “연면적의 20퍼센트”로, “세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)”를 “세대수”로, “임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 한다”를 “임대주택으로 건설하여야 한다”로 하고, 같은 조 제7항을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑦ 시장·군수가 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업으로 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 시·도지사가 정하여 고시한 임대주택 비율보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상

주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다.

해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + $\left(\text{건설하는 주택 전체 세대수} \times \frac{10}{100} \right)$

⑧ 제3항 및 제5항부터 제7항까지에서 주택 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 임대주택 비율을 산정할 때에는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제54조제1항, 법 제66제3항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택은 제외한다.

제6조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

영 제1조의2제1항에서 “국토교통부장관”이 고시한 비율은 다음 각 호를 의미한다. 다만, 시·도지사는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제2호부터 제4호까지의 지역에서는 시·도지사가 공보에 고시한 바에 따라 임대주택 세대 수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있다.

제6조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 법 제101조의5제4항에 따라 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택을 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공분양주택으로 분양하는 경우에는 제1항에 따른 비율을 산정할 때 공공임대주택의 수에 공공분양주택의 수를 합산한다.

③ 고도제한 등으로 법 제101조의5제1항에 따른 용적률 완화를 적용

받지 못하여 법 제101조의5제2항에 따른 국민주택규모 주택을 공급하지 아니하는 경우에는 제4조에 따른 비율을 적용한다.

부 칙

이 고시는 2024년 1월 19일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
제4조(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ①·② (생략)		제4조(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ①·② (현행과 같음)		
③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적[「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외한다]의 20퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 한다.		③ ----- ----- ----- <u>연면적의 20퍼센트</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>세대수</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>임대주택으로 건설하여야 한다.</u>		
④ ~ ⑥ (생략)		④ ~ ⑥ (현행과 같음)		

⑦ 시장·군수가 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업으로 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 시·도지사가 정하여 고시한 임대주택 비율보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다.

<신 설>

⑦ -----

----- 「도시
및 주거환경정비법 시행령」 (이하 “영”이라 한다) -----

-----.

$$\text{해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율} + \\ \left(\text{건설하는 주택 전체 세대수} \times \frac{10}{100} \right)$$

⑧ 제3항 및 제5항부터 제7항까지에서 주택 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 임대주택 비율을 산정할 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 “법”이라 한다) 제54조제1항, 법 제66제3항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함

제6조(공공재개발사업에서의 공
공임대주택 건설비율) 「도시
및 주거환경정비법 시행령」(이하
“시행령“이라 한다) 제1조의
2제1항에서 “국토교통부장관
“이 고시한 비율은 다음 각 호
를 의미한다. 다만, 시·도지사는
「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률 시행령」 제30조제1항
제2호부터 제4호까지의 지역에
서는 시·도지사가 공보에 고시
한 바에 따라 임대주택 세대 수
를 50퍼센트 범위 내에서 차감
하여 조정할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

<신 설>

<신 설>

으로써 증가된 세대수, 연면적
및 임대주택은 제외한다.

제6조(공공재개발사업에서의 공
공임대주택 건설비율) ①영 --

----- . -----

----- .

1. ~ 3. (현행과 같음)

② 법 제101조의5제4항에 따라
공공재개발사업 시행자로부터
공급받은 주택을 「공공주택 특
별법」 제2조에 따른 공공분양
주택으로 분양하는 경우에는 제
1항에 따른 비율을 산정할 때
공공임대주택의 수에 공공분양
주택의 수를 합산한다.

③ 고도제한 등으로 법 제101조

	<u>의5제1항에 따른 용적률 완화를 적용받지 못하여 법 제101조의5 제2항에 따른 국민주택규모 주 택을 공급하지 아니하는 경우에 는 제4조에 따른 비율을 적용한 다.</u>
--	---