

 국토교통부		<h1>보도설명자료</h1>		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 6. 16.(수) / 총 5매	
<b>담당 부서</b>	도심주택 총괄과	<b>담당자</b>	• 과장 전인재, 사무관 배운형 • ☎ (044) 201-4384	
	주택정비과	<b>담당자</b>	• 과장 김기용, 사무관 박태진, 사무관 김태웅 • ☎ (044) 201-3384, 3387	
	도시재생 정책과	<b>담당자</b>	• 과장 황윤언, 사무관 박선영 • ☎ (044) 201-4907	
	주거재생과	<b>담당자</b>	• 과장 안세희, 사무관 최혜리 • ☎ (044) 201-4941	
<b>보도일시</b>		즉시 보도 가능합니다		

## 3080+ 주택공급대책 7개 법안, 국토위 소위 통과

공포 후 2개월뒤 시행, 법 통과일까지 등기한 매수자는 우선공급권 부여

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 「공공주택 특별법」 등 3080+ 주택공급 방안 추진을 위한 관련 7개 법률 개정안이 6월 15일 여야 합의로 국토교통위원회 법안소위를 통과하였다고 밝혔다.

\* 사업법안 : ① 공공주택특별법, ② 도시재생법, ③ 소규모정비법

지원법안 : ④ 주택도시기금법, ⑤ 주택법, ⑥ 토지보상법, ⑦ 재건축이익환수법

○ 정부는 지난 2월 4일 「3080+ 주택공급대책」 발표 이후 지금까지, 총 10.8만호\* 공급 규모의 도심내 사업후보지(102곳)를 선정하여 주민 동의 등 사전 준비절차를 진행해 왔다.

\* 도심복합 6만호 / 공공정비 2.7만호 / 도시재생·소규모 2.1만호

- 이번에 이들 후보지들에 대한 주택사업을 본격적으로 시행할 수 있는 3개의 사업법안과 4개의 지원법안이 법안소위를 통과함에 따라 3080+ 주택공급사업이 한층 탄력을 받을 것으로 기대된다.

□ 이날 법안소위에서 의결한 주요내용은 다음과 같다.

## 【 공공주택 특별법 : 도심 공공주택 복합사업 도입(3년 한시) 】

- 도심 내 역세권·준공업지·저층주거지 등을 신속 정비하기 위해 “도심 공공주택 복합사업\*(3년 한시)”을 신규 도입하였다.

\* (절차) 사업제안 → 예정지구 지정 → 본지구 지정 → 사업계획 승인 → 착공

- 법안소위 심사과정에서는 예정지구 지정을 위한 토지등소유자 10% 동의요건은 삭제\*하되, 본 지구지정 후 3년이 경과한 구역 중 토지등소유자 1/2 이상이 해제를 요청하는 경우에는 지구지정을 해제할 수 있는 규정을 신설하는 등 동의요건을 조정하였다.

\* 통상 공공기관이 사업을 제안하는 초기단계에서 주민동의를 법적으로 요구하지는 않음. 다만, 예정지구 지정시 주민동의 현황이 고려되도록 운영할 계획

- 또한, 주민협의체의 법적 근거를 마련하여 주민 의사가 사업과정에서 충분히 반영되도록 하였고, 토지주에게 우선공급 되는 주택에 대하여는 거주 의무와 전매제한 면제를 명확하게 규정하였다.

## 【 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 : 주거재생혁신지구 도입 】

- 노후·불량건축물 등이 밀집한 쇠퇴지역에 주거·복지·생활편의 등 복합기능의 소규모 지역거점을 조성하기 위해 “주거재생혁신지구”를 신규 도입하였다.

\* (절차) 주민공람 → 도시재생특위 심의 → 혁신지구 지정 → 시행계획인가 → 착공

- 법안소위 심사과정에서 주거재생혁신지구 지정기준이 보다 구체화\*되었고, 토지 수용을 위한 동의서 징구주체가 사업시행자에서 시장·군수 등으로 변경되었다.

\* 빈집·노후불량건축물 등이 밀집하여 주거환경 개선이 시급한 지역이고, 신규 주택공급이 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 면적 이내일 것

## 【빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법】

### ① 소규모 재개발 도입

- 역세권·준공업지역에서 소규모로 주거환경 및 도시환경을 신속하게 정비하기 위해 “소규모재개발 사업”을 신규 도입하였다.

\* (절차) 예정구역 지정 → 사업시행구역 확정 → 사업계획 인가 → 착공

- 법안소위 심사과정에서 사업시행예정구역을 지정하는 경우 시장·군수 등이 주민의견 수렴절차를 거치도록 하는 내용이 추가되었다.

### ② 소규모주택정비 관리지역 도입

- 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지를 체계적으로 정비하기 위해 “소규모주택정비 관리지역\*”을 도입하였다.

\* (절차) 관리계획 수립 → 주민공람 및 위원회 심의 → 관리계획 승인

- 법안심사 과정에서 관리계획 내용으로 용도지구·용도지역의 지정 및 변경계획, 특별건축구역 및 특별가로구역 지정계획 등도 추가할 수 있도록 수정되었다.

## 【공통사항 : 시장관리방안】

- 당초 개정안의 2월 5일 이후 매매계약을 체결한 자의 우선공급권을 제한하는 규정에 대하여는 논의를 통해 ① 기준시점은 ‘2월 5일’에서 ‘국회 본회의 의결일’로, ② 판단기준은 ‘매매계약 체결’에서 ‘이전등기완료’로 수정하였다.

- 이 경우 본회의 의결일로 기준시점이 늦춰지더라도 통상 매매계약 체결 후 등기완료까지는 시일이 걸리는 점을 감안할 때 투기세력 유입은 제한적일 것으로 예상된다.

- 이와함께, 2월 4일 이전에 공동주택의 건축허가를 받아 분양하는 경우에는 신뢰보호를 위해 일정한 요건\*을 충족 시, 우선공급권을 부여하도록 예외를 인정하였다.

\* ① 국토부장관이 고시하는 지구별 후보지 발표일 이전에 분양계약을 체결 하고, ② 지구지정 전까지 소유권을 이전 받은 경우



- 한편, 공공직접시행 정비사업을 규정한 「도시정비법」 개정안은 조합원 지위양도 제한 시점을 앞당기는 내용의 다른 도시정비법 개정안\*(송석준의원 대표발의, 6.7)과 함께 논의할 필요성이 제기됨에 따라 다음 법안소위에서 심사하기로 하였다.

\* 재건축(안전진단 통과 후), 재개발(정비구역 지정 후) 구역 중 시·도지사가 기준일을 지정하는 단지는 지위양도 제한 추진(국토부-서울시 합의, '21.6.9)

- 다만, 공공직접시행 정비사업은 현재 61개 구역이 민간·정비협회 등 다양한 경로로 제안되었으며, 법적 절차(공공정비계획 수립제안) 이전 단계인 사업성 분석·주민협의 등을 준비작업이 계획대로 진행되고 있어 다음 국회에서 도시정비법이 통과되더라도 향후 사업일정에는 차질이 없을 것으로 예상된다.

- 이번 국토위 법안소위를 통과한 법안은 향후 국회에서 의결되면 공포 후 2개월뒤 시행될 예정이며, 김수상 주택토지실장은 “하위 법령 개정도 조속히 마무리하여, 법 시행 직후 예정지구 지정 등 사업절차가 신속하게 진행될 수 있도록 준비하겠다”면서,

- 특히 “선도사업 후보지의 경우 2월 4일 이후 특이 동향은 없었으나, 우선공급 대상이 일부 확대됨에 따라 혹시 있을지 모르는 투기자본 유입을 차단하기 위해 부동산 실거래 조사를 철저하게 실시하고, 거래 가격이 급등하는 등 과열되는 지역은 예정지구 지정시 제외할 계획이다”라고 밝혔다.

 	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 도심주택총괄과 배윤형 사무관(☎ 044-201-4384)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
---	--

법안	주요 내용
<p>① 공공주택특별법 (김교흥 의원, 2.24)</p>	<p>△ '도심 공공주택 복합사업' 신설 - 정비구역 외 역세권, 준공업(5천㎡ 이상), 저층주거지(1만㎡ 이상) △ 공공자가주택 도입</p>
<p>② 소규모정비법 (허영 의원, 2.23)</p>	<p>△ '소규모 재개발사업' 신설 - 정비구역 외 역세권, 준공업지역 중 5천㎡ 미만, 조합방식 △ '소규모주택정비 관리지역' 신설 - 노후·저층주거지(10㎡ 미만)에 건축특례를 부여하여 민간정비 유도</p>
<p>③ 도시재생법 (조오섭 의원, 2.23)</p>	<p>△ '주거재생 혁신지구' 신설 - 도시재생지역 위주, 제한적 수용권 부여 등</p>
<p>④ 도시정비법 (진성준 의원, 2.24)</p>	<p>△ '공공 직접시행 정비사업' 신설 - 정비구역 대상</p>
<p>⑤ 주택도시기금법 (홍기원 의원, 2.22)</p>	<p>△ HUG 보증한도 상향(자기자본의 50배→60배)</p>
<p>⑥ 주택법 (김교흥 의원, 2.24)</p>	<p>△ 분양가 상한제 적용 (①~④ 사업)</p>
<p>⑦ 토지보상법 (각 사업법 발의의원)</p>	<p>△ '공익사업' 대상 확대 (①~④ 사업)</p>
<p>⑧ 재건축이익환수법 (강준현 의원 '20.11.24)</p>	<p>△ 재건축 사업을 공공이 시행하는 경우(공공재건축)에도 재건축 초과이익 부담금 부과</p>