

 국토교통부		보도 설명 자료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 7. 16.(금) / 총 11매(본문11)	
담당 부서	도심주택 총괄과	담 당 자	• 과장 전인재, 사무관 배윤형, 주무관 김로타 • ☎ (044) 201-4384, 4385	
	공공주택 정책과	담 당 자	• 과장 성호철, 사무관 양승진, 사무관 홍일산 • ☎ (044) 201-4580, 4514	
	주택정비과	담 당 자	• 과장 김기용, 사무관 박태진 • ☎ (044) 201-3384	
	도시재생 정책과	담 당 자	• 과장 황윤언, 사무관 박선영 • ☎ (044) 201-4907	
	주거재생과	담 당 자	• 과장 안세희, 사무관 최혜리 • ☎ (044) 201-4941	
보 도 일 시		2021년 7월 16일(금) 10:00 이후 보도 가능합니다.		

3080⁺ 주택공급대책 법안 하위법령 입법예고 추진

- 법개정, 하위법령 입법예고 등 제도개선 추진으로 사업 본궤도 -
- 토지주 우선공급가 대비 절반 가격의 이익공유형 공공자가주택도 공급 -
- 용도지역 상향, 용적률 완화 등 도시·건축 인센티브 구체화 -

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 3080⁺ 주택공급대책 관련 개정법에서 위임한 사항을 규정하는 것을 주요 내용으로 「공공주택 특별법 시행령·시행규칙」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령·시행규칙」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 개정안을 7.16(금)부터 입법예고 한다고 밝혔다.

* (입법예고 기간) 공공주택특별법 시행령(7.16~8.17), 시행규칙(7.16~8.25)/ 빈집및소규모법 시행령·시행규칙(7.16~8.25)/ 도시재생법 시행령(7.19~8.17)

○ 이번에 입법예고 하는 하위법령은 지난 6월 29일 국회를 통과한 3080⁺ 공급대책 관련 7개 법안 중 3개 사업법안(공공주택특별법, 도시재생법, 소규모주택정비법)에 대한 것으로 앞으로 법제처 심사 등을 거쳐 법 시행(9월21일 예정)에 맞춰 개정을 완료할 예정이다.

□ 3080⁺ 주택공급사업에 대한 근거 법률 개정이 완료되고, 이번에 세부 내용을 담은 하위법령까지 입법예고 됨에 따라 제도의 불확실성이 해소되어 앞으로 사업 진행이 가속화될 것으로 예상된다.

□ 입법예고 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

법령명	하위법령 개정안 주요 내용
공공주택특별법 시행령, 시행규칙	△ '도심 공공주택 복합사업' 신설 - 입지요건, 사전검토기구 구성, 주택유형별 건설비율, 도시규제 완화, 현물보상 및 손실보상 기준, 주민협의체 구성 등 △ 이익공유형 분양주택 도입 - 공급가격 및 환매조건, 거주무기간, 공급기준 및 입주자격 등
소규모주택정비법 시행령, 시행규칙	△ '소규모주택정비 관리지역' 신설 - 관리지역의 대상요건, 관리계획의 내용, 건축특례 등 △ '소규모 재개발사업' 신설 - 대상요건, 용도지역 상향 등 특례 등
도시재생법 시행령	△ '주거재생 혁신지구' 신설 - 입지요건, 현물보상 및 손실보상 기준 등

1. 공공주택 특별법 시행령, 시행규칙

□ '도심 공공주택 복합사업' 세부내용 규정

- 「공공주택 특별법」 개정으로 '도심 공공주택 복합사업'이 신설됨에 따라 법에서 하위법령으로 위임한 사항을 규정하였다.

① 입지요건

- 입지 특성에 따라 '주거상업고밀지구(역세권)', '주거산업융합지구(준공업지역)', '주택공급활성화지구(저층주거지)'로 구분하고 유형별 지정 요건을 규정하였고,
- 지역별 특성이 다른 점을 고려하여 세부 사항을 지침*으로 차등하여 규정하도록 할 예정이다.

* 예) 역세권 기준 : (서울·부산) 역승강장 경계 350m 이내, (경기·인천) 500m 이내

	주거상업고밀지구	주거산업융합지구	주택공급활성화지구
입지특성	역세권	준공업지역	저층주거지
시행령 입지 요건	▶ 규모 : 5천㎡ 이상 ▶ 범위 : 역승강장 경계 반경 500m (지침으로 지역별 차등 적용) ▶ 노후도 : 20년 이상 경과 건축물 40~60% 이상	▶ 규모 : 5천㎡ 이상 ▶ 대상 : 준공업지역 ▶ 노후도 : 20년 이상 경과 건축물 40~60% 이상	▶ 규모 : 1만㎡ 이상 ▶ 노후도 : 20년 이상 경과 건축물 40%~60% 이상
지침 (고시)	고시에서 시·도별 유연한 운영을 위한 세부사항 규정		

② 사전검토기구 구성·운영

- 사업추진 과정에서 발생하는 인·허가 리스크를 최소화하기 위해 지정권자(국토부장관, 시·도지사)는 도시, 건축 전문가가 포함된 사전검토기구를 구성하여 용적률, 용도지역 상향 등을 사전에 검토하고 사업자는 그 결과를 사업계획 수립 시 반영하도록 하였다.

③ 도시규제 완화

- 사업에 혜택(인센티브)을 부여하기 위해 용적률, 건폐율, 건축제한 등 법에서 위임받은 도시규제 완화의 구체적 내용을 명확하게 규정하였다.

구분	주요 완화 사항
용적률	▶ 해당 용도지역의 법적상한(상업·공업지역) 또는 법적상한 1.2배(주거지역)까지 완화 * 역세권(준주거) 내 용적률 완화(1.4배, 700%)는 국토계획법 시행령에서 既규정 단, 용적률 완화에 따른 기부채납은 개별법령에 따르도록 국토계획법 시행령 개정 추진
건폐율	▶ 해당 용도지역의 법적상한까지 완화
건축물 제한	▶ 공동주택에 대해서는 조례에 따른 제한(용도지역별 허용여부, 주거비율·규모) 배제

④ 주택유형별 건설비율

- 분양수요를 반영하여 총 주택 호수의 70% 이상은 공공분양으로 공급하고, 추가납부 여력이 없는 토지등소유자 등을 위해 공공자가주택(이익공유형, 지분적립형)은 10%~20% 수준으로 하였으며,
- 공공임대는 10%~20%(역세권은 15%~20%)을 공급하도록 하였다.

⑤ 현물보상 및 손실보상 기준

- 토지등소유자에게 사업으로 조성되는 건축물 등으로 보상하는 현물보상의 경우 현물보상 받을 수 있는 대상자, 1세대 1주택 공급 등 주요 원칙은 시행령에 규정하고, 세부기준, 현물보상자 경합 시 우선순위 선정기준 등은 시·도 조례로 위임하도록 하였다.

구분	주요 내용
현물보상 대상자	▶ ①주택, ②토지(90㎡이상) 소유자, ③보상금이 최소규모 공동주택 분양가 이상인 자
공급받는 주택수	▶ 1세대 1주택 공급이 원칙이나, 보상금 총액 범위 or 종전주택 전용면적 범위 내 1+1주택공급 허용(추가 공급하는 1주택은 60㎡이하)
재당첨 제한	▶ 투기과열지구 내 도심 공공주택 복합사업, 주거재생 혁신지구사업으로 현물보상 받는 자는 5년 간 도심 공공주택 복합사업과 주거재생 혁신지구사업에 따른 현물보상 제한

- 또한, 사업지구 내 원활한 이주를 위해 사업자는 이주대책을 반드시 수립하고, 현금보상 시에는 이주정착금을 지급하도록 하였으며, 사업자에게 철거주택의 소유자 및 세입자에 대한 임시거주시설 확보, 주택자금의 융자알선 등 의무를 부여하였다.

⑥ 주민협의체 및 주민대표회의 구성

- 토지등소유자의 의견이 사업진행 과정에서 충분히 반영될 수 있도록

토지등소유자 전원으로 주민협의체를 구성하고, 주민협의체에서 시공사 및 감정평가법인을 추천하도록 하였다.

* 코로나 등 재난 발생의 예외적인 상황의 경우 전자적 방법의 투표도 인정

- 또한, 주민협의체에 5~25인 규모의 주민대표회의를 구성하여 주민 의견을 사업자에게 수시로 전달할 수 있도록 하고, 사업자에게는 주민대표회의에 사업의 주요 단계별 설명의무도 부과하였다.

□ '이익공유형 분양주택'(공공자가) 세부내용 규정

- 무주택 실수요자의 부담 가능한 내 집 마련 지원을 위해 이익공유형 분양주택*이 도입됨에 따라 공급·처분 등에 관한 구체적인 운영 기준을 정하였다.

* 저렴하게 내 집을 마련하되, 할인된 금액으로 주택을 분양받았으므로 처분시에는 공공주택사업자에게 되팔고 처분 손익을 공유하는 주택

《 이익공유형 분양주택 유형별 개요 》

구 분	토지등소유자 대상 공급(현물보상)	일반 무주택자 대상 공급
목적	도심 공공주택 복합사업 등 추진 시 토지등소유자 현물보상	무주택 실수요자의 부담가능한 내 집 마련 지원
입주자격	개발비용 부담 능력이 없는 토지등소유자	순자산 3.8억원('21년 기준) 이하 소득요건 無
공급가격	토지등소유자 우선공급가격의 50% 수준 (토지등소유자 희망에 따라 최대 80%까지 상향 가능)	일반 공공분양주택 분양가격의 80% 이하
환매조건 (처분금액)	감정가 × 공급시 비용부담 비율	분양가 할인을 및 보유기간에 따라 감정가의 50~80%

① 공급가격 및 환매조건

- 이익공유형 분양주택은 2가지 유형으로 구분하여 공급할 예정이다. 먼저, 도심 공공주택 복합지구 등에서 분양대금 부담 능력이 없는 토지등소유자에게 현물보상으로 공급하는 이익공유형 주택의 공급 가격은 토지등소유자를 위한 우선공급 가격의 50~80% 범위*에서

토지등소유자와 사업자가 **협의하여 결정**한다.

* 우선공급 가격 대비 부족분은 사업자가 부담하며 처분이익을 공유

- 토지등소유자는 신규 주택을 저렴한 가격으로 공급받았으므로 **해당 주택을 처분하고자 할 때에는 사업자에게 환매**하되, 공급 시 비용을 부담한 **비율***대로 토지등소유자와 사업자가 감정가를 기준으로 처분 이익을 나누어 갖는다.

* 거주 의무기간 종료~입주 후 10년 사이에 추가납부하여 비율조정 가능(1회, 시세기준)

○ 다음으로, **일반 무주택자**에게 공급되는 이익공유형 분양주택은 같은 지역 내 공급되는 **일반 공공분양주택**(분양가상한제)보다 **저렴하게 (80% 이하) 공급**하여, 목돈이 부족하여 자가 마련이 어려운 무주택자에게 부담 가능한 내 집 마련 기회를 제공한다.

- 수분양자는 분양가를 할인 받았으므로 해당 주택을 처분하고자 할 때에는 사업자에게 **환매**하되, 분양가 **할인율에 따라** 수분양자의 적정 이익을 차등하여 **보장**(감정가의 50~80%)하고,
- 수분양자가 해당 주택을 오래 보유할수록 보다 높은 가격에 처분 가능하게 하여 장기 거주자에게 유리하도록 하였다.
- 주택 환매 과정에서 사업자에게 **발생한 이익**은 이익공유형 주택 공급 재원으로 활용하여, 보다 많은 무주택 실수요자에게 부담 가능한 내 집 마련 기회를 제공할 계획이다.

② 거주 의무 기간

○ 이익공유형 분양주택은 초기 주택구입 부담이 줄어드는 만큼 실 수요자가 공급받을 수 있도록 현물보상 대상자 및 일반 무주택자 모두 5년 동안 실거주 의무가 적용된다.

□ 공급 기준 및 입주 자격

- 2.4대책에 따른 사업지구*에서 공급되는 일반 공공분양주택과 일반 무주택자에게 공급되는 공공자가주택(이익공유형·지분적립형·토지임대부)에는 새로운 공급기준이 적용된다.

* 도심 공공주택 복합지구, 주거재생혁신지구, 소규모주택정비사업구역 등

- 주택공급방식 중 일반공급 비율을 현재 공공분양주택(15%)보다 확대하여 50%로 공급하여, 3040 등 다양한 무주택 실수요 계층에 공급 혜택이 고르게 제공될 수 있도록 하되,
- 현재 100% 순차제*로 선정하는 일반공급에 추첨제를 도입(30%)하여, 청약저축 가입기간이 짧아 불리했던 신혼부부·생애최초자 등에도 일반공급 기회를 제공한다.

* 3년 이상 무주택세대구성원으로 저축총액(40㎡ 초과) 또는 납입횟수(40㎡ 이하) 순

구 분	기존 공공분양	2.4 대책 공공분양 및 공공자가주택
일반공급 비율 (특별공급비율)	15%(85%)	50%(50%)
일반공급 방식	순차제 100%	순차제 70%, 추첨제 30%

- 다만, 추첨제 도입에 따른 청약과열을 방지하고, 실수요자에게 공급 되도록 신청자격을 3년 이상 무주택세대구성원으로 엄격히 제한한다.
- 입주 자격은 소득은 있으나, 당장 목돈 마련이 어려운 분들도 공공자가주택을 공급받을 수 있도록 소득요건을 두지 않고, 자산요건은 완화*한다.(토지등소유자에게 공급하는 경우는 적용 제외)

* 소득 3/5분위 순자산 평균의 130%('21년 기준 3.8억원), 별도 고시 개정

- 도심 공공주택 복합지구 등에 공급하는 일반 공공분양주택의 일반

공급(60㎡ 이하)도 분양가격이 9억원을 초과하는 경우에는 소득요건 적용을 제외한다.

2. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령, 시행규칙

□ '소규모주택정비 관리지역' 세부내용 규정

- 「소규모주택정비법」 개정으로 '소규모주택정비 관리지역'이 신설됨에 따라 법에서 하위법령으로 위임한 세부사항을 규정하였다.

① 관리지역 대상요건 및 내용

- 소규모주택정비 관리지역은 저층주거지의 체계적인 정비를 위해 소규모정비사업·기반시설 계획 등을 포함하는 관리계획이 수립되는 지역을 의미한다.
- 소규모주택정비 관리지역은 신축·노후주택이 혼재된 저층주거지에서 지정이 가능하고, 공공주택 사업계획, 도시재생 사업계획, 자원조달 계획 등을 관리계획의 내용으로 포함할 수 있다.

구분	주요 내용
관리지역 대상요건	▶ 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지로서, ①면적 10만㎡ 미만에서, ②노후건축물 수가 전체 건축물 수의 1/2 이상이고, ③재건축·재개발을 위한 정비구역 등이 아닌 지역
관리계획 내용	▶ 법에서 정하는 중요사항(관리지역 규모, 소규모정비계획, 기반시설 설치계획, 건축물 밀도계획) 외에도 ①공공주택 사업계획, ②도시재생 사업계획, ③정비 기반시설 및 공동이용시설 설치를 위한 자원조달계획을 포함 가능

② 건축특례 적용

- 관리계획에 따라 용도지역을 상향(제1종→제2종 일반주거, 제2종→제3종 일반주거)할 수 있으며, 건축물 간 거리도 완화하는 등 건축특례를 적용하였다.

- 또한, 공공 사업시행자가 참여하는 거점사업의 경우에는 각 사업 시행구역별로 조합설립을 위한 요건 이상의 동의를 받아서 연결한 사업 간 통합하여 결합개발도 가능하도록 하였다.

③ 소규모정비사업 요건 완화

- 관리지역 내에서는 민간 가로주택정비사업도 1만→2만m²까지 사업시행면적을 확대하고, 자율주택정비사업도 관리지역 내 어디에서나 시행 가능하도록 개별사업의 요건을 완화하였다.

□ '소규모재개발' 세부내용 규정

- 「소규모주택정비법」 개정으로 '소규모재개발'이 신설됨에 따라 법에서 하위법령으로 위임한 사항을 규정하였다.

① 대상요건

- ①역세권 또는 준공업지역, ②5천m² 미만의 면적에서, ③노후건축물 수가 전체 건축물 수의 2β이상이고, ④둘 이상의 도로(각각 6m, 4m 이상)에 접하는 지역 등의 요건을 충족하는 지역이 대상이다.

* 역세권의 범위, 노후·불량건축물 비율, 도로 너비는 시·도조례로 일부 증감 가능

② 용도지역 상향 등 특례

- 역세권 소규모재개발사업의 경우 사업시행구역의 용도지역을 상향* 하되, 초과한 용적률의 50% 이하로서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 공공임대주택 등을 건설하여 지자체에 공급하도록 하였다.

* 제1종→제2종 또는 제3종 일반주거지역, 제2종→제3종 일반주거지역 또는 준주거지역, 제3종→준주거지역의 범위 내에서 시·도지사가 조례로 정하는 지역

3. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령, 시행규칙

- 「도시재생법」 개정으로 '주거재생혁신지구'가 신설됨에 따라 법에서 하위 법령으로 위임한 사항을 규정하였다.

① 입지요건

- 주거재생혁신지구 사업은 해당 지구 내의 전체 건축물 중 20년 경과 건축물, 빈집, 공사중단 건축물 및 위험건축물의 합이 2/3 이상인 지역에 한하여 가능하며, 지구 면적은 2만m² 이내로 하여 과도한 토지 수용을 방지토록 한다.

② 현물보상 및 손실보상 기준

- 주거재생혁신지구 사업으로 생활의 근거를 상실하는 자에게는 이주 대책을 수립하도록 하였으며, 현금보상자에게는 이주정착금을 지급하도록 하였다.
- 현물보상은 1세대 1주택 보상이 원칙이나, 소유하고 있는 토지등의 자산가치가 높을 경우 최대 2주택까지(1주택은 60m² 미만) 보상도 허용하며, 자산이 부족한 소유자를 위해 지분적립형·이익공유형 분양주택으로 현물보상도 가능하게 된다.

* 그 외 현물보상을 위한 세부기준, 현물보상자 경합 시 우선순위 선정기준 등은 시·도 조례로 위임

- 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “3080+ 주택공급대책의 법적 근거가 마련되고 제도가 구체화 된 만큼 주민의 참여가 높아지고 사업도 탄력을 받을 것으로 기대”한다면서,

- “3080+ 사업이 본 궤도에 접어든 만큼 부동산 시장 안정을 위해

도심에 양질의 주택을 조기에 공급할 수 있도록 할 것”이라고 밝혔다.

- 이번 개정안의 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>) “정보마당/법령정보/입법예고”에서 볼 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 제출할 수 있다.

※ 의견제출처: (우)30103 세종특별자치시 도움6로11 정부세종청사 6동 국토교통부

소관법	소관부서	연락처	팩스
공공주택특별법	도심주택총괄과 (도심복합사업) 공공주택정책과 (공공자가주택)	044-201-4384, 4385	044-201-5529
		044-201-4580	044-201-5663
소규모정비법	주택정비과 (소규모재개발) 주거재생과 (소규모관리지역)	044-201-3884	044-201-5532
		044-201-4941	044-201-5612
도시재생법	도시재생정책과	044-201-4907	044-201-5609




이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 도심주택총괄과 배윤형 사무관(☎ 044-201-4384), 공공주택정책과 양승진 사무관(☎ 044-201-4580), 주택정비과 박태진 사무관(☎ 044-201-3387), 주거재생과 최혜리 사무관(☎ 044-201-4941), 도시재생정책과 박선영 사무관(☎ 044-201-4907),에게 연락주시기 바랍니다.