
	보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2021. 5. 18(화) 총 6매(본문 6)	
담당 부서	주택정비과	담당자	• 과장 김기용, 사무관 신용화, 주무관 양승혁 ☎ (044) 201-3385, 3394
보 도 일 시		2021년 5월 19일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 18.(화) 11:00 이후 보도 가능	

「도시 및 주거환경정비법」 하위법령 개정안 입법예고

- 공공재개발·재건축의 요건과 절차, 도시규제 완화 등 구체화 -
- 6.8일까지 입법예고...후보지에서의 후속조치도 차질없이 진행 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 공공재개발·재건축의 요건과 절차, 특례를 구체화하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」(이하, 도정법) 시행령 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(이하, 고시) 개정안을 입법예고('21.5.20.~'21.6.8.)한다고 밝혔다.
- 이번 도정법 하위법령 개정은 지난 4.13일 공포된 도정법 일부 개정안에 대한 후속입법으로, 공포된 개정안의 시행일(7.14일)에 맞추어 하위법령 개정안도 시행될 수 있도록 할 예정이다.
- 공공재개발·재건축은 「수도권 주택공급 기반 강화방안」(20.5.6.)과 「서울권역 주택공급 확대방안」(20.8.4.)에서 도심 주택공급을 확대하기 위해 도입한 정비사업 방식으로,
 - 공공이 정비사업에 참여하여 임대주택(공공재개발) 또는 신축공급(공공재건축)을 확대하면, 통합심의를 통해 행정절차를 간소화하고, 용적률을 완화하여 사업성을 개선함으로써 사업을 촉진하게 된다.
- 국토교통부는 2.4대책에서 발표한 바와 같이 공공직접시행 정비사업과 공공재개발·재건축 등 공공주도 정비사업으로 '25년도까지 총 13.6만호의 도심 내 신축주택을 공급할 계획이다.

< 공공재개발 · 공공재건축 주요내용 >

	공공재개발	공공재건축
정 의	1. 공공시행 · 대행 2. 조합원분을 제외한 50%를 임대주택, 지분형주택 공급 (전체세대의 20%는 공공임대-서울기준)	1. 공공시행 · 대행 2. 기존세대의 1.6배 신축
용적률 완화	법적상한의 120%까지 건축	용도지역 상향
기부채납	완화용적률의 20~50% (국민주택규모 임대주택 기부)	완화용적률의 40~70% (국민주택규모 임대 · 분양주택 기부)
절차 간소화	지자체의 도시계획 수권소위, 사업계획 통합심의	
기 타	분양가상한제 적용 제외 공공재개발 예정구역 신설	공원녹지 설치비율 완화

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 공공재개발사업의 공공임대 공급비율

- 공공재개발은 전체 세대수의 20%(서울) 또는 10%(서울 외 지역) 이상을 공공임대주택으로 공급하도록 하였다.
- 단, 시 · 도지사는 주거지역이 아닌 곳에서는 공공임대 공급비율을 10%(서울) 또는 5%(서울 외 지역)까지 낮추어 고시할 수 있으며,
- 전체 세대수가 200세대 미만인 소규모 사업장이나, 사업성이 낮아 공공임대비율을 준수하기 어려운 사업장에는 지방도시계획위의 심의를 거쳐 공공임대 공급의무를 완화 적용할 수 있다.

② 공공재건축사업의 주택공급 규모

- 공공재건축은 종전 세대수의 1.6배 이상을 건축하도록 하였다.
- 단, 해당단지 또는 인근단지의 여건 등을 고려하여 1.6배 이상 건축이 어려운 경우에는 주택공급 규모요건을 완화할 수 있다.

③ 공공재개발사업 예정구역 지정 절차

- 정비구역의 지정권자는 정비구역의 지정 전 공공재개발을 추진하려는 구역의 개요, 현황, 정비구역 지정시기, 공공재개발 예비시행자 등을 고시하여 공공재개발 예정구역을 지정할 수 있으며,
 - 지정권자는 예정구역 지정에 대한 의견수렴을 위해 고시내용을 주민·지자체에 공람하고, 지방도시계획위의 심의를 거친다.
- 공공재개발 예정구역으로 지정하면, 해당 구역에 신축행위가 제한되며 지분쪼개기로 토지등을 취득한 자에 대해 분양권이 부여되지 않아 투기를 방지할 수 있으며, 주민은 LH·SH등을 예비시행자로 하여 공공재개발을 체계적으로 준비하게 된다.

④ 공공재건축사업의 용도지역 상향 및 기부채납주택 운영

- 공공재건축 정비구역은 시행령에 따라 현행 용도지역에서 1단계 종상향된 것으로 보며, 이를 통해 용적률·층수 등 도시규제가 완화되어 대규모 주택공급 및 사업성 개선이 이루어진다.
- 한편, 지자체는 종상향으로 늘어난 용적률의 40 ~ 70% 범위에서 시·도 조례로 정한 비율을 주택으로 인수하고, 이중 50%는 공공분양, 50%는 공공임대로 활용한다.
 - 단, 시·도지사는 임대 및 분양수요를 고려하여 조례를 통해 공공임대 비율을 50% 이상으로 조정할 수 있다.
- 또한, 지자체는 부속토지를 무상인수하는 공공임대와 달리 공공분양을 인수할 경우 부속토지를 감정평가액의 50%로 인수하여, 토지주의 기부채납 부담이 일부 완화된다.

⑤ 공공재개발·재건축의 사업시행계획 통합심의 구성 및 운영

- 공공정비 사업시행계획 통합심의위원회는 30명으로 구성하며,

통합심의에 참여하는 위원회의 중요도를 고려하여 위원회 별 3명 또는 2명 이상의 위원을 통합심의위원으로 둔다.

- 통합심의를 통해 그간 사업시행인가를 위한 각종 심의절차가 한번에 처리될 수 있게 되어 공공재개발·재건축을 신속하게 추진할 수 있게 된다.

⑥ 공공재개발에서의 재개발임대주택 입주자격

- 일반재개발로 사업을 추진하던 기존 정비구역에서 공공재개발로 사업방식을 변경한 경우에는 시행자 지정일 또는 공공재개발을 위한 정비계획 수립일 중 빠른 날 전부터 거주한 자에게 임대주택 입주권을 부여하여, 영세원주민의 재정착을 폭넓게 지원한다.

* 현행은 구역지정일을 이전부터 거주한 세입자 및 청산자에게 입주권 부여

- 한편, 올해 초 선정하였던 공공재개발 후보지 24곳과 공공재건축 선도사업지 5곳도 연내 정비계획 수립 및 시행자 지정을 목표로 주민설명회 등 관련 절차를 차질 없이 진행하고 있다.

- 지난 1월 공공재개발 후보지로 선정한 신설1, 흑석2, 용두1-6, 강북5 등에서는 주민설명회를 개최하여 개략 정비계획 및 이를 토대로 한 추정분담금을 설명하였으며, 주민들이 제시한 의견을 정비계획안에 반영하는 등 정비계획 수립 절차를 진행하고 있다.

- 앞으로 정비계획 변경과 공공시행자 지정을 연내 완료하기 위해 주민 동의수렴 및 행정절차를 차질 없이 진행해 나갈 예정이다.

- 지난 3월 선정한 공공재개발 2차후보지에 대해서는 주민설명회에서 신뢰도 높은 사업계획을 제안하기 위해, 계획한 바와 같이 LH·SH와 부동산원이 개략계획 및 추정분담금을 사전에 검증하는 한편, 검증이 끝나는대로 상반기 내에 모든 후보지에서 주민 설명회를 개최하고, 주민의견을 수렴할 예정이다.

- 또한, 이번 도정법 개정안이 시행되면 2차후보지를 ‘공공재개발 예정구역’으로 지정하여 체계적으로 관리하고, LH·SH와 주민 간 MOU체결 등 협조체계를 구성하는 한편,
- 하반기부터 정비계획 수립 절차를 진행하여, 연내 정비계획 수립 및 정비구역 지정 사례를 도출할 예정이다.
- 지난 4월 발표한 공공재건축 선도사업지는 컨설팅 결과에 대해 주민이 건의한 의견을 정비계획안에 반영하는 방안을 서울시와 검토하고 있으며,
- 정비계획안이 완료되면, 주민에게 상반기 중 심층컨설팅 결과를 제시하는 한편, 연내 정비계획 수립 및 공공시행자 지정이 이루어질 수 있도록 주민동의를 얻을 예정이다.

□ 국토교통부는 공공재개발·재건축 후보지 발굴도 지속할 예정이다.

- 공공재개발은 올해에도 서울에서 후보지를 추가 발굴하기 위해 서울시와 차기 공모일정을 조율하는 한편,
- 경기·인천 등 서울 외 지역에서도 공공재개발 후보지를 발굴하기 위해 지자체와 공모 개최를 협의해나갈 예정이다.
- 공공재건축은 통합지원센터를 통해 사업추진을 희망하는 단지에 대해 주민대표의 신청을 상시 접수하여 사업 컨설팅을 실시하는 등 주민의 사업추진 방식 결정을 지원하고 있으며,
- 공공재건축이 경기·인천 등으로 확산될 수 있도록 지자체 대상 정책설명회 및 주민 대상 찾아가는 설명회 등을 통해 사업을 적극 홍보할 예정이다.

□ 이번 도시정비법 하위법령 일부개정안에 대해 의견이 있는 경우 2021년 6월 8일까지 국민참여입법센터(<http://opinion.lawmaking.go.kr>), 우편, 팩스 등을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : (우) 30103 세종특별자치시 도움6로11 정부세종청사 6동
국토교통부 주택정비과 / (팩스) 044-201-5532



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부
주택정비과 신용화 사무관(☎ 044-201-3385)에게 문의하여 주시기 바랍니다.