

배포 일시	2022. 7. 25.(월)			
담당 부서 소규모 주택정비법	공공주택추진단 도심주택공급협력과	책임자	과 장	안세희 (044-201-4937)
		담당자	사무관	황규오 (044-201-4944)
담당 부서 재건축이익 환수법	주택토지실 주택정비과	책임자	과 장	김기용 (044-201-3383)
		담당자	사무관	홍창빈 (044-201-3392)
담당 부서 국토기본법	국토도시실 국토정책과	책임자	과 장	이재평 (044-201-3646)
		담당자	주무관	오요셉 (044-201-4952)
보도일시	2022년 7월 26일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 7. 26.(화) 11:00 이후 보도 가능			

「소규모주택정비법」·「재건축이익환수법」·「국토기본법」 시행령 개정안 국무회의 통과

주요 내용

- 「소규모주택정비법」 시행령 개정안 : 5년 소유·3년 거주 소규모주택 정비 조합원 지위 양도 허용
- 「재건축이익환수법」 시행령 개정안 : 부대·복리시설 소유자(상가조합원) 재건축부담금 부담 완화
- 「국토기본법」 시행령 개정안 : 초광역권계획 수립기준 및 절차 마련

국토교통부(장관 원희룡)는 7월 26일 국무회의에서 「소규모주택정비법 시행령」, 「재건축이익환수법 시행령」 및 「국토기본법 시행령」 개정안이 의결되었다고 밝혔다.

○ 국무회의를 통과한 개정 시행령은 대통령 재가를 거쳐 8월 4일부터 시행될 예정이다.

「소규모주택정비법 시행령」 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

○ 이번 시행령 개정안은 1세대 1주택자의 조합원 지위양도를 허용하는 소유·거주요건 기준을 마련하고, 조합설립을 위한 창립총회 절차를

세부적으로 정하는 등 「소규모주택정비법」 개정법률('22.2.3 공포)에서 위임된 내용과, 가로주택정비사업 건축물의 층수제한 완화 등 규제 개선 사항을 담고 있다.

① 1세대 1주택자의 조합원 지위 양도 허용

- 지난 2월 3일에 공포된 「소규모주택정비법」에서는 그간 투기과열지구 내에서 시행하는 소규모주택 정비사업의 경우, 조합설립 인가 이후에 1세대 1주택자로서 일정기간 이상 주택을 소유하고 거주한 양도인은 양수인에게 조합원 지위를 양도할 수 있도록 허용하여 실거주자의 재산권을 보호할 수 있도록 개정하였다.
- 이에 시행령에서는 주택을 5년 이상 소유하고 3년 이상 거주한 1세대 1주택자의 경우에 조합원 지위를 양도할 수 있도록 허용하였다.

② 가로주택정비사업의 층수제한 규정 완화

- 현재 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업에 대해 지방자치단체 조례로 15층 이하에서 층수를 제한할 수 있어 서울시, 경기도 일부 지방자치단체에서는 건축물의 층수를 15층 이하로 제한하고 있다.
- 이에 가로주택정비사업의 활성화를 위해 “15층 이하의 범위에서” 라는 문구를 삭제하고, 가로구역의 규모와 도로의 넓이 등을 고려하여 각 지자체가 자율적으로 층수를 제한할 수 있도록 하였다.

③ 조합설립을 위한 창립총회 절차 구체화

- 또한, 개정법률에서는 투명하게 정비사업을 추진할 수 있도록 조합설립을 위한 창립총회를 의무적으로 개최하도록 하고, 시행령에서 창립총회 절차와 의결사항 등을 정할 수 있도록 위임 근거를 마련하였다.

* (절차) 창립총회 → 조합설립 인가 → 건축심의 → 사업시행계획 인가 → 착·준공

- 이에 시행령에서는 소규모주택 정비사업을 추진하려는 경우 토지등 소유자 과반수의 동의로 대표자를 선임하고, 토지등소유자 1/5 이상의

요구로 대표자가 창립총회를 소집하도록 절차를 마련하였다. 또한 창립 총회에서 조합의 정관을 확정하고, 조합 임원과 대의원을 선임하도록 하였다.

④ 사업시행구역 내 허가를 받아야 하는 행위 추가

- 개정법률에서는 사업시행구역에서 시행하는 건축물의 건축, 토지의 형질 변경 등의 행위는 정비사업의 목적에 부합하지 않고 사업을 지연시킬 수 있는 행위로 보아 시장·군수의 허가를 받도록 제한하는 규정을 신설하였다.
- 이에 시행령에서는 법률에서 정하고 있는 행위 외에도 가설건축물의 건축, 건축물의 용도변경, 이동이 어려운 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위 등도 시장·군수의 허가를 받아야 하는 행위로 추가하였다.
- 국토교통부 남영우 공공주택추진단장은 “이번 시행령 개정을 통해 불합리한 규제를 개선하고, 정비사업의 투명성을 높여 소규모주택 정비사업이 보다 활성화될 것으로 기대한다”면서,
 - “올해는 소규모주택 정비사업의 한 유형인 가로주택정비사업이 도입된 지 10년이 되는 해로서, 정부는 소규모주택 정비사업이 시장에서 신속한 주택공급 모델로 자리잡을 수 있도록 지속적으로 제도를 보완해 나가겠다”라고 밝혔다.

□ 「재건축이익환수법 시행령」 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

- 이번 개정은 「재건축이익환수법」 개정('22.2.3 공포)에 따른 후속 조치로 상가조합원이 재건축 주택을 공급받는 경우 기존에 소유하고 있던 부대·복리시설의 가격을 재건축부담금 산정 시 반영할 수 있도록 부대·복리시설 가격의 평가 및 반영 방법에 대한 근거 및 절차를 마련하였다.
 - 부대·복리시설의 가격은 감정평가로 구하고, 개시시점 주택가액 조정 방법과 동일하게 그 평가액에 종료시점 주택의 공시가격과 실거래 가격과의 비율(현실화율)을 반영하여 조정한다.

- 국토교통부는 이번 「재건축이익환수법 시행령」 개정을 통해, 재건축 주택가액에서 부대·복리시설 가격만큼 차감할 수 있게 됨으로써 그간 형평성 논란이 제기되었던 상가조합원의 불합리한 점(개시시점 주택가액 0원 반영)을 개선할 수 있게 되었으며,
- 이에 따라, 재건축 추진과정에서 재건축부담금으로 인한 조합원 간의 분쟁이 줄어들고, 재건축 사업추진 속도가 빨라지는 등 공급촉진 효과도 나타날 수 있을 것으로 기대한다고 밝혔다.

< 재건축부담금 산정방식 >

◆ 재건축부담금 = [종료시점 주택가액 - {개시시점 주택가액(부대·복리시설의 가격 포함) + 정상주택가격상승분 + 개발비용}] × 부과율*

* 조합원 1인당 평균이익별 부과율

조합원 1인당 평균이익	부과율 및 부담금 산식
3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	3천만원 초과금액의 10% × 조합원수
5천만원 초과 ~ 7천만원 이하	(200만원 + 5천만원 초과금액의 20%) × 조합원수
7천만원 초과 ~ 9천만원 이하	(600만원 + 7천만원을 초과금액의 30%) × 조합원수
9천만원 초과 ~ 1억1천만원 이하	(1,200만원 + 9천만원 초과금액의 40%) × 조합원수
1억1천만원 초과	(2,000만원 + 1억1천만원 초과금액의 50%) × 조합원수

□ 「국토기본법」 시행령 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

- 이번 개정은 「국토기본법」 개정(‘22.2.3 공포, 8.4 시행)에 따른 후속 조치로 **초광역권*계획****의 수립기준 등 법률에서 위임한 사항을 규정하였다.

* 지역의 경제·생활권역 발전에 필요한 연계·협력사업 추진을 위해 2개 이상의 광역 지자체가 상호 협의하거나, 특별지자체가 설정한 권역(예: 부산울산경남특별연합)

** 초광역권의 장기적인 발전방향을 제시하는 국토계획 / (내용) 초광역권의 범위 및 발전목표, 초광역권 공간구조 및 기능분담, 기반시설, 산업발전 관련 사항 등

- 초광역권계획은 국토종합계획에 부합하고 지역의 경제와 생활권 발전에 관한 장단기 정책방향을 제시하여야 하며,
- 이를 위해 국토교통부 장관은 초광역권계획의 내용, 수립절차 등을 포함한 초광역권계획 수립지침을 작성하고, 관계 중앙행정기관의 장과 협의 후

초광역권계획 수립주체(시·도지사 또는 특별지방자치단체장)에게 송부해야 한다.

- 초광역권계획 수립주체가 초광역권계획 수립 시에는 계획의 협의·조정을 위해 초광역권계획위원회를 구성·운영하여야 하며,
 - 초광역권계획위원회는 초광역권을 구성하는 지방자치단체의 지방의회 의원, 관계 공무원 및 민간 전문가 등 25명 이상 30명 이하의 위원으로 구성한다.
 - 위원장 및 부위원장의 선임·역할, 위원의 임기(2년), 위원의 해임 및 위원회의 개의·의결 조건 등을 규정하고, 그 외 위원회의 운영에 필요한 구체적인 사항은 초광역권계획 수립주체가 정한다.

□ 국토교통부는 법령 시행에 따라 지역 주도의 초광역협력·연계사업을 통해 지역의 경쟁력을 강화할 수 있도록 초광역권계획 수립을 지원할 계획이다.

- 이를 위해서 초광역권을 구성하려는 지자체가 초광역권계획을 수립할 수 있도록 연내에 초광역권계획 수립지침을 마련하여 지방자치단체에 배포할 예정이다.

※ 개정문은 8월 4일 이후 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr) "정책자료/법령정보/법령" 또는 국가법령정보센터 누리집(www.law.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.

담당 부서 소규모 주택정비법	공공주택추진단 도심주택공급협력과	책임자	과 장	안세희 (044-201-4937)
		담당자	사무관	황규오 (044-201-4944)
담당 부서 재건축 이익환수법	주택토지실 주택정비과	책임자	과 장	김기용 (044-201-3383)
		담당자	사무관	홍창빈 (044-201-3392)
				주무관
담당 부서 국토기본법	국토도시실 국토정책과	책임자	과 장	이재평 (044-201-3646)
		담당자	주무관	오요셉 (044-201-4952)

