

배포 일시	2022. 9. 26.(월)		
담당 부서	주택토지실 주택정비과	책임자	과 장 박용선 (044-201-3383)
		담당자	서기관 박태진 (044-201-3384) 주무관 박창준 (044-201-3390)
보도일시	2022년 9월 27일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 26.(월) 11:00 이후 보도 가능		

## 재건축사업 추가 이주비 규제완화 등 27일부터 「도시정비법」 하위법령 개정안 입법예고

- 앞으로 정비사업 시공자 선정 과정에서 재건축사업에 대해서도 시공사가 조합에게 시중은행 대출금리 수준으로 추가이주비(금융기관의 이주비 대출 외의 이주비) 대여를 제안하는 것이 허용된다.
  - 재개발 임대주택 의무 건립 비율을 전체 연면적 기준으로도 산정할 수 있도록 하여 수요에 맞는 다양한 임대주택을 공급할 수도 있게 된다.
  - 국토교통부(장관 원희룡)는 「도시 및 주거환경정비법」 개정법에서 위임한 사항을 규정하고, 「국민 주거안정 실현방안」에서 발표한 제도개선 사항을 반영하기 위한 「도시 및 주거환경정비법 시행령 및 시행규칙」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」, 「정비사업 지원기구 업무 대행기관 등 지정 변경고시」 개정안을 9.27(화)부터 입법예고 및 행정예고 한다고 밝혔다.
- \* 입법예고 기간 : 도시 및 주거환경정비법 시행령 및 시행규칙(9.27~11.7)  
고시 행정예고(9.27~10.17)
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령 및 시행규칙」 등 하위법령 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

## < 법률 위임사항 규정 >

### ① 건설업자 이주비 등 제안금지 범위 규정

- 개정안에서는 재개발사업과 재건축사업 모두 시중은행 대출금리 수준으로 추가 이주비(금융기관의 이주비 대출 외의 이주비)를 대여하는 제안을 할 수 있도록 개선하였다.
- 그동안 재건축사업에 대하여는 추가 이주비 대여 제안을 금지하여, 주민 이주에 어려움을 겪는 경우가 많았다. 이번 법령개정으로 재건축사업에도 추가 이주비 대여 제안이 허용됨으로써 원활한 사업 추진이 가능하게 될 것으로 기대된다.
- 다만 입찰과정의 과열·혼탁을 방지하기 위해, 이사비, 이주비, 이주촉진비 등을 무상으로 지원하거나, 은행의 대출금리보다 낮은 금리로 지원하는 등의 제안은 허용되지 않는다.

### ② 건설업자의 허위·과장된 정보제공 금지 범위

- 그동안 정비사업에 참여를 희망하는 시공사 등이 조합 등에 허위·과장된 정보를 제공하여 주민이 피해를 입는 사례가 있었다. 이를 법령에서 명확하게 제한하여 정비사업이 투명하게 이뤄질 수 있도록 하였다.
- 구체적으로는 정비사업 시행에 대한 정보를 허위 제공 또는 은폐하거나, 사업의 기대수익을 과도하게 부풀려 제공하는 등의 행위가 제한된다.

## < 임대주택 관련 제도 개선 >

### ○ 재개발 임대주택 연면적 기준 산정

- 기존에는 재개발 임대주택 의무 건립 비율이 세대수 기준으로만 규정되어 있어 사업시행자가 소규모 임대주택 위주로 공급되고 있고, 분양과 임대주택의 규모가 상이하여 사회적 혼합에도 한계가 있었다.

\* 임대주택 의무비율 : 전체 세대수의 20% 이하의 범위에서 시·도지사가 고시하는 비율

- 이에 재개발 임대주택 의무 건립 비율을 전체 세대수 기준뿐만 아니라 전체 연면적 기준으로도 산정할 수 있도록 개선하였다.
- 본 제도개선은 서울시의 건의사항을 수용한 것으로서, 이를 통해 중형 규모의 임대주택을 공급하는 등 다양한 수요에 대응할 수 있을 것으로 기대된다.

## < 국민 주거안정 실현방안 후속조치 >

### ① 신탁사의 사업시행자 지정 요건 완화

- 정비사업의 전문성을 제고하기 위하여 신탁사의 사업시행자 지정 요건을 완화하였다.
- 정비사업에서 전문개발기관인 신탁사가 시행자로 지정되기 위해서는 정비구역 전체 면적 대비 1/3 이상의 토지를 신탁 받아야 하는데, 사실상 동의를 할 수 없는 국공유지가 포함되어 있는 경우 요건 충족이 어려웠다.
- 이에 신탁사의 사업시행자 지정을 위한 요건을 전체 면적 중 국공유지를 제외한 면적의 1/3 이상을 신탁 받는 것으로 완화하여, 주민이 원할 경우 전문성 보완 등을 위해 신탁사를 용이하게 활용할 수 있도록 하였다.

### ② 정비사업 지원기구 역할 강화(고시 개정사항)

- 조합 등 사업시행자의 전문성·투명성 제고를 지원하기 위해 정비사업 지원기구의 역할을 확대하였다.
- 기존의 정비사업 상담 지원, 정비사업전문관리제도 지원, 교육 및 운영 지원 등의 기능 외에도, 토지등소유자 추정분담금 검증 지원, 추진위원회 설립 지원 컨설팅, 관리처분계획 타당성 사전 검증 등을 수행하도록 하였다.

③ 관리처분계획 인가신청 시 공사도급계약서 사본제출 의무화(시행규칙 개정사항)

- 관리처분계획 인가 신청시 총 사업비의 큰 비중을 차지하는 공사비에 대해 도급계약서 등 서류 제출의무가 없어 단순 추산액 제출로도 관리처분 인가가 가능했다.
- 이에 관리처분계획 인가단계에서 공사계약 관리를 강화하고 산출 근거도 명확히 하기 위해 관리처분인가 신청 시 공사 도급계약서 사본을 제출토록 하였다.

□ 국토교통부 박용선 주택정비과장은 “이번 개정을 통해 재개발·재건축 조합 운영과 사업 추진의 전문성과 투명성을 제고하고, 사업을 원활하게 추진할 수 있도록 하여 재개발·재건축 사업을 통한 도심 주택공급을 뒷받침할 수 있을 것으로 기대한다”라고 밝혔다.

□ 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당/법령 정보/입법예고·행정예고”에서 확인할 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스 또는 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

\* 의견제출처: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 주택정비과  
전화: 044-201-3390, 3384, 팩스 044-201-5532

