

정비사업 연계 임대사업자 선정기준 일부개정

2023. 6.

국 토 교 통 부
(주 택 정 비 과)

1. 개정이유 및 주요내용

공공지원 연계형 정비사업을 추진하고 있는 사업시행자가 최근 원자재 가격 상승으로 인해 불가피하게 공사비 증액이 필요한 경우가 발생함에 따라 사업의 정상 추진에 어려움을 겪고 있는 상황임.

사업시행자의 수입이 되는 공공지원민간주택의 매매가격은 공사비와 무관하게 현재 사업시행계획인가 시점을 기준으로 결정하고 있으며, 이후 공사비가 증액계약됨에도 매매가격을 조정할 수 있는 규정이 부재하다 보니 모든 부담은 사업시행자가 책임지고 있음.

이에, 최근 원자재 가격 상승으로 공사비가 증액계약되는 경우 사업시행자가 임대사업자와 매매가격 협의 조정할 수 있도록 가격조정 범위 및 절차 등 규정을 마련하고자 일부 개정을 추진하려는 것임.

2. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표

정비사업 연계 임대사업자 선정기준 일부개정고시

정비사업 연계 임대사업자 선정기준 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조의2제1항 중 “시세 시세조사”를 “시세조사”로, “의뢰할 수 있다”를 “의뢰하여야 한다”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 변경된 사업시행 계획인가 시점을 기준으로 시세조사를 의뢰할 수 있다.

제10조의2제1항에 각 호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 제7항 및 제6항으로 하고, 같은 조에 제3항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 재정비촉진지구 내 인접한 정비구역의 해제 등 사업시행자의 귀책이 아닌 불가피한 사유로 사업시행계획을 변경하는 경우
2. 해당 정비구역 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 동의를 받은 경우
3. 국토교통부장관이 시세조사의 필요성을 인정하는 경우

② 제1항에도 불구하고 제12조제1항에 따라 지정된 임대사업자(이하 “임대사업자”라 한다)가 주택도시보증기금 출·용자를 위한 사업 약정을 체결하지 아니한 경우로서 급격한 원자재 가격 상승 등으로 사업시행자가 시공자와 공사 증액계약을 체결하고자 하는 경우로서 다음 각 호

의 요건을 모두 충족하는 경우에는 최초 관리처분계획인가 시점의 인근 공동주택 등을 기준으로 한국부동산원에 시세조사를 다시 의뢰할 수 있다.

1. 한국건설기술연구원에서 매월 발표하는 건설공사비지수가 제1항에 따른 최초 사업시행계획인가를 고시한 달로부터 시세조사를 의뢰한 달까지 20퍼센트 이상 증가한 경우. 다만, 시세조사를 의뢰한 달부터 최초 사업시행계획인가를 고시한 달까지 3년을 초과하는 경우에는 시세조사를 의뢰한 달부터 역산(逆算)하여 3년이 되는 달까지의 건설공사비지수 증가율까지 반영한다.

2. 물가변동으로 인하여 당초 계약금액(시공사 선정 이후 최초 체결한 계약금액으로 한다. 다만, 2019년 10월24일 이전에 시공사를 선정한 경우에는 2019년 10월24일 직전 체결한 계약금액으로 한다) 대비 증액되는 금액이 3퍼센트 이상 증가한 경우

3. 우선협상대상자 또는 임대사업자(이하 “우선협상대상자등”이라 한다)가 공사 증액계약을 체결하기 전에 사업시행자로부터 증액 예정 금액 등에 대한 설명을 듣고 시세조사를 하는 것에 대해 동의하고, 법 제29조의2에 따라 부동산원에게 공사비 검증을 요청할지 여부에 대해서도 사업시행자와 협의 완료한 경우

③ 제2항제2호에 따른 물가변동으로 인한 증액 계약금액은 당초 계약 금액에 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제74조 제4항제4호에 따라 산출한 지수조정률을 곱하는 방식으로 산정하여야

한다. 다만, 사업시행자와 우선협상대상자등이 서로 협의한 경우에는 통계청에서 매월 발표하는 소비자물가지수 변동률 또는 「건설기술진흥업무 운영규정」 제89조에 따른 건설공사비 지수로 산정할 수 있다.

④ 제3항에 따른 지수조정률, 소비자물가지수 변동률 및 건설공사비 지수는 당초 공사도급계약서상의 공사비 산정 기준일(기준일이 없는 경우 계약일을 기준으로 한다)의 직전 달 지수와 시공자가 사업시행자에게 공사비의 증액을 요청한 시점의 직전 달 지수를 비교하여 산정한다. 다만, 직전 달 지수가 아직 발표되지 않은 경우에는 그 이전 달에 발표된 지수를 사용할 수 있다.

⑤ 한국부동산원은 제1항 및 제2항에 따라 시세조사를 의뢰받은 경우에는 시세조사를 지체없이 수행하여야 하고, 그 결과를 사업시행자에게 통보하여야 한다.

제10조의2제7항(중전의 제3항) 전단 중 “제2항”을 “제1항 단서”로, “우선협상대상자와”를 “우선협상대상자등과”로, “매각수익”을 “매각 수익”으로 하고, 같은 항 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 한국부동산원은 늘어난 사업비의 적정성을 검증하여야 한다. 제10조의2제6항(중전의 제4항) 중 “우선협상대상자는”을 “우선협상대상자등은”으로, “시세”를 “시세조사”로, “사업시행계획인가”를 “사업시행계획인가(제1항 단서에 따라 시세조사를 의뢰한 경우에는 변경된 사업시행계획인가를 말한다)”로 하고, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

⑧ 사업시행자는 제2항에 따라 시세조사를 의뢰한 경우에는 우선협상 대상자등과 다음의 계산식에 따라 산정한 금액 범위에서 매매가격 조정을 협의한 후 매매예약을 다시 체결할 수 있다. 이 경우 매매예약은 사업시행자가 시세조사 결과를 통보받은 날로부터 6개월 이내에 체결되어야 한다.

$$\begin{aligned} & \text{(제2항제2호에 따른 물가변동으로 인한 증액 금액)} \times \\ & \text{(우선협상대상자등이 매입하였거나 매입하려는 주택} \\ & \text{연면적 합계} \div \text{전체 공급주택의 연면적 합계)} \end{aligned}$$

제12조제3항 중 “지원구역으로 선정된”을 “매매예약 체결”로, “따른 최초 관리처분계획 인가 고시 후”를 “따라 최초로 신청한 관리처분계획인가 고시일로부터”로, “10조의2에 따른 매매예약의 결과에 따라 매매계약”을 “매매계약”으로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 매매가격 등은 매매예약 시 체결한 내용과 동일하게 반영하여야 한다.

제15조제4항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항 중 “제4항”을 “제3항”으로 하고, 같은 조 제7항 각 호 외의 부분 중 “제3항”을 “제2항”으로 한다.

④ 제3항에 불구하고 사업시행자가 제10조의2제1항 단서 및 같은 조 제2항에 따라 시세조사를 의뢰하여 매매예약을 다시 체결하는 경우에는 우선협상대상자등은 그 내용을 반영하여 주택도시보증공사에게 기금·보증지원 등을 위한 본 심사를 다시 요청할 수 있다. 이 경우 기금·보증

지원 여부에 대한 최종 결정은 주택도시보증공사의 기금출자, 보증심사 기준 등에 따른다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(다른 고시의 개정) 공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제69조제4항제4호 본문 중 “제10조의2제3항”을 “제10조의2제6항”으로 한다.

제69조제4항제6호 본문 중 “제10조의2제3항”을 “제10조의2제6항 및 제8항”으로 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제10조의2(매매예약의 체결) ① 사업시행자는 제15조제1항에 따른 정비구역 공모에 따라 지원구역으로 선정된 이후 법 제50조에 따른 최초 사업시행계획인가 시점의 인근 공동주택 등의 <u>시세 시세조사</u>를 「한국부동산원법」에 따라 설립된 한국부동산원(이하 “한국부동산원”이라 한다)에 <u>의뢰할 수 있다.</u></p> <p><단서 신설></p> <p><신 설></p> <p>② 제1항에도 불구하고 사업시행자</p>	<p>제10조의2(매매예약의 체결) ① --- ----- ----- ----- ----- <u>시세조사</u> ----- ----- ----- ----- <u>의뢰하여야 한다. 다만,</u> <u>다음 각 호의 요건을 모두 충족하</u> <u>는 경우에는 변경된 사업시행계획</u> <u>인가 시점을 기준으로 시세조사를</u> <u>의뢰할 수 있다.</u></p> <p>1. <u>재정비촉진지구 내 인접한 정비</u> <u>구역의 해제 등 사업시행자의 귀</u> <u>책이 아닌 불가피한 사유로 사업</u> <u>시행계획을 변경하는 경우</u></p> <p>2. <u>해당 정비구역 관할 특별시장·</u> <u>광역시장·특별자치시장·도지사</u> <u>또는 특별자치도지사에게 동의를</u> <u>받은 경우</u></p> <p>3. <u>국토교통부장관이 시세조사의</u> <u>필요성을 인정하는 경우</u></p> <p>② 제1항에도 불구하고 제12조제1</p>

현 행	개 정 안
<p>는 매매예약 체결 이후 재정비촉진 지구 내 연접한 정비구역의 해제 등 사업시행자의 귀책이 아닌 불가피한 사유로 사업계획을 변경해야 할 경우 해당 정비구역 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사의 동의를 거쳐 국토교통부장관에게 시세조사 재의뢰를 요청할 수 있으며, 국토교통부장관이 시세 재조사의 필요성을 인정하는 경우에는 한국부동산원에 변경된 사업시행계획의 인가 시점을 기준으로 시세조사를 다시 의뢰하여 매매예약을 다시 체결할 수 있다.</p>	<p>항에 따라 지정된 임대사업자(이하 “임대사업자”라 한다)가 주택도시기금 출·용자를 위한 사업 약정을 체결하지 아니한 경우로서 급격한 원자재 가격 상승 등으로 사업시행자가 시공자와 공사 증액계약을 체결하고자 하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 최초 관리처분계획인가 시점의 인근 공동주택 등을 기준으로 한국부동산원에 시세조사를 다시 의뢰할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 한국건설기술연구원에서 매월 발표하는 건설공사비지수가 제1항에 따른 최초 사업시행계획인가를 고시한 달로부터 시세조사를 의뢰한 달까지 20퍼센트 이상 증가한 경우. 다만, 시세조사를 의뢰한 달부터 최초 사업시행계획인가를 고시한 달까지 3년을 초과하는 경우에는 시세재조사를 의뢰한 달로부터 역산(逆算)하여 3년이 되는 달까지의 건설공사비지수 증가율까지 반영한다. 2. 물가변동으로 인하여 당초 계약금액(시공사 선정 이후 최초 체결

현 행	개 정 안
<p data-bbox="161 1328 326 1366"><신 설></p>	<p data-bbox="812 257 1367 631">한 계약금액으로 한다. 다만, 2019년 10월24일 이전에 시공사를 선정할 경우에는 2019년 10월24일 직전 체결한 계약금액으로 한다) 대비 증액되는 금액이 3퍼센트 이상 증가한 경우</p> <p data-bbox="785 660 1367 1303">3. 우선협상대상자 또는 임대사업자(이하 “우선협상대상자등”이라 한다)가 공사 증액계약을 체결하기 전에 사업시행자로부터 증액 예정금액 등에 대한 설명을 듣고 시세조사를 하는 것에 대해 동의하고, 법 제29조의2에 따라 부동산원에게 공사비 검증을 요청할지 여부에 대해서도 사업시행자와 협의 완료한 경우</p> <p data-bbox="785 1332 1367 1975">③ 제2항제2호에 따른 물가변동으로 인한 증액 금액은 당초 계약금액에 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제74조제4항제4호에 따라 산출한 지수조정률을 곱하는 방식으로 산정하여야 한다. 다만, 사업시행자와 우선협상대상자등이 서로 협의한 경우에는 통계청에서 매월 발표하는 소비자물가지수 변동률 또는 「건설기술</p>

현행	개정안
<p><신설></p>	<p><u>진흥업무 운영규정」 제89조에 따른 건설공사비 지수로 산정할 수 있다.</u></p>
	<p><u>④ 제3항에 따른 지수조정률, 소비자물가지수 변동률 및 건설공사비 지수는 당초 공사도급계약서상의 공사비 산정 기준일(기준일이 없는 경우 계약일을 기준으로 한다)의 직전 달 지수와 시공자가 사업시행자에게 공사비의 증액을 요청한 시점의 직전 달 지수를 비교하여 산정한다. 다만, 직전 달 지수가 아직 발표되지 않은 경우에는 그 이전 달에 발표된 지수를 사용할 수 있다.</u></p>
<p><신설></p> <p>③ 사업시행자가 <u>제2항에 따라 시세조사를 다시 의뢰하여 우선협상대상자와 매매예약을 다시 체결하는 경우에는 사업시행계획 변경기간 동안 늘어난 사업비를 초과하는 임대주택 매각수익이 발생하지 않도록 매매가격을 책정하여야 한다. 이 경우, 한국부동산원은 법 제50조</u></p>	<p><u>⑤ 한국부동산원은 제1항 및 제2항에 따라 시세조사를 의뢰받은 경우에는 시세조사를 지체없이 수행하여야 하고, 그 결과를 사업시행자에게 통보하여야 한다.</u></p> <p><u>⑦ ----- 제1항 단서----- ----- 다시 의뢰하여 우선협상대상자등과 매매예약을 다시 ----- ----- ----- 매각 수익-----</u></p>

현 행	개 정 안
<p>에 따라 인가된 사업시행계획서 또는 법 제74조에 따라 인가된 관리처분계획서를 기준으로 늘어난 사업비 산정의 적정성을 검증하여야 한다.</p>	<p>----- ----. 이 경우 한국부동산원은 늘어난 사업비의 적정성을 검증하여야 한다.</p>
<p>④ 사업시행자와 우선협상대상자는 제1항에 따른 시세를 기준으로 지원구역으로 선정된 이후 법 제50조에 따른 최초 사업시행계획인가 고시 후 6개월 이내에 별지 제6호 서식에 따라 공공지원민간임대주택 공급을 위한 토지, 공동주택, 지분, 공급조건 등에 대한 매매예약을 체결하여야 한다.</p>	<p>⑥ ----- 우선협상대상자등은 ----- 시세조사----- ----- 사업시행계획인가(제1항 단서에 따라 시세조사를 의뢰한 경우에는 변경된 사업시행계획인가를 말한다) ----- ----- -----.</p>
<p><신 설></p>	<p>⑧ 사업시행자는 제2항에 따라 시세조사를 의뢰한 경우에는 우선협상대상자등과 다음의 계산식에 따라 산정한 금액 범위에서 매매가격 조정을 협의한 후 매매예약을 다시 체결할 수 있다. 이 경우 매매예약은 사업시행자가 시세조사 결과를 통보받은 날로부터 6개월 이내에 체결되어야 한다.</p>

현 행	개 정 안
<p>제12조(임대사업자의 선정) ①·② (생략)</p> <p>③ 사업시행자와 임대사업자는 <u>지원구역으로 선정된 이후 법 제78조에 따른 최초 관리처분계획 인가 고시 후 6개월 이내에 10조의2에 따른 매매예약의 결과에 따라 매매계약을 체결하여야 한다. <후단 신설></u></p>	<div style="border: 1px dotted black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>(제2항제2호에 따른 물가변동으로 인한 증액 금액) × (우선협상대상자등이 매입하였거나 매입하려는 주택 연면적 합계 ÷ 전체 공급주택의 연면적 합계)</p> </div> <p>제12조(임대사업자의 선정) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- <u>매매예약 체결</u> ----- <u>따라 최초로 신청한 관리처분계획인가 고시일로부터</u> ----- ----- <u>매매계약</u> ----- ----- . <u>이 경우 매매가격 등은 매매예약 시 체결한 내용과 동일하게 반영하여야 한다.</u></p>
<p>제15조(부동산투자회사 등에 대한 기금·보증지원) ①·② (생략)</p> <p>④ (생략) <u><신설></u></p>	<p>제15조(부동산투자회사 등에 대한 기금·보증지원) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ (현행 제4항과 같음)</p> <p>④ <u>제3항에 불구하고 사업시행자가 제10조의2제1항 단서 및 같은 조 제2항에 따라 시세조사를 의뢰하여 매매예약을 다시 체결하는 경</u></p>

현 행	개 정 안
<p>⑤ 주택도시보증공사는 <u>제4항</u>에 따른 사전심사 절차 등을 정하기 위한 내부규정을 마련하고, 국토교통부장관의 승인을 얻어 운영하여야 한다.</p> <p>⑥ 제1항부터 <u>제3항까지</u>에 따른 공모의 실시, 선정구역의 점검, 취소, 협의체 운영 등에 대한 구체적인 사항은 국토교통부장관이 정한다.</p> <p>⑦ 국토교통부장관은 제1항부터 <u>제3항까지</u>의 업무를 다음 각 호의 기관 중 어느 하나에 대행하게 할 수 있다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p>	<p><u>우에는 우선협상대상자등은 그 내용을 반영하여 주택도시보증공사에게 기금·보증지원 등을 위한 본 심사를 다시 요청할 수 있다. 이 경우 기금·보증지원 여부에 대한 최종 결정은 주택도시보증공사의 기금출자, 보증심사 기준 등에 따른다.</u></p> <p>⑤ ----- <u>제3항</u>----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>⑥ ----- <u>제2항까지</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>⑦ ----- <u>제2항</u>----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p>