국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport		보도참고자료		경제혁신 3개년 계획 3년의 혁신, 30년의 성장
		배포일시	2015. 1. 29(목) 총 5 매(본문 4, 참고 1)	
담당부서	주거복지기획과	담 당 자	• 과장 이익진, 사무관 김경헌, 주무관 김승욱 • ☎ (044) 201- 3360, 3361	
	주택정책과		• 과장 권혁진, 사무관 이정현, 주무관 양두석 • ☎ (044) 201- 3320, 3332	
	주택정비과		• 과장 김영한, 서기관 정승현, 주무관 하철호 • ☎ (044) 201- 3384, 3390	
보 도 일 시		즉시 보도 가능합니다.		

NEW STAY정책 관련 주택 3대법안 국회제출

- 기업형임대사업 육성 및 보편적 주거복지 실현 추진 -

□ 정부가 1월 13일 발표한 「New Stay 정책」 등을 뒷받침하기 위한 **주택 관련 3대 법안**이 1월 29일(목)에 **국회에 제출**되었다.

○ 정부는 김성태 의원(새누리당, 서울 강서을)이 「**민간임대주택에 관한 특별법안**」과 「**주거기본법안**」을 대표발의하였고,

- 이노근 의원(새누리당, 서울 노원갑)이 「**도시 및 주거환경 정비법 일부개정법률안**」을 대표발의하였다고 밝혔다.

□ 이 중 「**민간임대주택에 관한 특별법안**」과 「**도시 및 주거환경 정비법 개정안**」은 정부의 「중산층 주거혁신 방안」(1.13대책)에 따라 **기업형 주택임대사업**을 육성하고자 하는 것이고,

○ 「**주거기본법안**」은 주거정책의 기본방향을 주택 공급량 확대에서 **국민의 보편적 주거복지로 전환**하려는 것이다.

□ 3대 법안의 주요내용은 다음과 같다.

1. 민간임대주택에 관한 특별법

□ '84년 제정된 「임대주택건설촉진법」이 '94년 **「임대주택법」**으로 개정된 이후 **21년만에** 민간임대를 대상으로 하는 **「민간임대주택에 관한 특별법」**으로 **전면 개편**된다.

* LH공사 등이 건설·매입하여 공급하는 공공임대주택에 관한 규정은 「공공주택 특별법」으로 이관하여 일원적으로 규율할 계획(2월 국회제출)

□ 이 법안은 최근 집에 대한 인식이 **'소유'에서 '거주'로 변화**하고, 임대차방식이 **전세에서 월세로 전환**되는 상황에서,

○ 공공임대주택 외에 **민간에 의한 임대주택 공급을 확충**하기 위해 법 체계를 **'규제' 중심에서 '지원' 중심으로 전환**하려는 것이다.

□ **종래**에는 민간사업자라도 임대주택을 건설할 때 **주택도시기금을 융자**받거나 **공공택지를 매입**하기만 하면 한국토지주택공사 등과 같이 **공공임대주택으로 간주**하여

○ **임차인 자격**이 무주택자로 제한되고, **임차인 선정 및 분양전환**에 시군구 승인을 받아야 했으며,

- **초기임대료·분양전환가격** 등도 국토부장관이 고시하는 건축비에 연동하여 산정해야 하는 등 **복잡한 규제**가 적용되었다.

○ 이로 인해 **유주택자**나 고품질 주거공간을 원하는 **중산층**에 대한 **임대주택 공급이 이뤄지기 어려웠고,**

- 다양한 임대사업 모델이 개발되는 대신 **분양전환을 목적으로 하는 임대주택**만 획일적으로 공급되었으며,

- 복잡한 규제의 적용과 관련하여 **집단 민원·분쟁**이 반복되어 민간에서 **주택임대사업 진출을 기피**하는 문제가 있었다.

□ 이에 **「민간임대주택에 관한 특별법안」**에서는 **기업형임대사업자 등 민간임대사업자를 육성**하기 위하여 규제완화 및 지원 근거를 마련하였다.

○ 첫째, 주택도시기금을 융자받거나 공공택지를 매입하는 경우에도 공공임대주택으로 보지 않도록 하여, **핵심규제 6개** 중 임차인의 주거 안정과 관계가 적은 규제 **4개가 적용되지 않도록** 하였다.

* 분양전환의무, 임차인 자격, 초기임대료, 담보권 설정 제한 폐지
* 임대의무기간은 존치하되 단축(5·10년 → 4·8년), 임대료 증액제한 존치(연 5%)

○ 둘째, 민간임대주택 건설 시 **용적률**을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 **법정 상한까지 적용**할 수 있도록 하고,

- 특히 300세대 이상 **기업형임대주택**에 대하여는 **「기업형임대주택 공급촉진지구」**를 도입하여, **복합개발**을 허용하고 **사업절차를 간소화**하며 **건축규제**를 추가적으로 완화할 수 있도록 하였다.

○ 셋째, 임대사업자 및 주택임대관리업자에 대한 **세제·금융 지원** 및 **택지 우선공급** 등 국가·지자체의 지원 근거를 마련하였다.

※ 참고로, LH공사 등이 무주택저소득층을 대상으로 건설·공급하는 **공공임대주택**은 리츠 등을 활용하여 **더욱 공급을 확대**해나갈 예정임

2. 주거기본법

□ '73년 제정된 「주택건설촉진법」이 주택의 건설·공급·관리를 통해 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 목적으로 '03년 **「주택법」**으로 전부개정된 이후 **12년만에 「주거기본법」으로 전면 개편**된다.

□ 이 법안은 **「주거기본법」**을 **주거정책 일반의 기본법**으로 자리매김하고, 주거정책의 기본방향을 **주택공급량 확대에서 주거복지로 전환**하며, 국민의 **주거기본권**을 보장하는데 의의가 있다.

○ 또한, 주거급여 등을 통한 주거비 부담 완화, 임대주택 공급 확대, 효율적 공급·관리, 주거환경 개선, 장애인·고령자 등 주거약자 배려, 주택시장 기능 정상화 등 **주거정책의 기본원칙**을 선언하고,

- 최저주거기준 외에 주거정책 지표로서 **유도주거기준**을 새로 도입하며, 전문인력인 **주거복지사**를 양성하는 내용 등을 담고 있다.

* 민간임대주택에 관한 특별법안, 공공주택 특별법안 및 주거급여법, 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률, 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법의 제정 근거도 규정

○ 그 밖에 현행 「주택법」에서 주택도시기금 및 공동주택관리 관련 법률들이 분리됨에 따라 **체계·자구를 전반적으로 정비**하였다.

* 「주택도시기금법」 제정('15.1.6) 및 「공동주택관리법안」 국회제출('14.7월)

3. 도시 및 주거환경 정비법

□ 재개발·재건축 등 **정비사업을 활용**하여 **기업형임대사업**을 육성하기 위해 **「도시 및 주거환경 정비법」**도 **개정**된다.

○ 이 법안은 정비사업을 통해 **기업형임대주택을 공급**하거나, 분양받는 주택을 임대할 목적으로 **주택임대관리업자에게 위탁**하는 경우, 토지등소유자가 **정비계획의 입안을 제안***할 수 있도록 하고

* 제안을 위한 토지등소유자의 동의 비율 등은 대통령령에서 규정

- **정비계획·사업시행계획·관리처분계획** 등 사업의 단계별로 기업형 임대주택 공급을 위한 **필요사항***을 **반영**하도록 하였다.

* 기업형 임대주택 등 공급세대수·공급가액, 기업형 임대사업자 명칭 등

□ 아울러 그간 공공기관이 전담하던 **주거환경개선사업**을 **민관합동법인** 등이 수행할 수 있도록 사업시행자 범위를 넓히고,

○ **사업용지를 일부 분할**한 후, 기업형임대사업자 등에게 매각하여 임대전용단지로 조성할 수 있도록 하는 등 **시행방식을 다양화**할 수 있는 근거도 마련하였다.

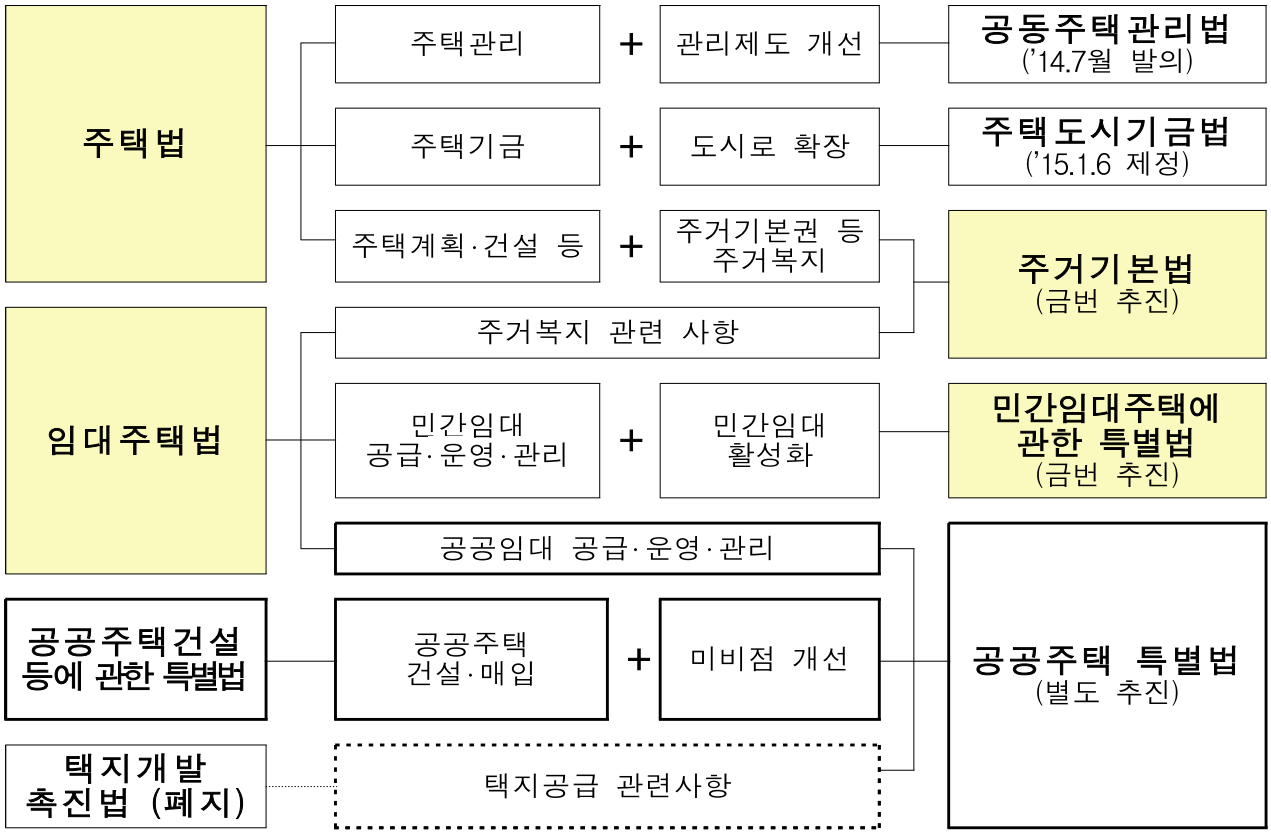
* 현행은 공공기관이 전체 부지를 수용후 공동주택을 건설하는 방식으로 운영

보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 다음과 같이 연락주시기 바랍니다.
1. 민간임대주택에 관한 특별법 : 주거복지기획과 김경헌 사무관 (☎ 044-201-3360)
2. 주거기본법 : 주택정책과 이정현 사무관 (☎ 044-201-3320)
주거복지기획과 김경헌 사무관 (☎ 044-201-3360)
3. 도시 및 주거환경 정비법 : 주택정비과 정승현 서기관 (☎ 044-201-3384)

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

참 고 **법체계 개편 방향**

□ (총괄) **주거기본법 제정**, 기업형 임대 등 **민간임대주택 활성화 방안 등**에 따라 **주택 관련 법령체계 정비**



□ (주요내용) 주거복지 강화, 민간임대주택 활성화, 공공주택 체계화 등을 위해 법령을 개선

금번 개정 법률	주요 개정내용
주거기본법	○ (주거복지) 주거기본권, 유도주거기준 도입, 주거정책의 기본원칙, 주거복지포털, 주거복지사 등 ○ (주택시장) 주택건설·공급, 투기억제 등은 대체로 현행 유지
민간임대주택에 관한 특별법	○ 기금·세제, 택지공급, 규제완화 등 민간임대 지원 강화 ○ 기업형임대주택 공급촉진지구의 지정 (사업절차 간소화) ○ 분양전환 의무, 임차인자격, 초기임대료 등 임대규제 완화
공공주택 특별법	○ 임대주택법의 공공임대주택 조항 이관 반영