
 <p><b>국토교통부</b> Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p> <p>중산층 주거혁신 <b>NEWSTAY</b> 정책</p>	<b>보 도 자 료</b>		 <p>3년의 혁신, 30년의 성장</p>
	배포일시	2015. 8. 28.(금) 총 4매(본문 4)	
	담당부서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택정책과 과장 권혁진, 서기관 강태석, 주무관 한수증</li> <li>• ☎ (044)201-4475, 201-4472</li> <li>• 주거복지기획과 과장 이익진, 사무관 조민우, 사무관 김지우, 주무관 김승욱</li> <li>• ☎ (044)201-3355, 3361</li> </ul>	
	2015년 8월 31일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8. 30.(일) 11:00 이후 보도 가능		

## 5천 m<sup>2</sup> 이상에 기업형임대주택 공급촉진지구 지정 ‘뉴스테이법’ 시행령 입법예고...양질의 민간임대 활성화 기대

- 앞으로 도시지역의 5천m<sup>2</sup> 이상에 기업형임대주택 공급촉진지구의 지정이 가능해진다. 또한, 기업형임대주택 공급촉진지구에는 문화 시설이나 판매시설이 허용되고, 다세대·연립 주택 등을 5층까지 지을 수 있게 된다.
- 국토교통부(장관: 유일호)는 「민간임대주택에 관한 특별법(이하 “뉴스테이법”이라 함)」이 지난 8월 28일 제정·공포되고 12월 29일 시행됨에 따라, 이 같은 내용의 뉴스테이법 시행령 및 시행규칙안을 8월 31일(월) 입법예고한다.
- 뉴스테이법의 공포에 따라 민간임대주택 관련 규제를 대폭 완화하여 중산층이 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 양질의 민간임대주택 공급을 획기적으로 활성화시키기 위한 토대가 마련되었으며,
- 뉴스테이법 시행령·시행규칙에는 임대사업자 등록 및 말소에 관한

세부기준, 토지 공급 기준, 기업형임대주택 공급촉진지구 지정과 특례에 관한 사항 등을 담게 된다.

□ 뉴스테이법 시행령·시행규칙안의 주요 내용은 다음과 같다.

## ① 【임대사업자 등록 및 말소】

○ 기존에는 건설임대의 경우 주택을 2호이상 소유해야 임대사업자 등록이 가능(매입임대는 1호이상 소유)했으나, 뉴스테이법에서는 종류에 관계없이 임대주택을 1호만 소유해도 임대사업자 등록이 가능해지고, 비영리법인·사단 및 재단, 협동조합 등도 임대사업자 등록을 할 수 있게 된다.

- 다만 기업형임대사업자로 등록하기 위해서는 건설임대주택의 경우 300호 이상, 매입임대주택의 경우 100호 이상을 소유해야 한다.

○ 임대사업자 등록의 말소는 주택의 소유권을 취득하지 않는 경우 말소하는 것을 원칙으로 하되, 소유권 취득에 필요한 기간을 감안하여 유예기간을 규정\*하였다.

\* (건설 사업계획 승인을 받은 임대사업자) 택지 사용가능시기부터 4년  
(민간임대주택 분양계약을 체결한 임대사업자) 준공검사 후 1년  
(매매계약을 통하여 임대사업자로 등록한 자) 매매계약을 체결한 날부터 3개월

- 기업형임대사업자도 임대주택의 매매 등으로 인해 일시적으로 등록기준에 미달\*하는 경우 일정기간은 자격을 유지할 수 있도록 하였다.

\* 건설임대주택은 2년, 매입임대주택은 3개월 이내에 등록기준 충족 필요

## ② 【장기임대주택 건설을 위한 토지 지원】

○ 임대주택의 건설을 위한 토지는 우량 사업자 선정을 위해 공급 대상자의 자격을 제한하여 경쟁에 부치되, 신속한 토지 공급 등을 위하여 필요한 경우에는 추첨의 방법으로 공급할 수 있게 하였다.

- 다만 공공이 50%이상 출자한 리츠 및 지자채장이 추천하는 자에게 공급하는 경우, 경쟁입찰·추첨이 2회 이상 유찰된 경우 등에는 수의계약의 방법으로 공급할 수 있다.
- 현재 공공택지의 10%를 공공 및 민간 임대사업자에게 우선공급하고 있음을 감안하여, 공공택지의 5%를 민간 임대사업자에게 우선공급하도록 하였다.
- 또한 우선공급 받은 날부터 2년 이내 임대주택 건설을 시작하지 아니한 경우에는 환매할 수 있도록 하였다.

### ③ 【기업형임대주택 공급촉진지구】

- 기업형임대주택 공급촉진지구(이하 “촉진지구”이라 함) 지정이 가능한 최소면적을 도시지역은 5천㎡ 이상으로 하고,
  - 비도시지역의 경우 주변 토지계획 등과 연계된 개발이 가능하도록 도시지역과 인접한 지역은 3만㎡ 이상, 그 외 지역은 10만㎡ 이상으로 하였다
- 촉진지구가 10만㎡이하인 경우 촉진지구 지정을 신청할 때 지구계획 승인, 주택사업계획승인, 건축허가 등을 포함하여 신청할 수 있도록 하였다.

### ④ 【촉진지구 내 도시·건축 특례 및 토지공급】

- 촉진지구에서 기업형임대주택 건설의 원활한 시행을 위해 문화 및 집회시설, 판매시설 등의 설치를 허용하고,
  - 건축위원회의 심의를 거쳐 다세대 주택 및 연립주택의 층수를 5층까지 건축할 수 있도록 하였다.

- 촉진지구 조성사업으로 조성된 토지는 일반경쟁 입찰의 방법으로 공급하되, 민간임대주택 및 학교·의료시설 건설 용지는 우량한 사업자를 선정할 수 있도록 공급대상자의 자격을 제한하거나 공급 조건을 부여할 수 있도록 하였다.



⑤ **【임대료 전환 비율 및 임대보증금 보증가입】**

- 임대보증금과 월 임대료를 상호간에 전환하는 경우 「주택임대차 보호법」을 따르도록 규정하고,
  - \* 보증금을 임대료로 전환하거나 임대료를 보증금으로 전환하는 경우 동일한 전환율을 적용 하도록 규정
- 임차인 보호를 위해 모든 민간건설임대사업자에게 임대 의무기간 동안 보증금 전액에 대한 보증가입 의무를 부여하였다.

□ 시행령·시행규칙안 전문은 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) “정보마당/법령정보/입법예고”에서 볼 수 있으며,

- 시행령·시행규칙안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스 또는 국토교통부 홈페이지를 통해 의견을 제출할 수 있다.

□ 시행령·시행규칙안 입법예고 기간은 8.31일부터 10.12일까지이고, 관계기관 협의, 법제처 심사, 국무회의를 거쳐 12월경 최종 확정 될 계획이다.

  <p>공공누리 공공저작물 자유이용허락</p>	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면          국토교통부 주거복지기획과 한수증 주무관(②~④, ☎044-201-4472), 김승욱          주무관(①,⑤, ☎044-201-3361)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
--	---