

 <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p> <p>중산층 주거혁신 NEW STAY 정책</p>	보 도 자 료		 <p>3년의 혁신, 30년의 성장</p>	
	배포일시	2015. 10. 12.(월) 총 5매(본문 3, 붙임 2)		
	담당부서	<ul style="list-style-type: none"> 주택정책과 과장 권혁진, 서기관 강태석, 주무관 김리숙 ☎ (044)201-4477, 4475 주거복지기획과 과장 이익진, 사무관 김지우 ☎ (044)201-3355 		
	2015년 10월 13일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 12.(월) 11:00 이후 보도 가능			

기업형임대주택 공급촉진지구內 토지공급기준 마련

- ‘민간임대주택에 관한 특별법’ 업무처리지침 행정예고 -

□ 국토교통부(장관 유일호)는 10월 13일(화) 「기업형임대주택 공급촉진지구 등에 관한 업무처리지침」 제정안을 행정예고한다고 밝혔다.

○ 중산층 주거혁신을 위하여 1월 13일 발표한 ‘New Stay 정책’을 구체화한 「민간임대주택에 관한 특별법」이 올해 12.29일에 시행됨에 따라, 기업형임대주택 공급촉진지구*(이하 ‘촉진지구’라 한다)에서의 원활한 사업 시행과 법령 운영에 관한 세부적인 사항을 정한 지침(훈령)을 마련하였다.

* 유상공급 면적의 50% 이상을 기업형임대주택으로 건설·공급하기 위하여 지정·고시하는 지구

□ 업무처리지침 제정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 촉진지구에서 조성한 토지의 공급기준 마련

- 공공기관 등이 조성하는 촉진지구의 기업형임대주택용지(임대의무기간이 8년 이상) 공급가격은 조성원가 100~110%로 정하였다.

* 「택지개발촉진법」에서 10년 임대주택건설용지(60~85㎡이하)는 조성원가 60~85% 수준

- 아울러 기업형임대주택용지의 시세가격(감정가격)이 공급가격의 120%를 초과하는 경우에 민간에게 과도한 이익이 발생하지 않도록 지정권자의 승인을 받아 공급가격을 감정가격 수준으로 공급할 수 있도록 하였다.
- 그 밖에 단기임대주택건설용지(임대의무기간이 4년 이상)와 분양주택건설용지는 감정가격으로 정하였다.

* 조성토지의 공급가격 및 기준은 붙임2 참고

② 민간임대주택 임대료 증액 기준 명확화

- 민간임대주택의 임대료는 연 5%의 범위에서 증액할 수 있으므로, 전년도 임대료를 5% 만큼 인상하지 않은 경우 그 다음년도에 전년도 미인상분까지 포함하여 5% 초과 인상할 수 없도록 하고,
- 임대의무기간 중 임차인이 변경되더라도 기존 임차인이 지급했던 임대료 기준으로 임대료를 책정하도록 구체적으로 명시하였다.

③ 민·관 전문가로 구성된 '기업형임대주택 추진협의회' 운영

- 촉진지구 지정 요청 등 기업형임대주택사업 제안, 기업형임대주택 제도개선 및 발전방안 등을 논의하기 위하여 민·관 추진협의체*를 구성할 계획이다.

* 공무원, 민간전문가, 공공기관 등 총 14명을 필수위원으로 구성하고, 검토안건에 따라 관련 중앙행정기관, 지자체, 주택·금융업계 등의 관계자도 참여

- 민·관 전문가가 기업형임대주택사업에 대하여 입지 및 사업성을 검토하고, 그 논의결과를 최종 사업추진 결정에 반영할 계획이다.

④ 민간시행자는 그가 조성한 촉진지구에서 기업형임대주택을 건설하도록 명확화

- 촉진지구는 단순한 토지조성사업이 아닌 기업형임대주택을 공급하기

위한 것으로, 민간사업시행자는 토지조성사업 뿐 아니라 기업형임대주택건설까지 하도록 명확히 하였다.

□ 그 밖에 자세한 내용은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 법령정보 / 입법예고·행정예고란에 게시된 '기업형임대주택 공급촉진지구 등에 관한 업무처리지침 제정안 행정예고'에서 확인할 수 있다.

○ 제정안에 의견이 있는 경우에는 11월 2일까지 우편, 팩스 또는 누리집을 통해 국토교통부에 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : 30103 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 주택정책과
(전화 : 044-201-4477, 팩스 044-201-5649)

□ 국토교통부 관계자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행령 등 하위법령이 입법예고('15.9.1.~10.12.) 되었고, 이번에 업무처리지침이 행정예고되어 기업형임대주택사업에 관한 제도적 기반이 마련되었으며,

○ 「민간임대주택에 관한 특별법」이 시행되는 12월까지 하위법령 및 업무처리지침 제정을 완료하여, '17년까지 기업형임대주택 6만호 공급을 차질없이 추진하겠다고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 김리숙 주무관(☎ 044-201-4477)에게 연락주시기 바랍니다.

① 촉진지구 지정 및 지구계획에 관한 사항

- (국토교통부장관의 촉진지구 지정) 지자체·공공기관 등이 요청시, 촉진지구 면적이 30만㎡ 이상, 시범사업 추진시 등
- (기업형임대주택 추진협의회 운영) 민·관 추진협의체로서 촉진지구 지정 요청 등 기업형임대주택사업 제안, 제도 개선 등을 검토
- (사업계획서 작성 기준) 촉진지구 지정 요청시 기본적인 개발방향과 도시공간계획을 포함하는 사업계획서*에 포함할 내용과 작성 방법 등
 - * 인구·주택수용계획, 토지이용계획, 기반시설 설치계획, 토지 등의 수용 등
- (지구계획 작성 기준) 시행자가 기업형임대주택 공급촉진지구계획 승인 요청시 지구계획*에 포함할 내용과 작성 방법 등
 - * 조성사업 계획, 주택 건설사업계획, 조성토지의 공급계획, 감리계획 등

② 공공기관 등이 조성하는 기업형임대주택용지 공급기준에 관한 사항

- (촉진지구에서 조성한 토지) 8년 임대주택용지는 조성원가 수준으로, 4년 임대주택용지 및 분양주택용지는 감정가격으로 공급
 - * 8년 임대주택건설용지로서 주변 시세가격(감정가격)이 공급가격의 120퍼센트를 초과하는 경우 지정권자의 승인을 받아 공급가격을 감정가격 90% 이하로 공급
- (타 법으로 조성한 토지) 임대사업자에게 우선 공급하는 토지의 가격은 「공공주택 특별법」 등 관계법령에서 정한 공급가격 기준을 적용

③ 촉진지구에서 조성한 토지의 용도변경에 관한 사항

- (주택건설용지) 기업형임대주택용지(유상공급 면적 50%)은 용도변경 불가. 단, 유상공급 면적 50%를 제외한 임대주택용지는 용도변경* 허용
 - * 최초 공급일부터 1년까지 매각되지 않을 경우 다른 주택건설용지로 용도변경
- (기반시설용지 등) 준공 후 2년까지 매각이 되지 않은 기반시설용지 및 기타시설용지에 대하여 용도변경 후 매각 허용

용도	공급가격	공급방법
기업형(준공공)임대주택건설용지 ① 85㎡이하 ② 85㎡초과	① 조성원가 100% ② 조성원가 110%	자격제한
단기임대주택건설용지	감정가격	자격제한
분양주택건설용지	감정가격	추첨
단독주택건설용지 ① 협의양도인 ② 일반공급(실수요자)	① 조성원가 110% ② 감정가격	수계약 추첨
학교용지 ① 공공시행자 ② 민간시행자	① 무상 ② 감정가격	수계약
판매시설용지, 업무시설용지 등 상업용지	낙찰가격	경쟁입찰
주상복합용지	주거부분: 주택유형별 기준 상업부분: 낙찰가격	경쟁입찰
시장·주차장·자동차정류장, 유치원·보육시설, 의료시설	낙찰가격(원칙)	자격제한(원칙)
	국·지방자치단체에 공급 하는 경우 조성원가(예외)	수계약(예외)
사회복지시설(기반시설)	낙찰가격(원칙)	자격제한(원칙)
	국·지방자치단체, 사회복지법인(무료시설)에 공급하는 경우 조성원가(예외)	수계약(예외)
통신시설(전기통신사업법에 의한 실수요자) 집단에너지시설(집단에너지사업법에 의한 실수요자) 전기공급시설(전기사업법에 의한 실수요자)	감정가격	수계약
주유소, 액화석유가스 충전소	낙찰가격	자격제한
공공청사	조성원가	수계약

주: 임대주택건설용지로서 주변 시세가격(감정가격)이 공급가격의 120퍼센트를 초과하는 경우 지정권자의 승인을 받아 공급가격을 감정가격 90%이하로 공급할 수 있다.