

 <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p> <p>중산층 주거혁신 NEW STAY 정책</p>	보도참고자료		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>
	배포일시	2015. 8. 11(화) 총 15매(본문 7, 참고 8)	
	담당자	주택정책과, 과장 권혁진, 서기관 강태석, 사무관 김동현, 주무관 김리숙 ☎ (044)201-3321, 4477	
		주거복지기획과, 과장 이익진, 사무관 조민우 ☎ (044)201-3352, 3360	
		주택정비과, 과장 김영한, 사무관 한동균 ☎ (044)201-3383, 3385	
	공공주택건설추진단 공공주택총괄과, 과장 김철홍, 사무관 양희관 ☎ (044)201-4504, 4506		
즉시 보도 가능합니다.			
※ 본회의 통과시 변경되는 내용이 있을 경우 별도 배포예정			

뉴스테이 3법 국회 법사위 통과

- 중산층 주거혁신의 법적 기반 마련 -

□ 중산층 주거혁신을 위해 1월 13일 발표한 「New Stay 정책」을 구체화하기 위한 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「도시 및 주거환경 정비법」 등 뉴스테이 3법이 8월 11일자로 국회 법사위를 통과하였다.

- * 민간임대주택에 관한 특별법 (뉴스테이법) ('15.1.29일, 김성태의원 발의)
- * 공공주택 특별법 ('15.2.3일, 김희국의원 발의)
- * 도시 및 주거환경 정비법(기업형 임대 공급, 출구제도 확대 등 16개 개정안)

□ 정부는 최근 전세가 월세로 급격히 전환되는 과정에서, 무주택 서민을 위한 공공임대주택 공급*을 지속적으로 확대해 나가되, 중산층을 위한 민간임대주택 공급을 촉진하기 위해 1월 13일 기업형임대주택 공급 활성화를 위한 「New Stay 정책」을 발표한 바 있다.

- * (공공임대주택 입주물량) '13년 8만호, '14년 10만2천호, '15년 12만호 등 '13년부터 '17년까지 52만2천호 공급(역대 정부 중 최대 물량)

□ 이번 뉴스테이 3법의 국회 통과로,

○ 민간임대주택에 대한 공급체계가 '규제' 중심에서 '지원' 중심으로 전면 전환되는 계기가 마련되어 중산층이 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 양질의 민간임대주택을 획기적으로 늘리기 위한 법적 토대가 마련되었다.

* '84년에 제정된 「임대주택건설촉진법」이 '94년에 「임대주택법」으로 개정된 이후 21년 만에 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전면 개편

○ 아울러 공공주택법 개정에 따라 행복주택 등 공공주택 공급이 보다 활성화 되고, 지역 실정에 맞는 다양한 공공주택이 공급되며, 공공주택이 보다 체계적으로 공급·관리될 것으로 예상된다.

○ 또한, 재건축 등 정비구역 내에서도 기업형임대주택 공급이 촉진되고, 출구제도의 확대·개선을 통해 장기간 정체된 정비구역의 원활한 해제가 가능할 것으로 예상된다.

□ 이번 뉴스테이 3법의 주요내용은 다음과 같다.

< 민간임대주택에 관한 특별법 >

① 공공임대주택과 민간임대주택의 개념 정비

○ 공공임대주택과 민간임대주택의 구분기준을 일원화하여, 민간사업자가 기금 및 공공택지를 지원받더라도 민간임대주택으로 구분

* 민간사업자가 8년간 100호(매입) 또는 300호(건설) 이상의 임대주택을 운영하는 경우 각각 기업형임대사업자·기업형임대주택으로 등록할 수 있도록 하여 택지조성 등의 권한 부여

② 과도한 규제 합리화

- 그간 민간이 건설하는 임대주택에 대해서 적용되었던 6대 핵심규제 중에서 임대임대기간(4년 또는 8년) 및 임대료 상승률(연간 5%)을 제외한 4대 주요 규제*를 폐지

* 초기임대료, 분양전환의무, 임차인 자격, 담보권 설정 제한 폐지 등 4개

③ 기업형임대주택 공급촉진지구 신설

- 기업형임대사업자가 부지의 1/2이상에 8년 이상 임대주택을 건설하려는 경우, 국토교통부장관 또는 시·도지사가 「기업형임대주택 공급촉진지구」로 지정하여 사업절차를 대폭 간소화
- 준공된 사업지구 내 미매각 용지(학교용지 등), 개발제한구역 등을 촉진지구로 지정할 수 있는 근거를 마련하여, 도심지내에서 다양한 유형의 임대주택 공급 추진
- 보다 원활한 뉴스테이 공급을 위해 공급촉진지구 최소 면적기준을 당초 1만㎡에서 5천㎡로 하향

④ 택지 지원 및 도시·건축 규제 완화

- 국가·공공기관 등이 조성한 택지의 일정비율을 민간 임대사업자에게 우선 공급하도록 하여 원활한 택지공급 기반을 마련
- 특히 공급촉진지구에서는 지자체 조례에도 불구하고 용적률·건폐율을 「국토계획법」에 따른 법정 상한까지 적용, 용도지역에도 불구하고 업무시설 등 복합개발을 허용

< 공공주택 특별법 >

① 국유지 활용가능 범위 확대

- 행복주택 등 공공임대주택을 건설할 때 국유지 활용가능 범위를 기존에 국토부가 관리하는 철도·주차장·유수지로 한정하던 것을 모든 국유지로 확대

② 소규모 주택지구 개발 절차 간소화 등

- 지구지정과 지구계획을 함께 승인할 수 있도록 하는 등 소규모 주택지구의 개발 절차를 간소화
- 소규모 주택지구 지정과 지역주민 및 지자체가 선호하는 주변지역 정비사업을 연계하여 개발할 수 있는 근거 마련

③ 공공주택 공급·관리계획의 법적 근거 마련

- 공공주택 공급·관리를 체계화하기 위하여 5년 단위로 공공주택 공급·관리계획을 법정 계획으로 수립하는 근거 마련
- * 기존에 공급 물량 중심으로 주택종합계획에 포함되어 수립되던 공공주택 계획이 효율적인 재고 관리에 대한 계획을 포함한 공공주택 공급·관리계획으로 수립

④ 준주택 공급 근거 마련

- 1~2인 가구 증가에 맞춰 기숙사, 오피스텔 등 준주택을 공공임대주택으로 공급할 수 있는 근거 마련

< 도시 및 주거환경 정비법 >

① 일몰제 확대적용 및 연장제도 도입

- '12.1.31 이전 정비계획 수립구역 중 추진위가 구성된 경우, 법 시행일 이후 4년까지 조합설립신청이 없으면 구역해제

- 또한 개별사업의 사정을 고려하지 않고 기한도래만으로 정비구역이 해제되는 문제점을 보완하기 위해 「일몰기한 연장제*」 도입

* 30% 이상 토지등소유자(또는 조합원) 신청이 있거나 시·도지사등이 정비구역 존치가 필요하다고 판단 시 2년의 범위에서 일몰기한 연장

② 직권해제 기준 조례위임 및 비용지원 근거 마련

- 직권해제에 대한 구체적 기준을 조례에서 마련할 수 있도록 위임 근거 규정을 마련하고,
- 직권해제할 경우 시·도 조례에 따라 지자체 재정으로 추진위 또는 조합의 사용비용(매몰비용) 지원

③ 정비사업을 통한 뉴스테이 공급규정 신설

- 정비사업을 통해 기업형임대가 공급될 수 있도록 정비사업 단계별 법적근거 및 인센티브 조항* 마련

* 복합적인 건축물 용도계획 허용, 용도지역 변경(종상향) 등

④ 공공관리제 개선

- 공공관리에도 불구하고 조합과 시공사간 공동시행 또는 LH 등이 조합의 업무를 대행하는 경우 시공사 조기선정 허용
- 아울러 '공공관리'를 '공공지원'으로 변경 및 정보공개제도 도입

⑤ 동의서 재사용 특례규정 신설

- 조합설립의 변경인가 신청 또는 법원의 무효·취소 확정으로 새로운 조합을 설립하는 경우 토지등소유자의 동의서 재사용 허용

○ 조합설립동의서를 재사용 할 수 있는 경우와 요건* 규정 마련

* (경우/요건) 법원의 판결로 조합설립인가의 무효 또는 취소 확정 시 다시 인가를 신청하는 경우 등 / 기존사업 목적과 방식이 동일한 정비사업 등

⑥ 신탁사의 정비사업 참여확대

○ 신탁업자의 정비사업 참여 활성화를 위해 신탁업자의 사업시행자 지정사유 추가신설 등 관련 조항 마련

⑦ 기타 개정 주요내용

○ 안전사고 우려주택 안전진단 재실시, 서면 또는 대리인을 통한 의결권 행사 허용, 정비사업전문관리업체 업무의 위탁금지 등

【도정법 개정안 기타내용】

구분	주요내용
주거환경관리사업	○ 구역 해제 시 기본계획 변경없이 주거환경관리사업구역 지정
안전진단	○ 안전진단 후 10년 이상 사업시행인가를 받지 못한 경우 재실시
무상양도	○ 사업시행자가 무상양도 받는 대상에 현황도로 추가
서면 또는 대리인	○ 조합원이 서면으로 의사를 제출하거나 대리인 지정 허용
정비기반시설	○ 정비기반시설범위 확대(가스 등의 공급시설 → 열·가스)

□ 그간 시범사업으로 추진 중인 사업장은 기존 임대주택법의 적용을 받아 기금지원이 제한적이고 세제지원도 받지 못하였으나,

○ 이번에 특별법 통과로, 우선 특별법 부칙을 통해 법 시행 이후 시중금리보다 최대 1% 저렴하게 기금융자가 가능해지고,

○ 또한 임대소득에 대한 소득세·법인세와 임대기간 만료 후 양도세 감면확대 등 세제지원 혜택을 받을 수 있게 된다.

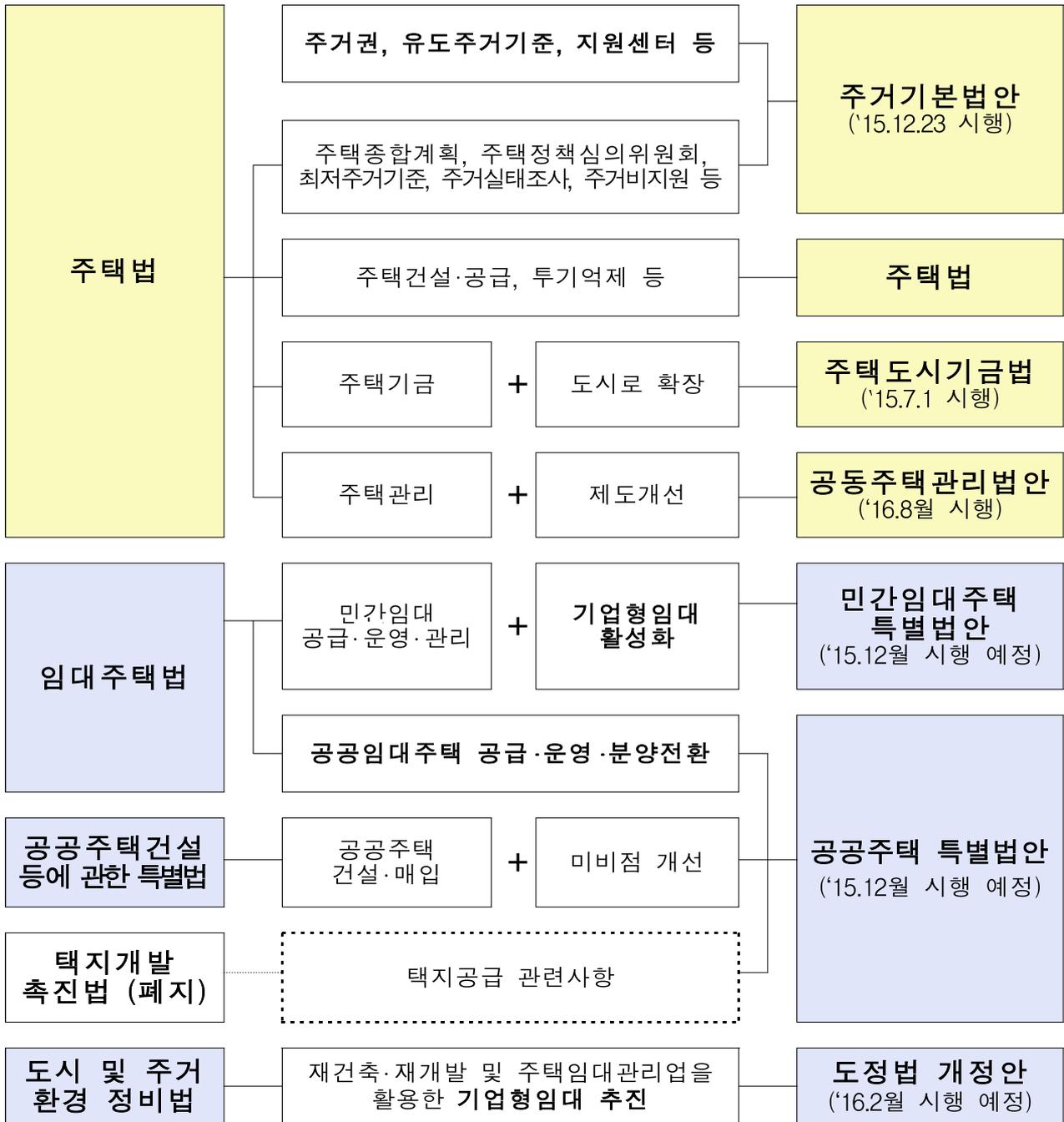
- 뉴스테이 3법이 국회를 통과함에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택특별법」은 공포 후 4개월(금년 12월말 예정)부터 시행되고, 「도시 및 주거환경 정비법」은 공포 후 6개월(내년 2월말 예정)부터 시행되어, 연내에 본격적인 뉴스테이 사업이 진행될 수 있을 것으로 전망된다.



이 보도 자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
민간임대특별법은 주거복지기획과 조민우 사무관(☎ 044-201-3360),
공공주택 특별법은 공공주택건설추진단 양희관 사무관(☎ 044-201-4506),
도시 및 주거환경 정비법은 주택정비과 한동균 사무관(☎ 044-201-3385)에게
연락주시기 바랍니다.

참고 1

주택 관련 법안 체계도



* (황색) 주택법 관련 법안 / (보라색) NewStay 관련 법안

< 조문체계 개편 >

현행 임대주택법	공공주택 특별법	공동주택관리법	민간임대주택에 관한 특별법
62개 조 (공공·민간임대주택)	- 10개 조 이관 (공공임대주택)	+ 11개 조 이관 (주택임대관리업)	7장 67개 조 (민간임대주택 및 주택임대관리업)

1. 공공·민간임대주택 개념 재정리

- (현행) 공공건설임대주택 해당 여부를 국가·지자체의 재정·주택 기금을 지원받았거나 공공택지에 건설되었는지를 기준으로 결정
 - 이에 따라, 민간사업자도 LH 등 공공사업자와 동일하게 임차인 자격, 임대료 등에 관하여 엄격하고 확실적인 규제가 적용
 - * 반면, 공공매입임대주택과 공공분양주택은 공공사업자인지 여부만으로 결정 (⇒ 민간사업자가 주택기금에서 매입자금을 융자받아도 민간매입임대에 해당)
- (개정) 공공·민간 구분기준을 일원화하여, 민간사업자가 주택기금을 지원받거나 공공택지에 건설하더라도 민간임대주택으로 간주
 - * 민간임대주택도 미등록임대보다는 강한 규제가 적용되는 등 공공성이 있고, 여러 공적 연·기금에서 수익사업 일환으로 민간임대사업을 하는 점 등 고려
 - 민간사업자가 8년간 100호(매입) 또는 300호(건설) 이상의 임대주택을 운영하는 경우 각각 기업형임대사업자·기업형임대주택으로 등록 가능

2. 과도한 규제 합리화

- (임대차) 입주자격(무주택자), 입주자모집절차(입주자모집공고 승인) 및 최초임대료(표준건축비 기준) 규제 삭제
- (분양전환) 무주택자인 임차인이 분양전환가격(표준건축비·감정가 기준) 이하로 우선 분양전환(시·군·구 승인)받도록 한 규제 삭제
 - ※ 민간건설·매입임대주택은 현재도 임대료 및 분양전환 규제가 없음
- 임대주택에 대한 담보권설정 금지의무를 폐지하는 대신, 일정기간 임대보증금 반환보증 가입의무** 및 임차인 설명의무 부여
 - * 건설자금 조달이 차단되어, 주택기금 및 임대보증금에 의존하게 되는 문제
 - ** (현행) 민간 공공건설임대주택에 대하여만 보증 가입의무를 부여하고 있음

3. 기업형임대주택 공급촉진지구 신설

- 기업형임대사업자(8년임대 + 100호 또는 300호)가 부지(5천㎡이상*)의 1/2에 8년 임대주택 건설 시, 국토부장관 또는 시·도지사가 촉진지구 지정
 - * 당초 1.13 뉴스테이정책 발표시 1만㎡이상이었으나, 국회 법사위 심의과정에서 5천㎡ 이상으로 하향 조정
- 사업단계를 축소하고(4단계 → 1~3단계), 도시관리계획 등 29종의 인·허가의제, 건축위원회 등 9종 위원회의 통합심의 등 절차간소화
- 용도지역에도 불구하고 업무시설 등 복합개발, 용적률·건폐율 법정상한 적용 및 기타 건축규제 완화(건축물 조경·높이 등)
- 개발제한구역 등을 활용함에 따라 민간에게 과도한 개발이익이 발생할 경우 이를 환수할 수 있는 근거 규정 반영

4. 택지 지원 및 도시·건축규제 완화

- (택지 공급방식 다양화) LH, 지방공사 등이 8년 임대주택 건설용으로 토지공급(매각, 임대) 시 추첨방식 외에 공모방식 등도 허용
- (도시·건축규제 완화) 기업형임대주택에 대하여는 용적률·건폐율 법정상한까지 부여(공급촉진지구 외 임의규정, 촉진지구 내 강행규정)
 - * '14년의 10.30대책 및 임대주택법 개정안('14.12.8, 김태원의원안) 내용 반영

5. 임대규제 합리화

- (완화) 임대의무기간 단축(5·10년 → 4·8년) 및 위반시 과태료 인하(3천만→1천만원) 및 임대사업자 등록요건 완화(비법인사단·재단 허용)
- (유지) 임대료 증액 제한(연 5%) 및 재계약 거절 제한(대통령령*)
 - * (예) 임대료 3기분 연체 등 임차인의 의무위반 또는 철거 시 계약거절
- (강화) 표준임대차계약서 및 임대사업자의 설명의무 내용 추가
 - * (내용) 선순위담보권 등 권리관계, 임대의무기간 중 남은 기간 추가

□ 제명

- 운영·관리 내용이 포함되므로 명칭을 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 → 「공공주택 특별법」으로 변경

□ 정의 등

- 공공주택법, 임대주택법 간 상이한 공공주택(공공임대주택)의 정의를 공공이 재정·기금을 지원받아 공급하는 공공주택법 정의로 일원화
 - * (공공주택법) 공공이 재정·기금을 지원받아 공급하는 주택
 - * (임대주택법) 재정·기금 또는 공공택지를 지원받아 공급하는 주택
- 다양한 유형 공급을 위해 준주택(기숙사, 주거용 오피스텔 등)도 공공임대주택 규정을 준용하여 공급할 수 있도록 함

□ 공공주택 공급·관리계획 신설

- 공공주택의 효율적인 건설·관리를 위해 국토부가 주거종합계획(10년)에 따라 5년 단위 계획을 수립
 - 계획수립 전에 수요조사를 하고 관계기관 협의 및 주택법에 따른 주택정책심의위원회 심의 등을 거쳐 확정
- 필요시 지자체별로 계획을 수립할 수 있는 근거도 마련

□ 도시내 소규모 주택지구 개발 활성화

- (절차 간소화) 소규모(10만㎡이하 수준) 개발의 경우 지구지정과 지구계획을 함께 승인할 수 있도록 함
 - * 통상 지구지정시 중도위 심의, 지구계획 승인시 통합심의를 거치도록 하고 있으나 통합심의만 거치도록 심의 절차도 간소화

1. 정비사업 출구제도

① 일몰제 확대적용

- ① '12.1.31 이전 정비계획이 수립된 구역으로 추진위가 구성된 경우, 법 시행일 기준 4년 이내 **조합설립 인가신청**이 없으면 구역해제
 - * 현행법상 '12.2.1 이후 정비계획이 수립된 정비구역의 추진위는 2년 적용중
- ② 시·도지사 또는 대도시 시장이 다음 두 가지 경우에 대해 일몰기한을 **2년의 범위**에서 연장할 수 있는 「**일몰기한 연장제**」 도입
 - 정비구역등의 **토지등소유자(또는 조합원) 30% 이상의 동의**로 일몰기한 도래 전까지 연장을 요청하는 경우
 - 정비구역등의 **추진상황**으로 보아 정비구역등을 해제하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우
- ③ **조합방식의 도시환경정비사업에도 일몰제**를 신규 도입
 - * 추진위→조합설립인가 신청 2년 / 조합설립인가→사업시행인가 신청 3년

② 지자체장에 의한 정비사업 직권해제 요건 구체화

- ① 지자체가 지역실정, 주민 동의율 등을 고려하여 직권해제 요건을 구체화하는 조례를 마련할 수 있는 위임근거 마련
- ② 지자체장이 정비구역 직권해제시, 조례에 따라서 대통령령의 범위에서 추진위·조합의 **사용비용**을 지원할 수 있는 근거 마련
 - * (부칙) 개정법 시행 전 직권해제 분까지 적용 가능
- ③ **주거환경개선사업**에서 토지등소유자 **2β이상**이 동의하고, 정비구역 지정·고시된 날부터 **10년(기존 15년)** 이상 경과한 경우 직권해제

2. 정비사업과 연계한 기업형 임대 공급

- 정비사업을 통한 기업형임대 공급을 위해 관련 조항 신설
 - ① 정비사업을 통해 기업형임대주택을 공급하거나, 임대하려는 경우 토지등소유자의 정비계획 입안 제안 허용
 - ② 정비사업 단계별 기업형 임대주택 공급관련 사항 신설·개정
 - 기업형임대주택 등에 관한 사항을 정비계획에 포함하도록 하고, 사업시행계획에 기업형임대주택 건설계획 반영
 - 사업시행인가를 통해 공급규모 등을 확정 후 경쟁입찰로 사업자를 선정하도록 하고, 세부사항*은 관리처분계획에서 확정
 - * 임대사업자별 임대주택 공급세대수, 공급방식, 공급가격 등
 - ③ 기업형임대 공급 시 용적률 상향 등 인센티브 제공
 - ④ 주거환경개선사업의 시행자·시행방법 다양화* 및 주거환경개선사업구역 내 기업형임대 공급시 용도변경 허용 등
 - * 시행자(공공 → 건설사 등 공동시행) / 시행방법(주택공급 → 토지공급)

3. 공공관리제 개선

- ① 두가지 경우에 限해 조례에도 불구하고, 토지등소유자 과반수 동의시 사업시행인가 前 시공사 선정을 허용
 - ① 조합이 지정개발자* 또는 LH 등을 사업 대행자로 지정한 경우
 - * 토지등소유자, 민관합동법인, 신탁업자
 - ② 건설사가 조합과 함께 정비사업의 공동시행자로 참여하는 경우
 - * 구체적 공동시행 협약내용은 필요한 경우 지자체 조례로 정함
- ② 공공관리제를 공공지원제로 명칭 변경하고, 공사비 등 관련 정보를 지자체에서 의무적으로 매년 1회 이상 공시

4. 동의서 재사용 허용

- 조합설립인가(변경 포함) 후 동의서 위조, 동의 철회 등을 이유로 다툼이 있는 경우, 다음 두가지 경우에 한하여 동의서 재사용 허용
 - ① 조합설립인가 무효 또는 취소소송 중에 일부 동의서를 추가 또는 보완하여 조합설립인가를 신청하는 때
 - ② 조합설립인가 무효 또는 취소가 확정되어 조합설립인가 재신청 시
 - * (요건) 토지등소유자에게 기존 동의서 재사용 취지 및 반대의사 절차 설명 등

5. 신탁사의 정비사업 참여 활성화

- 신탁업자의 사업시행자 지정요건 및 방법 등 관련조항 신설
 - 조합설립 동의요건 이상의 토지등소유자가 신탁업자의 정비사업 시행에 동의하는 경우를 신탁업자의 사업시행자 지정요건에 추가
 - 토지등소유자의 동의방법, 동의서 내용, 토지등소유자에게 제공할 정보 등 신탁업자의 사업시행자 지정신청 방법 신설
 - 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물을 위탁자의 토지등소유자로 보는 규정 신설 등

6. 기타

- ① 조합설립 변경인가 신청 또는 법원 무효·취소 확정으로 재인가가 필요한 경우 일정요건 충족 시 동의서 재사용 허용
- ② 안전진단 통과 후 10년 이상 경과한 정비사업장 안전진단을 재실시
- ③ 조합원이 대리인을 통해 의결권을 행사할 수 있는 경우 근거마련
- ④ 사업시행자가 무상양도 받는 대상에 현황도로 추가, 정비사업전문 관리업체의 업무 재위탁 금지, 정비기반시설에 열 공급시설 추가 등

참고 5

세제·기금 지원을 통한 사업성 개선

- (세제지원) 뉴스테이 정책(1.13대책)에 포함된 민간 임대사업자에 대한 양도세·취득세·재산세·법인세 감면 혜택의 경우
 - 특별법 개정으로 기업형 임대주택의 개념이 도입됨에 따라 세법(조특법, 지특법) 개정을 통해 세제혜택 부여 가능

<세제혜택 부여>

구 분	10년 건설	준공공임대	기업형 / 준공공임대	
			건설	매입
취득세	60㎡ 이하 면제 (60~85㎡ 25% 감면)	60㎡ 이하 면제	60㎡ 이하 면제 60~85㎡ 50% 감면	
재산세	60㎡ 이하 50% 감면 60~85㎡ 25% 감면	40㎡ 이하 면제 40~60㎡ 75% 감면 60~85㎡ 50% 감면	40㎡ 이하 면제 40~60㎡ 75% 감면 60~85㎡ 50% 감면	⇒
소득세 법인세	85㎡ 이하 20% 감면 (기준시가 3억이하)	85㎡ 이하 50% 감면 (기준시가 3억이하)	85㎡ 이하 75% 감면 (기준시가 6억이하 주택)	
양도세	장기보유 특별공제 30%	8년 임대시 50% 10년 임대시 60%	8년 임대시 50% 10년 임대시 70%	

* 국세 지원내용은 '15년 세법 개정안(8.6, 기재부 발표)에 기 반영

- (기금지원) 금년 시범사업의 법적근거가 되는 「임대주택법 시행령」(5.6 개정)에 따라 현재는 기금출자만 가능(융자 불가능)

* 시중은행 등 민간금융기관에서 자금을 조달해야 하나(금리 3% 이상) 주택기금(최저 연 2%) 대비 높은 금리로 수익성 악화

- 법 개정 후에는 기금융자가 가능하여 업체의 사업성 제고 가능

<기금융자 확대>

현행			개선안					
기간	규모	60㎡이하	60~85㎡	기간	규모	60㎡이하	60~85㎡	85㎡~135㎡
5/10년 민간공임		2.7%	3.7% (15년 3.3%)	⇒	4년 (건설, 매입)	3.0%	3.5%	4.0%
10년 준공공매입		2.7% (15년 한시 2.0%)			8년 (건설, 매입)	2.0%	2.5%	3.0%