

 국토교통부		보도설명자료		대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2020. 12. 9.(수) / 총 8매	
담당 부서	공공주택특별법 민간임대주택법 (5년임대 분양전환)	주거복지정책과	• 과장 김명준, 사무관 신익승, 주무관 남혜숙, 장휘량 • ☎ (044) 201-3360, 4868	
		공공주택 지원과	• 과장 최아름, 사무관 송종화 • ☎ (044) 201-4445	
	국토계획법	도시정책과	• 과장 정채교, 사무관 김세목, 주무관 김기환 • ☎ (044) 201-3709, 3712	
	택지개발촉진법 공공주택특별법	부동산개발정책과	• 과장 오성익, 사무관 권지현, 주무관 김민규 • ☎ (044) 201-3438, 3450	
		공공택지관리과	• 과장 김은정, 사무관 박장근 • ☎ (044) 201-4445	
	공업지역활성화법	도시활력지원과	• 과장 박용선, 사무관 안윤상, 주무관 강주화 • ☎ (044) 201-3730, 3732, 3731	
보 도 일 시		즉시 보도 가능합니다.		

공공주택특별법 · 민간임대주택법 · 국토계획법 · 택지개발촉진법 개정안 및 공업지역활성화법 제정안 국회 본회의 통과

[공공주택특별법] 공공임대주택의 분양전환 제도 개선 및 관리 강화

[민간임대주택법] 임대주택분쟁조정 사항에 ‘분양전환 자격’ 추가

[국토계획법] 개발이익 광역화, 입소구역 활성화, 성장관리계획 기반 강화

[택지개발촉진법] · [공공주택특별법] 이주자택지 등 사전전매 차단 · 처벌

[공업지역활성화법] 공업지역의 체계적 정비를 위한 계획 · 사업체계 규정

- 국토교통부(장관 김현미)는 12월 10일 국회 본회의에서 「공공주택특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「택지개발촉진법」, 「공공주택특별법」 일부 개정안 및 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제정안이 의결되었다고 밝혔다.

- 5년 공공임대주택의 분양전환 관련 임대사업자와 임차인간 분쟁을 해소하기 위한 「공공주택특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

「공공주택 특별법」

- 종전의 규정에 따라 5년 공공임대주택의 분양전환 절차를 진행하는 과정에서 분양전환 자격·가격 등 분양전환 관련 법령 규정이 불분명하여 임대사업자와 임차인간 분쟁이 있다는 지적이 있었다.
- 이에, 종전 공공주택특별법 시행령에서 규정하던 우선 분양전환 자격에 대한 사항을 법령으로 상향하여 명확하게 규정하였고, 우선 분양전환 이후 잔여 주택을 제3자에게 매각하는 경우에도 우선 분양전환 가격 이하의 가격으로 매각하도록 명확하게 규정 하였다.
- 임차인이 해당 임대주택에 지속 거주했는지 여부를 확인하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 서류를 제출하도록 하고, 공공주택 사업자는 이를 확인하도록 하였다.
- 일부 지역의 5년 공공임대주택을 임대사업자간 매각하는 과정에서 발생하는 선의의 임차인의 피해를 방지하기 위하여,
- 공공주택사업자가 분양전환 공공임대주택을 타 공공주택사업자에게 매각하려는 경우에는 임대주택 소재지 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고, 신고를 받은 지자체장은 공공주택특별법 취지와와의 적합성 여부를 판단하여 수리하도록 하였다.
- 이상의 공공주택 특별법 개정 사항은 「공공주택 특별법」 개정안 시행 당시 분양전환 절차가 완료되지 않은 임대주택부터 적용되며, 구 임대주택법을 적용받는 민간 임대사업자가 공급한 공공건설임대주택에도 적용 된다.

「민간임대주택에 관한 특별법」

- 공공임대주택의 분양전환 과정에서 임차인의 우선 분양전환 자격과 관련한 임차인·임대 사업자간 법적 다툼이 다수 발생하고 있으므로,
 - 임대주택분쟁조정위원회의 분쟁조정 사항에 분양전환 자격에 대한 사항을 포함시켰으며, 해당 사항은 개별 임차인도 분쟁조정을 신청 할 수 있도록 했다.
- 해당 개정 사항도 구 임대주택법을 적용받는 민간 임대사업자가 공급한 공공건설 임대주택에도 적용 되며,
 - 이에 따라, 일부 지역에서 발생하는 5년 임대주택의 분양전환 과정에서 임대사업자와 임차인간 분쟁이 법적 다툼 이전 단계에서 논의될 수 있을 전망이다.
- 이번에 개정된 「공공주택 특별법」은 하위법령 위임에 따른 대통령령 개정 일정 등을 고려하여 공포 후 3개월이 경과한 날부터, 「민간임대주택에 관한 특별법」은 공포한 날부터 시행될 예정이다.
- 국토교통부는 이번 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정을 통해, 5년 공공임대주택의 분양전환 과정에서 발생하는 임대사업자와 임차인간 분쟁이 해소되기를 기대하며, 지속적으로 관계 지자체와 협의하여 선의의 임차인 보호에 만전을 기하겠다고 밝혔다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

- 자치구 간 균형발전을 위해 지구단위계획 개발이익의 사용지역을 광역화하고, 창의적인 도시공간을 조성할 수 있는 입지규제최소구역

지정을 **활성화**하기 위해 민간제안을 허용하는 등 기준을 완화하며, 비도시지역의 난개발 방지 및 계획적 관리를 위해 성장관리계획 제도 기반을 강화한 「국토계획법」의 주요 내용은 다음과 같다.

< 지구단위계획 개발이익 광역화 >

- 강남구 GBC 등 특·광역시 안의 지구단위계획구역에서 용도지역 변경(주거지역→상업지역) 등으로 발생하는 개발이익 현금납부액의 사용지역을 현행 '자치구 안'에서 '특·광역시 안'까지 확대하여 자치구 간 균형발전을 도모하도록 하였다.
- 또한, 특·광역시는 개발이익 현금납부액의 일부(대통령령에 위임)를 구역이 속한 자치구에 배분하도록 하였으며, 사용처는 공공시설·기반시설 및 공공임대주택 설치 등에 사용되 현금납부액의 일정 비율은 10년 이상 장기미집행시설 설치에 우선 사용하도록 하였다.

< 입지규제최소구역 지정 활성화를 위한 제도 개선 >

- 용도지역, 용도지구 등과 관계없이 밀도(용적률·건폐율)와 허용용도 등을 별도로 정할 수 있는 입지규제최소구역 제도('15년 도입)를 **활성화**하기 위해 입지규제최소구역 지정 및 초기 계획수립 단계부터 민간이 참여할 수 있도록 주민들이 입지규제최소구역 지정 및 계획을 제안할 수 있게 하였다.
- 또한, 지정대상을 창의적인 지역개발이 필요한 지역으로 대통령령으로 정하는 지역으로까지 확대하고, 입지규제최소구역에는 건축법상 공개공지(건축부지의 10% 이하) **확보의무**를 면제하는 특례를 부여하여 입지규제최소구역 지정에 따른 인센티브를 확대하였다.

< 비도시지역 계획적 관리를 위한 성장관리계획 제도 기반 강화 >

- 비도시지역의 체계적인 관리수단으로서 '14년 처음 도입한 '성장관리 방안'의 위상을 강화하기 위해 제도 명칭을 '성장관리계획'으로 변경하면서 대통령령에 규정되어 있던 성장관리계획구역 지정대상, 지정절차, 계획내용 및 인센티브 등을 법률로 상향하였으며,
 - 성장관리계획 수립 유도를 위해 농림지역에도 건폐율 인센티브를 새로이 부여하고, 계획에 반드시 포함하도록 했던 기반시설의 설치나 건축물의 용도에 대한 내용도 수립권자의 수립 부담을 완화하기 위해 모두 지역 여건에 따라 자율적으로 수립하도록 개선하였다.
- 또한, 성장관리계획의 규율대상에 개발행위허가 외 준공 이후 용도 변경하는 경우까지 포함하도록 명확히 하였고, 성장관리계획을 위반하여 개발행위나 건축물의 용도변경을 한 경우에는 인·허가 취소 등 시정조치*를 할 수 있도록 하여 제도의 실효성을 확보하였다.

* 이와 함께, 개발행위허가 조건 위반시에도 시정조치 대상에 새로이 포함

- 「국토계획법」은 하위법령 위임에 따른 대통령령 개정 등을 고려하여 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행될 예정이다.
- 국토교통부 최임락 도시정책관은 “이번 개정을 통해 강남권 개발로 발생한 개발이익을 상대적으로 기반시설이 부족한 강북권에 투자할 수 있게 되어 균형발전의 기반이 한층 강화되었다”고 밝혔다.
- 또한, “도심융합특구 등 창의적인 공간조성이 필요한 지역에 민간 제안을 통한 입소구역 지정을 통해 주거·상업·문화기능이 융복합된 혁신적인 거점을 육성하고, 비도시지역에 성장관리계획 수립을 통해 난개발을 방지하고 계획적인 관리를 할 수 있을 것으로 기대 된다”고 밝혔다.

[택지개발촉진법], [공공주택특별법]

- 택지공급계약 체결 이전에 발생하는 전매행위를 금지하고 불법전매 행위자에 대한 처벌 등을 강화하는 내용의 「택지개발촉진법」 및 「공공주택특별법」의 주요 내용은 다음과 같다.

<이주자택지 등 사전 전매행위 금지 명확화 및 형사처벌 부과>

- 현행법에서는 택지 공급계약 체결 전, 택지를 공급받을 대상자 지위 등을 전매하는 행위가 금지되는 행위인지 명문화 되어 있지 않았고, 처벌 규정도 없어 불법행위 대응에 한계가 있었다.
- 이에, 공급계약 체결 전 공급대상자 지위 등의 거래도 금지되는 행위임을 명확히 하고, 불법 전매행위가 이루어진 경우 형사처벌(3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금)할 수 있는 근거를 마련했다.

<불법전매행위자 처벌 강화>

- 불법전매행위가 있는 경우 택지공급 대상자에 대한 지위를 박탈하고, 택지공급계약을 체결한 자는 해당 공급계약을 취소하도록 하여 불법전매한 자의 소유권 회복을 원천적으로 방지하였다.
 - 특히, 택지 및 공급대상자 지위 등을 불법으로 '전매받은 자'도 해당 행위가 금지되는 행위임을 알면서 전매받았을 경우, 동일한 수준의 형사처벌이 가능하도록 강력한 규정을 두었다.
- 「택지개발촉진법」 등은 불법 전매행위 등 공급질서 교란행위를 신속하게 차단하기 위해 공포 즉시 시행되며,
 - 개정 법 시행 후 택지 전매하는 경우 또는 신규로 택지 공급 대상으로 선정되는 경우부터 적용된다.

- 다만 기존 사법부 판단을 신뢰해 온 현 택지소유자의 권리관계를 일부 보호할 필요성도 고려하여, 개정법률 시행 전 사업시행자로부터 소유권 이전등기를 완료한 자는 해당 택지의 소유권 이전등기를 받은 시점에 소유권을 취득한 것으로 보도록 특례 규정을 마련하였다.

「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」

- 낙후된 공업지역의 정비와 활성화 도모를 위한 정비절차, 도시계획 특례 등 지원사항 등을 규정한 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제정안의 주요내용은 다음과 같다.

<공업지역 정비 계획 수립>

- 공업지역* 전반에 대한 현황진단을 통한 체계적인 정비시책이 마련될 수 있도록 우선 국토부 장관이 국가공업지역기본방침을 수립하고,
 - * 공업지역(산업단지 제외)은 286km²(국토의 0.27%)로, 약 50%가 '60~'70년에 지정
- 이를 반영하여 시장·군수가 해당 지역 내 공업지역의 정비방향을 포함한 공업지역기본계획(5년주기)을 마련하도록 규정하였다.

<공업지역 정비 사업 추진>

- 시장·군수는 공업지역의 산업기능 유지를 원칙으로 지역산업 여건과 성장잠재력 등을 고려하여 정비가 필요한 지역에 대하여 정비계획과 구역을 지정하여 사업을 추진하게 된다.
 - 구역은 기반시설이 열악한 지역의 정비를 중점으로 하는 산업정비 구역 또는 공업지역의 산업혁신을 촉진하기 위하여 복합적 토지이용이 필요한 산업혁신구역으로 구분하여 지정할 수 있다.
- * 절차: 공업지역기본방침(국토부)→기본계획(시장·군수)→정비계획(시장·군수)→사업

- 제도 도입 초기부터 공공이 주도적인 사업을 견인해 나갈 수 있도록 공공기관의 구역지정 제안도 규정되었다.
- 공업지역정비사업이 시행되면 도심 가까이 위치한 낙후 공업지역을 대상으로 첨단업종 변경, 기반시설 정비, 근로자 입주지원·편의 시설 등 복합적 토지이용이 대폭 지원될 수 있어 도시의 새로운 성장동력으로 탈바꿈할 수 있게 된다.

<원활한 사업추진을 위한 특례 등 지원>

- 산업정비구역으로 지정되면 국토계획법에서 허용하는 범위에서 건축제한, 건폐율·용적률 완화, 산업혁신구역으로 지정되면 입지 규제최소구역 지정 등의 특례가 부여된다.
- 아울러, 공업지역 정보의 수집·분석을 위한 종합정보망 운영, 체계적인 사업관리를 위한 총괄사업관리자 및 지원기구 지정 등의 근거도 마련되었다.
- 「도시공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」은 하위법령 위임에 따른 대통령령 개정 등을 고려하여 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행될 예정이다.
- 국토교통부는 「도시공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제정을 통해 노후 공업지역의 체계적 관리와 정책지원이 가능하게 되어, 공업지역이 신산업 육성과 일자리를 창출해 내는 경쟁력 있는 공간으로 거듭날 것으로 기대된다고 밝혔다.

 공공누리 공공지식물 자유이용허락	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주거복지정책과 신익승 사무관(☎ 044-201-3360, 공공주택특별법), 공공주택지원과 송종화 사무관(☎ 044-201-4445, 민간임대법), 도시정책과 김세묵 사무관(☎ 044-201-3709, 국토계획법) 부동산개발정책과 권지현 사무관(☎ 044-201-3438, 택지개발촉진법), 공공택지관리과 박장근 사무관(☎ 044-201-4524, 공공주택특별법), 도시활력지원과 안윤상 사무관(☎ 044-201-3732, 공업지역활성화법)에게 연락주시기 바랍니다.
--	--