

 국토교통부		보도자료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2022. 1. 10.(월) / 총 6매(본문6)	
담당 부서	도시정책과	담당자	• 과장 윤의식, 사무관 김세묵, 주무관 김기환 • ☎ (044) 201-3709, 3712	
	민간임대정책과	담당자	• 과장 정천우, 사무관 김민아, 주무관 김민석 • ☎ (044) 201-4477, 4105	
보도일시		2022년 1월 11일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 11.(화) 11:00 이후 보도 가능		

「국토계획법」 · 「민간임대주택법」 시행령 개정안 국무회의 통과, 15일부터 시행

〈「국토계획법」 시행령〉

- ◇ 생산관리지역 내 입주업종 확대
- ◇ 녹지지역 및 관리지역 내 기존 공장 건폐율 완화 특례 연장
- ◇ 자연녹지지역 내 골재 생산시설 입지 허용
- ◇ 입지규제최소구역 지정 등을 위한 주민제안 시 동의요건 신설 등

〈「민간임대주택법」 시행령〉

- ◇ 보증보험 미가입 시 등록 말소 요건 및 과태료 부과기준 마련
- ◇ 임대사업자의 설명의무에 보증약관의 주요내용 포함 등

- ☐ 국토교통부(장관 노형욱)는 1월 11일 국무회의에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 「국토계획법」)과 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 「민간임대주택법」) 시행령 개정안이 의결되었다고 밝혔다.

〈「국토계획법」 시행령 개정안〉

- ☐ 먼저, 1월 중 공포·시행을 앞두고 있는 「국토계획법」 시행령 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 생산관리지역에 농기계 수리, 유기농업자재 등 입주업종 확대[시행령 별표19]

- 주로 농촌지역인 생산관리지역*에 농수산물 창고·판매시설과 일부 도정·식품공장 등만 허용되었으나,

* 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
(‘20년말 기준 총 5,003km² 규모로서 용도지역의 5%, 관리지역의 18%정도를 차지)

- 앞으로는 농민 등 주민 생활 편의와 소득 증대를 위해 소규모 농기계수리점(2종 근린생활시설), 천연식물보호제(천연 농약류) 및 유기농업자재* 제조공장을 환경관리** 조건으로 조례로 추가 허용할 수 있게 개선된다.

* 짚·미생물 등으로 만든 농업자재(작물생육용 미생물제제, 병해관리용 식물추출물 등)

** 대기환경보전법상 특정대기유해물질 및 물환경보전법상 특정수질유해물질 배출 제한

② 녹지지역 및 관리지역 내 기존 공장 건폐율 완화 특례 연장[시행령 제84조의2, 제93조의2]

- 2003년 국토계획법 제정으로 준도시·준농림지역이 도시내 녹지와 비도시 관리지역으로 재편되면서 건폐율 기준이 강화(40%→20%)됨에 따라, 기존 공장들에 대해 2020년까지 건폐율 기준을 40%까지 완화해 주었으나, 기한이 만료*되어 그동안 공장 증축에 애로를 겪는 기업들의 특례 연장 요구**가 있었다.

* 정부는 ‘09년~’20년까지 기존 공장 건폐율 완화 특례를 부여한 바 있으나, ‘20년에는 연장없이 종료된 바 있음

** 경기도에 따르면, ’18년 기준 도내에서 약 1만1천개 공장이 신증설 애로가 있는 것으로 조사

- 이에 따라 기업들의 투자여건 개선 및 지역 일자리 창출에 기여할 수 있도록 2025년까지 한시적으로 기존 공장의 건폐율을 40%까지 완화하는 특례 기간을 추가로 부여한 것이다.

③ 자연녹지지역 내 골재 생산시설 입지 허용[시행령 별표17]

- 3기 신도시 조성, 교통 인프라 확충 등으로 골재 수요가 급증할 것으로 예상됨에 따라 원활한 골재 수급을 위해 도시 근처 자연 녹지지역*에 골재 생산시설 설치를 조례로 허용할 수 있도록 제도를 개선하였다.

* 도시의 녹지공간 확보 등을 위해 보전이 필요한 지역으로 침단업종, 지식산업센터, 도정 공장 및 식품공장 등 제한적 개발만 허용되는 지역

④ 입지규제최소구역 지정을 위한 주민제안 시 동의요건 신설[시행령 제19조의2]

- 대중교통이 집중되는 거점지역의 복합적인 토지이용을 촉진하기 위해 도입된 “입지규제최소구역*” 제도 활성화를 위해 주민 등 이해관계자에게 구역 지정 및 계획 수립의 제안권을 부여하는 방향으로 국토계획법이 개정(‘21.1월)됨에 따라,

* 입지규제최소구역 계획에 따라 건폐율, 용적률, 허용용도, 건축물의 높이 등 포괄적 규제 완화

- 주민이 원하는 방향으로 원활하게 개발할 수 있도록, 구역 계획을 제안할 때 ‘토지 면적 2/3 이상’ 소유자 동의를 받도록 하였다.

⑤ 토석채취 변경허가 절차 완화[시행령 제52조제1항제2호가목]

- 토석채취에 대한 개발행위 허가 후에 부지면적 5% 이하 변경 시 허가 없이 변경이 가능했으나, 앞으로는 토석채취량이 5% 이하일 경우에도 경미한 변경으로 보고 허가 절차를 면제하여 사업시행자의 편의가 증진될 것으로 기대된다.

- 국토교통부 도시정책과 윤의식 과장은 “이번 개정은 기업들의 공장 신증설, 농촌 지역의 생활수요 등 현장의 목소리를 반영한 것이며, 앞으로도 주민생활 편의나 경제활성화를 위해 불합리한 규제를 적극적으로 개선해 나가겠다”라고 밝혔다.

< 「민간임대주택법」 시행령 · 시행규칙 개정안 >

□ 아울러, 이번에 국무회의를 통과한 「민간임대주택법」 시행령과 함께 시행되는 시행규칙 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 임대보증금 보증 가입의 실효성 제고

① 임대보증금 보증 미가입 시 등록말소사유 구체화(시행령 제5조 제5항)

- 시장·군수·구청장이 3회 이상 보증 가입을 요구했으나 임대사업자가 이에 따르지 않거나, 보증 미가입 사유*가 없음에도 불구하고 보증에 가입하지 않는 경우 등록말소가 될 수 있다.

* 일부보증 대상금액이 없거나(법 제49조 제3항), 임대보증금이 최우선변제금액 이하이고 임차인이 보증 미가입에 동의하는 경우 등(법 제49조 제7항)

② 임대보증금 보증 미가입 시 과태료 부과 기준 마련(시행령 별표 3)

- 임대보증금 보증에 가입하지 않은 기간에 따라 3개월 이하는 보증금의 5%, 3개월 초과에서 6개월 이하는 보증금의 7%, 6개월 초과는 보증금의 10%를 각각 과태료로 부과한다.

* 보증 미가입에 대한 처벌이 형벌(2년 이하의 징역이나 2천만원 이하 벌금)에서 과태료 부과(보증금의 10% 이하, 3천만원 상한)로 개정('22.1.15 시행)

③ 임대사업자의 보증약관 주요내용 설명의무(시행령 제37조 제1항 제6호)

- 임대사업자가 임차인과 계약을 체결·변경할 때 의무적으로 설명해야 하는 사항에 보증약관의 주요내용을 포함시켜 임차인이 보증이행을 받을 수 있는 권리를 강화하도록 하고, 구체적인 내용은 국토교통부 고시로 정한다.('22.1.15 예정)

④ 보증가입 면제를 위한 임차인 동의서식 마련(규칙 별지 제25호, 제25호의2)

- 임대보증금의 일부금액을 보증대상으로 하거나 임대보증금이 최우선변제금 이하인 경우로서, 임차인이 별지 서식으로 동의한 경우 임대사업자는 보증가입의무가 면제된다.

② 기타 사항

① 외국인 임대사업자 등록 관리(규칙 별지 제1호~제4호)

- 외국인이 임대사업자 등록을 신청할 때 외국인등록번호, 국적, 체류자격, 체류기간을 기재하도록 하여 관리를 강화한다.

② 오피스텔 등록면적 확대(시행령 제2조 제2호)

- 바닥난방 설치가 허용되는 오피스텔 면적기준 상향조정에 따라 임대등록 가능한 오피스텔의 전용면적도 85㎡에서 120㎡로 확대한다.

③ 표준임대차계약서 내용 보완(규칙 별지 제24호)

- 표준임대차계약서에 '동일단지 100세대 이상 임대주택단지' 표시 항목을 신설하고, 임대료가 직전 임대료 대비 5% 범위 이내에서 시도별 주거관련 지수 가중 평균한 값의 변동률을 적용*한다는 내용을 표준임대차계약서에 추가한다.

* 100세대 이상 임대주택단지의 경우, 주거비물가지수를 기준한 임대료 인상률이 통상 5% 이하임에도 불구하고 임차인이 인지하지 못하는 사례 발생

- 국토교통부 정천우 민간임대정책과장은 “이번 「민간임대주택에 관한 특별법령」 시행을 통해 임대보증금 보증가입 실효성을 제고하여 임차인의 권리가 보다 강화될 것으로 기대한다”면서,

- “앞으로도 임차인 보호를 위한 제도개선 사항을 지속 발굴해 나갈 방침”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 도시정책과 김세욱 사무관 (☎044-201-3709, 국토계획법), 민간임대정책과 김민아 사무관 (☎044-201-4477, 민간임대주택법)에게 연락주시기 바랍니다.