

보도시점 : 2024. 6. 13.(목) 06:00 이후(6. 13.(목) 석간) / 배포 : 2024. 6. 12.(수)

1.10, 3.19 민생토론회 후속 규제개선 조치 : 32개 과제

규제를 개선하여 주택사업은 늘리고, 국민 주거불편은 줄이겠습니다

- 국토교통부(장관 박상우)는 진현환 제1차관 주재로 한국토지주택공사·주택도시보증공사·한국부동산원 부기관장이 참석하는 「민생토론회 후속조치 점검회의」를 개최하고, 「민생토론회 후속 규제개선 조치」를 발표한다.
 - 그간 민생토론회* 등을 통해 국민 주거안정을 위한 다양한 정책과제들을 추진해 왔으나, 현장에는 여전히 주택 공급을 저해하고 국민 불편을 초래하는 규제 등이 남아 있는 실정이다.
 - * 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(1.10), 도시 공간·거주·품격 3대 혁신방안(3.19) 등
 - 특히, 최근 가속화되고 있는 저출생·고령화 등 사회적 여건 변화에 대해 보다 유연하게 대응할 수 있도록 제도적 보완도 필요한 상황이다.
 - 국토교통부는 발 빠른 대응을 위해 지난 1월과 3월 두 차례 개최된 민생토론회 후속으로 규제 개선이 필요한 과제들에 대한 검토를 착수하였다.
 - 국토교통부 내 「민생토론회 후속 규제개선 T/F(팀장: 주택토지실장)」 신설(3.25)한 후 그간 수차례 T/F 회의를 통해 개선 과제들을 발굴·검토하였고,
 - 주택업계 간담회, 국토부 규제개혁위원회(민간 전문위원으로 구성) 등을 통해 외부 전문가·기관과도 충분히 소통하면서 의견을 수렴해 왔다.
- 국토교통부는 32개 개선과제를 마련하였고, 국민 주거환경 개선을 위해 마련한 과제들도 신속히 추진해 나갈 계획이다.

① 원활한 주택사업을 저해하는 규제들은 합리적으로 개선한다.

- 도심 주택사업 활성화를 위해 재건축·재개발 추진과정에서 공공분양 뉴:홈을 추가 공급하는 등 공공주택 공급계획 변경이 필요한 경우 정비 계획 변경절차를 간소화하여 신속한 주택공급을 지원한다.
 - * 현재 정비구역 면적 10% 미만 조정 등과 동일하게 정비계획 변경 시 지방의회 의견 청취 및 도시계획위원회 심의없이 추진 가능토록 개선
- 조합 설립* 등을 위한 협의과정에서 정비구역 내 국·공유지에 대해 재산 관리청의 명시적 반대가 없을 경우에는 협의에 동의한 것으로 간주 하여 사업 추진과정에서의 불명확성을 해소한다.
 - * 재개발사업은 조합 설립을 위해 토지소유자에게 토지면적 1/2 이상 동의 필요
 - * 국공유지 재산관리청의 명시적 반대가 없는 경우 묵시적 동의로 간주하는 판례 법리를 법제화
- 가로주택정비사업은 가로구역 내에 사업시행구역을 지정할 수 있으나 두 구역간 면적 상한이 다르므로, 가로구역 내 잔여부지가 발생하지 않도록 면적 상한을 동일하게 하여 노후주거지 정비 면적을 확대한다.
 - * 현재 사업시행구역은 최대 1만m²까지 지정 가능하나, 가로구역과 같이 1.3만m²까지 상한 확대
- 소규모재개발사업 추진을 위해 필요한 2면 접도요건도 일정 폭(20m) 이상의 도로에 1면만 접해도 추진 가능토록 요건을 완화하여 사업 진입 문턱을 낮출 계획이다.
- 안정적인 민간임대주택 공급기반 강화를 위해 공공지원민간임대리츠 사업의 공사비 조정 기준을 개선하고, 임대리츠 지분 양수 시 양수인 요건도 완화한다.
 - 착공 전 사업장의 경우 물가상승으로 인한 공사비 증액 인정범위에 대해 일정 수준으로 조정하고 있는 항목들을 합리적으로 개선한다.
 - 이와 함께 현재 착공 후에는 공사비 조정이 불가능하나, 원활한 공사 진행이 가능하도록 신규사업은 공사비 조정을 위한 예비비를 편성하고, 기존사업은 PF조정위원회를 통해 공사비 조정을 3년간 한시적('24.7~'27.6)으로 추진한다.

- 임대리츠 지분 양수 시 양수인 요건도 기존 양도인의 신용평가 등급 이상을 요구하는 등 신규 리츠펀드는 지분 양수가 쉽지 않은 구조이나, 필요조건*(3개) 충족 시 신용평가등급요건 적용을 제외토록 한다.

* ① 임대리츠의 보유주식을 50% 이하로 매각하고, ② 간접투자기구(리츠펀드 등)를 구성하면서 ③ 공적자금 등이 일정지분 이상인 경우

- 신속한 공공택지 조성 등을 위해 토지 수용 속도를 높일 수 있도록 대토보상을 받으려는 자(이하 “토지 소유자”)가 주택 분양권으로도 보상 받을 수 있도록 선택권을 확대하고,

- 대토보상(토지로 보상)하는 경우에는 당해 사업지역으로 제한하지 않고, 동일 사업시행자의 다른 사업지역 미분양 물량으로 보상을 허용한다.

- 또한, 대토보상 토지의 전매제한기간이 현재 대토보상계약 시점부터 소유권이전登記 시까지로 약 10년 정도 장기 소요되므로, 토지 소유자의 오랜기간 자금 동결에 따른 부담 완화를 위해 전매제한 종료 시점을 대토공급계약 시까지로 앞 당긴다.

* (보상절차) 대토보상공고 $\xrightarrow{2\text{개월}}$ 대토보상계약 $\xrightarrow{4\sim 5\text{년}}$ 대토공급계약 $\xrightarrow{4\sim 5\text{년}}$ 現 소유권이전登記

- 선호도가 낮은 공동주택용지의 대토보상 수요 확보를 위해서도 토지 소유자가 대토보상 토지에서 개발리츠 등을 통해 직접 주택사업을 시행할 경우 주택 우선 공급권을 제공하여 인센티브를 강화한다.

② 변화된 주거 환경에 맞게 제도를 보완하여 국민 주거불편을 해소한다.

- 통장 유형에 따라 민영·공공주택 하나만 청약 가능했던 종전 입주자 저축통장(청약예부금, 청약저축)을 모든 주택유형에 청약할 수 있는 주택 청약 종합저축통장으로 전환을 허용하여 통장 가입자의 청약 기회가 확대된다.

* 통장 가입자가 종전 통장을 해지함과 동시에 신규 청약종합저축통장으로 재가입 조건

- '83년부터 유지되어 온 청약통장 월납입금 10만원 인정한도도 그간 가구소득 상승 등을 고려해 월 25만원으로 상향하여, 통장 가입자가 청약 통장 소득공제(300만원 한도) 혜택 등을 최대한 누릴 수 있도록 지원한다.

- 또한, 지자체가 지역사회의 저출생·고령화 문제에 대응해 특별공급 물량을 배정(기관추천 특별공급 범위 내)할 수 있도록 개선한다.
- 전세금반환·임대보증금 보증가입 기준은 무자본 겹투자 방지 등을 위해 그간 강화된 기준은 유지하면서 적용 세부기준을 구체화한다.
 - 빌라 등 非아파트의 경우 보증 가입에 활용되는 주택가격은 공시가격 인정비율 140%를 우선 적용토록 하고, 담보인정비율도 90%를 적용하는 원칙도 견지한다.
 - 다만, 임대인이 보증에 가입하려는 주택의 공시가격 등에 이의를 신청하고 보증기관인 주택도시보증공사(HUG)에서 인정하는 경우에 한해, 해당 공사가 직접 의뢰한 감정평가법인이 산정한 감정가('HUG 인정 감정가')는 주택가격으로 사용할 수 있도록 허용한다.
 - * HUG가 감정평가를 직접 의뢰하므로 감정평가 절차 등에 대해 공신력과 객관성을 보다 강화할 수 있고, 주택가격도 보증 당시 시세 등 개별 주택 특성에 맞게 산정 가능
 - 이를 통해 임대인들은 임대보증금 반환 등 부담을 줄일 수 있고, 전세를 희망하는 임차인들도 임대인의 보증금 월세로 전환 요구 등 우려가 낮아져 전월세시장의 선순환체계 구축 등 안정화에 기여할 것으로 보인다.
- 공공분양 뉴:홈 나눔형은 수분양자가 거주 의무기간 5년 이후에는 사인 간에도 거래(현재 공공환매만 가능)할 수 있도록 하여 거래불편을 해소한다.
 - * 현재 수분양자가 시세 70% 이하의 저렴한 가격으로 분양받고, 이후 주택 처분은 실제 시세 차익이 아닌 감정가 차익 70% 귀속 조건으로 LH 등에게 공공환매만 가능
- 기숙사형(공유형 주거시설) 매입임대주택도 최근 고령자 등 1인 가구의 증가를 고려하여 공급대상을 청년층에서 일반층(고령자 등)으로 확대할 계획이다.
 - * 공공주택사업자가 신축매입약정 방식으로 주택을 동별 또는 단지별로 매입하여 시설 운영기관에게 저렴하게 임대(시세 30% 수준, 최대 10년 거주 가능)

- **진현환 국토교통부 제1차관**은 “현재 주거 환경과 맞지 않은, 국민을 불편하게 하는 규제들은 신속히 개선하는 것이 바로 **민생 현안**”이라면서,
 - “제도개선이 적기에 이뤄질 수 있도록 하위법령들은 즉시 개정작업에 착수하고 법률 개정 필요사항에 대해서도 국회와 긴밀히 협력해 나갈 계획”이라고 밝혔다.
 - 또한, 진 차관은 “발표 정책들에 대한 실질적인 성과 확보를 위해서는 제도개선과 함께 **현장 이행력이 무엇보다 중요**”하다고 강조하면서, “정부 뿐만 아니라 3개 공공기관에서도 국민 주거안정을 실현한다는 높은 책임감을 가지고 선도적인 역할을 수행해 줄 것”을 당부하였다.

※ 자세한 내용은 별첨자료를 참고하여 주시기 바랍니다.

국토교통부 < 총괄 >	주택정책관 주택정책과	책임자	과 장	한성수 (044-201-3317)
		담당자	사무관	김보람 (044-201-3333)
< 청약제도, 전세금반환 보증 >	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	정태현 (044-201-3338)
< 사업시행계획 >	주택정책관 주택건설공급과	책임자	과 장	김영아 (044-201-3364)
		담당자	사무관	이광우 (044-201-3369)
< 재건축·재개발 >	주택정책관 주택정비과	책임자	과 장	박용선 (044-201-3383)
		담당자	사무관	배운형 (044-201-3384)
< 특화임대주택 >	주거복지정책관 청년주거정책과	책임자	과 장	하창훈 (044-201-3634)
		담당자	사무관	장문석 (044-201-3635)
< 기숙사형 매입임대주택 >	주거복지정책관 주거복지지원과	책임자	과 장	김도곤 (044-201-4530)
		담당자	사무관	유근명 (044-201-4479)
< 공공분양 뉴:홈 >	주거복지정책관 공공주택정책과	책임자	과 장	김광림 (044-201-4539)
		담당자	사무관	천지민 (044-201-4514)
< 민간임대리츠, 임대보증금 보증 >	주거복지정책관 민간임대정책과	책임자	과 장	김계흥 (044-201-4100)
		담당자	서기관	김세묵 (044-201-4476)
			사무관	류나린 (044-201-4109)
< 대토보상 >	토지정책관 토지정책과	책임자	과 장	유삼술 (044-201-3398)
		담당자	서기관	송종화 (044-201-3401)
< 공공주택지구, 공공시설용지 >	공공주택추진단 공공택지기획과	책임자	과 장	조현준 (044-201-4505)
		담당자	사무관	장이슬 (044-201-4515)
< 도심복합사업, 쪽방촌 공공주택사업 >	공공주택추진단 도심주택공급총괄과	책임자	과 장	이경호 (044-201-4380)
		담당자	사무관	김대업 (044-201-4388)
< 소규모정비 >	공공주택추진단 도심주택공급협력과	책임자	과 장	김형철 (044-201-4937)
		담당자	사무관	최우영 (044-201-4944)