



» 입법예고

도시및주거환경정비법시행령지정(안)입법예고

(건설교통부공고 제2005-79호, 2005.3.17)

개정이유

주택재건축사업의 임대주택 건설의무 및 주택재개발사업의 시행방식 개선 등을 주요 내용으로 하는 도시및주거환경정비법개정법률안이 국회 본회의를 통과(2005.3.2)함에 따라 이의 시행을 위하여 재건축 임대주택건설 의무비율 및 적용제외 대상 등을 정하고, 도시정비사업으로 건설되는 주택의 규모별 건설비용을 정하는 등 현행 제도의 운영 과정상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

주요내용

- 가. 주택 재건축사업의 임대주택건설 의무비율을 증가된 용적률의 100분의 25 로 하고 적용제외 대상을 기존세대수가 50세대 미만이거나 용적률 증가가 30% 퍼센트 미만인 단지로 함(안 제41조의2 신설)
- 나. 건축물 층수제한 등으로 임대주택을 건설하는 만큼의 용적률 완화가 사실상 불가능한 경우에는 용적률 증가분의 100분의 10 이상으로서 건축위원회의 심의를 거쳐 시장·군수가 인정하는 범위로 임대주택 공급비율을 완화함(안 제41조의2 신설)
- 다. 재건축 임대주택의 임차인의 자격은 무주택기간과 당해 사업지역에 거주한 기간이 각각 1년 이상인 자 중에서 오래된 순으로 하고, 임대보증금과 임대료는 재건축사업이 위치한 지역의 시세의 100분의90 이하의 범위로 인수자가 정하도록 함(안 제54조)
- 라. 소재 확인이 불가능한 자는 토지등소유자수 산정에서 제외하는 등 동의자수 산정방법을 보완·개선함(안 제28조)
- 마. 투기과열지구내 주택재건축사업에서 조합설립 후

3년 이내에 사업시행인가 신청이 없는 경우 등 사업이 장기간 지연되는 경우에는 조합원 명의변경 제한의 적용에 있어 예외로 함(안 제30조).

- 바. 준공연도가 다른 소규모의 주택단지 여러 개가 일단의 지역에 집중되어 있을 때 일부가 재건축 판정을 받지 못하더라도 그 일단의 지역 전체를 정비구역으로 지정하여 재건축 할 수 있도록 함으로서 주거환경 개선을 도모함
- 사. 준공 후 10년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 단독주택이 당해지역 안에 있는 건축물 수의 10분의 3 이상일 경우 재건축이 가능하도록 함으로서 당해 주거지의 주거환경 개선과 단독주택지의 재건축 활성화를 도모함(별표1)

문답자료

용적률 증가분이 30% 미만인 단지 현황

- 재건축 조합이 결성(인가)된 단지중 용적률 증가분이 30% 미만인 단지는 한 곳도 없음
- 용적률 증가분이 30% 미만인 단지는 강북의 대부분의 단지와 강남의 중·고층 단지가 해당

<별표1>

지구명	아파트명	세대수	증가분(%)
압구정	현대6차	728	20
	현대7차	560	23
	한양3차	312	18
	한양5차	343	24
원효	산호	554	19.3
	미주(B)	50	26.63
서빙고	수정	84	22.45
	한강삼익	252	3.93
청담·도곡	개나리4차	264	7.9
여의도	목화	312	14.8
	장미	196	6
	화랑	160	11
	대교	576	24.9

## 단독주택지 재건축 일부 완화배경

■ 다가구 주택이나 다세대 주택은 공동주택에 비해 노후·불량도가 심하여 주차, 일조환경 등이 열악하여 불량주거지화되어 있음

- 따라서, 이러한 지역에 주민이 원하는 경우 지자체에서는 정비계획을 수립하여 재건축사업이 가능하도록 하려는 것임

※ 재개발사업은 불량주택이 밀집된 곳에 시행하는 사업으로 도로등 주거환경이 상대적으로 양호한 곳에는 재건축사업으로 시행

제외대상을 50세대 미만, 용적률 증가분이 30% 미만인 단지로 정한 사유

■ 50세대는 전체 공동주택의 약 8%가 대상이 되고, 부동산 시장에 주는 영향이 가장 작은 규모임

○ 리모델링 증축 범위를 30%로 제한하는 내용의 주택법 개정안을 마련 입법 추진 중이기 때문에 - 동 기준과 수치를 일치시킨 것임

층수제한 등으로 용적률 완화가 5%일지라도 공급비율의 최소한도 10%는 공급해야 하는지

■ 사업시행인가를 이미 받은 단지는 용적률 완화가 없어도 용적률 증가분의 10%를 임대주택으로 공급하여야 하기 때문에

- 형평성 차원에서 100분의 10을 최소 비율로 정한 것으로 용적률 완화가 5%만 되더라도 최소한 10%는 공급해야 함

- 용적률 완화 범위를 초과하는 부분의 대지비는 개별공시지가로 매입하게 됨

## 신행정수도 후속대책을위한연기·공주지역 행정중심복합도시건설을위한특별법시행령 (안) 입법예고

(건설교통부공고 제2005-78호, 2005.3.18)

### 제안이유

국토균형발전과 수도권 과밀해소를 위하여 충청남도 연기·공주지역에 행정중심복합도시를 건설하여 수도권에 집중된 중앙행정기관등을 이전함으로써 전국 어디서나 골고루 잘 사는 나라를 건설하여 국민의 삶의 질을 향상시키고 국가경쟁력을 극대화하는데 이바지하기 위하여 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」이 제정(법률 제7391호, 2005. 3. 18. 공포, 2005. 5. 19. 시행)됨에 따라 동법에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하려는 것임.

### 주요내용

가. 구역등의 존치 여부 협의기준(안 제3조)

(1) 법률에서 예정지역등 안에 이미 지정된 구역등과 그 사업계획을 주관하는 관계 기관의 장은 그 구역 등의 존치 여부 및 사업계획의 시행에 관하여 행정중심복합도시건설청장(이하 '건설청장'이라 한다)과 협의하도록 함에 따라 협의기준을 정하려는 것임.

(2) 건설청장은 협의를 하는 때에는 행정중심복합도시의 개발방향과의 저촉 여부, 난개발의 초래가능성 및 사업의 진척도를 검토하도록 함.

(3) 행정중심복합도시의 개발방향에 부합되고 난개발의 우려가 적은 구역등 및 사업계획만을 존치·시행하게 함으로써 계획적이고 체계적인 도시조성이 가능할 것으로 기대됨.

나. 주변지역 안에서의 행위제한 완화(안 제4조)

(1) 법률에서 주변지역 안에서는 시가화조정구역에 준하여 행위를 제한하되 대통령이 정하는 바에



따라 그 제한을 완화할 수 있도록 함에 따라 완화 내용을 정하려는 것임.

- (2) 주변지역의 지정 당시 취락지구로 지정된 지역에서는 지목이 대(宅)인 토지에 단독주택을 신축하는 행위를 허용하고, 집단취락 중 건설청장이 지정하는 지역에서는 지구단위계획에 의한 행위를 할 수 있도록 함.
- (3) 계획적인 도시관리에 지장을 초래하지 아니하는 범위 안에서 주변지역 안에서의 행위제한을 완화함으로써 주민들의 불편을 완화할 수 있을 것으로 기대됨.

다. 기반시설조정위원회의 구성(안 제15조)

- (1) 법률에서 기반시설의 설치계획 및 일정 등을 조정·관리하기 위하여 건설청장 소속하에 기반시설조정위원회를 둘 수 있도록 함에 따라 그 구성에 관하여 정하려는 것임.
- (2) 기반시설조정위원회는 위원장 1인을 포함한 30인 이내의 위원으로 구성하고, 위원장은 건설청장이 되며, 위원은 행정중심복합도시에 기반시설을 설치하는 관계 기관의 공무원 또는 임·직원 중에서 건설청장이 임명 또는 위촉하도록 함.
- (3) 관계 기관의 공무원 및 임·직원으로 기반시설조정위원회가 구성되어 원활한 조정이 가능하여 짐에 따라 입주시기에 맞추어 기반시설이 차질없이 설치될 수 있을 것으로 기대됨.

라. 조성토지의 공급방법(안 제19조)

- (1) 법률에서 조성토지의 공급절차·기준 및 가격결정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 함에 따라 이를 정하려는 것임.
- (2) 행정중심복합도시건설사업에 의하여 조성된 토지는 경쟁입찰의 방법에 의하여 공급하는 것을 원칙으로 하되, 단독주택용지, 국민주택규모 이하의 공동주택건설용지 및 공장용지에 대하여는 추첨의 방법으로 공급할 수 있도록 하고, 공공시설용지 등은 수의계약의 방법에 의하여 공급할 수 있도록 함.

- (3) 조성토지의 용도에 따라 공급대상·방법 및 가격을 달리 정함으로써 적절한 요건을 갖춘 자가 적정가격에 조성토지를 공급받아 당초 공급목적에 부합하는 방향으로 토지를 사용하도록 유도할 수 있을 것으로 기대됨.

마. 주변지역지원사업의 종류(안 제28조)

- (1) 법률에서 광역시장·시장·군수 및 사업시행자가 주변지역 주민의 불편해소 및 복지증진 등을 위하여 시행하는 주변지역지원사업의 종류 등을 대통령령으로 정하도록 함에 따라 이를 정하려는 것임.
- (2) 주변지역지원사업의 종류를 도로, 상·하수도 등 기반시설을 설치·정비하는 생활편익사업, 주택을 개량하고 마을회관 등을 설치·정비하는 복지증진사업, 농림·수산물 유통시설 등을 설치하는 소득증대사업으로 정함.
- (3) 주변지역에 대하여 각종 지원사업을 시행하도록 함으로써 시가화조정구역에 준하여 행위제한을 받는 주민들의 불편이 완화되고 소득증대기반이 조성될 수 있을 것으로 기대됨.

**부동산투자회사법시행령개정(안)입법예고**

(건설교통부공고 제2005-95호, 2005.3.26)

**개정이유**

부동산금융의 복합화, 다양화 추세에 부응하여 부동산시장의 건전한 발전을 도모하기 위하여 부동산투자회사의 자산관리회사가 부동산관련 신탁업무도 수행할 수 있도록 제도를 개선하려는 것임

**주요내용**

자산관리회사의 겸업제한 예외 규정에 신탁업법 제10조제1항 제4호 내지 제6호의 재산의 신탁업무 또는 동법 제10조제4항의 규정에 의한 업무와 그 부수업무를 추가(안 제23조제1항제1호 추가)