

 국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport		보 도 자 료		 넓게 들었습니다 빠르게 알리겠습니다
		배포일시	2014. 6. 2(월) 총 6매 (본문 3, 참고 3)	
담당 부서	주택건설공급과	담당자	•과장 서정호, 사무관 박용선, 주무관 민정철 ☎ (044) 201-3369, 3370 (사업승인)	
	주택정책과	담당자	•과장 김홍진, 사무관 이정현, 주무관 박찬홍 ☎ (044)201-3320, 3332 (전매제한)	
보 도 일 시		2014년 6월 3일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송인터넷은 6. 3(화) 10:00 이후 보도 가능		

50세대 미만 노후주택 정비사업은 건축허가로 가능

- 「주택법 시행령」 일부개정안 국무회의 의결 (6.3) -

□ 국토교통부(장관 서승환)는 주택건설 사업계획승인 규모 완화, 수도권 민간택지 내 주택에 대한 전매행위 제한 기간 완화를 주요 골자로 하는 「주택법 시행령」 일부개정안이 6.3.(화) 국무회의에서 의결되었다고 밝혔다.

- 이번 시행령 개정은 「'14년도 국토교통부 업무보고」(2.19.) 및 「주택 임대차시장 선진화방안」(2.26.) 후속조치의 일환으로, 지난 3월 입법 예고(3.21.~5.1.)된 바 있다.

□ 이번 시행령 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 주택건설 사업계획승인 규모 완화

- 우선, 단독주택은 20호, 공동주택은 20세대 이상(다세대, 연립주택은 30세대)을 건설하는 경우, 건축허가 이외에 「주택법」에 따른 사업계획승인을 받도록 하고 있으나,
- 최근 가구원수 감소, 소형평형 위주 공급으로 개발밀도 등의 부담이 감소하였다는 점을 감안하여, 단독주택은 30호, 공동주택(세대수 증가형 리모델링 포함)은 30세대 이상으로 사업계획승인 기본 기준을 완화하였다.

- 또한, 「주택 임대차시장 선진화방안」(2.26.)의 일환으로 노후 단독·다세대 주택 등이 밀집한 지역의 원활한 정비와 이를 통한 임대주택의 공급 확대를 유도하기 위하여,

- 주거환경개선 및 주거환경관리 사업을 시행하기 위한 정비구역은 정비사업을 통해 정비기반시설(도로, 주차장 등)이 설치가 되는 점을 감안하여, 해당 정비구역 내 공동주택을 건설하는 경우에는 50세대 이상인 경우에만 사업계획승인 기준을 완화하였다.

* 다만, 정비기반시설 설치가 이루어지지 않은 경우 시장·군수·구청장 완화 제한 구역 지정·고시 가능

- 아울러, 2~3인 거주가 가능한 주택의 공급이 활성화 될 수 있도록 일정의 도로 요건(6m 이상 폭 등)을 갖춘 단지형 도시형주택*을 건설하는 경우에도 사업계획 승인기준을 50세대 이상으로 완화하고,

* 30~85㎡의 규모로 도시지역에 일단의 단지 형태로 건설되는 도시형주택(원룸형 주택과 달리 주차장기준은 일반 주택과 동일하게 적용)

- 또한, 블록형 단독주택지*에 건설되는 단독주택, 한옥의 경우, 수요자가 유사하여 맞춤형 공급(수요자 우선 또는 분할 모집)의 필요성이 높다는 점을 감안하여 일련의 주택건설기준 및 분양절차를 준수하지 않아도 되도록 50세대 이상으로 사업계획 승인기준을 완화하였다.

* 개별 필지로 구분하지 않고 적정규모 블록을 하나의 개발단위로 하여 공급되는 용지

② 수도권 민간택지 내 주택 전매제한 기간 완화

- 투기방지 등을 위해 수도권 민간택지 내 주택의 경우 1년간 전매행위를 제한하고 있었으나,
- 최근 시세차익에 따른 투기우려가 없는 시장상황을 감안하고, 지방의 경우 전매제한이 이미 폐지('08.9)된 점 등을 고려하여 수도권 민간택지의 주택 전매제한 기간을 현행 1년 → 6개월로 완화하였다.

○ 이번 전매제한 기간 완화 개정 내용은 개정 이후 새로이 분양되는 주택뿐만 아니라 개정 이전에 분양된 주택도 적용됨에 따라, 약 5만 5천 세대('13.6월 이후~' 14.6월 공포일 이전에 분양된 주택)가 전매 제한기간 완화 규정을 바로 적용받을 수 있게 된다.

□ 국토부는 이번 주택법 시행령 개정으로 주택수요 변화에 따른 다양하고 탄력적인 주택건설이 가능할 것으로 보이며, 주택공급 및 거래 여건도 한층 개선될 것으로 기대된다고 밝혔으며,

○ 앞으로도 주택건설·공급 부문의 불합리하거나 과도한 규제를 지속적으로 발굴하여 개선해 나갈 것이라고 덧붙였다.

□ 「주택법 시행령」 개정안은 공포한 날부터 시행하며, 세부내용은 법제처 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>)에서 확인할 수 있다.

참고 1

건축허가와 사업계획 승인 비교

□ 사업계획승인을 받아야 하는 주택규모는 주택공급 상황 및 주택건설 환경 등에 따라 변화

○ 최초에는 100세대로 규정되었다가, '80년대 이후 20세대를 유지

* '10년 이후 소형주택 공급 활성화 차원에서 다세대, 연립, 도시형생활주택, 블록형 택지 내 단독주택에 대해 30세대로 완화

□ 「주택법」상 사업계획승인을 받은 주택은 「건축법」상 건축허가와 주택과 달리 '주택건설기준' 과 '주택공급규칙' 이 의무 적용

구분	사업계획승인 시 적용
인·허가 서류제출	사업계획승인신청서, 주택건설사업계획서, 부대 및 복리시설배치도, 간선시설설치계획도, 토지이용계획확인서, 설계도서 등 제출
주택건설	시설의 배치 : 실외소음도(65db이하), 단지 내 도로와 주택외벽과 2m이격 구조·설비 : 바닥충격음 제한, 계단·복도·난간 기준 규정 부대시설 : 진입도로(6m), 주택단지 안의 도로(6m), 조경시설(단지면적의 30/100), 비상급수시설(세대당 1.5톤) 주민공동시설 : 100세대 이상 주택은 주민공동시설 설치 의무 에너지 절약형 친환경주택 건설기준 적용, 건강친화형 건설기준(500세대 이상) 적용
주택공급	입주자모집공고승인, 입주자자격, 해당제한 및 공급순위, 분양가격 제한(상한제), 분양보증, 저당권 설정 제한
감리	감리자 선정 : 시·군·구청장 감리자 : 건축사 또는 감리전문회사가 상주감리

□ 하지만, 상대적으로 복잡한 승인 절차로 인해 사업자 부담 및 조속한 사업추진 한계

○ 건축허가에 비해 작성서류가 많고, 건설 및 공급 절차를 적용하여 신속한 주택 공급 및 중소기업의 사업성 확보에 애로

- 사전 준비 및 인허가 기간*이 길고, 입주자 모집공고 등 일련의 분양 절차 준수에 따른 시간적 경제적 부담 발생

* 법적 기본 처리기간은 건축허가는 15일 이내, 사업승인은 60일 이내로 규정



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 주택건설공급과 박용선 사무관(☎ 044-201-3369)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 2 단지형 도시형주택, 주거환경개선사업 및 관리사업

□ 일반 공동주택 및 단지형 도시형 주택

구 분	공동주택	도시형 생활주택	
		원룸형 주택	단지형 주택
입지지역	도시·비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역	
용도	아파트, 연립, 다세대	아파트, 연립, 다세대	연립, 다세대
주거 전용면적	297㎡ 이하	14~50㎡	85㎡ 이하 *개정안에서는 30㎡ 이상만 대상으로 규정
건설기준	사업계획승인 시 적용	사업계획승인 시 일부 적용 (소음, 배치 등 배제)	
공급규칙	사업계획승인 시 적용	사업계획승인 시 일부 적용 (분양보증, 공개모집만 적용)	
주차기준	세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.7대 이상)	세대당 0.5~0.6대	일반 공동주택과 동일
특례			건축위원회 심의를 거쳐 연립·다세대 주택임에도 5층까지 건설 가능

□ 주거환경개선사업 및 주거환경관리사업

구 분	주거환경개선사업	주거환경관리사업
사업대상	도시영세민 집단거주 등 주거취약지역	뉴타운·재개발 등 정비구역 해제지역
사업방식	공동주택(전면철거) / 현지개량 * 개정안은 현지개량방식만 대상으로 규정	현지개량
사업특성	긴급정비 차원	보전·정비·개량
사업내용	소방도로(4m) 개설·주차장 확충 등	진입 도로·공원·주차장·커뮤니티시설 등
도로정비	재난대비 소방도로 개설 등	진입 도로 확충 등
국고지원 비율	50%	30%

참고 3 주택 전매행위제한 제도 현황

□ (배경 및 목적) 주택 실수요자가 아닌 자가 전매차익을 노리고 주택을 공급받으려는 투기행위를 방지하고자 도입('81.4)

□ (법적 근거) 「주택법」 제41조의2, 영 제45조의2(별표 2의2)

□ (대상) 사업계획승인을 받아 공급하는 주택과 그 주택의 입주자로 선정된 지위

- 투기과열지구, 분양가상한제 적용주택, 주택공영개발지구내 분양가상한제 미적용 공동주택

□ 전매행위제한 기간

① 투기과열지구인 경우(현재 지정된 곳 없음)

지 역	전매제한 기간
(지정지구 없음)	소유권이전등기 완료시까지(최대 5년)

② 분양가상한제 적용주택인 경우

구 분		전매제한 기간		
수도권	GB해제 공공택지 (85㎡ 이하)	인근시세 70% 미만		공공주택외 주택 5년 공공주택 8년
		인근시세 70~85%미만		공공주택외 주택 3년 공공주택 6년
		85% 이상		공공주택외 주택 2년 공공주택 4년
	그 밖의 지역	공공택지	85㎡ 이하	1년 (과밀억제권역 투기과열지구 5년)
			85㎡ 초과	1년(투기과열지구 3년)
		민간택지	85㎡ 이하	현행) 1년(투기과열지구 3년) ↓
			85㎡ 초과	개정) 6개월(투기과열지구 3년)
지 방	공공택지		1년(투기과열지구 3년)	
	민간택지		-	

③ 주택공영개발지구내 분양가상한제 미적용 주택(현재 적용대상 없음)

주택규모(전용면적)	전매제한 기간
85㎡ 이하	5년
85㎡ 초과	3년