

 국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport 마이홈 포털 www.myhome.go.kr 마이홈 콜센터 1600-1004 마이홈 상담센터 전국 36개소	보 도 자 료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2015. 12. 21(월) 총 6매(본문4, 붙임2)	• 주택정책과 과장 권혁진, 서기관 강태석, 주무관 김리숙 • ☎ (044) 201-4477 • 주거복지기획과 과장 이익진, 사무관 김지우, 사무관 조민우, 주무관 김승욱 • ☎ (044) 201-3355, 3361
보 도 일 시	2015년 12월 22일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신방송인터넷은 12. 22(화) 10:00 이후 보도 가능		

뉴스테이 사업, 추진속도 빨라진다

- □ 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 □ 12.22일 국무회의 의결 -

□ 국토교통부(장관 강호인)는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」이 12월 22일 국무회의를 통과했다고 밝혔다.

* 「임대주택법 시행령」을 전부 개정하여 제명이 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」으로 변경

□ 이번 시행령 개정은 금년 8월 28일 공포된 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정한 것으로 기업형임대사업자, 민간임대주택의 택지지원, 기업형임대주택 공급 촉진지구, 도시·건축규제 완화 등의 세부규정을 마련하는 내용이다.

□ 이번 시행령 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

① 임대사업자의 등록 요건 확대

- 기존에는 건설임대의 경우 주택을 2호 이상 소유해야 임대사업자 등록이 가능(매입임대는 1호 이상 소유)했으나 임대주택을 1호만 소유해도 임대사업자 등록이 가능하고,
- 비영리법인·사단 및 재단, 협동조합 등도 임대사업자 등록을 할 수 있도록 임대사업자 등록 요건을 확대하였으며,
- 기업형임대사업자로 등록하려는 경우 건설임대주택은 300호, 매입임대주택은 100호를 등록기준으로 정하였다.

② 공공기관 등이 조성한 토지의 우선 공급 방법

- 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사가 보유한 토지 등을 민간임대주택 건설용으로 공급할 경우에는 미리 가격을 정한 후 제한경쟁의 방법으로 공급하는 것을 원칙으로 하되,
- 신속한 토지공급 등을 위하여 필요한 경우에는 추첨을 허용하고, 공공기관 등이 50퍼센트를 초과하여 출자한 부동산투자회사 등에는 예외적으로 수의계약으로 공급할 수 있도록 하였다.
- 다만, 2년 이내에 민간임대주택 건설을 착공하지 않을 경우 토지를 공급하는 자가 토지를 환매하거나 토지임대계약을 해제·해지할 수 있도록 하였다.

③ 도시지역 5천㎡이상, 비도시지역 2만㎡이상으로 공급촉진지구 지정

- 도심 내 개발 가능한 토지가 부족한 현실을 감안하여 기업형임대주택 공급촉진지구 최소면적기준을 도시지역은 5천㎡로 하고,
- 비도시지역의 경우 주변 토지계획 등과 연계된 개발을 위해 최소면적기준을 기존 시가지와 인접한 지역은 2만㎡, 그 외 지역은 10만㎡로 하였다.

- 공급촉진지구를 통해 기업형임대주택사업을 최초로 시작하려는 자도 공급촉진지구의 시행자로 지정*받을 수 있도록 하였다.

* 300호의 민간임대주택 등록 실적이 없어도 촉진지구 제안서 등을 통해 확인되면 기업형임대사업자 등록이 가능하되, 촉진지구 지정일로부터 6년 내에 기업형 임대주택을 취득하지 아니하면 임대사업자 등록 말소

- 또한 공급촉진지구가 10만㎡이하인 경우 시행자 편의를 위하여 촉진지구 지정을 신청할 때 지구계획 승인, 주택사업계획승인, 건축허가를 포함하여 신청할 수 있도록 하였다.

④ 기업형임대주택 건설에 관한 특례

- 연립주택·다세대주택을 기업형임대주택으로 활용하는 경우 건축심의를 거쳐 5층까지 건축할 수 있도록 허용*하였다.

* 현재 제1종 일반주거지역에서는 아파트(5층 이상) 건설이 금지되고 다세대, 연립은 층수제한(4층)이 있어, 5층짜리 다세대, 연립 건설 불가

- 또한 공급촉진지구 내 다양한 시설이 입지할 수 있도록 문화 및 집회시설, 판매·업무시설, 관광휴게시설의 복합개발을 허용하였다.

⑤ 기업형임대주택 공급촉진지구 내 조성토지의 공급 방법

- 기업형임대주택 공급촉진지구 조성사업을 통해 조성된 주택건설용지는 추천으로 공급하되, 민간임대주택 건설용지는 우량한 사업자를 선정할 수 있도록 자격을 제한하여 공급할 수 있도록 하고,
- 공공임대주택 건설용지를 공공주택사업자에게 공급하는 등의 경우에는 수의계약의 방법으로 조성토지를 공급할 수 있도록 하였다.

⑥ 민간건설임대주택의 임대보증금 반환보증 가입 의무화

- 임차인 보호를 위해 모든 민간건설임대사업자에게 임대임대기간 동안 보증금 전액에 대한 보증가입 의무를 부여하였고,
 - 보증수수료는 임대사업자가 75퍼센트, 임차인이 25퍼센트를 각각 부담하도록 하였다
- 국무회의를 통과한 시행령 개정안이 대통령 재가를 거쳐 공포되면 법 시행일인 12월 29일에 맞춰 시행될 예정이고,
- 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」과 「기업형임대주택 공급촉진지구에 관한 업무처리지침」도 함께 시행할 예정이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면

- ① 기업형임대주택, 공급촉진지구 관련: 주택정책과 김리숙 주무관(☎ 044-201-4477)
- ② 기타: 주거복지기획과 김지우 사무관(☎ 044-201-3355)에게 연락주시기 바랍니다.

- (공공·민간임대주택 개념 정비) 공공·민간 구분기준을 일원화하여, 민간사업자가 주택기금을 지원받거나 공공택지에 건설하더라도 민간 임대주택으로 간주
 - * 여러 공적 연기금에서 수익사업 일환으로 민간임대사업을 하는 점 등 고려
 - 특히, 민간사업자가 8년간 100호 이상의 임대주택을 운영하는 경우 각각 기업형임대사업자□기업형임대주택으로 등록할 수 있도록 함
- (인센티브) 민간임대주택 활성화를 위하여 기금지원, 조세감면 등 혜택을 부여하고 기업형임대주택 건설시 LH택지 등 우선공급
 - 또한 장기(8년)임대주택에 대하여는 용적률·건폐율 법정상한을 적용 하도록 하여 도시·건축규제 완화
- (기업형임대주택 공급촉진지구) 기업형임대사업자가 부지의 1/2 이상 8년 임대주택 건설시, 촉진지구 시행자로 지정 가능
 - 사업단계 축소(4→2~3단계), 도시·군관리계획 등 인·허가의제, 건축위원회 등 위원회(9종) 통합심의 등 절차 간소화
 - 용도지역에도 불구하고 업무시설 등 복합개발, 용적률·건폐율 법정 상한 적용 및 기타 건축규제 완화(건축물 조경·높이 등)
- (건설규제 완화) 임대주택 담보권설정 금지의무를 폐지하는 대신, 임대보증금 반환보증 가입 및 임차인 설명의무를 부여
- (임대규제 합리화) 임대 의무기간 단축(5·10년→4·8년) 및 의무 위반시 제재 완화(과태료 3천만원→1천만원), 임대사업자 등록요건 완화 등
 - 임대료 증액 제한(연 5% 이내) 및 재계약 거절 사유 제한, 표준 임대차계약서 사용 및 임대사업자의 설명의무 내용 보완

