

재개발 임대주택 인수가격 상향한다

- 건설경기 회복 지원방안(3.28) 후속 시행령 입법예고… 7월 31일부터 시행
 - 현 표준건축비의 약 1.4배 수준인 기본형 건축비의 80%로 책정
- 법 개정 후속으로 건설업자 입찰제한 대체 과징금 부과기준 등도 마련

□ 국토교통부(장관 박상우)는 「도시 및 주거환경정비법」 시행령·시행규칙을 4월 30일(화)부터 6월 10일(월)까지 40일간 입법예고한다.

- 개정안에는 ‘건설경기 회복 지원방안(3.28)’ 및 법 개정(6.27. 시행/7.31. 시행)에 따른 후속 조치 사항을 반영하였다.

□ 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 재개발 임대주택 인수가격 조정 (시행령 : 7.31일 시행 예정)

- ‘건설경기 회복 지원방안’ 후속조치로 재개발사업에서 의무적으로 건설되는 임대주택(재개발 의무 임대주택)*을 지자체·공기업 등 공공이 인수할 때, 조합에 지불하는 인수가격을 조정한다.

* 재개발사업은 신축 주택의 20% 내에서 지자체 고시로 정하는 비율만큼 임대주택 건설(서울 15%, 부산 10%, 경기·인천·대구 5% 등 / 재건축사업은 의무 임대주택 없음)

- 현재 재개발 의무 임대주택 인수가격은 건축물은 표준건축비, 토지는 감정가를 기준으로 한다. 그 결과 임대주택 관리 목적으로 산정하는 표준건축비는 공사비 상승을 반영하는데 한계*가 있었다.

* 특별수선충담금 적립 위한 기준가격으로 건설과 직접 관련은 낮은 측면(’05년 이후 3회 인상)

- 이에 건축물 인수가격의 산정기준을 기본형건축비*로 전환한다. 인수가격도 그동안 건설공사비 상승률 등을 고려하여 기본형건축비의 80%(표준건축비의 약 1.4배) 수준으로 상향한다.

* 분양가상한제에 적용되는 비용으로 6개월마다 공사비 변동 등을 반영하여 산정

※ **인수가격 조정효과 시뮬레이션(예시)**

： 서울 1천세대(신축 주택수) 규모 재개발사업의 경우(조합원 6백명), 의무 임대주택 인수가격 상향으로 조합원 1인당 분담금이 약 7백만원 가량 감소할 것으로 추정

- 아울러, 재개발·재건축사업에서 용적률 상향에 따라 건설해야 하는 공공임대주택(완화 용적률의 50%)의 인수가격 상향도 추진한다.
- 현재 용적률 상향에 따른 임대주택 인수가격은 법률(도시정비법)에서 표준 건축비로 정하고 있다.
- 이를 재개발 의무 임대주택과 동일하게 기본형건축비 80%로 상향하는 법률 개정(상반기 중 발의)도 신속히 추진할 계획이다.

② 도시정비법 개정 후속 하위법령 개정

* 시행령 : 7.31일 시행 예정 / 시행규칙 : 6.27일 시행 예정

- 재개발 임대주택 인수가격 조정 외에도 최근 국회에서 개정된 법률에 대한 후속 하위법령 개정도 추진한다.
- 법 개정('24.1.30 개정, '24.7.31시행)으로 시공사 선정 시 건설업자 등의 금품 제공행위가 적발된 경우 시·도지사의 입찰참가 제한이 의무화(기존 임의) 되었다.
- 이 경우 1회에 한해 입찰참가 제한의 과징금 대체가 허용되고 그 범위는 공사비의 100분의 20 이내에서 시행령으로 정하도록 하였다.
- 이에 지자체가 과징금을 차등적으로 부과하도록 시행령에서 위반행위 가액 수준에 따라 구간을 세분화하였다.

< 입찰참가 제한 대체 과징금 부과 기준(시행령 별표 5의3 신설) >

구분(위반가액)	입찰제한 대체 과징금 금액
3천만원 이상	공사비 100분의 20 이내
1천만원 이상~3천만원 미만	공사비 100분의 15 이내
5백만원 이상~1천만원 미만	공사비 100분의 10 이내
5백만원 미만	공사비 100분의 5 이내

* 현행 별표5의2에 따른 시공사선정취소 대체 과징금 부과기준과 동일한 수준

○ 이 밖에 법 개정('23.12.26 개정, '24.6.27시행)에 따라 건설사의 금품제공 행위 등에 대한 신고 접수·처리를 위해 지자체는 정비사업 총괄부서에 신고센터를 설치·운영할 수 있게 하였다.

- 또한, 조합원의 알 권리를 위해 조합은 시공사 입찰에 참가하는 건설사들이 합동으로 설명하는 ‘합동설명회’를 ‘입찰마감일’ 이후에 개최*할 수 있도록 하였다. (시행규칙)

* (現) ‘입찰마감 이후 대의원회에서 총회에 상정할 건설사를 확정된 이후’ 개최 가능
(改) ‘입찰 마감’ 이후로 개최가능 시점을 변경하여 조합원 대상 충분한 설명기회 보장

□ 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “금번 개선 사항은 최근 공사비가 상승하고 있으나, 조합이 받는 임대주택 비용은 현실화가 되지 않아 불합리하다는 현장의 의견을 적극 반영한 사항이다”면서,

○ “향후에도 전문가, 지자체, 업계 의견을 지속 수렴하면서, 원활한 정비사업 추진을 위해 필요한 사항은 지속적으로 개선할 예정”이라고 밝혔다.

□ 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당/법령정보/입법예고·행정예고”에서 확인할 수 있고, 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출*할 수 있다.

* 주소: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 주택정비과

담당 부서	주택정책관	책임자	과 장 박용선 (044-201-3383)
	주택정비과	담당자	사무관 배운형 (044-201-3384)