

## □ 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제50조(주택의 공급 등) 제3항  
국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 주택공사등은 조합이 요청하는 경우 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 대하여는 대통령령으로 정한다.
- 「도시 및 주거환경정비법시행령」 제54조의 2(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등) 제1항  
법 제50조제3항에 따라 조합이 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(이하 "재개발임대주택"이라 한다)의 인수를 요청하는 경우 시·도지사 또는 시장·군수가 우선하여 인수하여야 하며, 시·도지사 또는 시장·군수가 예산·관리인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 주택공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다
- 「도시 및 주거환경정비법」 제50조(주택의 공급 등)  
③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 주택공사등은 조합이 요청하는 경우 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 대하여는 대통령령으로 정한다. <신설 2008.3.28., 2009.5.27., 2013.3.23., 2013.12.24.>

## 도시 및 주거환경정비법

[시행 2015.7.1.] [법률 제12989호, 2015.1.6., 타법개정]

국토교통부(주택정비과), 044-201-3384, 3389

제4조의2(주택의 규모 및 건설비용) ① 국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업(가로주택정비사업은 제외한다)으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 주택의 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2008.3.28., 2009.4.22., 2012.2.1., 2013.3.23.>

1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대 수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위
2. 임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위

② 시장·군수는 제1항에 따라 고시된 내용을 제4조에 따른 정비계획에 반영하여야 한다. <개정 2012.2.1.>

③ 가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 층수 등은 대통령령으로 정한다. <신설 2012.2.1.>

[본조신설 2005.3.18.]

제4조의2(주택의 규모 및 건설비용) ① 국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주 기회 확대를 위하여 정비사업(가로주택정비사업은 제외한다)으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 주택의 규모 및 규모별 비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다. <개정 2008.2.29., 2008.3.28., 2009.4.22., 2012.2.1., 2013.3.23., 2015.8.28.>

1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대 수의 100분의 90 이하로서 대통령령으로 정하는 범위
2. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하로서 대통령령으로 정하는 범위

② 시장·군수는 제1항에 따라 고시된 내용을 제4조에 따른 정비계획에 반영하여야 한다. <개정 2012.2.1.>

③ 가로주택정비사업의 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동

주택의 세대 수를 합한 수 이상의 주택을 공급하여야 한다. 이 경우 건설하는 건축물의 총수  
등은 대통령령으로 정한다. <신설 2012.2.1.>

[본조신설 2005.3.18.]

[시행일 : 2015.12.29] 제4조의2



## 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율

[시행 2015.5.29.] [국토교통부고시 제2015-127호, 2015.3.11., 일부개정]

국토교통부(주택정비과), 044-201-3393

### 1. 목적 및 적용방법

1-1. 이 기준은 도시 및 주거환경정비법 제4조의2의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시하도록 한 정비사업 시행시 주택규모별 건설비율과 임대주택의 건설비율 및 규모를 정함을 목적으로 한다.

1-2. 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

가. 이 기준에서 사용하는 주택면적은 주거전용면적을 말하며, 그 면적은 일반건축물대장 또는 집합건축물 대장을 기준으로 산정하되, 전용면적을 정확히 산정하기 곤란한 경우에는 실측하여 산정한다.

나. “시·도”란 “특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시”를 말한다.

다. “시·도지사”란 “특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 대도시 시장”을 말한다.

### 2. 주거환경개선사업

2-1. 건설하는 주택 전체 세대수(“임대주택”을 포함한다)의 10퍼센트 이하의 범위 안에서 85제곱미터를 초과하는 주택을 건설할 수 있다.

2-2. 건설하는 주택 전체 세대수의 20퍼센트 이상을 임대주택으로 건설하여야 한다.

2-3. (2-2)의 규정에 의한 임대주택의 40퍼센트 이상 또는 전체 건설 세대수의 8퍼센트 이상을 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다.

2-4. 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우, 시·도 지사는 필요한 경우 (2-3)의 기준을 50퍼센트 범위 안에서 완화하여 적용할 수 있다.

2-5. (2-2) 내지 (2-4)의 기준을 적용함에 있어 다른 주거환경개선구역과 연계하여 전체 구역에 대한 공급비율을 기준으로 사업구역 별 차등 적용할 수 있으며, 주택건설을 위한 대지면적이 10,000제곱미터 이하의 소규모 사업구역은 임대주택건설의무를 적용하지 아니할 수 있다.

3. 주택재개발사업

3-1. 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하로 건설하여야 하며, 시·도지사는 필요한 경우 그 이하 규모의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있다. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3-2. 임대주택은 다음 어느 하나에 해당하는 범위에서 건설하여야 한다.

3-2-1. 건설하는 주택 전체 세대수 [도시 및 주거환경정비법(이하 “법”이라 한다) 제30조의3제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외한다] 의 15퍼센트(법 제30조의3제3항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)를 임대주택으로 건설하며, 전체 임대주택 세대수(법 제30조의3제3항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적이 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제30조의3제3항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)을 건설하여야 한다.

3-2-2. 삭제 <2015.3.10>

3-2-3. 다음의 “가” 부터 “마” 까지 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 3-2-1 및 3-2-2의 규정에 불구하고 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다.

가. 건설하는 주택 전체 세대수 가 200세대 미만인 경우

나. 도시관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

다. 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 7층 이하로 개발계획을 수립한 경우

라. 항공법 및 군사기지 및 군사시설 보호법의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

마. 제1종 일반주거지역에서 용도지역을 변경하지 않고 개발계획을 수립하는 경우

3-3. (3-2-1) 및 (3-2-2)의 규정에 불구하고 정비구역 내에 학교용지를 확보하여야 하는 경우에는 시·도지사가 정하는 바에 따라 임대주택 세대수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 차감하여 조정한 임대주택 세대수 이상을 인근 정비구역에서 확보하여야 한다.

3-4. (3-1)의 기준을 적용함에 있어 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우 시·도지사가 그 기준을 50퍼센트 범위 안에서 완화하여 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따르며, (3-2-1)의 규정에 불구하고 **시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 범위 안에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따른다.** 다만, 시장·군수가 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 주택재개

발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 도시 및 주거환경정비법 시행령 별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 시·도지사가 정하여 고시한 임대주택 비율보다 높은 경우에는 다음 산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다.

$$\text{해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율} + \left( \text{건설하는 주택 전체 세대수} \times \frac{5}{100} \right)$$

가. 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15퍼센트 이하

나. 삭제 <2015.3.10>

다. “가”목 외의 지역 : 건설하는 주택 전체 세대수의 12퍼센트 이하

#### 4. 주택재건축사업

4-1. 85제곱미터 이하 규모의 주택을 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상 건설하여야 한다.

4-2. 삭제 <2014.10.23>

4-3. 주택재건축사업조합의 조합원에게 분양하는 주택을 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설하는 때에는 (4-1)의 기준을 적용하지 아니한다.

4-4. (4-1) 및 (4-3)의 기준은 수도권정비계획법 제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀억제권역에 한하여 적용한다.

#### 5. 행정사항

5-1. 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 고시를 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2015년 8월 13일까지로 한다.

☞ 부칙 <제152호, 2008.5.16.>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

☞ ☞ 부칙 <제44호, 2009.2.2.>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

☞ ☞ 부칙 <제2009-551호, 2009.8.13.>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

☞ ☞ 부칙 <제2011-959호, 2012.1.4.>

① 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

☞ ☞ 부칙 <제2012-461호, 2012.8.2.>

이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

☞ ☞ 부칙 <제2013-264호, 2013.5.29.>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

☞ ☞ 부칙 <제2013-889호, 2013.12.24.> (행정규제기본법 개정에 따른 규제 재검토기한 설정을 위한 공공건설임대주택 표준건축비 등 일부개정)

이 고시는 2014년 1월 1일부터 시행한다.

☞ ☞ 부칙 <제2014-635호, 2014.10.23.>

(시행일) 이 기준은 2015년 3월 25일부터 시행한다.

☞ ☞ 부칙 <제2015-127호, 2015.3.11.>

① (시행일) 이 기준은 2015년 5월 29일부터 시행한다.

② (주택재개발사업의 임대주택 건설비율에 관한 경과조치) 이 고시 시행 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제48조제1항에 따라 관리처분계획 인가(변경인가를 포함한다)를 받았거나 신청한 주택재개발사업의 경우에는 제2015-127호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

◆ 서울특별시고시 제2015-148호

**주택재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 고시**

「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2 및 국토교통부장관이 고시한 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(3-4) 가호에 따라 주택재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 기준을 다음과 같이 고시합니다.

2015년 5월 28일  
서울특별시

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2 및 국토교통부 고시(제2015-127호) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(3-4)에 따른 주택재개발사업의 임대주택 건설비율은 15퍼센트로 한다.
2. 구청장이 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 주택재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 동령 별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우에는 5퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향한다.
3. 전체 임대주택 세대수(법 제30조의3제3항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적이 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제30조의3제3항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)을 건설하여야 한다.

**부 칙**

1. (시행일) 이 기준은 2015년 5월 29일부터 시행한다.
2. (주택재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율에 관한 경과조치) 이 고시 시행전에 「도시 및 주거환경정비법」 제48조1항에 따라 관리처분계획인가(변경인가를 포함)를 받았거나 신청한 주택재개발사업의 경우에는 종전의 규정을 따른다.

◆ 서울특별시고시 제2015-149호

**2015년도 제1차 지방세 시가표준액 변경결정·고시**

지방세법 제4조 제2항 및 같은 법 시행령 제4조 제3항 및 제7항의 규정에 의거 지방세 시가표준액을 다음과 같이 변경결정·고시합니다.

2015년 5월 28일  
서울특별시

1. 건 명 : 2015년도 제1차 지방세시가표준액 변경결정·고시