

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율

건설교통부 고시 제2005-528호(제정 2005. 5. 19)
건설교통부 고시 제2006-273호(개정 2006. 7. 20)
국토해양부 고시 제2008-152호(개정 2008. 5. 16)
국토해양부 고시 제2009- 44호(개정 2009. 2. 2)
국토해양부 고시 제2009-393호(개정 2009. 6. 24)
국토해양부 고시 제2009-551호(개정 2009. 8. 13)

1. 목적 및 적용방법

1-1. 이 기준은 도시 및 주거환경정비법 제4조의2의 규정에 의하여 국토해양부장관이 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”라 함은 “특별시·광역시 또는 도”를 말한다.

다. “시·도지사”라 함은 “특별시장·광역시장 또는 도지사”를 말한다.

2. 주거환경개선사업

2-1. 건설하는 주택 전체 세대수의 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.

3-2. 건설하는 주택 전체 세대수의 17퍼센트 이상을 임대주택으로 건설하며, 임대주택의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다. 다만, 다음의 (1) 부터 (4) 까지 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다.

(1) 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우

(2) 도시관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

(3) 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 7층 이하로 개발계획을 수립한 경우

(4) 「항공법」 및 「군사기지 및 군사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

3-3. (3-2)의 본문 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 수도권외의 경우 시·도지사가 (3-1)과 (3-2)의 기준을 강화하여 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 의하며, 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우 시·도지사가 (3-1)과 (3-2)의 기준을 50퍼센트 범위 안에서 완화하여 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 의한다.

4. 주택재건축사업

4-1. 건설하는 주택 전체 세대수가 20세대 이상 300세대 미만인 경우에는 85제곱미터 이하 규모의 주택을 60퍼센트 이상 건설하되, 85제곱미터 이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율이 50퍼센트 이상이어야 한다.

4-2. 건설하는 주택 전체 세대수가 300세대 이상인 경우에는 (4-1)의 기준을 적용하되, (4-1)의 기준의 범위 안에서 시·도 조례로 주택의 규모 및 건설비율에 관하여 따로 정하는 경우에는 그 규모 및 건설비율에 따른다.

4-3. 조합원 분양주택을 기존 주택면적(재건축하기 전의 주택면적을 말한다)의 10% 이내에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설하는 때에는 (4-1) 또는 (4-2)의 기준을 적용하지 아니한다.

4-4. (4-1) 내지 (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 2012년 8월 13일까지로 한다.

부칙<제528호, 2005.5.19>

- ① 이 기준은 2005년 5월 19일부터 시행한다.
- ② “2.주거환경개선사업” 기준은 이 기준 시행 후 최초로 법 제4조제1항의 규정에 의하여 주민공람을 하는 주거환경개선사업부터 적용한다.
- ③ “3.주택재개발사업” 및 “4.주택재건축사업” 기준은 이 기준 시행 후 최초로 사업시행인가를 신청하는 주택재개발사업 및 주택재건축사업부터 적용한다.
- ④ (다른 지침의 폐지) “재건축사업의 국민주택규모 건설비율에 관한 기준”은 이를 폐지한다.

부칙<제273호, 2006.7.20>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

부칙<제152호, 2008.5.16>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

부칙<제44호, 2009.2.2>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

부 칙<제393호, 2009.6.24>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

부 칙<제551호, 2009.8.13>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.