

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2021. . . (제 회)	

주 택 법 시 행 령 일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 노형욱 (국토교통부장관)
제출 연월일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

주택법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

투기과열지구 및 조정대상지역의 지정요건을 국토교통부령으로 정하도록 한 위임규정(「주택법」 제63조 제2항 및 제63조의2 제1항)을 대통령령으로 정하도록 「주택법」이 개정(법률 제18392호, 2021. 8. 10. 공포, 2022. 2. 11.시행)됨에 따라 하위법령을 개정하는 한편,

투기과열지구 및 조정대상지역 지정시 주거정책심의위원회 개최일 전일 기준 가장 최근 공표된 통계를 적용할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 투기과열지구의 지정기준(안 제61조의2 신설)

현행 투기과열지구의 지정기준(「주택법 시행규칙」 제25조)을 대통령령에서 정하도록 관련 규정을 상향·이관하여 신설하는 한편, 투기과열지구 지정시 주거정책심의위원회 개최일 전일 기준 가장 최근 공표된 통계를 적용할 수 있도록 정함

나. 조정대상지역의 지정기준(안 제61조의3 신설)

현행 조정대상지역의 지정기준(「주택법 시행규칙」 제25조의3)을 대

통령령에서 정하도록 관련 규정을 상향·이관하여 신설하는 한편, 조정 대상지역 지정시 주거정책심의위원회 개최일 전일 기준 가장 최근 공표된 통계를 적용할 수 있도록 정함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2021. 0. 00. ~ 0. 00.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

대통령령 제 호

주택법 시행령 일부개정령안

주택법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제61조의2를 다음과 같이 신설한다.

제61조의2(투기과열지구의 지정기준) 법 제63조제2항에서 “대통령령이 정하는 기준을 충족하는 곳”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 곳을 말한다.

1. 직전월(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 다만, 주거정책심의위원회 개최일 전일 기준 가장 최근 공표된 통계를 적용할 수 있다. 이하 이 조에서 같다)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약 경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약 경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳
가. 주택의 분양계획이 직전월보다 30퍼센트 이상 감소한 곳
나. 법 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인이나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 실적이 직전년도보다 급격하게 감소한 곳
3. 신도시 개발이나 주택의 전매행위 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳

가. 시·도별 주택보급률이 전국 평균 이하인 경우

나. 시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하인 경우

다. 해당 지역의 주택공급물량이 법 제56조에 따른 입주자저축 가입자

중 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호 및 제28조제1항제

1호에 따른 주택청약 제1순위자에 비하여 현저하게 적은 경우

제61조의3을 다음과 같이 신설한다.

제61조의3(조정대상지역의 지정기준) 법 제63조의2제1항 각 호 외의 부분

전단에서 “대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역”이란 다음 각

호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역을 말한다):

직전월(조정대상지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을

말한다. 다만, 주거정책심의위원회 개최일 전일 기준 가장 최근 공표된

통계를 적용할 수 있다. 이하 이 조에서 같다)부터 소급하여 3개월간의

해당 지역 주택가격상승률이 해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가

상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당

하는 지역을 말한다.

가. 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서

공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대1을 초과하였거나

국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역

나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권(주택의 입주자로 선정된

지위를 말한다. 이하 같다) 전매거래량이 전년 동기 대비 30퍼센트

이상 증가한 지역

다. 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역

2. 위축지역(법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다):

직전월부터 소급하여 6개월간의 평균 주택가격상승률이 마이너스 1.0

퍼센트 이하인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을

말한다.

가. 직전월부터 소급하여 3개월 연속 주택매매거래량이 전년 동기 대비

20퍼센트 이상 감소한 지역

나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 평균 미분양주택(법 제15조제1항에

따른 사업계획승인을 받아 입주자를 모집을 하였으나 입주자가 선정

되지 아니한 주택을 말한다)의 수가 전년 동기 대비 2배 이상인 지역

다. 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균을 초과하는 지역

부 칙

이 영은 2022년 2월 11일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
<신설>	제61조의2(투기과열지구의 지정 기준) 법 제63조제2항에서 “대통령령이 정하는 기준을 충족하는 곳”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 곳을 말한다. 1. 직전월(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달)을 말한다. 다만, 주거정책심의위원회 개최일 전일 기준 가장 최근 공표된 통계를 적용할 수 있다. 이하 이 조에서 같다)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳 가. 주택의 분양계획이 직전월보다 30퍼센트 이상 감소한 곳 나. 법 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인이나 「건축

<신설>

법」 제11조에 따른 건축허가 실적이 직전년도보다 급격하게 감소한 곳 3. 신도시 개발이나 주택의 전매 행위 성행 등으로 투기 및 주거 불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳 가. 시·도별 주택보급률이 전국 평균 이하인 경우 나. 시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하인 경우 다. 해당 지역의 주택공급물량이 법 제56조에 따른 입주자저축 가입자 중 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호 및 제28조제1항제1호에 따른 주택청약 제1순위자에 비하여 현저하게 적은 경우 제61조의3(조정대상지역의 지정 기준) 법 제63조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다. 1. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지	법」 제11조에 따른 건축허가 실적이 직전년도보다 급격하게 감소한 곳 3. 신도시 개발이나 주택의 전매 행위 성행 등으로 투기 및 주거 불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳 가. 시·도별 주택보급률이 전국 평균 이하인 경우 나. 시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하인 경우 다. 해당 지역의 주택공급물량이 법 제56조에 따른 입주자저축 가입자 중 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호 및 제28조제1항제1호에 따른 주택청약 제1순위자에 비하여 현저하게 적은 경우 제61조의3(조정대상지역의 지정 기준) 법 제63조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다. 1. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지
--	--

역을 말한다): 직전월(조정대상 지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 다만, 주거정책심의위원회 개최일 전일 기준 가장 최근 공표된 통계를 적용할 수 있다. 이하 이 조에서 같다)부터 소급하여 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

가. 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역

나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권(주택의 입주자로 선정된 지위를 말한다. 이하 같다) 전매거래량이 전년 동기 대비 30퍼센트 이상 증가한 지역

다. 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역

2. 위축지역(법 제63조의2제1항 제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다): 직전월부터 소급하여 6개월간의 평균 주택가격상승률이 마이너스 1.0퍼센트 이하인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

가. 직전월부터 소급하여 3개월 연속 주택매매거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 감소한 지역

나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 평균 미분양주택(법 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 입주자를 모집을 하였으나 입주자가 선정되지 아니한 주택을 말한다)의 수가 전년 동기 대비 2배 이상인 지역

다. 시·도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균을 초과하는 지역

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3324