

주 택 법 시 행 규 칙 일 부 개 정 령 안

법 제 처 심 사 전

1. 개정이유

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 정비하는 한편,

투기과열지구 및 조정대상지역 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

가. 투기과열지구의 지정기준을 대통령령으로 이관·신설(안 제25조 삭제)

나. 조정대상지역의 지정기준을 대통령령으로 이관·신설(안 제25조의3 삭제)

다. 투기과열지구 및 조정대상지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 그 지정 해제를 요청하여 주거정책심의위원회의 심의 결과 지정을 유지하기로 결정한 경우 특별한 사정이 없으면 6개월 이내에 같은 사유로 해당 지역의 투기과열지구 등의 지정 해제를 요청할 수 없도록 제한하고 있는 규정을 삭제(안 제25조의2, 제25조의4 제2항 삭제)

동 규정은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 투기과열지구 및

조정대상지역 지정의 반복적인 해제 요청을 지양하고 신중하게 요청 하도록 도입한 규정임

다만, 투기과열지구 및 조정대상지역의 지정과 해제는 주민 생활에 직접적 영향을 미치는 만큼 필요시 해당지역을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 의견을 충분히 수렴할 필요성이 있고, 의견 개진에 제한을 둘 수 있어 동 조항을 삭제하고자 함

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

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

주택법 시행규칙 일부개정령안

주택법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조(투기과열지구의 지정 기준)를 삭제한다.

제25조의2(투기과열지구 지정의 해제)를 삭제한다.

제25조의3(조정대상지역의 지정기준)을 삭제한다.

제25조의4(조정대상지역 지정의 해제 절차) 중 제2항을 삭제한다.

부 칙

이 영은 2022년 2월 11일부터 시행한다. 다만, 제25조의2 및 제25조의4 제2항의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u>제25조(투기과열지구의 지정 기준) 법 제63조제2항에서 “국토교통부령이 정하는 기준을 충족하는 곳”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 곳을 말한다.</u></p> <p><u>1. 직전월(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 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</u></p> <p><u>2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳</u></p> <p><u>가. 주택의 분양계획이 직전월보다 30퍼센트 이상 감소한 곳</u></p> <p><u>나. 법 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인이나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가</u></p>	<p><u>제25조(투기과열지구의 지정 기준) <삭제></u></p>

실적이 직전년도보다 급격하
게 감소한 곳

3. 신도시 개발이나 주택의 전매
행위 성행 등으로 투기 및 주
거불안의 우려가 있는 곳으로
서 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 주
택청약 제1순위자에 비하여
현저하게 적은 경우

제25조의2(투기과열지구 지정의
해제) 법 제63조제8항에 따라 투
기과열지구 지정을 유지하는 것
으로 결정된 지역의 시·도지사
또는 시장·군수·구청장은 특
별한 사정이 없으면 그 결정을
통보받은 날부터 6개월 이내에
같은 사유로 같은 조 제7항에 따

제25조의2(투기과열지구 지정의
해제) <삭제>

라 해당 지역의 투기과열지구
지정의 해제를 요청할 수 없다.

제25조의3(조정대상지역의 지정기
준) 법 제63조의2제1항 각 호 외
의 부분 전단에서 “국토교통부
령으로 정하는 기준을 충족하는
지역”이란 다음 각 호의 구분에
따른 지역을 말한다.

1. 과열지역(법 제63조의2제1항제
1호에 해당하는 조정대상지역을
말한다): 직전월(조정대상지역
으로 지정하는 날이 속하는 달
의 바로 전 달을 말한다. 이하
이 조에서 같다)부터 소급하여 3
개월간의 해당 지역 주택가격상
승률이 해당 지역이 포함된 시
·도 소비자물가상승률의 1.3배
를 초과한 지역으로서 다음 각
목의 어느 하나에 해당하는 지
역을 말한다.

가. 직전월부터 소급하여 주택공
급이 있었던 2개월 동안 해당
지역에서 공급되는 주택의 월
평균 청약경쟁률이 모두 5대1
을 초과하였거나 국민주택규
모 주택의 월평균 청약경쟁률

제25조의3(조정대상지역의 지정
기준) <삭제>

이 모두 10대 1을 초과한 지역
나. 직전월부터 소급하여 3개월
간의 분양권(주택의 입주자로
선정된 지위를 말한다. 이하
같다) 전매거래량이 전년 동
기 대비 30퍼센트 이상 증가
한 지역

다. 시·도별 주택보급률 또는
자가주택비율이 전국 평균 이
하인 지역

2. 위축지역(법 제63조의2제1항제
2호에 해당하는 조정대상지역
을 말한다): 직전월부터 소급
하여 6개월간의 평균 주택가격
상승률이 마이너스 1.0퍼센트
이하인 지역으로서 다음 각 목
의 어느 하나에 해당하는 지역
을 말한다.

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

나. 직전월부터 소급하여 3개월
간의 평균 미분양주택(법 제1
5조제1항에 따른 사업계획승

인을 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

제25조의4(조정대상지역 지정의 해제 절차) ① 법 제63조의2제7항에 따라 국토교통부장관은 조정대상지역 지정의 해제를 요청 받은 경우에는 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 요청받은 날부터 40일 이내에 해제 여부를 결정하고, 그 결과를 해당 지역을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 통보해야 한다.

② 제1항에 따라 조정대상지역을 유지하는 것으로 결정된 지역의 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사정이 없으면 그 결정을 통보받은 날부터 6개월 이내에 같은 사유로 법 제63조의2제7항에 따라 해당 지역의

제25조의4(조정대상지역 지정의 해제 절차) ① (현행과 같음)

② <삭제>

조정대상지역 지정의 해제를 다
시 요청할 수 없다.