

**공공주택 특별법 일부개정법률안**  
(장철민의원 대표발의)

|          |       |
|----------|-------|
| 의안<br>번호 | 18028 |
|----------|-------|

발의연월일 : 2022. 11. 1.

발 의 자 : 장철민 · 최인호 · 허종식  
박상혁 · 강훈식 · 허영  
한정애 · 김병욱 · 임오경  
조오섭 · 박영순 · 조승래  
김수홍 의원 (13인)

제안이유 및 주요내용

최근 대도시의 구도심에 산재하는 쪽방촌 등 열악한 주거환경을 근본적으로 개선하고, 도심 역세권 등에 양질의 주택을 공급하기 위하여 공공 주도로 쪽방촌이 포함된 지역 등에 대한 정비사업이 본격적으로 추진되고 있음.

그런데, 공공주택지구 지정을 통한 쪽방촌 정비사업의 성공적인 추진을 위해서는 공공주택지구 지정으로 인하여 생활기반을 상실한 쪽방촌 주민 등이 안정적인 생활을 영위할 수 있도록 지원할 필요가 있고, 원주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 방식으로 보상이 이루어질 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 현행법에서 일정 규모 이상 공공주택사업으로 한정하여 주민에 대한 직업전환훈련, 소득창출사업지원 등의 지원대책을 수립·시행할 수 있도록 규정한 것을 확대하여 쪽방 밀집지역이 포함된 공공주

택사업의 경우에는 규모와 관계없이 이 같은 지원대책을 수립·시행할 수 있도록 추가하고, 쪽방 밀집지역을 포함하는 주택지구의 토지등에 대하여는 현물로 보상할 수 있는 특례 규정을 마련하여 쪽방촌 정비 사업 추진에 따른 주민의 권익을 보장하려는 것임(안 제27조의3, 제27조의4 신설 등).

## 공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제27조의3의 제목 중 “공공주택지구”를 “주택지구”로 하고, 같은 조 중 “공공주택사업으로”를 “공공주택사업 또는 대통령령으로 정하는 쪽방 밀집지역(「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제16조제1항제7호에 따른 쪽방 밀집지역을 말한다. 이하 “쪽방 밀집지역”이라 한다)이 포함된 공공주택사업으로”로, “공공주택지구”를 “주택지구”로 한다.

제27조의4를 다음과 같이 신설한다.

제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함하는 주택지구의 토지등 수용에 대한 특례) ① 공공주택사업자는 국토교통부장관이 쪽방 밀집지역을 포함하여 지구조성사업을 하는 것으로 인정하여 고시하는 주택지구의 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 주택지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 사업시행으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조 및 제40조의 10에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할 수 있다.

② 현물보상에 관하여는 제40조의10제3항·제4항 및 제7항을 준용한다. 이 경우 “복합지구”는 “주택지구”로, “복합사업”은 “지구조성사업”으로 본다.

③ 토지등소유자가 제1항에 따라 현물보상을 받는 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 토지 보상과 중복하여 받을 수 없다.

④ 제1항에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물의 공급기준 및 분양가격 등에 관하여는 제40조의11을 준용한다.

제40조의7제2항제2호 중 “토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)”를 “토지등소유자의”로 한다.

제40조의10제3항 각 호 외의 부분 전단 중 “사업시행으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할”을 “현물보상을 할”로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(현물보상에 관한 규정의 유효기간) ① 제27조의4의 개정규정은 2024년 9월 20일까지 효력을 가진다.

② 제1에 따른 유효기간 중에 제27조의4의 개정규정에 따라 국토교통부장관이 고시한 주택지구에 대하여는 해당 유효기간이 지난 후

에도 제27조의4의 개정규정을 적용한다.

제3조(토지등소유자의 현물보상에 관한 적용례) ① 제27조의4의 개정규정은 이 법 시행 당시 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제16조에 따라 토지등소유자와 협의 절차를 진행 중인 경우에도 적용한다.

② 제27조의4의 개정규정은 해당 주택지구가 지정·고시된 날부터 역산하여 1년이 되는 날 이후에 토지등에 대한 소유권을 취득하기 위한 등기를 마쳐 토지등소유자가 된 자에게는 적용하지 아니한다. 다만, 상속이나 이혼을 원인으로 토지등의 소유권이 변동된 경우에는 그러하지 아니하다.

## 신·구조문대비표

| 현<br>행  | 개<br>정<br>안   |
|---|---|
| 제27조의3( <u>공공주택지구</u> 주민에 대한 지원대책의 수립·시행) 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 공공주택사업자는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 <u>공공주택사업으로</u> 인하여 생활기반을 상실하게 되는 <u>공공주택지구</u> 안의 주민에 대하여 직업전환훈련, 소득창출사업지원, 그 밖에 주민의 재정착에 필요한 지원대책을 대통령령으로 정하는 바에 따라 수립·시행할 수 있다. | 제27조의3( <u>주택지구</u> 주민에 대한 지원대책의 수립·시행) -----<br>-----<br>-----<br>----- <u>공공주택사업</u> 또는 대통령령으로 정하는 쪽방 밀집지역(「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제16조제1항제7호에 따른 쪽방 밀집지역을 말한다. 이하 “쪽방 밀집지역”이라 한다)이 포함된 <u>공공주택사업으로</u> -----<br>----- <u>주택지구</u> -----<br>-----<br>-----. |
| <신 설>   | 제27조의4(쪽방 밀집지역을 포함하는 주택지구의 토지등 수용에 대한 특례) ① 공공주택사업자는 국토교통부장관이 쪽방 밀집지역을 포함하여 지구조성사업을 하는 것으로 인정하여 고시하는 주택지구의 토지 또   |

는 건축물의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 주택지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 사업시행으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조 및 제40조의 10에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할 수 있다.

② 현물보상에 관하여는 제40조의10제3항·제4항 및 제7항을 준용한다. 이 경우 “복합지구”는 “주택지구”로, “복합사업”은 “지구조성사업”으로 본다.

③ 토지등소유자가 제1항에 따라 현물보상을 받는 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 토지 보상과 중복하여 받을 수 없다.

④ 제1항에 따라 현물보상으로

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① (생략)

② 제4조에 따른 공공주택사업자는 지정권자에게 복합지구의 지정·변경을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해제를 제안할 수 있다.

1. (생략)

2. 복합지구 지정 후 3년이 경과한 구역으로서 복합지구에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다) 2분의 1 이상이 공공주택사업자에게 해제를 요청하는 경우(제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획을 신청한 경우는 제외한다)

③ ~ ⑧ (생략)

제40조의10(토지등의 수용 등) ①

공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물의 공급기준 및 분양가격 등에 관하여는 제40조의11을 준용한다.

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
-----  
----- 토지등소유자의 -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

③ ~ ⑧ (현행과 같음)

제40조의10(토지등의 수용 등) ①



· ② (생략)

③ 공공주택사업자는 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 사업시행으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할 수 있다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 본다.

1. ~ 3. (생략)

④ ~ ⑦ (생략)

· ② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
----- 현물보상을 할 -----  
-----, -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

④ ~ ⑦ (현행과 같음)