

공공주택 특별법 일부개정법률안

(김학용의원 대표발의)

의안 번호	17892
----------	-------

발의연월일 : 2022. 10. 24.

발 의 자 : 김학용 · 강대식 · 金炳旭

김용판 · 김정재 · 서일준

이채익 · 정운천 · 최영희

태영호 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 공공주택지구의 지정과 지구계획 승인 절차가 이원화되어 있어 지구계획 승인까지 최장 4년 정도 소요되는 등 양질의 공공주택을 적기에 공급하는데 한계가 있음.

또한, 국공유지 내 공공주택사업을 추진시 용도지역에 따른 허용용도 규제와 관계없이 상업·업무시설 등을 복합개발 할 수 있는 특례와 수의계약을 통한 매각 특례 등은 공공임대주택을 건설하는 경우에 한해 허용하고 있어 국공유지에서는 공공임대주택 위주로 공급할 수밖에 없고 수요자가 선호하는 공공분양주택의 공급에 어려움이 있음.

아울러 민간사업으로 개발이 어려운 노후 도심지역에 주택을 신속히 공급하기 위해 '21.9.21.에 도심 공공주택 복합사업이 도입되었으나 엄격한 규제 등에 따른 반대 민원이 발생하고 문제점이 제기되고 있음.

이에 토지면적 100만㎡ 이하의 공공주택지구는 지구 지정과 지구계획

획 승인 절차를 통합하고, 국공유지 복합개발 및 수익계약 등 특례를 공공분양주택까지 확대하려는 것임.

또한, 도심 공공주택 복합사업의 사업계획승인 시 주민 등의 의견청취 절차를 신설하고 주민대표회의 구성 시 시장 등의 승인절차를 규정하는 등 갈등 요인을 최소화하고, 과거에 구역 내에서 추진하였던 타 사업의 매몰비용 등 초기 사업비를 지원하는 등 주민 참여를 확대할 수 있는 방향으로 제도를 보완하고자 함(안 제7조, 제40조의2 등)

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조의 제목 “(소규모 주택지구 지정 등)”을 “(중소규모 주택지구 지정 등)”으로 하고, 같은 조 제3항 전단 중 “주거지역 이외의 지역에서 대통령령으로 정하는 규모”를 “100만제곱미터”로 하며, 같은 조 제4항 중 “변경”을 “변경(대통령령으로 정하는 규모 이하의 주택지구를 지정 또는 변경하는 경우에 한한다)”으로 한다.

제40조의2제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “공공건설임대주택”을 “공공주택”으로 한다.

제40조의8제3항부터 제6항까지를 각각 제4항부터 제7항까지로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 전단 및 제6항(중전의 제5항) 중 “제3항”을 각각 “제4항”으로 하고, 같은 조 제7항(중전의 제6항) 중 “제5항”을 “제6항”으로 한다.

- ③ 지정권자는 제1항에 따라 복합사업계획의 승인 또는 변경승인을 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고를 하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다.

제40조의10제4항부터 제7항까지를 각각 제5항부터 제8항까지로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(중전의 제4항)

전단 중 “제3항에 따라 현물보상”을 “제3항 또는 제4항에 따라 현물보상 또는 토지보상(이하 “현물보상등”이라 한다)”으로, “현물보상으로 공급 받는 건축물”을 “현물보상등으로 공급받는 건축물 또는 토지”로, “현물 보상약정”을 “현물보상등의 약정”으로 하고, 같은 조 제8항(중전의 제7항) 중 “제6항”을 “제7항”으로, “건축물”을 “건축물 및 토지”로, “현물보상”을 “현물보상등”으로 한다.

④ 제3항에도 불구하고 종교시설 및 노유자시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 토지등의 전부를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 복합사업으로 조성되는 같은 용도의 토지로 보상할 수 있다.

제40조의11 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 공공주택사업자는 「주택법」 제2조제12호 각 목의 시설로 분리되어 있는 복합지구 안의 주택단지가 공동으로 관리하려는 경우에는 이를 하나의 주택단지로 하여 복합사업을 시행할 수 있다.

제40조의12제1항 전단 중 “경쟁입찰 또는”을 “제40조의13에 따른 주민 협의체의 의결을 거쳐 경쟁입찰 또는”으로 하고, 같은 항 후단을 삭제한다.

제40조의13을 제40조의17로 하고, 같은 조(중전의 제40조의13) 제1항 전

단 중 “제27조제4항·제5항”을 “제27조제4항·제5항, 제27조의2”로 하며, 제40조의13부터 제40조의16까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제40조의13(주민협의체 및 주민대표회의) ① 주민협의체는 제40조의7제5항 전단에 따른 복합지구 지정에 관한 주민 등의 의견청취를 위한 공고일 이후 토지등소유자 전원을 구성원으로 하여 성립된다.

② 제1항에 따른 주민협의체(이하 “주민협의체”라 한다)의 효율적인 운영을 위하여 주민협의체에 주민대표회의를 둘 수 있다.

③ 제2항에 따른 주민대표회의(이하 “주민대표회의”라 한다)는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 특별자치시장·시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 한다.

④ 주민협의체 및 주민대표회의의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 주민협의체는 주민대표회의의 위원의 선출에 관한 선거관리를 「선거관리위원회법」 제3조에 따라 선거관리위원회에 위탁할 수 있다.

제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① 공공주택사업자는 복합사업의 효율적인 추진을 위하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 주민협의체와의 협의를 거쳐야 한다.

1. 주민협의체 및 주민대표회의의 구성·운영에 필요한 비용의 지원

2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 복합사업의 추진에 필요한 비용의 지원

3. 복합사업 외의 사업으로서 복합지구 지정 전에 진행하였던 사업에 소요된 비용의 지원

② 제1항에 따른 지원의 구체적 범위 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조의15(지상권 등 계약의 해지) ① 복합사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 그 계약을 해지할 수 있다.

② 제1항에 따라 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금, 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 공공주택사업자에게 행사할 수 있다.

③ 제2항에 따른 금전의 반환청구권의 행사로 해당 금전을 지급한 공공주택사업자는 해당 토지등소유자에게 구상할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 구상이 되지 아니하는 때에는 해당 토지등소유자에게 공급될 토지 또는 건축물을 압류할 수 있다. 이 경우 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가진다.

⑤ 제40조의8에 따라 복합사업계획의 승인을 받은 경우 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 계약기간은 「민법」 제280조, 제281조 및 제312조제2항, 「주택임대차보호법」 제4조제1항, 「상가건물임대차보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.

제40조의16(건축물 등의 사용, 수익의 중지) 종전의 토지 또는 건축물의 소유자 지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제40조의8제1항에 따른 복합사업계획의 승인고시가 있는 때에는 제40조의17에서 준용하는 제31조에 따른 공고일까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 공공주택사업자의 동의를 받은 경우
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제40조의8, 제40조의12, 제40조의13, 제40조의14의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(복합사업계획의 승인 등에 대한 의견 수렴에 관한 적용례) 제40조의8제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 복합사업계획을 승인하거나 변경승인하는 경우부터 적용한다.

제3조(지상권 등 계약의 해지 등에 관한 적용례) ① 제40조의15의 개정규정은 이 법 시행 이후 복합사업계획을 승인하는 경우부터 적용한다.
② 제40조의16의 개정규정은 이 법 시행 이후 복합사업계획을 승인고

시를 하는 경우부터 적용한다.

제4조(주민협의체 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 구성된 주민협의체는 제40조의13제1항의 개정규정에 따라 구성된 것으로 본다.

제5조(주민대표회의 구성에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 구성된 주민대표회의는 제40조의13제3항의 개정규정에 따라 구성된 것으로 본다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제7조(소규모 주택지구 지정 등)	제7조(중소규모 주택지구 지정 등) ①·② (현행과 같음)
③ 국토교통부장관은 주거지역 이외의 지역에서 대통령령으로 정하는 규모 이하의 주택지구를 지정 또는 변경하는 경우에는 이와 동시에 제17조에 따른 지구계획을 승인할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 제6조제2항에 따라 주택지구의 지정 또는 변경을 제안할 때 제16조에 따른 지구계획 승인 신청을 포함하여 할 수 있다.	③ ----- 100만제곱미터 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
④ 도시지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 제3항에 따른 주택지구 지정 또는 변경을 위하여 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회 심의를 거친 경우에는 제6조제3항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있다.	④ ----- 변경(대통령령으로 정하는 규모 이하의 주택지구를 지정 또는 변경하는 경우에 한한다)----- ----- -----.
⑤ (생략)	⑤ (현행과 같음)
제40조의2(공용재산·공공용재산인 토지 등에서의 공공주택사업	제40조의2(공용재산·공공용재산인 토지 등에서의 공공주택사업

에 대한 특례) ① 대통령령으로 정하는 공공건설임대주택을 공급하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 대통령령으로 정하는 비율 이상 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에도 불구하고 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설물을 공공주택과 함께 건설할 수 있다. 이 경우 제2조제2호 후단에 따른 주택비율은 적용하지 아니한다.

1. ~ 3. (생략)

② · ③ (생략)

제40조의8(도심 공공주택 복합사업계획의 승인 등) ①·② (생략)

<신 설>

에 대한 특례) ① -----
----- 공공주택-----

1. ~ 3. (현행과 같음)

② · ③ (현행과 같음)

제40조의8(도심 공공주택 복합사업계획의 승인 등) ①·② (현행과 같음)

③ 지정권자는 제1항에 따라 복
합사업계획의 승인 또는 변경승
인을 하려면 대통령령으로 정하
는 바에 따라 공고를 하여 주민
및 관계 전문가 등의 의견을 들

<신 설>

④ 제3항에 따라 현물보상을 받기로 결정된 권리는 현물보상을 약정한 날부터 현물보상으로 공급받는 건축물의 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반할 때에는 공공주택사업자는 현물보상약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등

④ 제3항에도 불구하고 종교시설 및 노유자시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 토지등의 전부를 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 의하여 공공주택사업자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 복합사업으로 조성되는 같은 용도의 토지로 보상할 수 있다.

⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 현물보상 또는 토지보상(이하 “현물보상등”이라 한다)-----
----- 현물보상등으로 공급받는 건축물 또는 토지---

----- 현물보상등의 약정-----
----- . --

<p>의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.</p> <p>⑤·⑥ (생략)</p> <p>⑦ 제3항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 건축물의 공급 기준 등 현물보상에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>제40조의11(주택공급 등에 관한 특례) (생략)</p> <p><신설></p> <p>제40조의12(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① 공공주택사업자가 시공자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지등소유자는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>⑥·⑦ (현행 제5항 및 제6항과 같음)</p> <p>⑧ ----- 제7항-----</p> <p>----- 건축물 및 토지 -----</p> <p>----- 현물보상등-----</p> <p>-----.</p> <p>제40조의11(주택공급 등에 관한 특례) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)</p> <p>② 공공주택사업자는 「주택법」 제2조제12호 각 목의 시설로 분리되어 있는 복합지구 안의 주택단지가 공동으로 관리하려는 경우에는 이를 하나의 주택단지로 하여 복합사업을 시행할 수 있다.</p> <p>제40조의12(계약의 방법 및 시공사 선정 등) ① -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- 제40조의13에 따른 주민협의체의 의결을 거쳐 경쟁입찰 또는 -----</p>
---	---

법으로 시공자를 추천할 수 있다. 이 경우 시공자의 추천을 위한 주민협의체의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

② (생략)

<신설>

--. <후단 삭제>

② (현행과 같음)

제40조의13(주민협의체 및 주민대표회의) ① 주민협의체는 제40조의7제5항 전단에 따른 복합지구 지정에 관한 주민 등의 의견 청취를 위한 공고일 이후 토지 등소유자 전원을 구성원으로 하여 성립된다.

② 제1항에 따른 주민협의체(이하 “주민협의체”라 한다)의 효율적인 운영을 위하여 주민협의체에 주민대표회의를 둘 수 있다.

③ 제2항에 따른 주민대표회의(이하 “주민대표회의”라 한다)는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 특별자치시장·시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 한다.

<신 설>

④ 주민협의체 및 주민대표회의의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 주민협의체는 주민대표회의의 위원의 선출에 관한 선거관리를 「선거관리위원회법」 제3조에 따라 선거관리위원회에 위탁할 수 있다.

제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① 공공주택사업자는 복합사업의 효율적인 추진을 위하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 주민협의체와의 협의를 거쳐야 한다.

1. 주민협의체 및 주민대표회의의 구성·운영에 필요한 비용의 지원
2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 복합사업의 추진에 필요한 비용의 지원
3. 복합사업 외의 사업으로서 복합지구 지정 전에 진행하였던 사업에 소요된 비용의 지원

<신 설>

② 제1항에 따른 지원의 구체적 범위 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조의15(지상권 등 계약의 해지)

① 복합사업의 시행으로 지상권·전세권 또는 임차권의 설정 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 그 계약을 해지할 수 있다.

② 제1항에 따라 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금, 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 공공주택사업자에게 행사할 수 있다.

③ 제2항에 따른 금전의 반환청구권의 행사로 해당 금전을 지급한 공공주택사업자는 해당 토지등소유자에게 구상할 수 있다.

④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 구상이 되지 아니하는 때에는 해당 토지등소유자에게 공급될 토지 또는 건축물을 압류할 수 있다. 이 경우 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가진다.

<신 설>

⑤ 제40조의8에 따라 복합사업 계획의 승인을 받은 경우 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 계약기간은 「민법」 제280조, 제281조 및 제312조제2항, 「주택임대차보호법」 제4조제1항, 「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.

제40조의16(건축물 등의 사용, 수익의 중지) 종전의 토지 또는 건축물의 소유자 지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제40조의8제1항에 따른 복합사업계획의 승인고시가 있는 때에는 제40조의17에서 준용하는 제31조에 따른 공고일까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 공공주택사업자의 동의를 받은 경우
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료

