

공공주택 특별법 일부개정법률안
(김교홍의원 대표발의)

의안 번호	8275
----------	------

발의연월일 : 2021. 2. 24.

발 의 자 : 김교홍 · 진성준 · 강준현
허종식 · 박영순 · 이성만
홍기원 · 문정복 · 조오섭
문진석 · 김희재 · 허영
소병훈 · 조웅천 · 박상혁
박찬대 · 천준호 · 장경태
정일영 · 송영길 · 이학영
진선미 의원(22인)

제안이유

최근 이례적 초저금리 지속으로 인한 주택가격의 상승, 도심 주택에 대한 수요 증가세가 더해지며 도시민들의 전반적인 주거비 부담이 증가하고 있음.

이에 더해 집값 상승기대가 지속되고, 도심 내 주택이 부족하다는 우려가 커지면서 내 집 마련 불안 심리가 확산되는 와중에, 4차 산업혁명과 신기술 발전, 비대면 소비 등 생활패턴 변화에 맞춰 도시공간구조 개편 필요성이 높아짐.

이에 정부는 도심 내 충분한 물량의 품질 높은 주택을 공급하기 위해 용적률, 층수 등 도시·건축규제를 완화하고, 공공이 토지주, 세입자 등

의 다양한 이해관계를 조율하고, 신속한 인허가 및 부지확보를 통해 사업기간을 단축하는 사업유형인 도심공공주택 복합사업을 신설하고, 부담가능한 주택을 공급하기 위하여 공공주택의 한 유형으로 공공자가주택의 한 유형인 이익공유형 분양주택과 지분적립형 분양주택을 규정함으로써 양질의 주택공급을 통해 주거안정 및 국민의 삶의 질 개선에 기여하려는 것임.

주요내용

가. 공공자가주택의 도입

- 1) 이익공유형 분양주택, 지분적립형 분양주택에 관한 정의규정을 신설함(안 제2조제1호의4 및 제1호의5).
- 2) 이익공유형 분양주택, 지분적립형 분양주택의 공급·처분, 전매행위 제한, 거주 의무 등에 관한 규정을 신설함(안 제49조의10 및 제49조의11).

나. 도심공공주택 복합사업 제도 도입

- 1) 도심공공주택 복합사업 정의규정을 신설함(안 제2조제2호의2 및 같은 조 제3호마목).
- 2) 공공주택 복합지구의 지정권자·요건과 절차에 관한 규정을 신설함. 공공주택사업자가 토지등소유자 10분의 1이상의 동의를 포함한 제안서를 제출한 경우 복합지구의 지정제안을 할 수 있게 하며, 국토교통부 장관의 복합지구지정 전에 사전심의, 주민의견청취절차 등

을 규정함. 지정 전 의견을 듣기 위해 공고한 지역은 복합사업 예정지구로 지정하며, 토지등소유자 3분의 2이상의 동의, 토지면적 2분의 1이상에 해당하는 토지를 확보하지 못하는 경우 예정지구의 지정을 해제된 것으로 봄(안 제40조의7).

3) 사업계획에 포함되어야할 내용 및 사업계획의 승인과 인·허가의 제에 관한 규정을 신설함(안 제40조의8).

4) 복합지구의 지정·고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 보며, 토지등소유자가 원하는 경우 사업시행으로 건설된 건축물로 보상하는 현물보상 특례규정을 신설함(안 제40조의11).

5) 건폐율, 용적률, 층수 등 건축제한 규제완화 특별건축구역 지정 등의 각종 특례를 신설함(안 제40조의9 및 제40조의10).

6) 토지등소유자가 시공자를 추천할 수 있게 하고 공공주택사업자는 추천받은 자를 시공자로 선정할 수 있게 함(안 제40조의11).

다. 벌칙·부칙

1) 공공자가주택의 전매제한 및 거주 의무 위반 시 벌칙규정을 신설함(안 제57조의3 및 제58조).

2) 부칙에 도심공공주택 복합사업 제도의 유효기간은 3년으로 하고 이후 경과조치와 토지등소유자에 대한 현물보상 시 적용례 등을 규정함(안 부칙 제2조부터 제4조까지).

참고사항

이 법률안은 조오섭의원이 대표발의한 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안」(의안번호 제8248호) 및 진성준의원이 대표발의한 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(의안번호 제8272호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정하여야 할 것임.

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제1호의4, 제1호의5 및 제2호의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

1의4. “이익공유형 분양주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 공공주택사업자와 처분 이익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택을 말한다.

1의5. “지분적립형 분양주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 공공주택사업자와 주택의 소유권을 공유하면서 소유 지분을 적립하여 취득하는 조건으로 분양하는 주택을 말한다.

2의2. “도심 공공주택 복합지구”란 도심 내 공공주택과 상업, 산업시설 등을 복합하여 조성하는 거점으로 제40조의8제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 대통령령으로 정한다.

제2조제3호에 마목을 다음과 같이 신설한다.

마. 도심 공공주택 복합사업: 도심 내 공공주택과 상업, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업

제4조제1항제6호 중 “전부”를 “전부(제2조제3호마목의 도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)”로 한다.
제33조제1항 각 호 외의 부분 중 “지구계획 또는”을 “지구계획,”으로, “사업계획”을 “사업계획 또는 제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획”으로 한다.

제34조제1항을 다음과 같이 한다.

① 공공주택사업자는 다음 각 호의 구분에 따라 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 다만, 국토교통부장관은 관련계획의 승인을 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 이에 따라 제출하도록 할 수 있다.

1. 제16조제1항에 따라 지구계획의 승인을 신청하는 경우: 제33조제1항 각 호와 관련된 서류
2. 제35조제1항에 따라 사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청할 경우: 제33조제1항제1호부터 제4호까지 및 제10호와 관련된 서류
3. 제40조의9제1항에 따라 복합사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청한 경우: 제33조제1항 각 호와 관련된 서류

제5장의3(제40조의7부터 제40조의14까지)을 다음과 같이 신설한다.

제5장의3 도심 공공주택 복합사업

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 도심 공공주택 복합사업(이하 “복합사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 도심 공공주택 복합지구(이하 “복합지구”라 한다)로 지정하거나 지정된 복합지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

② 제4조에 따른 공공주택사업자는 국토교통부장관에게 복합지구의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 복합지구에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)의 10분의 1 이상의 동의를 포함한 제안서를 제출하여야 한다.

③ 공공주택사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합사업에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있으며, 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 국가나 지방자치단체는 발급하는 서류에 대한 수수료를 부과하지 아니한다.

④ 국토교통부장관이 제1항에 따라 복합지구를 지정·변경·해제하거나 공공주택사업자가 제2항에 따라 복합지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우에는 국토교통부장관 및 공공주택사업자는 해당 지역의 주택수요, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 공공주택사업자는 복합지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계 중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장, 지방공사 등 관계기관과 사전 협의하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 복합지구를 지정·변경하려면 공고를 하여 주민

및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다(국방을 위하여 기밀을 지켜야 할 필요가 있거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다). 이 경우 지정 공고한 지역은 도심 공공주택 복합사업 예정지구(이하 “예정지구”라 한다)로 지정된 것으로 본다.

⑥ 국토교통부장관은 공공주택사업자가 제5항에 따른 복합지구의 지정·변경(대통령령으로 정하는 경미한 변경은 제외한다)에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 1년이 지날 때까지 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보(토지소유권을 취득하거나 토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)하지 못하는 경우에는 제2항에 따른 제안을 반려하여야 한다.

⑦ 제6항에 따라 복합지구 지정 제안이 반려된 경우 예정지구 지정은 해제된 것으로 본다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 지구의 유형 및 지정기준, 제안의 방법 등 복합지구의 지정과 변경 또는 해제에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조의8(도심 공공주택 복합사업계획의 승인 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 사항을 포함한 도심 공공주택 복합사업계획(이하 “복합사업계획”이라 한다)을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다(승인된 복합사업계획을 변경하는 때에도 같다). 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 복합사업계획의 개요

2. 토지이용계획 및 기반시설 설치계획
3. 건축 및 주택건설계획
4. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책
5. 세입자의 주거 및 이주대책
6. 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 복합사업계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각 호의 인·허가등을 받은 것으로 보며, 복합사업계획 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 허가·신고, 같은 법 제29조에 따른 건축 협의
2. 「골재채취법」 제22조에 따른 골재채취의 허가
3. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제10조에 따른 협의 또는 승인, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제33조에 따른 매립면허의 고시, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인·고시
4. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지,

같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가

5. 「광업법」 제24조에 따른 광업권설정의 불허가처분, 같은 법 제34조에 따른 광업권 취소처분 또는 광구 감소처분, 같은 법 제42조에 따른 채굴계획의 인가
6. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가, 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지
7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가, 「부동산거래 신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
8. 「낙농진흥법」 제4조제1항에 따라 지정된 낙농지구의 해제
9. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가
10. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역 변경·해제, 같은 법 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의
11. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조, 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설 설치의 허가 및 신고
12. 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」 제9조에 따른 개발사업계획에의 대중교통시설에 관한 사항

13. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제4조에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 같은 법 제11조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제26조에 따른 조성토지등의 공급계획 제출, 같은 법 제53조에 따른 조성토지등의 준공 전 사용의 허가, 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
14. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가 및 같은 법 제107조에 따른 도로관리청과의 협의 또는 승인
15. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)의 개설허가
16. 「사방사업법」 제14조에 따른 벌채 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지(砂防地) 지정의 해제
17. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지사업시행자의 지정, 같은 법 제17조 및 제18조에 따른 산업단지개발 실시계획의 승인, 같은 법 제18조의2에 따른 도시첨단산업단지개발 실시계획의 승인
18. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인
19. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른

입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항 제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.

20. 「소하천정비법」 제6조 및 제8조에 따른 소하천정비종합계획의 수립·승인 및 소하천정비시행계획의 수립, 같은 법 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고

21. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가

22. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의

23. 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 제20조에 따른 임업진흥 권역의 지정변경 및 해제

24. 「자연재해대책법」 제5조에 따른 개발사업의 재해영향평가등의 협의

25. 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 타인의 토지 등에 설치된 분묘 등의 처리, 같은 법 제28조에 따른 무연분묘의 처리

26. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고

27. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인

28. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사, 같은 법 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
29. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급타당성에 관한 협의
30. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제9조에 따른 철도건설사업별 실시계획의 승인
31. 「철도사업법」 제42조에 따른 점용허가
32. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
33. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제23조에 따른 초지전용의 허가
34. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고
35. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가, 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
36. 「하천법」 제6조에 따른 하천관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제25조 및 제27조에 따른 하천기본계획 및 하천공사시행계획의 변경, 같은 법 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은 법 제50조

에 따른 하천수의 사용허가

37. 「항만법」 제7조에 따른 항만기본계획의 변경, 같은 법 제9조제2항에 따른 항만개발사업 시행의 허가 및 같은 법 제10조제2항에 따른 항만개발사업실시계획의 승인

38. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인

39. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록

40. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수개발·이용의 허가 또는 신고

41. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가

42. 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인

③ 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 복합사업계획을 승인하고자 하는 경우에는 공공주택사업자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

④ 제3항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료 등을 면제한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 복합사업계획 승인에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조의9(건축기준 등에 대한 특례) 국토교통부장관은 복합사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율의 제한
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률의 제한
4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준
5. 「주차장법」 제12조의3, 제19조 및 「주택법」 제35조에 따른 주차장의 설치기준

제40조의10(특별건축구역 지정 등에 관한 특례) 제40조의7에 따라 복합지구가 지정된 경우 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역으로 지정된 것으로 본다.

제40조의11(토지등의 수용 등) ① 공공주택사업자는 복합지구의 조성을 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

② 복합지구를 지정하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른

사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

③ 공공주택사업자는 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 복합지구 내 토지등의 전부를 사업시행자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 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 제2조제1호에 따른 공공주택으로 본다.

④ 제3항에 따라 현물보상을 받기로 결정된 권리는 그 보상계약의 체결일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매할 수 없으며, 이를 위반할 때에는 공공주택사업자는 현물보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용한다. 다만, 복합사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

⑥ 제3항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 현물보상에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조의12(주택공급 등에 관한 특례) 제40조의11에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물에 대하여는 「주택법」 제57조

및 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 공공주택사업자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

제40조의13(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 방법으로 시공자를 추천할 수 있다.

② 제1항에 따라 토지등소유자가 시공자를 추천한 경우 사업시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정하여야 한다. 이 경우 시공자와의 계약에 관해서는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제7조, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조를 적용하지 아니한다.

제40조의14(도심 공공주택 복합사업에서의 준용) 복합사업에 관하여는 제6조제3항·제4항, 제8조, 제9조, 제11조부터 제15조까지, 제17조제2항부터 제5항까지, 제19조부터 제21조까지, 제23조부터 제26조까지, 제27조제3항부터 제5항까지, 제28조부터 제32조까지, 제32조의2부터 제32조의4까지 및 제36조를 준용한다. 이 경우 “주택지구”는 “복합지구”로, “지구계획” 및 “사업계획”은 “복합사업계획”으로, “지구조성사업”은 “복합사업”으로 각각 본다.

제46조제1항을 다음과 같이 한다.

① 국토교통부에 다음 각 호에 해당하는 사업의 신속한 추진 및 효율적 지원을 위하여 공공주택본부를 설치한다.

1. 제2조제3호에 따른 공공주택사업
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의7에 따른 공공 직접시행 정비사업
3. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의2에 따라 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업
4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업

제49조의6제1항 중 “「주택법」 제64조제1항”을 “제49조의10제3항, 제49조의11제4항 및 「주택법」 제64조제1항”으로, “주택을 전매”를 “주택(지분적립형 분양주택의 경우 주택의 소유 지분을 말한다. 이하 이 조 및 제57조의3제4호에서 같다)을 전매”로 한다.

제49조의10 및 제49조의11을 각각 다음과 같이 신설한다.

제49조의10(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ① 이익공유형 분양주택의 원활한 공급을 위하여 세부공급유형 및 공급대상에 따라 환매조건을 부과할 수 있다. 이 경우 환매기간, 환매조건, 공급가격 등 세부사항은 대통령령으로 정한다.

② 이익공유형 분양주택을 공급받은 자는 처분이익 등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자와 공유하여야 한다.

③ 이익공유형 분양주택의 경우에는 「주택법」 제64조제1항에도 불구하고 최대 20년 이내에서 대통령령으로 정하는 전매제한기간이 지나기 전에는 그 주택 및 입주자로 선정된 지위를 전매하거나 이의 전

매를 알선할 수 없다.

④ 이익공유형 분양주택을 공급받은 자(상속받은 자는 제외한다)는 「주택법」 제57조의2제1항 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 최대 5년 이내에 대통령령으로 정하는 거주 의무기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 「주택법」 제57조의2제1항 단서의 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 이익공유형 분양주택의 전매행위 제한 및 거주 의무에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」을 준용한다.

⑥ 이익공유형 분양주택의 환매에 관하여 「민법」 제591조 및 제593조부터 제595조까지의 규정에도 불구하고 이를 적용하지 아니한다.

제49조의11(지분적립형 분양주택의 공급·처분 등) ① 지분적립형 분양주택의 원활한 공급을 위하여 대통령령으로 정하는 기간 동안 주택의 소유 지분을 분할하여 공급할 수 있다. 이 경우 지분 비율, 지분 공급 시기 및 가격 등 공급기준에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 공공주택사업자는 지분적립형 분양주택을 공급받은 자와 해당 주택의 소유권을 공유하는 동안 공공주택사업자가 소유한 지분에 대해 대통령령으로 정하는 기준에 따라 산정한 임대료를 받을 수 있다.

③ 지분적립형 분양주택을 공급받은 자는 주택 공급가격과 처분가격의 차액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자와 공유하

여야 한다.

④ 지분적립형 분양주택의 경우에는 「주택법」 제64조제1항에도 불구하고 최대 10년 이내에서 대통령령으로 정하는 전매제한기간이 지나기 전에는 그 주택의 소유 지분 및 입주자로 선정된 지위를 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.

⑤ 지분적립형 분양주택을 공급받은 자(상속받은 자는 제외한다)는 「주택법」 제57조의2제1항 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 최대 5년 이내에서 대통령령으로 정하는 거주 의무기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 「주택법」 제57조의2제1항 단서의 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

⑥ 제4항 및 제5항에 따른 지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 및 거주 의무에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」을 준용한다.

⑦ 지분적립형 분양주택을 공급받은 자와 공공주택사업자가 해당 주택의 소유권을 공유하는 동안에는 「민법」 제268조에도 불구하고 그 주택에 대해 공유물의 분할을 청구할 수 없다.

제53조제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 시·도지사는 제1항에 따라 권한이 위임된 사무 중 대통령령으로 정하는 사무를 처리하는 경우에는 공익성, 주택공급 필요성 등에 관하

여 국토교통부장관과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 특별한 사정이 없으면 국토교통부장관의 협의 의견에 따라야 한다.

법률 제17734호 공공주택 특별법 일부개정법률 제57조의3 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제4호 및 제5호를 각각 다음과 같이 신설한다.

다만, 제4호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 3배에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 3배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

4. 제49조의10제3항 및 제49조의11제4항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자

5. 제40조의13을 위반하여 시공자를 선정한 자 및 시공자로 선정된 자 제58조제1항제1호 중 “제11조제1항”을 “제11조제1항(제40조의14에서 준용하는 경우를 포함한다)”으로 하고, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 제49조의10제4항 및 제49조의11제5항을 위반하여 거주 의무기간 중에 실제로 거주를 하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간) 제2조제2호의2

· 제3호, 제4조, 제33조, 제34조 및 제40조의7부터 제40조의14까지의 개정규정은 이 법 시행 후 3년까지 효력을 갖는다.

제3조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간 이후의 경과조치) 부칙 제2조에 따른 유효기간 중에 제40조의7의 개정규정에 따라 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취를 위해 공고한 경우에는 유효기간이 지난 후에도 이 법 제40조의7부터 제40조의14까지의 개정규정을 적용한다.

제4조(토지등소유자에 대한 현물보상에 관한 적용례) 제40조의11제3항의 개정규정에 따른 건축물로 보상을 받기로 한 권리는 2021년 2월 5일부터 매매 계약 등(매매·증여, 그 밖의 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 권리의 변동은 제외한다)을 체결하여 소유한 자에게는 적용하지 아니한다.

제5조(다른 법률의 개정) 토지이용규제 기본법 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 중 연번 제12호 근거 법률란 중 “제6조”를 “제6조 및 제40조의7”로 하고, 지역·지구등의 명칭란 중 “공공주택지구”를 “공공주택지구 또는 도심공공주택 복합지구”로 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 1의3. (생 략) <u><신 설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 1의3. (현행과 같음) <u>1의4. “이익공유형 분양주택”이</u> <u>란 제4조에 따른 공공주택사</u> <u>업자가 직접 건설하거나 매매</u> <u>등으로 취득하여 공급하는 공</u> <u>공분양주택으로서 공공주택사</u> <u>업자와 처분 이익을 공유하는</u> <u>것을 조건으로 분양하는 주택</u> <u>을 말한다.</u>
<u><신 설></u>	<u>1의5. “지분적립형 분양주택”이</u> <u>란 제4조에 따른 공공주택사</u> <u>업자가 직접 건설하거나 매매</u> <u>등으로 취득하여 공급하는 공</u> <u>공분양주택으로서 공공주택사</u> <u>업자와 주택의 소유권을 공유</u> <u>하면서 소유 지분을 적립하여</u> <u>취득하는 조건으로 분양하는</u> <u>주택을 말한다.</u>
2. (생 략) <u><신 설></u>	2. (현행과 같음) <u>2의2. “도심 공공주택 복합지</u> <u>구”란 도심 내 공공주택과 상</u> <u>업, 산업시설 등을 복합하여</u>

<p>3. “공공주택사업”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다. 가. ~ 라. (생략) <u><신설></u></p> <p>4. (생략)</p> <p>제4조(공공주택사업자) ①국토교 통부장관은 다음 각 호의 자 중 에서 공공주택사업자를 지정한 다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 주택도시기금 또는 제1호부 터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분 의 <u>전부</u>를 출자(공동으로 출 자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사</p> <p>②·③ (생략)</p>	<p><u>조성하는 거점으로 제40조의8 제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 대통령령 으로 정한다.</u></p> <p>3. ----- -----. 가. ~ 라. (현행과 같음) <u>마. 도심 공공주택 복합사업:</u> <u>도심 내 공공주택과 상업,</u> <u>산업시설 등을 복합하여</u> <u>건설하는 사업</u></p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>제4조(공공주택사업자) ①----- ----- ----- --.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. ----- ----- ----- -- <u>전부(제2조제3호마목의 도</u> <u>심 공공주택 복합사업의 경우</u> <u>에는 100분의 50을 초과한 경</u> <u>우를 포함한다)---</u></p> <p>②·③ (현행과 같음)</p>
---	--

제33조(공공주택통합심의위원회
의 설치 등) ① 제17조에 따른
지구계획 또는 제35조에 따른
사업계획(이하 “관련계획”이라
한다)의 승인과 관련하여 도시
계획·건축·환경·교통·재해
등 다음 각 호의 사항을 검토
및 심의하기 위하여 국토교통부
에 공공주택통합심의위원회(이
하 “통합심의위원회”라 한다)를
둔다.

1. ~ 9. (생략)

② ~ ⑧ (생략)

제34조(통합심의위원회의 심의절
차 등) ① 공공주택사업자는 제
16조제1항에 따라 지구계획의
승인을 신청하는 경우 제33조제
1항 각 호와 관련된 서류를 첨
부하여야 하고, 제35조제1항에
따라 사업계획을 승인할 때 통
합심의위원회의 심의를 신청할
경우 제33조제1항제1호부터 제
4호까지 및 제10호와 관련된 서
류를 첨부하여야 한다. 다만, 국
토교통부장관은 관련계획의 승
인을 효율적으로 처리하기 위하

제33조(공공주택통합심의위원회
의 설치 등) ① -----
지구계획,-----
사업계획 또는 제40조의8에 따
른 도심 공공주택 복합사업계획

--.

1. ~ 9. (현행과 같음)

② ~ ⑧ (현행과 같음)

제34조(통합심의위원회의 심의절
차 등) ① 공공주택사업자는 다
음 각 호의 구분에 따라 관련된
서류를 첨부하여야 한다. 다만,
국토교통부장관은 관련계획의
승인을 효율적으로 처리하기 위
하여 필요한 경우 제출기한을
정하여 이에 따라 제출하도록
할 수 있다.

1. 제16조제1항에 따라 지구계
획의 승인을 신청하는 경우:
제33조제1항 각 호와 관련된
서류

여 필요한 경우 제출기한을 정하여 이에 따라 제출하도록 할 수 있다.

②·③ (생략)

<신설>

<신설>

2. 제35조제1항에 따라 사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청할 경우: 제33조제1항제1호부터 제4호까지 및 제10호와 관련된 서류

3. 제40조의9제1항에 따라 복합사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청한 경우: 제33조제1항 각 호와 관련된 서류

②·③ (현행과 같음)

제5장의3 도심 공공주택

복합사업

제40조의7(도심 공공주택 복합지구 지정 등) ① 국토교통부장관은 도심 공공주택 복합사업(이하 “복합사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 도심 공공주택 복합지구(이하 “복합지구”라 한다)로 지정하거나 지정된 복합지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

② 제4조에 따른 공공주택사업자는 국토교통부장관에게 복합지구의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 복합지구에 위치한 토

지 또는 건축물의 소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)의 10분의 1 이상의 동의를 포함한 제안서를 제출하여야 한다.

③ 공공주택사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합사업에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있으며, 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 국가나 지방자치단체는 발급하는 서류에 대한 수수료를 부과하지 아니한다.

④ 국토교통부장관이 제1항에 따라 복합지구를 지정·변경·해제하거나 공공주택사업자가 제2항에 따라 복합지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우에는 국토교통부장관 및 공공주택사업자는 해당 지역의 주택수요, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 공공주택사업자는 복합지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계

중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장, 지방공사 등 관계기관과 사전 협의하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 복합지구를 지정·변경하려면 공고를 하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다(국방을 위하여 기밀을 지켜야 할 필요가 있거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다). 이 경우 지정 공고한 지역은 도심 공공주택 복합사업 예정지구(이하 “예정지구”라 한다)로 지정된 것으로 본다.

⑥ 국토교통부장관은 공공주택사업자가 제5항에 따른 복합지구의 지정·변경(대통령령으로 정하는 경미한 변경은 제외한다)에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 1년이 지날 때까지 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보(토지소유권을 취득하거나 토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)하지 못하는 경

<신 설>

우에는 제2항에 따른 제안을 반려하여야 한다.

⑦ 제6항에 따라 복합지구 지정 제안이 반려된 경우 예정지구 지정은 해제된 것으로 본다.

⑧ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 지구의 유형 및 지정기준, 제안의 방법 등 복합지구의 지정과 변경 또는 해제에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조의8(도심 공공주택 복합사업계획의 승인 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 사항을 포함한 도심 공공주택 복합사업계획(이하 “복합사업계획”이라 한다)을 수립하여 국토교통부 장관의 승인을 받아야 한다(승인된 복합사업계획을 변경하는 때에도 같다). 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 복합사업계획의 개요

2. 토지이용계획 및 기반시설
설치계획

3. 건축 및 주택건설계획

4. 임시거주시설을 포함한 주민
이주대책

5. 세입자의 주거 및 이주대책

6. 그 밖에 사업시행을 위하여
필요한 사항으로서 대통령령
으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 복합사업계획
의 승인 또는 변경승인이 있는
때에는 다음 각 호의 인·허가
등을 받은 것으로 보며, 복합사
업계획 승인고시가 있는 때에는
다음 각 호의 법률에 따른 인·
허가등의 고시 또는 공고가 있
는 것으로 본다.

1. 「건축법」 제11조에 따른
건축허가, 같은 법 제14조에
따른 건축신고, 같은 법 제16
조에 따른 허가·신고사항의
변경, 같은 법 제20조에 따른
가설건축물의 허가·신고, 같
은 법 제29조에 따른 건축 협
의

2. 「골재채취법」 제22조에 따
른 골재채취의 허가

3. 「공유수면 관리 및 매립에
관한 법률」 제8조에 따른 공

유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제10조에 따른 협의 또는 승인, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제33조에 따른 매립면허의 고시, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인·고시

4. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지, 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가

5. 「광업법」 제24조에 따른 광업권설정의 불허가처분, 같은 법 제34조에 따른 광업권 취소처분 또는 광구 감소처분, 같은 법 제42조에 따른 채굴계획의 인가

6. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가, 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지

7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회 심의, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제130조 제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
8. 「낙농진흥법」 제4조제1항에 따라 지정된 낙농지구의 해제
9. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가
10. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역 변경·해제, 같은 법 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협

의

11. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조, 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설 설치의 허가 및 신고

12. 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」 제9조에 따른 개발사업계획에의 대중교통시설에 관한 사항

13. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제4조에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 같은 법 제11조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제26조에 따른 조성토지등의 공급계획 제출, 같은 법 제53조에 따른 조성토지등의 준공전 사용의 허가, 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가

14. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은

법 제61조에 따른 도로의 점
용 허가 및 같은 법 제107조에
따른 도로관리청과의 협의 또
는 승인

15. 「사도법」 제4조에 따른
사도(私道)의 개설허가

16. 「사방사업법」 제14조에
따른 벌채 등의 허가, 같은 법
제20조에 따른 사방지(砂防
地) 지정의 해제

17. 「산업입지 및 개발에 관한
법률」 제16조에 따른 산업단
지사업시행자의 지정, 같은 법
제17조 및 제18조에 따른 산
업단지개발 실시계획의 승인,
같은 법 제18조의2에 따른 도
시첨단산업단지개발 실시계획
의 승인

18. 「산업집적활성화 및 공장
설립에 관한 법률」 제13조에
따른 공장설립등의 승인

19. 「산지관리법」 제14조·제
15조에 따른 산지전용허가 및
산지전용신고, 같은 법 제15조
의2에 따른 산지일시사용허가
· 신고와 「산림자원의 조성

및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.

20. 「소하천정비법」 제6조 및 제8조에 따른 소하천정비종합계획의 수립·승인 및 소하천정비시행계획의 수립, 같은 법 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고

21. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가

22. 「에너지이용 합리화법」

제10조에 따른 에너지사용계
획의 협의

23. 「임업 및 산촌 진흥촉진에
관한 법률」 제20조에 따른
임업진흥권역의 지정변경 및
해제

24. 「자연재해대책법」 제5조
에 따른 개발사업의 재해영향
평가등의 협의

25. 「장사 등에 관한 법률」 제
27조에 따른 타인의 토지 등
에 설치된 분묘 등의 처리, 같
은 법 제28조에 따른 무연분
묘의 처리

26. 「전기안전관리법」 제8조
에 따른 자가용전기설비의 공
사계획의 인가 또는 신고

27. 「주택법」 제15조에 따른
사업계획의 승인

28. 「공간정보의 구축 및 관리
등에 관한 법률」 제15조제3
항에 따른 지도등의 간행 심
사, 같은 법 제86조제1항에 따
른 사업의 착수·변경 또는
완료의 신고

29. 「집단에너지사업법」 제4

조에 따른 집단에너지의 공급
타당성에 관한 협의

30. 「철도의 건설 및 철도시설
유지관리에 관한 법률」 제9
조에 따른 철도건설사업별 실
시계획의 승인

31. 「철도사업법」 제42조에
따른 점용허가

32. 「체육시설의 설치·이용에
관한 법률」 제12조에 따른
사업계획의 승인

33. 「초지법」 제21조의2에 따
른 토지의 형질변경 등의 허
가, 같은 법 제23조에 따른 초
지전용의 허가

34. 「폐기물관리법」 제29조에
따른 폐기물처리시설의 설치
승인 또는 신고

35. 「하수도법」 제16조에 따
른 공공하수도공사 시행의 허
가, 같은 법 제24조에 따른 공
공하수도의 점용허가, 같은 법
제34조제2항에 따른 개인하수
처리시설의 설치신고

36. 「하천법」 제6조에 따른
하천관리청과의 협의 또는 승

인, 같은 법 제25조 및 제27조에 따른 하천기본계획 및 하천공사시행계획의 변경, 같은 법 제30조에 따른 하천공사시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가

37. 「항만법」 제7조에 따른 항만기본계획의 변경, 같은 법 제9조제2항에 따른 항만개발사업 시행의 허가 및 같은 법 제10조제2항에 따른 항만개발사업실시계획의 승인

38. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인

39. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록

40. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수개발·이용의 허가 또는 신고

41. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가

42. 제35조에 따른 주택건설사

<신 설>

업계획의 승인

③ 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 복합사업계획을 승인하고자 하는 경우에는 공공주택사업자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

④ 제3항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료 등을 면제한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 복합사업계획 승인에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조의9(건축기준 등에 대한 특례) 국토교통부장관은 복합사업의 원활한 시행을 위하여 필요

한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율의 제한

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률의 제한

4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준

5. 「주차장법」 제12조의3, 제19조 및 「주택법」 제35조에 따른 주차장의 설치기준

제40조의10(특별건축구역 지정 등에 관한 특례) 제40조의7에 따라 복합지구가 지정된 경우

<신 설>

<신 설>

「건축법」 제69조에 따른 특별 건축구역으로 지정된 것으로 본다.

제40조의11(토지등의 수용 등) ①

공공주택사업자는 복합지구의 조성을 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

② 복합지구를 지정하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

③ 공공주택사업자는 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 복합지구 내 토지 등의 전부를 사업시행자에게 양도하는 경우로서 토지등소유자가 원하는 경우에는 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」 제2조 제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 제2조제1호에 따른 공공주택으로 본다.

④ 제3항에 따라 현물보상을 받기로 결정된 권리는 그 보상계약의 체결일부터 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매할 수 없으며, 이를 위반할 때에는 공공주택사업자는 현물보상하기로 한 보상금을 현금으로 보상할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용한다. 다만, 복합사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

⑥ 제3항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 현물보상에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

<신 설>

<신 설>

다.

제40조의12(주택공급 등에 관한 특례) 제40조의11에 따라 현물 보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물에 대하여는 「주택법」 제57조 및 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 공공주택사업자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

제40조의13(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 공공주택사업자가 시공자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지등소유자는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다.

② 제1항에 따라 토지등소유자가 시공자를 추천한 경우 사업시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정하여야 한다. 이 경우 시공자와의 계약에 관해서는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제7조, 「지방자치단

<신 설>

제46조(공공주택본부의 설치) ①
공공주택사업의 신속한 추진 및
효율적 지원을 위하여 국토교통
부에 공공주택본부를 설치한다.

체를 당사자로 하는 계약에 관
한 법률」 제9조 또는 「공공기
관의 운영에 관한 법률」 제39
조를 적용하지 아니한다.

제40조의14(도심 공공주택 복합사
업에서의 준용) 복합사업에 관
하여는 제6조제3항·제4항, 제8
조, 제9조, 제11조부터 제15조까
지, 제17조제2항부터 제5항까
지, 제19조부터 제21조까지, 제2
3조부터 제26조까지, 제27조제3
항부터 제5항까지, 제28조부터
제32조까지, 제32조의2부터 제3
2조의4까지 및 제36조를 준용한
다. 이 경우 “주택지구”는 “복
합지구”로, “지구계획” 및 “사업
계획”은 “복합사업계획”으로,
“지구조성사업”은 “복합사업”으
로 각각 본다.

제46조(공공주택본부의 설치) ①
국토교통부에 다음 각 호에 해
당하는 사업의 신속한 추진 및
효율적 지원을 위하여 공공주택
본부를 설치한다.

1. 제2조제3호에 따른 공공주택
사업

<p>② (생략)</p> <p>제49조의6(공공분양주택의 예외적 전매 허용 시 주택의 매입 등) ① 공공분양주택을 공급받은 자가 「주택법」 제64조제1항에 따른 전매제한기간에 같은 조 제2항 본문의 사유에 해당되어 해당 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매(입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우는 제외한다)할 수 있다고 인정되는 경우 공공분양주택을 공급받은 자는 공공주택사업자에게 입주</p>	<p>2. 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의7에 따른 공공 직접 시행 정비사업</p> <p>3. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의2에 따라 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업</p> <p>4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항 제3호에 따른 소규모주택정비사업</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제49조의6(공공분양주택의 예외적 전매 허용 시 주택의 매입 등) ① ----- 제49조의10제3항, 제49조의11제4항 및 「주택법」 제64조제1항----- 주택(지분적립형 분양주택의 경우 주택의 소유 지분을 말한다. 이하 이 조 및 제57조의 3제4호에서 같다)을 전매-----</p>
--	--

자로 선정된 지위 또는 주택의
매입을 신청하여야 한다.

② ~ ④ (생략)

<신설>

-----.

② ~ ④ (현행과 같음)

제49조의10(이익공유형 분양주택
의 공급·처분 등) ① 이익공유
형 분양주택의 원활한 공급을
위하여 세부공급유형 및 공급대
상에 따라 환매조건을 부과할
수 있다. 이 경우 환매기간, 환
매조건, 공급가격 등 세부사항
은 대통령령으로 정한다.

② 이익공유형 분양주택을 공급
받은 자는 처분이익 등을 대통
령령으로 정하는 바에 따라 공
공주택사업자와 공유하여야 한
다.

③ 이익공유형 분양주택의 경우
에는 「주택법」 제64조제1항
에도 불구하고 최대 20년 이내
에서 대통령령으로 정하는 전매
제한기간이 지나기 전에는 그
주택 및 입주자로 선정된 지위
를 전매하거나 이의 전매를 알
선할 수 없다.

④ 이익공유형 분양주택을 공급
받은 자(상속받은 자는 제외한

<신 설>

다)는 「주택법」 제57조의2제1항 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 최대 5년 이내에 대통령령으로 정하는 거주 의무기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 「주택법」 제57조의2제1항 단서의 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 이익 공유형 분양주택의 전매 행위 제한 및 거주 의무에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」을 준용한다.

⑥ 이익공유형 분양주택의 환매에 관하여 「민법」 제591조 및 제593조부터 제595조까지의 규정에도 불구하고 이를 적용하지 아니한다.

제49조의11(지분적립형 분양주택의 공급·처분 등) ① 지분적립형 분양주택의 원활한 공급을 위하여 대통령령으로 정하는 기간 동안 주택의 소유 지분을 분할하여 공급할 수 있다. 이 경우

지분 비율, 지분 공급시기 및 가격 등 공급기준에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 공공주택사업자는 지분적립형 분양주택을 공급받은 자와 해당 주택의 소유권을 공유하는 동안 공공주택사업자가 소유한 지분에 대해 대통령령으로 정하는 기준에 따라 산정한 임대료를 받을 수 있다.

③ 지분적립형 분양주택을 공급받은 자는 주택 공급가격과 처분가격의 차액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자와 공유하여야 한다.

④ 지분적립형 분양주택의 경우에는 「주택법」 제64조제1항에도 불구하고 최대 10년 이내에 대통령령으로 정하는 전매제한기간이 지나기 전에는 그 주택의 소유 지분 및 입주자로 선정된 지위를 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.

⑤ 지분적립형 분양주택을 공급받은 자(상속받은 자는 제외한다)는 「주택법」 제57조의2제1

제53조(권한의 위임 또는 위탁)

① · ② (생략)

<신설>

항 본문에도 불구하고 해당 주택의 최초 입주가능일부터 최대 5년 이내에 대통령령으로 정하는 거주 의무기간 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다. 다만, 「주택법」 제57조의2 제1항 단서의 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

⑥ 제4항 및 제5항에 따른 지분적립형 분양주택의 전매행위 제한 및 거주 의무에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「주택법」을 준용한다.

⑦ 지분적립형 분양주택을 공급받은 자와 공공주택사업자가 해당 주택의 소유권을 공유하는 동안에는 「민법」 제268조에도 불구하고 그 주택에 대해 공유물의 분할을 청구할 수 없다.

제53조(권한의 위임 또는 위탁)

① · ② (현행과 같음)

③ 시·도지사는 제1항에 따라 권한이 위임된 사무 중 대통령령으로 정하는 사무를 처리하는 경우에는 공익성, 주택공급 필

	<u>선정된 자</u>
제58조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	제58조(벌칙) ① ----- ----- ----- -----.
1. 제6조의3제1항 및 제11조제1항에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 건축물의 건축 등의 행위를 하거나 거짓 또는 부정한 방법으로 허가를 받은 자	1. ----- 제11조제1항(제40조의14에서 준용하는 경우를 포함한다)----- ----- ----- -----
<u><신 설></u>	2. 제49조의10제4항 및 제49조의11제5항을 위반하여 거주 의무기간 중에 실제로 거주를 하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자
3. (생략)	3. (현행과 같음)