



## 공공주택 특별법 시행령

[시행 2024. 12. 10.] [대통령령 제35059호, 2024. 12. 10., 일부개정]

국토교통부 (공공주택총괄과-총칙, 공공주택의공급및운영·관리) 044-201-4580, 4536  
 국토교통부 (공공주택추진단-공공주택지구의 지정·조성, 공공주택의 건설) 044-201-4947, 4529  
 국토교통부 (공공주택추진단-도심 공공주택 복합사업) 044-201-4386  
 국토교통부 (주거복지지원과-기존주택의 매입임대) 044-201-4528  
 국토교통부 (주거복지지원과-분양전환공공임대주택) 044-201-4446, 4445

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 영은 「공공주택 특별법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(공공임대주택)** ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다. <개정 2018. 12. 11., 2020. 9. 8., 2020. 10. 19.>

1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
  2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
  3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
  - 3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
  4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
  5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
  6. 기존주택등매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
  7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택
- ② 제1항 각 호에 따른 임대주택의 입주자격에 관한 세부 기준은 국토교통부령으로 정한다.

**제2조의2(지분적립형 분양주택의 소유권 공유기간 등)** ① 법 제2조제1호의4에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 20년 또는 30년 중에서 법 제4조에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 지분적립형 분양주택의 공급가격을 고려해 정하는 기간을 말한다.

- ② 공공주택사업자는 제1항에 따라 소유권 공유기간을 정하는 경우 20년 또는 30년 중에서 지분적립형 분양주택을 공급받을 자가 선택하게 하는 방식으로 소유권 공유기간을 정할 수 있다.
- ③ 지분적립형 분양주택을 공급받은 자는 법 제2조제1호의4에 따라 제1항 또는 제2항에 따른 기간 동안 10퍼센트 이상 25퍼센트 이하의 범위에서 공공주택사업자가 정하는 비율에 따라 정해지는 회차별로 공급받은 주택의 지분을 적립하여 취득할 수 있다.
- ④ 제3항에 따라 회차별로 취득하는 지분의 가격은 주택공급가격(지분 전체에 대한 가격을 말한다)과 이에 대한 이자(최초 지분 취득일과 추가 지분 취득일에 각각 적용되는 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 산술평균한 이자율을 적용한 이자를 말한다)를 합산한 금액(이하 “취득기준가격”이라 한다)에 취득하는 지분의 비율을 곱한 금액으로 한다.

[본조신설 2021. 8. 17.]

- 제3조(공공주택의 건설 비율)** ① 법 제2조제2호 후단에 따른 공공주택지구의 공공주택 비율은 다음 각 호의 구분에 따른다. 이 경우 제1호 및 제2호의 주택을 합한 주택이 공공주택지구 전체 주택 호수의 100분의 50 이상이 되어야 한다. <개정 2018. 4. 3., 2022. 12. 29.>
1. 법 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다): 전체 주택 호수의 100분의 35 이상
  2. 법 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택(이하 "공공분양주택"이라 한다): 전체 주택 호수의 100분의 30 이하
- ② 법 제2조제2호의2 후단에 따른 도심 공공주택 복합지구(이하 "복합지구"라 한다)에서의 공공주택 비율은 다음 각 호의 구분에 따른다. <신설 2021. 9. 17., 2022. 12. 29.>
1. 공공임대주택: 전체 주택 호수의 100분의 10 이상. 다만, 별표 4의2 제1호가목에 따른 주거상업고밀지구의 경우에는 100분의 15 이상으로 한다.
  2. 공공분양주택: 다음 각 목의 구분에 따른 비율
    - 가. 지분적립형 분양주택 또는 이익공유형 분양주택: 전체 주택 호수의 100분의 10 이상
    - 나. 가목 외의 공공분양주택: 전체 주택 호수의 100분의 60 이상
- ③ 국토교통부장관은 제1항 각 호 및 제2항 각 호에 따른 비율의 범위에서 공공주택의 세부 유형별 주택 비율을 정하여 고시할 수 있다. <개정 2021. 9. 17.>
- ④ 제1항 각 호, 제2항 및 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 자는 해당 지역의 주택 수요 및 여건 등을 고려하여 공공주택의 비율 및 공공주택의 세부 유형별 주택 비율을 조정할 필요가 있다고 인정되면 공공주택사업자와 협의하여 그 비율을 조정할 수 있다. 이 경우 비율을 조정하려는 공공주택지구의 면적이 30만제곱미터 이상인 경우에는 제1항 각 호 및 제3항에 따른 비율에 전체 주택 호수(제3항에 따른 비율을 조정하려는 경우에는 유형별 주택 호수로 한다)의 100분의 5를 가감한 비율의 범위에서 조정할 수 있다. <신설 2021. 3. 23., 2021. 8. 17., 2021. 9. 17., 2022. 12. 29.>
1. 공공주택지구의 경우에는 국토교통부장관[제61조제1항에 따라 법 제17조제1항에 따른 지구계획의 승인 권한을 위임한 경우에는 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)를 말한다]
  2. 복합지구의 경우에는 법 제40조의7제1항 각 호의 구분에 따른 지정권자(이하 "지정권자"라 한다)

- 제4조(공공준주택)** 법 제2조의2제1항 전단에서 "대통령령으로 정하는 준주택"이란 다음 각 호의 준주택을 말한다. <개정 2016. 8. 11.>
1. 「주택법 시행령」 제4조제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 준주택으로서 전용면적이 85제곱미터 이하인 것
  2. 「주택법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것
    - 가. 전용면적이 85제곱미터 이하인 것
    - 나. 상·하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것

- 제5조(토지 등의 우선 공급)** 법 제3조의2제4항에 따라 임대주택건설용지를 공급하려는 자(법 제4조제1항 각 호에 해당하는 경우로 한정한다)는 공급가격 등 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 공공주택사업자에게 수의계약의 방법으로 매각하거나 임대할 수 있다. <개정 2021. 3. 23.>

- 제6조(공공주택사업자)** ① 법 제4조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 기관"이란 다음 각 호의 공공기관을 말한다. <개정 2018. 8. 7., 2020. 9. 10., 2022. 2. 17., 2024. 4. 9.>
1. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
  2. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사
  3. 「국가철도공단법」에 따른 국가철도공단
  4. 「공무원연금법」에 따른 공무원연금공단

5. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시개발센터(제주특별자치도에서 개발사업을 하는 경우만 해당한다)
6. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
7. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
8. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제4항제2호가목에 따른 기금관리형 준정부기관
- ② 제1항제1호부터 제6호까지 및 제8호에 따른 공공기관은 그 설립 근거법령에 따라 시행할 수 있는 사업과 관련이 있는 공공주택사업을 시행하거나 법 제4조제1항제5호에 따른 법인(이하 “공동출자법인”이라 한다)에 출자하여 공공주택사업을 시행할 수 있다.<개정 2018. 8. 7., 2024. 4. 9.>
- ③ 제1항제7호에 따른 공공기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발사업(이하 이 조에서 “개발사업”이라 한다)을 하는 경우 개발사업과 관련이 있는 공공주택사업을 시행할 수 있다. 이 경우 개발사업의 전체 면적에서 공공주택사업이 차지하는 면적이 50퍼센트를 초과해서는 아니 된다.<신설 2018. 8. 7., 2020. 9. 29.>
1. 「국유재산법」 제26조의6제2항 및 같은 법 시행령 제18조의2제1항제3호에 따라 위탁받은 국유재산관리기금을 재원으로 하는 개발사업
2. 「국유재산법」 제42조제3항 및 같은 법 시행령 제38조제5항제1호에 따라 위탁받은 일반재산의 개발사업

## 제2장 공공주택지구의 지정 등

**제7조(주택지구의 지정 등)** ① 공공주택사업자는 법 제6조제2항에 따라 공공주택지구(이하 “주택지구”라 한다)의 지정을 제안하려면 다음 각 호의 사항을 적은 제안서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 주택지구의 명칭, 위치 및 면적 등 지구개요
2. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
- ② 제1항에 따른 제안서에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다. 다만, 제7호의 서류는 주택지구를 지정하기 전까지 제출할 수 있다.<개정 2018. 10. 23.>
1. 주택지구에 관한 조사서류
2. 축척 2만5천분의 1 또는 5만분의 1인 위치도
3. 주택지구의 경계와 그 결정 사유를 표시한 축척 5천분의 1인 지형도
4. 도시의 현황을 기록한 서류
5. 편입농지 및 임야 현황에 관한 조사서류
6. 해당 지역의 현황 사진
7. 수용하거나 사용할 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리(이하 “토지등”이라 한다)의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소를 적은 서류
8. 「환경영향평가법」에 따른 전략환경영향평가 및 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등 관련 자료(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역에서 10만제곱미터 이하의 규모로 주택지구를 지정하는 경우는 제외한다)
9. 주택지구 주변의 광역교통체계 관련 자료(주택지구의 면적이 100만제곱미터 이상인 경우만 해당한다).
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획의 변경에 필요한 서류(같은 법에 따른 광역도시계획에 해당 주택지구의 지정에 관한 사항이 포함된 경우에는 도시·군기본계획의 부문별 계획 중 인구 배분계획 및 토지용도 배분계획의 변경에 필요한 서류만 해당한다)
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 제안서를 받은 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 사업시행지역의 지적도 및 임야도를 확인하여야 한다.
- ④ 공공주택사업자는 법 제6조제2항에 따라 주택지구의 변경을 제안하려면 제안서에 주택지구의 변경에 필요한 서류 및 도면을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 하며, 주택지구의 해제를 제안하려면 제안서에 해제 사유서를 첨부하여 제출하여야 한다.

⑤ 공공주택사업자 중 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)는 제1항 및 제4항에 따라 주택지구의 지정·변경 또는 해제의 제안을 하려면 관할 시·도지사를 거쳐 국토교통부장관에게 제안서를 제출해야 한다.<개정 2021. 3. 23.>

⑥ 법 제6조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 측량 결과에 따라 착오 또는 누락된 면적을 정정하는 경우
2. 주택지구의 면적을 100분의 10의 범위에서 변경하는 경우

**제8조(특별관리지역에서의 행위제한)** ① 법 제6조의3제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 별표 1에 따른 행위를 말한다.

② 제1항에 따른 행위에 대한 허가의 세부 기준은 별표 2와 같다.

③ 법 제6조의3제2항에서 준용하는 법 제11조제2항에 따라 법 제6조의2에 따른 특별관리지역(이하 “특별관리지역”이라 한다)에서 허가를 받지 아니하고 할 수 있는 행위는 별표 3과 같다.

**제9조(특별관리지역에서 지정 등을 할 수 있는 개발사업의 범위)** 법 제6조의3제3항에서 “대통령령으로 정하는 개발사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
2. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 특수지역개발사업
3. 「관광진흥법」에 따른 관광지·관광단지 조성사업
4. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류시설 용지 및 지원시설 용지의 조성사업
5. 특별관리지역(특별관리지역 지정 이전에 해당 주택지구에 포함되었다가 주택지구의 변경으로 주택지구에서 제외된 지역을 포함한다)에서 시행하는 공익사업(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업을 말한다)의 시행에 따라 철거된 건축물을 이축하기 위한 이주단지 조성사업
6. 그 밖에 법 제6조의2제2항에 따른 특별관리지역 관리계획에 반영된 개발사업

**제10조(중소규모 주택지구 지정 등)** ① 법 제7조제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 10만제곱미터를 말한다. <개정 2024. 1. 16.>

② 법 제7조제2항에서 “토지이용계획 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주택지구의 명칭, 위치 및 면적 등 지구개요
2. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
3. 토지이용계획
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류 및 도면

③ 법 제7조제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 100만제곱미터를 말한다.<신설 2024. 1. 16.>

④ 법 제7조제4항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역으로서 같은 법 제38조에 따른 개발제한구역(이하 “개발제한구역”이라 한다)이 아닌 지역을 말한다.<개정 2024. 1. 16.>

⑤ 법 제7조제4항에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 10만제곱미터를 말한다.<신설 2024. 1. 16.>

[제목개정 2024. 1. 16.]

**제11조(주택지구 지정을 위한 사전협의 등)** ① 법 제8조제1항 본문에서 “지구개요·지정목적 및 인구수용계획 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주택지구의 명칭, 위치 및 면적 등 지구개요
2. 주택지구의 지정목적
3. 인구 및 주택 수용계획

4. 축척 2만5천분의 1 또는 5만분의 1인 위치도

5. 군사시설에 관한 자료

6. 농지 및 임야에 관한 자료

7. 주택지구의 경계와 그 결정 사유를 표시한 축척 5천분의 1의 지형도

② 국토교통부장관은 법 제8조제1항 본문에 따른 사전협의를 위하여 필요한 경우에는 관계 공무원, 전문가 및 공공주택사업자 등을 위원으로 하는 협의회를 구성·운영할 수 있다. 이 경우 협의회 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 따로 정한다.

③ 법 제8조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 제7조제6항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

④ 법 제8조제5항에서 “대통령령으로 정하는 면적”이란 10제곱킬로미터를 말한다.<개정 2021. 8. 17.>

**제12조(부동산투기 방지대책)** 국토교통부장관은 법 제9조제2항에 따라 다음 각 호의 부동산투기 방지대책을 수립·시행하여야 한다. <개정 2016. 8. 11.>

1. 주택지구의 지정 제안 등으로 부동산투기 또는 부동산가격의 급등이 우려되는 지역에 대한 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구 지정 등의 대책
2. 주택지구 또는 특별관리지역 및 주변 지역의 무분별한 개발을 방지하기 위한 개발행위허가 제한 등의 대책
3. 주택지구 또는 특별관리지역 지정을 위한 조사·용역·협의 등의 과정에서 직접적·간접적으로 관계되는 자에 대한 자체 보안대책
4. 그 밖에 부동산투기를 방지하기 위하여 필요한 대책

**제12조의2(정기조사 및 실태조사의 범위 등)** ① 법 제9조제5항에 따른 정기조사 및 실태조사의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 법 제6조제1항 및 제2항에 따른 주택지구의 지정 및 지정 제안(이하 이 항에서 “주택지구지정등”이라 한다)과 관련한 미공개정보의 제공·누설·부정취득 여부
2. 주택지구지정등이 된 지역에서 법 제9조제2항 각 호에 따른 기관 또는 업체에 종사하였거나 종사하는 자의 부동산 등의 매매, 그 밖의 거래행위의 내역
3. 그 밖에 주택지구지정등과 관련된 미공개정보의 제공·누설·부정취득 및 부정사용을 예방하기 위해 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관(제61조제1항제3호에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받은 시·도지사를 포함한다)은 정기조사 및 실태조사를 위해 필요한 경우 다음 각 호의 시스템 등에 입력된 자료를 활용하거나 법 제9조제7항에 따라 다음 각 호의 시스템 등을 구축·운영하는 기관의 장에게 자료의 제출을 요청할 수 있다.

1. 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제76조에 따른 지적전산자료가 입력된 정보관리체계
3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 부동산정보체계
4. 그 밖에 정기조사 및 실태조사 대상 종사자·부동산 등의 조사에 필요한 자료가 입력되어 있는 시스템으로서 국토교통부령으로 정하는 시스템

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 정기조사 및 실태조사에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[본조신설 2021. 6. 29.]

**제13조(주민 등의 의견 청취)** ① 국토교통부장관은 법 제10조제1항 본문에 따라 주택지구의 지정 또는 변경에 관하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들으려면 관계 서류의 사본을 해당 지역을 관할하는 시장(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 보내야 한다.

② 제1항에 따른 관계 서류를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 다음 각 호의 사항을 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하고, 공고한 날부터 14일 동안 일반인이 그 서류를 열람하게 하여야 한다.

1. 주택지구의 명칭, 위치 및 면적
2. 관계 서류의 열람기간 및 열람방법
- ③ 주택지구의 지정 또는 변경에 대하여 의견이 있는 자는 제2항에 따른 열람기간에 시장·군수 또는 구청장에게 의견서를 제출할 수 있다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따라 제출된 의견이 있는 경우에는 제출된 의견을 종합하여 국토교통부장관에게 제출하여야 하며, 제출된 의견이 없는 경우에도 그 사실을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부장관이 직접 주민과 관계 전문가 등의 의견을 듣거나 관계 시·도지사(특별자치도지사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)에게 의견을 듣게 할 수 있다.
  1. 주택지구가 둘 이상의 시·군 또는 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 걸치는 경우
  2. 제1항에 따라 관계 서류를 받은 시장·군수 또는 구청장이 제2항에 따른 공고를 하지 아니하는 경우
- ⑥ 법 제10조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 제7조제6항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

**제14조(행위허가의 대상 등)** ① 법 제10조제1항에 따라 주택지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고가 있는 지역 및 주택지구 안에서 법 제11조제1항에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. <개정 2021. 1. 5.>

1. 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 대수선 또는 용도 변경
2. 인공 시설물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물은 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경: 절토(切土: 흙깎기), 성토(盛土: 흙쌓기), 정지(整地: 땅고르기), 포장(鋪裝) 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립 행위
4. 토석의 채취: 흙, 모래, 자갈, 바위 등의 토석을 채취하는 행위(제3호에 따른 토지의 형질변경을 목적으로 하는 경우는 제외한다)
5. 토지의 분할·합병
6. 물건을 쌓아놓는 행위: 옮기기 쉽지 않은 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
7. 죽목(竹木)을 베거나 심는 행위
- ② 시장·군수 또는 구청장은 법 제11조제1항에 따라 제1항 각 호의 행위에 대하여 허가를 하려면 미리 공공주택사업자의 의견을 들어야 한다.
- ③ 법 제11조제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가의 대상이 아닌 것을 말한다.
  1. 경작을 위한 토지의 형질변경
  2. 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 국토교통부령으로 정하는 간이공작물의 설치
  3. 주택지구의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 해치지 아니하는 범위에서의 토석 채취
  4. 주택지구내에 준치하기로 결정된 대지에 물건을 쌓아놓는 행위
  5. 관상용 죽목을 임시로 심는 행위(경작지에 임시로 심는 경우는 제외한다)
- ④ 법 제11조제3항에 따른 신고를 하려는 자는 주택지구가 지정·고시된 날부터 30일 이내에 신고서에 그 공사 또는 사업의 진행 상황과 시행계획을 적은 서류를 첨부하여 관할 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

**제15조(주택지구 지정 등의 고시)** ① 국토교통부장관은 주택지구를 지정하였으면 법 제12조제1항 전단에 따라 다음 각 호의 사항을 관보에 고시하여야 한다.

1. 주택지구의 명칭, 위치 및 면적
2. 주택지구의 지정일



3. 사업의 종류

4. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

5. 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

6. 관계 서류의 열람방법

② 국토교통부장관은 특별관리지역을 지정하였으면 법 제12조제2항 전단에 따라 다음 각 호의 사항을 관보에 고시하여야 한다.

1. 특별관리지역의 위치 및 면적

2. 특별관리지역의 지정일

3. 특별관리지역의 지정기간

4. 관계 서류의 열람방법

③ 국토교통부장관은 주택지구 또는 특별관리지역을 변경하였으면 제1항 각 호 또는 제2항 각 호의 사항 중 변경된 사항 및 변경 사유를 관보에 고시하여야 하며, 주택지구 또는 특별관리지역을 해제하였으면 해제 사실 및 해제 사유를 관보에 고시하여야 한다.

### 제3장 공공주택지구의 조성

**제16조(공공주택지구계획의 승인 신청 등)** ① 공공주택사업자는 법 제16조제1항에 따라 공공주택지구계획(이하 "지구계획"이라 한다)의 승인을 받으려면 법 제17조제1항 각 호의 사항을 적은 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 신청서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 사업시행지역의 지적도를 확인하여야 한다.

1. 사업시행지역의 위치도

2. 축척 5천분의 1 이상인 지형도 또는 지적도에 토지이용계획을 명시한 도면

3. 개략설계도서

4. 도시·군관리계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획을 말하며, 같은 법 제49조제1항에 따른 지구단위계획을 포함한다. 이하 같다) 결정에 필요한 관계 서류 및 도면

5. 법 제18조제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류

6. 법 제29조에 따른 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서

7. 다음 각 목의 사항이 포함된 조성토지의 공급계획서

가. 조성토지의 위치 및 면적

나. 조성토지의 공급대상자 및 선정방법

다. 공급의 시기·방법 및 조건

라. 공급가격 결정방법

마. 그 밖에 조성토지의 공급에 필요한 사항

8. 토지이용계획에서 정한 조성토지의 용도 및 공급대상자별 분할 도면

**제17조(지구계획 승인 등)** ① 국토교통부장관은 법 제17조에 따라 지구계획을 승인하려면 관계 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다. 다만, 공공주택사업자가 미리 관계 시장·군수 또는 구청장과 협의한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 의견 제출을 요청받은 시장·군수 또는 구청장은 요청받은 날부터 30일 내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 동안 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

③ 법 제17조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 사업비를 100분의 10의 범위에서 변경하는 경우
2. 주택지구면적을 100분의 10의 범위에서 변경하는 경우
3. 사업비를 변경하지 아니하는 범위에서 설비 및 시설의 설치를 변경하는 경우
- ④ 법 제17조제1항제7호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
  1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 작성된 지구단위계획
  2. 토지의 단계별 조성에 관한 계획
  3. 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획
  4. 집단에너지의 공급에 관한 계획
  5. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항
- ⑤ 법 제17조제2항 단서에서 “지구계획의 변경(제34조제3항제2호부터 제7호까지의 어느 하나에 해당하는 위원회의 검토나 심의를 거쳐야 하는 변경은 제외한다)이나 공공주택사업자가 요청한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
  1. 지구계획을 변경(법 제34조제3항제2호부터 제7호까지의 어느 하나에 해당하는 위원회의 검토나 심의를 거쳐야 하는 변경은 제외한다)하는 경우
  2. 공공주택사업자가 법 제33조제1항 각 호에 따른 심의사항을 관계 법령에 따라 개별적으로 심의할 것을 국토교통부장관에게 요청하고, 국토교통부장관이 주택지구의 여건 등을 고려할 때 개별적으로 심의하는 것이 타당하다고 인정하는 경우
- ⑥ 법 제17조제3항에 따른 지구계획의 고시는 다음 각 호의 사항을 관보에 고시하는 방법으로 한다.
  1. 법 제17조제1항제1호부터 제7호까지의 사항
  2. 도시·군관리계획의 결정 내용
  3. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제7조제1호부터 제4호까지의 사항(개발제한구역에 주택지구를 지정하는 경우만 해당한다)
  4. 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소. 다만, 제15조제1항제5호에 따른 고시 내용과 같은 경우에는 고시를 생략하되, 그 취지를 구체적으로 밝혀야 한다.
  5. 법 제29조에 따른 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서

**제18조(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」의 적용 특례)** 법 제22조제2항에서 “보전가치가 낮은 지역 중 대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역을 말한다.

1. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제1호에 따른 개발제한구역에 대한 환경평가 결과 보존가치가 낮게 나타나는 곳으로서 공공주택의 적절한 공급을 위하여 필요한 지역
2. 생태계 보전의 필요성이 있는 야생동물 집단서식지 및 희귀식물 집단군락지 등이 아닌 지역
3. 기존의 간선도로, 상하수도 등 기반시설과 연계되어 있어 기반시설을 설치하기 쉬운 지역

**제19조(간선시설 등의 설치 및 지원 등)** ① 법 제25조제2항에서 “도로·철도·공원 등 대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 항만, 도로 및 철도
  2. 도시공원 및 녹지
  3. 용수공급시설, 전기·통신시설, 가스시설 및 열공급시설
  4. 하수도 및 폐기물처리시설
  5. 공동구(共同溝)
  6. 그 밖에 주택지구 개발을 위하여 특히 필요한 시설로서 국토교통부장관이 정하는 시설
- ② 국가나 지방자치단체는 법 제25조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택지구에 대하여 제1항에 따른 시설의 설치비용을 지원할 수 있다.



1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택지구

- 가. 법 제31조에 따른 준공검사를 받지 아니하였을 것
  - 나. 주택지구의 공공주택 호수가 전체 주택 호수의 100분의 70 이상일 것
2. 제1호 외의 주택지구 중 법 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회(이하 "통합심의위원회"라 한다)에서 저렴한 주택공급 및 자족시설 확보 등을 위하여 지원이 필요하다고 인정하는 주택지구

**제20조(토지등의 수용 등)** ① 법 제27조제5항에서 "취득하여야 할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우"란 주택지구에 대한 감정평가의 기준이 되는 표준지공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 말한다. 이하 같다)의 평균변동률이 해당 주택지구가 속하는 특별자치도, 시·군 또는 구 전체 표준지공시지가의 평균변동률보다 30퍼센트 이상 높은 경우를 말한다. <개정 2016. 8. 31.>

- ② 제1항에 따른 평균변동률은 법 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일 당시 공시된 공시지가 중 그 공고일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가의 공시기준일부터 법 제12조제1항에 따른 주택지구 지정의 고시일 당시 공시된 공시지가 중 그 고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가의 공시기준일까지의 변동률로 한다.
- ③ 제1항에 따른 평균변동률을 산정할 때 주택지구가 둘 이상의 시·군 또는 구에 걸치는 경우에는 해당 주택지구가 속한 시·군 또는 구별로 평균변동률을 산정한 후 이를 해당 시·군 또는 구에 속한 주택지구 면적의 비율로 가중평균한다.

**제21조(건축물의 존치 등)** ① 법 제27조의2제1항에서 "대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

- 1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우
  - 가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것
  - 나. 주택지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것
  - 다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것
  - 라. 해당 건축물 등이 해당 지구조성사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것
- 2. 지방자치단체 등 관계 행정기관의 장이 문화적·예술적 가치가 있다고 인정하여 존치를 요청하는 경우로서 통합심의위원회나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우
- ② 법 제27조의2제2항에서 "대통령령으로 정하는 공공시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조에 따라 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 말한다.
- ③ 공공주택사업자가 법 제27조의2제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 같은 조 제2항에 따라 부담하게 할 수 있는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용(이하 "존치부담금"이라 한다)의 구체적인 산정방식 및 존치하는 부지의 범위 등은 별표 4에 따른다.<개정 2021. 3. 23.>
- ④ 공공주택사업자는 법 제32조의2에 따라 조성된 토지의 조성원가를 공시할 때 해당 사업지구의 존치부담금 내역도 공개할 수 있다.<신설 2021. 3. 23.>

**제21조의2(주택지구 주민에 대한 지원대책)** ① 법 제27조의3에 따라 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 공공주택사업자는 다음 각 호의 구분에 따른 공공주택사업으로 생활기반을 상실하게 되는 주택지구 안의 주민에 대하여 해당 호에서 정하는 지원대책을 수립·시행할 수 있다. <개정 2024. 1. 16.>

- 1. 주택지구의 면적이 10만제곱미터 이상인 공공주택사업: 다음 각 목의 지원대책
  - 가. 전업(轉業)을 희망하는 주택지구 안의 주민에 대한 직업전환훈련의 실시
  - 나. 주택지구 안의 주민에 대한 직업 알선
  - 다. 공공주택사업에 참여하는 시공업체 등에 대한 주택지구 안의 주민의 고용 추천
- 2. 주택지구의 면적이 50만제곱미터 이상인 공공주택사업: 다음 각 목의 지원대책
  - 가. 제1호 각 목의 지원대책

- 나. 주택지구 안의 주민으로 구성된 법인 또는 단체에 대한 소득창출사업의 지원
3. 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제16조제1항제7호에 따른 쪽방 밀집지역이 포함된 공공주택사업 중 해당 쪽방 밀집지역의 쪽방거주자가 100명 이상인 공공주택사업: 다음 각 목의 지원대책
- 가. 제2호 각 목의 지원대책
- 나. 공공주택사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에 대한 공공임대주택 등을 활용한 임시 거주 지원
- ② 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 공공주택사업자는 법 제27조의3에 따라 제1항제1호가목의 직업전환훈련을 실시하려는 경우에는 직업전환훈련의 대상·방법과 수당의 지급기준 등 직업전환훈련의 주요 내용을 공보에 고시하거나 인터넷 홈페이지에 게시해야 한다.
- ③ 공공주택사업자는 공공주택사업의 시행에 따른 분묘의 이장(移葬), 수목의 벌채, 방치된 지하수 굴착시설의 원상 복구 및 지장물(支障物)의 철거 등 시장·군수·구청장이 주택지구 안의 주민의 생활안정을 위하여 필요하다고 판단하여 고시하는 사업을 제1항제2호나목의 법인 또는 단체에 위탁하여 시행할 수 있다.
- [본조신설 2022. 7. 26.]
- [제목개정 2024. 1. 16.]

**제22조(대체공공시설 등의 설치 명시)** 법 제29조제3항에 따른 대체공공시설 등의 설치의 명시는 기존 공공시설과 대체공공시설의 종류, 규모 및 관리청을 명시하는 방법으로 한다.

**제23조(준공검사)** ① 공공주택사업자는 법 제31조제1항에 따라 준공검사를 받으려면 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 준공조서
  2. 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 실측평면도와 구적평면도(求積平面圖)
  3. 토지의 용도별 면적조서 및 평면도
  4. 법 제29조에 따른 공공시설 등의 귀속조서 및 도면
  5. 조성지의 소유자별 면적조서
  6. 신규 지적대조도
- ② 법 제31조제2항에 따른 공사 완료의 공고는 다음 각 호의 사항을 관보에 공고하는 방법으로 한다.
1. 사업의 명칭
  2. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
  3. 사업시행지역의 위치
  4. 사업시행지역의 전체 면적 및 용도별 면적
  5. 준공일
  6. 주요 시설물의 처분에 관한 사항

**제24조(조성된 토지의 공급방법 등)** ① 공공주택사업자는 법 제32조제1항에 따라 조성된 토지를 공급하는 경우 조성 목적에 따라 추천, 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 공급대상자를 선정하여 분양하거나 임대해야 한다. 이 경우 토지의 용도, 공급대상자, 토지 가격의 안정성 등을 고려하여 공급방법을 결정해야 한다. <개정 2021. 3. 23.>

② 제1항에 따라 토지를 추천의 방법으로 공급할 때에는 가격을 미리 정해야 한다. 이 경우 가격은 서민의 주거안정과 도시의 발전 등을 위하여 용도별·지역별·공급대상자별로 달리 정할 수 있다. <개정 2021. 3. 23.>

③ 공공주택사업자는 조성된 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 공급해야 한다. <개정 2021. 3. 23.>

1. 판매시설용지 등 영리를 목적으로 사용될 토지
2. 법 제35조 또는 「주택법」 제15조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하는 공동주택건설용지 외의 토지(공공주택사업자가 토지가격의 안정과 공공목적을 위하여 필요하다고 인정하는 경우는 제외한다)

④ 공공주택사업자는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 추첨 또는 경쟁입찰의 방법으로 공급하는 토지가 학교시설용지·의료시설용지 등 국토교통부령으로 정하는 특정시설 용지인 경우에는 공급대상자의 자격을 제한할 수 있다.<신설 2021. 3. 23.>

⑤ 제1항에 따라 토지를 공급할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수의계약의 방법으로 공급할 수 있다. 다만, 제4호 또는 제5호에 따라 조성된 토지를 공급할 때 조성된 토지의 공급신청량이 지구계획에서 계획된 수량을 초과하는 경우에는 추첨의 방법으로 공급하되, 개발제한구역에 지정된 주택지구내 개발제한구역 지정 이전부터 소유하거나 개발제한구역 지정 이후에 상속에 의하여 취득한 토지를 양도하는 자에게 공급하는 경우에는 우선 공급할 수 있다.<개정 2016. 8. 11., 2017. 1. 17., 2020. 5. 26., 2021. 3. 23., 2021. 9. 17., 2021. 12. 28., 2022. 7. 26., 2024. 4. 23.>

1. 공공주택을 공급할 목적으로 공공주택사업자에게 공급하는 경우
2. 도로, 학교, 공원, 공용의 청사 등 일반인에게 분양할 수 없는 공공시설용지를 국가, 지방자치단체, 그 밖에 법령에 따라 해당 공공시설을 설치할 수 있는 자에게 공급하는 경우
3. 주택지구의 건축물 등의 시설물로서 법 제17조제3항에 따라 고시한 지구계획에 따라 존치되는 시설물의 유지·관리에 필요한 최소범위의 토지를 공급하는 경우
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 주택지구 내 토지의 전부〔수도권정비계획법〕에 따른 수도권(이하 "수도권"이라 한다)인 경우에는 해당 토지의 면적이 국토교통부령으로 정하는 면적 이상인 경우로 한정하며, 해당 토지에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 해당하는 물건이나 권리가 있는 경우에는 이를 포함한다. 이하 이 조에서 같다를 공공주택사업자에게 양도한 자(제13조제2항에 따른 공고일의 1년 전부터 토지를 소유한 자로 한정하되, 공고일부터 역산하여 1년이 되는 날 이후에 토지를 취득한 자로서 주택지구 내 토지의 종전 소유자로부터 그 토지의 전부를 취득한 자와 법원의 판결 또는 상속에 의하여 토지를 취득한 자를 포함한다)에게 국토교통부령으로 정하는 규모의 토지를 공급하는 경우. 다만, 다음 각 목의 사람에게 공급하는 경우는 제외한다.
  - 가. 제13조제2항에 따른 공고일 당시 법 제9조제2항 각 호의 기관 또는 업체에 소속된 사람으로서 주택지구 지정과 관련된 업무를 수행(다른 기관 또는 업체에 소속된 사람이 파견 등으로 같은 호의 기관 또는 업체에서 업무를 수행하는 경우를 포함한다. 이하 이 목 및 나목에서 같다) 중이거나 수행한 사실이 있는 사람
  - 나. 제13조제2항에 따른 공고일 당시 법 제9조제2항 각 호의 기관 또는 업체에서 퇴직한 지 3년이 지나지 않은 사람으로서 재직 당시 주택지구 지정과 관련된 업무를 수행한 사실이 있는 사람
5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제6항제2호에 따른 부재부동산소유자가 아닌 자로서 같은 법에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 주택지구 내 토지등의 전부를 양도하고 1억원 이상을 채권으로 보상받는 자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 토지를 공급하는 경우
6. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자(법 제4조제1항제4호에 따른 공공주택사업자는 제외하며, 이하 "주택건설사업자"라 한다)가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 제13조제2항에 따른 공고일 현재 그가 소유(그 공고일 현재 소유권을 이전하기로 하는 계약이 체결되어 있고, 해당 주택지구의 지정일까지 그 소유권을 취득하는 경우를 포함한다)하는 주택지구 내 토지의 전부를 공공주택사업자에게 양도한 경우 해당 주택건설사업자에게 토지의 소유목적·용도 및 주택건설사업의 추진 정도 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 규모의 토지를 공급하는 경우. 다만, 제13조제2항에 따른 공고일 현재 소유권을 이전하기로 하는 계약이 체결된 토지의 경우에는 그 계약에 대하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위가 같은 항에 따른 공고일 이전에 이루어진 사실을 확인할 수 있는 경우로 한정한다.
  - 가. 「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인
  - 나. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따른 부동산 거래 신고
  - 다. 「공증인법」 제25조부터 제35조까지, 제35조의2 및 제36조부터 제40조까지의 규정에 따른 증서의 작성
  - 라. 「공증인법」 제57조, 제57조의2, 제58조 및 제59조에 따른 사서증서에 대한 인증
7. 주택지구에서 주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제11조에 따라 설립인가를 받은 주택조합으로서 제13조제2항에 따른 공고일 현재 그 주택조합의 조합원에게 공급하여야 할 주택을 건설하는 데 필요한 토지 면적의 2분의 1

- 이상을 취득한 주택조합이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 주택지구 내 토지의 전부를 공공주택사업자에게 양도하였을 때 해당 주택조합에 국토교통부령으로 정하는 규모의 토지를 공급하는 경우
8. 바람직한 도시발전을 위하여 특별설계(현상설계 등에 의하여 창의적인 개발안을 받아들이 필요 있거나 다양한 용도를 수용하기 위한 복합적 개발이 필요한 경우 등에 실시하는 설계를 말한다)를 통한 개발이 필요하여 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 토지를 공급하는 경우
9. 면적이 330만제곱미터 이상인 주택지구가 위치한 시·군 지역에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지(면적이 100만제곱미터 이상인 경우로 한정한다)를 조성하는 경우로서 산업단지 개발사업의 시행자(산업단지 내 산업시설용지의 50퍼센트 이상을 분양받아 공장을 설립하는 기업을 포함한다)가 근로자에게 제공하기 위한 주택건설용지 및 학교시설용지 등이 필요하여 관할 시장·군수 및 산업통상자원부장관의 추천을 받고, 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회에서 조성된 토지 공급의 필요성이 있다고 인정하여 국토교통부령으로 정하는 규모의 토지를 공급하는 경우
- 가. 수도권에서 수도권이 아닌 지역으로 이전하는 기업이 조성하는 산업단지
- 나. 국토교통부령으로 정하는 첨단업종의 공장을 설립하기 위하여 조성하는 산업단지
10. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항제1호에 따라 토지로 보상받기로 한 자에게 조성된 토지의 효율적인 이용 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 규모의 토지를 공급하는 경우
11. 「부동산투자회사법」 제26조의3에 따라 현물출자를 받은 개발전문 부동산투자회사에 조성된 토지의 효율적인 이용 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 규모의 토지를 공급하는 경우
12. 공공주택사업자가 공공주택지구 조성공사를 하는 주택건설사업자에게 해당 조성공사의 대가로 토지를 공급하는 경우
13. 공동주택건설용지를 공급하는 경우로서 해당 토지에 건설되는 주택의 일부를 공공주택사업자에게 공공임대주택의 용도로 매각할 것을 조건으로 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 공급하는 경우
14. 일반 국민이 부동산에 간접적으로 투자할 수 있는 기회를 확대하기 위하여 「부동산투자회사법」 제49조의3에 따른 공모부동산투자회사(같은 법 제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식 공모가 예정된 부동산투자회사를 포함한다) 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구(같은 법 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구는 제외한다)를 설립하여 토지를 개발할 것을 조건으로 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 토지를 공급하는 경우
15. 복합지구에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자(이하 “복합지구토지등소유자”라 한다)로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조의2에 따른 공장 이주대책 대상자로 선정된 자에게 산업시설용지를 공급하는 경우
16. 복합지구에서 소유한 토지의 전부를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 공공주택사업자에게 양도한 주택건설사업자에게 국토교통부령으로 정하는 규모의 공동주택용지를 공급하는 경우
17. 복합지구에서 소유한 토지의 전부를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 공공주택사업자에게 양도한 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공사에 공급하는 경우
18. 그 밖에 관계 법령에 따라 수의계약으로 공급할 수 있는 자에게 공급하는 경우
- ⑥ 공공주택사업자는 제5항 각 호 외의 부분 단서에 따라 같은 항 제4호에 해당하는 자에게 조성된 토지를 추첨의 방법으로 공급하거나 우선 공급하는 경우 주택지구 내 토지의 소유 기간 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공급해야 한다.<신설 2021. 12. 28., 2022. 7. 26.>
- ⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 공동출자법인에 출자한 자와 법 제4조제2항에 따라 공동 공공주택사업자로 지정된 자는 그 공동출자법인과 공동 공공주택사업자로 지정된 자가 조성한 토지 중 주택건설용지를 다음 각 호의 구분에 따라 우선 공급받을 수 있다.<개정 2016. 8. 11., 2021. 3. 23., 2021. 12. 28.>

1. 법 제4조제1항제1호부터 제4호까지에 따른 공공주택사업자(이하 “공공사업자”라 한다): 공공주택을 건설하기 위한 용지(이하 이 항에서 “공공주택건설용지”라 한다)
2. 주택건설사업자: 공공주택건설용지 외의 주택건설용지. 이 경우 주택건설사업자가 공급받을 수 있는 주택건설용지는 공공사업자 외의 자가 출자 등을 한 지분(공공사업자 외의 지분만을 합산한다)의 범위에서 공공사업자와 체결한 협약에서 정하는 바에 따른다.
- ⑧ 공공주택사업자는 조성된 토지를 공급하려면 다음 각 호의 사항을 공고해야 한다. 다만, 제4항에 따라 공급대상자의 자격이 제한되어 있는 경우와 제5항에 따라 수의계약으로 공급하는 경우는 제외한다. <개정 2021. 3. 23., 2021. 12. 28.>
  1. 공공주택사업자의 명칭 및 주소와 대표자의 성명
  2. 조성된 토지의 위치·면적 및 용도(용도에 대한 금지 또는 제한이 있는 경우에는 그 내용을 포함한다)
  3. 공급의 시기·방법 및 조건
  4. 공급가격 및 가격결정방법
  5. 국토교통부령으로 정하는 조성원가
  6. 공급신청의 기간 및 장소
  7. 공급대상자의 자격요건 및 선정방법
  8. 공급신청 시 첨부서류
- ⑨ 국토교통부장관은 공공주택의 원활한 공급과 서민의 안정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 법 제32조제2항 및 제3항에 따라 용도별·지역별·주택규모별로 조성된 토지의 공급방법 및 공급가격의 기준을 정하여 그 기준에 따라 조성된 토지의 가격을 정하게 할 수 있다. <개정 2021. 3. 23., 2021. 12. 28.>

- 제25조(조성된 토지의 전매행위 제한의 특례)** 법 제32조의3제1항 단서에서 “이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 공공주택사업자의 동의를 받은 경우를 말한다. 다만, 제1호·제2호·제7호 및 제10호의3의 경우에는 공공주택사업자로부터 최초로 조성된 토지를 공급받은 자의 경우만 해당한다. <개정 2016. 8. 11., 2018. 6. 5., 2020. 7. 7., 2021. 2. 17., 2021. 3. 23., 2021. 12. 28., 2023. 11. 28.>
1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택건설용지의 경우
  2. 제24조제4항에 따라 공급하는 특정시설용지로서 국토교통부령으로 정하는 용지의 경우
  3. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다) 또는 지방공사에 공급하는 토지의 경우
  4. 조성된 토지를 공급받은 자가 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사에 소유권을 이전하는 경우
  5. 삭제 <2021. 12. 28.>
  6. 주택건설사업자의 부도 등으로 분양보증을 한 자에게 보증내용에 따른 시공을 이행하게 하기 위하여 소유권을 이전하는 경우
  7. 「상법」 제530조의2부터 제530조의12까지의 규정에 따른 회사분할(분할합병의 경우는 제외한다)로 설립되는 회사가 분할되는 회사로부터 해당 토지를 최초 공급가액으로 승계받은 경우(설립되는 회사가 제24조제1항에 따라 공급받을 당시에 분할되는 회사가 가지고 있던 공급대상자 자격요건을 충족하는 경우로 한정한다)
  8. 제24조제3항제1호에 따른 토지를 공급받은 자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)와 해당 토지의 개발 또는 분양관리를 목적으로 신탁계약을 체결하는 경우
  9. 단독주택건설용지 또는 공동주택건설용지를 공급받은 자가 신탁업자와 해당 주택건설용지의 개발 또는 담보를 목적으로 신탁계약을 체결하는 경우(해당 주택건설용지에 대한 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인은 해당 주택건설용지를 공급받은 자가 받는 경우로 한정한다)
  10. 조성된 토지(단독주택건설용지 및 공동주택건설용지는 제외한다)를 공급받은 자가 공공주택사업자로부터 공급받은 가격 이하로 전매하는 경우

- 10의2. 단독주택건설용지 또는 공동주택건설용지를 공급받은 자가 공공주택사업자로부터 공급받은 가격 이하로 전매하는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
- 가. 단독주택건설용지를 공급받은 자가 해당 용지에 대한 잔금 납부일(잔금 납부일이 단독주택건설용지 공급계약일부터 2년을 초과하는 경우에는 2년을 말한다) 이후에 전매하는 경우
  - 나. 세대원(세대주가 포함된 세대구성원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)이 근무·생업·취학·결혼 또는 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다)의 사유로 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(같은 광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우는 제외한다.
  - 다. 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
  - 라. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하는 경우
  - 마. 이혼으로 인하여 해당 용지의 소유권을 이혼하는 배우자에게 이전하는 경우
  - 바. 공급받은 용지를 배우자에게 증여하는 경우
  - 사. 해당 용지를 공급받은 자가 국가·지방자치단체 및 금융기관(「주택법 시행령」 제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시작되는 경우
  - 아. 해당 용지를 공급받은 자가 부실징후기업이거나 부도 또는 그 밖에 이와 유사한 사유로 해당 용지에서 주택건설사업의 추진이 어려운 경우
- 10의3. 공동주택건설용지를 공급받은 자가 해당 용지에 대한 잔금 납부일(잔금 납부일이 공동주택건설용지 공급계약일부터 2년을 초과하는 경우에는 2년을 말한다) 이후에 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사가 아닌 자에게 공공주택사업자로부터 공급받은 가격 이하로 전매하는 경우(2024년 11월 30일까지 전매하는 경우로 한정한다)
11. 공동주택건설용지를 공급받은 자가 주택건설사업을 목적으로 공동 출자하여 설립한 특수목적법인(「조세특례제한법」 제104조의3제1항에서 정하는 설립요건을 충족하는 법인으로서 공동주택건설용지를 공급받은 자가 50퍼센트를 초과하는 지분을 가지고 있는 경우로 한정한다)에 전매하는 경우

## 제4장 통합심의위원회

**제26조(통합심의위원회의 최소 구성인원 등)** ① 법 제33조제4항 각 호에서 정한 위원별 최소 구성인원은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제33조제4항제1호에 해당하는 사람: 해당 중앙행정기관 및 특별시, 광역시, 도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 별 1명
  2. 법 제33조제4항제2호에 해당하는 사람: 5명
  3. 법 제33조제4항제3호 또는 제4호에 해당하는 사람: 각 호별 3명
  4. 법 제33조제4항제5호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 사람: 각 호별 2명
- ② 제1항, 제27조 및 제28조에서 규정한 사항 외에 통합심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 따로 정한다. 다만, 법 제33조제2항에 따른 시·도공공주택통합심의위원회의 경우에는 시·도의 조례로 정한다.

**제27조(위원의 제척·기피·회피)** ① 통합심의위원회 위원(이하 이 조 및 제28조에서 "위원"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)이거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우



4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직하였던 기업 등이 해당 안건에 관하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
- ② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 심의회에 기피 신청을 할 수 있으며, 심의회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.
- ③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.

**제28조(위원의 해촉 등)** ① 국토교통부장관은 법 제33조제4항제2호에 따른 위촉위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉(解囑)할 수 있다.

1. 심신장애로 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
4. 제27조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우
5. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우
- ② 법 제33조제4항제3호부터 제11호까지의 규정에 따라 위원을 추천한 자는 위원이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 추천을 철회할 수 있다.

## 제5장 공공주택의 건설 등

**제29조(주택건설사업계획의 승인 신청)** 공공주택사업자는 법 제35조제1항에 따라 공공주택에 대한 사업계획(이하 "사업계획"이라 한다)의 승인을 받으려면 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.  
· <개정 2016. 8. 11.>

1. 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도
2. 국토교통부령으로 정하는 주택지구 조성공사 설계도(주택지구 조성공사를 우선 시행하는 경우만 해당한다)
3. 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소를 적은 서류(「주택법」 제24조에 따라 토지를 수용하거나 사용하려는 경우만 해당한다)
4. 법 제29조에 따른 공공시설 등의 귀속조서 및 도면
5. 법 제35조제6항에 따른 협의에 필요한 서류
6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

**제30조(사업계획의 고시)** 법 제35조제5항에 따른 사업계획의 고시는 다음 각 호의 사항을 관보에 고시하는 방법으로 한다.

1. 사업의 명칭
2. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
3. 사업시행지역의 위치, 면적 및 건설주택의 규모
4. 사업시행기간
5. 법 제35조제4항에 따라 고시 또는 공고가 의제되는 사항

**제31조(공공주택의 건설기준 등)** ① 법 제37조에 따른 공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2장 및 제3장을 준용하되, 구체적인 기준은 국토교통부장관이 다음 각 호의 사항을 고려하여 정한다.



1. 환경친화적이고 에너지 효율성을 높이는 단열기준 등을 마련할 것
2. 고령자, 장애인, 독신가구 등 입주자별 특성에 따라 주거의 편의를 높일 수 있는 구조 및 설비기준을 마련할 것
- ② 법 제37조에 따른 부대시설·복리시설의 범위 및 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4장 및 제5장을 준용하되, 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. 이 경우 국토교통부장관은 주택지구의 공공시설 등과 연계하여 지역공동체를 활성화시킬 수 있도록 정하여야 한다.
- ③ 주택지구에서 공공주택단지 인근에 다음 각 호의 요건을 모두 충족한다고 사업계획 승인권자가 인정하는 시설이 설치되어 있거나 설치계획이 있는 경우에는 제2항에도 불구하고 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2를 적용하지 아니한다.
1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 및 제55조의2에 따른 부대시설·복리시설에 상응하거나 그 수준을 넘는 규모와 기능을 갖출 것
2. 접근의 용이성과 이용의 효율성 등을 고려할 때 단지 안에 설치하는 경우와 큰 차이가 없을 것

**제32조(낙찰자의 결정)** ① 공공주택사업자는 법 제39조제2항 단서에 따라 계약을 체결하는 경우에는 예정가격 이하 입찰자 중 최저가격으로 입찰한 자의 순으로 입찰가격을 제외한 해당 계약의 이행능력을 심사하여 낙찰자를 결정한다.

② 공공주택사업자는 입찰자의 이행실적, 기술능력, 재무상태, 자재 및 인력 조달가격, 과거 계약 이행 성실도, 계약 질서의 준수 정도 및 과거 공사의 품질 정도 등을 종합적으로 고려하여 국토교통부령으로 정하는 심사기준에 따라 세부 심사기준을 정하여 제1항에 따른 계약 이행능력의 적격 여부를 심사하고, 그 심사 결과 적격으로 인정되면 해당 입찰자를 낙찰자로 결정한다. 다만, 공사, 물품 또는 용역 등의 특성상 필요하다고 인정되는 경우에는 공공주택사업자가 국토교통부장관과 협의하여 직접 심사기준을 정할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제42조제4항에서 정하는 추정가격 이상인 공사를 입찰하는 경우에는 예정가격 이하 입찰자 중 최저가격으로 입찰한 자의 순으로 해당 입찰금액이 적절한지를 심사하여 낙찰자를 결정한다.

④ 공공주택사업자는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 낙찰자 결정에 필요한 자료를 관련 기관 및 단체 등에 요청할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 법 제39조제2항 단서에 따른 낙찰자 결정에 관하여는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」에서 정하는 바에 따른다.

## 제6장 공용재산·공공용재산인 토지 등에서의 공공주택사업 <개정 2021. 8. 17.>

**제33조(공용재산·공공용재산인 토지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례)** ① 법 제40조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 공공건설임대주택”이란 제2조제1항제1호부터 제3호까지 및 제3호의2의 공공임대주택을 말한다. <개정 2020. 9. 8.>

- ② 법 제40조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 공공주택사업 면적의 100분의 50을 말한다.
- ③ 법 제40조의2제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 토지”란 다음 각 호의 토지를 말한다.
  1. 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사가 1년 이상 소유한 토지
  2. 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사가 임대주택을 건설할 목적으로 소유한 토지

[제목개정 2021. 8. 17.]

**제34조(사용료 등의 감면)** ① 국가 또는 지방자치단체가 법 제40조의3제1항에 따라 국유재산 또는 공유재산을 사용하거나 하거나 대부하려는 경우 해당 국유재산 또는 공유재산의 사용료 또는 대부료는 해당 재산가액에 1천분의 5 이상을 곱한 금액으로 한다. 다만, 지방자치단체가 해당 지역의 원활한 공공임대주택 공급을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공유재산의 사용료 또는 대부료를 무상으로 하거나 해당 재산가액에 1천분의 5 미만을 곱한 금액으로 할 수 있다. <개정 2021. 3. 23.>

② 국토교통부장관은 법 제40조의4제2항에 따라 철도시설의 점용허가를 하려는 경우 해당 철도시설의 점용료는 해당 철도시설(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제2조제6호의 철도시설 중 부지로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)의 가액에 1천분의 10 이상을 곱한 금액으로 한다.<개정 2019. 3. 12.>

③ 제1항 또는 제2항에 따른 국유재산·공유재산 또는 철도시설의 가액은 법 제17조에 따른 지구계획 승인일(주택 지구를 지정하지 아니하는 경우에는 법 제35조에 따른 주택건설사업계획 승인일을 말한다) 현재 공시되어 있는 개별공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가를 말하며, 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 산출한 금액을 말한다)를 기준으로 공시기준일부터 사용료·대부료 또는 점용료 산출 시점까지 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 해당 국유재산·공유재산 또는 철도시설이 소재하는 시·군 또는 구의 평균지가변동률을 적용하여 산출한다.<개정 2016. 8. 31., 2024. 12. 10.>

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 공유재산 또는 철도시설의 가액을 산정할 때 해당 공유재산 또는 철도시설 중 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 사용하는 부분은 제외하고 산정한다.

**제35조(공용재산·공공용재산인 토지에서의 건축기준 등에 관한 특례)** ① 법 제40조의6 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다. <개정 2016. 5. 17., 2024. 1. 16., 2024. 4. 16.>

1. 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 법 시행령 제84조제1항 각 호에서 정한 건폐율의 상한을 적용한다. 이 경우 건폐율을 산정할 때 철도·유수지 등 공공시설 부지의 상부 또는 인접공간을 활용하기 위하여 지반상태와 유사한 여건을 조성하기 위한 구조물(이하 “인공지반”이라 한다)을 설치한 경우에는 해당 인공지반의 면적은 건축면적에 포함하지 아니한다.
2. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 시행령 제85조제1항 각 호에서 정한 용적률의 상한을 적용한다. 이 경우 용적률을 산정할 때 다음 각 목의 구조물 또는 시설을 설치한 경우에는 해당 구조물 또는 시설의 면적은 연면적에 포함하지 아니한다.
  - 가. 인공지반
  - 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설인 주차장
3. 대지의 조경: 인공지반을 설치한 경우 인공지반의 조경면적은 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경면적으로 보고, 인공지반에 대해서는 대지 안의 식재(植栽) 기준에 관한 자연지반율은 적용하지 아니한다.
4. 공개 공지 등: 주택지구 내에서 건설하는 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설로서 건축물의 일부를 공중(公衆)에 휴식시설 등의 용도로 제공하는 경우에는 같은 법 제43조 및 같은 법 시행령 제27조의2에도 불구하고 공개 공지 또는 공개 공간을 설치하지 아니할 수 있다.
5. 대지 안의 공지: 인공지반으로 이루어진 대지에는 피난에 지장이 없는 경우에 한정하여 「건축법」 제58조 및 같은 법 시행령 제80조의2에도 불구하고 대지 안의 공지를 두지 아니할 수 있다.
6. 건축물의 높이: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획으로 일단의 가로구역(街路區域)에 대하여 건축물의 높이를 지정한 경우에는 「건축법」 제60조제1항에 따른 가로구역별 건축물의 높이를 지정·공고한 것으로 본다.
7. 도시공원 또는 녹지 확보 기준: 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 100분의 50의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.
8. 주차장: 「주차장법 시행령」 별표 1에서 정한 부설주차장의 설치기준을 100분의 50의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제7항에 따라 완화 적용을 받은 경우에는 추가로 완화 적용할 수 없다.

② 제1항 각 호에 따른 건축기준 등의 특례 적용에 관한 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[제목개정 2021. 8. 17.]

제6장의2 도심 공공주택 복합사업 <신설 2021. 9. 17.>

제35조의2(복합지구의 유형 및 지정 제안 등) ① 복합지구의 유형과 유형별 지정기준은 별표 4의2와 같다.

② 공공주택사업자는 법 제40조의7제2항에 따라 복합지구의 지정을 제안하려면 다음 각 호의 사항을 적은 제안서를 지정권자에게 제출해야 한다.

1. 복합지구의 명칭, 위치 및 면적 등 복합지구의 개요
2. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 제안서를 제출하는 경우 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부해야 한다. 다만, 제6호의 서류는 법 제40조의7제1항에 따라 지정권자가 복합지구를 지정하기 전까지, 제8호의 서류는 법 제40조의7제5항 전단에 따른 공고일부터 1년이 되는 날까지 제출할 수 있다.

1. 주택 수요, 지역 여건 등 복합지구 지정의 필요성에 관한 조사서류
2. 축척 2만5천분의 1 또는 5만분의 1인 위치도
3. 복합지구의 경계와 경계 결정 사유를 표시한 축척 5천분의 1인 지형도
4. 복합지구 및 인근 지역의 현황을 기록한 서류와 현황 사진
5. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본 방향을 적은 서류
6. 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자·권리자의 성명과 주소(법인인 경우에는 명칭과 사무소 소재지로 한다)를 적은 서류
7. 법 제40조의7제4항 후단에 따라 공공주택사업자가 관계 기관과 사전 협의한 사항을 적은 서류
8. 법 제40조의7제6항제1호에 따른 복합지구토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지 면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보했음을 증명하는 서류

④ 공공주택사업자는 법 제40조의7제3항 본문에 따라 도심 공공주택 복합사업(이하 "복합사업"이라 한다)에 필요한 서류의 발급을 신청하려는 경우 다음 각 호의 사항을 적은 신청서를 해당 서류의 발급에 관한 사무를 관장하는 기관의 장에게 제출해야 한다.

1. 공공주택사업자의 명칭 및 사무소 소재지와 대표자의 성명
2. 복합지구의 명칭 및 유형
3. 확인 대상 토지등의 표시
4. 발급이 필요한 서류의 종류 및 수량
5. 발급받을 서류의 용도

⑤ 법 제40조의7제5항 전단에 따라 지정권자가 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들으려는 경우 그 절차와 방법에 관하여는 제13조(제6항은 제외한다)를 준용한다. 이 경우 "주택지구"는 "복합지구"로, "국토교통부장관"은 "지정권자"로 본다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

제35조의3(복합지구 지정의 변경 제안 등) ① 공공주택사업자는 법 제40조의7제2항에 따라 복합지구의 변경을 제안하려면 변경 제안서에 복합지구의 변경에 필요한 서류 및 도면을 첨부하여 지정권자에게 제출해야 한다.

② 공공주택사업자는 법 제40조의7제2항에 따라 복합지구의 지정 해제를 제안하려면 해제 제안서에 해제 사유서를 첨부하여 지정권자에게 제출해야 한다.

③ 법 제40조의7제5항 전단에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.

1. 실제 측량 결과를 반영해 복합지구 면적의 오류를 정정하는 경우
2. 복합지구의 면적을 100분의 10의 범위에서 증감하는 경우. 다만, 증감으로 인해 법 제40조의7제6항제1호에 해당하게 되는 경우는 제외한다.
3. 공공주택사업자의 명칭, 대표자 또는 사무소 소재지를 변경하는 경우

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제35조의4(복합지구토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등)** ① 법 제40조의7제6항제1호에 따른 동의자 수는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물 소유권을 여럿이 공유하는 경우에는 그 여럿을 대표하는 1인을 복합지구토지등소유자로 볼 것. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호의 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1인으로 산정할 것
2. 1인이 둘 이상 필지의 토지나 둘 이상의 건축물을 단독으로 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 복합지구토지등소유자를 1인으로 산정할 것
3. 둘 이상 필지의 토지나 둘 이상의 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 복합지구토지등소유자로 산정할 것
4. 토지등기사항증명서·건물등기사항증명서·토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 자로서 소재가 확인되지 않은 자는 복합지구토지등소유자 수 산정에서 제외할 것
5. 국유재산이거나 공유재산인 토지 또는 건축물에 대해서는 그 재산관리청을 복합지구토지등소유자로 산정하며, 법 제40조의7제4항 후단에 따른 사전협의 기간에 재산관리청이 동의 여부를 표시하지 않은 경우에는 동의한 것으로 볼 것
6. 법 제40조의7제5항 전단에 따른 공고일부터 같은 조 제1항에 따른 복합지구 지정일 전까지의 사이에 복합지구토지등소유자가 변경된 경우에는 기존에 동의를 받은 복합지구토지등소유자를 기준으로 산정할 것
7. 법 제40조의7제5항 전단에 따른 공고일부터 같은 조 제1항에 따른 복합지구 지정일 전까지의 사이에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호의 구분소유권을 분할하게 되어 복합지구토지등소유자의 수가 증가하게 된 경우에는 공고일 전의 복합지구토지등소유자의 수를 기준으로 산정할 것

② 공공주택사업자가 법 제40조의7제6항제1호에 따른 복합지구토지등소유자의 동의를 받으려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 설명하고 고지해야 한다.

1. 복합지구의 위치, 경계 및 면적 등 복합지구의 개요
2. 동의를 받으려는 사항
3. 동의 및 동의 철회의 방법

③ 복합지구토지등소유자는 동意的 의사표시를 한 날부터 30일 이내에 이를 철회할 수 있다. 다만, 법 제40조의7제1항에 따라 복합지구가 지정된 이후에는 철회할 수 없다.

④ 제2항 또는 제3항에 따른 복합지구토지등소유자의 동의와 동意的 철회는 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 국토교통부령으로 정하는 동의서(동의 철회의 경우에는 철회 의사를 표시한 서류로 한다)에 복합지구토지등소유자의 성명을 적고 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증이나 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 공공주택사업자에게 제출
2. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 하여 공공주택사업자에게 제출

⑤ 법 제40조의7제2항제2호에 따른 복합지구 지정 해제 요청과 같은 조 제6항제3호에 따른 도심 공공주택 복합사업 예정지구 지정 해제 요청 시의 복합지구토지등소유자의 동의자 수 산정 기준에 관하여는 제1항 및 제4항을 준용한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제35조의5(복합사업계획의 승인 신청)** ① 공공주택사업자는 법 제40조의8제1항에 따라 도심 공공주택 복합사업계획(이하 "복합사업계획"이라 한다)의 승인을 받으려면 국토교통부령으로 정하는 승인신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 지정권자에게 제출해야 한다. 다만, 제9호의 서류는 복합사업계획의 승인 전까지 제출할 수 있다. <개정 2024. 1. 16.>

1. 복합지구의 위치도
  2. 토지이용계획
  3. 토지이용계획이 표시된 축척 5천분의 1 이상인 지형도 또는 지적도
  4. 도시·군관리계획의 결정에 필요한 관계 서류 및 도면
  5. 법 제40조의8제5항 전단에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
  6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설(주차장·운동장은 제외한다. 이하 제35조의 7제4호에서 같다) 등의 명세 및 처분계획서
  7. 복합지구 조성공사의 개략적인 설계도서
  8. 조성된 토지의 공급계획서, 건축물의 건설계획서 및 공급계획서
  9. 복합지구토지등소유자에게 공급하는 건축물 및 토지의 분양가격
  10. 제35조의6제1항 단서에 따른 관계 시장·군수·구청장과의 협의 내용이 적힌 서류(공공주택사업자가 미리 관계 시장·군수·구청장과 협정한 경우로 한정한다)
  11. 그 밖에 복합사업계획의 승인에 필요한 서류로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 서류
- ② 법 제40조의8제1항제7호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 총사업비를 말한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제35조의6(복합사업계획의 승인 절차)** ① 지정권자는 법 제40조의8제1항에 따라 복합사업계획을 승인하려면 미리 관계 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다. 다만, 공공주택사업자가 복합사업계획의 승인을 신청하기 전에 관계 시장·군수·구청장과 복합사업계획의 내용에 관하여 협정한 경우에는 그렇지 않다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 지정권자의 의견제출 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출해야 하며, 해당 기간에 의견을 제출하지 않으면 의견이 없는 것으로 본다.

③ 법 제40조의8제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.<개정 2024. 1. 16.>

1. 제35조의3제3항 각 호에 해당하는 경우
2. 총사업비가 100분의 10의 범위에서 증감되는 경우
3. 복합지구토지등소유자에게 공급하는 건축물 또는 토지의 분양가격이 100분의 10의 범위에서 증감되는 경우
4. 주차장, 주택단지 안의 도로 등 건축물이 아닌 부대시설·복리시설의 설치규모를 확대하는 경우(설치규모의 확대에 위치가 변경되는 경우는 제외한다)
5. 세대수와 세대당 주거전용면적을 변경하지 않고 세대 내부구조의 위치를 변경하거나 세대당 주거전용면적의 100분의 10의 범위에서 면적을 증감하는 경우
6. 건축물의 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 경우
7. 복합사업계획의 승인 조건으로 부과된 사항의 이행을 위하여 변경하는 경우
8. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 않는 범위에서 주택단지 안의 도로의 선형(線形)을 변경하는 경우
9. 「건축법 시행령」 제12조제3항에 해당하는 경우

④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우 미리 지정권자에게 통보해야 한다.

⑤ 법 제40조의8제3항에 따른 공고와 주민 및 관계 전문가 등의 의견 청취에 관하여는 제13조제1항부터 제5항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 제13조제1항·제4항 및 제5항 중 “국토교통부장관”은 각각 “지정권자”로 보고, 같은 조 제1항 및 제3항 중 “주택지구의 지정 또는 변경”은 각각 “복합사업계획의 승인 또는 변경승인”으로 보며, 같은 조 제2항제1호 및 같은 조 제5항제1호 중 “주택지구”는 각각 “복합지구”로 본다.<신설 2024. 1. 16.>

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제35조의7(복합사업계획 승인 내용의 고시 방법)** 법 제40조의17제1항에서 준용하는 법 제17조제3항에 따른 복합사업계획의 고시는 다음 각 호의 사항을 관보에 고시하는 방법으로 한다. <개정 2024. 1. 16.>

1. 법 제40조의8제1항 각 호의 사항



2. 도시·군관리계획 결정의 내용
3. 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자·권리자의 성명과 주소(법인인 경우에는 명칭과 사무소 소재지로 한다)
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설 등의 명세 및 처분계획
5. 법 제40조의8제4항에 따라 인·허가 등의 고시 또는 공고가 의제되는 사항

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제35조의8(건축기준 등에 대한 특례의 내용)** ① 법 제40조의9제1항 각 호 외의 부분에 따른 완화된 기준의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 법 제40조의9제1항제1호에 따른 건축물 건축제한: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역(녹지지역은 제외한다)의 공동주택에 대해서는 같은 법 시행령 제71조제1항제1호부터 제13호까지의 규정에 따른 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 적용하지 않을 수 있다.
  2. 법 제40조의9제1항제2호에 따른 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 법 시행령 제84조제1항 각 호에 따른 건폐율의 상한을 적용할 수 있다.
  3. 법 제40조의9제1항제3호에 따른 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적율에도 불구하고 같은 법 시행령 제85조제1항 각 호에 따른 용적률의 상한을 적용할 수 있다. 다만, 주거지역의 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항제1호부터 제5호까지에 규정된 용적률 상한의 100분의 120까지 완화하여 적용할 수 있다.
  4. 법 제40조의9제1항제4호에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준
    - 가. 복합지구 면적이 5만제곱미터 미만인 경우: 도시공원 또는 녹지 확보 의무를 면제한다.
    - 나. 복합지구 면적이 5만제곱미터 이상인 경우: 전체 세대수에 2제곱미터를 곱하여 산정한 면적이나 복합지구 면적의 100분의 5에 해당하는 면적 중 큰 면적 이상의 도시공원 또는 녹지를 확보해야 한다.
- ② 제1항 각 호에 따른 건축기준 등의 특례 적용에 관한 세부 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제35조의9(복합지구토지등소유자에 대한 현물보상 등의 요건 등)** ① 법 제40조의10제3항제1호 전단에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 별표 4의3에서 정하는 요건을 말한다.

② 공공주택사업자는 법 제40조의10제3항제1호 후단에 따라 같은 항 전단에 따른 현물보상(이하 “현물보상”이라 한다)을 받을 수 있는 자의 우선순위와 대상자 결정방법 등을 정하여 공고하려는 경우에는 미리 지정권자(제61조제5항에 따라 법 제40조의8제1항에 따른 복합사업계획의 승인 권한을 위임한 경우에는 시·도지사를 말한다)와 협의해야 한다.

③ 공공주택사업자는 복합지구토지등소유자에게 현물보상을 하려는 경우 별표 4의4에서 정하는 기준에 맞게 보상해야 한다.

④ 법 제40조의10제4항에서 “종교시설 및 노유자시설 등 대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설로서 해당 용도가 건축물의 주된 용도로 사용되고 있는 시설을 말한다.<신설 2024. 1. 16.>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호나목에 따른 종교집회장(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상 500제곱미터 미만인 건축물만 해당한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호가목에 따른 주유소 및 같은 호 나목에 따른 액화석유가스 충전소

⑤ 공공주택사업자는 법 제40조의10제4항에 따라 해당 사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 토지로 보상할 수 있다.<신설 2024. 1. 16.>

1. 토지로 보상받을 수 있는 자: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 자. 이 경우 대상자가 경합할 때에는 건축물의 용도별로 보상금 총액이 높은 자에게 우선하여 토지로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 공공주택

사업자가 정하여 공고하되, 미리 지정권자와 협의해야 한다.

가. 복합지구 내 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설의 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 양도했을 것  
나. 가목에 따른 시설이 2021년 6월 29일부터 공공주택사업자에게 양도한 날까지 해당 용도로 계속 사용되었을 것

2. 보상기준 등의 공고: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때 토지로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 토지로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고할 것

⑥ 법 제40조의10제5항 전단에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「주택법 시행령」 제73조제4항제1호부터 제4호까지 및 제6호부터 제8호까지의 어느 하나에 해당하는 경우로서 공공주택사업자의 동의를 받은 경우를 말한다.<개정 2024. 1. 16.>

⑦ 공공주택사업자는 복합사업계획의 변경으로 현물보상 또는 법 제40조의10제4항에 따른 토지보상(이하 “현물보상등”이라 한다)하기로 한 토지등의 전부 또는 일부에 대해 현물보상등을 할 수 없게 된 경우 현물보상등의 약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.<개정 2024. 1. 16.>

⑧ 공공주택사업자와 현물보상등을 받기로 한 복합지구토지등소유자는 공공주택사업자가 지급할 보상금 중 복합지구토지등소유자가 현물보상등을 원하여 지급을 유보한 금액과 현물보상등을 한 건축물 및 토지의 분양가격(이익공유형 분양주택으로 보상한 경우에는 제52조의2제1항제1호에 따른 공급가격을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 다를 경우 그 차액을 정산해야 한다. 이 경우 지급을 유보한 금액이 분양가격보다 높으면 공공주택사업자는 그 차액에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율을 적용해 산정한 이자를 더하여 복합지구토지등소유자에게 지급해야 한다.<개정 2024. 1. 16.>

⑨ 공공주택사업자는 복합지구토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 현물보상등을 받기로 한 보상금에 대하여 현금보상으로의 전환을 요청한 경우에는 현금으로 보상해야 한다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.<개정 2024. 1. 16.>

1. 현물보상등 약정 체결일부터 1년이 지난 경우
2. 국세 또는 지방세의 강제징수 등이 시작되거나 강제집행을 받는 경우
3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우
4. 그 밖에 토지등소유자의 채무변제나 부상·질병 치료 등을 위한 경우로서 현금보상이 부득이하다고 인정되는 경우

⑩ 제1항부터 제9항까지에서 규정한 사항 외에 현물보상등의 세부 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.<개정 2024. 1. 16.>

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제목개정 2024. 1. 16.]

**제35조의10(복합사업 시행에 따른 이주대책의 내용 등)** ① 공공주택사업자는 법 제40조의10제6항 단서에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주대책으로 법 제40조의10제3항에 따라 복합지구토지등소유자에게 현물보상을 하거나 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복합지구토지등소유자를 공공임대주택의 입주자로 선정할 수 있다. <개정 2024. 1. 16.>

② 공공주택사업자는 법 제40조의10제6항 단서에 따라 제1항에 따른 현물보상을 받지 못하거나 공공임대주택의 입주자로 선정되지 못한 복합지구토지등소유자에게 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주정착금을 지급해야 한다.<개정 2024. 1. 16.>

③ 공공주택사업자는 법 제40조의10제6항 단서에 따라 법 제40조의7제5항 본문에 따른 복합지구 지정고시일 당시 복합지구에서 3개월 이상 거주한 세입자에게 가구원 수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상해야 한다.<개정 2024. 1. 16.>



④ 공공주택사업자는 복합사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에게 해당 복합지구 안이나 밖에 위치한 공공임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 용자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 해야 한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제35조의11(현물보상등으로 공급하는 건축물 및 토지의 가격 등)** ① 공공주택사업자가 법 제40조의11에 따라 복합지구에서 현물보상으로 공급하는 건축물에 대한 분양가격을 정하거나 복합지구에서 법 제40조의10제4항에 따른 토지보상으로 공급하는 토지에 대한 분양가격을 정하는 경우에는 복합사업의 총사업비, 복합지구 내 토지 및 건축물의 보상금 총액, 분양수입금 추정액 등을 고려해야 한다. <개정 2024. 1. 16.>

② 공공주택사업자는 다음 각 호에 해당하는 경우에는 분양계약을 체결하기 위한 공고를 하기 전까지 제1항에 따라 산정한 분양가격을 증감할 수 있다. 이 경우 제35조의6제3항제3호에 따른 분양가격의 증감 범위를 초과하여 증감하려는 경우에는 지정권자의 변경승인을 받아야 한다.<개정 2024. 1. 16., 2024. 5. 7.>

1. 주민협의체의 요구를 반영함에 따라 총사업비가 증감하게 된 경우
2. 천재지변의 발생, 매장유산의 발견 등 공사과정에서 사업시행자가 예측하기 어려운 사유가 발생하여 총사업비가 증가하게 된 경우
3. 현물보상 외의 방법으로 분양하는 주택의 분양가격을 정함에 따라 현물보상등으로 공급하는 건축물 또는 토지에 대한 분양가격의 증감이 필요하게 된 경우

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 분양가격이 증감하게 된 경우 현물보상등을 약정한 복합지구토지등소유자에게 지체 없이 통보하고 복합지구토지등소유자가 변경된 가격으로 현물보상등을 받을 것인지를 확인해야 한다.<개정 2024. 1. 16.>

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제목개정 2024. 1. 16.]

**제35조의12(시공자 추천 방법)** 복합지구토지등소유자가 법 제40조의12제1항 전단에 따른 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 추천하는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춰야 한다. <개정 2024. 1. 16.>

1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 방식으로 할 것
2. 일간신문에 1회 이상 제1호의 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장 설명회를 개최할 것
3. 입찰 참가자로 하여금 복합지구토지등소유자를 대상으로 합동홍보설명회를 개최하도록 할 것. 다만, 입찰 참가자가 이를 거부하는 경우 해당 입찰 참가자는 제외한다.
4. 제35조의13제3항에 따른 의결을 거칠 것

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제35조의13에서 이동, 종전 제35조의12는 제35조의13으로 이동 <2024. 1. 16.>]

**제35조의13(주민협의체의 구성 및 운영 등)** ① 법 제40조의13제1항에 따른 주민협의체(이하 "주민협의체"라 한다)는 다음 각 호의 사항을 의결한다. <개정 2024. 1. 16.>

1. 주민협의체 운영규정의 제정 및 변경
2. 법 제40조의12제1항에 따른 시공자의 추천
3. 법 제40조의13제2항에 따른 주민대표자 회의기구(이하 "주민대표회의"라 한다)의 구성
4. 주민협의체 및 주민대표회의의 운영 경비
5. 법 제40조의14제1항에 따른 지원에 관한 공공주택사업자와의 협의
6. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 감정평가사의 추천
7. 그 밖에 주민협의체 운영규정으로 정하는 사항

② 삭제 <2024. 1. 16.>

③ 주민협의체는 제1항제3호의 사항에 대해서는 구성원 과반수의 찬성으로 의결하고, 같은 항 제1호·제2호 및 제4호부터 제7호까지의 사항에 대해서는 구성원 과반수의 출석과 출석자 과반수의 찬성으로 의결한다. 이 경우 서면

으로 의사를 표시한 자와 「재난 및 안전관리기본법」 제3조제1호의 재난이 발생하여 출석이 어렵다고 인정되어 전자적 방법으로 의사를 표시한 자도 출석자와 의사표시를 한 자로 본다.<개정 2024. 1. 16.>

④ 주민협의체 의결 시의 의결권 산정 방법에 관하여는 제35조의4제1항을 준용한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제35조의12에서 이동, 종전 제35조의13은 제35조의12로 이동 <2024. 1. 16.>]

**제35조의14(주민대표회의의 구성 및 운영 등)** ① 주민대표회의는 위원장과 부위원장 각 1명과 1명 이상 3명 이하의 감사를 포함하여 5명 이상 25명 이하의 위원으로 구성한다. 이 경우 법 제40조의13제3항에 따른 토지등소유자의 동의는 다음 각 호의 방법으로 한다. <개정 2024. 1. 16.>

1. 국토교통부령으로 정하는 동의서에 토지등소유자의 성명을 적고, 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증이나 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여 제출
2. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 하여 제출

② 삭제 <2024. 1. 16.>

③ 주민대표회의는 다음 각 호의 사항에 관한 의견을 공공주택사업자에게 제시할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 제시된 의견을 반영하기 위하여 노력해야 한다.<개정 2024. 1. 16.>

1. 현물보상등으로 받는 건축물 및 토지의 분양가격
2. 현물보상등을 받은 건축물 및 토지에 대한 대금의 납부 시기 및 방법 등에 관한 사항
3. 그 밖에 복합사업의 시행과 관련해 복합지구토지등소유자의 의견이 반영될 필요가 있는 사항
- ④ 공공주택사업자는 주민대표회의의 요청이 있는 경우 복합지구 지정 제안의 추진 현황과 복합사업의 진행 상황 등을 설명해야 한다.

⑤ 삭제 <2024. 1. 16.>

⑥ 주민대표회의의 위원의 선출·교체 및 해임, 운영방법, 운영비용의 조달과 그 밖에 주민대표회의의 운영에 필요한 사항은 주민대표회의가 정한다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

[제목개정 2024. 1. 16.]

**제35조의15(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원)** ① 공공주택사업자는 법 제40조의14제1항에 따라 토지등소유자 등에 대해 다음 각 호에 규정된 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

1. 주민협의체 및 주민대표회의의 회의 개최를 위한 비용 등 주민협의체 및 주민대표회의의 구성·운영에 드는 비용
2. 복합사업 추진에 필요한 다음 각 목의 비용
  - 가. 주민대표회의 사무실 임차료
  - 나. 법 제40조의12제1항에 따른 시공자의 추천에 드는 비용
  - 다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 감정평가사의 추천에 드는 비용
3. 법 제40조의14제1항제3호의 비용 중 다음 각 목의 비용
  - 가. 정비사업전문관리 용역비
  - 나. 설계 용역비
  - 다. 감정평가비용
  - 라. 그 밖에 해당 「도시 및 주거환경정비법」 제31조에 따른 조합설립추진위원회 및 같은 법 제35조에 따른 조합이 같은 법 제32조, 제44조 및 제45조에 따른 업무를 수행하기 위해 사용한 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비용
- ② 공공주택사업자는 법 제40조의14제1항에 따라 토지등소유자 등에 대해 지원을 하는 경우에는 미리 주민협의체에 지원의 규모 및 지원에 따른 사업비의 증가 가능성에 대해 설명해야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 법 제40조의14제1항에 따른 토지등소유자 등에 대한 지원 방법 및 절차에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2024. 1. 16.]

## 제7장 공공주택의 매입

**제36조(부도임대주택의 매입)** ① 공공주택사업자(법 제4조제1항제2호 및 제3호에 따른 공공주택사업자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)는 법 제41조제1항에 따라 부도임대주택(법률 제13499호로 개정되기 전의 「임대주택법」 제2조제2호의2에 해당하는 주택 중 같은 조 제8호의 부도임대주택등을 말한다. 이하 같다)을 매입하려는 경우에는 다음 각 호의 사항이 포함된 신청서를 작성하여 국토교통부장관에게 매입대상주택 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 법률 제13499호로 개정되기 전의 「임대주택법」 제2조제7호나목에 해당하는 부도임대주택에 대해서는 매입대상주택 지정 신청 전에 주택도시보증금 대출 금융기관과 협의하여야 한다.

1. 매입 대상 주택 호수
2. 매입 시기
3. 매입에 드는 비용
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 매입대상주택 지정의 신청을 받았을 때에는 주택의 노후상태, 단지 규모 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 심사하여 매입대상주택으로 지정·고시할지 여부를 결정하여야 한다.

③ 국가나 지방자치단체는 법 제41조제1항에 따라 지정·고시된 매입대상주택 중 공공주택사업자가 경매로 취득한 주택의 매입비용에 대하여 같은 조 제3항에 따라 재정 및 주택도시보증금을 지원할 수 있다.

④ 제3항에 따라 매입한 주택은 제2조제1항제1호부터 제3호까지, 제3호의2 및 제5호의 공공임대주택으로 공급해야 한다.<개정 2020. 9. 8.>

⑤ 제4항에도 불구하고 매입한 부도임대주택의 입주자격, 임대조건 등 주택을 공급하는 데 필요한 사항은 국토교통부령으로 달리 정할 수 있다.

**제37조(기존주택등의 매입)** ① 법 제43조제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택 등”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물을 말한다. <개정 2016. 8. 11., 2020. 10. 19.>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목부터 다목까지에 따른 단독주택, 다중주택 및 다가구주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택(「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하인 것만 해당한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호, 제4호, 제11호, 제12호, 제14호 또는 제15호에 따른 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 노유자시설, 수련시설, 업무시설 또는 숙박시설의 용도로 사용하는 건축물

② 공공주택사업자는 법 제43조제1항에 따라 기존주택등을 매입하면서 같은 조 제2항에 따른 지원을 받으려면 다음 각 호의 사항을 포함한 매입계획을 수립하여 미리 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 다만, 제4호부터 제6호까지의 사항은 기존주택등을 매입하여 개량(기존주택등을 철거한 후 다시 건설한 경우를 포함하며, 기존주택등의 세대수·구조 등의 변경 없이 보수하는 경우는 제외한다. 이하 같다)한 후 공공임대주택으로 공급하려는 경우만 작성한다.<개정 2020. 10. 19.>

1. 매입 대상인 기존주택등의 호수
2. 매입 시기
3. 매입에 드는 비용
4. 개량 후 주택 호수
5. 개량 기간
6. 개량에 드는 비용

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받았으면 매입 대상인 기존주택등의 소유자와 매입가격 등 매입조건에 관하여 협의하고 매입절차를 마쳐야 한다.<개정 2020. 10. 19.>

④ 법 제43조제1항에 따라 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 주택의 경우 세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 세대는 같은 조 제3항에 따라 세대당 주차대수 기준을 0.3대로 적용할 수 있다. 이 경우 해당 주택이 「주택법」에 따른 도시형 생활주택으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 주차장에 설치해야 하는 주차단위구획(「주차장법」에 따른 주차단위구획을 말한다. 이하 같다)의 총수를 산정할 때 「도시교통정비 촉진법」 제33조제1항제4호에 따른 승용차공동이용 지원(승용차공동이용을 위한 전용주차구획을 설치하고 공동이용을 위한 승용자동차를 상시 배치하는 것을 말한다. 이하 같다)을 위해 설치한 주차단위구획 수의 3.5배수(소수점 이하는 버린다)에 해당하는 주차단위구획을 설치한 것으로 본다.<신설 2020. 10. 19., 2024. 4. 9.>

1. 주차장의 전부 또는 일부를 승용차공동이용 지원을 위해 사용할 것
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제13호가목 및 나목에 해당하는 시설로부터 반경 1킬로미터 이내에 건설되는 주택일 것
3. 입주자 자격 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준을 충족할 것

⑤ 법 제43조제1항에 따라 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 제1항제3호의 건축물로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물에 대해서는 해당 건축물을 공공임대주택으로 사용하는 기간 동안 제1호에 따라 용도변경을 하기 전의 용도를 기준으로 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장 설치 기준을 적용할 수 있다.<신설 2021. 9. 17.>

1. 해당 건축물을 「주택법 시행령」 제4조 각 호의 용도로 변경할 것
2. 세대별 전용면적이 30제곱미터 미만일 것
3. 임대기간 동안 자동차(「장애인복지법」 제39조제2항에 따른 장애인사용자동차등표지를 발급받은 자동차는 제외한다)를 소유하지 않을 것을 임차인 자격요건으로 하여 임대할 것

⑥ 법 제43조에 따라 매입한 기존주택등의 입주자격, 임대조건 등 그 기존주택등을 공공주택으로 공급하는 데 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.<개정 2020. 10. 19., 2021. 9. 17.>

[제목개정 2020. 10. 19.]

**제38조(건설 중에 있는 주택의 매입)** ① 법 제44조제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모 및 기준에 해당하는 주택”이란 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

② 공공주택사업자는 법 제44조제1항에 따라 건설 중에 있는 주택(건설을 계획하고 있는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 공공임대주택으로 매입하여 줄 것을 제안받은 경우에는 그 건설 중에 있는 주택이 같은 조 제2항 및 제4항에 따른 기준에 적합한지를 확인하여야 한다.

③ 공공주택사업자는 법 제44조제1항에 따른 건설 중에 있는 주택의 매입에 대하여 같은 조 제3항에 따른 지원을 받으려면 다음 각 호의 사항을 포함한 매입계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

1. 매입 대상 주택 호수
2. 매입 시기
3. 매입에 드는 비용
- ④ 공공주택사업자는 제3항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받았으면 해당 주택의 매입을 제안한 자와 매입가격 등 매입조건에 관하여 협의하고 매입절차를 마쳐야 한다.
- ⑤ 법 제44조에 따라 매입한 건설 중에 있는 주택의 입주자격, 임대조건 등 그 주택을 공공주택으로 공급하는 데 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제39조(임대주택의 인수)** ① 임대무기기간이 30년 이상인 공공임대주택을 공급하려는 공공주택사업자가 「도시재정비 촉진법」에 따른 재정비촉진사업의 사업시행자, 정비사업의 사업시행자 또는 조합에 임대주택의 인수를 요청하여 해당 사업시행자 또는 조합이 동의한 경우에는 법 제45조제1항에 따라 임대주택을 우선 인수할 수 있다.

② 제1항에 따라 우선 인수한 주택은 제2조제1항제1호부터 제3호까지 및 제3호의2의 공공임대주택으로 공급해야 한다.<개정 2020. 9. 8.>

**제40조(기존주택의 임차)** ① 공공주택사업자는 법 제45조의2제1항에 따른 기존주택 임차에 대하여 같은 조 제2항에 따른 지원을 받으려면 임차 전에 임차 규모, 공급지역, 공급시기 및 비용 조달계획 등을 포함한 사업계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

② 제1항에 따른 기존주택은 전용면적 85제곱미터 이하여야 한다. 다만, 입주자가 속한 가구가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2017. 12. 19.>

1. 가구원수가 5명 이상인 가구

2. 다자녀가구[미성년자인 세 명 이상의 자녀(태아를 포함한다)를 둔 가구를 말한다]

③ 제1항 및 제2항에 따른 기존주택의 임차, 관리 등을 위한 구체적인 절차, 방법 등과 입주대상자의 입주자격, 임대조건 등 기존주택을 전대하는 데 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

## 제8장 공공주택본부

**제41조(공공주택본부의 구성 및 운영)** ① 법 제46조에 따른 공공주택본부에는 본부장을 둔다.

② 공공주택본부의 본부장은 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 중에서 국토교통부장관이 임명한다.

③ 공공주택본부의 본부장은 국토교통부장관의 명을 받아 공공주택본부의 구성 및 운영에 관한 사항을 총괄한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 공공주택본부의 구성 및 운영에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

## 제9장 공공주택의 공급 및 운영·관리

**제42조(금융정보 등의 제공에 따른 동의서 제출 대상자 등)** ① 법 제48조의4제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 사람을 말한다. <개정 2022. 12. 29.>

1. 신청자의 직계존속 및 신청자의 배우자의 직계존속으로서 신청자 또는 신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
2. 신청자의 직계비속 및 그 직계비속의 배우자로서 신청자 또는 신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람
3. 신청자의 배우자의 직계비속 및 그 직계비속의 배우자로서 신청자와 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있는 사람

② 법 제48조의4제1항에 따른 자료 또는 정보의 구체적인 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제48조의4제1항제1호에 따른 금융정보

가. 보통예금, 저축예금, 자유저축예금 등 요구불예금: 최근 3개월 이내의 평균 잔액

나. 정기예금, 정기적금, 정기저축 등 저축성예금: 잔액 또는 총납입금

다. 주식, 수익증권, 출자금, 출자지분: 최종 시세가액. 이 경우 비상장주식의 평가에 관하여는 「상속세 및 증여세법 시행령」 제54조제1항을 준용한다.

라. 채권, 어음, 수표, 채무증서, 신주인수권 증서: 액면가액

마. 연금저축: 정기적으로 지급된 금액 또는 최종 잔액

2. 법 제48조의4제1항제2호에 따른 신용정보

가. 대출 현황 및 연체 내용

나. 신용카드 미결제 금액

3. 법 제48조의4제1항제3호에 따른 보험정보

가. 보험증권: 해약하는 경우 지급받게 될 환급금 또는 최근 1년 이내에 지급된 보험금

나. 연금보험: 해약하는 경우 지급받게 될 환급금 또는 정기적으로 지급되는 금액

③ 법 제48조의4제1항에 따라 공공주택의 공급을 신청(재계약을 체결하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하는 자는 국토교통부령으로 정하는 금융정보 등의 제공 동의서면을 국토교통부장관에게 직접 제출하거나 우편·팩스 또는 정보통신망에 의하여 제출할 수 있다.

**제43조(금융정보등의 요청 및 제공)** ① 국토교통부장관은 법 제48조의5에 따라 금융기관등(「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조제2항제1호에 따른 종합신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 법 제48조의4제1항에 따른 신청자 본인, 배우자 및 제42조제1항에 해당하는 자(이하 “신청자등”이라 한다)에 대한 제42조제2항에 따른 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 “금융정보등”이라 한다)의 제공을 요청하는 경우에는 요청 내용에 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다. <개정 2020. 8. 4.>

1. 신청자등의 성명과 주민등록번호
2. 제공을 요청하는 금융정보등의 범위와 조회기준일 및 조회기간

② 제1항에 따라 금융정보등의 제공을 요청받은 금융기관등의 장이 국토교통부장관에게 해당 금융정보등을 제공할 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 신청자등의 성명과 주민등록번호
2. 금융정보등을 제공하는 금융기관등의 명칭
3. 제공대상 금융상품명과 계좌번호
4. 금융정보등의 내용

③ 국토교통부장관은 금융기관등이 가입한 협회, 연합회 또는 중앙회의 정보통신망을 이용하여 해당 금융기관등의 장에게 금융정보등을 제공하도록 요청할 수 있다.

**제44조(공공임대주택의 임대료)** ① 제2조제1항제1호부터 제3호까지, 제3호의2, 제4호 및 제5호에 따른 공공임대주택의 최초의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다)는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 표준 임대료를 초과할 수 없다. 다만, 전용면적이 85제곱미터를 초과하거나 분납임대주택(분양전환공공임대주택 중 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하는 공공건설임대주택을 말한다. 이하 같다) 또는 장기전세주택으로 공급하는 공공임대주택의 최초의 임대보증금에는 적용하지 않는다. <개정 2020. 9. 8.>

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 표준 임대료를 산정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다. 이 경우 공공건설임대주택의 건설원가는 국토교통부령으로 정하는 산정기준에 따라 산출한 가격으로 한다.

1. 공공임대주택과 그 부대시설에 대한 건설원가
2. 재정 및 주택도시기금 지원비율
3. 해당 공공임대주택 주변지역의 임대료 수준
4. 임대보증금의 보증수수료(임차인 부담분만 해당한다)
5. 감가상각비, 수선유지비 및 화재보험료
6. 주택도시기금의 융자금에 대한 지급이자, 대손충당금 및 각종 공과금

③ 제1항에 따른 공공임대주택의 최초의 임대보증금과 월 임대료는 같은 항에도 불구하고 임차인이 동의한 경우에 임대차계약에 따라 상호 전환할 수 있다. 이 경우 최초의 임대보증금은 해당 임대주택과 그 부대시설에 대한 건설원가(제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 건설원가를 말한다)에서 주택도시기금의 융자금을 뺀 금액을 초과할 수 없다.

④ 분납임대주택의 임대료는 임차인이 미리 납부한 분양전환가격에 해당하는 금액(이하 “분양전환금”이라 한다) 등을 고려하여 국토교통부장관이 따로 정하여 고시하는 표준 임대료를 초과할 수 없다.

⑤ 장기전세주택으로 공급하는 공공임대주택의 최초의 임대보증금은 해당 임대주택과 그 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 인근 주택의 전세계약금액을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액을 초과할 수 없다.

⑥ 기존주택등매입임대주택의 최초의 임대료는 해당 임대주택과 그 규모, 생활여건 등이 비슷한 주변지역 임대주택의 임대료를 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액으로 한다. <개정 2020. 10. 19.>



**제45조(공공임대주택 임대보증금의 분할 납부)** ① 임차인은 법 제49조제3항에 따라 증액된 임대보증금이 적용된 임대차계약을 체결한 날부터 1년 이내에 3회에 걸쳐 임대보증금의 증액분을 분할하여 납부할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 남은 금액에 대하여 전년도 기준 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 금액을 가산(加算)할 수 있다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따른 분할납부 방법 및 절차에 관하여 필요한 사항을 정할 수 있다.

**제46조(임차인에 대한 정보제공의 내용 및 방법)** ① 법 제49조제5항에서 “해당 주택의 건설을 위한 주택도시기금 융자금 및 저당권 등 담보물권 설정금액 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 해당 주택의 건설을 위한 주택도시기금 융자금
2. 저당권, 전세권 등 해당 주택에 대한 제한물권 설정금액
3. 가압류, 가처분 등 해당 주택에 대한 보전처분 여부
4. 해당 주택의 신탁 여부

② 공공주택사업자는 제1항 각 호의 정보를 직접 서면 또는 우편(전자우편을 포함한다)으로 임차인에게 알려주어야 한다.

**제46조의2(지분적립형 분양주택의 임대료)** ① 법 제49조제7항에서 “대통령령으로 정하는 기준에 따라 산정한 임대료”란 제44조제5항을 준용하여 산정한 임대보증금에 공공주택사업자가 소유한 지분의 비율을 곱한 금액을 초과하지 않는 금액을 말한다.

- ② 제1항에 따른 임대료의 지급은 그 금액을 공공주택사업자에게 예치하는 방식으로 한다.
- ③ 제2항에도 불구하고 제1항에 따른 임대료는 그 일부를 매월 지급하는 방식으로 전환할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 임대료 전환의 기준과 구체적인 임대료 지급 방식은 공공주택사업자가 정한다.

[본조신설 2021. 8. 17.]

[종전 제46조의2는 제46조의3으로 이동 <2021. 8. 17.>]

**제46조의3(공공임대주택의 임차인에 대한 설명 및 확인)** ① 법 제49조의2제4항에서 “대통령령으로 정하는 공공임대주택”이란 제2조제1항제1호부터 제3호까지, 제3호의2 및 제4호부터 제6호까지의 공공임대주택을 말한다. <개정 2020. 9. 8.>

② 법 제49조의2제4항에 따른 설명 및 확인의 시기는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 제1항에 따른 공공임대주택을 최초로 공급하는 경우: 해당 공공임대주택의 입주 예정일 30일 전까지
2. 제1항에 따른 공공임대주택을 재공급하는 경우: 해당 공공임대주택의 계약 체결 전까지

③ 공공주택사업자는 법 제49조의2제4항에 따라 이 조 제2항 각 호에 따른 시기까지 임차인에게 세대 내 시설·설비의 상태를 설명하고 상태 점검표 등에 확인을 받아야 한다.

④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 상태 점검 확인 결과 보수가 필요하다고 인정되는 시설물 등에 대해서는 해당 임차인이 보수 결과를 확인할 수 있도록 입주할 때 조치결과 확인서를 제공해야 한다.

[본조신설 2020. 5. 26.]

[제46조의2에서 이동 <2021. 8. 17.>]

**제47조(재계약의 거절 등)** ① 법 제49조의3제1항제6호에서 “기간 내 입주의무, 임대료 납부 의무, 분납금 납부 의무 등 대통령령으로 정하는 의무를 위반한 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2018. 2. 9.>

1. 공공주택사업자의 귀책사유 없이 법 제49조의2에 따른 표준임대차계약서상의 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우
2. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
3. 분납임대주택의 분납금(분할하여 납부하는 분양전환금을 말한다)을 3개월 이상 연체한 경우

② 법 제49조의3제1항제7호에서 “공공임대주택을 고의로 파손·멸실하는 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <신설 2018. 2. 9., 2020. 9. 8., 2021. 3. 23.>



1. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손하거나 멸실한 경우
  2. 공공임대주택 및 그 부대시설을 공공주택사업자의 동의를 받지 아니하고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
  3. 임차인이 법 제50조의3제2항 후단에 따른 분양전환 신청기간 이내에 우선 분양전환을 신청하지 않은 경우
  4. 공공임대주택(전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)의 임대차계약 기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.
    - 가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우. 다만, 법원의 소송이 진행 중인 경우 등 주택의 처분이 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 소송 판결확정일 등 그 사유가 종료된 날부터 6개월 이내로 한다.
    - 나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우. 다만, 취득한 주택의 보수공사가 진행 중인 경우 등 입주자가 곤란하다고 객관적으로 입증되는 경우에는 공사비를 완전히 납부한 날 등 그 사유가 종료된 날부터 14일 이내로 한다.
    - 다. 공공임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우
  5. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
- ③ 공공임대주택에 거주 중인 임차인은 법 제49조의3제2항에 따라 임대주택이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.<개정 2018. 2. 9.>
1. 시장·군수 또는 구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
  2. 공공주택사업자가 시장·군수 또는 구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
  3. 공공주택사업자가 임차인의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대시설·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
  4. 공공주택사업자의 귀책사유로 입주기간 종료일부턴 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
  5. 공공주택사업자가 법 제49조의2에 따른 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- ④ 분납임대주택의 공공주택사업자는 법 제49조의3에 따라 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 산정된 반환금을 임차인에게 지급하여야 한다.<개정 2018. 2. 9.>

**제48조(임차권의 양도 등의 허용)** ① 법 제49조의4 단서에서 “근무·생업·질병치료 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2018. 2. 27., 2023. 7. 7., 2024. 12. 10.>

1. 공공임대주택(임대의무기간이 10년 이하인 경우로 한정한다) 임차인의 세대구성원 모두가 공공임대주택 입주 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당되어 무주택 세대구성원에게 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대하는 경우
  - 가. 다음 1)부터 3)까지의 규정에 모두 해당하는 경우
    - 1) 근무·생업 또는 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다) 등의 사유로 주거를 이전할 것
    - 2) 현재 거주하는 시·군 또는 구의 행정구역이 아닌 시·군 또는 구로 주거를 이전할 것
    - 3) 현재 거주지와 새로 이전하는 거주지 간의 거리(최단 직선거리를 말한다)가 40킬로미터 이상일 것. 다만, 출퇴근 거리 및 교통여건 등을 고려하여 해당 시·도의 조례로 별도 기준을 정하는 경우에는 그에 따른다.
  - 나. 상속 또는 혼인으로 소유하게 된 주택으로 이전할 경우
  - 다. 국외로 이주하거나 1년 이상 국외에 머무를 경우
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 법률에 따라 이전하는 기관 또는 그 기관에 종사하는 사람이 해당 기관이 이전하기 이전에 공공임대주택을 공급받아 전대하는 경우
  - 가. 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」
  - 나. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」
  - 다. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」

라. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」

3. 임차인이 혼인 또는 이혼으로 공공임대주택에서 퇴거하거나 「국민기초생활보장법」에 따른 수급자인 임차인이 같은 법 제32조에 따른 보장시설에 입소하기 위해 공공임대주택에서 퇴거하고, 해당 공공임대주택에 계속 거주하려는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람이 자신으로 임차인을 변경할 경우

가. 배우자, 직계혈족 및 형제자매

나. 직계혈족의 배우자, 배우자의 직계혈족 및 배우자의 형제자매

- ② 법 제49조의4 단서에 따라 임차권의 양도 또는 공공임대주택의 전대에 대한 동의를 받으려는 임차인은 제1항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당함을 증명하는 자료를 공공주택사업자에게 제출하여야 한다. 이 경우 제1항제1호가목에 해당하는 경우에는 공공주택사업자는 임차인에게 다른 시·군 또는 구로의 전입과 관련된 주택임대차계약서, 전세계약서 또는 주택매매계약서 등을 요구할 수 있다.
- ③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 임차인이 공공주택사업자에게 제출한 증명 자료 등에 특별한 문제가 없으면 임차인의 임차권 양도 또는 전대 요구를 받아들여야 한다.
- ④ 제1항제2호에 따라 공공임대주택을 전대하는 기관 또는 사람은 해당 기관의 이전이 완료된 경우에는 전대차 계약기간이 종료된 후 3개월 이내에 입주자를 입주시키거나 입주하여야 한다. 이 경우 전대차 계약기간은 2년을 넘을 수 없다.

**제49조(지분적립형 분양주택의 전매행위 제한기간 등)** ① 법 제49조의5제1항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 10년을 말한다.

- ② 제1항에 따른 전매행위 제한기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 기산한다.
- ③ 법 제49조의5제4항에서 “대통령령으로 정하는 취득가격”이란 지분적립형 분양주택을 전매하기 직전의 지분을 취득할 때의 취득기준가격을 말한다.
- ④ 법 제49조의5제6항 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 5년을 말한다.
- ⑤ 법 제49조의5제6항 단서에서 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다. 이 경우 제2호부터 제8호까지의 규정에 해당하는지는 해당 공공주택사업자의 확인을 받아야 한다. <신설 2024. 4. 23.>
  1. 해당 주택에 입주하기 위해 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주 가능일부터 90일까지로 한다.
  2. 법 제49조의5제6항 본문에 따른 거주 의무자(이하 “거주 의무자”라 한다)가 제4항에 따른 거주 의무기간(이하 이 항에서 “거주 의무기간”이라 한다) 중 세대원(거주 의무자가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위해 해외에 체류하는 경우
  3. 거주 의무자가 주택의 특별공급(「군인복지기본법」 제10조에 따른 공급을 말한다)을 받은 군인으로서 인사발령에 따라 거주 의무기간 중 해당 주택건설지역(주택을 건설하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도만 해당한다) 또는 시·군의 행정구역을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 아닌 지역에 거주하는 경우
  4. 거주 의무자가 거주 의무기간 중 세대원의 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위해 세대원 전원이 다른 주택건설 지역에 거주하는 경우. 다만, 수도권에서 거주를 이전하는 경우는 제외한다.
  5. 거주 의무자가 거주 의무기간 중 혼인 또는 이혼으로 입주한 주택에서 퇴거하고 해당 주택에 계속 거주하려는 거주 의무자의 직계존속·직계비속, 배우자(종전 배우자를 포함한다) 또는 형제자매가 자신으로 세대주를 변경한 후 거주 의무기간 중 남은 기간을 승계하여 거주하는 경우
  6. 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집을 설치·운영하려는 자가 같은 법 제13조에 따라 해당 주택에 가정어린이집의 설치를 목적으로 인가를 받은 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 가정어린이집을 설치·운영하는 기간으로 한정한다.
  7. 법 제49조의5제2항에 따라 준용되는 「주택법」 제64조제2항 본문 및 「주택법 시행령」 제73조제4항(같은 항 제7호 및 제8호는 제외한다)에 따라 법 제49조의5제1항에 따른 전매제한이 적용되지 않는 경우

8. 거주 의무자의 직계비속이 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생으로서 주택의 최초 입주가능 일 현재 해당 학기가 끝나지 않은 경우, 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 학기가 끝난 후 90일까지로 한정한다.

⑥ 거주 의무자는 법 제49조의5제7항에 따라 공공주택사업자에게 해당 주택의 매입을 신청하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 매입신청서를 공공주택사업자에게 제출해야 한다.<신설 2024. 4. 23.>

⑦ 공공주택사업자는 거주 의무자가 법 제49조의5제7항에 따라 매입신청을 하거나 같은 조 제6항을 위반하여 같은 조 제8항에 따라 해당 주택을 매입하려면 14일 이상의 기간을 정하여 거주 의무자에게 의견을 제출할 수 있는 기회를 줘야 한다.<신설 2024. 4. 23.>

⑧ 제7항에 따라 의견을 제출받은 공공주택사업자는 제출 의견의 처리 결과를 거주 의무자에게 통보해야 한다.<신설 2024. 4. 23.>

⑨ 법 제49조의5제8항에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 다음 각 호의 사유를 말한다.<신설 2024. 4. 23.>

1. 공공주택사업자의 부도·파산
2. 제1호와 유사한 사유로서 공공주택사업자가 해당 주택을 매입하는 것이 어렵다고 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 사유

⑩ 법 제49조의5제10항에 따른 부기등기에는 “이 주택은 「공공주택 특별법」 제49조의5제6항에 따른 거주 의무자가 거주 의무기간 동안 계속하여 거주해야 하는 주택으로서 거주 의무자가 이를 위반할 경우 공공주택사업자에게 매입을 신청해야 하며, 매입신청을 받은 공공주택사업자가 이 주택을 매입함”이라는 내용을 표기해야 한다.<신설 2024. 4. 23.>

⑪ 법 제49조의5제11항에 따라 부기등기 사항을 말소하려는 거주 의무자는 국토교통부령으로 정하는 거주사실 확인 신청서에 거주사실을 확인할 수 있는 서류(법 제49조의7제2항에 따라 제공받은 주민등록 전산정보로 거주사실을 확인할 수 없는 경우만 해당한다)를 첨부하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장에게 제출해야 한다. 이 경우 거주사실 확인 신청서를 제출받은 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 거주 의무 이행이 확인되면 신청서를 접수한 날부터 14일 이내에 국토교통부령으로 정하는 거주사실 확인서를 발급해야 한다.<신설 2024. 4. 23.>

⑫ 국토교통부장관은 법 제49조의5제11항 후단에 따라 같은 항 전단에 따른 거주 의무자의 거주사실 확인에 관한 업무를 공공주택사업자에게 위탁한다.<신설 2024. 4. 23.>

[본조신설 2021. 8. 17.]

**제50조(공공분양주택의 예외적 전매 허용 시 주택의 매입 등)** ① 공공분양주택을 공급받은 자가 법 제49조의6제1항에 따라 입주자로 선정된 지위 또는 주택(지분적립형 분양주택의 경우 주택의 소유 지분을 말한다. 이하 이 조 및 제63조제2항제4호에서 같다)의 매입을 신청하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 매입신청서를 공공주택사업자에게 제출해야 한다. <개정 2021. 8. 17.>

② 법 제49조의6제2항에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 공공주택사업자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입이 어렵다고 인정되는 경우를 말한다.

[전문개정 2020. 5. 26.]

**제51조 삭제** <2020. 5. 26.>

**제52조(거주 의무의 입증자료)** 법 제49조의7제4항에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 입주자의 거주 여부 등을 확인하기 위하여 관계 행정기관 및 관련 단체 등에 요청할 수 있는 자료는 다음 각 호와 같다.

1. 주민등록표 등본·초본
2. 국민연금보험료 납입증명서
3. 건강보험료 납부확인서
4. 고용보험료 납입증명서
5. 전화사용료 납부확인서

6. 케이블텔레비전 수신료 납부확인서
7. 인터넷 사용료 납부확인서
8. 신용카드 대중교통 이용명세서
9. 자녀의 재학증명서

**제52조의2(이익공유형 분양주택의 공급가격 및 거주무기기간 등)** ① 이익공유형 분양주택의 공급가격은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 복합지구에서 현물보상으로 공급하는 경우: 제35조의11제1항에 따른 분양가격의 100분의 50 이상 100분의 80 이하의 범위에서 공공주택사업자가 복합지구토지등소유자와 협의하여 정하는 가격
  2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호의3에 따른 주거재생혁신지구에서 현물보상으로 공급하는 경우: 같은 법 시행령 제53조의5제1항에 따른 분양가격의 100분의 50 이상 100분의 80 이하의 범위에서 혁신지구사업시행자가 같은 법 제55조의3제1항 전단에 따른 토지등소유자와 협의하여 정하는 가격
  3. 그 밖의 경우: 「주택법」 제57조에 따라 산정한 분양가격의 100분의 80 이하의 범위에서 공공주택사업자가 정하는 가격
- ② 법 제49조의10제3항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 별표 4의5에 따른 기준을 말한다.
- ③ 법 제49조의10제4항에 따른 부기등기에는 “이 주택은 공공주택사업자가 환매할 권리를 보류하고 있는 주택으로서 「공공주택 특별법」 제49조의10제2항에 따라 이 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자에게 매입을 신청해야 하며, 매입신청을 받은 공공주택사업자가 이 주택을 매입함”이라는 내용을 표기해야 한다.
- ④ 법 제49조의10제6항 본문에서 “대통령령으로 정하는 거주무기기간”이란 5년을 말한다.
- ⑤ 법 제49조의10제6항 단서에서 “해외 체류 등 대통령령으로 정하는 사유”란 제49조제5항제1호부터 제6호까지 및 제8호의 사유를 말한다. 이 경우 제49조제5항제2호부터 제6호까지 및 제8호의 사유에 해당하는지는 해당 공공주택사업자의 확인을 받아야 한다.<신설 2024. 4. 23.>

[본조신설 2021. 9. 17.]

**제53조(공공임대주택의 관리 등)** ① 법 제50조제1항에 따라 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 준용하되, 같은 법 제51조제3항에 따른 자체관리를 위한 시장·군수 또는 구청장의 인가나 관리비와 관련된 회계감사는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 준용하지 않는다. <개정 2019. 10. 29.>

- ② 공공주택사업자는 법 제50조제2항에 따라 공공임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 “선수관리비”라 한다)를 부담하는 경우에는 해당 임차인의 입주가능일 전까지 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체(이하 “관리주체”라 한다)에게 선수관리비를 지급해야 한다.<신설 2019. 10. 29.>
- ③ 관리주체는 해당 임차인의 임대기간이 종료되는 경우 제2항에 따라 지급받은 선수관리비를 공공주택사업자에게 반환해야 한다. 다만, 다른 임차인이 해당 주택에 입주할 예정인 경우 등 공공주택사업자와 관리주체가 협의하여 정하는 경우에는 선수관리비를 반환하지 않을 수 있다.<신설 2019. 10. 29.>
- ④ 제2항에 따라 관리주체에게 지급하는 선수관리비의 금액은 해당 공공임대주택의 유형 및 세대수 등을 고려하여 공공주택사업자와 관리주체가 협의하여 정한다.<신설 2019. 10. 29.>

**제54조(공공임대주택의 임대무기기간)** ① 법 제50조의2제1항에서 “대통령령으로 정한 임대무기기간”이란 그 공공임대주택의 임대개시일부터 다음 각 호의 기간을 말한다. <개정 2020. 9. 8., 2022. 12. 29.>

1. 영구임대주택: 50년
2. 국민임대주택: 30년
3. 행복주택: 30년
4. 통합공공임대주택: 30년
5. 장기전세주택: 20년

6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 6년 이상 10년 미만으로 정하여 신고한 주택: 6년
7. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택: 10년
8. 제1호부터 제7호까지의 규정에 해당하지 않는 공공임대주택: 5년
- ② 법 제50조의2제2항제2호에 따라 임대무기기간이 지나기 전에도 임차인 등에게 분양전환할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.
  1. 공공주택사업자가 경제적 사정 등으로 공공임대주택에 대한 임대를 계속할 수 없는 경우로서 공공주택사업자가 국토교통부장관의 허가를 받아 임차인에게 분양전환하는 경우. 이 경우 법 제50조의3제1항에 해당하는 임차인에게 우선적으로 분양전환하여야 한다.
  2. 임대 개시 후 해당 주택의 임대무기기간의 2분의 1이 지난 분양전환공공임대주택에 대하여 공공주택사업자와 임차인이 해당 임대주택의 분양전환에 합의하여 공공주택사업자가 임차인에게 법 제50조의3에 따라 분양전환하는 경우
  3. 주택도시보증기금의 용자를 받아 주택이 없는 근로자를 위하여 건설한 공공임대주택(1994년 9월 13일 이전에 사업계획승인을 받은 경우로 한정한다)을 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 분양전환하는 경우. 이 경우 법 제50조의3제1항의 요건을 충족하는 임차인에게 우선적으로 분양전환하여야 한다.
- ③ 공공주택사업자가 제2항제1호에 따라 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없어 승인 허가를 받으려는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
  1. 2년 연속 적자가 발생한 사실을 입증할 수 있는 해당 기간의 손익계산서
  2. 2년 연속 부(負)의 영업현금흐름이 발생한 사실을 입증할 수 있는 해당 기간의 현금흐름표
  3. 최근 12개월간 해당 공공주택사업자의 전체 공공임대주택 중 임대되지 아니한 주택의 비율이 100분의 20 이상이고 같은 기간 동안 특정 공공임대주택이 계속하여 임대되지 아니하였다는 사실을 입증할 수 있는 서류
  4. 관계 법령에 따라 재개발, 재건축 등으로 공공임대주택의 철거가 예정되어 임대사업을 계속하기 곤란한 사실을 입증할 수 있는 서류
- ④ 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택을 제외한 공공건설임대주택을 제2항제1호 또는 제2호에 따라 분양전환하는 경우 그 분양전환가격의 산정 기준은 국토교통부령으로 정한다.
- ⑤ 제2항제1호 및 제3호에 따른 분양전환 허가 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제55조(분납임대주택의 우선 분양전환)** 분납임대주택의 임대사업자는 법 제50조의3제1항제1호에 따라 임차인에게 우선 분양전환하려는 경우에는 해당 임차인으로부터 임대 개시 전 또는 임대기간 중 분양전환금의 일부를 미리 받을 수 있다. 이 경우 분양전환금의 분납기준 및 분납방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[전문개정 2021. 3. 23.]

**제56조(분양전환가격 산정을 위한 감정평가 등)** ① 시장·군수 또는 구청장은 법 제50조의3제5항 본문에 따라 감정평가를 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제7조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준을 충족하는 감정평가법인(이하 "감정평가법인"이라 한다) 두 곳에 의뢰해야 한다. <개정 2016. 8. 31., 2021. 3. 23.>

- ② 제1항에 따라 감정평가를 의뢰받은 감정평가법인은 공공주택사업자 또는 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 감정평가법인을 선정하여 줄 것을 요청한 날을 기준으로 평가한다.
- ③ 감정평가법인은 제1항에 따라 감정평가를 의뢰받은 날부터 20일 이내에 감정평가를 완료하여야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 10일의 범위에서 이를 연장할 수 있다.
- ④ 법 제50조의3제5항 단서에 따른 이의신청은 다음 각 호의 경우에 시장·군수 또는 구청장으로부터 감정평가결과를 통보받은 날부터 30일 이내에 해야 한다. <개정 2021. 3. 23.>
  1. 관계 법령을 위반하여 감정평가가 이루어진 경우
  2. 부당하게 평가되었다고 인정하는 경우



- ⑤ 법 제50조의3제5항 단서에 따른 재평가(이하 이 조에서 “재평가”라 한다)는 그 사유를 명시하여 제1항을 준용하되, 당초 감정평가한 감정평가법인에 의뢰해서는 안 된다.<개정 2021. 3. 23.>
- ⑥ 재평가의 기한에 관하여는 제3항을 준용하며, 재평가의 비용은 이의신청을 한 자가 부담한다.
- ⑦ 법 제50조의3제1항부터 제6항까지의 규정에 따라 공공건설임대주택(전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우는 제외한다)을 분양전환하는 경우 분양전환가격 산정의 기준·방법 및 절차 등에 관하여 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.<개정 2021. 3. 23.>

**제57조(특별수선충당금의 요율 및 사용절차 등)** ① 법 제50조의4제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모에 해당하는 공공임대주택”이란 공공임대주택 단지별로 다음 각 호의 어느 하나 해당하는 공공임대주택을 말한다. 다만, 1997년 3월 1일 전에 주택건설사업계획의 승인을 받은 공공임대주택은 제외한다.

1. 300세대 이상의 공동주택
  2. 승강기가 설치된 공동주택
  3. 중앙집중식 난방방식의 공동주택
- ② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공임대주택을 건설한 공공주택사업자는 해당 공공임대주택의 공용부분, 부대시설 및 복리시설(분양된 시설은 제외한다)에 대하여 「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제29조에 따른 사용검사를 신청할 때 사용검사신청서와 함께 제출하여야 하며, 임대기간 중 해당 임대주택단지에 있는 관리사무소에 장기수선계획을 갖춰 놓아야 한다.<개정 2016. 8. 11.>
- ③ 제2항에 따른 장기수선계획은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라야 한다.
- ④ 공공주택사업자는 제2항 및 제3항에 따라 장기수선계획을 수립한 후 이를 조정할 필요가 있는 경우에는 임차인 대표회의의 구성원(임차인대표회의가 구성되지 않은 경우에는 전체 임차인) 과반수의 서면동의를 받아 장기수선계획을 조정할 수 있다.<신설 2024. 4. 23.>
- ⑤ 공공주택사업자는 법 제50조의4제1항에 따른 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 사용검사일(임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인일을 말한다)부터 1년이 지난날이 속하는 달부터 매달 적립하되, 적립요율은 다음 각 호의 비율에 따른다. 다만, 다음 각 호의 주택이 「공동주택관리법」에 따른 혼합주택단지 안에 있는 경우(같은 법 시행령 제7조제2항에 따라 혼합주택단지의 입주자대표회의와 공공주택사업자가 같은 조 제1항제4호에 따른 장기수선충당금 및 특별수선충당금을 사용하는 주요시설의 교체 및 보수에 관한 사항을 각자 결정하는 경우는 제외한다) 해당 주택에 대한 특별수선충당금의 적립요율에 관하여는 같은 법 시행령 제31조제1항에 따라 관리규약으로 정하는 장기수선충당금의 요율을 준용한다.<개정 2016. 8. 11., 2020. 9. 8., 2024. 4. 23.>
1. 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 및 장기전세주택: 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비의 1만분의 4
  2. 제1호에 해당하지 아니하는 공공임대주택: 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 당시 표준건축비의 1만분의 1
- ⑥ 공공주택사업자는 특별수선충당금을 금융회사 등에 예치하여 따로 관리하여야 한다.<개정 2024. 4. 23.>
- ⑦ 공공주택사업자는 특별수선충당금을 사용하려면 미리 해당 공공임대주택의 주소지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장과 협의하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그렇지 않다.<개정 2024. 4. 23.>
1. 「주택법 시행령」 제53조의2제4항 각 호에 따른 중대한 하자가 발생한 경우
  2. 천재지변이나 그 밖의 재해로 장기수선계획 수립 대상물이 파손되거나 멸실되어 긴급하게 교체·보수가 필요한 경우
- ⑧ 공공주택사업자는 제7항 단서에 따라 특별수선충당금을 사용한 경우에는 그 사유를 사용일부터 30일 이내에 관할 시장·군수 또는 구청장에게 통보해야 한다.<신설 2024. 4. 23.>
- ⑨ 시장·군수 또는 구청장은 국토교통부령으로 정하는 방법에 따라 공공주택사업자의 특별수선충당금 적립 여부, 적립금액 등을 관할 시·도지사에게 보고하여야 하며, 시·도지사는 시장·군수 또는 구청장의 보고를 받으면 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.<개정 2024. 4. 23.>

⑩ 제1항부터 제9항까지에서 규정한 사항 외에 특별수선충당금의 사용방법, 세부 사용절차, 그 밖에 필요한 사항은 장기수선계획으로 정한다. <개정 2024. 4. 23.>

**제58조(정보체계의 구축 및 관리)** ① 법 제51조제1항에 따라 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여 정보체계를 구축하여야 한다.

1. 공공주택의 인터넷 청약, 그 밖에 공공주택사업에 관한 알기 쉽고 다양한 정보의 제공
2. 공공주택 관련 자료 및 정보를 공동으로 이용하기 위한 데이터베이스의 표준화 및 호환시스템의 구축
3. 정보시스템의 안정적인 관리·운영

② 국토교통부장관은 법 제51조제3항에 따라 관련 기관·단체 등으로부터 다음 각 호의 공공주택사업 관련 정보를 디스크 등 전자저장매체 또는 정보통신망을 통하여 제공받을 수 있다. 이 경우 토지대장, 지적도는 부동산종합공부의 토지 관련 자료로 대체하여 제공받을 수 있다.

1. 공공주택 수급 관련 자료
  2. 주택지구 지정, 지구계획, 토지보상, 통합심의 결과 등 주택지구 관련 자료
  3. 공공주택건설사업계획, 직접 시공 등 공공주택건설 관련 자료
  4. 공공주택 매입 및 임대주택 인수 관련 자료
  5. 토지대장, 공시지가, 지형도, 지적도, 토지 특성 자료 및 부동산 실거래가격 등 토지 관련 자료
  6. 용도지역 및 용도지구, 토지이용 규제, 광역도시계획, 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획 등 도시·군계획 관련 자료
  7. 건축물대장 또는 부동산종합공부 등 건축물 관련 자료
  8. 주택 공시가격, 주택 특성 자료, 개별주택·공동주택 실거래가격, 주택가격 동향, 주택 미분양 현황 및 주택보급률 등 주택 관련 정보
  9. 청약통장 가입 현황 등 입주자저축 관련 자료
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 정보체계의 구축 및 운영에 관한 세부 기준을 정할 수 있다.

## 제10장 보칙

**제59조(토지매수업무 등의 위탁)** ① 공공주택사업자는 법 제52조제1항에 따라 토지매수업무, 손실보상업무 및 이주대책업무 등을 위탁하려면 위탁할 업무의 내용 및 위탁조건에 관하여 위탁하려는 기관의 장과 협의하여야 한다.

② 법 제52조제1항에 따른 위탁수수료는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른다.

**제60조(주택지구 밖의 사업에 대한 준용 등)** 법 제52조의2에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다. <개정 2021. 1. 5.>

1. 도로, 철도, 공원, 녹지, 수도·전기·가스 시설, 열공급시설, 하수도처리시설 및 폐기물처리 관련 시설을 설치하는 사업
2. 주택지구의 조성을 위하여 그 주택지구에 연접한 취토장(取土場: 흙 채취장) 및 돌산을 개발하는 사업
3. 하천의 정비사업

**제61조(권한의 위임 또는 위탁)** ① 국토교통부장관은 법 제53조제1항에 따라 면적이 30만제곱미터 미만인 지구조성사업에 관한 다음 각 호의 권한을 시·도지사에게 위임한다. 이 경우 지구조성사업의 시행구역이 둘 이상의 시·도에 걸치는 경우에는 사업시행 면적이 넓은 지역을 관할하는 시·도지사에게 위임하며, 위임받은 시·도지사는 그 수임사무의 처리에 관하여 관련 시·도지사와 협의해야 한다. <개정 2021. 6. 29.>

1. 법 제4조에 따른 공공주택사업자 지정
2. 법 제6조제1항에 따른 주택지구의 지정, 변경 또는 해제



3. 법 제9조제5항에 따른 정기조사 및 실태조사
4. 법 제12조제1항에 따른 주택지구의 지정, 변경 또는 해제의 고시
5. 법 제17조제1항에 따른 지구계획의 승인(변경승인을 포함한다) 및 같은 조 제3항에 따른 지구계획의 고시
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부장관이 제1항 각 호의 권한을 행사한다.
  1. 국가의 계획이나 조정이 필요한 지역으로서 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 주택지구를 지정할 때 그 뜻을 관보에 고시한 지역
  2. 국가 또는 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사가 법 제7조에 따라 소규모 주택지구에서 지구조성사업과 공공주택건설사업을 일괄하여 시행하는 경우
  - ③ 국토교통부장관은 법 제53조제1항에 따라 지방공사 및 공동출자법인이 시행하는 지구조성사업에 대한 법 제31조제1항에 따른 준공검사 및 같은 조 제2항에 따른 준공검사의 공고에 관한 권한을 시·도지사에게 위임한다. 이 경우 법 제31조제2항에 따른 “관보”는 “해당 시·도의 공보”로 본다.
  - ④ 국토교통부장관은 법 제53조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공주택건설사업에 대한 법 제35조제1항에 따른 사업계획 승인 및 같은 조 제5항에 따른 사업계획의 고시에 관한 권한을 시·도지사에게 위임한다.<개정 2016. 9. 27., 2024. 1. 16.>
    1. 지방자치단체 또는 지방공사가 단독으로 시행하는 공공주택건설사업
    2. 지방자치단체 또는 지방공사와 주택건설사업자가 공동으로 시행하는 공공주택건설사업
    3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산투자회사(「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다)가 시행하는 공공주택건설사업
      - 가. 지방자치단체 또는 지방공사가 단독 또는 공동으로 총지분의 전부를 출자하여 설립한 부동산투자회사
      - 나. 지방자치단체가 주택도시기금과 공동으로 총지분의 전부를 출자하여 설립한 부동산투자회사
      - 다. 지방공사가 주택도시기금과 공동으로 총지분의 전부를 출자하여 설립한 부동산투자회사
      - 라. 지방자치단체 및 지방공사가 주택도시기금과 공동으로 총지분의 전부를 출자하여 설립한 부동산투자회사
    4. 제1호부터 제3호까지 외의 공공주택건설사업 중 복합지구에서 시행하는 공공주택건설사업
  - ⑤ 국토교통부장관은 법 제53조제1항에 따라 법 제40조의8제1항에 따른 복합사업계획의 승인 권한을 시·도지사에게 위임한다.<신설 2021. 9. 17.>
  - ⑥ 국토교통부장관은 법 제53조제3항에 따라 공공주택사업자(지방공사, 공동출자법인 및 법 제4조제1항제6호에 따른 부동산투자회사는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)가 시행하는 지구조성사업에 대한 법 제31조제1항(법 제40조의17제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 준공검사에 관한 권한을 공공주택사업자에게 위탁한다.<개정 2021. 9. 17., 2024. 1. 16.>
  - ⑦ 국토교통부장관은 법 제53조제3항에 따라 공공주택에 대한 다음 각 호의 사항에 관한 업무를 공공주택사업자에게 위탁한다.<개정 2018. 2. 9., 2021. 9. 17.>
    1. 법 제48조의4에 따른 동의서면의 제출요구에 관한 업무
    2. 법 제48조의6에 따른 자료의 제공에 관한 업무
    3. 법 제49조의7에 따른 다음 각 목의 업무
      - 가. 법 제49조의7제1항에 따른 거주실태 조사
      - 나. 법 제49조의7제2항에 따른 자료 제공 요구
      - 다. 법 제49조의7제5항에 따른 임차인에 관한 정보의 통보
    4. 법 제51조에 따른 정보체계의 구축·운영에 관한 업무
  - ⑧ 국토교통부장관은 법 제53조제3항에 따라 다음 각 호의 업무를 보건복지부장관에게 위탁한다.<개정 2021. 9. 17.>
    1. 법 제48조의5에 따른 금융정보등의 제공에 관한 업무
    2. 법 제48조의6에 따른 자료의 제공에 관한 업무

**제62조(감독에 따른 처분 등의 고시)** 법 제55조제2항에 따른 고시는 다음 각 호의 사항을 관보에 고시하는 방법으로 한다.

1. 사업의 명칭
2. 처분 또는 명령을 받은 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
3. 사업시행지역의 위치
4. 처분 또는 명령의 내용 및 사유

**제63조(고유식별정보의 처리)** ① 국토교통부장관(제49조제12항 및 제61조에 따라 국토교통부장관의 업무를 위탁받은 자를 포함한다), 시·도지사, 시장·군수·구청장, 법 제48조의3에 따른 전산관리지정기관 또는 제12조의2제2항 각 호에 따른 시스템 등의 구축·운영기관의 장은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다. <개정 2018. 2. 9., 2021. 6. 29., 2021. 9. 17., 2024. 1. 16., 2024. 4. 23.>

1. 법 제2조제1호가목에 해당하는 공공임대주택의 분양전환 승인
- 1의2. 법 제9조제5항(법 제40조의17제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 정기조사 및 실태조사
- 1의3. 법 제9조제8항(법 제40조의17제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 통보 또는 고발
2. 법 제48조의3에 따른 공공임대주택의 중복 입주 등의 확인 및 임차인에 관한 정보의 전산관리
3. 법 제48조의4에 따른 금융정보등의 제공에 따른 동의
4. 법 제48조의5에 따른 금융정보등의 제공
5. 법 제48조의6에 따른 자료요청
6. 법 제48조의7에 따른 자료 및 정보의 수집 등
- 6의2. 법 제49조의5제11항에 따른 부기등기 말소를 위한 거주사실 확인에 관한 사무
- 6의3. 법 제49조의7에 따른 거주실태 조사 및 임차인에 관한 정보의 전산관리
7. 법 제50조의2에 따른 임대무기간 중 공공임대주택 매각 신고의 접수
8. 법 제51조에 따른 정보체계 구축 등

② 공공주택사업자는 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다. <개정 2020. 5. 26., 2021. 2. 19., 2021. 9. 17., 2024. 4. 23.>

1. 법 제2조제1호가목에 해당하는 공공임대주택의 분양전환
2. 법 제48조 및 제49조에 따른 공공주택 입주자의 자격 확인 및 선정, 공공임대주택의 임대료 등 임대조건의 결정
3. 법 제49조의4 단서에 따른 임차권의 양도나 공공임대주택의 전대에 대한 동의
- 3의2. 법 제49조의5제8항(제49조의10제7항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 주택의 매입에 관한 사무
4. 법 제49조의6제1항에 따른 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입

**제64조(과태료의 부과기준)** ① 법 제60조제1항 본문에서 “그 위반행위로 얻은 이익”이란 해당 임대주택의 실제 매각가격에서 법 제50조의3제2항 전단에 따라 통보한 우선 분양전환 가격을 뺀 금액을 말한다.

② 법 제60조제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 5와 같다.

[본조신설 2021. 3. 23.]