

# 공공주택 특별법 일부개정법률안

## (염태영의원 대표발의)

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 2903 |
|----------|------|

발의연월일 : 2024. 8. 16.

발 의 자 : 염태영 · 김우영 · 박주민  
오기형 · 이해식 · 장경태  
박홍근 · 김남근 · 이기현  
채현일 · 김영배 · 정준호  
의원(12인)

### 제안이유 및 주요내용

도심 공공주택 복합사업은 기존 민간사업으로는 개발이 어려워 저이용·노후화되고 있는 지역을 공공이 지구지정을 통해 부지를 확보하여 공공주도로 사업을 추진하는 대신, 개발절차 간소화, 용적률 등 도시·건축 규제 완화 등 혜택을 제공해 양질의 주택 공급과 도시기능 재구조화를 신속하게 추진하기 위한 사업임.

하지만 윤석열 정부와 오세훈 시장은 도심공공주택복합사업을 전 정부의 사업으로 치부하고 민간 주도의 주택공급을 주장하며 사실상 사업을 방치하고 있음.

게다가 민간재개발 사업은 오세훈 서울시장의 2017년 부동산가격 상승 분위기에서 규제완화를 통해 조합원의 부담을 낮추고 신속하게 추진한다는 공약으로 큰 지지를 모았음에도 2022년 이후 부동산 가격 하락으로 고가 분양을 통한 사업수익 확보가 어려워지고 러시아-우크라이나

전쟁 이후 원자재비 상승으로 공사비가 인상되었으며 방만한 PF금융 운영으로 인한 건설사의 재정능력이 위기에 처하게 됨에 따라 약속과 달리 조합원의 분담금 부담이 치솟게 되어 개발사업에 회의적이거나 관망하는 조합원이 늘어나 지역 공동체의 갈등을 유발하고 있는 상황임. 이런 상황을 타개하기 위해서 LH, SH 등 공공사업자 중심으로 공공재개발, 도심공공주택복합개발 등의 사업으로 마중물을 내 주어야 하나 정작 공공개발사업을 주도해야 할 일부 공공사업자의 경우 정권의 눈치를 보며 사업 지연을 하거나 제 역할을 벗어난 개발사업을 벌이는 등 본연의 모습을 잃어가고 있음.

더군다나 「공공주택 특별법」의 도심공공주택 복합 사업 유효기간이 2024년 9월 20일로 만료됨에 따라 대부분의 지구가 도심 공공주택 복합사업 후보지에서 해제될 우려가 있고 개정안의 발의시점인 2024년 5월 기준으로 40개 지구 중에서 지구지정은 단 9개에 불과하여 3년의 기간으로는 안정적인 사업추진이 어렵다고 판단되는 바, 2024년 9월 20일까지인 「공공주택 특별법」 제40조의7 등의 유효기간을 2029년 9월 20일로 5년 더 연장함으로써 안정적인 공공개발 사업 유효기간을 확보하여 전체적으로 지체된 부동산 개발 상황에 활로를 제시하고자 함(안 부칙 제4조).

또한 최근 기후변화로 인해 반지하 등 열악한 주거환경에 거주하는 저소득계층이 더 큰 피해를 입는 문제점이 발생함에 따라 반지하주택을 주거 용도로 쓸 수 없게 하는 방안과 반지하에 거주하는 세입자

등에 대한 이주대책을 수립할 필요성이 제기되었으나 구체적인 이주 대책은 마련되지 못하고 있음.

이와 관련하여 반지하에서 거주하는 도심 내 거주민 등을 보다 개선된 주거환경으로 이주시키기 위해서는 저렴한 임대료의 공공임대주택이 효과적인 대책이 될 수 있겠으나, 수도권은 공공임대주택의 수요에 비하여 공급이 상당히 부족한 상황임.

이에 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 속한 시·도지사도 하여금 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 등을 재원으로 하여 ‘공공임대주택공급확대·개량기금’을 설치하도록 하고, 동 기금은 공공임대주택의 건설, 매입, 재건축 등의 용도로만 사용하도록 하여 반지하 거주민 등 열악한 주거환경에 거주하는 국민에게 양질의 공공임대주택 공급을 확대하려는 것임(안 제3조의3부터 제3조의6까지 신설).

## 공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의3부터 제3조의6까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제3조의3(공공임대주택공급확대·개량기금의 설치) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에 속한 시·도지사는 공공임대주택의 공급 확대 등을 위하여 공공임대주택공급확대·개량기금(이하 “공공임대주택기금”이라 한다)을 설치하여야 한다.

제3조의4(공공임대주택기금의 조성) 공공임대주택기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액을 재원으로 조성한다.

1. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 같은 법 제4조제2항 및 제3항에 따라 공공임대주택기금에 귀속되는 재건축부담금
2. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 재원

제3조의5(공공임대주택기금의 용도) 공공임대주택기금은 과밀억제권역에서 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

1. 공공건설임대주택의 건설

2. 공공매입임대주택의 매입

3. 공공임대주택 중 입주 후 30년이 경과한 영구임대주택의 재건축 또는 리모델링

4. 반지하 등 대통령령으로 정하는 주거환경에 거주하는 가구에 대한 공공임대주택 공급

5. 「주거기본법」 제18조에 따른 최저주거기준에 미달하는 가구 중 대통령령으로 정하는 우선지원 대상 가구에 대한 공공임대주택 공급

6. 그 밖에 공공임대주택의 공급과 관련하여 대통령령으로 정하는 사업

제3조의6(공공임대주택기금의 운용·관리) ① 공공임대주택기금은 과밀억제권역에 속한 시·도지사가 운용·관리한다.

② 그 밖에 기금의 운용·관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제2조 중 “3년간”을 “8년간”으로 한다.

법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제4조 중 “2024년”을 “2029년”으로 한다.

## 부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제3조의3부터 제3조의6까지의 개정규정은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

| 현<br>행             | 개<br>정<br>안   |
|--------------------|---|
| <u>&lt;신 설&gt;</u> | <u>제3조의3(공공임대주택공급확대<br/>· 개량기금의 설치) 「수도권<br/>정비계획법」 제6조제1항제1호<br/>에 따른 과밀억제권역(이하<br/>“과밀억제권역”이라 한다)에 속<br/>한 시·도지사는 공공임대주택<br/>의 공급 확대 등을 위하여 공<br/>공임대주택공급확대·개량기금<br/>(이하 “공공임대주택기금”이라<br/>한다)을 설치하여야 한다.</u>                          |
| <u>&lt;신 설&gt;</u> | <u>제3조의4(공공임대주택기금의 조<br/>성) 공공임대주택기금은 다음<br/>각 호의 어느 하나에 해당하는<br/>금액을 재원으로 조성한다.</u><br><u>1. 「재건축초과이익 환수에 관<br/>한 법률」에 따른 재건축부담<br/>금 중 같은 법 제4조제2항 및<br/>제3항에 따라 공공임대주택기<br/>금에 귀속되는 재건축부담금</u><br><u>2. 그 밖에 시·도 조례로 정하<br/>는 재원</u> |
| <u>&lt;신 설&gt;</u> | <u>제3조의5(공공임대주택기금의 용<br/>도) 공공임대주택기금은 과밀억</u>   |

<신 설>

제권역 에서 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

1. 공공건설임대주택의 건설

2. 공공매입임대주택의 매입

3. 공공임대주택 중 입주 후 30년이 경과한 영구임대주택의 재건축 또는 리모델링

4. 반지하 등 대통령령으로 정하는 주거환경에 거주하는 가구에 대한 공공임대주택 공급

5. 「주거기본법」 제18조에 따른 최저주거기준에 미달하는 가구 중 대통령령으로 정하는 우선지원 대상 가구에 대한 공공임대주택 공급

6. 그 밖에 공공임대주택의 공급과 관련하여 대통령령으로 정하는 사업

제3조의6(공공임대주택기금의 운용·관리) ① 공공임대주택기금은 과밀억제권역에 속한 시·도지사가 운용·관리한다.

② 그 밖에 기금의 운용·관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.



|  |  |
|--|--|
| <p>법률 제18311호 공공주택 특별법<br/>일부개정법률 부칙</p> <p>제2조(도심 공공주택 복합사업에<br/>관한 규정의 유효기간) 제2<br/>조제2호의2, 같은 조 제3호마<br/>목, 제4조제1항제6호, 제33조,<br/>제34조제1항, 제5장의3(제40<br/>조의7부터 제40조의13까지)<br/>및 제57조의3제2호의 개정규<br/>정은 이 법 시행일부터 <u>3년</u><br/><u>간</u> 효력을 가진다.</p> <p>법률 제19763호 공공주택<br/>특별법 일부개정법률 부칙</p> <p>제4조(도심 공공주택 복합사업<br/>유효기간) 제40조의8 및 제4<br/>0조의10부터 제40조의17까지<br/>의 개정규정은 <u>2024년</u> 9월 2<br/>0일까지 효력을 가진다.</p> | <p>법률 제18311호 공공주택 특별법<br/>일부개정법률 부칙</p> <p>제2조(도심 공공주택 복합사업에<br/>관한 규정의 유효기간) ----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----8<br/><u>년간</u>-----.</p> <p>법률 제19763호 공공주택<br/>특별법 일부개정법률 부칙</p> <p>제4조(도심 공공주택 복합사업<br/>유효기간) -----<br/>-----<br/>-----2029년-----<br/>-----.</p> |
|--|--|