

지식산업센터 용도전환 및 활용지원에 관한 특별법안 (이언주의원 대표발의)

의안 번호	20973
----------	-------

발의연월일 : 2026. 9. 1.

발 의 자 : 이언주 · 김문수 · 안태준
김한규 · 박범계 · 이개호
안도걸 · 조계원 · 김병주
이수진 의원(10인)

제안이유

최근 지식산업센터가 단기간에 과다하게 공급되면서 준공 후에도 분양되지 아니하거나 입주가 이루어지지 아니한 채 장기간 유휴 상태로 방치되는 사례가 늘고 있는 반면, 도심에서는 청년·신혼부부·고령자 등을 중심으로 소형 주거에 대한 수요가 지속되고 있어 유휴 지식산업센터를 주택 또는 준주택으로 전환하여 활용할 필요성이 제기되고 있음.

그러나 현행 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등은 지식산업센터에 입주할 수 있는 시설의 범위를 한정하고 입주대상시설이 아닌 용도로 이를 활용하는 행위를 금지하고 있으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「건축법」도 용도지역에 따른 건축물의 제한과 변경하려는 용도의 건축기준 적합 의무를 두고 있어, 유휴 지식산업센터를 주거 용도로 전환하는 것은 현행 법체계에서 사실상 불

가능한 실정임.

이에 산업기능의 유지와 주거안전의 확보를 전제로 유희 지식산업 센터의 용도전환에 필요한 특례를 한시적으로 마련함으로써 도심의 주거공급을 확대하고 산업공간과 주거공간 간 수급 불균형을 해소하려는 것임.

주요내용

가. 이 법은 유희화되거나 공실이 증가한 지식산업센터를 주택 또는 준주택 등으로 전환·활용하는 데 필요한 사항을 정하는 것을 목적으로 함(안 제1조).

나. 이 법은 이 법 공포 전에 「건축법」에 따른 건축허가를 신청하였거나 건축허가를 받은 지식산업센터에 대해서만 적용하도록 함(안 제3조).

다. 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 준공 후 일정 기간 이상 미분양 또는 미입주 상태가 지속되거나 공실률이 일정 기준 이상인 지식산업센터 등을 전환사업구역으로 지정할 수 있도록 하되, 개별 건축물 단위로도 지정할 수 있도록 하고, 국가산업의 핵심 제조기능 유지가 특히 필요한 지역에 있거나 주거안전에 현저한 우려가 있는 지식산업센터는 지정할 수 없도록 함(안 제7조).

라. 해당 지식산업센터의 소유자, 공공주택사업자 등이 전환계획을 작

성하여 승인권자의 승인을 받아 전환사업을 시행할 수 있도록 함
(안 제8조 및 제9조).

마. 전환계획을 승인하거나 변경승인할 때 관계 행정기관의 장과 협의
한 사항에 대해서는 건축허가, 도시·군관리계획의 결정 등을 받은
것으로 보고, 통합심의위원회를 구성·운영하여 그 심의로 건축위
원회 및 지방도시계획위원회의 심의 등을 갈음하도록 함(안 제10조
및 제11조).

바. 전환사업구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른
용도지역 등에 따른 제한에도 불구하고 주택 또는 준주택의 건축이
나 그 용도로의 용도변경을 허용할 수 있도록 하고, 용도전환된 부
분에 대해서는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따
른 입주대상시설의 제한 등을 적용하지 아니하도록 함(안 제12조
및 제13조).

사. 산업단지 안에 있는 지식산업센터에 대해서는 산업기능의 유지에
지장이 없는 범위에서 용도전환을 허용하되 산업단지지정권자 및
관리권자와 협의하도록 하고, 용도전환되는 부분과 그에 속하는 대
지의 지분에 대해서는 입주계약 및 산업용지 등의 처분제한에 관한
규정을 적용하지 아니하도록 함(안 제14조).

아. 기존 건축물의 구조 등이 변경하려는 용도의 건축기준에 적합하지
아니한 경우에도 국토교통부장관이 정하여 고시하는 성능기준에 적
합하면 전환계획을 승인할 수 있도록 하고, 부설주차장의 설치를

인근 주차장의 사용계약 또는 설치비용의 납부 등으로 갈음할 수 있도록 함(안 제15조 및 제16조).

자. 학교용지부담금과 교통유발부담금을 용도전환에 따라 실제 증가하는 취학수요 및 교통량 등을 고려하여 감면할 수 있도록 함(안 제17조).

차. 구분소유 또는 분양이 이루어진 지식산업센터의 경우 구분소유자 총수 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면 동의를 받도록 하고 그 동의가 있으면 관리단집회의 결의가 있는 것으로 보며, 동의하지 아니한 구분소유자에 대한 매도청구와 그 구분소유자의 매수청구를 규정함(안 제18조부터 제20조까지).

카. 공공주택사업자가 용도전환의 완료를 조건으로 매입약정을 체결할 수 있도록 하고 주택도시기금의 융자 등 금융지원의 근거를 두며, 승인권자가 개발이익 등을 고려하여 공공기여를 부과할 수 있도록 함(안 제21조부터 제23조까지).

타. 용도전환의 완료일부터 일정 기간 전환된 용도를 유지하고 지원 등을 받은 주택 또는 준주택의 전매를 제한하도록 하며, 이를 위반한 자에 대한 환수 및 시정명령과 그 밖에 벌칙·과태료 등을 규정함(안 제24조부터 제30조까지).

파. 이 법은 시행일부터 5년간 효력을 가지도록 하되, 유효기간이 만료되기 전에 전환계획의 승인을 신청하였거나 승인을 받은 전환사업에 대해서는 유효기간이 지난 후에도 적용하도록 함(안 부칙 제2

조).

지식산업센터 용도전환 및 활용지원에 관한 특별법안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 유희화되거나 공실이 증가한 지식산업센터를 주택 또는 준주택 등으로 전환·활용하는 데 필요한 사항을 정함으로써 도심의 주거공급을 확대하고 산업공간과 주거공간 간 수급 불균형을 해소하며 지역경제의 안정에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “지식산업센터”란 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터를 말한다.
2. “용도전환”이란 지식산업센터의 전부 또는 일부를 주택(「주택법」 제2조제1호에 따른 주택을 말한다), 준주택(같은 법 제2조제4호에 따른 준주택을 말한다) 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 주거 관련 용도로 변경하는 것을 말한다.
3. “용도전환의 완료”란 용도전환에 관하여 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(같은 법 제19조제5항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)을 받은 것을 말하며, 사용승인의 대상이 아닌 경우에는 같은 법 제19조에 따른 신고의 수리 또는 건축물대장 기재내용의 변경

이 있는 것을 말한다.

4. “전환사업”이란 용도전환과 이에 수반되는 리모델링(「건축법」 제2조제1항제10호에 따른 리모델링을 말한다), 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위 및 기반시설의 설치·정비를 말한다.
5. “전환사업구역”이란 제7조에 따라 지정된 구역을 말한다.
6. “전환사업시행자”란 제9조에 따라 전환계획의 승인을 받아 전환사업을 시행하는 자를 말한다.

제3조(적용 범위) 이 법은 이 법 공포 전에 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하였거나 건축허가를 받은 지식산업센터에 대해서만 적용한다.

제4조(기본원칙) ① 전환사업은 기존 산업기능을 과도하게 훼손하지 아니하는 범위에서 추진되어야 한다.

② 전환사업은 구조안전, 화재안전, 위생, 환기, 채광, 소음 및 피난 등 주거안전에 관한 성능의 확보를 전제로 추진되어야 한다.

③ 전환사업은 청년·신혼부부·고령자 등 실수요자에 대한 주거지원과 공실 해소를 균형 있게 고려하여 추진되어야 한다.

④ 전환사업으로 발생하는 개발이익은 공공기여를 통하여 지역사회와 공유되도록 하여야 한다.

제5조(국가 등의 책무) ① 국가는 전환사업의 활성화를 위하여 제도개선, 재정지원, 금융지원 및 공공매입 지원방안을 마련하여야 한다.

② 지방자치단체는 지역 여건에 맞는 전환사업 시행방안을 마련하

고, 인가·허가 등의 신속한 처리와 기반시설에 관한 협의를 지원하여야 한다.

③ 국토교통부장관과 산업통상부장관은 전환사업과 관련한 제도의 운영에 관하여 상호 협력하여야 한다.

제2장 기본계획 및 전환사업구역의 지정

제6조(전환사업 기본계획) ① 국토교통부장관은 산업통상부장관과 협의하여 지식산업센터 용도전환에 관한 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립할 수 있다.

② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 용도전환의 수요 및 공급 전망
2. 전환사업구역의 지정 기준
3. 공공매입 및 금융지원 방안
4. 건축·도시계획·산업입지 관련 특례의 운영방안
5. 공공기여 및 사후관리의 기준

제7조(전환사업구역의 지정 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지식산업센터 또는 그 지식산업센터가 있는 일단의 지역을 전환사업구역으로 지정하거나 지정된 사항을 변경할 수 있다(이하 전환사업구역을 지정하거나 변경하는 자를 “지정권자”라 한다). 다만,

전환사업구역이 둘 이상의 시·군·구(자치구를 말한다)에 걸치는 경우 또는 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우에는 특별시장·통합특별시장·광역시장 또는 도지사가 지정하거나 변경한다.

1. 준공 후 대통령령으로 정하는 기간 이상 미분양 또는 미입주 상태가 지속되는 지식산업센터
2. 공실률이 대통령령으로 정하는 기준 이상인 지식산업센터
3. 구조 및 입지상 용도전환이 가능하다고 제11조에 따른 통합심의위원회의 심의를 거쳐 인정되는 지식산업센터
4. 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다) 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공사가 매입하거나 매입약정을 체결한 지식산업센터

② 전환사업구역은 개별 건축물 단위로도 지정할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 국가산업의 핵심 제조기능 유지가 특히 필요하다고 산업통상부장관이 정하여 고시하는 지역에 있는 지식산업센터 또는 유해물질 취급 등으로 주거안전에 현저한 우려가 있는 지식산업센터는 전환사업구역으로 지정하여서는 아니 된다.

④ 지정권자는 전환사업구역을 지정하려는 경우 산업기능 유지의 필요성, 주거수요, 교통, 교육, 생활편의시설 및 안전성 등을 종합적으로 검토하여야 하며, 기본계획이 수립된 경우에는 기본계획에 부합하게 지정하여야 한다.

⑤ 지정권자는 전환사업구역을 지정하거나 변경하려는 경우 미리

그 지정안 또는 변경안을 14일 이상 일반에게 공람하여 주민 및 이해관계인의 의견을 들은 후 관계 행정기관의 장과 협의하고 제11조에 따른 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 지정권자는 전환사업구역을 지정하거나 변경한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제3장 전환사업의 시행

제8조(전환사업시행자) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제9조에 따라 전환계획의 승인을 받아 전환사업을 시행할 수 있다.

1. 해당 지식산업센터의 소유자
2. 공공주택사업자
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 또는 지방공단
4. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 법인
5. 제1호부터 제4호까지의 자가 전환사업의 시행을 위하여 공동으로 설립한 법인

② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 공동으로 전환사업을

시행할 수 있다.

제9조(전환계획의 승인 등) ① 전환사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 전환계획을 작성하여 지정권자(이하 “승인권자”라 한다)의 승인을 받아야 한다. 승인받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 승인권자에게 신고하여야 한다.

② 전환계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 전환사업구역 안의 지식산업센터의 현황
2. 용도전환 후의 용도 및 세대 또는 실의 구성계획
3. 구조안전·화재안전·피난 및 차음 등 성능확보 계획
4. 주차장, 교통, 학교 및 생활편의시설 등 기반시설의 설치·정비 계획
5. 소유권 및 이해관계의 조정 계획
6. 공공기여 및 지역상생 계획
7. 공사기간 및 자금조달 계획

③ 승인권자는 전환계획을 승인하려는 경우 제10조제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하고 제11조에 따른 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 승인권자는 전환계획을 승인한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제10조(인가·허가등의 의제) ① 승인권자가 제9조제1항에 따라 전환 계획을 승인하거나 변경승인할 때 제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대해서는 다음 각 호의 인가·허가·승인·신고·결정 등(이하 “인허가등”이라 한다)을 받거나 한 것으로 보며, 제9조제4항에 따라 승인이 고시된 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 해당 인허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가과 신고사항의 변경, 같은 법 제19조제2항에 따른 용도변경의 허가·신고 및 같은 조 제3항에 따른 건축물대장 기재내용의 변경 신청
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호마목의 계획으로 한정한다)의 결정(변경결정을 포함한다) 및 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가
3. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2제1항에 따라 준용되는 같은 법 제13조제1항에 따른 지식산업센터 설립승인의 변경승인
4. 「도로법」 제61조에 따른 도로의 점용 허가
5. 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비의 설치신고

② 제1항에 따른 인허가등의 의제를 받으려는 자는 전환계획의 승인을 신청할 때 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다.

③ 승인권자는 전환계획을 승인하려는 경우 그 전환계획에 제1항 각 호의 사항이 포함되어 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 20일(관계 행정기관의 장의 권한에 속하는 사항을 규정한 법령에서 정한 회신기간이 20일을 초과하는 경우에는 그 기간을 말한다) 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

④ 제1항에 따라 의제된 인허가등의 관리·감독 등 사후관리에 관하여는 해당 법률에 따라 관계 행정기관의 장이 이를 행한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 인허가등 의제의 기준 및 효과 등에 관하여는 「행정기본법」 제24조부터 제26조까지를 따른다.

제11조(통합심의위원회) ① 승인권자는 전환사업구역의 지정 및 전환계획의 승인에 관한 사항을 통합하여 심의하기 위하여 통합심의위원회를 구성·운영하여야 한다.

② 통합심의위원회의 심의를 거친 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 심의 및 「도시교통정비 촉진법」 제16조에 따른 교통영향평가서에 대한 심의를 거친 것으로 본다.

③ 통합심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제4장 건축·도시계획 등에 관한 특례

제12조(용도지역 등에 관한 특례) 승인권자는 전환사업구역에서 전환계획을 승인하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조 및 제76조에 따른 제한(같은 법 제76조에 따라 도시·군계획조례로 정한 제한을 포함한다)에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 주택 또는 준주택의 건축이나 그 용도로의 용도변경을 허용할 수 있다. 다만, 산업단지(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지를 말한다. 이하 같다) 안에 있는 지식산업센터의 경우에는 제14조제1항에 따라 용도전환을 허용하는 경우로 한정한다.

제13조(산업집적에 관한 특례) 용도전환된 부분에 대하여는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의4, 제28조의5 및 제28조의7제1항제3호(같은 법 제28조의8에 따른 조치를 포함한다)를 적용하지 아니한다.

제14조(산업단지 안의 지식산업센터에 관한 특례) ① 산업단지 또는 산업시설용지(「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제7호의2에 따른 산업시설용지를 말한다) 안에 있는 지식산업센터에 대해서는 산업기능의 유지에 지장이 없는 범위에서 용도전환을 허용할 수 있다.

② 승인권자는 제1항에 따른 전환계획을 승인하려는 경우 미리 해

당 산업단지의 산업단지지정권자 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제30조에 따른 관리권자와 협의하여야 하며, 협의가 이루어진 경우 같은 법 제33조에 따른 산업단지관리기본계획 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발계획 중 해당 사항이 변경된 것으로 본다.

③ 제1항에 따른 전환계획의 승인 고시가 있는 때에는 용도전환되는 부분 및 그에 속하는 대지의 지분에 대하여는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제38조, 제38조의2 및 제39조부터 제43조까지의 규정을 적용하지 아니한다.

④ 제1항에 따른 용도전환 허용의 세부 기준은 국토교통부와 산업통상부의 공동부령으로 정한다.

제15조(건축기준의 특례) ① 승인권자는 「건축법」 제19조제1항에도 불구하고 기존 지식산업센터의 구조, 층고, 복도, 승강기 및 부대시설 등이 변경하려는 용도의 건축기준에 적합하지 아니한 경우에도 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조안전·화재안전·피난·환기·채광·소음·위생 등에 관한 성능기준에 적합한 때에는 전환계획을 승인할 수 있다.

② 주택 또는 준주택으로 전환하는 경우의 세대 간 차음, 피난거리, 출입구 분리 및 설비기준 등에 관하여는 기존 건축물의 특성을 고려한 별도의 기준을 대통령령으로 정할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 특례는 거주자의 생명·신체의 안전을

침해하여서는 아니 된다.

제16조(부설주차장 설치기준의 특례 등) ① 전환사업시행자는 「주차장법」 제19조에도 불구하고 전환사업으로 추가 확보가 필요한 부설주차장의 설치를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 갈음할 수 있다.

1. 대통령령으로 정하는 거리 이내에 있는 부설주차장 또는 공영주차장의 사용계약 체결
2. 지방자치단체와의 공유주차 협약 체결
3. 기계식주차장의 설치
4. 부설주차장 설치에 필요한 비용의 납부

② 제1항제4호에 따른 비용의 산정기준 및 납부절차는 대통령령으로 정한다. 이 경우 납부된 비용은 「주차장법」 제21조의2에 따른 주차장특별회계의 재원으로 하며, 노외주차장의 설치 외의 목적으로 사용할 수 없다.

③ 지방자치단체는 전환사업구역에 대하여 생활편의시설, 돌봄시설 및 주민공동시설 등 필요한 기반시설의 확충을 지원할 수 있다.

제17조(부담금의 감면) ① 전환사업이 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제2조제2호에 따른 개발사업에 해당하는 경우 같은 법 제5조에 따라 학교용지부담금을 부과·징수하는 자는 같은 조에도 불구하고 용도전환에 따라 실제 증가하는 취학수요 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 감면할 수 있다.

② 「도시교통정비 촉진법」 제36조에 따라 교통유발부담금을 부과하는 자는 전환사업에 대하여 용도전환에 따라 실제 증가하는 교통량 등을 고려하여 같은 조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 감면할 수 있다. 이 경우 같은 법에 따라 경감받은 부담금에 대해서는 중복하여 감면하지 아니한다.

제5장 권리의 조정

제18조(구분소유자 등의 동의) ① 구분소유 또는 분양이 이루어진 지식산업센터에 대한 전환계획의 승인을 신청하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 이 경우 동의는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조의2제2항 각 호의 사항이 포함된 전환계획안을 제시하고 서면으로 받아야 한다.

1. 구분소유자(해당 전유부분의 소유권이 이전되지 아니한 경우에는 그 전유부분을 분양받은 자를 말한다. 이하 같다) 총수의 5분의 4 이상의 동의를 받을 것

2. 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조제1항에 따른 의결권을 말한다)의 5분의 4 이상의 동의를 받을 것

② 제1항에 따른 동의가 있는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항, 제15조의2제1항 및 제29조제1항에 따른 관리단집회의 결의가 있는 것으로 보며, 같은 법 제15조의2제2항

각 호의 사항은 전환계획으로 정한 것으로 본다. 이 경우 같은 법 제15조의2제4항은 적용하지 아니한다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 전환사업이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미치는 경우에는 그 구분소유자의 서면 승낙을 받아야 한다.

④ 제1항에 따른 동의의 방법·철회, 통지 방법 및 이의신청 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제19조(매도청구) ① 제18조제1항에 따른 동의 요건이 갖추어진 경우 전환계획의 승인을 신청하려는 자 또는 전환사업시행자는 그 요건이 갖추어진 날부터 지체 없이 동의하지 아니한 구분소유자에게 2개월 이상의 기간을 정하여 전환사업에의 참가 여부를 서면으로 회답할 것을 촉구하여야 한다.

② 제1항의 기간 이내에 회답하지 아니한 구분소유자는 전환사업에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.

③ 제1항의 기간이 지난 경우 전환계획의 승인을 신청하려는 자 또는 전환사업시행자는 그 기간 만료일부터 2개월 이내에 전환사업에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(제2항에 따라 회답한 것으로 보는 구분소유자를 포함한다)에게 그 전유부분 및 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.

④ 제3항에 따른 시가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등의 감정평가액을 기준으로 산정하며, 그 밖

에 시가의 산정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조(매수청구) ① 전환사업에 동의하지 아니한 구분소유자로서 전환사업으로 인하여 종전 용도에 따른 전유부분의 사용·수익이 현저히 곤란하게 되는 자는 전환사업시행자에게 자신의 전유부분 및 대지사용권을 시가로 매수할 것을 청구할 수 있다.

② 전환사업시행자는 제1항에 따른 매수청구를 받은 경우 정당한 사유가 없으면 매수청구를 받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간 이내에 이를 매수하여야 한다.

③ 제1항에 따른 시가의 산정에 관하여는 제19조제4항을 준용하며, 매수의 협의절차 및 분쟁조정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6장 공공지원 및 공공기여

제21조(공공매입 및 매입약정) ① 공공주택사업자는 전환사업구역 안의 지식산업센터를 청년·신혼부부·고령자 등을 위한 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다) 등으로 활용하기 위하여 매입하거나 매입약정을 체결할 수 있다. 이 경우 용도전환이 완료되기 전의 지식산업센터가 「공공주택 특별법」 제43조제1항에 따른 기존주택등에 해당하지 아니하는 경우에도 같은 조를 준용하여 이를 매입하거나 용도전환

의 완료를 조건으로 매입약정을 체결할 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따른 매입 또는 매입약정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

③ 공공주택사업자는 매입약정을 체결한 전환사업에 대하여 리모델링, 설계변경, 인가·허가 및 운영관리에 관한 지원을 할 수 있다.

제22조(금융 및 보증 지원) ① 국가는 전환사업의 원활한 추진을 위하여 「주택도시보증법」에서 정하는 바에 따라 주택도시보증을 융자하는 등 정책금융, 보증 및 이차보전에 필요한 지원을 할 수 있다.

② 제21조제1항에 따라 매입되거나 매입약정이 체결된 전환사업에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 별도의 금융심사 기준을 적용할 수 있다.

③ 전환사업에 대한 조세 또는 부담금의 감면에 관하여는 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 등 관계 법률에서 정하는 바에 따른다.

제23조(공공기여) ① 승인권자는 개발이익, 지역수요 및 주민편익 등을 고려하여 전환사업시행자에게 공공기여를 부과할 수 있다.

② 공공기여는 다음 각 호의 방식으로 한다.

1. 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택의 공급
2. 주민공동시설, 돌봄시설 등 지역에 개방되는 시설의 설치
3. 기반시설의 설치·제공 또는 이를 갈음하는 설치비용의 납부

③ 공공기여의 수준은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 전환사업으로 증가하는 개발이익의 범위에서 정하되, 전환사업의 사업성이 과도하게 저해되지 아니하도록 하여야 한다.

제7장 사후관리

제24조(전환용도의 유지 등) ① 전환사업시행자 및 용도전환된 시설의 소유자(그 시설을 양수한 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 용도전환의 완료일부터 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 전환된 용도를 유지하여야 한다. 다만, 승인권자의 승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제21조 또는 제22조에 따른 지원이나 조세감면을 받아 용도전환된 주택 또는 준주택의 소유자는 용도전환의 완료일부터 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 주택 또는 준주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 말하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 사유에 해당하여 승인권자의 승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 승인권자 또는 지원을 한 기관의 장은 제1항 또는 제2항을 위반한 자에 대하여 지원한 금액의 전부 또는 일부를 환수하여야 한다. 이 경우 감면받은 조세의 추징에 관하여는 관계 세법 및 「지방세

특례제한법」에서 정하는 바에 따른다.

제25조(보고 및 검사) 국토교통부장관, 산업통상부장관 또는 승인권자는 전환사업의 시행 및 운영실태를 점검하기 위하여 전환사업시행자에게 필요한 보고를 명하거나 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 전환사업구역이나 전환사업시행자의 사무소·사업장에 출입하여 관계 서류 등을 검사하게 할 수 있다.

제26조(시정명령 및 승인취소 등) ① 승인권자는 전환사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 기간을 정하여 시정을 명할 수 있다.

1. 전환계획 또는 승인조건을 위반하여 전환사업을 시행하는 경우
2. 제24조제1항 또는 제2항을 위반한 경우

② 승인권자는 전환사업시행자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 승인 또는 변경승인을 받은 경우에는 그 승인을 취소하여야 하며, 제1항에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우에는 그 승인을 취소할 수 있다.

③ 제2항에 따라 승인이 취소된 경우 제10조제1항에 따라 의제된 인허가등은 취소된 것으로 본다.

④ 승인권자는 제2항에 따라 승인을 취소한 경우 이를 고시하여야 한다.

제8장 벌칙

제27조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 제11조에 따른 통합심의회위원회의
위원 중 공무원이 아닌 위원은 「형법」 제129조부터 제132조까지
의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

제28조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징
역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 승인 또는 변경
승인을 받은 자
2. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제21조 또는 제22조에 따른
지원을 받은 자
3. 제26조제1항에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 자

제29조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인,
그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제28조의 위
반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도
해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반
행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을
게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제30조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500
만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제9조제1항 단서를 위반하여 신고를 하지 아니한 자
2. 제25조에 따른 보고 또는 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓으
로 한 자

3. 제25조에 따른 검사를 거부·방해 또는 기피한 자

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 산업통상부장관 또는 승인권자가 부과·징수한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) ① 이 법은 시행일부터 5년간 효력을 가진다.

② 제1항에도 불구하고 유효기간이 만료되기 전에 제9조에 따른 전환계획의 승인을 신청하였거나 승인을 받은 전환사업에 대해서는 유효기간이 지난 후에도 이 법을 적용한다.