



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《광역교통 개선대책 수립기준 완화 등》

■ 한정애의원 대표발의(의안번호 제2214432호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 한정애의원 대표발의(제2214432호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 광역교통 개선대책 수립 기준인 공공주택지구 사업규모 완화 (안 제24조)	2
나. 도심 공공주택 복합사업 일몰 폐지(부칙 삭제)	7
다. 후보지 선정 법정화 이전 복합지구·예정지구로 지정된 복합사업의 보상평가 산정 기준일 변경(법률 제20754호 부칙 제11조)	14

I. 한정애의원 대표발의(제2214432호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 한정애의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 20.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 21.

2. 제안이유 및 주요내용

현행 「공공주택 특별법」은 공공주택사업이 대도시권에서 추진될 경우 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따라 광역교통개선 대책을 의무적으로 수립하도록 하고 있으나, 대규모 개발사업으로 분류되더라도 예상 수용인구 증가가 1만 명 미만인 사업에서는 교통개선대책 수립이 불필요하거나 과도한 부담이 된다는 지적이 지속되어 왔음.

이에 예상 수용인구 증가가 1만 명 미만인 경우 광역교통개선대책을 수립하지 않을 수 있도록 하여 불필요한 행정·재정 부담을 완화하고자 함. 또한 공공주택 복합사업 관련 일몰 규정과 경과조치 조항을 삭제하여 사업 추진의 일관성과 안정성을 확보하고, 보상가격 산정을 위한 공시지가 기준 시점을 법 시행일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 명확히 함으로써 사업 간 형평성과 예측 가능성을 제고하려는 것임(안 제24조 등).

3. 검토의견

가. 광역교통 개선대책 수립 기준인 공공주택지구 사업규모 완화 (안 제24조)

현행	개정안
제24조(「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」의 적용 특례) <신설>	제24조(「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」의 적용 특례) ① 제6조에 따라 지정 또는 변경된 주택지구가 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」 제7조의2제1항에 따른 대규모 개발사업에 해당되는 경우라도 해당 공공주택사업에 따른 예상 수용인구와 해당 지역의 기존인구의 차이가 1만명 미만인 경우에는 같은 법 제7조의2제1항에도 불구하고 광역교통개선대책을 수립하지 않을 수 있다.
① 제6조에 따라 지정 또는 변경된 주택지구가 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」 제7조의2제1항에 따른 대규모 개발사업에 해당되는 경우에는 같은 법 제7조의2제1항에도 불구하고 국토교통부장관이 광역교통개선대책을 수립할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자로부터 광역교통개선대책 수립에 관한 의견을 제출받을 수 있다.	② ----- ----- ----- ----- 경우(제1항에 따라 광역교통개선대책을 수립하지 않는 경우는 제외한다)----- ----- ----- ----- -----.
② 국토교통부장관은 제1항에 따른 광역교통개선대책을 수립할 때에는	③ -----제2항----- -----

현행	개정안
「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」 제7조의2제3항에도 불구하고 시·도지사의 의견을 들은 후 주택지구가 지정 또는 변경된 날부터 1년 이내에 이를 확정하여 시·도지사에게 통보하여야 한다. 다만, 제2조제3호마목에 따른 도심 공공주택 복합사업은 제17조에 따른 지구계획 승인 이전까지로 한다.	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
③ 시·도지사는 제2항에 따른 의견을 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우 의견이 없는 것으로 본다.	④ -----제3항----- ----- ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 적용례 : 이 법 시행 이후 제6조에 따라 지정 또는 변경된 주택지구부터 적용	

현행법 상 공공주택지구¹⁾의 지정·변경 시 ①개발면적이 50만㎡ 이상이거나 ②수용인구 또는 수용인원 규모가 1만명 이상으로서 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」(이하 “「광역교통법」”이라 한다) 제7조의2제1항에 따른 대규모 개발사업²⁾에 해당하는 경우 광역교통 개선대

1) 「공공주택 특별법」

제6조(공공주택지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 공공주택지구조성사업(이하 “지구조성사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 공공주택지구(이하 “주택지구”라 한다)로 지정하거나 지정된 주택지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

2) 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」

제7조의2(대규모 개발사업의 광역교통 개선대책) ① 개발면적이 50만제곱미터 이상이거나 수용인구 또는 수용인원이 1만명 이상인 규모의 개발사업으로서 대도시권의 광역교통에 영향을 미치는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(이하 “대규모 개발사업”이라 한다)이 시행되는 지역의 시·도지사는 개발사업에 따른 광역교통 개선대책을 수립하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업

책을 수립하여야 함.

개정안은 공공주택지구가 대규모 개발사업에 해당하더라도 공공주택 지구조성사업에 따른 예상 수용인구와 해당 지역의 기존인구의 차이가 1만명 미만인 경우에는 예외적으로 광역교통 개선대책을 수립하지 아니할 수 있도록 현행 기준을 완화하려는 것임.

「광역교통법」 상 광역교통 개선대책은 대규모 개발사업으로 인구 및 통행 활동이 증가함에 따라 발생할 수 있는 교통 수요 증가, 혼잡 등을 해소하기 위한 대책으로서,

국토교통부는 기존 택지개발 지구의 교통 수요 등을 바탕으로 교통량이 도로서비스 수준에 미치는 영향을 분석하여 이를 기초로 수용인구(1만명 이상)와 개발면적(50만㎡)을 산정하였음.

-
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업
 3. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 개발사업
 4. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업

「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 시행령」

제9조(대규모개발사업의 범위 등) ①법 제7조의2제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다. 다만, 제5호부터 제8호까지에 규정된 사업의 경우에는 시설계획지구의 면적이 50만제곱미터 미만인면서 수용인구 또는 수용인원이 1만명 미만인 규모의 개발사업은 제외한다.

14. 그 밖에 다른 법률에서 법 제7조의2제1항에 따른 광역교통 개선대책의 수립대상으로 규정한 사업

【광역교통 개선대책 수립 기준 산출 근거】

◆ 개발지구에서 중심도시로 출근시 교통량으로 인해 도로서비스 수준이 악화(D→E)되는 수용인구를 산정(1만명)하고, 그에 상응하는 개발면적(50만㎡) 산출

① 서비스수준이 D → E로 변화되는 교통량은 150대/시/차로

* 연속류 평균 188대와 단속류 평균 112대의 평균인 150대 (도로용량편람 활용)

② 오전 첨두시 기존 중심도시로의 발생 교통량은 총 900대/시

* 150대/시/차로×6차로 = 900대/시 (각 3차로의 연속류와 단속류 1개축 가정)

③ 택지개발 지구별 1인당 중심도시로의 발생교통량은 0.09대/인

* 동탄1·2, 위례, 광교지구 등의 평균치(모바일 데이터로 구축한 통행량 자료)

④ 중심도시 방향으로 900대를 발생시키는 수용인구 : 1만명(900대/0.09대)

⑤ 수용인구 1만명에 근접하는 개발사업 면적 : 50만㎡

* 광역교통시설부담금 대상 305개 사업의 수용인구 1만명에 근접하는 평균 면적 산출

※ 자료: 국토교통부

그런데 개정안은 대규모 개발사업이라 하더라도 예상 수용인구 증가가 1만 명 미만인 경우 기존 교통망으로 수요를 충족하여 광역교통 개선대책 수립이 불필요한 상황이 발생하는 등 공공주택지구 조성 과정에서 부담으로 작용할 수 있으므로, 불필요한 행정·재정 부담을 완화하고 신속히 공공주택지구를 조성하려는 취지로 이해됨.

다만, 광역교통 개선대책 수립 기준은 「광역교통법」 상 대규모 개발사업에 동일하게 적용되는 기준으로, 공공주택지구조성사업의 경우 다른 대규모 개발사업인 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업,

「주택법」에 따른 대지조성사업 등과 성격이 유사함을 고려할 때 공공주택지구조성사업에 대해서만 별도의 기준을 적용할 실익이 적음.

또한, 예상 수용인구 증가 규모가 작더라도 기존 수용인구가 많거나 대규모 개발사업으로 교통망이 기존과 달라지는 경우 공공주택지구조성사업 이후 새롭게 교통 혼잡 등의 문제가 발생할 수 있는데,

공공주택지구가 조성되어 지구 내 공공주택 등이 건설된 이후에는 추가적인 교통망을 확보하기 어려우며 추가적인 교통망을 확보하더라도 공공주택지구 조성 이전 대비 소요 비용도 크게 증가하게 되므로, 기존 「광역교통법」 상 기준에 맞게 광역교통 개선대책 수립 대상을 규정하는 것이 보다 효율적일 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 광역교통 개선대책 수립 기준은 발생교통량 및 이에 따른 주변지역 교통혼잡도에 근거한 것으로, 기준 완화시 광역교통시설 공급 부족 및 입주민의 교통불편 심화 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

나. 도심 공공주택 복합사업 일몰 폐지(부칙 삭제)

현행	개정안
법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 <u>제2조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간) 제2조제2호의2, 같 은 조 제3호마목, 제4조제1항제6호, 제33조, 제34조제1항, 제5장의3(제40 조의7부터 제40조의13까지) 및 제57 조의3제2호의 개정규정은 이 법 시행 일부터 2026년 12월 31일까지 효력을 가진다.</u> <u>제3조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간 이후의 경과조치)</u> <u>① 부칙 제2조에 따른 유효기간 중에 제40조의7의 개정규정에 따라 복합 지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취를 위하여 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 제33 조, 제34조 및 제40조의7부터 제40조 의13까지의 개정규정을 적용한다.</u> <u>② 부칙 제2조에 따른 유효기간 만료 전의 행위에 대하여 벌칙을 적용할 때에는 행위 당시의 규정을 적용한 다.</u> 법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 <u>제4조(도심 공공주택 복합사업 유효기 간) 제40조의8 및 제40조의10부터 제 40조의17까지의 개정규정은 2026년</u>	법률 제18311호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 <u><삭 제></u> <u><삭 제></u> 법률 제19763호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 <u><삭 제></u>

현행	개정안
12월 31일까지 효력을 가진다. 제5조(도심 공공주택 복합사업 유효기간 이후의 경과조치) 부칙 제4조에 따른 유효기간 중 제40조의7에 따라 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취를 위하여 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 제40조의8 및 제40조의10부터 제40조의17까지의 개정규정을 적용한다. 법률 제20754호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제2조(현물보상에 관한 유효기간) 제2조제5호의 개정규정은 2026년 12월 31일까지 효력을 가진다.	<삭 제> 법률 제20754호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 <삭 제>
※ 시행일 : 공포한 날	

개정안은 '24.9.20. 현행법 부칙 개정을 통해 2026년 12월 31일까지 연장³⁾된 복합사업의 일몰 관련 부칙을 폐지하려는 것임.

“도심 공공주택 복합사업”(이하 “복합사업”이라 한다)은 정부가 '21.2.4. 발표한 「공공주택 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」에서 도심 내 주택공급 방안으로 제시되었으며, 복합사업에 대한 법적 근거는 「공공주택 특별법」 개정을 통해 '21.7.20.⁴⁾에 마련되었음.

3) 법률 제18311호 「공공주택 특별법」 부칙 (개정 2024.9.20.)

제2조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간) 제2조제2호의2, 같은 조 제3호마목, 제4조제1항제6호, 제33조, 제34조제1항, 제5장의3(제40조의7부터 제40조의13까지) 및 제57조의3제2호의 개정규정은 이 법 시행일부터 2026년 12월 31일까지 효력을 가진다.

4) 법률 제18311호 「공공주택 특별법」, '21.7.20. 개정, '21.9.21. 시행

복합사업⁵⁾이란 도심 내 역세권·준공업지역·저층 주거지에서 민간사업 개발이 어려워 노후화되고 있는 지역에 공공주택과 업무·판매·산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업으로, 공공이 지구지정을 통해 부지를 확보하고 양질의 주택과 함께 도시기능 재구조화를 위한 거점조성을 동시에 추진하는 사업임.

복합사업의 경우 과열된 주택시장 안정을 목표로 수요가 높은 도심에 주택을 신속히 공급하기 위해 도입되었지만, 공공이 토지수용을 통하여 재산권을 제약하는 사업방식으로 3년 한시로 일몰이 규정되었음.

그런데, '24.8월까지 지정된 56개 후보지⁶⁾ 중 예정지구⁷⁾ 지정 단계에

5) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “공공주택사업”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다.

마. 도심 공공주택 복합사업: 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 구분에 따라 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.

1. 지방공사 또는 지방공사가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인이 제4항에 따른 제안을 하는 경우 지정권자: 시·도지사
2. 제1호 이외의 공공주택사업자가 제4항에 따른 제안을 하는 경우 지정권자: 국토교통부장관

6) 「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ② 지정권자는 복합지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역에 대하여 복합지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)로 선정하거나 선정된 후보지를 변경하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고할 수 있으며, 시장·군수 또는 구청장은 관할 구역 내에서 복합사업을 추진할 필요가 있다고 인정되는 지역을 후보지로 선정하여 줄 것을 지정권자에게 요청할 수 있다. 이 경우 시·도지사가 후보지로 선정하려면 국토교통부장관과, 국토교통부장관이 후보지로 선정하려면 시·도지사와 미리 협의하여야 한다.

7) 「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ⑦ 지정권자가 복합지구를 지정·변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다. 이하 제8항에서 같다)하려면 공고를 하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지정 공고한 지역은 도심 공공주택 복합사업 예정지구(이하 “예정지구”라 한다)로 지정된 것으로 본다.

이르지 못한 33개 복합지구는 경과조치⁸⁾의 적용 대상에서 제외됨에 따라 사업추진의 법적 근거가 상실되어 주택 공급계획에 차질이 발생할 수 있는 상황이었음.

이와 관련하여 국토교통부는 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」('24.1.10.)에서 사업의 연속성 확보를 위해 일몰 연장을 추진하겠다고 발표하였으며, 이후 복합사업의 일몰 규정을 연장하거나 폐지하는 개정안이 3건⁹⁾ 발의된바, '24.9.20. 현행법 부칙 개정을 통해 복합사업의 유효기간이 2026년 12월 31일까지 연장¹⁰⁾되었음.

복합사업의 경우 제도 도입 이후 현재까지 82개의 후보지를 선정하였으나 그 중 33개 후보지가 철회¹¹⁾되어 현재 49개의 후보지가 남아있으

8) 법률 제18311호 「공공주택 특별법」 부칙

제3조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간 이후의 경과조치) ① 부칙 제2조에 따른 유효기간 중에 제40조의7의 개정규정에 따라 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견 청취를 위하여 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 제33조, 제34조 및 제40조의 7부터 제40조의13까지의 개정규정을 적용한다.

② 부칙 제2조에 따른 유효기간 만료 전의 행위에 대하여 벌칙을 적용할 때에는 행위 당시의 규정을 적용한다.

9) 의안번호 제220103호, 제2201767호, 제2202951호

10) 법률 제18311호 「공공주택 특별법」 부칙 (개정 2024.9.20.)

제2조(도심 공공주택 복합사업에 관한 규정의 유효기간) 제2조제2호의2, 같은 조 제3호마목, 제4조제1항제6호, 제33조, 제34조제1항, 제5장의3(제40조의7부터 제40조의13까지) 및 제57조의3제2호의 개정규정은 이 법 시행일부터 2026년 12월 31일까지 효력을 가진다.

11) 「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ③ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에 따라 선정한 후보지에 대하여 그 선정을 철회할 수 있다. 이 경우 지정권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하여야 한다.

1. 사정의 변경으로 인하여 복합사업을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우
2. 토지동소유자의 2분의 1 이상이 후보지 선정의 철회를 요청하는 경우(제4항에 따라 공공주택사업자가 지정권자에게 복합지구의 지정을 제안한 경우는 제외한다)
3. 후보지 선정 후 2년이 되는 날까지 제7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취를 하지 아니하는 경우

며, 주로 사업성 악화 또는 공공의 토지수용방식에 대한 반발 등에 따른 낮은 주민 동의율로 철회되었음.

이후 국토교통부는 '25.9.7. 새정부 「주택공급 확대방안」(이하 “9·7 대책”이라 한다)에서 재개발·재건축 등 정비사업 활성화 방안으로 도심 공공주택 복합사업 시증2를 발표하고 복합사업의 제도개선을 통해 2030년까지 수도권에 5만호 착공을 목표로 하고 있으며, 복합사업 제도개선의 주요 내용 중 하나는 일몰 폐지를 통한 복합사업의 상설화임.

복합사업은 수요가 높은 도심 내 효과적인 주택공급 방안 중 하나로서, 복합사업의 상설화는 주택공급 활성화 측면에서 도움이 될 수 있을 것으로 보이는 한편,

공공이 후보지를 선정하고 토지수용을 통해 사업을 추진하는 측면을 고려하여 한시적으로 추진해 온 복합사업의 일몰을 폐지하여 상설화하는 만큼 사업 추진방식에 따른 주민의 재산권 제약 등도 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 도심의 역세권 등 선호되는 우수 입지에 주택을 안정적으로 공급하고 사업의 신속성과 사업성을 제고하기 위해 일몰 폐지를 통해 사업을 상설화할 필요가 있다는 입장임.

참고1

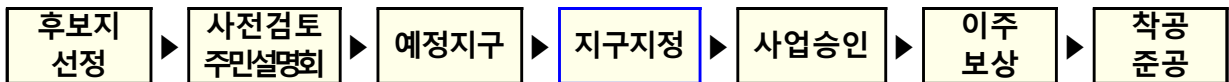
도심 공공주택 복합사업 개요 ※자료: 국토교통부

- **(개념)** 민간개발이 어려운 노후 도심에 공공이 주도하여 혜택을 부여하고 생활SOC 등과 함께 주택을 신속히 공급하는 사업('21.2~)
 - 「공공주택 특별법」에 근거하여 공공주택사업자(LH, iH 등)가 수용 방식으로 역세권·저층주거지 등에 주택, 상업시설 등 복합 건설
- **(특징)** 재개발이 어렵고 빠른 사업을 원하는 곳에서 주민호응이 높으며, 현물보상 방식을 신규 도입해 기존 주민들에게 신축주택 등 우선공급
 - 민간 정비사업 대비 사업요건은 완화*하고, 조합설립·관리처분 계획 생략 등 절차 간소화 및 인센티브는 강화

* (노후도) 재개발 30년 이상 60% → 도심 20년 이상 60% / (동의율) 재개발 주민 3/4 → 도심 주민 2/3

** (현행 용적률 인센티브) 재개발 법적상한 → 도심(역세권) 준주거 상향 & 법적상한 140%,
(저층주거지) 법적상한 120% 또는 용도지역 1종 상향

- **(절차)** 사업이 필요한 지역에 대하여 공공이 후보지를 선정하고, 사업계획 검토 및 주민동의 확보를 거쳐 지구지정, 사업승인 등 추진



□ 지구지정 요건 : 중도위·중토위 심의, 주민동의 2/3 확보 필요

- **(현황)** 10차례('21.3~'23.12)에 걸쳐 49곳 8.7만호 후보지* 발표·관리 중이며, 그 중 23곳 3.9만호 지구지정 및 8곳 1.3만호 사업승인 완료

* (서울 34곳 59,690호 / (인천 3곳 8,139호 / (경기) 8곳 13,936호 / (부산 3곳 4,799호 / (광주 1곳 553호

지구지정 현황

지역	서울											
구역	증산4	신길2	방학역	연신내역	쌍문역(동)	쌍문역(서)	녹번역	사가정역	용마터널	신길15	약수역	상봉터미널
공급(호)	3,568	1,332	420	392	639	1,404	172	1,312	552	2,300	1,616	1,168
지역	서울			경기				인천			부산	
구역	불광근린공원	장위12	수유12	부천원미	중동역동측	중동역서측	성남금광2	제물포	굴포천	동암역남측	부암3동	
공급(호)	2,150	1,386	2,962	1,628	1,536	1,680	3,056	3,497	2,530	1,800	1,425	

□ : 복합사업계획승인 완료 지구

참고2

도심 공공 복합사업 사업지 세부현황 ※자료: 국토교통부

[본지구 : 23곳 3.9만호, 예정지구 : 9곳 1.4만호]

구분	지역	후보지	공급규모(호)	진행현황	구분	지역	후보지	공급규모(호)	진행현황
1차 후보지(15곳, 22,748호 '21.3.31.)					5차 후보지(5곳, 9,121호 '21.6.23.)				
1	은평구	증산4	3,568	사업승인	26	경기부천	원미사거리 북측	1,628	사업승인
2	은평구	연신내역	392	사업승인	27	서대문구	고은산 서측	2,577	사검위
3	도봉구	쌍문역 동측	639	사업승인	28	경기부천	중동역 서측	1,680	본지구
4	도봉구	방학역	420	사업승인	29	경기부천	중동역 동측	1,536	본지구
5	영등포구	신길2	1,332	사업승인	30	경기부천	송내역 남측	1,700	사검위
6	도봉구	쌍문역 서측	1,404	사업승인	6차 후보지(2곳, 3,002호 '21.8.4.)				
7	은평구	수색14구역	802	사검위 ¹²⁾	31	성북구	장위12구역	1,386	본지구
8	은평구	불광근린공원	2,150	본지구	32	중구	약수역 인근	1,616	본지구
9	은평구	불광2 329-32	1,670	예정지구					
10	은평구	녹번동 근린공원	2,676	사검위	7차 후보지(5곳, 8,217호 '21.10.28.)				
11	은평구	녹번역인근	172	본지구	33	부산진구	부암3동 458 일원	1,425	본지구
12	영등포구	신길15	2,300	본지구	34	경기부천	송내역 남측2	946	사검위
13	도봉구	창2동 주민센터인근	584	예정지구	35	경기부천	원미공원 인근	669	사검위
14	영등포구	영등포역인근	3,366	예정지구	36	경기성남	성남금광2	3,056	본지구
15	영등포구	신길4구역	1,273	예정지구	37	부산금정	장전역 서측	2,121	사검위
					8차 후보지(6곳, 9,822호 '22.1.26.)				
					38	중랑구	상봉역 인근	781	예정지구
2차 후보지(3곳, 4,921호 '21.4.14.)					39	광진구	중곡역 인근	752	예정지구
16	강북구	수유12구역	2,962	본지구	40	강동구	고덕역 인근	2,486	예정지구
17	강북구	미아16구역	876	사검위	41	노원구	수락산역 인근	1,066	사검위
18	강북구	송중동 주민센터인근	1,083	사검위	42	용산구	효창공원앞역 인근	2,348	예정지구
					43	구로구	대림역 인근	2,389	사검위
4차 후보지(7곳, 11,941호 '21.5.26.)									
19	중랑구	용마터널 인근	551	본지구	9차 후보지(3곳, 12,818호 '22.12.26.)				
20	중랑구	상봉터미널 인근	1,168	본지구	44	양천구	목동역 인근	2,804	사검위
21	중랑구	사가정역 인근	1,300	본지구	45	양천구	목4동 강서교 인근	4,209	사검위
22	중랑구	용마산역 인근	783	예정지구	46	강서구	화곡2동 주민센터 인근	5,805	사검위
23	인천미추홀	제물포역	3,497	사업승인	10차 후보지(3곳, 4,527호 '23.12.22.)				
24	인천부평	굴포천역 인근	2,842	본지구	47	경기사흥	시흥대야역 인근	2,721	사검위
25	인천부평	동암역 남측	1,800	본지구	48	부산금정	구서1동 행정복지센터	1,253	
					49	광주동구	소태역 인근	553	

12) 사검위: 사전검토위원회

「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ⑥ 지정권자가 제1항에 따라 복합지구를 지정·변경·해제하거나 공공주택사업자가 제4항에 따라 복합지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우에는 지정권자 및 공공주택사업자는 해당 지역의 주택수요, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 지정권자 및 공공주택사업자는 복합지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계 중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장, 지방공사 등 관계 기관과 사전 협의하여야 한다.

다. 후보지 선정 법정화 이전 복합지구·예정지구로 지정된 복합
사업의 보상평가 산정 기준일 변경(법률 제20754호 부칙 제11조)

현행	개정안
법률 제20754호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제11조(보상가격 산정을 위한 공시지가 적용 시점에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 복합지구로 지정되거나 예정지구로 지정된 복합사업의 경우에는 제40조의10제4항의 개정규 정에도 불구하고 종전의 규정에 따 른다.	법률 제20754호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제11조(보상가격 산정을 위한 공시지 가 적용 시점에 관한 특례) 제40조 의10제4항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 전에 복합지구로 지정되 거나 예정지구로 지정된 복합사업의 경우에 「공익사업을 위한 토지 등 의 취득 및 보상에 관한 법률」 제7 0조제1항에 따른 공시지가는 같은 법 제70조제3항부터 제5항까지에도 불구하고 이 법 시행일(제40조의10 제4항의 시행일을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 이 법 시 행일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.
※ 시행일 : 공포한 날	

「공공주택 특별법」 상 복합사업에 대한 법적 근거가 마련된
2021.7.20. 당시에는 복합사업을 위하여 토지등을 수용, 사용할 경우 보
상평가 기준일은 법률 제18311호 「공공주택 특별법」 제40조의10제5
항13) 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제

70조¹⁴⁾에 따라 복합지구 지정 고시일이 기준이었음.

그런데 복합사업에 대한 사업추진 과정에서 국토교통부는 복합지구 후보지를 먼저 선정하고 이후 후보지를 복합지구로 지정하는 절차로 추진함에 따라

2024.12.31. 법 개정을 통해 당시 비법정 절차였던 후보지 선정 행위를 법률에 규정하면서, 후보지 선정 이후 발생하는 토지가격 변동을 고려하여 보상평가 기준일을 복합지구 지정 고시일에서 후보지 선정일¹⁵⁾로

13) 법률 제18311호 「공공주택 특별법」, '21.7.20. 개정, '21.9.21. 시행

제40조의10(토지등의 수용 등) 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.

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

14) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제70조(취득하는 토지의 보상) ① 협이나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 비율을 말한다)과 그 밖에 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다.

② 토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 아니한다.

③ 사업인정 전 협의에 의한 취득의 경우에 제1항에 따른 공시지가는 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 가격시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

④ 사업인정 후의 취득의 경우에 제1항에 따른 공시지가는 사업인정고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서, 해당 토지에 관한 협의의 성립 또는 재결 당시 공시된 공시지가 중 그 사업인정고시일과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑤ 제3항 및 제4항에도 불구하고 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시됨으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었다고 인정되는 경우에는 제1항에 따른 공시지가는 해당 공고일 또는 고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 그 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 그 공익사업의 공고일 또는 고시일과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑥ 취득하는 토지와 이에 관한 소유권 외의 권리에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법은 투자비용, 예상수익 및 거래가격 등을 고려하여 국토교통부령으로 정한다.

조기화(법률 제20754호, 2025.8.1. 시행)하였음.

대신 기존에 복합지구 또는 예정지구로 지정된 복합사업은 토지등소유자에 대한 신뢰를 보호하기 위해 경과조치를 마련¹⁶⁾하여 후보지 선정일의 조기화에 대한 개정규정에도 불구하고 종전의 규정인 복합지구 지정 고시일을 기준으로 보상평가를 산정하도록 규정하였음.

그런데 개정안은 법률 제20754호 공공주택 특별법 일부개정법률 부칙 제11조의 경과조치를 삭제하고, 2025.8.1. 이전에 복합지구 또는 예정지구로 지정된 복합사업의 경우 보상평가 산정 기준일을 복합지구 지정 고시일에서 2025.8.1.로 개정하려는 것으로서,

후보지 선정 행위의 법정화 이전 복합지구 또는 예정지구로 지정된

15) 법률 제20754호 「공공주택 특별법」, '25.1.31. 개정, '25.8.1. 시행

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ② 지정권자는 복합지구의 지정을 검토할 필요성이 있는 지역에 대하여 복합지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)로 선정하거나 선정된 후보지를 변경하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고할 수 있으며, 시장·군수 또는 구청장은 관할구역 내에서 복합사업을 추진할 필요가 있다고 인정되는 지역을 후보지로 선정하여 줄 것을 지정권자에게 요청할 수 있다. 이 경우 시·도지사가 후보지로 선정하려면 국토교통부장관과, 국토교통부장관이 후보지로 선정하려면 시·도지사와 미리 협의하여야 한다.

제40조의10(토지등의 수용 등) ④ 제40조의7제2항에 따른 후보지 선정으로 인하여 취득하여야 할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항에 따른 공시지가는 같은 법 제70조제3항부터 제5항까지에도 불구하고 후보지 선정일(제40조의7제2항에 따라 지정권자가 후보지로 선정하여 공고한 날을 말한다. 이하 같다) 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 후보지 선정일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

16) 법률 제20754호 「공공주택 특별법」, '25.1.31. 개정, '25.8.1. 시행

제10조(현물보상의 권리산정 기준에 관한 특례) 이 법 시행 당시 이미 예정지구 또는 복합지구로 지정된 지역에 대하여 제40조의10제6항제4호 단서의 개정규정을 적용하는 경우에는 이 법 시행일을 후보지 선정일로 본다.

복합사업의 보상평가 산정 기준일을 일원화함으로써 복합사업 간 형평성과 예측 가능성을 제고하려는 취지로 보임.

다만, 보상평가 기준일을 개정안과 같이 변경할 경우 2025.8.1. 이전에 예정지구로 지정된 복합사업의 토지등소유자에 대한 보상평가 기준일이 조기화되어 신뢰이익에 반할 소지가 있고,

2025.8.1. 개정 법률 시행 당시 복합지구로 지정된 복합사업은 종전 규정에 따라 복합지구 지정일이던 보상평가 기준일이 '25.8.1.로 이연되어 개발손익 배제 등 정당보상 원칙에 부합하지 않게 되는 점을 고려할 필요가 있어 보임.

【 개정안의 보상평가 기준일 변경 시 영향 】

법 시행 당시 (2025.8.1.)	개정안에 따른 영향		
복합지구	현행 보상평가기준일	➡	개정안 보상평가기준일
	'25. 8. 1. 이전 (과거 복합지구 지정일)		'25. 8. 1. (개정법 시행일)
예정지구	현행 보상평가기준일	➡	개정안 보상평가 기준일
	'25. 8. 1. 이후 (향후 복합지구 지정일)		'25. 8. 1. (개정법 시행일)
			조정효과
			기준일 이연
			기준일 조기화

개정안에 대하여 국토교통부는 보상평가 기준일을 개정 법률 시행일인 2025.8.1.로 할 경우 기존 보상평가 기준일이 변동되어 오히려 주민의 예측 가능성을 저하시키며,

복합지구 또는 예정지구 여부에 따라 기준일 조정 효과가 다르게 적용되어 형평성 문제가 발생할 수 있는 측면 등을 종합적으로 고려할 때 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574