

공공주택 특별법 일부개정법률안 심사보고서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2025년 12월 2일, 윤재옥의원 등 10인

나. 회부일자 : 2025년 12월 3일

다. 상정 및 의결일자 :

제430회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2025.12.10.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제433회 국회(임시회)

제1차 국토법안심사소위원회(2026.3.30.) 상정, 축조심사

제434회 국회(임시회)

제3차 국토법안심사소위원회(2026.4.28.) 상정, 축조심사, 의결(대안
반영폐기)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 소위심사보고, 찬반토론,
의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 윤재옥)

부동산 경기 변동으로 민간의 주택공급 여건이 위축됨에 따라 공공 주택의 신속한 공급 필요성이 커지고 있으나, 주택건설 이전 단계인 공공택지 조성에 장기간 소요되어 신속한 주택공급에 한계가 있음.

특히 전략환경영향평가(중전 사전환경성 검토) 시 주택지구 지정을 위한 주민등의 의견 청취 전부터 관련 절차를 이행할 수 있도록 특례를 부여했으나, 2011년 7월 환경영향평가법 개정에 따라 초안에 대한 의견 수렴 절차만 생략할 수 있게 되어 사실상 사문화된 상황임.

이에, 전략환경영향평가와 관련하여 보안관리 등을 위해 생략할 수 있는 절차를 중전 사전환경성검토 절차와 동일하게 규정하여 공공주택지구 지정 제안 시부터 관련 절차를 이행할 수 있도록 하려는 것임
(안 제8조제4항)

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 전략환경영향평가 절차 단축(안 제8조제4항제1호)

현행	개정안
제8조(주택지구의 지정 등을 위한 관계 기관 협의) ① ~ ③ (생략) ④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 협의를 하는 경우 다음 각 호에서 정한 협의를 별도로 하여야 한다. 이 경우 협의기간은 30일 이내로 한다. 1. 「환경영향평가법」 제16조에 따른 전략환경영향평가 협의 (「자연환경보전법」 제28조에 따른 자연경관영향협의를 포함하며, 제9조에 따른 보안관리 등을 위하여 「환경영향평가법」 제13조에 따른 주민 등의 의견 수렴을 생략할 수 있다) 2. (생략) ⑤ (생략)	제8조(주택지구의 지정 등을 위한 관계 기관 협의) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- -----. 1. ----- ----- ----- ----- ----- 제11조부터 제13조까지의 평가 항목·범위 등의 결정, 전략환경영향평가서 초안의 작성 및 ----- ----- 2. (현행과 같음) ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날	
※ 적용례 : 이 법 시행 이후 최초로 제6조에 따라 주택지구 지정을 제안하는 경우부터 적용	

현행법 상 국토교통부장관이 공공주택지구를 지정 또는 변경하려면

지구개요·지정목적 및 인구수용계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 공공주택지구 지정안 또는 변경안에 대하여 주민 등의 의견청취 전에 국방부·농림축산식품부 등 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사와 협의¹⁾하여야 하며,

「환경영향평가법」 제16조에 따른 전략환경영향평가 협의(「자연환경보전법」 제28조에 따른 자연경관영향협의를 포함함)²⁾, 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등의 협의³⁾는 별도로 협의⁴⁾하여야 함.

1) 「공공주택 특별법」

제8조(주택지구의 지정 등을 위한 관계기관 협의) ① 국토교통부장관은 주택지구를 지정 또는 변경하려면 지구개요·지정목적 및 인구수용계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 주택지구 지정안 또는 변경안에 대하여 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 전에 국방부·농림축산식품부 등 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사와 협의하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 「환경영향평가법」

제16조(전략환경영향평가서의 작성 및 협의 요청 등) ① 승인등을 받지 아니하여도 되는 전략환경영향평가 대상계획을 수립하려는 행정기관의 장은 해당 계획을 확정하기 전에 전략환경영향평가서를 작성하여 기후에너지환경부장관에게 협의를 요청하여야 한다.

② 승인등을 받아야 하는 전략환경영향평가 대상계획을 수립하는 행정기관의 장은 전략환경영향평가서를 작성하여 승인기관의 장에게 제출하여야 하며, 승인기관의 장은 해당 계획에 대하여 승인등을 하기 전에 기후에너지환경부장관에게 협의를 요청하여야 한다.

「자연환경보전법」

제28조(자연경관영향의 협의 등) ① 관계행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 개발사업등으로서 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상계획, 같은 법 제22조에 따른 환경영향평가 대상사업 또는 같은 법 제43조에 따른 소규모 환경영향평가 대상사업에 해당하는 개발사업등에 대한 인·허가등을 하고자 하는 때에는 해당 개발사업등이 자연경관에 미치는 영향 및 보전방안 등을 전략환경영향평가 협의, 환경영향평가 협의 또는 소규모 환경영향평가 협의 내용에 포함하여 기후에너지환경부장관 또는 지방환경관서의 장과 협의를 하여야 한다.

1. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 지역으로부터 대통령령으로 정하는 거리 이내의 지역에서
의 개발사업등

가. 「자연공원법」 제2조제1호에 따른 자연공원

나. 「습지보전법」 제8조에 따라 지정된 습지보호지역

다. 생태·경관보전지역

2. 제1호외의 개발사업등으로서 자연경관에 미치는 영향이 크다고 판단되어 대통령령으로 정하는 개발사업등

3) 「자연재해대책법」

제4조(재해영향평가등의 협의) ① 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 특별지방행정기관의 장(이하 “관계행정기관의 장”이라 한다)은 자연재해에 영향을 미치는 행정계획을 수립·확정(지역·지구·단지 등의 지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 개발사업의 허가

그 중 전략환경영향평가 협의는 현행법 제9조에 따른 보안관리⁵⁾ 등을 위하여 「환경영향평가법」 제13조에 따른 주민 등의 의견 수렴⁶⁾을 생

· 인가· 승인· 면허· 결정· 지정 등(이하 “허가등”이라 한다)을 하려는 경우에는 그 행정계획 또는 개발사업(이하 “개발계획등”이라 한다)의 확정· 허가등을 하기 전에 행정안전부장관과 재해영향성검토 및 재해영향평가(이하 “재해영향평가등”이라 한다)에 관한 협의(이하 “재해영향평가등의 협의”라 한다)를 하여야 한다.

4) 「공공주택 특별법」

제8조(주택지구의 지정 등을 위한 관계기관 협의) ④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 협의를 하는 경우 다음 각 호에서 정한 협의를 별도로 하여야 한다. 이 경우 협의기간은 30일 이내로 한다.

1. 「환경영향평가법」 제16조에 따른 전략환경영향평가 협의 (「자연환경보전법」 제28조에 따른 자연경관영향협의를 포함하며, 제9조에 따른 보안관리 등을 위하여 「환경영향평가법」 제13조에 따른 주민 등의 의견 수렴을 생략할 수 있다)
2. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등의 협의

5) 「공공주택 특별법」

제9조(보안관리 및 부동산투기 방지대책) ① 국토교통부장관, 제6조제2항에 따라 주택지구의 지정을 제안하거나 제안하려는 공공주택사업자, 관계기관 협의의 대상이 되는 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사는 제10조에 따른 주민 등의 의견청취를 위한 공고 전까지는 주택지구의 지정을 위한 조사, 관계 서류 작성, 사전협의, 관계기관 협의, 국무회의 심의 등의 과정에서 관련 정보가 누설되지 아니하도록 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 제40조의2제1항에 따른 공공주택사업을 시행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관련 정보를 미리 공개할 수 있다.

② 다음 각 호의 기관 또는 업체에 종사하였거나 종사하는 자는 업무 처리 중 알게 된 주택지구 지정 또는 지정 제안과 관련한 미공개정보(자산 또는 재산상 이익의 취득 여부의 판단에 중대한 영향을 미칠 수 있는 정보로서 불특정 다수인이 알 수 있도록 공개되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조 및 제57조에서 같다)를 부동산 등의 매매, 그 밖의 거래에 사용하거나 타인에게 제공 또는 누설해서는 아니 된다.

1. 국토교통부
 2. 제4조제1항에 따른 공공주택사업자
 3. 제6조제5항 및 제8조제1항에 따라 협의하는 관계 중앙행정기관, 관할 지방자치단체, 지방공사 등 관계기관
 4. 공공주택사업자가 제6조제2항 및 제6항에 따라 주택지구의 지정 제안 또는 지정에 필요한 조사, 관계서류 작성 등을 위하여 용역 계약을 체결한 업체
- ③ 국토교통부장관은 주택지구 또는 특별관리지역으로 지정하고자 하는 지역 및 주변지역이 부동산투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 투기방지대책을 수립하여야 한다.

④ 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 업체에 종사하였거나 종사하는 자로부터 주택지구의 지정 또는 지정 제안과 관련한 미공개정보를 제공받은 자 또는 미공개정보를 부정한 방법으로 취득한 자는 그 미공개정보를 부동산 등의 매매, 그 밖의 거래에 사용하거나 타인에게 제공 또는 누설해서는 아니 된다.

⑤~⑨ (생략)

6) 「환경영향평가법」

제13조(주민 등의 의견 수렴) ① 개발기본계획을 수립하려는 행정기관의 장은 개발기본계획에 대한 전략환경영향평가서 초안을 공고·공람하고 설명회를 개최하여 해당 평가 대상지역 주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 범위의 주민이 공청회의 개최를 요구하면 공청회를 개최하여야 한다.

② 개발기본계획을 수립하려는 행정기관의 장은 개발기본계획이 생태계의 보전가치가 큰 지역, 환경훼손 또는 자연생태계의 변화가 현저하거나 현저하게 될 우려가 있는 지역 등으로서 대통

략할 수 있도록 규정하고 있는데,

개정안은 전략환경영향평가 협의 과정에서 「환경영향평가법」 제11조의 평가 항목·범위 등의 결정⁷⁾, 제12조의 전략환경영향평가서 초안의 작성⁸⁾의 사항도 생략할 수 있도록 절차를 단축하려는 것임.

령령으로 정하는 지역을 포함하는 경우에는 관계 전문가 등 평가 대상지역의 주민이 아닌 자의 의견도 들어야 한다.

③ 개발기본계획을 수립하려는 행정기관의 장이 책임질 수 없는 사유로 제1항에 따른 설명회나 공청회가 정상적으로 진행되지 못하는 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 설명회나 공청회를 개최하지 아니할 수 있다. 이 경우 정보통신망을 이용하여 온라인 설명회 또는 공청회를 개최하거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 설명회 또는 공청회에 준하는 방법으로 주민 등의 의견을 들어야 한다.

④ 개발기본계획을 수립하려는 행정기관의 장은 제1항부터 제3항까지에 따른 주민등의 의견 수렴 결과와 반영 여부를 대통령령으로 정하는 방법에 따라 공개하여야 한다.

⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 공고·공람, 설명회 또는 공청회 개최, 정보통신망을 이용한 온라인 설명회 또는 공청회 개최, 그 밖에 의견 수렴 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

7) 「환경영향평가법」

제11조(평가 항목·범위 등의 결정) ① 전략환경영향평가 대상계획을 수립하려는 행정기관의 장은 전략환경영향평가를 실시하기 전에 평가준비서를 작성하여 환경영향평가협의회의 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항(이하 이 장에서 “전략환경영향평가항목등”이라 한다)을 결정하여야 한다. 다만, 제9조제2항제2호에 따른 개발기본계획(이하 “개발기본계획”이라 한다)의 사업계획 면적이 대통령령으로 정하는 규모 미만인 경우에는 환경영향평가협의회의 심의를 생략할 수 있다.

1. 전략환경영향평가 대상지역
2. 토지이용구상안
3. 대안
4. 평가 항목·범위·방법 등

② 행정기관 외의 자가 제안하여 수립되는 전략환경영향평가 대상계획의 경우에는 전략환경영향평가 대상계획을 제안하는 자가 평가준비서를 작성하여 전략환경영향평가 대상계획을 수립하는 행정기관의 장에게 전략환경영향평가항목등을 결정하여 줄 것을 요청하여야 한다.

③ 제2항에 따른 요청을 받은 행정기관의 장은 대통령령으로 정하는 기간 내에 환경영향평가협의회의 심의를 거쳐 전략환경영향평가 대상계획을 제안하는 자에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 전략환경영향평가 대상계획을 수립하려는 행정기관의 장은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 전략환경영향평가항목등을 결정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 해당 계획의 성격
2. 상위계획 등 관련 계획과의 부합성
3. 해당 지역 및 주변 지역의 입지 여건, 토지이용 현황 및 환경 특성
4. 계절적 특성 변화(환경적·생태적으로 가치가 큰 지역)
5. 그 밖에 환경기준 유지 등과 관련된 사항

⑤ 전략환경영향평가 대상계획을 수립하려는 행정기관의 장은 제1항 및 제3항에 따라 결정된 전략환경영향평가항목등을 대통령령으로 정하는 방법에 따라 공개하고 주민 등의 의견을 들어야 한다. 다만, 전략환경영향평가항목등에 환경영향평가항목이 모두 포함되는 경우에는 공개를 생략할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 전략환경영향평가항목등의 결정에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 평가준비서의 작성방법은 기후에너지환경부령으로 정한다.

이는 개발기본계획⁹⁾인 공공주택지구 지정 전에 전략환경영향평가항목등을 결정하고, 전략환경영향평가서 초안을 작성하는 절차를 생략하고 바로 전략환경영향평가서를 작성할 수 있도록 함으로써, 관계기관 협의 절차를 단축하고 사업 속도를 제고하기 위한 취지로 이해됨.

한편, 「환경영향평가법」 상 주민 등의 의견 수렴을 생략하기 위한 전제 조건은 보안관리 등의 사유가 있는 경우인데, 개정안의 전략환경영향평가항목등 결정 및 전략환경영향평가서 초안 작성을 생략하는 행위는 보안관리 등의 사유로 보기는 어려우므로,

관계기관 협의 절차를 단축하여 사업 속도를 제고하기 위한 개정안의

8) 「환경영향평가법」

제12조(전략환경영향평가서 초안의 작성) ① 개발기본계획을 수립하는 행정기관의 장은 제11조에 따라 결정된 전략환경영향평가항목등에 맞추어 전략환경영향평가서 초안을 작성한 후 제13조에 따라 주민 등의 의견을 수렴하여야 한다. 다만, 행정기관 외의 자가 제안하여 수립되는 개발기본계획의 경우에는 개발기본계획을 제안하는 자가 전략환경영향평가서 초안을 작성하여 개발기본계획을 수립하는 행정기관의 장에게 제출하여야 한다.

② 개발기본계획을 수립하는 행정기관의 장은 전략환경영향평가서 초안을 다음 각 호의 자에게 제출하여 의견을 들어야 한다.

1. 기후에너지환경부장관
2. 승인기관의 장(승인등을 받아야 하는 계획만 해당한다)
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 행정기관의 장

③ 제1항에 따른 전략환경영향평가서 초안의 작성방법과 제2항에 따른 의견 제출방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

9) 「환경영향평가법」

제9조(전략환경영향평가의 대상) ② 제1항에 따른 전략환경영향평가 대상계획(이하 “전략환경영향평가 대상계획”이라 한다)은 그 계획의 성격 등을 고려하여 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 정책계획: 국토의 전 지역이나 일부 지역을 대상으로 개발 및 보전 등에 관한 기본방향이나 지침 등을 일반적으로 제시하는 계획
2. 개발기본계획: 국토의 일부 지역을 대상으로 하는 계획으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 계획

가. 구체적인 개발구역의 지정에 관한 계획

나. 개별 법령에서 실시계획 등을 수립하기 전에 수립하도록 하는 계획으로서 실시계획 등의 기준이 되는 계획

취지를 반영하기 위해서는 예시에 “보안관리”와 함께 “공공주택의 원활한 공급”과 같은 사유를 포함할 필요가 있어 보임.

또한, 「환경영향평가법」 제11조의2의 약식전략환경영향평가¹⁰⁾와 관련하여 공공주택지구 지정은 입지 등 구체적인 사항이 정해져 전략환경영향평가의 평가 항목·범위·방법 등이 결정될 수 있으며, 같은 법 시행령 제10조의2제1항¹¹⁾에 따른 약식전략환경영향평가 대상계획에 해당하지 않으므로, 「환경영향평가법」 제11조의2는 포함되지 않는다는 점을 명확하게 규정하기 위하여 안 제8조제4항제1호의 “제11조부터 제13조까지”를 “제11조, 제12조 및 제13조”로 수정할 필요가 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 전략환경영향평가서의 작성 절차를 단축함으로써 공공주택지구 지정 단계 전반의 기간을 단축할 수 있어 개정이 필요하다는 입장임.

10) 「환경영향평가법」

제11조의2(약식전략환경영향평가) ① 전략환경영향평가 대상계획을 수립하려는 행정기관의 장은 해당 계획이 입지 등 구체적인 사항을 정하고 있지 않거나 정량적인 평가가 불가능한 경우 등에는 제11조제1항제4호의 사항을 간략하게 하는 약식전략환경영향평가 실시를 결정할 수 있다.

② 평가대상, 평가항목, 평가절차 등 약식전략환경영향평가를 실시하기 위하여 필요한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(평가 항목·범위 등의 결정) ① 전략환경영향평가 대상계획을 수립하려는 행정기관의 장은 전략환경영향평가를 실시하기 전에 평가준비서를 작성하여 환경영향평가협회의 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항(이하 이 장에서 “전략환경영향평가항목등”이라 한다)을 결정하여야 한다. 다만, 제9조제2항제2호에 따른 개발기본계획(이하 “개발기본계획”이라 한다)의 사업계획 면적이 대통령령으로 정하는 규모 미만인 경우에는 환경영향평가협회의 심의를 생략할 수 있다.

1.~3. (생략)

4. 평가 항목·범위·방법 등

11) 「환경영향평가법 시행령」

제10조의2(약식전략환경영향평가) ① 법 제11조의2제1항에 따른 약식전략환경영향평가(이하 “약식전략환경영향평가”라 한다) 대상계획의 구체적인 종류는 별표 2의2와 같다.

[별표 2의2] “약식전략환경영향평가 대상계획 및 협의요청 시기”에는 공공주택지구 지정 사업이 포함되지 않음.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 이종욱)

문진석의원, 이연희의원, 안태준의원, 한정애의원, 윤재옥의원(2건)이 각각 대표발의한 6건의 「공공주택 특별법 일부개정법률안」은 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기(박용갑의원이 대표발의한 「공공주택 특별법 일부개정법률안」(의안번호 제2214283호)을 포함하여 7건의 「공공주택 특별법 일부개정법률안」을 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하는 수정의견이 제출되어 수정되었음.)