



제 416회 국회 (임시회)
제 2차 국토교통위원회

은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안

검 토 보 고

■ 맹성규·이양수의원 대표발의(의안번호 제2200094호)

2024. 7.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 맹성규·이양수의원 대표발의(의안번호 제2200094호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	5
가. 총괄 검토	5
(1) 제정안의 주요 내용 및 구성	5
(2) 제정의 필요성	9
나. 주요 내용별 검토	13
(1) 정의(안 제2조)	14
(2) 은퇴자마을(도시) 구성에 관한 기본계획(안 제4조)	18
(3) 은퇴자마을(도시)지구의 지정 및 은퇴자마을(도시)지구계획의 승인(안 제7조, 제8조, 제13조 및 제14조)	21
(4) 은퇴자마을(도시)사업 시행을 위한 간선시설의 설치 지원 (안 제16조제1항) 및 토지등의 수용 등(안 제18조)	26
(5) 부담금의 감면(안 제22조)	29
(6) 자료요청 및 협조요청(안 제31조 및 제44조)	31
(7) 은퇴자마을(도시)주택의 양도·전대 제한 (안 제37조 및 제39조)	34

(8) 보건의료시설 및 보건의료인력의 지원(안 제41조 및 제42조) ..	36
(9) 벌칙 및 과태료(안 제48조부터 제53조까지)	38

I. 맹성규·이양수의원 대표발의(의안번호 제2200094호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 맹성규·이양수의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 3.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 11.

2. 제안이유

우리나라는 이미 2017년에 고령화사회에 진입했고, 2025년에는 20.3%, 2060년에는 43.9%로 10명 중 4명이 노인인 사회가 될 것으로 전망하고 있는 만큼 고령화 속도가 심각함.

하지만 고령인구의 급격한 증가에도 불구하고 노인주거복지시설은 매년 감소하고 있음. 2021년 노인주거복지시설 현황은 양로시설 195개, 노인공동생활가정 107개, 노인복지주택 36개로 전체 고령인구 850만 명의 0.1%에도 못 미치고 있고, 급속도로 증가하고 노인 인구 규모를 감당하기에는 턱없이 부족함.

또한 노인복지주택의 대부분은 유료 실버타운으로 운영되고 있으며 고가의 관리비로 인해 고령자가 노후를 보낼 수 있는 주거지 선택의 폭 또한 제한적임. 고령인구는 급증하는 반면에 은퇴자의 노후에 대한 대책은 마땅히 존재하고 있지 않은 상황임.

고령자와 베이비부머 은퇴자들의 인구가 증가함에 따라 주거에 대한

다양성과 삶의 질 향상 요구도 증가하고 있고, 나이가 들어도 육체적, 정신적 건강은 물론 여유롭고 편안한 은퇴생활을 영위할 수 있는 공간이 필요함.

이에 건강한 상태에서 간병이 필요한 상태까지 지속적인 보살핌을 받을 수 있는 공간으로서 은퇴자들의 수요에 맞는 은퇴자마을(도시)을 조성하여 고령화 문제를 해결해 나갈 수 있는 주거단지를 마련하는 것임.

3. 주요내용

가. 은퇴자마을(도시)의 조성과 운영에 필요한 사항을 규정하여 노인의 보건복지 증진과 고령화 문제 해결에 이바지함을 목적으로 함(안 제1조).

나. 은퇴자마을(도시)이란 노인에게 주거시설 및 노후의 안정적인 생활을 보장하고 일상생활에 편의를 제공함을 목적으로 하는 의료·교육·문화·체육·복지·관광·지원·환경·공원녹지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 단지로 정의함(안 제2조).

다. 은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 중요사항을 심의하고, 은퇴자마을(도시) 조성에 관한 기본계획을 수립하기 위하여 국토교통부에 은퇴자마을(도시)본부를 둠(안 제3조).

라. 국토교통부장관은 5년 단위로 은퇴자마을(도시) 정책의 기본방향·수요·공급정책·지정·개발·우선순위 및 기능개선, 효율화 등에

관한 사항을 포함하여 전 국토를 대상으로 한 은퇴자마을(도시) 조성
에 관한 기본계획을 수립하고 고시하도록 함(안 제4조).

마. 국토교통부장관은 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사, 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 중에서 은퇴자마을(도시)사업자를 지정함(안 제5조).

바. 국토교통부장관은 관계 중앙기관 및 관할 시·도지사 등과의 협의 및 주민들의 의견청취를 거쳐 은퇴자마을(도시)지구를 지정하거나 지정된 은퇴자마을(도시)지구를 변경 또는 해제할 수 있도록 함(안 제7조부터 제12조까지).

사. 은퇴자마을(도시)사업자는 은퇴자마을(도시)지구가 지정·고시된 날부터 1년 이내에 지구계획을 수립하여 국토교통부장관에게 승인을 신청하도록 하고, 간선시설을 설치하는 자는 은퇴자마을(도시)사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성 사업보다 우선하여 설치하도록 함(안 제14조 및 제16조).

아. 은퇴자마을(도시)사업자는 은퇴자마을(도시)주택을 건설하여 입주자격을 갖춘 자에게 분양 또는 임대할 수 있도록 하고, 은퇴자마을(도시)주택의 입주자의 자격, 선정방법 및 입주자 관리에 관한 사항은 국토교통부령으로 정함(안 제27조).

자. 은퇴자마을(도시)주택의 분양가격 등 분양조건 및 임대료 등 임대조

건에 관한 기준은 대통령령으로 정하고, 분양계약 또는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있는 근거를 마련하며, 은퇴자마을(도시)주택의 입주자는 소유권 또는 임차권을 다른 사람에게 양도 또는 전대할 수 없도록 함(안 제33조부터 제37조까지).

차. 국가 및 지방자치단체는 은퇴자마을(도시) 주민들의 노후 생활안정과 보건복지 증진을 위하여 보건의료시설 설치를 지원할 수 있고, 보건의료인력의 확보를 지원할 수 있음(안 제41조 및 제42조).

4. 검토의견

가. 총괄 검토

(1) 제정안의 주요 내용 및 구성

제정안은 노인의 안정적인 노후생활 보장 및 일상생활 편의 제공을 위한 의료·교육·문화·체육·복지·관광 등 관련 시설이 집적되어 설치되는 은퇴자마을(도시)에 관한 사항을 규정하기 위하여 「은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법」의 제명으로 특별법을 제정하려는 것이며, 총 6장¹⁾ 53개 조문으로 구성되어 있음.

제정안의 주요 내용은 다음과 같음.

은퇴자마을(도시)은 노인에게 주거시설, 안정적인 노후생활 및 일상생활 편의 제공을 목적으로 의료·문화·체육·복지 등 제반 시설을 집단적으로 설치하기 위하여 지정·개발되는 단지임(안 제2조).

국토교통부장관은 5년 단위로 은퇴자마을(도시) 조성에 관한 기본계획을 수립하고(안 제4조), 은퇴자마을(도시)지구를 지정하며(안 제7조), 국토교통부장관이 지정하는 은퇴자마을(도시)사업자(안 제5조)는 은퇴자마을(도시)지구가 지정·고시된 날부터 1년 이내에 지구계획을 수립

1) 제정안 중 ‘제3장 은퇴자마을(도시)주택의 공급 및 운영·관리’, ‘제4장 보칙’ 및 ‘제5장 벌칙’에서 ‘제3장’, ‘제4장’ 및 ‘제5장’은 각각 ‘제4장’, ‘제5장’ 및 ‘제6장’의 오기(誤記)로 보임.

하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 함(안 제13조 및 제14조).

은퇴자마을(도시)사업자는 은퇴자마을(도시)주택건설사업계획을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받아 은퇴자마을(도시)주택을 건설(안 제25조 및 제26조)하여 분양 또는 임대하고(안 제27조) 은퇴자마을(도시)주택을 운영·관리하는데, 은퇴자마을(도시)주택에는 임대보증금 증액 한도(안 제34조제2항), 표준임대차계약서 작성(안 제35조) 등의 제한이 부과됨.

국가와 지방자치단체는 은퇴자마을(도시) 주민들의 노후 생활안정과 보건복지 증진을 위하여 보건의료시설의 설치(안 제41조)와 보건의료인력의 확보(안 제42조)를 지원할 수 있음.

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행됨(안 부칙).

[표 1] 제정안의 기본 구조

은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안	
제1장 총칙	
제1조	목적
제2조	정의
제3조	은퇴자마을(도시)본부
제4조	은퇴자마을(도시) 조성에 관한 기본계획
제5조	은퇴자마을(도시)사업자
제6조	국가 및 지방자치단체의 책무
제2장 은퇴자마을(도시)의 지정	

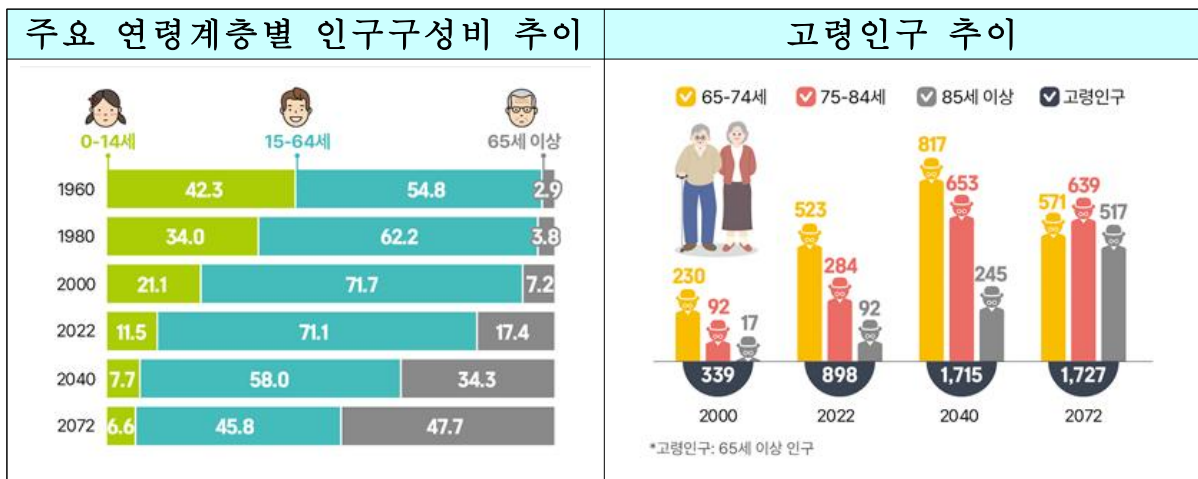
은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안	
제7조	은퇴자마을(도시)지구의 지정 등
제8조	은퇴자마을(도시)의 지정 등을 위한 관계 기관 협의
제9조	보안관리 및 부동산투기 방지대책
제10조	주민 등의 의견청취
제11조	행위제한 등
제12조	은퇴자마을(도시)지구 지정 등의 고시 등
제3장 은퇴자마을(도시)의 조성	
제1절 은퇴자마을(도시)지구의 조성	
제13조	지구계획 승인 신청 등
제14조	지구계획 승인 등
제15조	다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제
제16조	간선시설의 설치 및 지원 등
제17조	토지에의 출입 등
제18조	토지등의 수용 등
제19조	건축물의 존치 등
제20조	국·공유지의 처분제한 등
제21조	공공시설 등의 귀속
제22조	부담금의 감면
제23조	준공검사
제24조	조성된 토지의 공급
제2절 은퇴자마을(도시)주택의 건설	
제25조	은퇴자마을(도시)주택건설사업계획의 승인 등
제26조	은퇴자마을(도시)주택의 건설기준 등
제3장 은퇴자마을(도시)주택의 공급 및 운영·관리	
제1절 은퇴자마을(도시)주택의 공급	
제27조	은퇴자마을(도시)주택의 공급
제28조	은퇴자마을(도시)주택의 중복 입주 등의 확인
제29조	은퇴자마을(도시)주택 지원 신청자의 금융정보 등의 제공에 따른 동의서 제출
제30조	금융정보등의 제공
제31조	자료요청
제32조	자료 및 정보의 수집 등

은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안	
제2절 은퇴자마을(도시)주택의 운영·관리	
제33조	은퇴자마을(도시)주택의 분양조건 등
제34조	은퇴자마을(도시)주택의 임대조건 등
제35조	은퇴자마을(도시)주택의 표준임대차계약서 등
제36조	재계약 거절 등
제37조	은퇴자마을(도시)주택의 전대 제한
제38조	은퇴자마을(도시)주택의 거주실태 조사 등
제39조	은퇴자마을(도시)주택의 입주자 자격제한 등
제40조	은퇴자마을(도시)주택의 관리
제3절 보건의료 시설 및 인력의 지원	
제41조	보건의료시설 설치 지원
제42조	보건의료인력 확보 지원
제4장 보칙	
제43조	권한의 위임·위탁
제44조	협조 요청
제45조	보고·검사 등
제46조	감독
제47조	청문
제5장 벌칙	
제48조	벌칙
제49조	벌칙
제50조	벌칙
제51조	벌칙
제52조	양벌규정
제53조	과태료

(2) 제정의 필요성

우리나라는 2017년부터 고령 인구가 유소년인구를 추월하여 고령화 사회에 진입하였으며, 통계청의 「장래인구추계」²⁾에 따르면 65세 이상 고령 인구는 2022년의 898만명에서 2025년에 1,000만명을 넘어선 다음 2050년에 전체 인구 4,711만명의 40.1%인 1,891만명이 되고, 중위연령³⁾도 2022년의 44.9세에서 2031년에 50세를 넘고 2060년경에 60세 이상이 될 것으로 전망됨.⁴⁾

[표 2] 연령계층별 인구구성비 및 고령인구 추이



※자료: 통계청, 「장래인구추계: 2022~2072」 (2023. 12.)

사회가 급격하게 고령화되고 있는 반면에 「노인복지법」에 따른 노인주거복지시설은 2018년에 총 1만 9,897명 정원의 390개 시설이던 것이 2022년에는 총 1만 9,355명 정원의 308개 시설로 오히려 감소한 것으

2) 통계청, 「장래인구추계: 2022~2072」 (2023. 12.)

3) 전체 인구를 연령 순서로 나열했을 때 한가운데 있게 되는 사람의 연령을 의미함.

4) 고령 인구 및 중위연령 전망치는 인구 변동요인별로 중간 수준을 가정하고 조합한 기준인 “중위 추계 시나리오”에 따른 수치임.

로 나타나고 있어 늘어나는 노인 인구에 대한 주거복지를 제공하기에 부족한 상황임.

[표 3] 연도별 노인복지시설⁵⁾ 현황

(단위: 개소, 명)

시 설	2022		2020		2018	
	시설 수	입소정원	시설 수	입소정원	시설 수	입소정원
합 계	308	19,355	352	20,497	390	19,897
양로시설	180	9,752	209	11,619	238	12,510
노인공동생활가정	89	763	107	953	117	998
노인복지주택	39	8,840	36	7,925	35	6,389

※자료: 보건복지부, 「2023 노인복지시설 현황」, (2023. 6.)

또한, 정부가 2020년에 「제4차 저출산·고령사회 기본계획」을 수립하면서 과거 15년간의 고령사회 분야 정책을 평가한 바에 따르면, 노인 대부분이 현재의 주거지에서 살고 싶어 함에도 지역 사회 내에서 돌봄

5) 노인복지시설의 종류는 다음과 같음.

시 설	설 치 목 적	입 소(이용) 대 상 자	설 치
양로시설	노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	①~③의 자로서 일상생활에 지장이 없는 자 ① 65세 이상의 기초수급권자 ② 65세 이상이고 부양의무자의 적절한 부양을 받지 못하는 자 ③ 65세 이상이고 본인 및 생계를 같이 하는 부양의무자의 월소득을 합산한 금액을 가구원 수로 나눈 1인당 월평균 소득액이 전년도 도시근로자 가구의 1인당 월평균 소득액 이하인 자(=실비보호대상자) ※ 입소자로부터 입소 비용의 전부를 수납하여 운영 하는 양로시설 또는 노인공동생활가정 : 60세 이상	시장·군수·구청장에 신고
노인공동생활가정	노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공		
노인복지주택	노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거 편의·생활지도·상담 및 안전관리등 일상생활에 필요한 편의를 제공	단독취사등 독립 주거생활에 지장이 없는 60세 이상의 자	

※자료: 보건복지부, 「2023 노인복지시설 현황」(2023. 6.)

과 의료를 통합적으로 제공할 수 있는 체계가 미비하고, 기존의 고령층 주거시설은 취약계층 또는 고소득 계층으로 구분되어 있어 두터운 중산층인 베이비붐 세대에 대응하는 데에 한계가 있었음.⁶⁾

이 문제와 관련된 개선 노력으로, 2023년부터 국토교통부 등 8개 부처가 협력하여 은퇴자·청년층 등 수요자 맞춤형 주거와 돌봄·일자리·문화 등 생활서비스를 제공함으로써 지방소멸 위기를 극복하려는 “지역 활력타운” 조성 시범사업과,

국가와 지방자치단체가 노인의 능동적인 참여 및 건강하고 활력 있는 노후생활이 구현되는 고령친화도시의 구성에 노력하도록 한 「노인복지법」 개정⁷⁾(2024년 1월 개정, 2026년 1월 시행예정) 등을 찾을 수 있음.

그러나, 현행 법령을 살펴보면 「노인복지법」에 따른 노인주거복지주택의 설치·관리 및 공급 등에 관하여 「주택법」 및 「공동주택관리법」에 따르고 있는 등 고령자의 신체적·심리적인 특성에 대한 배려가 부족할 수 있는 한계가 있는바, 베이비붐 은퇴자 세대를 중심으로 한 고령 인구가 건강한 상태에서 병간호가 필요한 상태에 이르기까지 건강하

6) 정부 합동, 「제4차 저출산·고령사회 기본계획」(2020. 12.), 33-34면 참조.

7) 「노인복지법」(2024. 1. 23. 개정, 2026. 1. 24. 시행예정)

제4조의3(고령친화도시) ① 국가와 지방자치단체는 지역정책과 발전과정에 노인이 능동적으로 참여하고 노인의 역량 강화, 돌봄 및 안전, 건강하고 활력 있는 노후생활이 구현되도록 정책을 운영하는 지역(이하 이 조에서 “고령친화도시”라 한다)을 조성하도록 노력하여야 한다.

② 보건복지부장관은 특별자치시·특별자치도 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)를 고령친화도시로 지정하고 이를 지원할 수 있다.

③ 고령친화도시의 지정 기준·절차·취소, 지원 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

고 편안한 노후 생활을 누릴 수 있도록 체육·문화·의료·편의시설이
복합된 공동체를 조성할 수 있는 별도의 근거 법률을 제정할 필요가 있
다는 지적이 제기되고 있음.⁸⁾

제정안은 은퇴자·노인들이 지속적인 보살핌을 받을 수 있는 공간으
로서 은퇴자들의 수요에 맞는 은퇴자마을(도시)을 조성하고 은퇴자마을
(주택)을 건설·공급함으로써 고령화 문제 해결에 이바지하려는 것으
로, 제정안의 취지는 시의적절하고 타당한 것으로 생각됨.

제정안과 관련하여, 국토교통부는 노인 인구 급증에 따른 복지시설
지원의 필요성에 공감하면서도, 내용의 측면에서 은퇴자·노인을 위한
복지시설은 이미 「노인복지법」, 고령자복지주택⁹⁾ 등으로 지원되고 있
고 “실버스테이”¹⁰⁾ 사업의 2024년 신규 도입을 추진하고 있으며,

형식의 측면에서 은퇴자마을(도시)주택의 건설, 공급 및 운영·관리에
관한 제정안의 조문 대부분이 현행 「공공주택 특별법」을 차용하고 있고
보건의료 지원에 관한 사항은 「보건의료기본법」·「지역보건법」 등에
지원근거가 마련되어 있으므로 사업 기본구상 등이 구체화된 이후에 별도
의 특별법 제정을 중장기적으로 검토하는 것이 바람직하다는 입장임.

8) 고영호, “한국형” 은퇴자마을(도시) 도입에 관한 연구, 한국형 은퇴자마을(도시) 도입에 관한 정책
토론회 자료집, 2023.11., 24면 이하 참조.

9) 고령자복지주택에 관한 상세는 [참고] 참조

10) 고령자 특화 시설·서비스를 제공하는 중산층 고령가구 대상의 기업형 장기임대주택임.

나. 주요 내용별 검토

(1) 정의(안 제2조)

제 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “은퇴자”란 60세 이상 국민으로서 은퇴자마을(도시)로 이주한 후 전입신고를 한 사람을 말한다. 2. “은퇴자마을(도시)”이란 노인에게 주거시설 및 노후의 안정적인 생활을 보장하고 일상생활에 편의를 제공함을 목적으로 하는 의료·교육·문화·체육·복지·관광·지원·환경·공원녹지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 단지를 말한다. 3. 「공공주택 특별법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 사용하는 용어는 이 법으로 특별히 정하는 경우 외에는 이 법에서 이를 적용한다. 4. 「노인복지법」에서 사용하는 용어는 이 법으로 특별히 정하는 경우 외에는 이 법에서 이를 적용한다.

제정안은 “은퇴자”, “은퇴자마을(도시)”를 정의하고, 제정안에 달리 정함이 없는 경우 「공공주택 특별법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「노인복지법」에서 사용하는 용어를 적용하는 내용임.

제정안에 대해서는 다음의 점에 대한 검토가 필요할 것으로 생각됨.

첫째, 제정안은 ‘은퇴자’(제1호)를 “60세 이상의 국민” 중 은퇴자마을(도시)에 이주하여 전입신고를 한 사람으로 하고 있는 반면, ‘은퇴자마을(도시)’(제2호)은 “노인”에게 주거시설 및 노후의 안정적인 생활을 보장하고 일상생활에 편의를 제공할 목적으로 조성되는 것으로 하고 있음.

현행법상 “노인”의 연령 기준을 명시한 법률은 없고, 사회보장 제도별로 다른 기준이 적용되고 있음. 예를 들어 공공시설 이용요금의 할인 등 경로우대는 65세 이상,¹¹⁾ 「노인장기요양보험법」상 장기요양급여는 원칙적으로 65세 이상,¹²⁾ 노인복지주택의 입소자격은 60세 이상,¹³⁾ 주택담보노후연금의 가입 연령은 원칙적으로 55세 이상¹⁴⁾의 사람을 대상으로 하며, 최근 대법원은 육체노동을 주로 생계 활동으로 하는 사람의 가동연한은 만 65세라고 본 바 있음.¹⁵⁾

11) 「노인복지법」

제26조(경로우대) ① 국가 또는 지방자치단체는 65세 이상의 자에 대하여 대통령이 정하는 바에 의하여 국가 또는 지방자치단체의 수송시설 및 고궁·능원·박물관·공원 등의 공공시설을 무료로 또는 그 이용요금을 할인하여 이용하게 할 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체는 노인의 일상생활에 관련된 사업을 경영하는 자에게 65세 이상의 자에 대하여 그 이용요금을 할인하여 주도록 권유할 수 있다.

12) 「노인장기요양보험법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2018.12.11.>

1. “노인등”이란 65세 이상의 노인 또는 65세 미만의 자로서 치매·뇌혈관성질환 등 대통령령으로 정하는 노인성 질병을 가진 자를 말한다.

13) 「노인복지법」

제33조의2(노인복지주택의 입소자격 등) ① 노인복지주택에 입소할 수 있는 자는 60세 이상의 노인(이하 “입소자격자”라 한다)으로 한다.

14) 「한국주택금융공사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8의2. “주택담보노후연금보증”이란 주택소유자가 주택에 저당권 설정 또는 주택소유자와 공사가 체결하는 신탁계약(주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 공사를 공동수익자로 하는 계약을 말한다)에 따른 신탁을 등기하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위를 말한다. 이 경우 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 대통령령으로 정하는 연령 이상이어야 하며, 그 연령은 공사의 보증을 받기 위하여 최초로 주택에 저당권 설정 등기 또는 신탁 등기를 하는 시점을 기준으로 한다.

「한국주택금융공사법 시행령」

제3조의2(연금의 방식 등) ② 법 제2조제8호의2 후단에서 “대통령령으로 정하는 연령”이란 55세를 말한다. 다만, 법 제9조제1항에 따른 주택금융운영위원회가 정하는 주택을 대상으로 2013년 6월 1일부터 2014년 5월 31일까지 제1항제5호의 방식으로 가입하는 경우에는 50세를 말한다.

15) 대법원 전원합의체 2019. 2. 21. 선고 2018다248909 판결 참조.

제정안의 수혜 대상자인 국민의 예측 가능성을 제고하기 위하여 ‘60세 이상의 국민’과 ‘노인’으로 규정되어 있는 ‘은퇴자마을(도시)’의 적용 대상을 명확하게 정리할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, ‘은퇴자마을(도시)’(제2호)은 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 “단지”로 정의되고 있는데, 현행법상 주택단지¹⁶⁾나 산업단지¹⁷⁾ 등이 도시와 무관하게 관련 목적에 제공되는 “일단(一團)”의 토지를 의미한다는 점에 비추어 명칭을 ‘은퇴자마을’로 수정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

셋째, 제정안은 제2조의 정의조항에 별도의 규정 없이 “은퇴자마을(도시)지구”,¹⁸⁾ “은퇴자마을(도시)사업”,¹⁹⁾ “은퇴자마을(도시)주택”²⁰⁾ · “은

16) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다.

17) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. “산업단지”란 제7호의2에 따른 시설과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지로서 다음 각 목의 것을 말한다.

가. ~ 라. (생략)

18) 「은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안」

제7조(은퇴자마을(도시)지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 은퇴자마을(도시)지구조성사업(이하 “지구조성사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 은퇴자마을(도시)지구로 지정하거나 지정된 은퇴자마을(도시)지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

19) 「은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안」

제7조(은퇴자마을(도시)지구의 지정 등) ② 제5조에 따른 은퇴자마을(도시)사업자는 국토교통부장관에게 은퇴자마을(도시)지구의 지정을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 은퇴자마을(도시)지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다.

4. 사정의 변경으로 인하여 은퇴자마을(도시)사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우

20) 「은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안」

퇴자마을(도시)임대주택”²¹⁾ 및 “분양전환”²²⁾의 용어를 사용하고 있으나 은퇴자마을(도시)지구 지정의 요건·범위, 은퇴자마을(도시)사업의 종류·유형 등 각 용어가 의미하는 바를 보다 명확하게 제시하는 것이 바람직하다고 보이는바, 「공공주택 특별법」 제2조의 “공공주택지구”,²³⁾ “공공주택사업”,²⁴⁾ “공공주택”²⁵⁾ 및 “분양전환”²⁶⁾의 정의를 참고하여 제

제27조(은퇴자마을(도시)주택의 공급) ① 은퇴자마을(도시)사업자는 은퇴자마을(도시)주택을 건설하여 입주자격을 갖춘 자에게 분양 또는 임대할 수 있다.

21) 「은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안」

제34조(은퇴자마을(도시)주택의 임대조건 등) ① 은퇴자마을(도시)임대주택의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다) 등 임대조건에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

제35조(은퇴자마을(도시)주택의 표준임대차계약서 등) ④ 은퇴자마을(도시)사업자는 임차인이 대통령령으로 정하는 은퇴자마을(도시)임대주택에 입주하기 전까지 해당 은퇴자마을(도시)임대주택의 세대 내 거실, 화장실 등 주거 공간의 시설 및 설비의 상태 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 설명하고 이를 확인받아야 한다.

22) 「은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안」

제35조(은퇴자마을(도시)주택의 표준임대차계약서 등) ③ 은퇴자마을(도시)사업자가 임대차계약을 체결할 때 임대차 계약기간이 끝난 후 임대주택을 그 임차인에게 분양전환할 예정이면 「주택임대차보호법」 제4조제1항에도 불구하고 임대차 계약기간을 2년 이내로 할 수 있다.

23) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “공공주택지구”란 공공주택의 공급을 위하여 공공주택이 전체주택 중 100분의 50 이상이 되고, 제6조제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 전단의 규정의 범위에서 대통령령으로 정한다.

24) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “공공주택사업”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다.

- 가. 공공주택지구조성사업: 공공주택지구를 조성하는 사업
- 나. 공공주택건설사업: 공공주택을 건설하는 사업
- 다. 공공주택매입사업: 공공주택을 공급할 목적으로 주택을 매입하거나 인수하는 사업
- 라. 공공주택관리사업: 공공주택을 운영·관리하는 사업
- 마. 도심 공공주택 복합사업: 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업

25) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

- 가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)
- 나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 “공공분양주택”이라 한다)

- 1의2. “공공건설임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

- 1의3. “공공매입임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등

정안 제2조에 정의 규정을 보완하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

26) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “분양전환”이란 공공임대주택을 제4조제1항 각 호에 규정된 자가 아닌 자에게 매각하는 것을 말한다.

(2) 은퇴자마을(도시) 구성에 관한 기본계획(안 제4조)

제 정 안
제4조(은퇴자마을(도시) 구성에 관한 기본계획) ① 국토교통부장관은 전 국토를 대상으로 5년 단위의 은퇴자마을(도시) 구성에 관한 기본계획을 수립하고 고시하여야 한다. 이를 변경할 때에도 또한 같다. ② 은퇴자마을(도시) 구성에 관한 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 은퇴자마을(도시) 정책의 목적 및 기본방향 2. 은퇴자마을(도시)의 수요에 관한 사항 3. 은퇴자마을(도시)의 공급정책에 관한 사항 4. 은퇴자마을(도시)의 지정·개발에 관한 사항 5. 은퇴자마을(도시)의 지역별·규모별·연도별 배치 및 우선순위에 관한 사항 6. 은퇴자마을(도시)의 기능개선 및 효율화에 관한 사항 7. 은퇴자마을(도시)의 운영·지원에 관한 사항 8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ③ 국토교통부장관은 은퇴자마을(도시) 구성에 관한 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 다음 각 호의 계획과 조화를 이루도록 하여야 한다. 1. 「국토기본법」 제6조제2항에 따른 국토종합계획 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 도시·군계획 3. 「저출산·고령사회기본법」 제20조에 따른 저출산·고령사회기본계획 4. 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제6조에 따른 지방시대 종합계획

제정안은 국토교통부장관이 5년 단위로 은퇴자마을(도시) 구성에 관한 기본계획(이하 “구성 기본계획”이라 함)을 수립·고시하도록 하는 내용임.

제정안을 입법화할 경우에는 다음의 점에 대한 검토가 필요할 것으

로 생각됨.

첫째, 제정안은 조성 기본계획에 포함되어야 하는 내용으로 ①정책의 목적 및 기본방향, ②수요, ③공급정책, ④지정·개발, ⑤지역별·규모별·연도별 배치 및 우선순위, ⑥기능개선 및 효율화, ⑦운영·지원 등에 관한 사항을 열거하고 있는데, 은퇴자마을(도시) 조성의 실현 가능성을 제고하기 위하여 행정중심복합도시 건설에 관한 기본계획,²⁷⁾ 저출산·고령사회기본계획²⁸⁾ 등 입법례를 참고하여 “재원의 조달에 관한 사항”도 조성 기본계획의 내용으로 할 필요가 있음.

둘째, 제정안에 따르면 국토교통부장관은 조성 기본계획을 단독으로

27) 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제19조(기본계획의 수립) ① 건설청장은 행정중심복합도시 건설에 관한 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 행정중심복합도시건설사업의 개요
2. 인구배치 및 토지이용의 기본구상
3. 이전대상 중앙행정기관등의 배치방향
4. 도시교통 및 경관·환경보전의 기본방향
5. 교육·문화·복지시설 설치의 기본방향
6. 도로, 상하수도 등 주요 기반시설 설치의 기본방향
7. 재원조달 방안
8. 제20조에 따른 개발계획 수립의 지침
9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

28) 「저출산·고령사회기본법」

제20조(저출산·고령사회기본계획) ① 정부는 저출산·고령사회 중·장기 정책목표 및 방향을 설정하고, 이에 따른 저출산·고령사회기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립·추진하여야 한다.

② 보건복지부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 5년마다 기본계획안을 작성하고, 제23조의 규정에 의한 저출산·고령사회위원회 및 국무회의의 심의를 거친 후 대통령의 승인을 얻어 이를 확정한다. 수립된 기본계획을 변경할 때에도 또한 같다.

③ 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 저출산·고령사회정책의 기본목표와 추진방향
2. 기간별 주요 추진과제와 그 추진방법
3. 필요한 재원의 규모와 조달방안
4. 그 밖에 저출산·고령사회정책으로 필요하다고 인정되는 사항

수립할 수 있는데, 조성 기본계획에 따라 은퇴자마을(도시) 조성의 정책 방향이 결정되고 조성 이후 주택의 공급 및 관리까지 큰 영향을 미치게 된다는 점에서 행정중심복합도시 건설에 관한 기본계획,²⁹⁾ 국제과학비즈니스벨트 기본계획³⁰⁾ 등의 입법례를 참고하여 수립·변경 시 관계 행정기관 및 지방자치단체의 장과 협의하고 심의기구의 심의를 거치도록 하는 등 절차를 보완하는 방안을 고려할 필요가 있음.

29) 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」

제19조(기본계획의 수립) ③ 건설청장은 기본계획을 수립하려는 경우에는 미리 공청회를 열어 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 듣고, 관계 지방자치단체의 장의 의견을 들어야 한다. 이 경우 공청회의 개최에 대해서는 제11조제5항을 준용한다.

④ 건설청장은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 기본계획을 수립하려면 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 기본계획을 승인하려면 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 기본계획을 승인하였을 때에는 관계 중앙행정기관의 장에게 통보하고 건설청장에게 관계 서류를 송부하여야 한다. 이 경우 관계 서류를 받은 건설청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 고시하고 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑦ 기본계획의 변경 절차 및 방법 등에 대해서는 제1항 및 제3항부터 제6항까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제3항 및 제5항을 준용하지 아니한다.

30) 「국제과학비즈니스벨트 조성 및 지원에 관한 특별법」

제8조(국제과학비즈니스벨트 기본계획의 수립 등) ① 과학기술정보통신부장관은 국제과학비즈니스벨트의 조성 및 지원과 관련된 관계 중앙행정기관 및 광역지방자치단체의 계획과 시책 등을 종합하여 국제과학비즈니스벨트 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립하고, 위원회의 심의를 거쳐 확정한다. 기본계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항에 대한 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.

(3) 은퇴자마을(도시)지구의 지정 및 은퇴자마을(도시)지구계획의 승인(안 제7조, 제8조, 제13조 및 제14조)

제 정 안
제7조(은퇴자마을(도시)지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 은퇴자마을(도시)지구조성사업(이하 “지구조성사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 은퇴자마을(도시)지구로 지정하거나 지정된 은퇴자마을(도시)지구를 변경 또는 해제할 수 있다. ② 제5조에 따른 은퇴자마을(도시)사업자는 국토교통부장관에게 은퇴자마을(도시)지구의 지정을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 은퇴자마을(도시)지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다. 1. 은퇴자마을(도시)지구의 경계선이 하나의 필지를 관통하는 경우 2. 은퇴자마을(도시)지구의 지정으로 은퇴자마을(도시)지구 밖의 토지나 건축물의 출입이 제한되거나 사용 가치가 감소하는 경우 3. 은퇴자마을(도시)지구의 변경으로 기반시설의 설치비용이 감소하는 경우 4. 사정의 변경으로 인하여 은퇴자마을(도시)사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우 5. 그 밖에 토지이용의 합리화를 위하여 필요한 경우 ③ 국토교통부장관이 제1항에 따라 은퇴자마을(도시)지구를 지정·변경·해제하거나 은퇴자마을(도시)사업자가 제2항에 따라 은퇴자마을(도시)지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우 국토교통부장관 및 은퇴자마을(도시)사업자는 해당 지역의 주택수요, 지역 여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 은퇴자마을(도시)사업자는 은퇴자마을(도시)지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계 중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장, 지방공사 등 관계 기관과 사전 협의할 수 있다. 제8조(은퇴자마을(도시)의 지정 등을 위한 관계 기관 협의) ① 국토교통부장관은 은퇴자마을(도시)지구를 지정 또는 변경하려면 지구개요·지정목적 및 인구수용계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 은퇴자마을(도시)지구 지정안 또는 변경안에 대하여 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 전에 보건복지부·국방부·농림축산식품부 등 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사와 협의하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경

제 정 안

하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 협의기간은 20일 이내로 하되, 관계 중앙행정기관의 장 또는 관할 시·도지사의 요청이 있는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 1회에 한하여 10일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다. 다만, 협의기간 내에 협의가 완료되지 아니한 경우에는 협의를 거친 것으로 본다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사와 협의한 내용을 반영한 조치계획을 작성하고 이를 성실히 이행하여야 한다.

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 국토교통부장관은 은퇴자마을(도시)지구로 지정하고자 하는 지역이 대통령령으로 정하는 면적 이상인 경우로서 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 국무회의의 심의가 필요하다고 인정되는 경우에는 제1항에 따른 협의 후 국무회의의 심의를 거쳐 은퇴자마을(도시)지구의 지정 여부를 결정할 수 있다.

제13조(지구계획 승인 신청 등) ① 은퇴자마을(도시)사업자는 은퇴자마을(도시)지구가 지정·고시된 날부터 1년 이내에 은퇴자마을(도시)지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 수립하여 국토교통부장관에게 승인을 신청하여야 한다.

② 국토교통부장관은 은퇴자마을(도시)사업자가 제1항에 따른 기간 이내에 승인을 신청하지 아니한 때에는 다른 은퇴자마을(도시)사업자로 하여금 지구계획을 수립·신청하게 할 수 있다.

③ 지구계획의 승인 신청에 따른 절차, 구비서류, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조(지구계획 승인 등) ① 은퇴자마을(도시)사업자는 다음 각 호의 사항을 포함한 지구계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 승인된 지구계획을 변경하는 때에도 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을

제 정 안

변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 지구계획의 개요
2. 토지이용계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
5. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
6. 조성된 토지의 공급에 관한 계획
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 지구계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 관계 서류의 사본을 관계 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여야 한다.

③ 제2항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수 또는 구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④ 제2항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수 또는 구청장은 관계 서류에 도시·군관리계획 결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 은퇴자마을(도시)사업자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

제정안은 은퇴자마을(도시)지구의 지정·변경은 원칙적으로 주민 등의 의견청취, 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사와의 협의를 거쳐 국토교통부장관이 할 수 있는 것으로 하고(안 제7조 및 제8조), 은퇴자마을(도시)사업자는 은퇴자마을(도시)지구가 지정·고시된 날부터 1년 이내에 은퇴자마을(도시)지구계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 얻도록 하는(안 제13조 및 제14조) 내용임.

유사한 입법례로 공공주택지구의 지정절차에 관한 「공공주택 특별법」 제6조 및 제8조³¹⁾, 공공주택지구계획의 승인에 관한 같은 법 제16조 및 제17조³²⁾가 있음.

31) 「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 제4조에 따른 공공주택사업자는 국토교통부장관에게 주택지구의 지정을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 주택지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다.

1. 주택지구의 경계선이 하나의 필지를 관통하는 경우
2. 주택지구의 지정으로 주택지구 밖의 토지나 건축물의 출입이 제한되거나 사용 가치가 감소하는 경우
3. 주택지구의 변경으로 기반시설의 설치비용이 감소하는 경우
- 3의2. 사정의 변경으로 인하여 공공주택사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우
4. 그 밖에 토지 이용의 합리화를 위하여 필요한 경우

③ 국토교통부장관은 주택지구를 지정하거나 지정된 주택지구를 변경하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 이 경우 같은 법 제8조 및 제9조는 적용하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의를 하는 경우에는 60일 이내에 심의를 완료하여야 하며 같은 기간 내에 심의를 완료하지 아니한 경우에는 심의한 것으로 본다.

⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 주택지구를 지정·변경·해제하거나 공공주택사업자가 제2항에 따라 주택지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우, 국토교통부장관 및 공공주택사업자는 해당 지역의 주택수요, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 공공주택사업자는 주택지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계 중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장, 지방공사 등 관계기관과 사전 협의할 수 있다.

⑥ 제2항에 따른 지정·변경 또는 해제의 제안에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 제1항에 따른 협의기간은 20일 이내로 하되, 관계 중앙행정기관의 장 또는 관할 시·도지사의 요청이 있는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 1회에 한하여 10일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다. 다만, 협의기간 내에 협의를 완료되지 아니한 경우에는 협의를 거친 것으로 본다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사와 협의한 내용을 반영한 조치계획을 작성하고 이를 성실히 이행하여야 한다.

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 국토교통부장관은 주택지구로 지정하고자 하는 지역이 대통령령으로 정하는 면적 이상인 경우로서 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 국무회의의 심의가 필요하다고 인정되는 경우에는 제1항에 따른 협의 후 국무회의의 심의를 거쳐 주택지구의 지정 여부를 결정할 수 있다.

제정안에 따른 은퇴자마을(도시)지구 지정 및 지구계획의 승인 절차와 관련하여, 제정안은 심의기구의 심의를 거치도록 하는 「공공주택 특별법」 제6조제3항·제4항 및 제17조제2항과 같은 규정을 두지 않고 있는데, 은퇴자마을(도시)지구가 지정되고 지구계획의 승인을 얻으면 은퇴자마을(도시)사업자가 사업에 착수하고 해당 지구의 주민의 생활이 많은 영향을 받게 된다는 점에서 「공공주택 특별법」의 입법례를 참고하여 은퇴자마을(도시)지구의 구성과 관련하여 전문성을 가진 사람들이 참여하는 심의기구의 심의를 거치도록 하는 방안에 대해서도 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

32) 「공공주택 특별법」

제16조(지구계획 승인 신청 등) ① 공공주택사업자는 주택지구가 지정·고시된 날부터 1년 이내에 지구계획을 수립하여 국토교통부장관에게 승인을 신청하여야 한다.

② 국토교통부장관은 공공주택사업자가 제1항에 따른 기간 이내에 승인을 신청하지 아니한 때에는 다른 공공주택사업자로 하여금 지구계획을 수립·신청하게 할 수 있다.

③ 지구계획의 승인 신청에 따른 절차, 구비서류, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제17조(지구계획 승인 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 사항을 포함한 공공주택지구계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 승인된 지구계획을 변경하는 때에도 같다. 다만, 제7조제1항에 따라 주거지역 안에서 주택지구를 지정·변경하는 경우와 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 지구계획의 개요
2. 토지이용계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획
5. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
6. 조성된 토지의 공급에 관한 계획
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 지구계획을 승인하려면 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 지구계획의 변경(제34조제3항제2호부터 제7호까지의 어느 하나에 해당하는 위원회의 검토나 심의를 거쳐야 하는 변경은 제외한다)이나 공공주택사업자가 요청한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 지구계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 관계 서류의 사본을 관계 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여야 한다.

④ 제3항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수 또는 구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 제3항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수 또는 구청장은 관계 서류에 도시·군관리계획결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

(4) 은퇴자마을(도시)사업 시행을 위한 간선시설의 설치 지원

(안 제16조제1항) 및 토지등의 수용 등(안 제18조)

제 정 안

제16조(간선시설의 설치 및 지원 등) ① 은퇴자마을(도시)사업을 시행하는 때에는 해당 간선시설의 설치 및 설치비용의 상환에 관하여 「주택법」 제28조를 준용한다. 이 경우 간선시설을 설치하는 자는 은퇴자마을(도시)사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성사업보다 우선하여 설치하여야 한다.

② 국가 또는 지방자치단체는 은퇴자마을(도시)사업의 원활한 시행을 위하여 도로·철도·공원 등 대통령령으로 정하는 시설을 직접 설치하거나 이를 설치하는 자에게 설치비용을 보조할 수 있다.

③ 제2항에 따른 시설의 지원 대상·범위 등은 대통령령으로 정한다.

제18조(토지등의 수용 등) ① 은퇴자마을(도시)사업자는 은퇴자마을(도시)지구의 조성 또는 은퇴자마을(도시) 건설을 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

② 은퇴자마을(도시)지구를 지정하거나 제25조에 따라 은퇴자마을(도시)주택건설사업계획을 승인하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제24조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

③ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 같은 법 제28조제1항에도 불구하고 지구계획 또는 제25조에 따른 은퇴자마을(도시)주택건설사업계획에서 정하는 사업의 시행기간 내에 할 수 있다.

④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 관할 토지수용위원회는 중앙토지수용위원회로 한다.

⑤ 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고로 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 제5항까지의 규정에도 불구하고 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일 전의 시점을 공시기

제 정 안

준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 같은 항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑥ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용한다.

제정안은 은퇴자마을(도시)사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성사업보다 우선하여 설치하도록 하고(안 제16조제1항) 은퇴자마을(도시)사업자가 은퇴자마을(도시)지구의 조성 또는 은퇴자마을(도시) 건설을 위하여 토지등을 수용 또는 사용할 근거(안 제18조)를 마련하는 내용임.

유사한 입법례로 공공주택사업에 필요한 간선시설의 우선 설치에 관한 「공공주택 특별법」 제25조제1항³³⁾과 공공주택지구의 조성 또는 공공주택 건설을 위한 토지등의 수용 또는 사용에 관한 같은 법 제27조³⁴⁾가 있음.

33) 「공공주택 특별법」

제25조(간선시설의 설치 및 지원 등) ① 공공주택사업을 시행하는 때에는 해당 간선시설의 설치 및 설치비용의 상환에 관하여 「주택법」 제28조를 준용한다. 이 경우 간선시설을 설치하는 자는 공공주택사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성사업보다 우선하여 설치하여야 한다.

34) 「공공주택 특별법」

제27조(토지등의 수용 등) ① 공공주택사업자는 주택지구의 조성 또는 공공주택건설을 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

② 주택지구를 지정하거나 제35조제1항에 따라 주택건설사업계획을 승인하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

③ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 같은 법 제28조제1항에도 불구하고 지구계획 또는 제35조제1항에 따른 주택건설사업계획에서 정하는 사업의 시행기간 내에 할 수 있다.

④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 관할 토지수용위원회는 중앙토지수용위원회로 한다.

토지등의 수용 또는 사용과 관련하여, 제정안 제18조는 수용 또는 사용의 목적을 ‘은퇴자마을(도시)지구의 조성’ 또는 ‘은퇴자마을(도시) 건설’을 위하여 필요한 경우로 하고 있으나(제1항), 이는 유사·중복되는 측면이 있고 은퇴자마을(도시)주택건설사업계획의 승인·고시가 사업인정 및 사업인정의 고시로 의제(제2항)되고 있다는 점에서 「공공주택특별법」 제27조제1항을 참고하여 “은퇴자마을(도시) 건설”을 “은퇴자마을(도시)주택 건설”로 수정하는 것이 적절할 것으로 생각됨.

또한, 안 제18조제2항에 따라 의제되는 사업인정의 고시의 근거 조문은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제24조가 아니라 같은 법 제22조³⁵⁾이므로 인용 조문을 바로잡을 필요가 있음.

⑤ 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고로 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 제5항까지의 규정에도 불구하고 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 같은 항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑥ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용한다.

35) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제22조(사업인정의 고시) ① 국토교통부장관은 제20조에 따른 사업인정을 하였을 때에는 지체 없이 그 뜻을 사업시행자, 토지소유자 및 관계인, 관계 시·도지사에게 통지하고 사업시행자의 성명이나 명칭, 사업의 종류, 사업지역 및 수용하거나 사용할 토지의 세목을 관보에 고시하여야 한다.

(5) 부담금의 감면(안 제22조)

제 정 안
제22조(부담금의 감면) 은퇴자마을(도시)사업에 부과되는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부담금에 대하여는 관련 법령으로 정하는 바에 따라 이를 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다. 1. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조에 따른 개발부담금 2. 「농지법」 제38조에 따른 농지보전부담금 3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역교통시설 부담금 4. 「도시교통정비 촉진법」 제36조에 따른 교통유발부담금 5. 「산지관리법」 제19조에 따른 대체산림자원조성비 6. 「초지법」 제23조에 따른 대체초지조성비 7. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제13조에 따른 공유수면 점용료·사용료 8. 「하천법」 제37조에 따른 하천 점용료 및 하천수 사용료

제정안은 은퇴자마을(도시)사업에 부과되는 개발부담금 등을 감면할 근거를 제정 법률에 규정하여 사업 참여를 촉진하려는 것으로서, 「공공주택 특별법」 제30조³⁶⁾에서도 이와 유사한 내용을 규정하고 있음.

제정안과 관련하여, 부담금의 부과·감면을 부과의 근거가 되는 법령에서 구체적으로 정하도록 한 「부담금관리 기본법」 제5조³⁷⁾에 따라

36) 「공공주택 특별법」

제30조(부담금의 감면) 공공주택사업에 부과되는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부담금에 대하여는 관련 법령으로 정하는 바에 따라 이를 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다.

1. 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조에 따른 개발부담금
2. 「농지법」 제38조에 따른 농지보전부담금
3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역교통시설부담금
4. 「도시교통정비 촉진법」 제36조에 따른 교통유발부담금
5. 「산지관리법」 제19조에 따른 대체산림자원조성비
6. 「초지법」 제23조에 따른 대체초지조성비

37) 「부담금관리 기본법」

각 부담금의 근거 법률에 부담금 감면의 근거를 규정한 경우에 한하여 제정의 실익이 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

아울러, 안 제22조제8호가 인용하고 있는 「하천법」 제37조³⁸⁾는 “토지 점용료 그 밖의 하천 사용료”에 관한 것이므로 감면대상 부담금의 명칭을 정확하게 수정할 필요가 있음.

한편, 국토교통부는 개발부담금의 감면(안 제1호)에 대하여 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제4항³⁹⁾에 따른 지방자치단체 귀속분 범위 내의 경감 제도를 활용하는 것이 바람직하다는 이유로 삭제 의견을,

산림청은 대체산림자원조성비의 감면(안 제5호)에 대하여 산지관리 관련 법령 이외의 법률에서 감면 사항을 별도로 정할 경우 제도 운영에 혼선을 초래할 우려가 있다는 이유로 삭제 의견을 각각 제출함.

제4조(부담금의 부과요건등) 부담금 부과에의 근거가 되는 법률에는 부담금의 부과 및 징수주체, 설치목적, 부과요건, 산정기준, 산정방법, 부과요율 등(이하 “부과요건등”이라 한다)이 구체적이고 명확하게 규정되어야 한다. 다만, 부과요건등의 세부적인 내용은 해당 법률에서 구체적으로 범위를 정하여 위임한 바에 따라 대통령령·총리령·부령 또는 조례·규칙으로 정할 수 있다.

제5조(부담금 부과 원칙) ① 부담금은 설치목적 달성을 위하여 필요한 최소한의 범위에서 공정성 및 투명성이 확보되도록 부과되어야 하며, 특별한 사유가 없으면 하나의 부과대상에 이중으로 부과되어서는 아니 된다.

⑤ 부담금의 부과, 감면, 납부방법 및 환급 절차에 관하여는 해당 법령에서 구체적으로 정하되, 현금, 신용카드 및 직불카드 등으로 납부할 수 있도록 하여야 한다.

38) 「하천법」

제37조(점용료등의 징수 및 감면) ① 하천관리청은 하천점용허가를 받은 자로부터 토지의 점용료, 그 밖의 하천사용료(이하 “점용료등”이라 한다)를 징수할 수 있다. 다만, 사유(私有)로 되어 있는 하천구역 안에서 제33조제1항제1호·제3호부터 제6호까지의 하천점용행위를 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

39) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제7조(부과 제외 및 감면) ④ 시장·군수·구청장은 지역에 대한 민간투자의 활성화 등을 위하여 지방의회의 승인을 받아 관할 구역에서 시행되는 제5조제1항 각 호의 개발사업에 대한 개발부담금을 제4조제1항에 따라 지방자치단체에 귀속되는 귀속분의 범위에서 경감할 수 있다. 다만, 해당 지방자치단체의 지가가 급격히 상승할 우려가 있는 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

(6) 자료요청 및 협조요청(안 제31조 및 제44조)

제 정 안
제31조(자료요청) ① 국토교통부장관은 은퇴자마을(도시)주택의 공급을 신청하는 자의 자격을 확인 또는 제38조에 따른 은퇴자마을(도시)주택 거주자 실태조사를 위하여 필요한 자료로서 신청자에 대한 다음 각 호의 자료를 관계기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. 1. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제9조제1항에 따른 가족관계 등록사항 또는 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록전산정보자료(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다) 2. 국세 및 지방세에 관한 자료 3. 국민연금·공무원연금·공무원재해보상급여·군인연금·사립학교교직원연금·별정우체국연금·장애인연금·건강보험·고용보험·산업재해보상보험·보훈급여 등 각종 연금·보험·급여에 관한 자료 4. 「부동산등기법」 제2조제1호에 따른 등기부, 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장, 「자동차관리법」 제5조에 따른 자동차등록원부 등 부동산 및 자동차에 관한 자료 5. 출입국 사실에 관한 자료 ② 국토교통부 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 자와 제43조에 따라 업무를 위임·위탁받은 기관의 소속 임직원은 제1항에 따라 제공받은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다. ③ 제1항에 따라 국토교통부장관 또는 제43조에 따라 업무를 위임·위탁받은 기관에 제공되는 자료에 대하여는 사용료, 수수료 등을 면제한다. 제44조(협조 요청) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 관계기관의 장에게 은퇴자마을(도시)사업의 시행을 위하여 필요한 자료의 제출 또는 그 밖에 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 협조를 요청받은 관계기관의 장은 특별한 사유가 없으면 협조하여야 한다.

제정안은 국토교통부장관이 은퇴자마을(도시)주택의 공급을 신청하는 자의 자격을 확인하거나 해당 주택의 거주자 실태조사를 위하여 필요한 자료를 관계 기관의 장에게 요청하고(안 제31조), 국토교통부장관 또는 시·도지사가 은퇴자마을(도시)사업의 시행을 위하여 필요한 자료의 제출 그 밖에 필요한 협조를 관계 기관의 장에게 요청(안 제44조)할 수 있는 근거를 규정하려는 것임.

유사한 입법례로는 공공주택의 공급을 신청하는 자의 자격 확인 또는 공공주택 거주자 실태조사를 위한 자료요청에 관한 「공공주택 특별법」 제48조의6⁴⁰⁾과 공공주택사업의 시행을 위해 필요한 자료의 제출 그 밖의 협조요청에 관한 같은 법 제53조의2⁴¹⁾가 있음.

40) 「공공주택 특별법」

제48조의6(자료요청) ① 국토교통부장관은 공공주택의 공급을 신청하는 자의 자격을 확인 또는 제49조의7에 따른 공공주택 거주자 실태조사를 위하여 필요한 자료로서 신청자에 대한 다음 각 호의 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제9조제1항에 따른 가족관계 등록사항 또는 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록전산정보자료(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다)
2. 국세 및 지방세에 관한 자료
3. 국민연금·공무원연금·공무원재해보상급여·군인연금·사립학교교직원연금·별정우체국연금·장애인연금·건강보험·고용보험·산업재해보상보험·보훈급여 등 각종 연금·보험·급여에 관한 자료
4. 「부동산등기법」 제2조제1호에 따른 등기부, 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장, 「자동차관리법」 제5조에 따른 자동차등록원부 등 부동산 및 자동차에 관한 자료
5. 출입국 사실에 관한 자료

② 국토교통부 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 자와 제53조에 따라 업무를 위임·위탁받은 기관의 소속 임직원은 제1항에 따라 제공받은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

③ 제1항에 따라 국토교통부장관 또는 제53조에 따라 업무를 위임·위탁받은 기관에 제공되는 자료에 대하여는 사용료, 수수료 등을 면제한다.

41) 「공공주택 특별법」

제53조의2(협조 요청) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 관계 기관의 장에게 공공주택사업의 시행을 위해 필요한 자료의 제출 또는 그 밖에 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 협조를 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 협조하여야 한다.

국세청은 「국세기본법」 제81조의13제1항제7호⁴²⁾에서 공공기관의 요구에 따른 과세정보의 예외적 제공 시 당사자의 동의를 요건으로 규정하고 있다는 점에서 제정안에 따른 자료요청(안 제31조제1항) 시에도 신청자의 동의가 있어야 함을 명시하고,

자료요청(안 제31조제1항) 및 협조요청(안 제44조)과 관련하여 과세정보 요구 시 정보제공 범위에 대한 법률해석에 이견이 발생하지 않도록 국세청장이 제공하여야 하는 자료를 법률에 구체적으로 열거할 필요가 있다는 의견을 제출함.

42) 「국세기본법」

제81조의13(비밀 유지) ① 세무공무원은 납세자가 세법에서 정한 납세의무를 이행하기 위하여 제출한 자료나 국세의 부과·징수를 위하여 업무상 취득한 자료 등(이하 “과세정보”라 한다)을 타인에게 제공 또는 누설하거나 목적 외의 용도로 사용해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사용 목적에 맞는 범위에서 납세자의 과세정보를 제공할 수 있다.

7. 국가행정기관, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 급부·지원 등을 위한 자격의 조사·심사 등에 필요한 과세정보를 당사자의 동의를 받아 요구하는 경우

(7) 은퇴자마을(도시)주택의 양도·전대 제한(안 제37조 및 제39조)

제 정 안
제37조(은퇴자마을(도시)주택의 전대 제한) 은퇴자마을(도시)주택의 입주자는 소유권 또는 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 은퇴자마을(도시)주택을 다른 사람에게 전대(轉貸)할 수 없다. 다만, 근무·생업·질병치료 등 대통령령으로 정하는 경우로서 은퇴자마을(도시)사업자의 동의를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다. 제39조(은퇴자마을(도시)주택의 입주자 자격제한 등) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제37조를 위반하여 은퇴자마을(도시)주택의 소유권 또는 임차권을 양도하거나 은퇴자마을(도시)주택을 전대하는 입주자에 대하여 4년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 은퇴자마을(도시)주택의 입주 자격을 제한할 수 있다.

제정안은 은퇴자마을(도시)주택의 입주자가 소유권 또는 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 전대(轉貸)하는 것을 금지하고 위반 시 4년의 범위에서 입주 자격을 제한할 수 있도록 하려는 것임.

유사한 입법례로 공공임대주택 임차인의 양도·전대를 제한한 「공공주택 특별법」 제49조의4 및 제49조의8⁴³⁾이 있음.

43) 「공공주택 특별법」

제49조의4(공공임대주택의 전대 제한) 공공임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리변동이 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 공공임대주택을 다른 사람에게 전대(轉貸)할 수 없다. 다만, 근무·생업·질병치료 등 대통령령으로 정하는 경우로서 공공주택사업자의 동의를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다.

제49조의8(공공임대주택의 입주자 자격제한 등) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 양도하거나 공공임대주택을 전대하는 임차인에 대하여 4년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공공임대주택의 입주 자격을 제한할 수 있다.

공공임대주택과 달리 은퇴자마을(도시)은 60세 이상의 국민 또는 노인⁴⁴⁾으로 수혜 대상이 한정되어 있다는 점에서 상속 또는 근무·생업 등의 사유로 예외적으로 은퇴자마을(도시)주택의 양도·전대가 허용되더라도 피상속자 또는 양수인·전차인(轉借人)이 60세 이상의 국민 또는 노인에 해당하지 않을 경우 제도의 도입 취지에 부합하지 않을 우려가 있는바, 노인복지주택의 입소자격을 제한하고 자격 없는 자에 대한 임대를 금지하고 있는 「노인복지법」 제33조의2⁴⁵⁾의 입법례를 참고하여 은퇴자마을(도시)주택의 공급 대상을 법률에 명시하는 방안에 대하여 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

44) 「은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “은퇴자”란 60세 이상 국민으로서 은퇴자마을(도시)로 이주한 후 전입신고를 한 사람을 말한다.
2. “은퇴자마을(도시)”이란 노인에게 주거시설 및 노후의 안정적인 생활을 보장하고 일상생활에 편의를 제공함을 목적으로 하는 의료·교육·문화·체육·복지·관광·지원·환경·공원녹지시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 단지를 말한다.

45) 「노인복지법」

제33조의2(노인복지주택의 입소자격 등) ①노인복지주택에 입소할 수 있는 자는 60세 이상의 노인(이하 “입소자격자”라 한다)으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 입소자격자와 함께 입소할 수 있다.

1. 입소자격자의 배우자
 2. 입소자격자가 부양을 책임지고 있는 19세 미만의 자녀·손자녀
- ② 노인복지주택을 설치하거나 설치하려는 자는 노인복지주택을 입소자격자에게 임대하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 노인복지주택을 임차한 자는 해당 노인주거시설을 입소자격자가 아닌 자에게 다시 임대할 수 없다.

(8) 보건의료시설 및 보건의료인력의 지원(안 제41조 및 제42조)

제 정 안
제41조(보건의료시설 설치 지원) 국가 및 지방자치단체는 은퇴자마을(도시) 주민들의 노후 생활안정과 보건복지 증진을 위하여 보건의료시설의 설치를 지원할 수 있다. 제42조(보건의료인력 확보 지원) 국가 및 지방자치단체는 은퇴자마을(도시) 주민들의 노후 생활안정과 보건복지 증진을 위하여 보건의료인력의 확보를 지원할 수 있다.

제정안은 국가와 지방자치단체가 은퇴자마을(도시) 주민들의 노후 생활안정과 보건복지 증진을 위하여 보건의료시설의 설치 및 보건의료인력의 확보를 지원할 근거를 마련하는 것임.

이와 관련하여, 국토교통부는 보건의료시설의 설치 및 보건의료인력의 확보에 관한 사항은 현행 「보건의료기본법」⁴⁶⁾ 및 「지역보건법」⁴⁷⁾ 등에 지원근거가 마련되어 있다는 점에서 사업 기본구상 등이

46) 예를 들어 「보건의료기본법」

제24조(보건의료자원의 관리 등) ① 국가와 지방자치단체는 보건의료에 관한 인력, 시설, 물자, 지식 및 기술 등 보건의료자원을 개발·확보하기 위하여 종합적이고 체계적인 시책을 강구하여야 한다.

② 국가와 지방자치단체는 보건의료자원의 장·단기 수요를 예측하여 보건의료자원이 적절히 공급될 수 있도록 보건의료자원을 관리하여야 한다.

제33조(노인의 건강 증진) 국가와 지방자치단체는 노인의 질환을 조기에 발견하고 예방하며, 질병 상태에 따라 적절한 치료와 요양(療養)이 이루어질 수 있도록 하는 등 노인의 건강을 보호·증진하기 위하여 필요한 시책을 강구하여야 한다.

47) 예를 들어 「지역보건법」

제11조(보건소의 기능 및 업무) ① 보건소는 해당 지방자치단체의 관할 구역에서 다음 각 호의 기능 및 업무를 수행한다.

5. 지역주민의 건강증진 및 질병예방·관리를 위한 다음 각 목의 지역보건의료서비스의 제공
라. 여성·노인·장애인 등 보건의료 취약계층의 건강유지·증진

제16조(전문인력의 적정 배치 등) ① 지역보건의료기관에는 기관의 장과 해당 기관의 기능을 수행하는 데 필요한 면허·자격 또는 전문지식을 가진 인력(이하 “전문인력”이라 한다)을 두어야 한다.

② 시·도지사(특별자치시장·특별자치도지사를 포함한다)는 지역보건의료기관의 전문인력을 적정하게 배치하기 위하여 필요한 경우 「지방공무원법」 제30조의2제2항에 따라 지역보건의료기

구체화된 이후에 별도의 특별법 제정을 논의하는 것이 바람직하다는 입장임.

관 간에 전문인력의 교류를 할 수 있다.

③ 보건복지부장관과 시·도지사(특별자치시장·특별자치도지사를 포함한다)는 지역보건의료기관의 전문인력의 자질 향상을 위하여 필요한 교육훈련을 시행하여야 한다.

④ 보건복지부장관은 지역보건의료기관의 전문인력의 배치 및 운영 실태를 조사할 수 있으며, 그 배치 및 운영이 부적절하다고 판단될 때에는 그 시정을 위하여 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 권고할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 전문인력의 배치 및 임용자격 기준과 제3항에 따른 교육훈련의 대상·기간·평가 및 그 결과 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조의2(방문건강관리 전담공무원) ① 제11조제1항제5호사목의 방문건강관리사업을 담당하게 하기 위하여 지역보건의료기관에 보건복지부령으로 정하는 전문인력을 방문건강관리 전담공무원으로 둘 수 있다.

② 국가는 제1항에 따른 방문건강관리 전담공무원의 배치에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다.

(9) 벌칙 및 과태료(안 제48조부터 제53조까지)

제 정 안
제48조(벌칙) ① 제9조에 따라 준용되는 「공공주택 특별법」 제9조제2항 또는 제4항을 위반하여 은퇴자마을(도시)지구의 지정 또는 지정 제안과 관련한 미공개정보를 부동산 등의 매매, 그 밖의 거래에 사용하거나 타인에게 제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 그 위반행위로 얻은 재산상의 이익 또는 회피한 손실액의 3배 이상 5배 이하에 상당하는 벌금에 처한다. 다만, 그 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액이 없거나 산정하기 곤란한 경우 또는 그 위반행위로 얻은 재산상의 이익 또는 회피한 손실액의 5배에 해당하는 금액이 10억원 이하인 경우에는 벌금의 상한액을 10억원으로 한다. ② 제1항의 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액이 5억원 이상인 경우에는 제1항의 징역을 다음 각 호의 구분에 따라 가중한다. 1. 이익 또는 회피한 손실액이 50억원 이상인 경우에는 무기 또는 5년 이상의 징역 2. 이익 또는 회피한 손실액이 5억원 이상 50억원 미만인 경우에는 3년 이상의 유기징역 ③ 제1항 및 제2항에 따라 징역에 처하는 경우에는 제1항에 따른 벌금을 병과할 수 있다. ④ 제1항의 죄를 범한 자 또는 그 정을 아는 제3자가 제1항의 죄로 인하여 취득한 채물 또는 재산상의 이익은 몰수한다. 다만, 이를 몰수할 수 없을 때에는 그 가액을 추징한다. ⑤ 제30조제5항을 위반하여 금융정보등을 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 제49조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 은퇴자마을(도시)주택을 분양받거나 임대받은 자 2. 제37조를 위반하여 은퇴자마을(도시)주택의 소유권 또는 임차권을 양도하거나 은퇴자마을(도시)주택을 전대한 자 및 이를 알선한 자 제50조(벌칙) 제31조제2항(제30조제5항을 위반한 경우는 제외한다)을 위반하여

제 정 안

정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 자는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제51조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 건축물의 건축 등의 행위를 하거나 거짓 또는 부정한 방법으로 허가를 받은 자
2. 제46조제1항에 따른 공사의 중지·변경 등의 명령을 위반한 자

제52조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제48조부터 제51조까지의 위반 행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제53조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 정당한 사유 없이 제9조에 따라 준용되는 「공공주택 특별법」 제9조제6항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 거짓 서류 등을 제출하거나 해당 기관 또는 업체의 출입·조사 또는 질문을 거부·방해하거나 기피한 자
2. 정당한 사유 없이 제17조제1항에 따른 은퇴자마을(도시)사업자의 행위를 거부 또는 방해한 자
3. 제33조제2항에 따른 분양계약 또는 제34조제5항에 따른 임대차계약을 신고하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
4. 제38조제1항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 자
5. 제45조제1항에 따른 보고 또는 자료제출을 하지 아니하거나 거짓으로 한 자
6. 제45조제1항에 따른 검사를 거부 또는 방해한 자

② 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과·징수한다.

제정안은 은퇴자마을(도시)의 조성, 은퇴자마을(도시)주택의 공급 및 운영 등에 관하여 제정 법률의 위반행위를 한 자에 대한 형벌과 과태료를 규정하는 내용임.

공공주택지구의 조성, 공공주택의 공급 및 운영 등에 관한 「공공주택 특별법」의 벌칙 및 과태료 규정⁴⁸⁾에서 구성요건, 법정형 및 과태료

48) 「공공주택 특별법」

제57조(벌칙) ① 제9조제2항 또는 제4항을 위반하여(제40조의13에 따라 준용되는 경우를 포함한다) 주택지구의 지정 또는 지정 제안과 관련한 미공개정보를 부동산 등의 매매, 그 밖의 거래에 사용하거나 타인에게 제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 그 위반행위로 얻은 재산상의 이익 또는 회피한 손실액의 3배 이상 5배 이하에 상당하는 벌금에 처한다. 다만, 그 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액이 없거나 산정하기 곤란한 경우 또는 그 위반행위로 얻은 재산상의 이익 또는 회피한 손실액의 5배에 해당하는 금액이 10억원 이하인 경우에는 벌금의 상한액을 10억원으로 한다

② 제1항의 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액이 5억원 이상인 경우에는 제1항의 징역을 다음 각 호의 구분에 따라 가중한다.

1. 이익 또는 회피한 손실액이 50억원 이상인 경우에는 무기 또는 5년 이상의 징역
2. 이익 또는 회피한 손실액이 5억원 이상 50억원 미만인 경우에는 3년 이상의 유기징역

③ 제1항 및 제2항에 따라 징역에 처하는 경우에는 제1항에 따른 벌금을 병과할 수 있다.

④ 제1항의 죄를 범한 자 또는 그 정을 아는 제3자가 제1항의 죄로 인하여 취득한 재물 또는 재산상의 이익은 몰수한다. 다만, 이를 몰수할 수 없을 때에는 그 가액을 추징한다.

⑥ 제48조의5제5항을 위반하여 금융정보등을 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

제57조의3(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받거나 임대받게 한 자
3. 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 양도하거나 공공임대주택을 전대한 자 및 이를 알선한 자

제57조의4(벌칙) 제48조의6제2항(제48조의5제5항을 위반한 경우는 제외한다)을 위반하여 정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 자는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제58조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제6조의3제1항 및 제11조제1항(제40조의13에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 건축물의 건축 등의 행위를 하거나 거짓 또는 부정한 방법으로 허가를 받은 자
3. 제55조제1항에 따른 공사의 중지·변경 등의 명령을 위반한 자

제58조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제6조의3제1항 및 제11조제1항(제40조의17에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 건축물의 건축 등의 행위를 하거나 거짓 또는 부정한 방법으로 허가를 받은 자
2. 제49조의5제6항·제14항 및 제49조의10제6항·제10항을 위반하여 거주무기간 중에 실제로 거주를 하지 아니하고 거주한 것으로 속인 자

액수를 제정안과 유사하게 규정하고 있음.

문 의 처

02)6788-5576

3. 제55조제1항에 따른 공사의 중지·변경 등의 명령을 위반한 자

제60조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 정당한 사유 없이 제9조제6항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 거짓 서류 등을 제출하거나 해당 기관 또는 업체의 출입·조사 또는 질문을 거부·방해하거나 기피한 자
2. 정당한 사유 없이 제26조제1항에 따른 공공주택사업자의 행위를 거부 또는 방해한 자
3. 제54조제1항에 따른 보고 또는 자료제출을 하지 아니하거나 거짓으로 한 자
4. 제54조제1항에 따른 검사를 거부 또는 방해한 자
6. 제49조의7제1항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 자
7. 제49조제6항에 따른 임대차계약을 신고하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자

③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과·징수한다.

참고

고령자복지주택 사업 개요

□ 사업 개요

- (개념) 무장애설계가 적용된 임대주택과 사회복지시설(1~2천㎡)을 복합하여, 무주택 고령자*에게 주거와 복지서비스를 함께 제공

* (순위) 수급자→평균소득 70%이하 국가유공자 등→평균소득 50%이하→중위소득 150%이하



- (재정지원) 임대주택은 규모에 따라 건설비의 80%를 지원*하고, 사회복지시설은 개소당 건설비 38.2억원 지원**

* 통합공공임대 : 건설단가 9,939천원/3.3㎡('24년 기준)의 최대 80%(출자39%, 융자41%)

** 연차별 지원비율 : 사업승인(20%) - 사업승인+1년(25%) - 착공(25%) - 준공(30%)

□ 사업추진 연혁 및 현황

- (연혁) 기축 영구임대 단지에 별동을 증축하는 주거복지동 주택('11~'16), 공공실버주택('16~'17)을 거쳐 고령자복지주택('19~) 추진 중
- (현황) '23년 하반기 기준 총 78곳 8,098호 선정