



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 일정비율 이상 주민 동의 시 복합지구 후보지
지정 요청 의무화 》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2219166호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2219166호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 일정비율 이상 주민 동의 시 복합지구 후보지 지정 요청 의무화 (안 제40조의7제3항 신설 등)	2

I. 문진석의원 대표발의(제2219166호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2026. 6. 10.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 시장·군수 또는 구청장이 관할구역 내에서 복합사업을 추진할 필요가 있다고 인정되는 지역을 도심 공공주택 복합지구(이하 “복합지구”라 함)의 후보지로 선정하여 줄 것을 국토교통부장관 등 지정권자에게 요청할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 대다수의 지역 주민이 사업 추진을 원하더라도 시장·군수 또는 구청장이 복합지구 후보지 선정을 요청하지 않으면 해당 절차가 진행되지 못하는 한계로 인해 주민 의사가 충분히 반영되지 못하고 지역 간 사업 추진의 불균형을 초래하고 있다는 지적이 제기됨.

이에 일정 비율 이상의 주민이 해당 지역의 복합지구 후보지 선정 요청을 건의한 경우에는 시장·군수 또는 구청장이 특별한 사정이 없으면 지정권자에게 후보지 선정을 요청하도록 의무화하여 주민의 참여를 제도적으로 보장하고, 복합지구 후보지 선정 절차의 공정성과 투명성을 제고하려는 것임(안 제40조의7 및 제40조의13).

3. 검토의견

가. 일정비율 이상 주민 동의 시 복합지구 후보지 지정 요청 의무화 (안 제40조의7제3항 신설 등)

현행	개정안
제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① ~ ② (생략) <u><신설></u>	제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① ~ ② (생략) ③ 제2항에도 불구하고 토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자가 시장·군수 또는 구청장에게 해당 지역의 후보지 선정 요청을 건의하는 경우에는 시장·군수 또는 구청장은 대통령령으로 정하는 특별한 사정이 없으면 해당 지역을 후보지로 선정하여 줄 것을 지정권자에게 요청하여야 한다. 이 경우 건의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
③ ~ ⑩ (생략)	④ ~ ⑪ (생략)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날	

도심 공공주택 복합사업(이하 “복합사업”이라 한다)¹⁾이란 도심 내 역

1) 「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

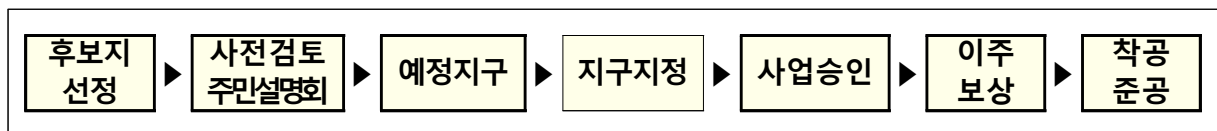
제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사(이하 “지정권자”라 한다)는 다음 각 호의 구분에 따라 도심 공공주택 복합사업(이하 “복합사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 도심 공공주택 복합지구(이하 “복합지구”라 한다)로 지정하거나 지정된 복합지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

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

세권·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 후보지 선정, 예정지구 지정, 복합지구 지정, 사업계획 승인 단계로 진행되며, 그 중 후보지 선정의 경우 ①지정권자가 후보지를 직접 선정하거나 ②시장·군수·구청장이 후보지 선정을 요청하는 방식으로 추진됨.

【도심 공공주택 복합사업 추진 절차】



※자료: 국토교통부

그런데 개정안은 ‘토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자’가 도심 공공주택 복합지구 후보지(이하 “후보지”라 한다) 선정 요청을 시장·군수·구청장에게 건의하는 경우 특별한 사정이 없는 한 해당 지역을 후보지로 선정하여 줄 것을 지정권자인 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 요청하도록 하려는 것임.

국토교통부는 '26.3.11. 복합사업에 대한 신규 후보지 공모를 실시하면

서 주민도 직접 제안할 수 있는 공모 방식을 도입하여 주민 의견을 후보지 선정 단계에서부터 반영하도록 사업방식을 개선한바,

일정 비율 이상의 지역 주민이 복합사업 개발에 동의하는 경우 공모 단계에서 시장·군수·구청장이 반드시 지정권자에 후보지를 추천하도록 하는 것은 지역 주민의 수요를 반영한 복합사업 추진에 도움이 되는 측면이 있을 것으로 보임.

또한, 후보지 선정 이후 복합지구 지정까지 이르지 못하는 가장 큰 이유가 주민 동의 확보인데, 후보지 선정 단계부터 복합지구 지정 동의율인 ‘토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자의 동의’²⁾가 확보된다면 복합사업의 신속하고 중단없는 추진이 가능한 측면이 있어 보임.

다만, 복합지구 지정 요건인 ‘토지등소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지소유자의 동의’를 후보지 선정 요청

2) 「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ⑧ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4항에 따른 복합지구 지정·변경 제안을 반려하여야 한다.

1. 공공주택사업자가 제7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 동의 의견청취의 공고일부터 1년이 지날 때까지 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지 면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보(토지 소유권을 취득하거나 토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)하지 못하는 경우
2. 사정의 변경으로 인하여 복합사업을 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우
3. 제7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 동의 의견청취의 공고일부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등소유자가 예정지구 지정 해제를 요청하는 경우

단계부터 달성하기는 현실적으로 어려운 측면이 있어 동의요건 수준에 대한 검토가 추가될 필요가 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 도심 내 저개발된 우수입지를 주민이 적극적으로 발굴함으로써 주민 참여를 제고하고, 도심 내 선호입지에 신속한 주택공급 확대가 기대된다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574