

공공주택 특별법 일부개정법률안

(박용갑의원 대표발의)

의안 번호	14283
----------	-------

발의연월일 : 2025. 11. 14.

발 의 자 : 박용갑 · 박상혁 · 이재관
이연희 · 서삼석 · 허영
백혜련 · 조인철 · 소병훈
장철민 · 추미애 · 맹성규
정준호 · 천준호 · 손명수
안태준 · 문진석 · 조승래
복기왕 의원(19인)

제안이유 및 주요내용

정부는 현행법에 따라 공공주택지구 등을 지정하여 공공택지 등을 공급하고 있으나, 공급 계획과 여건의 불일치로 한국토지주택공사가 매매각한 토지가 2025년 6월 기준 여의도 면적의 4.9배인 429만 평에 달하는 등 장기 미사용되거나 과다 계획된 토지가 적지 않은 상황임.

특히, 이러한 매매각 토지의 상당수는 도시의 자족 기능을 위해 공급한 지원시설용지, 학교용지, 공공시설용지, 산업시설용지 등으로 구성되어 있으나, 이를 정례적으로 용도 전환할 근거는 매우 미비함.

이에 정부가 장기 매매각·미사용 토지를 다른 용도로 전환할 수 있도록 공공개발지구재구조화심의위원회의 설치, 재조정구역의 지정, 개발이익의 재투자, 지구계획과 「환경영향평가법」에 대한 적용 특례

등 토지 재구조화를 위한 규정을 신설하여 장기 미매각·미사용 토지의 활용을 촉진하려는 것임(안 제3장의2 및 제4장의2 신설 등).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제2호의3을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3호에 바목을 다음과 같이 신설한다.

2의3. “공공개발토지”란 「주택법」 제2조제24호 각 호의 사업에 의하여 개발·조성되는 일단의 토지를 말한다.

바. 재조정사업: 준공된 공공개발토지의 토지 일부에 대하여 토지 용도 변경을 통하여 공공주택을 건설하는 사업

제13조의2 및 제13조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제13조의2(지구계획에 대한 적용 특례) 제32조의6에 따라 지정된 재조정구역에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에도 불구하고 제31조제2항에 따른 사업준공 공고일로부터 5년 이내에는 공공주택사업자가 수립된 지구계획을 국토교통부장관의 승인을 받아 변경할 수 있다. 이 경우 부지조성사업이 완료되어 제32조에 따른 토지 공급이 가능해진 시기(이하 “토지 가용 시기”라 한다)로부터 5년 이상 지구계획에 따른 용도대로 사용되지 못하는 토지가 국토교통부령으로 정하는 비율 이상일 경우, 제34조의2제3호에 따른 공공개발토지재구조화위원회의 심의를 거쳐 3년의 범위에서

전단의 기한을 연장할 수 있다.

제13조의3(「환경영향평가법」의 적용 특례) 제32조의6에 따라 재조정 구역을 지정 또는 변경하는 경우(제32조의6제2항에 따라 포함된 주변 지역에는 적용하지 아니한다)에는 「환경영향평가법」 제16조 및 제27조에 따른 협의 대상에 해당하여도 「환경영향평가법」 제20조 및 제32조에 따른 재협의 또는 같은 법 제21조 및 제33조에 따른 변경협의로 대체할 수 있다.

제3장의2(제32조의5부터 제32조의7까지)를 다음과 같이 신설한다.

제3장의2 공공개발토지 토지 용도 재조정

제32조의5(토지이용현황 제출 등) ① 제4조에 따른 공공주택사업자, 시·도지사, 시장 또는 군수, 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도 교육감은 공공개발토지 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공개발토지(민간소유 토지 외의 토지로 한정한다. 이하 “미활용토지”라 한다)에 관하여 직전년도 12월 31일을 기준으로 한 토지이용현황 및 계획을 매년 3월 31일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 토지 가용 시기로부터 5년 이상 착공이 진행되지 아니한 경우
2. 제32조에 따른 토지 공급 절차에 따라 1회 이상 공급되지 아니한 경우

② 국토교통부장관은 토지 가용 시기로부터 10년 이상 착공이 되지 아니한 토지와 미활용토지 중 용도 전환이 필요하다고 판단되는 토지에 대하여 제34조의2에 따른 공공개발토지재구조화심의위원회에 심의를 요청할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 해당 토지에 대한 토지 용도재조정안(이하 “재조정안”이라 한다)을 포함하여 심의 요청할 수 있다.

③ 제4조에 따른 공공주택사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제2항에 따른 토지에 대하여 용도재조정안을 제안할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 토지이용현황 및 계획의 제출과 용도재조정안 심의 요청 시 구비서류, 절차, 방법, 용지의 범위와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제32조의6(재조정구역의 지정 등) ① 국토교통부장관은 제34조의5제2항에 따라 용도 전환이 권고된 토지가 준공된 공공개발토지일 경우 해당 토지에 대한 재조정사업을 추진하기 위하여 필요한 지역을 재조정구역으로 지정하거나 지정된 재조정구역을 변경 또는 해제할 수 있다.

② 국토교통부장관은 효과적인 재조정사업을 위하여 필요할 때에는 공공개발토지의 주변 지역을 포함하여 재조정구역으로 지정 또는 변경할 수 있다. 다만, 재조정구역에 포함되는 공공개발토지의 주변 지역 면적은 해당 공공개발토지 내 재조정구역 부분의 면적의 100

분의 50을 초과할 수 없다.

③ 재조정구역의 지정 및 조성 등에 관하여는 제2장(제6조제2항 및 제6조의2부터 제6조의5까지를 제외한다) 및 제3장을 준용한다. 이 경우 “주택지구”는 “재조정구역”으로, 제15조제1항 중 “제6조제2항에 따라 주택지구 지정을 제안한 자”는 “제32조의5제2항에 따라 미활용토지에 대한 용도재조정을 제안한 자”로 본다.

제32조의7(개발이익의 재투자) ① 공공주택사업자는 제34조의5제2항에 따라 권고된 사업의 시행으로 발생하는 개발이익의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 재조정구역의 기반시설이나 공공시설의 설치 등에 사용할 수 있다.

② 공공주택사업자는 개발이익의 재투자가 차질 없이 이루어지도록 그 발생한 개발이익을 구분하여 회계 처리하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

제4장의2(제34조의2부터 제34조의5까지)를 다음과 같이 신설한다.

제4장의2 공공개발토지재구조화심의위원회

제34조의2(공공개발토지재구조화심의위원회의 설치 등) 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 국토교통부에 공공개발토지재구조화심의위원회(이하 “재구조화위원회”라 한다)를 둔다.

1. 제32조의5제1항에 따른 토지이용현황 및 계획

2. 제32조의5제2항에 따라 심의 요청된 토지의 용도 적정성 및 재조
정안
3. 제13조의2 후단에 따른 지구계획 변경 기한의 연장
4. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 재구조화위원회
에 부치는 사항

제34조의3(공공개발토지재구조화심의위원회의 구성) ① 재구조화위원
회는 위원장 1인 및 부위원장 1인을 포함한 25인 이내의 위원으로
구성한다.

② 재구조화위원회의 위원은 다음 각 호의 사람으로 하되, 위원장은
제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 한다. 이 경
우 위원장은 원활한 검토 및 심의를 위하여 필요한 경우 제1호의
사람 중 국토교통부 소속 공무원을 부위원장으로 임명할 수 있다.

1. 관계 중앙행정기관 및 해당 토지 또는 재조정구역이 속한 지역을
관할하는 시·도 소속의 관계 부서의 장으로서 고위공무원단에 속
하는 공무원(시·도의 경우에는 3급 이상인 공무원을 말한다)과
국토교통부에서 주택 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하
는 공무원
2. 도시계획·건축·환경·교통·재해 분야 등의 전문가로서 택지개
발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 국토교통부
장관이 위촉한 사람
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회

의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

4. 「수도권정비계획법」에 따른 수도권정비위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

5. 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 따른 산업단지계획심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

6. 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

③ 위원장은 제2항제3호부터 제5호까지에 해당하는 위원이 속한 위원회의 위원장에게 위원의 추천을 요청할 수 있으며, 위원의 추천을 요청받은 위원장은 그 요청을 받은 날부터 7일 이내에 위원을 추천하여야 한다.

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.

⑤ 재구조화위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

⑥ 그 밖에 제2항에서 정한 위원별 최소 구성인원, 위원의 해촉기준 등 재구조화위원회의 구성에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제34조의4(공공개발토지재구조화심의위원회의 운영) ① 재구조화위원회의 회의는 국토교통부장관, 재구조화위원회 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다.

② 재구조화위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 재구조화위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다.

제34조의5(공공개발토지재구조화심의위원회의 심의절차 등) ① 재구조화위원회의 위원장은 심의에 필요하다고 인정하는 경우에는 관계기관에 필요한 자료의 제출을 요구하거나 관계기관의 공무원, 관계 전문가 또는 이해 관계인 등으로부터 의견을 들을 수 있다.

② 재구조화위원회가 제32조의5제2항에 따른 심의 후 재조정구역 지정 또는 지구계획 변경을 권고한 경우, 국토교통부장관, 공공주택사업자 또는 관할 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제57조제1항 본문 중 “제40조의17”을 “제32조의6제3항 또는 제40조의17”로 한다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 2의2. (생략) <u><신설></u> 3. “공공주택사업”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다. 가. ~ 마. (생략) <u><신설></u> 4. · 5. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 2의2. (현행과 같음) <u>2의3. “공공개발토지”란 「주택법」 제2조제24호 각 호의 사업에 의하여 개발·조성되는 일단의 토지를 말한다.</u> 3. ----- -----. 가. ~ 마. (현행과 같음) <u>바. 재조정사업: 준공된 공공개발토지의 토지 일부에 대하여 토지용도 변경을 통하여 공공주택을 건설하는 사업</u> 4. · 5. (현행과 같음) <u>제13조의2(지구계획에 대한 적용특례) 제32조의6에 따라 지정된 재조정구역에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에도 불구하고 제31조제2항에 따른 사업준공 공고일로부터 5년 이내에는 공공주택사업자가 수립된 지구계획을</u>

<신 설>

<신 설>

국토교통부장관의 승인을 받아 변경할 수 있다. 이 경우 부지조성사업이 완료되어 제32조에 따른 토지 공급이 가능해진 시기(이하 “토지 가용 시기”라 한다)로부터 5년 이상 지구계획에 따른 용도대로 사용되지 못하는 토지가 국토교통부령으로 정하는 비율 이상일 경우, 제34조의2 제3호에 따른 공공개발토지재구조화위원회의 심의를 거쳐 3년의 범위에서 전단의 기한을 연장할 수 있다.

제13조의3(「환경영향평가법」의 적용 특례) 제32조의6에 따라 재조정구역을 지정 또는 변경하는 경우(제32조의6제2항에 따라 포함된 주변 지역에는 적용하지 아니한다)에는 「환경영향평가법」 제16조 및 제27조에 따른 협의 대상에 해당하여도 「환경영향평가법」 제20조 및 제32조에 따른 재협의 또는 같은 법 제21조 및 제33조에 따른 변경협의로 대체할 수 있다.

제3장의2 공공개발토지 토지 용도

<신 설>

재조정

제32조의5(토지이용현황 제출 등)

① 제4조에 따른 공공주택사업자, 시·도지사, 시장 또는 군수, 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도 교육감은 공공개발토지 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공개발토지(민간소유 토지 외의 토지)로 한정한다. 이하 “미활용토지”라 한다)에 관하여 직전년도 12월 31일을 기준으로 한 토지이용현황 및 계획을 매년 3월 31일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 토지 가용 시기로부터 5년 이상 착공이 진행되지 아니한 경우

2. 제32조에 따른 토지 공급 절차에 따라 1회 이상 공급되지 아니한 경우

② 국토교통부장관은 토지 가용 시기로부터 10년 이상 착공이 되지 아니한 토지와 미활용토지 중 용도 전환이 필요하다고 판단되는 토지에 대하여 제34조의

<신 설>

2에 따른 공공개발토지재구조화 심의위원회에 심의를 요청할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 해당 토지에 대한 토지 용도재조정안(이하 “재조정안”이라 한다)을 포함하여 심의 요청할 수 있다.

③ 제4조에 따른 공공주택사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제2항에 따른 토지에 대하여 용도재조정안을 제안할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 토지 이용현황 및 계획의 제출과 용도재조정안 심의 요청 시 구비서류, 절차, 방법, 용지의 범위와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제32조의6(재조정구역의 지정 등)

① 국토교통부장관은 제34조의5 제2항에 따라 용도 전환이 권고된 토지가 준공된 공공개발토지일 경우 해당 토지에 대한 재조정사업을 추진하기 위하여 필요한 지역을 재조정구역으로 지정하거나 지정된 재조정구역을 변

<신 설>

경 또는 해제할 수 있다.

② 국토교통부장관은 효과적인 재조정사업을 위하여 필요할 때에는 공공개발토지의 주변 지역을 포함하여 재조정구역으로 지정 또는 변경할 수 있다. 다만, 재조정구역에 포함되는 공공개발토지의 주변 지역 면적은 해당 공공개발토지 내 재조정구역 부분의 면적의 100분의 50을 초과할 수 없다.

③ 재조정구역의 지정 및 조성 등에 관하여는 제2장(제6조제2항 및 제6조의2부터 제6조의5까지를 제외한다) 및 제3장을 준용한다. 이 경우 “주택지구”는 “재조정구역”으로, 제15조제1항 중 “제6조제2항에 따라 주택지구 지정을 제안한 자”는 “제32조의5제2항에 따라 미활용토지에 대한 용도재조정을 제안한 자”로 본다.

제32조의7(개발이익의 재투자) ① 공공주택사업자는 제34조의5제2항에 따라 권고된 사업의 시행으로 발생하는 개발이익의 일부

<신 설>

<신 설>

를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 재조정구역의 기반시설이나 공공시설의 설치 등에 사용할 수 있다.

② 공공주택사업자는 개발이익의 재투자가 차질 없이 이루어지도록 그 발생한 개발이익을 구분하여 회계 처리하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

제4장의2

공공개발토지재구조화심의위원회 제34조의2(공공개발토지재구조화심의위원회의 설치 등) 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 국토교통부에 공공개발토지재구조화심의위원회(이하 “재구조화위원회”라 한다)를 둔다.

1. 제32조의5제1항에 따른 토지이용현황 및 계획
2. 제32조의5제2항에 따라 심의요청된 토지의 용도 적정성 및 재조정안
3. 제13조의2 후단에 따른 지구계획 변경 기한의 연장
4. 그 밖에 국토교통부장관이 필

<신 설>

요하다고 인정하여 재구조화
위원회에 부치는 사항

제34조의3(공공개발토지재구조화
심의위원회의 구성) ① 재구조
화위원회는 위원장 1인 및 부위
원장 1인을 포함한 25인 이내의
위원으로 구성한다.

② 재구조화위원회의 위원은 다
음 각 호의 사람으로 하되, 위원
장은 제2호에 해당하는 사람 중
위원들이 호선하는 사람으로 한
다. 이 경우 위원장은 원활한 검
토 및 심의를 위하여 필요한 경
우 제1호의 사람 중 국토교통부
소속 공무원을 부위원장으로 임
명할 수 있다.

1. 관계 중앙행정기관 및 해당
토지 또는 재조정구역이 속한
지역을 관할하는 시·도 소속
의 관계 부서의 장으로서 고위
공무원단에 속하는 공무원(시
·도의 경우에는 3급 이상인
공무원을 말한다)과 국토교통
부에서 주택 관련 업무를 담당
하는 고위공무원단에 속하는
공무원

2. 도시계획·건축·환경·교통·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 국토교통부장관이 위촉한 사람

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

4. 「수도권정비계획법」에 따른 수도권정비위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

5. 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 따른 산업단지계획심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

6. 제33조에 따른 공공주택통합 심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

③ 위원장은 제2항제3호부터 제5호까지에 해당하는 위원이 속한 위원회의 위원장에게 위원의

<신 설>

추천을 요청할 수 있으며, 위원의 추천을 요청받은 위원장은 그 요청을 받은 날부터 7일 이내에 위원을 추천하여야 한다.

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.

⑤ 재구조화위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

⑥ 그 밖에 제2항에서 정한 위원별 최소 구성인원, 위원의 해촉기준 등 재구조화위원회의 구성에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제34조의4(공공개발토지재구조화심의위원회의 운영) ① 재구조화위원회의 회의는 국토교통부장관, 재구조화위원회 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다.

② 재구조화위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으

<신 설>

제57조(벌칙) ① 제9조제2항 또는 제4항을 위반하여(제40조의17에 따라 준용되는 경우를 포함한다) 주택지구의 지정 또는 지정 제안과 관련한 미공개정보를 부동산 등의 매매, 그 밖

로 의결한다.

③ 재구조화위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다.

제34조의5(공공개발토지재구조화심의위원회의 심의절차 등) ① 재구조화위원회의 위원장은 심의에 필요하다고 인정하는 경우에는 관계기관에 필요한 자료의 제출을 요구하거나 관계기관의 공무원, 관계 전문가 또는 이해관계인 등으로부터 의견을 들을 수 있다.

② 재구조화위원회가 제32조의5제2항에 따른 심의 후 재조정구역 지정 또는 지구계획 변경을 권고한 경우, 국토교통부장관, 공공주택사업자 또는 관할 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제57조(벌칙) ① -----
-----제32조의6
제3항 또는 제40조의17-----

[illegible]

② ~ ⑥ (현행과 같음)