



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

민간임대주택에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 공급촉진지구 지정해제 사유 추가 》

■ 전재수의원 대표발의(의안번호 제2209489호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 전 재수의원 대표발의(제2209489호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 공급촉진지구 지정해제 사유 추가(안 제27조제1항제3호 신설)	3

I. 전재수의원 대표발의(제2209489호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 전재수의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 31.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 1.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공공지원민간임대주택의 원활한 공급을 위해 시·도지사가 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 지정할 수 있도록 하고, 그 사업시행자는 지구계획 개요, 사업 시행기간 및 채원조달 계획 등을 포함한 지구계획을 작성하여 지정권자의 승인을 받도록 규정하고 있음.

그런데 촉진지구의 지정에 따라 토지 등 소유자의 재산권 행사에 제약이 발생함에도 불구하고, 지구계획 승인 단계에서 사업시행자가 지정권자의 지구계획 보완 요청을 장기간 회피하여 사업이 진행되지 못하거나 지역주민 및 지자체의 사업추진 반대, 수요부족 등으로 사업 추진이 곤란하여 지정 목적 달성이 어려운 경우에도 촉진 지구 지정을 해제할 수 있는 근거가 없어 지정 상태가 장기간 유지되는 등의 부작용이 발생하고 있음.

이에 공공지원민간임대주택 개발사업의 지연 등 사정의 변경으로

인하여 촉진지구 사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란하여 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우에도 촉진지구 지정을 해제할 수 있도록 하려는 것임(안 제27조제1항 제3호 신설).

3. 검토의견

가. 공급촉진지구 지정해제 사유 추가(안 제27조제1항제3호 신설)

현행	개정안
제27조(촉진지구 지정의 해제) ① 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촉진지구의 지정을 해제할 수 있다. 1. 2. (생략) <신설> ②·③ (생략)	제27조(촉진지구 지정의 해제) ① -- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. <u>공공지원민간임대주택 개발사업의 지연 등 사정의 변경으로 인하여 촉진지구 사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란하여 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우</u> ②·③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포후 3개월이 경과한 날부터	

개정안은 공공지원민간임대주택¹⁾ 공급촉진지구²⁾의 지정해제 사유에

1) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 “종전부동산”이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

2) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제22조(촉진지구의 지정) ① 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록

“사정의 변경으로 인하여 사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우”를 추가하려는 내용으로, 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 개발사업이 지역주민 반대, 수요부족, 지방자치단체 요청 등 다양한 요인으로 장기간 중단되는 상황에서 기존 법령상의 해제요건³⁾만으로는 유연한 대응이 어렵다는 문제점을 보완하려는 취지의 입법으로 이해됨.

공공지원민간임대주택 공급촉진지구(이하 “촉진지구”라 한다)를 지정할 수 있다. 이 경우 촉진지구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것
2. 촉진지구의 면적은 5천제곱미터 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 면적 이상일 것. 다만, 역세권등에서 촉진지구를 지정하는 경우 1천제곱미터 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 면적 이상이어야 한다.
3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 중 주택건설 용도가 아닌 토지로 공급하는 면적이 유상공급 토지면적의 50퍼센트를 초과하지 아니할 것

② 삭제

③ 국토교통부장관은 제1항에도 불구하고 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 촉진지구를 지정할 수 있다.

④ (생략)

3) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제27조(촉진지구 지정의 해제) ① 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촉진지구의 지정을 해제할 수 있다.

1. 촉진지구가 지정고시된 날부터 2년 이내에 제28조에 따른 지구계획 승인을 신청하지 아니하는 경우

2. 공공지원민간임대주택 개발사업이 완료된 경우

② 제1항에 따라 촉진지구의 지정이 해제되는 경우 지정권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보 또는 공보에 고시하고, 다음 각 호의 구분에 따라 조치하여야 한다.

1. 국토교통부장관: 관계 행정기관의 장 및 관할 시·도지사에게 통보할 것. 이 경우 통보를 받은 시·도지사는 관할 시장·군수·구청장에게 통보하여야 하고, 통보를 받은 시장·군수·구청장은 관계 서류의 사본을 일반인에게 공람시켜야 한다.

2. 시·도지사: 국토교통부장관, 관계 행정기관의 장 및 관할 시장·군수·구청장에게 통보할 것. 이 경우 지정권자인 특별자치시장·특별자치도지사 및 통보를 받은 시장·군수·구청장은 관계 서류의 사본을 일반인에게 공람시켜야 한다.

③ 제1항제1호의 사유로 촉진지구가 해제고시된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시·군계획시설은 각각 지정 당시로 환원된 것으로 본다. 다만, 해제하는 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 경우 등 해제 고시에서 별도로 정하는 도시·군계획시설은 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

개정안과 유사한 입법례로는 「공공주택 특별법」 제6조제2항제3호의24)에서 “사정의 변경으로 인하여 공공주택사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우” 공공주택사업자가 공공주택지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있도록 한 내용이 있음.

공공지원민간임대주택 공급촉진지구 개발사업의 경우 토지 수용 등 재산권에 대한 제한5)이 수반되므로, 불가피한 사업중단 상황에서 지구 지정이 계속 유지되면 개인의 재산권 침해가 장기화할 수 있어 사업추진이 실질적으로 불가능해진 경우 지정권자(국토교통부장관 또는 시·도지사)가 지정을 해제할 수 있도록 법적 근거를 마련하는 것은 타당한 입법으로 생각됨.

4) 「공공주택 특별법」

제6조(공공주택지구의 지정 등) 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

5) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제34조(토지등의 수용 등) ① 시행자는 촉진지구 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받은 경우 나머지 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다. 다만, 제23조제1항제2호의 자가 시행자인 경우 본문의 요건을 적용하지 아니하고 수용 또는 사용할 수 있다.

② 촉진지구를 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.

③ 재결신청은 제1항에 따른 토지를 확보한 후에 할 수 있으며, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 지구계획에서 정하는 사업시행기간 종료일까지 하여야 한다.

④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 동의 요건의 산정기준일, 동의자 수 산정방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 그 밖에 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

[표 1] 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 사업추진 단계별 현황(LH)

사업단계	지구지정		지구계획				조성중	사업준공
	제안	지정	신청	미신청	승인	보류		
지구지정 (5)	5							
지구계획 (21)	21	21	15	6	9	6		
조성공사 (6)	6	6	6		6		6	
사업준공 (3)	3	3	3		3			3
소 계	35	30	24	6	18	6	6	3

※자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 재구성

국토교통부도 개정안의 내용에 동의하는 입장이며, 개정안의 내용이 법 시행 당시 지정된 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에도 적용된다는 점을 명확히 할 수 있도록 부칙에 적용례를 추가할 필요가 있다는 수정의견을 제출함.

문 의 처

02)6788-5574