



제430회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공공개발토지 재조정사업 신설 등》

■ 박용갑의원 대표발의(의안번호 제2214283호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 박용갑의원 대표발의(제2214283호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	4
가. 공공개발토지 및 재조정사업 정의 신설(안 제2조)	4
나. 토지이용현황 제출 근거 마련 등(안 제32조의5 신설)	8
다. 재조정구역의 지정 등(안 제32조의6 신설)	14
라. 개발이익의 재투자(안 제32조의7 신설)	18
마. 지구계획에 대한 적용 특례(안 제13조의2 신설)	21
바. 「환경영향평가법」의 적용 특례(안 제13조의3 신설)	26
사. 공공개발토지재구조화심의위원회 설치(안 제4장의2)	30
아. 벌칙 조항 준용(안 제57조제1항)	38
자. 「토지이용규제 기본법」 별표 개정 관련	40

I. 박용갑의원 대표발의(제2214283호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박용갑의원 등 19인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 17.

2. 제안이유

공공주택지구 등 공공택지는 토지이용계획에 따라 공급을 계획하고 있으나, 실제 공급 여건과 공급 계획이 불일치하여 장기 미사용되거나 과다 계획된 토지가 적지 않은 상황임. 동시에, 지역 수요와 여건에 맞춰 당초 비주택 용도로 계획된 공공택지의 용도를 정례적으로 전환 하려는 수요가 있으나, 관련된 제도적 근거가 미비한 실정임.

이에 공공이 소유한 토지 용도를 전환할 수 있는 재구조화 근거를 마련하여 비주택 용도의 토지를 주택 용도로 전환할 수 있도록 하여, 수요에 맞는 토지 활용을 유도하는 한편, 보다 신속하게 많은 주택을 추가 공급하려는 것임.

3. 주요내용

가. 용도 재조정의 근거 및 관련 특례 마련(안 제2조 신설, 안 제2조제 3항바목 신설, 안 제13조의2부터 제13조의 3까지 신설)

- 1) 재조정사업에 앞서, 사업 대상이 되는 토지를 선별하기 위하여 공공개발토지를 규정함
- 2) 공공개발토지의 토지에 대하여 토지용도 변경을 이행할 수 있는 재조정사업을 규정함
- 3) 공공주택사업자는 국토교통부장관의 승인을 거쳐 재조정사업에 대한 지구계획을 변경할 수 있도록 함
- 4) 재조정구역을 지정 또는 변경하는 경우에는, 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 협의 대상에 해당하여도 재협의 또는 변경 협의로 대체할 수 있도록 함

나. 용도 재조정의 절차 및 방법 규정(안 제32조의5부터 제32조의7까지 신설)

- 1) 공공주택사업자 등이 국토교통부장관에게 토지 이용현황 등을 제출하도록 하며, 국토교통부 장관이 공공개발토지재구조화심의위원회에 토지 용도 재조정안의 심의를 요청할 수 있도록 하되, 이 과정에서 공공주택사업자가 국토교통부장관에게 용도 재조정안을 제안할 수 있도록 함
- 2) 국토교통부장관은 재조정구역을 지정, 변경 또는 해제할 수 있으며, 이 과정에서 필요시 주변 지역을 포함할 수 있도록 하고, 재조

정구역에 관하여는 지구계획 규정 일부를 준용하도록 함

3) 공공주택사업자는 용도 재조정안이 마련되거나 지구계획 변경이 권고된 사업의 시행으로 발생하는 개발이익의 일부를 해당 재조정 구역의 기반시설이나 공공시설의 설치 등에 사용할 수 있도록 함

다. 공공개발토지재구조화심의위원회 설치 근거 및 운영 규정(안 제34조의2부터 제34조의5까지 신설)

1) 토지이용현황 및 계획, 토지의 용도 재조정안 등을 검토 및 심의 하기 위하여 국토교통부에 공공개발토지재구조화심의위원회를 두도록 함

2) 공공개발토지재구조화심의위원회를 구성하기 위한 위원 요건, 위원장, 임기, 연임 등을 규정함

3) 공공개발재구조화심의위원회의 원활한 운영을 위하여 개최 요건, 의사정족수 및 의결정족수, 회의내용의 기록 근거를 규정함

4) 공공개발재구조화심의위원회의 심의 절차를 규정하고, 국토교통부장관, 공공주택사업자, 관할 지방자치단체의 장이 이를 따르도록 함

4. 검토의견

가. 공공개발토지 및 재조정사업 정의 신설(안 제2조)

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)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 2의2. (현행과 같음) 2의3. “공공개발토지”란 「주택법」 제2조제24호 각 호의 사업에 의해 개발·조성되는 일단의 토지를 말한다. 3. ----- -----. 가. ~ 마. (현행과 같음) 바. 재조정사업: 준공된 공공개발토지의 토지 일부에 대해 토지용도 변경을 통해 공공주택을 건설하는 사업 4. · 5. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

안 제2조는 “공공개발토지”와 공공주택사업 중 “재조정사업”의 정의를 신설하는 것으로서, “공공개발토지”는 「주택법」 제2조제24호1) 각

1) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

24. “공공택지”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.

가. 제24조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업

나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설 등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.

다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업

라. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업(같은 법 제23조제1항제2호에 해당하는 시행자가 같은 법 제34조에 따른 수용 또는 사용의 방

호의 사업에 의하여 개발·조성되는 일단의 토지로, “재조정사업”은 준공된 공공개발토지의 토지 일부에 대하여 토지용도 변경을 통하여 공공주택을 건설하는 사업으로 각각 규정하고 있음.

이는 '25.9.7. 정부에서 발표한 「주택공급 확대방안」 중 非주택용지의 용도와 기능을 주택용지로 전환하여 공공주택을 공급하는 “공공택지 재구조화” 제도 도입을 위한 사항으로, 장기 미사용되고 있는 공공개발토지를 통해 공공주택을 공급하기 위한 취지로 재조정사업을 도입하려는 것임.

한편, 개정안에서는 공공개발토지의 용도를 조정함에 있어 “용도 변경”, “용도 재조정”, “용도 전환” 등²⁾ 용어를 혼용하고 있는데, 안 제2조

식으로 시행하는 사업만 해당한다)

- 바. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업[같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자 또는 같은 항 제11호에 해당하는 시행자(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 10분의 50을 초과하여 출자한 경우에 한정한다)가 같은 법 제21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다]
- 사. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)
- 아. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
- 자. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
- 차. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

2) 「공공주택 특별법 일부개정법률안」 (박용갑의원안)

제2조제3호바목	바. 재조정사업: 준공된 공공개발토지의 토지 일부에 대하여 토지용도 변경 을 통하여 공공주택을 건설하는 사업
제3장의2 제목	제3장의2 공공개발토지 토지 용도 재조정
제32조의5제2항	② 국토교통부장관은 토지 가용 시기로부터 10년 이상 착공이 되지 아니한 토지와 미활용토지 중 용도 전환 이 필요하다고 판단되는 토지에 대하여 제34조의2에 따른 공공개발토지재구조화심의위원회에 심의를 요청할 수 있다.

제3항바목에 정의되는 “재조정사업”이라는 용어를 고려하였을 때 “용도 재조정”으로 통일할 필요가 있어 보이며,

재조정사업은 공공주택을 건설하는 사업이 아닌 공공주택지구를 조성하는 사업³⁾이므로 재조정사업의 정의 규정 변경이 필요할 것으로 생각됨.

【안 제2조 관련 수정의견】

개 정 안	수 정 의 견
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 2의2. (생략) 2의3. “공공개발토지”란 「주택법」 제2조제24호 각 호의 사업에 의해 개발·조성되는 일단의 토지를 말한다. 3. “공공주택사업”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다. 가. ~ 마. (생략) 바. 재조정사업: <u>준공된 공공개발 토지의 토지 일부에 대해 토지용도 변경을 통해 공공주택을 건설하는 사업</u> 4.·5. (생략)	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 2의2. (생략) 2의3. “공공개발토지”란 「주택법」 제2조제24호 각 목의 사업에 의해 개발·조성되는 일단의 토지를 말한다. 3. “공공주택사업”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다. 가. ~ 마. (생략) 바. 재조정사업: <u>준공된 공공개발 토지 중 일부의 용도를 재조정하여 공공주택지구를 조성하는 사업</u> 4.·5. (생략)

3) 「공공주택 특별법 일부개정법률안」(박용갑의원안) 제32조의6제3항에서 재조정구역의 지정, 조성에 관하여 「공공주택 특별법」 제2장 및 제3장을 준용하고 있는 등 재조정사업은 공공주택지구를 조성하는 사업으로 볼 수 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 “공공택지 재구조화” 제도를 도입하기 위하여 관련 용어의 정의 규정이 필요하다는 입장임.

나. 토지이용현황 제출 근거 마련 등(안 제32조의5 신설)

현행	개정안
<신설>	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 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.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

안 제32조의5는 공공주택사업자, 지방자치단체의 장⁴⁾, 교육감⁵⁾이 ①

4) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사, 시장·군수

5) 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도 교육감

부지조성사업이 완료되어 제32조⁶⁾에 따른 토지 공급이 가능해진 시기(이하 “토지 가용 시기”라 한다)로부터 5년 이상 착공이 진행되지 아니한 공공개발토지 또는 ②제32조에 따른 토지 공급 절차에 따라 1회 이상 공급되지 아니한 공공개발토지인 “미활용토지”(민간소유 토지 외의 토지로 한정한다)에 관하여 직전년도 12월 31일을 기준으로 한 토지이용현황 및 계획을 매년 3월 31일까지 국토교통부장관에게 제출하도록 하고(제1항),

국토교통부장관이 토지 가용 시기로부터 10년 이상 착공이 되지 아니한 토지와 미활용토지 중 용도 전환이 필요하다고 판단되는 토지에 대하여 토지 용도재조정안을 포함하여 공공개발토지재구조화심의위원회(이하 “재구조화위원회”라 한다)에 심의를 요청할 수 있도록 하며(제2항), 공공주택사업자가 국토교통부장관에게 제2항에 따른 토지에 대하여 용도재조정안을 제안할 수 있도록 하려는 것임(제3항).

이는 공공개발토지 중 공공이 소유한 미활용토지에 대한 현황을 매년 확인함으로써 국토교통부장관이 전체적인 유휴 공공택지 규모 및 현황을 관리할 수 있도록 하고, 토지 가용 시기로부터 10년 이상 착공이 되

6) 「공공주택 특별법」

제32조(조성된 토지의 공급) ① 주택지구로 조성된 토지를 공급하려는 자는 지구계획에서 정한 바에 따라 공급하여야 한다.

② 제1항에 따라 공급하는 토지의 용도, 공급의 절차·방법 및 대상자, 그 밖에 공급조건에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 공공주택사업자는 「주택법」에 따른 국민주택의 건설용지로 사용할 토지를 공급할 때 그 가격을 조성원가 이하로 할 수 있다.

지 않은 장기 미사용 토지와 용도 전환이 필요하다고 판단되는 “미활용 토지”를 활용하여 공공주택 공급을 확대하는 등 유휴 공공택지를 효율적으로 활용하기 위한 취지임.

한편, 안 제32조의5의 경우 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있어 보임.

먼저, “토지 가용 시기”는 공공개발토지의 개발·조성사업 과정에서 개발 구역별로 부지 조성 시기에 차이가 발생함에 따라 실무적으로 준공 검사 이전에 개발 구역별로 조성된 토지를 실제로 공급할 수 있는 시기를 의미함.

그런데 「주택법」 제2조제24호 각 목의 사업(이하 “공공개발토지 개발·조성사업”이라 한다)의 경우 개발사업자가 토지 가용 시기에 대해 공고 등을 통해 주민 등에 공개하고 있지 않으며, 개발사업자의 사업 추진 상황에 따라 토지 가용 시기가 변동되는 경우도 있어 토지 가용 시기를 미활용토지 판단의 시점으로 활용하기는 어려운 측면이 있어 준공 공고 일 등 보다 명확한 기준일이 필요할 것으로 생각됨.

다음으로, 안 제32조의5제2항에서는 “토지 공급 절차에 따라 1회 이상 공급되지 아니한 경우” 미활용토지로 보고 있는데, 공공개발토지 조성

이후 토지 공급 절차를 거치지 않은 경우도 미활용토지에 해당된다고 해석될 수 있으므로, “토지의 공급 절차를 거쳤으나 공급대상자에게 공급되지 아니한 경우”로 명확화 할 필요가 있어 보이며,

공공개발토지는 공공개발토지 개발·조성사업으로 조성되는 토지로서 준공 공고일, 토지 공급 절차 등은 각 개별법에서 규정하고 있는 사항에 따라 진행되므로 “제32조에 따른 토지 공급 절차”를 “공공개발토지 개발·조성사업에 따른 토지 공급 절차”로 수정할 필요가 있음.

다음으로, 안 제32조의5제1항 및 제3항과 관련하여 공공개발토지 개발·조성사업의 시행자는 공공주택사업자를 포함한 개별법 상 사업시행자이므로 “제4조에 따른 공공주택사업자”를 “공공개발토지 개발·조성사업의 시행자”로 수정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 용도 재조정의 심의 대상이 되는 토지 현황의 파악을 위해 개정안과 같이 토지이용현황의 제출을 통한 관리가 필요하다는 입장이며,

토지 가용 시기의 경우 공공개발토지 개발·조성사업의 준공 공고일로 명확화할 필요가 있으며, 대신 통상적으로 토지 가용 시기가 공공개발 토지 개발·조성사업의 준공 공고일보다 우선하여 도래하므로 시기의 차

이를 고려하여 안 제32조의5제1항제1호의 “5년”을 “3년”으로, 같은 조 제2항의 “10년”을 “5년”으로 각각 조정할 필요가 있다는 입장임.

서울특별시는 미활용토지에 대한 활용의 필요성은 공감하나, 미활용 토지 활용에 있어 미래에 활용하기 위한 유보지 및 지구조성 사업비를 충당하기 위한 매각용지 등 지방자치단체의 여건에 대한 사전 검토가 필요한 측면이 있어, 안 제32조의5제2항 재조정안의 심의 요청 시 해당 지방자치단체의 동의를 받도록 수정할 필요가 있다는 입장임.

【 안 제32조의5 관련 수정의견 】

국토교통부 수정의견

개 정 안	수 정 의 견
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.	제3장의2 공공개발토지 용도 재조정 제32조의5(토지이용현황 제출 등) ① 「주택법」 제2조제24호 각 목의 사업(이하 “공공개발토지 개발·조성사업”이라 한다)의 시행자, 시·도지사, 시장, 군수 및 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 교육감은 공공개발토지 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공개발토지(민간이 소유한 공공개발토지는 제외한다. 이하 “미활용토지”라 한다)에 관하여 직전년도 12월 31일을 기준으로 한 토지이용현황 및 계획을 매년 3월 31일까지 국토교통부

개 정 안	수 정 의 건
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 용도 재조정안(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.	장관에게 제출하여야 한다. 1. 공공개발토지 개발·조성사업의 준공 공고일부터 3년 이상 사용되지 아니한 경우 2. 공공개발토지 개발·조성사업에 따른 토지의 공급 절차를 거쳤으나 공급대상자에게 공급되지 아니한 경우 ② 국토교통부장관은 미활용토지 중 공공개발토지 개발·조성사업의 준공 공고일부터 5년 이상 사용되지 아니한 토지 또는 토지의 용도 재조정이 필요하다고 판단되는 토지에 대하여 제34조의2에 따른 공공개발토지재구조화심의위원회에 심의를 요청할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 해당 토지에 대한 용도재조정안(이하 “재조정안”이라 한다)을 포함하여 심의 요청할 수 있다. ③ 제1항에 따라 토지이용현황 및 계획을 제출한 공공개발토지 개발·조성사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제2항에 따른 토지에 대하여 재조정안을 제안할 수 있다. ④ 제1항 및 제2항에 따른 토지이용현황 및 계획의 제출과 재조정안 심의 요청 시 구비서류, 절차, 방법, 토지의 범위와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

다. 재조정구역의 지정 등(안 제32조의6 신설)

현행	개정안
<신설>	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 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 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 “제32조의5 제2항에 따라 미활용토지에 대한 용도재조정을 제안한 자”로 본다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

안 제32조의6은 국토교통부장관이 재구조화위원회에서 용도 전환이 권고된 토지가 준공된 공공개발토지일 경우 해당 토지에 대한 재조정사업을 추진하기 위하여 필요한 지역을 재조정구역으로 지정하거나 지정된 재조정구역을 변경·해제할 수 있도록 하고(제1항),

필요한 경우 공공개발토지의 주변 지역을 포함하여 재조정구역으로

지정 또는 변경할 수 있도록 하되, 주변 지역 면적은 재조정구역 면적의 100분의 50을 초과할 수 없도록 하려는 것임(제2항).

이는 공공주택사업 유형에 재조정사업을 추가하면서 재조정사업 추진을 위한 재조정구역 지정 근거를 마련하는 것이며,

재조정사업의 활성화를 위해 공공개발토지의 주변 지역을 포함할 수 있도록 하되 주변 지역 면적이 공공개발토지 내 재조정구역 부분 면적의 100분의 50을 초과할 수 없도록 하는 것은, 재조정사업을 용도 전환이 권고된 공공개발토지 중심의 개발로 제한하려는 취지로 보임.

또한, 미활용토지에 대한 용도재조정을 제안한 자를 공공주택사업자로 우선 지정⁷⁾할 수 있도록 하여 공공주택사업자 선정 과정의 신속성을 확보하여 재조정사업의 속도를 제고하려는 취지로 생각됨.

한편, 안 제32조의6제3항의 준용 규정에서 “지구조성사업”을 “재조정사업”으로 보도록 추가하고 일부 자구를 수정할 필요가 있음.

7) 「공공주택 특별법」

제15조(공공주택사업자의 우선 지정 등) ① 국토교통부장관은 제6조제2항에 따라 주택지구 지정을 제안한 자를 공공주택사업자로 우선 지정할 수 있다.

「공공주택 특별법 일부개정법률안」(박용갑의원안)

제32조의6(재조정구역의 지정 등) 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.

개정안에 대하여 국토교통부는 “공공택지 재구조화” 과정에서 개정안과 같이 재조정구역을 지정, 변경할 수 있는 근거 마련이 필요하며, 신속한 사업 추진을 위해 기존 공공주택지구 규정을 준용할 필요가 있다는 입장임.

【안 제32조의6 관련 수정의견】

개 정 안	수 정 의 건
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.	제32조의6(재조정구역의 지정 등) ① 국토교통부장관은 제34조의5제2항에 따라 준공된 공공개발토지의 용도 재조정이 권고된 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 100분의 50을 초과할 수 없다.	② 국토교통부장관은 효과적인 재조정사업을 위하여 필요할 때에는 공공개발토지의 주변 지역을 포함하여 재조정구역으로 지정 또는 변경할 수 있다. 다만, 재조정구역에 포함되는 공공개발토지의 주변 지역 면적은 재조정구역을 지정 또는 변경하려는 공공개발토지 면적의 100분의 50을 초과할 수 없다.
③ 재조정구역의 지정 및 조성 등에 관하여는 제2장(제6조제2항 및 제6조의2부터 제6조의5까지를 제외한다) 및 제3장을 준용한다. 이 경우 “주택	③ 재조정구역의 지정 및 조성 등에 관하여는 제2장(제6조제2항 및 제6조의2부터 제6조의5까지를 제외한다) 및 제3장을 준용한다. 이 경우 “주택

개 정 안	수 정 의 견
지구”는 “재조정구역”으로, 제15조 제1항 중 “제6조제2항에 따라 주택지구 지정을 제안한 자”는 “제32조의5 제2항에 따라 미활용토지에 대한 용도재조정을 제안한 자”로 본다.	지구”는 “재조정구역”으로, “지구 조성사업”은 “재조정사업”으로, 제15조제1항 중 “제6조제2항에 따라 주택지구 지정을 제안한 자”는 “제32조의5제3항에 따라 재조정안을 제안한 자”로 본다.

라. 개발이익의 재투자(안 제32조의7 신설)

현행	개정안
<신설>	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.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

안 제32조의7은 공공주택사업자가 재조정사업의 시행으로 발생하는 개발이익의 일부를 해당 재조정구역의 기반시설이나 공공시설의 설치 등에 사용할 수 있도록 하고(제1항), 발생한 개발이익을 구분하여 회계 처리하는 등 재투자를 위해 필요한 조치를 하도록 하는 내용임(제2항).

이는 재조정사업으로 발생하는 개발이익을 기반시설, 공공시설 설치 등에 사용할 수 있도록 함으로써 공공성을 확보하고 개발이익을 지역사회와 합리적으로 공유하려는 취지로 이해됨.

이와 관련하여 개정안의 입법 취지는 안 제34조의5제2항⁸⁾에서 재구조화위원회의 권고에 따라 재조정구역으로 지정하거나 공공개발토지

8) 「공공주택 특별법 일부개정법률안」(박용갑의원안)

제34조의5(공공개발토지재구조화심의위원회의 심의절차 등) 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.

개발·조성사업의 계획을 변경하는 경우 개발이익을 기반시설이나 공공 시설에 설치할 수 있도록 하려는 것이므로, 이를 고려할 경우 개발이익의 재투자 주체에 공공개발토지 개발·조성사업의 시행자도 포함되는 것이 바람직한 한편,

공공개발토지 개발·조성사업이 종료되지 않은 경우에도 공공개발토지 개발·조성사업 계획을 변경하도록 권고할 경우 공공개발토지 개발·조성사업 지정권자의 권한이 제한되는 과정에서 개발이익의 활용도 제한되는 만큼 공공기여 주체의 범위에 대해서는 입법정책적인 결정이 필요할 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 개정안과 같이 재조정사업으로 발생한 이익을 기반시설 등에 재투자하는 규정을 마련할 경우 사업 추진에 있어 보다 원활한 협의가 진행될 것으로 기대된다는 입장임.

【안 제32조의7 관련 수정의견】

개 정 안	수 정 의 견
제32조의7(개발이익의 재투자) ① 공공주택사업자는 제34조의5제2항에 따라 권고된 사업의 시행으로 발생하는 개발이익의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 재조정구역의 기반시설이나 공공시설의 설치 등에	제32조의7(개발이익의 재투자) ① 공공주택사업자 또는 공공개발토지 개발·조성사업의 시행자는 제34조의5제2항에 따라 재조정사업을 시행하거나 공공개발토지 개발·조성사업 계획을 변경하여 사업을 시행함

개 정 안	수 정 의 견
<u>사용할 수 있다.</u> ② 공공주택사업자는 개발이익의 재투자가 차질 없이 이루어지도록 <u>그 발생된 개발이익을</u> 구분하여 회계처리하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.	<u>에 있어</u> 발생하는 개발이익의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 재조정구역의 기반시설이나 공공시설의 설치 등에 사용할 수 있다. ② 공공주택사업자 또는 공공개발토지 개발·조성사업의 시행자는 개발이익의 재투자가 차질 없이 이루어지도록 <u>개발이익을</u> 구분하여 회계처리하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

마. 지구계획에 대한 적용 특례(안 제13조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제13조의2(지구계획에 대한 적용 특례) 제32조의6에 따라 지정된 재조정구역에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에도 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.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

안 제13조의2는 재조정구역에 대해서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에도 불구하고 제31조제2항⁹⁾에 따른 사업준공 공고일로부터 5년 이내에는 공공주택사업자가 수립된 재조정구역의 공공주택지구계획을 국토교통부장관의 승인을 받아 변경할 수 있도록 하고(제1항), 토지 가용 시기로부터 5년 이상 공공주택지구계획에 따른 용도대

9) 「공공주택 특별법」

제31조(준공검사) ① 공공주택사업자는 지구조성사업을 완료한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 준공검사를 받아야 한다.

② 국토교통부장관은 지구조성사업이 지구계획대로 완료되었다고 인정하는 경우에는 준공검사서를 공공주택사업자에게 교부하고 이를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보에 공고하여야 한다.

③ 공공주택사업자가 제1항에 따라 준공검사를 받은 때에는 제18조에 따라 의제되는 인가·허가 등에 따른 해당 사업의 준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 본다.

④ 공공주택사업자는 지구조성사업을 효율적으로 시행하기 위하여 지구계획의 범위에서 주택지구 중 일부지역에 한정하여 준공검사를 신청할 수 있다.

로 사용되지 못하는 토지가 국토교통부령으로 정하는 비율 이상일 경우 재구조화위원회의 심의를 거쳐 3년의 범위에서 전단의 기한을 연장할 수 있도록 하려는 것임(제2항).

재조정구역을 지정¹⁰⁾할 경우 공공주택지구계획의 승인 또는 변경승인¹¹⁾ 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 지구단위계획의 결정이 의제¹²⁾되며, 재조정사업 완료¹³⁾ 시까지 효력을 미치게 됨.

10) 「공공주택 특별법 일부개정법률안」(박용갑의원안)

제32조의6(재조정구역의 지정 등) 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.

「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.

11) 「공공주택 특별법」

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.

12) 「공공주택 특별법」

제18조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 제17조에 따른 지구계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각 호의 승인·허가·인가·결정·신고·지정·면허·협의·동의·해제·심의 등(이하 “인·허가등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 지구계획 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제50조에 따른 지구단위계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “지구단위계획”이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.

13) 「공공주택 특별법」

제31조(준공검사) ① 공공주택사업자는 지구조성사업을 완료한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 준공검사를 받아야 한다.

이에 따라 재조정사업 완료 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 도시·군관리계획의 입안권자인 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수¹⁴⁾가 지구단위계획의 결정을 통해 변경이 가능함.

그런데 개정안은 재조정사업의 준공이 공고되어 사업이 완료된 이후라 하더라도 재조정구역의 경우 준공 공고일로부터 5년 이내에는 공공주택사업자가 재조정구역의 공공주택지구계획을 변경할 수 있도록 특례를 부여하려는 것으로,

재조정사업이 준공되더라도 토지가 조성된 목적대로 사용되지 못할 경우 재조정구역을 다시 지정하여 사업을 추진하지 않고 기존에 완료된 공공주택지구계획을 변경할 수 있도록 함으로써 공공주택 건설 등 재조정사업의 목적 달성 측면에서의 신속성을 제고하려는 취지로 이해됨.

한편, 재조정구역을 다시 지정하여 사업을 추진하지 않고 기존에 완료된 공공주택지구계획을 변경할 수 있도록 특례를 부여할 경우 도시·군관리계획의 입안권자인 지방자치단체의 장의 권한이 축소될 수 있으

② 국토교통부장관은 지구조성사업이 지구계획대로 완료되었다고 인정하는 경우에는 준공 검사서를 공공주택사업자에게 교부하고 이를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보에 공고하여야 한다.

14) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제24조(도시·군관리계획의 입안권자) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하여야 한다.

며, 이에 더하여 안 제13조의2 후단에서는 5년의 기한을 3년의 범위에서 연장할 수 있도록 규정하고 있는 만큼 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 지방자치단체의 장의 권한 축소 측면도 종합적으로 검토할 필요가 있어 보임.

또한, 안 제13조의2 후단의 경우 “토지 가용 시기”로부터 5년 이상이 경과한 이후에도 공공개발토지 개발·조성사업의 준공 공고가 이루어지지 않아 전단의 기한을 연장할 수 없는 경우도 발생할 수 있으므로, 안 제13조의2 신설 시 해당 특례의 적용 대상과 관련하여 전단과 후단의 체계에 대한 수정이 필요할 것으로 생각됨.

추가적으로 해당 적용 특례는 재조정구역의 지정, 변경에 관한 특례이므로 「공공주택 특별법」 제2장 “공공주택지구의 지정 등”에 규정하는 대신 개정안에서 새로 신설하는 제3장의2 “공공개발토지 용도 재조정”에 규정할 필요가 있어 보이며, 일부 자구를 수정할 필요가 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 연 1회 토지이용현황 및 계획을 제출하고 있어 재조정사업이 준공되더라도 토지가 조성된 목적대로 사용되지 않아 재조정구역을 다시 지정하기에는 장기간 시간이 소요될 수 있는 만큼 신속한 추진을 위해 공공주택지구계획의 특례를 마련할 필요가 있으며,

대신 안 제13조의2 후단의 경우 전단과의 체계 및 도시·군관리계획의 입안권자인 지방자치단체의 장의 권한 등을 고려하였을 때 과도한 측면이 있어 삭제할 필요가 있다는 입장임.

【안 제13조의2 관련 국토교통부 수정의견】

개 정 안	수 정 의 견
<u>제13조의2(지구계획에 대한 적용 특례)</u> 제32조의6에 따라 지정된 재조정구역에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 <u>관계법령</u>에도 불구하고 제31조제2항에 따른 사업준공 공고일로부터 5년 이내에는 공공주택사업자가 수립된 지구계획을 국토교통부장관의 승인을 받아 변경할 수 있다. <u>이 경우 부지조성사업이 완료되어 제32조에 따른 토지공급이 가능해진 시기(이하 “토지가용 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.</u>	<u>제32조의8(지구계획에 대한 적용 특례)</u> 제32조의6에 따라 지정된 재조정구역에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 <u>관계 법령</u>에도 불구하고 제31조제2항에 따른 사업준공 공고일로부터 5년 이내에는 공공주택사업자가 수립된 지구계획을 국토교통부장관의 승인을 받아 변경할 수 있다. <후단 삭제>

바. 「환경영향평가법」의 적용 특례(안 제13조의3 신설)

현행	개정안
<신설>	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.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

안 제13조의3은 재조정구역을 지정 또는 변경하는 경우(안 제32조의6 제2항에 따라 포함된 주변 지역에는 적용하지 아니한다)에는 「환경영향평가법」 제16조 및 제27조에 따른 전략환경영향평가서 및 환경영향평가서 작성 시 협의 대상¹⁵⁾에 해당하여도 「환경영향평가법」 제20조 및 제32조에 따른 재협의¹⁶⁾ 또는 같은 법 제21조 및 제33조에 따른 변

15) 「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.

제27조(환경영향평가서의 작성 및 협의 요청 등) ① 승인기관장등은 환경영향평가 대상사업에 대한 승인등을 하거나 환경영향평가 대상사업을 확정하기 전에 기후에너지환경부장관에게 협의를 요청하여야 한다. 이 경우 승인기관의 장은 환경영향평가서에 대한 의견을 첨부할 수 있다.

② 승인등을 받지 아니하여도 되는 사업자는 제1항에 따라 기후에너지환경부장관에게 협의를 요청할 경우 환경영향평가서를 작성하여야 하며, 승인등을 받아야 하는 사업자는 환경영향평가서를 작성하여 승인기관의 장에게 제출하여야 한다.

16) 「환경영향평가법」

제20조(재협의) ① 개발기본계획을 수립하는 행정기관의 장은 제16조부터 제18조까지의 규정에 따라 협의한 개발기본계획을 변경하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제11조부터 제19조까지의 규정에 따라 전략환경영향평가를 다시 하여야 한다.

1. 개발기본계획 대상지역을 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상으로 증가시키는 경우
2. 협의 내용에서 원형대로 보전하거나 제외하도록 한 지역을 대통령령으로 정하는 규모 이상으

경협의¹⁷⁾로 대체할 수 있도록 하려는 것임.

이는 기존의 공공개발토지 개발·조성사업 과정에서 전략환경영향평가¹⁸⁾ 또는 환경영향평가¹⁹⁾를 거친 경우 사업 속도 제고를 위해 재조정

로 개발하거나 그 위치를 변경하는 경우

제32조(**재협의**) ① 승인기관장등은 제27조부터 제29조까지의 규정에 따라 협의한 사업계획 등을 변경하는 경우 등 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기후에너지환경부장관에게 재협의를 요청하여야 한다.

1. 환경영향평가 대상사업이 기후에너지환경부장관과 협의를 거쳐 확정되거나 승인등을 받고 사업을 착공하지 아니한 채 대통령령으로 정하는 기간을 경과한 경우
2. 환경영향평가 대상사업이 기후에너지환경부장관과 협의를 거쳐 확정되거나 승인등을 받고 취소 또는 실효된 경우로서 협의 내용을 통보받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간을 경과한 경우
3. 환경영향평가 대상사업의 승인 또는 확정이 기후에너지환경부장관과 협의를 거친 후 지연 중인 경우로서 협의 내용을 통보받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간을 경과한 경우
4. 환경영향평가 대상사업의 면적·길이 등을 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 증가시키는 경우
5. 제29조 또는 제31조에 따라 통보받은 협의 내용에서 원형대로 보전하거나 제외하도록 한 지역을 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 개발하거나 그 위치를 변경하는 경우
6. 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 협의 내용에 따라 사업계획 등을 시행하는 것이 맞지 아니하는 경우

17) 「환경영향평가법」

제21조(**변경협의**) ① 주관 행정기관의 장은 제16조부터 제18조까지의 규정에 따라 협의한 개발기본계획에 대하여 제20조 각 호에 해당하지 아니하는 변경을 하려는 경우로서 대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 경우에는 미리 기후에너지환경부장관과 변경 내용에 대하여 협의를 하여야 한다.

② 주관 행정기관의 장은 제16조부터 제18조까지의 규정에 따라 협의한 정책계획을 변경하려는 경우로서 대통령령으로 정하는 사항을 변경하려는 경우에는 기후에너지환경부장관과 변경 내용에 대하여 협의를 하여야 한다.

제33조(**변경협의**) ① 사업자는 제27조부터 제29조까지의 규정에 따라 협의한 사업계획 등을 변경하는 경우로서 제32조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 경우에는 사업계획 등의 변경에 따른 환경보전방안을 마련하여 이를 변경되는 사업계획 등에 반영하여야 한다.

② 승인등을 받아야 하는 사업자는 제1항에 따른 환경보전방안에 대하여 미리 승인기관의 장의 검토를 받아야 한다. 다만, 기후에너지환경부령으로 정하는 경미한 변경사항에 대하여는 그러하지 아니하다.

③ 승인기관장등은 제1항 및 제2항에 따라 환경보전방안을 마련하거나 검토할 때에 대통령령으로 정하는 사유에 해당하면 기후에너지환경부장관의 의견을 들어야 한다.

18) 「환경영향평가법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**전략환경영향평가**”란 환경에 영향을 미치는 계획을 수립할 때에 환경보전계획과의 부합 여부 확인 및 대안의 설정·분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하여 국토의 지속가능한 발전을 도모하는 것을 말한다.

19) 「환경영향평가법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “**환경영향평가**”란 환경에 영향을 미치는 실시계획·시행계획 등의 허가·인가·승인·면허

사업에서는 재협의 또는 변경협의로 대체하려는 취지로 이해됨.

한편, 안 제32조의6제2항²⁰⁾에 따라 주변지역이 포함된 경우 전략환경영향평가 및 환경영향평가를 거치는 것이 바람직하므로 주변지역이 포함된 경우 재협의 또는 변경협의로 대체할 수 없도록 규정하는 내용은 필요한 측면이 있으나,

재조정구역은 하나의 사업 구역으로서 주변지역만 별도로 구분하여 전략환경영향평가 및 환경영향평가를 실시할 수는 없으므로 “주변지역을 포함하여 재조정구역을 지정·변경하는 경우” 특례를 적용하지 않는 것으로 수정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

추가적으로, 해당 적용 특례는 재조정구역의 지정, 변경에 관한 특례이므로 「공공주택 특별법」 제2장 “공공주택지구의 지정 등”에 규정하는 대신 개정안에서 새로 신설하는 제3장의2 “공공개발토지 용도 재조정”에 규정할 필요가 있어 보이며, 일부 자구를 수정할 필요가 있음.

또는 결정 등(이하 “승인등”이라 한다)을 할 때에 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것을 말한다.

20) 「공공주택 특별법 일부개정법률안」 (박용갑의원안)

제32조의6(재조정구역의 지정 등) 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.

개정안에 대하여 국토교통부는 전략환경영향평가 및 환경영향평가 절차를 간소화함으로써 관계 기관과의 협의 기간 단축에 도움이 될 것이라는 입장임.

【안 제13조의3 관련 수정의견】

개 정 안	수 정 의 견
제13조의3(「환경영향평가법」의 적용 특례) 제32조의6에 따라 재조정구역 을 지정 또는 변경하는 경우(제32 조의6제2항에 따라 포함된 주변 지 역에는 적용하지 아니한다)에는 「환경영향평가법」 제16조 및 제2 7조에 따른 협의 대상에 해당하여 도 「환경영향평가법」 제20조 및 제32조에 따른 재협의 또는 같은 법 제21조 및 제33조에 따른 변경협의로 대체할 수 있다.	제32조의9(「환경영향평가법」의 적용 특례) 제32조의6에 따라 재조정구역 을 지정·변경(제32조의6제2항에 따라 주변지역을 포함하여 재조정 구역을 지정·변경한 경우는 제외 한다)함에 있어 이전에 공공개발토 지의 개발·조성 과정에서 「환경 영향평가법」 제2조의 전략환경영 향평가 및 환경영향평가를 실시한 경우 같은 법 제20조 및 제32조에 따 른 재협의 또는 같은 법 제21조 및 제33조에 따른 변경협의로 대체할 수 있다.

사. 공공개발토지재구조화심의위원회 설치(안 제4장의2)

현행	개정안
<신설>	제4장의2 공공개발토지재구조화심의위원회
<신설>	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 재조정안 3. 제13조의2 후단에 따른 지구계획 변경 기한의 연장 4. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 재구조화위원회에 부치는 사항
<신설>	제34조의3(공공개발토지재구조화심의위원회의 구성) ① 재구조화위원회는 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 경우 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 속하는 공무원(시·도의 경우에는 3급 이상인 공무원을 말한다)과 국토교통부에서 주택 관련 업무를 담당하는 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 중앙도시계획위

현행	개정안
	<u>원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람</u> 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 해촉 기준 등 재구조화위원회의 구성에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
<신설>	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.
<신설>	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

현행	개정안
	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.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

안 제4장의2는 토지이용현황 및 계획, 재조정안 등을 검토·심의하기 위한 재구조화위원회의 설치 근거를 마련하고(안 제34조의2), 구성 인원 및 대상을 규정하며(안 제34조의3), 운영에 필요한 사항을 규정하고(안 제34조의4), 재구조화위원회가 심의 후 재조정구역 지정 또는 공공개발토지 개발·조성사업 계획의 변경을 권고한 경우 국토교통부장관, 공공주택사업자, 관할 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따르도록 하는 등의 내용(안 제34조의5)임.

재구조화위원회는 공공주택을 공급함에 있어 미활용토지의 현황을 검토하고 재조정사업 등을 추진하기 위한 사항들을 논의하기 위한 전문적인 기구가 필요하다는 측면에서 재구조화위원회 신설의 실익이 있을 것으로 생각됨.

한편, 안 제34조의5제2항에 따라 공공개발토지 개발·조성사업의 계획을 변경하도록 권고할 경우 국토교통부장관, 공공주택사업자 또는 관할

지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 하는데,

공공개발토지 개발·조성사업이 종료되지 않은 경우에도 공공개발토지 개발·조성사업 계획을 변경하도록 권고할 경우 공공개발토지 개발·조성사업 지정권자의 권한이 제한될 수 있는 만큼, 미활용토지를 통한 공공주택 공급의 필요성과 개별법에서 규정된 공공개발토지 개발·조성사업 지정권자의 권한 등을 종합적으로 고려할 필요가 있어 보임.

추가적으로, 국토교통부의 의견에 따라 안 제13조의2 후단을 삭제할 경우 안 제34조의2제3호도 삭제하는 등 일부 자구의 수정이 필요함.

개정안에 대하여 국토교통부는 미활용토지에 대한 토지이용계획을 지역별 수요와 여건에 맞추어 재검토하고 광역적으로 조정하기 위하여는 관계 전문가의 의견이 필요하므로 개정안과 같이 전문적 조정기구인 재구조화위원회의 신설이 필요하다는 입장임.

교육부는 미활용토지 중 학교용지에 대한 재조정안도 검토하는 만큼 안 제34조의3제2항제2호에서 나열하고 있는 전문가의 분야에 교육도 추가할 필요가 있으며,

안 제34조의5제1항과 관련하여 학교용지는 공공개발토지 개발·조성사

업의 준공 및 공동주택 등 주택건설사업 승인 이후 학생 유발률 산출 및 학교 설립 규모를 확정할 수 있으므로 심의에 필요하다고 인정하는 경우 관계기관의 공무원, 관계 전문가 또는 이해 관계인 등의 의견을 반드시 청취하도록 수정할 필요가 있다는 입장임.

【안 제4장의2 관련 수정의견】

개 정 안	수 정 의 견
<u>제4장의2</u> <u>공공개발토지재구조화심의위원회</u> <u>제34조의2(공공개발토지 재구조화심의</u> <u>위원회의 설치 등) 다음 각 호의 사</u> <u>항을 검토 및 심의하기 위하여 국토</u> <u>교통부에 공공개발토지재구조화심의</u> <u>위원회(이하 “재구조화위원회”라 한</u> <u>다)을 둔다.</u> <u>1. 제32조의5제1항에 따른 토지이용</u> <u>현황 및 계획</u> <u>2. 제32조의5제2항에 따라 심의 요청</u> <u>된 토지의 용도 적정성 및 재조정</u> <u>안</u> <u>4. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하</u> <u>다고 인정하여 재구조화위원회에</u> <u>부치는 사항</u> 3. 제13조의2 후단에 따른 지구계획 변경 기한의 연장 <u>제34조의3(공공개발토지 재구조화심의</u> <u>위원회의 구성) ① 재구조화위원회는</u> <u>위원장 1인 및 부위원장 1인을 포함</u>	<u>제4장의2</u> <u>공공개발토지재구조화심의위원회</u> <u>제34조의2(공공개발토지 재구조화심의</u> <u>위원회의 설치 등) 다음 각 호의 사</u> <u>항을 검토 및 심의하기 위하여 국토</u> <u>교통부에 공공개발토지재구조화심의</u> <u>위원회(이하 “재구조화위원회”라 한</u> <u>다)을 둔다.</u> <u>1. 제32조의5제1항에 따른 토지이용</u> <u>현황 및 계획</u> <u>2. 제32조의5제2항에 따라 심의 요청</u> <u>된 토지의 용도 적정성 및 재조정</u> <u>안</u> 3. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하 다고 인정하여 재구조화위원회에 부치는 사항 <삭 제> <u>제34조의3(공공개발토지 재구조화심의</u> <u>위원회의 구성) ① 재구조화위원회는</u> <u>위원장 1인 및 부위원장 1인을 포함</u>

개 정 안	수 정 의 견
한 25인 이내의 위원으로 구성한다. ② 재구조화위원회의 위원은 다음 각 호의 사람으로 하되, 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 한다. 이 경우 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 제조정구역이 속한 지역을 관할하는 시·도 소속의 관계 부서의 장으로서 고위공무원단에 속하는 공무원(시·도의 경우에는 3급 이상인 공무원을 말한다)과 국토교통부에서 주택 관련 업무를 담당하는 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 중앙도시계획위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 4. 「수도권정비계획법」에 따른 수도권정비위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 5. 「산업단지 인·허가 절차 간소화	한 25인 이내의 위원으로 구성한다. ② 재구조화위원회의 위원은 다음 각 호의 사람으로 하되, 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 한다. 이 경우 위원장은 원활한 검토 및 심의를 위하여 필요한 경우 제1호의 사람 중 국토교통부 소속 공무원을 부위원장으로 임명할 수 있다. 1. 관계 중앙행정기관 및 미활용토지가 속한 지역을 관할하는 시·도 소속의 관계 부서의 장으로서 고위공무원단에 속하는 공무원(시·도의 경우에는 3급 이상인 공무원을 말한다)과 국토교통부에서 주택 관련 업무를 담당하는 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 중앙도시계획위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 4. 「수도권정비계획법」에 따른 수도권정비위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 5. 「산업단지 인·허가 절차 간소화

개 정 안	수 정 의 건
를 위한 특별법」에 따른 산업단지 계획심의위원회의 위원 중 해당 위 원회의 위원장이 추천하는 사람 6. 제33조에 따른 공공주택통합심 의회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 ③ 위원장은 제2항제3호부터 제5호 까지에 해당하는 위원이 속한 위원 회의 위원장에게 위원의 추천을 요청 할 수 있으며, 위원의 추천을 요청받 은 위원장은 그 요청을 받은 날부터 7일 이내에 위원을 추천하여야 한다. ④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년 으로 하되, 연임할 수 있다. ⑤ 재구조화위원회의 위원 중 공무원 이 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 사 항은 대통령령으로 정한다. 제34조의4(공공개발토지 재구조화심 의위원회의 운영) ① 재구조화위원회의 회의는 국토교통부장관, 재구조화 위원회 위원장이 필요하다고 인정하 는 경우에 개최한다. ② 재구조화위원회의 회의는 재적위 원 과반수의 출석으로 개의하고, 출 석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.	를 위한 특별법」에 따른 산업단지 계획심의위원회의 위원 중 해당 위 원회의 위원장이 추천하는 사람 6. 제33조에 따른 통합심의위원회 의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 ③ 위원장은 제2항제3호부터 제6호 까지에 해당하는 위원이 속한 위원 회의 위원장에게 위원의 추천을 요청 할 수 있으며, 위원의 추천을 요청받 은 위원장은 그 요청을 받은 날부터 7일 이내에 위원을 추천하여야 한다. ④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년 으로 하되, 연임할 수 있다. ⑤ 재구조화위원회의 위원 중 공무원 이 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 사 항은 대통령령으로 정한다. 제34조의4(공공개발토지 재구조화심 의위원회의 운영) ① 재구조화위원회의 회의는 국토교통부장관 또는 재구 조화위원회의 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다. ② 재구조화위원회의 회의는 재적위 원 과반수의 출석으로 개의하고, 출 석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

개 정 안	수 정 의 건
③ 재구조화위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다. 제34조의5(공공개발토지 재구조화심의위원회의 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.	③ 재구조화위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다. 제34조의5(공공개발토지 재구조화심의위원회의 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 재조정안의 심의 후 준공된 공공개발토지의 용도 재조정 또는 공공개발토지 개발·조성사업 계획의 변경을 권고한 경우, 국토교통부장관, 공공주택사업자 또는 관할 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

아. 벌칙 조항 준용(안 제57조제1항)

현행	개정안
제57조(벌칙) ① 제9조제2항 또는 제4항을 위반하여(<u>제40조의17에 따라 준용되는 경우를 포함한다</u>) 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.	제57조(벌칙) ① ----- ----- <u>제32조의6제3항 또는 제40조의17</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

현행법 제57조제1항은 제9조제2항 또는 제4항²¹⁾을 위반하여 주택지

21) 「공공주택 특별법」

제9조(보안관리 및 부동산투기 방지대책) 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

구의 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 처하도록 하는 등의 벌칙 규정으로,

안 제32조의6제3항²²⁾에서 제9조를 준용하고 있으므로 벌칙 조항 준용 규정에 제32조의6제3항을 추가하는 개정안은 필요하다고 보여짐.

등 관계기관

4. 공공주택사업자가 제6조제2항 및 제6항에 따라 주택지구의 지정 제안 또는 지정에 필요한 조사, 관계서류 작성 등을 위하여 용역 계약을 체결한 업체

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.

22) 「공공주택 특별법 일부개정법률안」(박용갑의원안)

제32조의6(재조정구역의 지정 등) 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.

자. 「토지이용규제 기본법」 별표 개정 관련

재조정구역의 경우 공공주택지구 또는 도심 공공주택 복합지구와 같이 「토지이용규제 기본법」 상 지역·지구등²³⁾의 신설²⁴⁾ 행위에 해당하므로 부칙 개정을 통해 「토지이용규제 기본법」 별표²⁵⁾를 개정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

문 의 처

02)6788-5574

23) 「토지이용규제 기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**지역·지구등**”이란 지역·지구·구역·권역·단지·도시·군계획시설 등 명칭에 관계없이 개발행위를 제한하거나 토지이용과 관련된 인가·허가 등을 받도록 하는 등 토지의 이용 및 보전에 관한 제한을 하는 일단(一團)의 토지(토지와 연결한 해수면으로서 토지와 같이 제한되는 경우에는 그 해수면을 포함한다. 이하 같다)로서 제5조 각 호에 규정된 것을 말한다.

24) 「토지이용규제 기본법」

제5조(지역·지구등의 신설 제한 등) 지역·지구등은 다음 각 호에 규정된 것 외에는 신설(지역·지구등을 세분하거나 변경하는 것을 포함한다. 이하 같다)할 수 없다.

1. 별표에 규정된 지역·지구등
2. 다른 법률의 위임에 따라 대통령령에 규정된 지역·지구등으로서 이 법의 대통령령에 규정된 지역·지구등
3. 다른 법령의 위임에 따라 총리령, 부령 및 자치법규에 규정된 지역·지구등으로서 국토교통부장관이 관보에 고시하는 지역·지구등

25) 「토지이용규제 기본법」 [별표] 토지이용규제를 하는 지역·지구등

연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭
12	「공공주택 특별법」 제6조 및 제40조의7	공공주택지구 또는 도심 공공주택 복합지구