



제430회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안

검 토 보 고

《노후 공공임대주택 정비사업 근거 마련》

■ 한정애의원 대표발의(의안번호 제2213673호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 한정애의원 대표발의(제2213673호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	4
가. 총괄 검토	4
(1) 제정안의 주요 내용 및 구성	4
(2) 제정의 필요성	9
나. 세부 내용별 검토	14
(1) 목적(안 제1조)	14
(2) 정의(안 제2조)	15
(3) 공공주택정비사업에 대한 재정지원(안 제3조)	19
(4) 노후공공주택정비사업자(안 제4조 및 제15조)	20
(5) 다른 법률과의 관계(안 제5조)	22
(6) 공공주택정비지구의 지정 등(안 제6조 및 제7조)	23
(7) 공공주택정비기구의 지정을 위한 관계기관 협의(안 제8조) ...	29
(8) 정비구역의 해제 및 주민협의회의 구성(안 제12조)	32
(9) 「국토계획법」 적용 특례(안 제13조)	36

(10) 다른 법률에 따른 인·허가 등의 의제(안 제17조)	38
(11) 건축기준 특례(안 제19조)	45
(12) 주택공급 등에 관한 특례(안 제29조)	47
(13) 이주대책 관련(안 제30조부터 제32조까지)	50
(14) 국·공유지의 처분제한(안 제33조)	53
(15) 부담금의 감면(안 제35조)	54
(16) 준공검사 및 조성된 토지의 공급 등(안 제36조부터 제40조까지) ..	58
(17) 공공주택정비사업 통합심의위원회(안 제41조)	63
(18) 「토지이용규제 기본법」 별표 개정 관련	69

I. 한정애의원 대표발의(제2213673호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 한정애의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 10. 22.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 23.

2. 제안이유

1990년대 이후 택지개발사업 및 정비사업 등을 통해 건설된 공공임대주택의 노후화가 가속화됨에 따라 이들을 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이 커지고 있음.

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 등이 제정되어 이를 규율하고 있으나, 동법은 적용대상이 되는 공공임대주택의 범위가 제한적이고, 공공임대주택 단지 전체를 사업주체가 소유한 경우에만 재정비사업 실시가 가능하도록 정해져 있어서 한계를 가지고 있음.

또한 공공임대주택에 관한 일반법에 해당하는 「공공주택 특별법」은 건설·매입에 관하여만 규정하고 있을 뿐, 노후화된 공공임대주택의 정비에 관하여는 규율하고 있지 않음.

이에 노후화된 공공임대주택의 재정비사업을 통합적이고 실효성있게 추진하기 위한 법률적 수단을 마련하고, 그 과정에서 다양한 권리

관계 및 개발여건에 따른 공공자산의 효율적인 활용 및 공공사업주체에 의한 신속한 추진을 위해 체계적인 특별법을 제정하려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 노후화된 공공임대주택의 재정비사업을 통합적으로 추진하기 위하여 공공임대주택으로 구성된 단지만이 아니라, 공공임대주택이 포함되어 있는 노후 공동주택 단지를 사업의 대상으로 함(안 제2조).
- 나. 사업주체가 공공임대주택 단지 전체를 소유하고 있는 경우에는 공공주택정비지구 지정을 제안할 때 공공주택정비사업계획의 승인을 포함하여 제안할 수 있도록 하여 신속한 추진을 도모함(안 제7조).
- 다. 정비지구 지정 및 추진 과정에서 미공개정보 이용 금지와 부동산 투기 방지대책 수립 의무를 명시함(안 제9조).
- 라. 사업 제안자를 사업 시행자로 우선 지정해 사업 추진의지가 높은 사업주체가 신속히 사업을 추진할 수 있도록 함(안 제15조).
- 마. 공공주택정비사업의 신속한 추진과 효율성 확보를 위하여 도시계획·건축·환경·교통 등 관계 법령에 따른 심의를 공공주택정비사업 통합심의위원회에서 일괄 심의하도록 함(안 제16조 및 제41조).
- 바. 공공주택정비사업 시 고밀도 개발 등을 허용하기 위하여 용적률·건폐율·높이제한 등 건축기준에 대한 특례를 부여함(안 제19조).
- 사. 구역 내 기존 토지·건축물 소유자 등의 재정착을 위하여 협의양도시 현물보상 제도를 도입함(안 제28조).

아. 공공주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 국가 및 지방자치단체가 기반시설 설치 및 공공시설 조성비용을 보조하거나 직접 설치할 수 있도록 하고 관련 부담금 감면 등의 특례를 부여함(안 제25조, 제34조 및 제35조).

자. 기존 공공임대주택 입주자들의 보호를 위하여 이주신청, 공공임대주택의 임시사용 및 임시이주단지 구성에 관한 특례를 둠(안 제30조 및 제32조).

4. 검토의견

가. 총괄 검토

(1) 제정안의 주요 내용 및 구성

제정안은 노후화되고 있는 공공임대주택의 체계적·효율적인 정비에 필요한 사항을 통합적으로 규정하기 위하여 「노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법」의 제명으로 특별법을 제정하려는 것이며, 총 4장 53개 조문으로 구성되어 있음.

제정안의 주요 내용을 사업의 진행 순서를 중심으로 살펴보면 다음과 같음.

노후공공임대주택정비사업(이하 “정비사업”이라 함)은 공공임대주택이 포함된 노후 공동주택 단지를 정비하여 공공주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하는 사업(안 제2조)으로, 국가와 지방자치단체는 정비사업의 효율적인 수행을 위하여 재정적인 지원을 할 의무를 짐(안 제3조).

국토교통부장관 또는 시·도지사(이하 “지정권자”라 함)는 한국토지주택공사, 지방공사 등을 노후공공임대주택정비사업자(이하 “정비사업자”라 함)로 지정하고(안 제4조), 정비사업자의 제안을 받아 노후공공임대주택정비지구(이하 “정비지구”라 함)를 지정 또는 변경·해제할 수

있음(안 제6조).

지정권자가 정비지구를 지정·변경하여 고시(안 제11조)하면 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “「도시정비법」”이라 함)에 따른 정비구역 지정은 해제되고 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 간주(안 제12조)되며, 그 밖에 도시·군기본계획의 수립·변경이 확정(안 제13조)되는 등 다른 법률의 적용과 관련한 특례가 인정됨.

지정권자는 정비사업자가 수립한 공공주택정비사업계획(이하 “정비사업계획”이라 함)을 공공주택정비사업 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 함)의 심의를 거쳐 승인(안 제16조)하여야 하고, 승인 시 다른 법률에 따른 인·허가 등을 받은 것으로 의제(안 제17조)되며, 승인 내용이 수도·하수도정비계획에 우선 반영(안 제22조 및 제23조)되는 등의 특례가 수반됨.

정비사업의 실시 과정에서도 임대 의무기간의 적용 배제(안 제18조), 용적률·건폐율 등 건축기준의 완화(안 제19조) 등의 특례가 적용되고, 정비사업자에게 부과되는 취득세 및 각종 부담금도 감면할 수 있음(안 제35조).

정비사업자는 정비지구에서 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용·사용할 수 있으며, 정비지구를 지정하여 고시한

때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “「토지보상법」”이라 함) 상 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 봄(안 제27조).

토지등소유자에게 사업 시행으로 조성되는 토지 또는 건축물로 현물보상(제28조)할 수 있고, 주택공급 시 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있으며(안 제29조), 철거되는 주택의 소유자·세입자는 사업기간 동안 공공임대주택을 다른 입주 신청자보다 우선 사용(안 제31조)하는 등 이주 관련 대책이 보장됨.

정비사업이 완료되면 준공검사(안 제36조)를 거치며, 정비지구로 조성된 토지는 정비사업계획에 정한 바에 따라 공급(안 제37조)하는데, 이때 조성원가도 공개(안 제38조)됨.

정비사업의 추진 과정에서 정비사업계획에 위반한 사업 시행 등에 대해서는 국토교통부장관이 감독 권한을 가짐(안 제47조).

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행됨(안 부칙).

[표 1] 제정안의 기본 구조

총칙	목적(제1조)	■ 노후화된 공공임대주택의 효율적이고 신속한 정비
	정의(제2조)	■ 공공주택정비사업 : 공공임대주택이 포함된 노후 공동주택 단지 정비사업 ■ 노후 공동주택 단지 : 준공 이후 노후도 등을 고려 정비하는 경우 현저한 효용의 증가가 예상되는 주택단지 ■ 공공주택정비지구 : 노후 공동주택 단지의 요건을 갖추고 그 단지 내에 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택이 포함되어 있는 주택단지
	지원(제3조)	■ 재정지원 : 국가 및 지자체는 재정적 지원
정비지구지정	정비지구 지정(제6조)	■ 지정권자(국토교통부장관 또는 시·도지사)가 공공주택 정비지구 지정 또는 해제
	정비구역 해제 등(제12조)	■ 고시한 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 등의 지정은 해제
	법 적용 특례(제13조·제14조)	■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 법률」 적용 특례
	기타	■ 정비지구 지정 고시 관계기관 협의, 행위제한
정비지구조성	사업자 지정(제15조)	■ 공공주택정비지구 지정 제안자를 사업자로 우선 지정
	사업계획 승인(제16조)	■ 사업자는 공공주택정비사업계획 수립, 지정권자에 승인
	인허가 의제(제17조)	■ 「공공주택 특별법」의 주택건설사업계획의 승인 등 의제
	관련 법 적용특례(제20조~제24조)	■ 공공시설물 설치, 산지관리법, 수도법, 하수도법, 환경영향평가법 등
	기타	■ 조성 토지 공급, 조성원가 공개, 전매행위 제한 등

사업 및 운영	임대의무기간 적용 특례(제18조)	■ 기존 공공임대주택 임대의무기간 적용 배제
	건축기준 특례 (제19조)	■ 건축물 제한, 건폐율·용적률 제한, 높이 제한, 도시공원 또는 녹지 확보, 주차장 설치 기준 등
	토지등의 수용 (제27·28조)	■ 정비사업을 시행하기 위한 토지 등을 수용 또는 사용 ■ 정비지구 토지등 소유자에 대한 현물보상
	입주자 이주 (제30조)	■ 신청받은 공공임대주택은 우선적으로 배정
	임시 이주단지 (제32조)	■ 이주단지 조성 사업을 시행하는 경우 우선적으로 공급 등
	공공주택 임시사용 특례 (제31조)	■ 공공임대주택을 다른 입주 신청자에 우선 사용 ■ 임시사용자 선정·관리, 운영 및 관리 사항을 별도 규정
	주택공급 특례 (제29조)	■ 공공주택정비사업자가 공급기준 및 분양가격을 따로 규정
	부담금 감면 (제35조)	■ 취득세 및 개발이익환수법에 따른 개발부담금 등 감면 또는 미부과
	기타	■ 간선시설 설치 지원, 국공유지의 처분제한, 준공검사, 선수금 등
통합심의위원회 (제41조)		■ 지정권자는 도시계획·건축·환경 등 사업계획 승인과 관련한 심의를 위해 공공주택정비사업 통합심의위원회 설치
보칙 등		■ 지구 밖 사업 준용, 협조 요청, 보고·검사, 감독, 벌칙 등

(2) 제정의 필요성

공공임대주택¹⁾은 2011년 101만 9,195호에서 2022년 186만 2,847호²⁾에 달하는 등 양적 성장을 계속하고 있으나, 영구임대주택이 1989년에, 국민임대주택이 1998년에 최초로 공급되어 건설 이후 상당한 시간이 경과함에 따라 공공임대주택의 노후화 문제가 제기되고 있음.

노후화에 따른 주거환경 악화와 취약계층 집단화에 따른 지역사회

1) 「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)

「공공주택 특별법 시행령」

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
- 3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
6. 기존주택등매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

2) 국토교통부의 「2024년 주택업무편람」, 378면의 임대주택 유형별 재고현황 참조.

소의 등의 문제점이 지적되면서, 입주자의 삶의 질을 개선할 목적³⁾으로 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 “「장기임대주택법」”이라 함)이 2010년부터 시행⁴⁾되고 있고, 같은 법 제9조⁵⁾는 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 공공주택을 건설⁶⁾·공급하는 재정비사업⁷⁾의 실시 근거를 두고 있음.

장기공공임대주택 재정비사업에는 그 원활한 실시를 위한 각종 특례가 마련되어 있음. 건폐율·용적률·높이제한의 규제가 완화되고, 임대 의무기간의 적용이 배제되며, 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 완화할

3) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제1조(목적) 이 법은 장기공공임대주택의 시설개선을 통한 장기공공임대주택 입주자의 주거환경 개선 및 주거복지증진을 위하여 필요한 사항을 지원하여 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.

4) 2009.3.25. 제정

5) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제9조(장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등) ① 장기공공임대주택의 단지 전체를 소유하고 있는 사업주체는 「건축물관리법」에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업(이하 “재정비사업”이라 한다)을 실시할 수 있다. 이 경우 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급하여야 한다.

② 재정비사업의 사업주체는 「공공주택 특별법」 제35조제1항에 따른 사업계획(이하 “사업계획”이라 한다) 승인을 신청하기 전에 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획을 작성하여 60일 이상 공고하고, 해당 장기공공임대주택 임차인대표회의(「공공주택 특별법」 제50조제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우로 한정한다. 이하 같다)에 제출하여야 한다.

1. 제6조에 따른 입주자의 이주에 관한 사항

2. 입주자 및 복지서비스시설의 임차인(이하 “입주자등”이라 한다)에 대한 이주 비용의 보상 등 이주·이전대책에 관한 사항

3. 재정비사업으로 건설·공급되는 장기공공임대주택에 기존 입주자의 우선 입주에 관한 사항

③ 재정비사업의 사업주체는 임차인대표회의, 입주자등과 사업계획에 대하여 협의하여야 한다.

④ 제3항에 따라 협의한 결과를 반영하여 작성한 사업계획에 대하여 「공공주택 특별법」 제35조제1항에 따라 승인을 받은 경우 사업주체는 입주자등과 임대차계약을 해지하거나 갱신계약을 하지 아니할 수 있다.

⑤ 재정비사업의 사업계획 작성·공고, 우선 입주, 이주·이전대책의 수립·시행 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

6) 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받는 등 재정비사업을 위한 공공주택의 건설은 「공공주택 특별법」의 규율에 따름.

7) 단순히 「도시 및 주거환경정비법」상 재건축을 실시할 수 있도록 하던 종전 규정을 2021년 개정하여 현재와 같은 특례를 마련하였음.

수 있고⁸⁾ 그 외에, 기존 입주자를 위한 이주·이전대책 수립, 건설된 주택에의 우선 입주⁹⁾ 등의 근거가 마련되어 있음.

그러나, 「장기임대주택법」에 대해서는 ①재정비사업을 할 수 있는 장기공공임대주택의 범위가 30년 이상 임대할 목적으로 공공의 재정적 지원을 받아 건설 또는 매입한 임대주택으로 한정(제2조¹⁰⁾)되어 있고, ②재정비사업을 실시하기 위해서는 사업주체¹¹⁾가 장기공공임대주

8) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제10조(건폐율 등의 완화적용 등) ① 제8조에 따른 리모델링 또는 제9조에 따른 재정비사업을 하는 경우 적용되는 건폐율·용적률·높이제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화할 수 있다.

③ 재정비사업을 실시하는 경우 기존 장기공공임대주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따라 정한 임대의무기간을 적용하지 아니할 수 있다.

④ 재정비사업에 대해서는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회(「공공주택 특별법」 제33조에 따른 통합심의위원회를 포함한다)의 심의를 거쳐 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 완화할 수 있다.

9) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행령」

제9조(장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등) ② 재정비사업의 사업주체는 「공공주택 특별법」 제35조제1항에 따른 사업계획(이하 “사업계획”이라 한다) 승인을 신청하기 전에 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획을 작성하여 60일 이상 공고하고, 해당 장기공공임대주택 임차인대표회의(「공공주택 특별법」 제50조제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우로 한정한다. 이하 같다)에 제출하여야 한다.

1. 제6조에 따른 입주자의 이주에 관한 사항

2. 입주자 및 복지서비스시설의 임차인(이하 “입주자등”이라 한다)에 대한 이주 비용의 보상 등 이주·이전대책에 관한 사항

3. 재정비사업으로 건설·공급되는 장기공공임대주택에 기존 입주자의 우선 입주에 관한 사항

10) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “장기공공임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택

나. 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택

11) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “사업주체”란 장기공공임대주택을 건설·공급·관리하는 국가·지방자치단체·「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)·「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)를 말한다.

택의 단지 전체를 소유하고 있어야(제9조제1항¹²⁾) 하는 등 그 실시 요건이 엄격하여 노후화된 공공임대주택 입주자가 필요로 하는 정비사업의 실시 근거로 삼기에 한계가 있다는 지적이 있음.

또한, 공공임대주택에 관한 일반법에 해당하는 「공공주택 특별법」도 공공주택의 건설·매입 및 운영에 관한 사항을 규정¹³⁾하고 있을 뿐, 노후화된 공공임대주택의 정비에 관한 내용은 명시하고 있지 않음.

제정안은 이를 고려하여 노후화된 공공임대주택의 정비를 위한 절차규정과 원활하고 신속한 정비사업 추진을 위한 각종 특례를 담은 특별법을 제정하려는 것으로, 노후공공임대주택정비사업을 활성화하여 보다 많은 공공임대주택 입주자들의 주거환경을 개선하고 삶의 질을 향상하려는 제정안의 취지는 타당한 측면이 있음.

12) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제9조(장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등) ① 장기공공임대주택의 단지 전체를 소유하고 있는 사업주체는 「건축물관리법」에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업(이하 “재정비사업”이라 한다)을 실시할 수 있다. 이 경우 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급하여야 한다.

13) 「공공주택 특별법」

제1조(목적) 이 법은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.

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

제정안 심사 시에는 다음의 사항을 함께 고려할 필요가 있음.

국토교통부는 「공공주택 특별법」에서 공공주택의 건설·매입을 규정하고 있고 「장기임대주택법」에서 30년 이상의 노후 공공임대주택 정비 규정이 마련되어 있어 현재도 사업이 추진 중인 상황¹⁴⁾으로, 기존 법체계를 고려하였을 때 별도의 특별법을 제정할 필요성에 대한 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

또한, 기존 민간 재건축·재개발사업을 위한 「도시정비법」의 무력화 우려 및 과도한 특혜¹⁵⁾라는 시비 발생 등이 예상되므로 제정안에 신중한 입장임.

14) 국토교통부는 노후화된 공공임대주택인 서울 하계5, 상계마들, 중계1 등 총 1,692호를 대상으로 신규사업을 추진 중이며('24~), LH 및 SH 등을 통한 본격 재정비사업을 추진 준비 중인 상황이라는 입장임.

15) 수용권 부여, 용적률 상향, 안전진단 면제, 부담금 감면, 재정지원 의무화 등

나. 주요 내용 검토

(1) 목적(안 제1조)

제 정 안
제1조(목적) 이 법은 노후화된 공공임대주택의 효율적이고 신속한 정비를 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.

안 제1조는 노후화된 공공임대주택의 효율적이고 신속한 정비로 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 하고 있음.

공공주택의 건설·운영에 관한 「공공주택 특별법」¹⁶⁾과 달리 제정안은 노후된 공공임대주택의 정비에 중점을 두고 있다는 점에서 장기 공공임대주택의 재정비에 관한 사항을 규정하고 있는 「장기임대주택법」의 입법례¹⁷⁾를 참고하여 “입주자의 삶의 질 향상”을 제정법의 목적에 포함하는 방안을 검토할 수 있을 것임.

16) 「공공주택 특별법」

제1조(목적) 이 법은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.

17) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제1조(목적) 이 법은 장기공공임대주택의 시설개선을 통한 장기공공임대주택 입주자의 주거환경개선 및 주거복지증진을 위하여 필요한 사항을 지원하여 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.

(2) 정의(안 제2조)

제 정 안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “노후공공임대주택정비사업”(이하 “공공주택정비사업”이라 한다)이란 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택이 포함된 노후 공동주택 단지를 정비하여 공공주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하는 사업을 말한다. 2. “노후 공동주택 단지”란 준공된 후 경과한 기간, 노후화의 정도, 준공 후 주변의 개발상황에 비추어 새로운 주택단지를 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 현저한 효용의 증가가 있을 것으로 예상되는 등 대통령령으로 정한 요건을 갖춘 주택단지를 말한다. 3. “노후공공임대주택정비지구”(이하 “공공주택정비지구”라 한다)란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 같은 법에 따른 사업계획 승인을 받아 조성한 주택단지가 노후 공동주택 단지의 요건을 갖추고 그 단지 내에 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택이 포함되어 있는 주택단지로서, 제6조제1항 및 제11조제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 4. “입주자”란 공공임대주택이 포함된 노후 공동주택 단지에서 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2 및 제1호의3의 공공건설임대주택 및 공공매입임대주택에 거주하는 자를 말한다. 5. “정비지구토지등소유자”란 공공주택정비지구에 위치한 토지 또는 건축물을 소유하는 자를 말한다. ② 「공공주택 특별법」에서 사용하는 용어는 이 법으로 특별히 정하는 경우 외에는 이 법에서 이를 적용한다.

안 제2조는 정비사업, 정비사업의 대상인 “노후 공동주택 단지”, 정비지구, 입주자, 정비지구토지등소유자에 대한 정의 규정을 두고 있음.

제정안은 노후화된 공공임대주택¹⁸⁾의 재정비사업을 통합적으로 추진

하기 위하여, 공공임대주택으로 구성된 단지에 한정하지 않고 공공임대주택이 포함된 노후 공동주택¹⁹⁾ 단지까지 정비사업 대상에 포함하고 있음.

그리고 제정안 제2조제1항제3호에서 「공공주택 특별법」 상 공공주택사업자²⁰⁾가 사업계획 승인²¹⁾을 받아 조성한 주택단지가 안 제2조제1항제2호의 요건(노후 공동주택 단지의 요건)을 갖추고 단지 내 공

18) 「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)

19) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
3. “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

20) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

21) 「공공주택 특별법」

제35조(주택건설사업계획의 승인 등) ① 공공주택사업자는 공공주택에 대한 사업계획(부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획을 포함한다)을 작성하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 사업계획을 변경하고자 하는 경우에도 같다.

공공임대주택이 포함되어 있는 경우 정비지구로 지정하려는 것임.

국토교통부는 '25.9.7. 발표한 새정부 “주택공급 확대방안” 중 하나로 노후 공공임대주택의 전면 재건축²²⁾을 발표하였으며, 2030년까지 수도권 내 2.3만호를 착공하겠다는 입장임.

이는 「장기임대주택법」 상 장기공공임대주택²³⁾ 재정비사업²⁴⁾을 통한 재건축 방식인데, 장기공공임대주택 재정비사업을 실시하려면 사업주체가 장기공공임대주택의 단지 전체를 소유하고 있어야 하므로 분양 세대나 개인 소유 상가 등이 주택단지 내에 포함되어 있는 경우 「장기임대주택법」 상 재정비사업이 불가능한 상황임.

이에 제정안은 공공주택사업자가 조성한 주택단지에 공공임대주택이 포함되어 있는 경우 공공주택사업자가 주택단지 전체를 소유하고

22) “주택공급 확대방안”에 따르면 ‘24년부터 추진 중인 상계마을, 하계 5단지 시범사업은 사업 승인 후 이주를 진행 중이며, 중계 1단지도 승인 준비중인 상황임.

23) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**장기공공임대주택**”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택

나. 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택

24) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제9조(장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등) ① **장기공공임대주택의 단지 전체를 소유하고 있는 사업주체**는 「건축물관리법」에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업(이하 “재정비사업”이라 한다)을 실시할 수 있다. 이 경우 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급하여야 한다.

있지 않더라도 정비사업이 가능하도록 하려는 취지로 생각됨.

제정안에 대하여 국토교통부는 정비지구를 공공임대주택이 포함된 주택단지로 정의할 경우 혼합단지로서 단지 내 개인소유 토지 등 건축물, 분양 상가에 대해 정비지구를 지정하여 수용 방식²⁵⁾으로 사업을 추진함에 있어 개인 재산권의 침해가 우려되며, 일반적인 민간 재건축·재개발 사업에 비해 과도한 특혜가 부여될 수 있는 측면을 고려할 때 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

25) 「노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안」

제27조(토지등의 수용 등) ① 공공주택정비사업자는 공공주택정비지구에서 공공주택정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

(3) 공공주택정비사업에 대한 재정지원(안 제3조)

제 정 안
제3조(공공주택정비사업의 지원) 국가 및 지방자치단체는 공공주택정비사업을 효율적으로 수행하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 비용에 대하여 그 전부 또는 일부를 보조하거나 융자하여야 한다. 1. 공공주택정비사업에 필요한 건설비용 2. 기반시설의 설치·정비 및 운영 등에 필요한 비용 3. 제31조 및 제32조에 따른 공공임대주택의 임시사용, 임시이주단지조성 등 이주대책에 필요한 다음 각 목의 비용 가. 철거비 및 이주단지 조성 비용 나. 공공임대주택의 임대료, 관리비 및 주거이전 비용

안 제3조는 국가와 지방자치단체가 정비사업의 효율적인 수행을 위하여 재정적 지원을 할 의무를 규정하려는 것으로, 특히, 지방자치단체 주도의 정비사업이 열악한 재정여건에 따른 한계가 발생하는 문제를 해결하기 위한 취지로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 재정지원의 취지에 공감하나 재정지원의 범위나 내용에 대해서는 추가적인 검토가 필요하다는 입장임.

(4) 노후공공주택정비사업자(안 제4조 및 제15조)

제 정 안
제4조(노후공공임대주택정비사업자) 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·도지사·특별자치시장(이하 “시·도지사”라 한다)는 공공임대주택을 건설·공급·관리하는 다음 각 호의 자 중에서 노후공공임대주택정비사업자(이하 “공공주택정비사업자”라 한다)를 지정한다. 1. 국가 또는 지방자치단체 2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다) 제15조(공공주택정비사업자의 우선 지정 등) ① 지정권자는 제6조제2항에 따라 공공주택정비지구 지정을 제안한 자를 공공주택정비사업자로 우선 지정할 수 있다. ② 지정권자는 공공주택정비사업자가 제16조제1항에 따라 공공주택정비사업계획의 승인을 받은 후 2년 이내에 공공주택정비사업에 착수하지 아니하거나 공공주택정비사업계획에 정하여진 기간 내에 공공주택정비사업을 완료하지 못하거나 완료할 가능성이 없다고 판단되는 경우에는 다른 공공주택정비사업자를 지정하여 해당 공공주택정비사업을 시행하게 할 수 있다.

안 제4조는 지정권자(국토교통부장관 또는 시·도지사)가 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사 중에서 정비사업자를 지정할 수 있도록 하고, 안 제15조는 안 제6조제2항26)에 따라 정비지구 지정을 제안한 자를 정비사업자로 우선 지정할 수 있도록 하려는 것임.

26) 「노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안」

제6조(공공주택정비지구의 지정 등) ② **제4조에 따른 공공주택정비사업자는 지정권자에게 공공주택정비지구의 지정·변경을 제안**할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해제를 제안할 수 있다.

제정안은 「공공주택 특별법」 제4조 및 제15조²⁷⁾에 따른 공공주택 사업자의 지정 관련 규정에 준하여 정비사업자의 지정에 관한 사항을 정하려는 것으로 보임.

안 제4조의 정비사업자 지정과 관련하여 공무원연금공단은 「공공주택 특별법」 및 같은 법 시행령²⁸⁾ 상 공공주택사업자로서 통합공공 임대주택을 공급하고 있는 상황으로, 제정안의 입법 취지를 고려하였을 때 타 공공주택사업자와 형평성을 고려하여 공무원연금공단도 정비사업자에 포함할 필요가 있다는 입장임.

27) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

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.

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

② 국토교통부장관은 공공주택사업자가 제17조제1항에 따라 공공주택지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)의 승인을 받은 후 2년 이내에 지구조성사업에 착수하지 아니하거나 지구계획에 정하여진 기간 내에 지구조성사업을 완료하지 못하거나 완료할 가능성이 없다고 판단되는 경우에는 다른 공공주택사업자를 지정하여 해당 지구조성사업을 시행하게 할 수 있다.

28) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
- 「공공주택 특별법 시행령」

제6조(공공주택사업자) ① 법 제4조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 공공기관을 말한다.

4. 「공무원연금법」에 따른 공무원연금공단

(5) 다른 법률과의 관계(안 제5조)

제 정 안
제5조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 공공주택정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화되는 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다. ② 공공주택정비사업으로 건설되는 공공주택의 공급 및 관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「공공주택 특별법」, 「주택법」 및 「주택임대차보호법」을 적용한다.

안 제5조는 정비사업에 관하여는 제정법을 다른 법률에 우선하여 적용하되, 다른 법률에서 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화되는 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따르도록 하고(제1항),

정비사업으로 건설되는 공공주택의 공급 및 관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「공공주택 특별법」, 「주택법」 및 「주택임대차보호법」을 적용하려는 것임(제2항).

국토교통부는 안 제5조제2항에 공공임대주택 정비에 관한 법률인 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」도 추가할 필요가 있다는 입장임.

(6) 공공주택정비지구의 지정 등(안 제6조 및 제7조)

제 정 안
제6조(공공주택정비지구의 지정 등) ① 다음 각 호에 따른 지정권자(이하 “지정권자”라 한다)는 공공주택정비사업을 추진하기 위하여 필요한 지역을 공공주택정비지구로 지정하거나 지정된 공공주택정비지구를 변경 또는 해제할 수 있다. 1. 지방공사가 제2항에 따른 제안을 하는 경우 지정권자: 시·도지사 2. 제1호 이외의 공공주택정비사업자가 제2항에 따른 제안을 하는 경우 지정권자: 국토교통부장관 ② 공공주택정비사업자는 지정권자에게 공공주택정비지구의 지정·변경·해제를 제안할 수 있다. ③ 공공주택정비사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택정비사업에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있으며, 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 국가나 지방자치단체는 발급하는 서류에 대하여 수수료를 부과하지 아니한다. ④ 지정권자는 공공주택정비지구를 지정하거나 지정된 공공주택정비지구를 변경하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며(시·도지사가 지정권자인 경우 “중앙도시계획위원회”는 같은 법 제113조에 따른 “지방도시계획위원회”로 본다. 이하 같다), 이 경우 같은 법 제8조 및 제9조는 적용하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. ⑤ 제4항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의를 하는 경우에는 60일 이내에 심의를 완료하여야 하며 같은 기간 내에 심의를 완료하지 아니한 경우에는 심의한 것으로 본다. ⑥ 지정권자가 제1항에 따라 공공주택정비지구를 지정·변경·해제하거나 공공주택정비사업자가 제2항에 따라 공공주택정비지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우에는 지정권자 및 공공주택정비사업자는 해당 지역의 주택수요, 건축물 노후도, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. ⑦ 지정권자가 공공주택정비지구를 지정·변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다)하려면 공고를 하여 주민 및 관계 전문가

제 정 안

등의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지정 공고한 지역은 공공주택정비사업 예정지구(이하 “예정지구”라 한다)로 지정된 것으로 본다.

⑧ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공공주택정비지구 또는 예정지구의 지정을 해제할 수 있다.

1. 공공주택정비사업자가 제1항에 따른 공공주택정비지구의 지정 후 1년이 지날 때까지 공공주택정비지구에 위치한 토지 또는 건축물을 소유하는 자(이하 “정비지구토지등소유자”라 한다) 3분의 2 이상의 동의와 토지 면적 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보(토지 소유권을 확보하거나 정비지구토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)하지 못한 경우
2. 사정의 변경으로 인하여 공공주택정비사업을 계속 추진할 필요성이 없어 지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우
3. 공공주택정비지구 지정 후 3년이 경과한 구역으로서 정비지구토지등소유자 2분의 1 이상이 공공주택정비사업자에게 해제를 요청하는 경우(제16조에 따른 공공주택정비사업계획을 신청한 경우는 제외한다)
4. 제7항에 따른 공공주택정비지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 정비지구토지등소유자가 예정지구 지정 해제를 요청하는 경우

⑨ 제8항에 따라 공공주택정비지구 또는 예정지구의 지정이 해제된 경우 지정권자는 이를 공고하여야 한다.

⑩ 제1항부터 제9항까지에서 규정한 사항 외에 지구의 지정기준, 제안의 방법 등 공공주택정비지구의 지정·변경 또는 해제에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(공공주택정비지구 지정절차에 관한 특례) ① 공공임대주택 단지 전체를 소유하고 있는 공공주택정비사업자는 공공주택정비지구 지정을 제안할 때 제16조에 따른 공공주택정비사업계획의 승인을 포함하여 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 공공주택정비지구 지정과 통합하여 승인을 하여야 한다.

② 지정권자는 대통령령으로 정하는 면적 이하의 공공주택정비지구를 지정 또는 변경하는 경우에는 제16조에 따른 공공주택정비사업계획을 포함하여 승인할 수 있다.

③ 지정권자는 제1항 및 제2항에 따라 공공주택정비지구 지정과 공공주택정

제 정 안
비사업계획을 통합 승인하기 위하여 제41조에 따른 공공주택정비사업 통합심의위원회 심의를 거친 경우에는 제6조제4항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있다.

안 제6조는 지방공사가 정비사업을 제안하는 경우에는 시·도지사, 그 밖의 경우에는 국토교통부장관을 지정권자로 하여 지정권자가 정비지구를 지정·변경 또는 해제할 수 있도록 하고(제1항), 정비지구 지정·변경 시 「국토계획법」 상 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회²⁹⁾의 심의를 거치도록 하며, 정비사업자가 정비지구의 지정·변경 또는 해제를 제안할 수 있도록 하고(제2항 및 제4항), 안 제6조제8항 각 호의 요건에 해당하는 경우 지정권자가 정비지구 및 예정지구의 지정을 해제할 수 있도록 규정(제8항)하려는 것임.

안 제7조는 정비사업자가 공공임대주택 단지 전체를 소유하고 있는 경우 정비지구 지정 제안 시 정비사업계획 승인을 포함하여 제안하고 지정권자가 이를 통합하여 승인하도록 하려는 것임.

안 제6조는 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합지구의 지정 등(제40조의7³⁰⁾)에 준하여 정비지구의 지정 등에 관한 사항을 규

29) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제106조(중앙도시계획위원회) 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 국토교통부에 중앙도시계획위원회를 둔다.

제113조(지방도시계획위원회) ① 다음 각 호의 심의를 하게 하거나 자문에 응하게 하기 위하여 시·도에 시·도도시계획위원회를 둔다.

정한 것으로 보임.

한편, 안 제7조제1항에서는 정비사업자가 “정비사업계획의 승인을 포함하여” 정비지구 지정을 제안할 수 있도록 규정하고 있으나 정비

30) 「공공주택 특별법」

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 제2항에 따른 제안을 하는 경우 지정권자: 시·도지사

2. 제1호 이외의 공공주택사업자가 제2항에 따른 제안을 하는 경우 지정권자: 국토교통부장관

② 제4조에 따른 공공주택사업자는 지정권자에게 복합지구의 지정·변경을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해제를 제안할 수 있다.

1. 사정의 변경으로 인하여 복합사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우

2. 복합지구 지정 후 3년이 경과한 구역으로서 복합지구에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자의 2분의 1 이상이 공공주택사업자에게 해제를 요청하는 경우(제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획을 신청한 경우는 제외한다)

③ 공공주택사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합사업에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있으며, 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 국가나 지방자치단체는 발급하는 서류에 대하여 수수료를 부과하지 아니한다.

④ 지정권자가 제1항에 따라 복합지구를 지정·변경·해제하거나 공공주택사업자가 제2항에 따라 복합지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우에는 지정권자 및 공공주택사업자는 해당 지역의 주택수요, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 지정권자 및 공공주택사업자는 복합지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계 중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장, 지방공사 등 관계 기관과 사전 협의하여야 한다.

⑤ 지정권자가 복합지구를 지정·변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다. 이하 제6항에서 같다)하려면 공고를 하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지정 공고한 지역은 도심 공공주택 복합사업 예정지구(이하 “예정지구”라 한다)로 지정된 것으로 본다.

⑥ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에 따른 복합지구 지정·변경 제안을 반려하여야 한다.

1. 공공주택사업자가 제5항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일 부터 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. 제5항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 토지등소유자가 예정지구 지정 해제를 요청하는 경우

⑦ 제6항에 따라 복합지구 지정 제안이 반려된 경우 예정지구 지정은 해제된 것으로 보며 지정권자는 이를 공고하여야 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 지구의 유형 및 지정기준, 제안의 방법, 동의자 수 산정방법 등 복합지구의 지정·변경 또는 해제에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

사업계획의 승인 여부는 지정권자의 재량사항(안 제16조³¹⁾)이므로, “정비사업계획의 승인 신청을 포함하여” 정비지구 지정을 제안하는 것으로 자구를 정비할 필요가 있으며,

안 제7조제3항은 지정권자가 정비지구 지정과 정비사업계획을 통합 승인하기 위하여 통합심의위원회의 심의를 거치면 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있도록 하고 있는데, 유사 입법례인 「공공주택 특별법」 제7조제4항³²⁾은 10만제곱미터 이하의 소규모 주

31) 「노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안」

제16조(공공주택정비사업계획의 승인 등) ① 공공주택정비사업자는 다음 각 호의 사항을 포함한 공공주택정비사업계획을 수립하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 승인된 공공주택정비사업계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다)하는 때에도 또한 같다. 시·도지사가 지정권자인 경우 시·도지사는 공공주택정비사업계획을 승인하기 전에 국토교통부장관과 미리 협의하여야 한다.

1. 공공주택정비사업계획의 개요
2. 토지이용계획 및 기반시설 설치 계획
3. 「공공주택 특별법」 제2조제1호 각 목별 주택비율
4. 건축 및 주택건설계획(부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획을 포함한다)
5. 조성된 토지의 공급에 관한 계획
6. 입주자의 이주에 관한 사항 및 공공주택정비사업으로 건설·공급되는 공공임대주택에 기존 입주자의 우선 입주에 관한 사항
7. 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

32) 「공공주택 특별법」

제7조(중소규모 주택지구 지정 등) ③ 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 규모 이하의 주택지구를 지정 또는 변경하는 경우에는 이와 동시에 제17조에 따른 지구계획을 승인할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 제6조제2항에 따라 주택지구의 지정 또는 변경을 제안할 때 제16조에 따른 지구계획 승인 신청을 포함하여 할 수 있다.

④ 도시지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 제3항에 따른 주택지구 지정 또는 변경(대통령령으로 정하는 규모 이하의 주택지구를 지정 또는 변경하는 경우로 한정한다)을 위하여 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회 심의를 거친 경우에는 제6조제3항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있다.

⑤ 제1항 또는 제3항에 따라 지정되는 주택지구에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제8조·제9조 및 제59조를 적용하지 아니한다.

「공공주택 특별법 시행령」

제10조(중소규모 주택지구 지정 등) ① 법 제7조제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 10만제곱미터를 말한다.

② 법 제7조제2항에서 “토지이용계획 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주택지구의 명칭, 위치 및 면적 등 지구개요
2. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
3. 토지이용계획

택지구의 신속한 지정을 위한 규정이라는 점을 고려하여 도시계획위원회 심의 생략의 적절성에 대하여 검토해 볼 필요가 있음.

안 제6조제5항이 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의기한을 60일로 규정하고 심의기한 경과 시 심의한 것으로 간주하는 것과 관련하여, 국토교통부는 도시계획위원회³³⁾의 심의 기능과 역할을 고려할 때 심의기한 한정 및 심의 완료 간주 규정은 과도한 측면이 있으며, 정비사업자가 정비지구의 해제를 제안할 수 있는 요건을 규정할 필요가 입장임.

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류 및 도면

③ 법 제7조제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 100만제곱미터를 말한다.

④ 법 제7조제4항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역으로서 같은 법 제38조에 따른 개발제한구역(이하 “개발제한구역”이라 한다)이 아닌 지역을 말한다.

⑤ 법 제7조제4항에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 10만제곱미터를 말한다.

33) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제106조(중앙도시계획위원회) 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 국토교통부에 중앙도시계획위원회를 둔다.

1. 광역도시계획·도시·군계획·토지거래계약허가구역 등 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항의 심의
2. 이 법 또는 다른 법률에서 중앙도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의

제113조(지방도시계획위원회) ① 다음 각 호의 심의를 하게 하거나 자문에 응하게 하기 위하여 시·도에 시·도도시계획위원회를 둔다.

1. 시·도지사가 결정하는 도시·군관리계획의 심의 등 시·도지사의 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 시·도도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의
2. 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항 중 중앙도시계획위원회의 심의 대상에 해당하는 사항이 시·도지사에게 위임된 경우 그 위임된 사항의 심의
3. 도시·군관리계획과 관련하여 시·도지사가 자문하는 사항에 대한 조언
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 심의 또는 조언

② 도시·군관리계획과 관련된 다음 각 호의 심의를 하게 하거나 자문에 응하게 하기 위하여 시·군(광역시의 관할 구역에 있는 군을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구에 각각 시·군·구도시계획위원회를 둔다.

1. 시장 또는 군수가 결정하는 도시·군관리계획의 심의와 국토교통부장관이나 시·도지사의 권한에 속하는 사항 중 시·도도시계획위원회의 심의대상에 해당하는 사항이 시장·군수 또는 구청장에게 위임되거나 재위임된 경우 그 위임되거나 재위임된 사항의 심의
2. 도시·군관리계획과 관련하여 시장·군수 또는 구청장이 자문하는 사항에 대한 조언
3. 제59조에 따른 개발행위의 허가 등에 관한 심의
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 심의 또는 조언

(7) 공공주택정비지구의 지정을 위한 관계기관 협의(안 제8조)

제 정 안
제8조(공공주택정비지구의 지정 등을 위한 관계기관 협의) ① 지정권자는 공공주택정비지구를 지정 또는 변경하려면 지구개요·지정목적 및 인구수용계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 공공주택정비지구 지정안 또는 변경안에 대하여 제6조제7항에 따른 주민 등의 의견청취 전에 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. ② 제1항에 따른 협의기간은 20일 이내로 하되, 관계 중앙행정기관의 장 또는 관할 지방자치단체의 장의 요청이 있는 경우 등 지정권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 1회에 한하여 10일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다. 다만, 협의기간 내에 협의를 완료되지 아니한 경우에는 협의를 거친 것으로 본다. ③ 지정권자는 제1항에 따라 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 협의한 내용을 반영한 조치계획을 작성하고 이를 성실히 이행하여야 한다. ④ 지정권자는 제1항에 따라 협의를 하는 경우 다음 각 호에서 정한 협의를 별도로 하여야 한다. 이 경우 협의기간은 30일 이내로 한다. 1. 「자연환경보전법」 제28조에 따른 자연경관영향협의 2. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가등의 협의 ⑤ 국토교통부장관은 공공주택정비지구로 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 공공주택정비지구의 지정 여부를 결정할 수 있다.

안 제8조는 지정권자가 정비지구를 지정 또는 변경하기 위해서는 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 20일 이내에 협의하도록 하되, 협의기간 내에 협의를 완료되지 아니한 경우 협의를 거친 것으로 보고 있으나(제1항 및 제2항),

자연환경 보전 및 자연재난 예방을 위해 「자연환경보전법」 제28조³⁴⁾에 따른 자연경관영향협의 및 「자연재해대책법」 제4조³⁵⁾에 따른 재해영향평가등의 협의는 간주 규정 없이 30일 이내에 반드시 협의를 거치도록 규정(제4항)하고 있음.

안 제8조제4항에 대하여 기후에너지환경부는 ‘정비지구의 지정’의 친환경 계획수립 유도 및 개발사업 시 사회갈등을 사전에 예방하기 위해 「공공주택 특별법」³⁶⁾과 같이 「자연환경보전법」 제28조에 따

34) 「자연환경보전법」

제28조(자연경관영향협의 협의 등) ① 관계행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 개발사업등으로서 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상계획, 같은 법 제22조에 따른 환경영향평가 대상사업 또는 같은 법 제43조에 따른 소규모 환경영향평가 대상사업에 해당하는 개발사업등에 대한 인·허가등을 하고자 하는 때에는 해당 개발사업등이 자연경관에 미치는 영향 및 보전방안 등을 전략환경영향평가 협의, 환경영향평가 협의 또는 소규모 환경영향평가 협의 내용에 포함하여 기후에너지환경부장관 또는 지방환경관서의 장과 협의를 하여야 한다.

35) 「자연재해대책법」

제4조(재해영향평가등의 협의) ① 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 특별지방행정기관의 장(이하 “관계행정기관의 장”이라 한다)은 자연재해에 영향을 미치는 행정계획을 수립·확정(지역·지구·단지 등의 지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 개발사업의 허가·인가·승인·면허·결정·지정 등(이하 “허가등”이라 한다)을 하려는 경우에는 그 행정계획 또는 개발사업(이하 “개발계획등”이라 한다)의 확정·허가등을 하기 전에 행정안전부장관과 재해영향성검토 및 재해영향평가(이하 “재해영향평가등”이라 한다)에 관한 협의(이하 “재해영향평가등의 협의”라 한다)를 하여야 한다.

36) 「공공주택 특별법」

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 협이가 완료되지 아니한 경우에는 협의를 거친 것으로 본다.

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

른 자연경관영향협의를 포함한 「환경영향평가법」 제16조에 따른 전략환경영향평가 협의³⁷⁾를 반드시 거칠 수 있도록 제정안을 수정할 필요가 있다는 입장임.

37) 「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.

(8) 정비구역의 해제 및 주민협의회 구성(안 제12조)

제 정 안
제12조(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역의 해제 및 주거협의회 구성) ① 지정권자가 공공주택정비지구를 지정 또는 변경하여 고시한 때에는 그 고시일 다음날에 공공주택정비지구로 지정된 지역에 대한 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역등의 지정은 해제된 것으로 본다. ② 제1항에 따라 정비구역등이 해제된 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 보고, 시장·군수 또는 구청장은 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고시하여야 한다. ③ 정비지구토지등소유자는 지정권자가 공공주택정비지구를 지정 또는 변경하여 고시한 날부터 2개월 이내에 주민협의회를 구성할 수 있다. ④ 주민협의회는 다음 각 호의 사항에 관하여 공공주택정비사업자에게 의견을 개진할 수 있으며, 공공주택정비사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민협회의의 의견을 반영할 수 있다. 1. 제28조에 따른 정비지구토지등소유자에 대한 현물보상 2. 건설되는 건축물의 설계 3. 시공자의 선정 ⑤ 주민협회의의 효율적인 운영을 위하여 주민협의회에 주민대표자회의기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 둘 수 있다. ⑥ 주민대표회의는 정비지구토지등소유자 과반수의 동의를 받아 구성하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 특별자치시장·시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 한다. ⑦ 주민협의회 및 주민대표회의의 구성 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제12조는 지정권자가 정비지구를 지정 또는 변경하여 고시한 때에는 그 고시일 다음날에 정비지구로 지정된 지역에 대한 「도시정비법」에 따른 정비구역등³⁸⁾의 지정이 해제된 것으로 보고(제1항), 이

38) 정비예정구역 또는 정비구역

경우 추진위원회³⁹⁾ 구성승인 또는 조합설립인가⁴⁰⁾가 취소된 것으로 보며(제2항), 정비지구토지등소유자⁴¹⁾(이하 “토지등소유자”라 함)가 정비지구를 지정 또는 변경하여 고시한 날부터 2개월 이내에 구성한 주민협의회(제3항)가 현물보상, 건축물 설계, 시공사 선정 등에 관한 의견을 정비사업자에 제출하여 반영될 수 있도록 하고(제4항), 주민협의회 효율적인 운영을 위하여 주민대표회의를 둘 수 있도록 함(제5항 및 제6항).

제정안은 정비사업의 신속하고 효율적인 추진의 관점에서 「도시정

39) 「도시 및 주거환경정비법」

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① 조합을 설립하려는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시 후 다음 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

1. 추진위원회 위원장(이하 “추진위원장”이라 한다)을 포함한 5명 이상의 추진위원회 위원(이하 “추진위원”이라 한다)
2. 제34조제1항에 따른 운영규정

40) 「도시 및 주거환경정비법」

제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

1. 정관
2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

41) 공공주택정비지구에 위치한 토지 또는 건축물을 소유하는 자

비법」 대신 제정법에서 정하는 바에 따라 정비사업이 시행될 수 있도록 하려는 취지로 보임.

한편, 토지등소유자가 구성하는 주민협의회(안 제12조제3항)가 정비사업의 추진에 있어 중요한 사항인 현물보상, 건축물의 설계, 시공자의 선정 등에 관한 의견을 정비사업자를 통하여 반영시킬 수 있음(안 제12조제4항)에도 그 구성 및 운영에 관한 사항이 대부분 하위 법령에 위임(안 제12조제5항)되어 있는 것은 바람직하지 않은 측면이 있음.

따라서, 주민협의회 구성 시 토지등소유자 참여 비율 등 구성 방식 및 절차 등과 같은 핵심적인 사항은 법률에 규정하는 방안을 검토할 필요가 있음.

이와 관련하여, 국토교통부는 노후공공임대주택정비사업 추진을 이유로 즉각 기존 「도시정비법」 상의 정비구역을 해제하는 경우 정비구역의 지정을 위해 추진위원회 및 조합의 설립 등을 위하여 많은 비용을 투자했던 토지등소유자의 신뢰에 반하므로, 정비구역 지정 후 사업이 진척되지 않아서 「도시정비법」 제20조 및 제21조⁴²⁾에 따라 정

42) 「도시 및 주거환경정비법」

제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다.

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 “조합”이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

비구역이 해제된 곳에서만 제정법에 따른 정비사업을 추진하도록 하는 것이 바람직하다는 입장임.

서울주택도시개발공사(SH)는 주민협의회 구성과 관련하여 토지등소유자 동의율, 지방자치단체장의 승인 등 구성 방식 및 절차에 관한 사항을 법률에 마련할 필요가 있다는 입장임.

-
- 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
 - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 “조합설립인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
 - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우
 - 라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다)를 신청하지 아니하는 경우
3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우
- ② 구청장등은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다.
- ⑤ 정비구역의 지정권자는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 정비구역등의 해제를 요청받거나 정비구역등을 해제하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회(이하 “도시재정비위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다.
- ⑦ 정비구역의 지정권자는 제5항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우(제6항에 따라 해제하지 아니한 경우를 포함한다)에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- 제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.
- 1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
 - 2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
 - 3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우
 - 4. 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 지나고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우
 - 5. 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)
 - 6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)
- ② 제1항에 따른 정비구역등의 해제의 절차에 관하여는 제20조제3항부터 제5항까지 및 제7항을 준용한다.

(9) 「국토계획법」 적용 특례(안 제13조)

제 정 안
제13조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 적용 특례) 지정권자가 공공주택정비지구를 지정, 변경 또는 해제하여 고시한 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조, 제22조 및 제22조의2에 따라 도시·군기본계획의 수립·변경이 확정되거나 도지사의 승인(공공주택정비사업자가 제출한 공공주택정비지구 외의 지역에 대한 도시·군기본계획 변경안에 대하여 지정권자가 관계기관과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거친 경우만 해당하며, 이 경우 제8조제5항에 따라 국무회의의 심의를 거친 경우는 제외한다. 시·도지사가 지정권자인 경우 “중앙도시계획위원회”는 “시·도도시계획위원회”로 본다)을 받은 것으로 본다.

안 제13조는 신속한 정비사업의 추진을 위해 지정권자가 정비지구를 지정, 변경 또는 해제하여 고시한 때에는 「국토계획법」에 따라 도시·군기본계획의 수립·변경이 확정되거나 도지사의 승인을 받은 것으로 보는 특례를 규정하고 있음.

한편, 안 제13조 중 “시·도지사가 지정권자인 경우 “중앙도시계획위원회”는 “시·도도시계획위원회”로 본다”의 경우 안 제6조제4항⁴³⁾에서 먼저 정의하고 있으므로 삭제할 필요가 있음.

43) 「노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안」

제6조(공공주택정비지구의 지정 등) ④ 지정권자는 공공주택정비지구를 지정하거나 지정된 공공주택정비지구를 변경하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며(시·도지사가 지정권자인 경우 “중앙도시계획위원회”는 같은 법 제113조에 따른 “지방도시계획위원회”로 본다. 이하 같다), 이 경우 같은 법 제8조 및 제9조는 적용하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제정안에 대하여 국토교통부는 노후화된 공공임대주택 정비를 위해 지정하는 공공주택정비지구는 주거지역 등 시가지로 도시·군기본계획 변경이 필요하지 않으며⁴⁴⁾, 「도시 및 주거환경정비법」, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 등 유사 법령에도 의제 조항이 없는 것을 고려할 필요가 있다는 입장임.

44) ‘도시·군기본계획수립지침’에 따르면 공공임대주택 정비를 통해 인구계획이 변경되는 경우에도 생활권별 인구배분계획의 30% 범위에서 조정이 가능하며, 초과 시 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 총량 범위 내에서 조정할 수 있다는 입장임.

(10) 다른 법률에 따른 인·허가 등의 의제(안 제17조)

제 정 안

제17조(다른 법률에 따른 인·허가 등의 의제) ① 제16조에 따른 공공주택 정비사업계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각 호의 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

1. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
2. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설 건축물의 허가·신고, 같은 법 제29조에 따른 건축 협의
4. 「골재채취법」 제22조에 따른 골재채취의 허가
5. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제4항에 따른 지도등의 간행 심사, 같은 법 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
6. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제10조에 따른 협의 또는 승인, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제33조에 따른 매립면허의 고시, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인·고시
7. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지, 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가
8. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가, 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지
9. 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성

제 정 안

- 및 인가, 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
11. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가
 12. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역 변경·해제, 같은 법 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의
 13. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조, 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설 설치의 허가 및 신고
 14. 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」 제9조에 따른 개발사업계획에의 대중교통시설에 관한 사항의 반영
 15. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가 및 같은 법 제107조에 따른 도로관리청과의 협의 또는 승인
 16. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제4조에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 같은 법 제11조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제26조에 따른 조성토지등의 공급 계획 제출, 같은 법 제53조에 따른 조성토지등의 준공전 사용의 허가, 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
 17. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구의 지정, 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정
 18. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
 19. 「사도법」 제4조에 따른 사도의 개설허가
 20. 「사방사업법」 제14조에 따른 벌채 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제
 21. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조 및 제18조에 따른 국가산업단지개발실시계획의 승인, 같은 법 제18조의2에 따른 도시첨단산업단지개발실시계획의 승인
 22. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인
 23. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성

제 정 안

- 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전 자원보호구역의 경우는 제외한다.
24. 「소하천정비법」 제6조 및 제8조에 따른 소하천정비종합계획의 수립·승인 및 소하천정비시행계획의 수립, 같은 법 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고
25. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가
26. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
27. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
28. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록
29. 「자연재해대책법」 제5조에 따른 개발사업의 재해영향평가등의 협의
30. 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 타인의 토지 등에 설치된 분묘 등의 처리, 같은 법 제28조에 따른 무연분묘의 처리
31. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고
32. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수개발·이용의 허가 또는 신고
33. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급 타당성에 관한 협의
34. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제9조에 따른 철도 건설사업별 실시계획의 승인
35. 「철도사업법」 제42조에 따른 점용허가
36. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
37. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제23조에 따른 초지전용의 허가
38. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가
39. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고

제 정 안

40. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가, 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
41. 「하천법」 제6조에 따른 하천관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제25조 및 제27조에 따른 하천기본계획 및 하천공사시행계획의 변경, 같은 법 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
42. 「항만법」 제7조에 따른 항만기본계획의 변경, 같은 법 제9조제2항에 따른 항만개발사업 시행의 허가 및 같은 법 제10조제2항에 따른 항만개발사업실시계획의 승인
 - ② 지정권자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 공공주택정비사업계획을 승인하려는 경우에는 공공주택정비사업자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.
 - ③ 제1항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료 등을 면제한다.

안 제17조는 정비사업계획의 승인·변경승인이 있는 때에는 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인 등 다른 법률에 따른 인·허가 등을 받은 것으로 의제하여 정비사업 절차를 간소화하고 사업수행을 촉진하려는 것임.

제정안에 대하여 국토교통부는 「철도사업법」 상 점용허가⁴⁵⁾ 의제

(안 제17조제1항제35호)와 관련하여 정비사업자 중 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사는 동 허가의 신청자에 해당하지 않는다는 이유로 해당 조항을 삭제할 필요가 있으며,

도시·군관리계획 의제의 경우(안 제17조제1항제10호)의 경우 정비사업의 취지를 감안하여 「국토계획법」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정 중 지구단위계획⁴⁶⁾으로 의제 범위를 한정할 필요가 있다는 의견임.

행정안전부는 공유재산 사용료(안 제17조제3항)의 경우 타 법률 상인·허가와 같이 행정절차에 따른 수수료 성격이 아닌 재산에 대한 사용료로서 이를 면제하는 것은 부적절하다는 의견임.

해양수산부는 항만개발사업실시계획의 승인⁴⁷⁾ 등의 의제(안 제17조

45) 「철도사업법」

제42조(점용허가) ① 국토교통부장관은 국가가 소유·관리하는 철도시설에 건물이나 그 밖의 시설물(이하 “시설물”이라 한다)을 설치하려는 자에게 「국유재산법」 제18조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 시설물의 종류 및 기간 등을 정하여 점용허가를 할 수 있다.

② 제1항에 따른 점용허가는 철도사업자와 철도사업자가 출자·보조 또는 출연한 사업을 경영하는 자에게만 하며, 시설물의 종류와 경영하려는 사업이 철도사업에 지장을 주지 아니하여야 한다.

46) 「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.

47) 「항만법」

제10조(항만개발사업실시계획의 수립과 승인 등) ① 관리청 또는 비관리청은 대통령령으로 정하는 바에 따라 항만개발사업에 착수하기 전에 항만개발사업실시계획을 수립하여야 하며, 항만개발사업실시계획을 수립하거나 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)한 경우에는 이를 공고하여야 한다. 다만, 비관리청이 수립한 항만개발사업실시계획의 경우에는 관리

제1항제42호)와 관련하여 「항만법」상 항만은 국가물류와 관련된 시설로서 항만구역 내 공공주택 건설이 현실적으로 어려우므로 해당 조항을 삭제할 필요가 있다는 의견임.

한편, 행정의 원칙과 기본사항을 규정하고 있는 「행정기본법」에서는 인·허가의제의 기준, 효과 및 사후관리 등에 관한 일반규정(제24조부터 제27조까지⁴⁸⁾)을 두고 있으므로, 제정법에 규정되지 않은 사항은 「행정기본법」에 따르도록 하는 내용을 제정안에 규정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

청이 공고한다.

48) 「행정기본법」

제24조(인허가의제의 기준) ① 이 절에서 “인허가의제”란 하나의 인허가(이하 “주된 인허가”라 한다)를 받으면 법률로 정하는 바에 따라 그와 관련된 여러 인허가(이하 “관련 인허가”라 한다)를 받은 것으로 보는 것을 말한다.

② 인허가의제를 받으려면 주된 인허가를 신청할 때 관련 인허가에 필요한 서류를 함께 제출하여야 한다. 다만, 불가피한 사유로 함께 제출할 수 없는 경우에는 주된 인허가 행정청이 별도로 정하는 기한까지 제출할 수 있다.

③ 주된 인허가 행정청은 주된 인허가를 하기 전에 관련 인허가에 관하여 미리 관련 인허가 행정청과 협의하여야 한다.

④ 관련 인허가 행정청은 제3항에 따른 협의를 요청받으면 그 요청을 받은 날부터 20일 이내(제5항 단서에 따른 절차에 걸리는 기간은 제외한다)에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 진단에서 정한 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 의견을 제출하여야 하는 기간을 연장한 경우에는 그 연장한 기간을 말한다) 내에 협의 여부에 관하여 의견을 제출하지 아니하면 협의가 된 것으로 본다.

⑤ 제3항에 따라 협의를 요청받은 관련 인허가 행정청은 해당 법령을 위반하여 협의에 응해서는 아니 된다. 다만, 관련 인허가에 필요한 심의, 의견 청취 등 절차에 관하여는 법률에 인허가의제 시에도 해당 절차를 거친다는 명시적인 규정이 있는 경우에만 이를 거친다.

제25조(인허가의제의 효과) ① 제24조제3항·제4항에 따라 협의가 된 사항에 대해서는 주된 인허가를 받았을 때 관련 인허가를 받은 것으로 본다.

② 인허가의제의 효과는 주된 인허가의 해당 법률에 규정된 관련 인허가에 한정된다.

제26조(인허가의제의 사후관리 등) ① 인허가의제의 경우 관련 인허가 행정청은 관련 인허가를 직접 한 것으로 보아 관계 법령에 따른 관리·감독 등 필요한 조치를 하여야 한다.

② 주된 인허가가 있는 후 이를 변경하는 경우에는 제24조·제25조 및 이 조 제1항을 준용한다.

③ 이 절에서 규정한 사항 외에 인허가의제의 방법, 그 밖에 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

또한, 안 제17조제2항에서는 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하도록 규정하고 있는 반면, 일반규정인 「행정기본법」 제24조제4항에서는 더 짧은 기간인 20일 이내 의견을 제출하도록 규정하고 있는 만큼,

행정절차의 간소화 및 사업의 신속한 진행이라는 인·허가의제의 목적을 고려하였을 때 「행정기본법」상 기준과 동일하게 20일로 완화하는 방안도 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

(11) 건축기준 특례(안 제19조)

제 정 안
제19조(공공주택정비사업의 건축기준 등에 대한 특례) 지정권자는 공공주택 정비사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 제한 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 제한 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 제한 4. 「건축법」 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준 6. 「주택법」 제35조에 따른 주택건설기준 중 주차장 설치기준 7. 「주차장법」 제12조의3, 제19조에 따른 주차장의 설치기준

안 제19조는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 용도지역, 건폐율, 용적률 등의 건축기준을 완화할 수 있도록 규정하고 있음.

제정안에 대하여 국토교통부는 노후된 공공임대주택을 정비하여 쾌적한 주거 생활을 확보하고자 하는 목적이나, 용도지역⁴⁹⁾별 건축용도 및 밀도 제한은 소방, 피난 등 주민의 안전 확보, 고밀 개발에 따른

49) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

15. “**용도지역**”이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율(「건축법」 제55조의 건폐율을 말한다. 이하 같다), 용적률(「건축법」 제56조의 용적률을 말한다. 이하 같다), 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

기반시설 부족 방지, 도시경관·환경 저해 등을 예방하기 위한 것으로, 용도지역에 따른 건축 제한을 완화하는 것은 과도한 측면이 있다는 입장임.

(12) 주택공급 등에 관한 특례(안 제29조)

제 정 안
제29조(주택공급 등에 관한 특례) ① 공공주택정비사업으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물에 대하여는 「주택법」 제57조, 제57조의2, 제64조 및 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다. ② 공공주택정비사업자는 제28조에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물의 분양가격을 정하는 경우 분양수입금, 추정액, 공공주택정비사업의 총사업비, 공공주택정비지구 내 종전 토지 및 건축물의 총가액 등을 고려하여야 한다. 이 경우 종전 토지 및 건축물의 총가액 산정에 있어서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제67조제2항에도 불구하고 공공주택정비사업계획 승인일을 기준으로 공공주택정비사업으로 인한 토지등의 가격 변동을 반영할 수 있다. ③ 정비지구토지등소유자가 현물보상으로 취득하는 건축물은 「지방세특례제한법」 제74조의 적용에 있어서는 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.

안 제29조는 정비사업으로 공급하는 주택 및 건축물에 대하여는 「주택법」 제57조, 제57조의2, 제64조⁵⁰⁾ 및 「건축물의 분양에 관한

50) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

1. 공공택지
2. 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 “주거정책심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 지정하는 지역

제57조의2(분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택의 입주자(상속받은 자는 제외한다. 이하 이 조 및 제57조의3에서 “거주 의무자”라 한다)는 해당 주택의 최초 입주가능일부터 3년 이내(제4호에 따른 토지임대부 분양주택의 경우에는 최초 입주가능일을 말한다)에 입주하여야 하고, 해당 주택의 분양가격과 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정된 인근지역 주택매매가격의 비율에 따라 5년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “거주 의무기간”이라 한다) 동안 계속하여 해당 주택에 거주하여야 한다.

법률」 제6조⁵¹⁾를 적용하지 아니하고(제1항), 현물보상으로 공급하는 주택 및 건축물의 분양가격을 정하는 경우 분양수입금, 추정액, 정비사업의 총사업비, 정비지구 내 종전 토지 및 건축물의 총가액 등을 고

다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다.

1. 사업주체가 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다)에서 건설·공급하는 분양가상한제 적용주택
- 2.~3. 삭제
4. 토지임대부 분양주택

제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다]으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “전매제한기간”이라 한다)이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택
2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
3. 분양가상한제 적용주택. 다만, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외한다.
4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업(제57조제1항제2호의 지역에 한정한다)에서 건설·공급하는 주택
6. 토지임대부 분양주택

51) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제6조(분양방법 등) ① 분양사업자는 제5조제3항에 따른 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후에 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개모집하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대해서는 인터넷을 활용하여 분양받을 자를 공개모집하여야 한다.

② 제1항에 따른 분양 광고에는 건축물의 위치·용도·규모 및 내진설계 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

③ 분양사업자는 제1항에 따른 분양 광고에 따라 분양신청을 한 자 중에서 공개추첨의 방법으로 분양받을 자를 선정하여야 한다.

④ 분양사업자는 제3항에 따라 분양받을 자로 선정된 자와 분양계약을 체결하여야 하며, 분양계약서에는 분양 건축물의 표시(공용부분의 위치·규모를 포함한다), 신탁계약·대리사무계약 또는 분양보증계약의 종류, 신탁업자 또는 분양보증기관의 명칭 등 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

⑤ 제3항에 따라 분양받을 자를 선정하고 남은 부분이 있거나 제4항에 따라 분양계약을 체결하고 남은 부분이 있는 경우에는 그 남은 부분에 대하여 분양받을 자를 선정할 때에는 대통령령으로 정하는 방법으로 한다. 이 경우 분양받을 자로 선정된 자와의 분양계약 체결에 관하여는 제4항을 적용한다.

⑥ 제1항에 따른 공개모집의 절차, 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

려하도록 하며(제2항), 토지등소유자가 현물보상으로 취득하는 건축물은 「지방세특례제한법」 제74조⁵²⁾의 적용에 있어서는 「도시개발법」 제40조⁵³⁾에 따라 행하여진 환지로 보려는 것임(제3항).

제정안에 대하여 서울주택도시개발공사(SH)는 도시개발사업의 시행으로 해당 사업이 대상이 되는 부동산의 소유자가 환지계획에 따라 취득하는 토지 및 건축물의 취득세를 면제하는 안 제29조제3항의 내용은 「지방세특례제한법」 제74조제1항 및 제2항의 특례가 삭제('2023.3.14.)⁵⁴⁾된 만큼 개정안의 해당 조문도 이에 따라 삭제할 필요가 있다는 입장임.

52) 「지방세특례제한법」

제74조(도시개발사업 등에 대한 감면) ① 삭제 <2023. 3. 14.>

② 삭제 <2023. 3. 14.>

53) 「도시개발법」

제40조(환지처분) ① 시행자는 환지 방식으로 도시개발사업에 관한 공사를 끝낸 경우에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하고 공사 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다.

②~③ (생략)

④ 시행자는 지정권자에 의한 준공검사를 받은 경우(지정권자가 시행자인 경우에는 제51조에 따른 공사 완료 공고가 있는 때)에는 대통령령으로 정하는 기간에 환지처분을 하여야 한다.

⑤ 시행자는 환지처분을 하려는 경우에는 환지 계획에서 정한 사항을 토지 소유자에게 알리고 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하여야 한다.

54) 舊 「지방세특례제한법」 (법률 제18755호, 2023.1.12. 시행)

제74조(도시개발사업 등에 대한 감면) ① 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업(이하 이 조에서 “도시개발사업”이라 한다)과 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 재개발사업(이하 이 조에서 “재개발사업”이라 한다)의 시행으로 해당 사업의 대상이 되는 부동산의 소유자(상속인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 환지계획 및 토지상환채권에 따라 취득하는 토지, 관리처분계획에 따라 취득하는 토지 및 건축물(이하 이 항에서 “환지계획 등에 따른 취득부동산”이라 한다)에 대해서는 취득세를 2022년 12월 31일까지 면제한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 부동산에 대해서는 취득세를 부과한다.

1. 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액의 합계액을 초과하여 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 따라 청산금을 부담하는 경우에는 그 청산금에 상당하는 부동산
2. 환지계획 등에 따른 취득부동산의 가액 합계액이 종전의 부동산 가액 합계액을 초과하는 경우에는 그 초과액에 상당하는 부동산. 이 경우 사업시행인가(승계취득일 현재 취득부동산 소재지가 「소득세법」 제104조의2제1항에 따른 지정지역으로 지정된 경우에는 도시개발구역 지정 또는 정비구역 지정) 이후 환지 이전에 부동산을 승계취득한 자로 한정한다.

② 제1항제2호의 초과액의 산정 기준과 방법 등은 대통령령으로 정한다.

(13) 이주대책 관련(안 제30조부터 제32조까지)

제 정 안
제30조(입주자의 이주신청 등) 입주자는 공공주택정비사업을 실시하는 경우 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 이주를 신청할 수 있으며, 신청을 받은 해당 공공임대주택의 공공주택사업자는 이주신청한 입주자를 신청순위에도 불구하고 우선적으로 배정하여야 한다.
제31조(공공주택정비사업 시행에 따른 공공임대주택의 임시사용에 관한 특례) ① 공공주택정비사업자는 공공주택정비사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자·세입자에 대하여 공공임대주택(입주자 모집 전 공공분양주택을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 공공주택정비사업의 시행기간 동안 다른 입주 신청자에 우선하여 사용하게 할 수 있다. ② 공공주택정비사업자는 입주자가 공공주택정비사업이 완료된 후에도 제1항의 임시사용 주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계속 임대할 수 있다. 이 경우 계속 거주하는 자가 이주대책 대상자인 경우에는 이주대책을 수립한 것으로 본다. ③ 제1항에 따른 임시사용자 및 제2항에 따른 계속 거주하는 자의 선정·관리 방법, 임시사용 공공임대주택의 운영 및 관리에 필요한 사항은 공공주택정비사업자가 따로 정할 수 있다.
제32조(공공주택정비사업 시행에 따른 임시이주단지 구성에 관한 특례) ① 공공주택정비사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자·세입자를 위한 임시이주단지 구성에 관한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업(이하 “이주단지조성사업”)에 대해서는 제8조, 제10조, 제13조, 제14조, 제16조, 제17조, 제19조부터 제25조까지, 제27조제1항 및 제5항 본문, 제33조부터 제37조까지, 제44조부터 제53조까지를 준용한다. ② 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 그가 소유하거나 조성한 토지를 공급(매각 또는 임대를 말한다. 이하 이 조에서 같다)하는 경우에는 「주택법」 제30조제1항에도 불구하고 이주단지조성사업을 시행하는 공공주택정비사업자에게 우선적으로 공급할 수 있다. ③ 국가와 지방자치단체는 이주단지조성사업을 위하여 필요한 경우에는 국유·공유 재산을 무상으로 대부·사용 및 수익하게 할 수 있다.

안 제30조는 입주자⁵⁵⁾ 보호를 위해 정비사업 시 공공임대주택 입주 신청의 우선권을 보장하는 내용이며, 안 제31조와 제32조는 정비사업시 내 주택의 소유자·세입자를 위한 공공임대주택 임시사용 및 임시이주단지 조성에 대한 근거를 마련하는 것임.

제정안에 대하여 한국토지주택공사(LH)는 안 제30조의 공공임대주택 입주 자격의 경우 「공공주택 특별법」에 규정⁵⁶⁾되어 있으며, 개별법과의 상충으로 인한 문제를 방지하고 입주 자격에 관한 규정을 일원화하기 위하여 「공공주택 특별법」에 따라 입주 자격을 결정하도록 수정할 필요가 있으며,

안 제31조의 공공임대주택의 임시사용에 관한 특례의 경우 별도의 특례를 두지 않고 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조의²⁵⁷⁾의 공공사업

55) 「노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “**입주자**”란 공공임대주택이 포함된 노후 공동주택 단지에서 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2 및 제1호의3의 공공건설임대주택 및 공공매입임대주택에 거주하는 자를 말한다.

56) 「공공주택 특별법」

제48조(**공공주택의 공급**) ① 공공주택의 입주자의 자격, 선정 방법 및 입주자 관리에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 공공주택의 유형 등에 따라 달리 정할 수 있다.

57) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제23조의2(**공공사업의 시행에 따른 국민임대주택 등의 임시사용에 관한 특례**) ① 공공주택사업자는 제14조, 제15조, 제17조, 제17조의2, 제18조, 제20조 및 제21조에도 불구하고 다음 각 호의 사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자·세입자, 별표 4 제2호바목·아목 및 별표 5의2 제2호나목(가)·다)에 따른 비닐간이공작물 거주자 및 무허가건축물등에 입주한 세입자에 대하여 해당 주택건설지역 또는 연접지역[주택건설지역과 연접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군(광역시의 군은 제외한다)의 행정구역을 말한다. 이하 별표 6의4에서 같다]에서 공급되는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 기존주택등매입임대주택 및 기존주택전세임대주택 공급량의 각 30퍼센트의 범위에서 해당 공공사업의 시행기간 동안 이를 사용하게 할 수 있다. 다만, 제1호(도심 공공주택 복합사업으로 한정한다) 및 제7호부터 제9호까지의 사업의 경우에는 30퍼센트를 초과하여 사용하게 할 수 있다.

1. 공공주택사업

의 시행에 따른 임시사용에 관한 특례를 적용하는 사업 목록에 정비사업을 추가할 필요가 있다는 입장임.

행정안전부는 공유재산은 유상 사용이 원칙이므로 열악한 지방자치단체의 재정 및 타 기관·소상공인 등과의 형평성을 고려할 때 안 제32조 제3항의 사용료 면제는 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

-
2. 「택지개발촉진법」 제2조제4호의 택지개발사업
 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 및 나목의 주거환경개선사업 및 재개발사업
 4. 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 도시개발사업
 5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호의 산업단지개발사업(개발계획상 주택건설용지에 관한 계획이 포함된 경우로 한정한다)
 6. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제5호의 혁신도시개발사업
 7. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호의3의 주거재생혁신지구(이하 “주거재생혁신지구”라 한다)에서 시행하는 같은 조 제7호나목의 혁신지구재생사업(이하 “혁신지구재생사업”이라 한다)
 8. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)이 시행하는 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업
 9. 「장기공공임대 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조에 따른 장기공공임대주택 재정비사업
 10. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제23조제2항제1호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업(같은 조 제1항제2호에 따른 시행자가 시행하는 경우만 해당한다)

(14) 국·공유지의 처분제한(안 제33조)

제 정 안
제33조(국·공유지의 처분제한 등) ① 공공주택정비지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 공공주택정비사업에 필요한 토지는 공공주택정비사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다. ② 공공주택정비지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 공공주택정비사업자에게 수의계약으로 양도할 수 있다. 이 경우 그 재산의 용도폐지 및 양도에 관하여는 지정권자가 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. ③ 제2항 후단에 따라 협의의 요청이 있는 때에는 관계 행정기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 60일 이내에 용도폐지 및 양도, 그 밖의 필요한 조치를 하여야 한다. ④ 제2항에 따라 공공주택정비사업자에게 양도하고자 하는 재산 중 관리청을 알 수 없는 국유재산에 관하여는 다른 법령에도 불구하고 기획재정부장관이 이를 관리 또는 처분한다.

안 제33조는 정비지구 안의 국·공유지로서 정비사업에 필요한 토지는 정비사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없도록 처분제한하는 내용임.

제정안에 대하여 행정안전부는 ‘양도’를 「공유재산 및 물품관리법」상 용어인 ‘매각’⁵⁸⁾으로 정비할 필요가 있으며, 관계 행정기관의 장과의 협의를 원활하지 않을 경우 일방적으로 사업이 추진될 수 있으므로 상호 협의하여 결정하도록 규정하는 것이 바람직하다는 입장임.

58) 「공유재산 및 물품 관리법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “처분”이란 공유재산 및 **물품의 매각**, 교환, 양여(讓與), 신탁, 현물 출자 등의 방법으로 공유재산 및 물품의 소유권이 해당 지방자치단체 외의 자에게 이전되는 것을 말한다.

(15) 부담금의 감면(안 제35조)

제 정 안
제35조(부담금의 감면) ① 국가 및 지방자치단체는 공공주택정비사업을 원활하게 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공공주택정비사업자가 공공주택정비사업의 시행을 위하여 취득한 부동산에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 취득세를 감면할 수 있다. ② 공공주택정비사업에 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 광역교통관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역교통시설부담금 4. 「도시교통정비 촉진법」 제36조에 따른 교통유발부담금 5. 「산지관리법」 제19조에 따른 대체산림자원조성비 6. 「초지법」 제23조에 따른 대체초지조성비

안 제35조는 정비사업의 시행을 위하여 취득한 부동산에 대하여 「지방세특례제한법」에 따른 취득세를 감면할 수 있도록 하고(제1항), 정비사업에 부과되는 개발부담금 등에 대한 감면 근거를 제정법에 규정하려는 것으로(제2항),

취득세 및 각종 부담금의 감면에 관한 사항을 특별법에 명시함으로써 정비사업자의 부담을 완화하고 사업 참여를 촉진하려는 취지로 보임.

한편, 안 제35조제1항의 취득세 감면과 같은 지방세 감면 규정은 선언

적 의미로서 「지방세특례제한법」⁵⁹⁾ 등 지방세를 규정하고 있는 법률의 개정이 필요할 것으로 보이며, 취득세는 지방세로서 감면 주체에서 국가는 제외할 필요가 있고, 취득세 감면 조항을 고려하여 제35조의 제목을 취득세 및 부담금의 감면으로 수정할 필요가 있음.

기획재정부는 부담금 감면은 「부담금관리 기본법」⁶⁰⁾에 따라 부담금의 근거 법령에서 구체적으로 규정되어야 하며, 타 법령에서 개별 부담금의 감면조항을 별도로 규정하는 것은 신중할 필요가 있다는 입장이며,

행정안전부는 개별법에 규정된 지방세 감면 규정은 선언적 의미이며, 취득세 감면은 「지방세특례제한법」 등을 통해서만 가능한 사항이라는 입장임.

59) 「지방세특례제한법」

제3조(지방세 특례의 제한) ① 이 법, 「지방세기본법」, 「지방세징수법」, 「지방세법」, 「조세특례제한법」 및 조약에 따르지 아니하고는 「지방세법」에서 정한 일반과세에 대한 지방세 특례를 정할 수 없다.

② 관계 행정기관의 장은 이 법에 따라 지방세 특례를 받고 있는 법인 등에 대한 특례 범위를 변경하려고 법률을 개정하려면 미리 행정안전부장관과 협의하여야 한다.

60) 「부담금관리 기본법」

제3조(부담금 설치의 제한) 부담금은 별표에 규정된 법률에 따르지 아니하고는 설치할 수 없다.

제4조(부담금의 부과요건등) 부담금 부과의 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 부과의 원칙) ① 부담금은 설치목적 달성을 위하여 필요한 최소한의 범위에서 공정성 및 투명성이 확보되도록 부과되어야 하며, 특별한 사유가 없으면 하나의 부과대상에 이중으로 부과되어서는 아니 된다.

국토교통부는 개발부담금(안 제35조제1호) 및 교통유발부담금(안 제35조제3호)의 감면규정에 대하여 각 부담금의 근거 법령⁶¹⁾에서 경감·감면에 관한 규정이 있고 근거 법령 이외의 감면 규정을 입법할 경우에는 제도의 유명무실화⁶²⁾ 및 준조세에 해당하는 부담금의 성격상 형평성 논란이 우려된다는 이유로 해당 조항을 삭제할 필요가 있다는 의견임.

농림축산식품부는 「초지법」 제23조⁶³⁾에 따른 대체초지조성비의 경

61) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제7조(부과 제외 및 감면) ① 국가가 시행하는 개발사업과 지방자치단체가 공공의 목적을 위하여 시행하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 개발사업에는 개발부담금을 부과하지 아니한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발사업에 대하여는 개발부담금의 100분의 50을 경감한다. 이 경우 각 호의 규정을 중복하여 적용하지 아니한다.

1. 지방자치단체가 시행하는 개발사업으로서 제1항에 해당하지 아니하는 사업
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 및 특별법에 따른 공기업 등 대통령령으로 정하는 공공기관이 시행하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

④ 시장·군수·구청장은 지역에 대한 민간투자의 활성화 등을 위하여 지방의회의 승인을 받아 관할구역에서 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.

⑤ 제4항에 따른 개발부담금의 경감 대상, 경감 기준 및 경감 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「도시교통정비 촉진법 시행령」

제24조(부담금의 경감) ① 법 제38조제1호에 따라 부과대상 시설물의 소유자가 휴업 등 특별한 사유로 30일 이상 그 부과대상 시설물을 사용하지 아니하는 경우에는 시장이 그 사실을 확인하여 실제 사용하지 아니하는 기간에 해당하는 부담금을 경감할 수 있다.

② 법 제38조제2호 및 제3호에 따라 시장은 다음 각 호의 자에 대해서는 별표 4의 교통량 감축 활동의 종류별 부담금 경감률에 따라 부담금을 경감할 수 있다. 다만, 별표 4에도 불구하고 교통량 감축활동의 종류, 참여자, 이행조건 및 부담금 경감률 등은 각 지방자치단체의 지역실정에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 다르게 정할 수 있다.

1. 부과대상 시설물에서 근무하는 종사자나 그 시설물을 이용하는 자의 교통량을 감축한 부과대상 시설물의 소유자
2. 법 제44조에 따른 조합의 교통량 감축계획을 이행한 부과대상 시설물의 소유자

62) 제도의 취지 및 운영 상황을 고려하지 않고 개별법에 감면 규정이 도입될 경우 제도가 유명무실해질 우려가 있다는 것임.

63) 「초지법」

제23조(초지의 전용 등) ① 이 법에 따라 조성된 초지의 전용은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다.

1. 중요 산업시설, 공익시설, 주거시설 또는 관광시설의 용지로 전용하는 경우
2. 「농지법」 제2조제2호에 따른 농업인이 건축하는 주택의 용지로 전용하는 경우
3. 농수산물의 처리·가공·보관 시설 및 농수산시설의 용지로 전용하는 경우

우 초지⁶⁴⁾의 정책 기조는 전용 등을 최소화하고 보전·유지에 중점을 두고 있는 만큼 대체초지조성비의 감면 대상 확대는 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

-
4. 농작물재배용지로 전용하는 경우. 다만, 과수용지 외의 용지로 전용하는 경우에는 경사도 15도 이내의 초지만 해당한다.
 5. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제162조에 따라 제주투자진흥지구로 지정하기 위하여 전용하는 경우
 6. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 경제자유구역으로 지정하기 위하여 전용하는 경우
 7. 「지역특화발전특구에 대한 규제특별법」 제9조제1항에 따라 지역특화발전특구로 지정하기 위하여 전용하는 경우
 8. 「중소기업창업 지원법」 제2조제2호에 따른 창업을 위하여 전용하는 경우
 9. 그 밖에 시장·군수·구청장(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)이 특별시장·광역시장·도지사와의 협의를 거쳐 특히 필요하다고 인정하는 시설의 용지로 전용하는 경우 또는 특별자치시장·특별자치도지사가 특히 필요하다고 인정하는 시설의 용지로 전용하는 경우

64) 「초지법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**초지**”란 다년생개량목초(多年生改良牧草)의 재배에 이용되는 토지 및 사료작물재배지와 목장도로·진입도로·축사 및 농림축산식품부령으로 정하는 부대시설을 위한 토지를 말한다.

(16) 준공검사 및 조성된 토지의 공급 등(안 제36조부터 제40조
까지)

제 정 안
제36조(준공검사) ① 공공주택정비사업자는 공공주택정비사업을 완료한 때에는 지체 없이 준공검사를 받아야 한다. ② 지정권자는 공공주택정비사업이 공공주택정비사업계획대로 완료되었다고 인정하는 경우에는 준공검사서를 공공주택정비사업자에게 교부하고 이를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보에 공고하여야 한다. ③ 공공주택정비사업자는 공공주택정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 공공주택정비사업계획의 범위에서 공공주택정비지구 중 일부지역에 한정하여 준공검사를 신청할 수 있다.
제37조(조성된 토지의 공급) ① 공공주택정비지구로 조성된 토지를 공급하려는 자는 공공주택정비사업계획에서 정한 바에 따라 공급하여야 한다. ② 제1항에 따라 공급하는 토지의 용도, 공급의 절차·방법 및 대상자, 그 밖에 공급조건에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 공공주택정비사업자는 「주택법」에 따른 국민주택의 건설용지로 사용할 토지를 공급할 때 그 가격을 조성원가 이하로 할 수 있다.
제38조(조성된 토지의 조성원가 공개) ① 제37조에 따라 토지를 공급하려는 자는 조성원가를 공시하여야 한다. 이 경우 조성원가는 다음 각 호의 항목으로 구성된다. 1. 용지비 2. 조성비 3. 직접인건비 4. 이주대책비 5. 판매비 6. 일반관리비 7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용 ② 제1항에 따른 조성원가의 산정방법과 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
제39조(조성된 토지의 전매행위 제한 등) ① 공공주택정비지구로 조성된 토

제 정 안

지에 대한 공급계약을 체결한 자(이하 “공급받은 자”라 한다)는 소유권 이전 등기를 하기 전까지는 그 토지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그 대로 전매(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)할 수 없고, 누구든지 그 토지를 전매받아서도 아니 된다. 다만, 이주대책용으로 공급하는 주택건설용 지 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 조성된 토지의 공급대상자로 선정된 자(이하 “공급대상자”라 한다)는 해당 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등을 전매할 수 없고, 누구든지 이를 전매받아서도 아니 된다.

③ 토지를 공급받은 자가 제1항을 위반하여 토지를 전매한 경우 해당 법률행위를 무효로 하며, 공공주택정비사업자(당초의 토지 공급자를 말한다)는 이미 체결된 토지의 공급계약을 취소한다. 이 경우 공공주택정비사업자는 토지를 공급받은 자가 지급한 금액 중 해당 토지 공급계약에서 정한 계약보증금을 제외한 금액 및 이에 대한 이자(「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 적용한 이자를 말한다)를 합산한 금액을 지체 없이 지급하여야 한다.

④ 공급대상자가 제2항을 위반하여 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등을 전매한 경우 해당 법률행위와 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등은 무효로 한다.

제40조(선수금 등) ① 공공주택정비사업자는 토지를 공급받을 자로부터 그 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다.

② 공공주택정비사업자는 토지를 공급받을 자에게 토지로 상환하는 채권(이하 “토지상환채권”이라 한다)을 발행할 수 있다.

③ 토지상환채권의 발행 절차·방법 및 조건 등은 「국채법」, 「지방재정법」, 「한국토지주택공사법」, 그 밖의 법률에서 정하는 바에 따른다.

④ 제1항 또는 제2항에 따라 선수금을 받거나 토지상환채권을 발행하려는 공공주택정비사업자는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

안 제36조는 정비사업 완료 시 준공검사에 관한 사항을 규정하고 있

으며, 안 제37조부터 제40조까지는 정비지구로 조성된 토지의 공급과 관련된 사항을 규정하고 있으며, 이는 「공공주택 특별법」의 입법례⁶⁵⁾

65) 「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.

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.

제32조의2(조성된 토지의 조성원가 공개) ① 제32조에 따라 토지를 공급하려는 자는 조성원가를 공시하여야 한다. 이 경우 조성원가는 다음 각 호의 항목으로 구성된다.

1. 용지비
2. 조성비
3. 직접인건비
4. 이주대책비
5. 판매비
6. 일반관리비
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

② 제1항에 따른 조성원가의 산정방법과 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제32조의3(조성된 토지의 전매행위 제한 등) ① 주택지구로 조성된 토지에 대한 공급계약을 체결한 자(이하 “공급받은 자”라 한다)는 소유권 이전등기를 하기 전까지는 그 토지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(轉賣)(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)할 수 없고, 누구든지 그 토지를 전매받아서도 아니 된다. 다만, 이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 조성된 토지의 공급대상자로 선정된 자(이하 “공급대상자”라 한다)는 해당 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등을 전매할 수 없고, 누구든지 이를 전매받아서도 아니 된다.

③ 토지를 공급받은 자가 제1항을 위반하여 토지를 전매한 경우 해당 법률행위를 무효로 하며, 공공주택사업자(당초의 토지 공급자를 말한다)는 이미 체결된 토지의 공급계약을 취소한다. 이 경우 공공주택사업자는 토지를 공급받은 자가 지급한 금액 중 해당 토지 공급계약에서 정한 계약보증금을 제외한 금액 및 이에 대한 이자(「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 적용한 이자를 말한다)를 합산한 금액을 지체 없이 지급하여야 한다.

④ 공급대상자가 제2항을 위반하여 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등을 전매한 경우 해당 법률행위와 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등은 무효로 한다.

제32조의4(선수금 등) ① 공공주택사업자는 토지를 공급받을 자로부터 그 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다.

② 공공주택사업자는 토지를 공급받을 자에게 토지로 상환하는 채권(이하 “토지상환채권”이라 한다)을 발행할 수 있다.

③ 토지상환채권의 발행 절차·방법 및 조건 등은 「국채법」, 「지방채정법」, 「한국토지주택

를 참고한 것으로 보임.

이와 관련하여 「공공주택 특별법」에서는 공공주택사업자가 공공주택지구조성사업을 완료한 때 준공검사를 하고, 공공주택지구조성사업으로 조성된 토지를 공급하도록 규정하고 있는 반면,

제정안의 경우 정비사업자가 정비사업 전체를 완료한 때 준공검사를 받도록 규정하고 있는 점에 차이가 있음.

「공공주택 특별법」의 경우 공공주택지구를 조성하여 토지를 공급함으로써 공공주택지구 내 공공주택뿐만 아니라 상업시설, 업무시설, 기반시설 등 다양한 용도의 시설을 조성하여 공공주택지구 구성에 대한 준공검사를 실시하는 반면,

제정안의 공공주택정비사업의 경우 「도시정비법」 상 재건축사업⁶⁶⁾

공사법」, 그 밖의 법률에서 정하는 바에 따른다.

④ 제1항 또는 제2항에 따라 선수금을 받거나 토지상환채권을 발행하려는 공공주택사업자는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

66) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

다. **재건축사업**: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

1) 시장·군수등 또는 토지구획사업등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조 제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것

2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및

과 같이 노후 공동주택 단지를 정비하여 공공주택을 건설하는 것이 사업의 주요 목적임에 따라 준공검사 대상의 차이가 있는 것으로 생각됨.

이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제83조(정비사업의 준공인가) ① **시장·군수등이 아닌 사업시행자가 정비사업 공사를 완료한 때에는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수등의 준공인가를 받아야 한다.**

② 제1항에 따라 준공인가신청을 받은 시장·군수등은 지체 없이 준공검사를 실시하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 관계 행정기관·공공기관·연구기관, 그 밖의 전문기관 또는 단체에게 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있다.

③ 시장·군수등은 제2항 전단 또는 후단에 따른 준공검사를 실시한 결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정되는 때에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

④ 시장·군수등은 직접 시행하는 정비사업에 관한 공사가 완료된 때에는 그 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

⑤ 시장·군수등은 제1항에 따른 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 수 있도록 사업시행자에게 허가할 수 있다. 다만, 시장·군수등이 사업시행자인 경우에는 허가를 받지 아니하고 입주예정자가 완공된 건축물을 사용하게 할 수 있다.

⑥ 제3항 및 제4항에 따른 공사완료의 고시 절차 및 방법, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(17) 공공주택정비사업 통합심의위원회(안 제41조)

제 정 안

제41조(공공주택정비사업 통합심의위원회) ① 지정권자는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 사업계획 승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공공주택정비사업 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
5. 「산지관리법」에 따라 해당 공공주택정비지구에 속한 산지의 이용계획
6. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등
8. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가
9. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도건설사업
10. 「경관법」에 따른 사전경관계획
11. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가에 관한 사항
12. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항

② 통합심의위원회는 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함하여 24명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 통합심의위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 되고, 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 한다.

1. 국토교통부, 관계 행정기관(제8조제1항에 따라 사전협의를 거치는 기관을 말한다) 또는 지정권자 소속의 관계 부서의 장으로서 대통령령으로 정하는 공무원
2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 지정권자가 위촉하는 사람

제 정 안

3. 「건축법」에 따른 건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
4. 중앙도시계획위원회(국토교통부장관이 공공주택정비지구를 지정한 경우에 한정한다) 또는 시·도도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1명 이상을 포함하여 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
5. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
6. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
7. 「산지관리법」에 따라 해당 공공주택정비지구에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
8. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
9. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
10. 「철도산업발전기본법」에 따른 철도산업위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
11. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
12. 「경관법」에 따른 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
13. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- ④ 통합심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑤ 통합심의위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다.
- ⑥ 통합심의를 받고자 하는 공공주택정비사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 하며 통합심의위원회에 최종

제 정 안

의견서를 제출할 수 있다.

⑦ 통합심의위원회는 공공주택정비사업계획의 승인과 관련된 사항, 공공주택 정비사업자의 최종의견서, 관계 기관 의견서 등을 종합적으로 검토하여 심의 하여야 한다. 이 경우 정당한 사유가 없으면 지정권자는 심의 결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.

⑧ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 중앙도시계획위원회(국토교통부장관이 공공주택정비지구를 지정한 경우에 한정한다) 및 시·도도시계획위원회
3. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 국가교통위원회
4. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 「산지관리법」에 따른 산지관리위원회
7. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회
8. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
9. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회
10. 「철도산업발전기본법」에 따른 철도산업위원회
11. 「경관법」에 따른 경관위원회
12. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회

안 제41조는 지정권자가 정비사업계획 승인과 관련된 도시계획·건축·환경·교통·재해 등의 사항을 검토·심의하는 공공주택정비사업 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 함)를 설치하고(제1항), 통합심의위원회 위원으로 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 소관 위원회의 위원이 참여하며(제3항), 통합심의위원회의 검토·심의를 거치면

도시계획·건축·환경·교통·재해 등 소관 위원회의 검토·심의를 거친 것으로 간주하려는(제8항) 것임.

제정안에 따른 통합심의 및 심의간주는 정비사업의 추진 과정에서 도시계획·건축·환경·교통·재해 등과 관련한 각종 검토·심의를 중첩적으로 진행되어 사업추진이 지연되는 일을 방지하는 효과를 기대할 수 있다는 점과 공공주택지구계획·사업계획 또는 도심 공공주택 복합사업 계획과 관련된 사항을 통합심의하는 공공주택통합심의위원회(「공공주택 특별법」 제33조 및 제34조⁶⁷⁾)의 입법례를 고려한 것으로 보임.

67) 「공공주택 특별법」

제33조(공공주택통합심의위원회의 설치 등) ① 제17조에 따른 지구계획, 제35조에 따른 사업계획 또는 제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획(이하 “관련계획”이라 한다)의 승인과 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 국토교통부에 공공주택통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
- 1의2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
2. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서
4. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구내 속한 산지의 이용계획
5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가
8. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도건설사업
9. 제6조제3항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의한 사항
10. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 통합심의위원회에 부치는 사항

② 이 법에서 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항 중 제53조제1항에 따라 시·도지사에게 위임된 사항과 관련하여 통합심의위원회의 심의 대상에 해당되는 사항과 제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획의 승인과 관련하여 제1항 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 시·도에 시·도공공주택통합심의위원회를 둘 수 있다. 이 경우 시·도공공주택통합심의위원회의 구성·운영 및 심의절차 등은 제3항부터 제7항까지, 제9항 및 제34조를 준용한다.

③ 통합심의위원회는 위원장 1인 및 부위원장 1인을 포함하여 33인 이하의 위원으로 구성한다.

④ 통합심의위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 되고, 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 하며, 위원장은 원활한 심의를 위하여 필요한 경우 제1호의 사람 중 국토교통부 소속 공무원을 부위원장으로 임명할 수 있다.

1. 관계 중앙행정기관 및 해당 주택지구 또는 공공주택이 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·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 국토교통부장관이 위촉한 사람

3. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천한 사람
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 1인과 해당 주택지구 및 공공주택이 속한 시·도에 설치된 시·도도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1인 이상을 포함하여 해당 시·도도시계획위원회의 위원장이 추천하는 사람
5. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
6. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 국토교통부 소속의 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 교통영향평가심의위원회의 위원장이 추천하는 사람
7. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구내에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 산지관리위원회의 위원장이 추천하는 사람
8. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
9. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
10. 「철도산업발전기본법」에 따른 철도산업위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
11. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- ⑤ 위원장은 제4항제3호부터 제11호까지에 해당하는 위원이 속한 위원회의 위원장에게 위원의 추천을 요청하여야 하며, 위원의 추천을 요청받은 위원장은 그 요청을 받은 날부터 7일 이내에 위원을 추천하여야 한다.
- ⑥ 통합심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따라 재적위원을 다르게 운영할 수 있다.
 1. 제17조제2항에 따른 지구계획의 변경을 심의하는 경우: 위원장과 지구계획변경사항과 관련 있는 위원으로 재적위원 계산
 2. 제35조에 따른 사업계획 또는 제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획을 심의하는 경우: 제4항제1호부터 제6호까지의 위원으로 재적위원 계산
 3. 철도시설이 포함되지 아니한 주택지구의 지구계획을 심의하는 경우: 제4항제10호에 따른 위원은 재적위원에 포함하지 아니하고 계산
- ⑦ 통합심의위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다.
- ⑧ 통합심의위원회 및 시·도공공주택통합심의위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.
- ⑨ 제4항 각 호에서 정한 위원별 최소 구성인원 등 통합심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제34조(통합심의위원회의 심의절차 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 구분에 따라 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관계계획의 승인을 효율적으로 처리하기 위하여 필요하면 제출기한을 정하여 이에 따라 제출하도록 할 수 있다.

1. 제16조제1항에 따라 지구계획의 승인을 신청하는 경우: 제33조제1항 각 호와 관련된 서류
2. 제35조제1항에 따라 사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청하는 경우: 제33조제1항제1호, 제1호의2, 제2호부터 제4호까지 및 제10호와 관련된 서류
3. 제40조의8제1항에 따라 도심 공공주택 복합사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청하는 경우: 제33조제1항 각 호와 관련된 서류
- ② 공공주택사업자는 통합심의위원회에 최종의견서를 제출할 수 있으며, 통합심의위원회는 관계계획의 승인과 관련된 사항, 공공주택사업자의 최종의견서, 관계 기관 의견서 등을 종합적으로 검토하여 심의하여야 한다. 이 경우 특별한 사유가 없으면 국토교통부장관은 심의 결과를 반영하여 관계계획을 승인하여야 한다.
- ③ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.
 1. 「건축법」에 따른 건축위원회
 - 1의2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 시·도도시계획위원회

「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 제7조⁶⁸⁾에서 기존 위원회와 성격이 유사하거나 관련이 있는 위원회는 하나의 위원회와 분과·전문위원회 체계로 연계하도록 하고 있는바, 행정안전부는 제정안에 따른 통합심의위원회가 「공공주택 특별법」상의 공공주택 통합심의위원회와 검토·심의 대상 및 성격이 유사하여 기존의 공공주택통합심의위원회를 활용하면 입법목적을 달성할 수 있다는 입장임.

-
2. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통위원회
 3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
 4. 「산지관리법」에 따른 산지관리위원회
 5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회
 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
 7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회
 8. 「철도산업발전기본법」에 따른 철도산업위원회

68) 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」

제7조(중복 위원회의 설치 제한 등) ① 행정기관의 장은 그 기관 또는 관련 기관 내에 설치되어 있는 위원회와 성격과 기능이 중복되는 위원회를 설치·운영하여서는 아니 된다.
 ② 행정기관의 장은 성격·기능이 유사하거나 관련이 있는 복수의 위원회를 하나의 위원회와 분과위원회, 전문위원회 등의 체계로 연계하여 설치·운영하여야 한다.
 ③ 행정기관의 장은 불필요한 자문위원회등이 설치되지 아니하도록 소관 정책에 관한 각계 전문가의 의견을 종합적으로 반영하기 위하여 위원회를 통합하여 설치·운영하도록 노력하여야 한다.

(18) 「토지이용규제 기본법」 별표 개정 관련

국토교통부는 안 제10조⁶⁹⁾에 따르면 공공주택정비지구에서 건축물의 건축, 공작물의 설치 등의 행위 시 시장·군수·구청장의 허가를 받도록 하는 것은 「토지이용규제 기본법」 상 지역·지구등⁷⁰⁾의 신설⁷¹⁾ 행위에 해당하므로 부칙 개정을 통해 「토지이용규제 기본법」 별표⁷²⁾를 개정할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5574

69) 「노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안」

제10조(행위제한 등) ① 제6조제7항에 따라 공공주택정비지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고가 있는 지역 및 공공주택정비지구 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할·합병, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목의 벌채 및 식재 등 대통령령으로 정하는 행위를 하고자 하는 자는 시장(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 같다.

70) 「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.

71) 「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

72) 토지이용규제를 하는 지역·지구 등