



제430회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《장기공공임대주택 재정비사업 관련
공공주택통합심의위원회 심의대상 확대》

■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제2213874호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이 연 회 의 원 대 표 발 의 (제 2213874 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 장기공공임대주택 재정비사업 관련 공공주택통합심의위원회 심의대상 확대(안 제33조 및 제34조)	3

I. 이연회의원 대표발의(제2213874호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이연회의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 3.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 4.

2. 제안이유

장기공공임대주택 재정비사업은 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에 따라 장기공공임대주택을 재정비하여 주거취약계층에 보다 나은 환경의 공공임대주택을 제공하고, 도심 내 신규주택 공급을 동시에 추진하기 위한 사업으로, 장기공공임대주택의 급격한 증가 상황을 고려할 때 신속한 사업 추진이 요구되고 있음.

장기공공임대주택 재정비사업은 「공공주택 특별법」의 통합심의를 통해 사업계획을 승인하고 있으나, 환경영향평가 및 소방 성능위주설계 평가는 통합심의의 항목에 포함되지 않고 별도로 수행함에 따라 사업계획 승인이 늦어져 신속한 사업 추진이 곤란하므로 이를 개선할 필요가 있음.

사업계획 승인을 위한 통합심의 항목에 환경영향평가 및 소방성능 위주설계 평가를 포함하여 함께 심의하는 사업의 절차 개선을 통해 장기공공임대주택 재정비사업의 신속성을 제고하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 장기공공임대주택 재정비사업계획 승인을 위한 통합심의 대상에
환경영향평가·소방 성능위주설계를 추가함(안 제33조).
- 나. 통합심의를 거친 경우 환경영향평가 및 소방 성능위주설계 평가를
위한 위원회의 심의·평가를 거친 것으로 봄 (안 제34조).

4. 검토의견

가. 장기공공임대주택 재정비사업 관련 공공주택통합심의위원회
심의대상 확대(안 제33조 및 제34조)

현행	개정안
제33조(공공주택통합심의위원회의 설치 등) ① 제17조에 따른 지구계획, 제35조에 따른 사업계획 또는 제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업 계획(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.	제33조(공공주택통합심의위원회의 설치 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>사항(제9호 및 제10호의 사항은 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상지원법」 제9조에 따른 장기공공임대주택 재정비사업계획에 한한다)</u> -- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 8. (생략) <u><신설></u>	1. ~ 8. (현행과 같음) 9. 「 <u>환경영향평가법</u> 」 제42조에 따 <u>른 시·도 조례에 따른 환경영향</u> <u>평가 등에 관한 사항(같은 법 제2</u> <u>4조제1항제1호부터 제3호까지의</u> <u>사항은 제외한다)</u>
<u><신설></u>	10. 「 <u>소방시설 설치 및 관리에 관</u> <u>한 법률</u> 」에 따른 성능위주설계 <u>의 평가에 관한 사항</u>
9. · 10. (생략)	11. · 12. (현행 제9호 및 제10호와 같음)

현행	개정안
재적위원 계산 <u><신설></u> 3. (생략) ⑦ ~ ⑨ (생략) 제34조(통합심의위원회의 심의절차 등) ①·② (생략) ③ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다. <u><후단 신설></u> 1. ~ 8. (생략)	3. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조에 따른 장기공공임대주택 재정비사업계획을 심의하는 경우: 제4항제1호부터 제6호까지, 제12호 및 제13호의 위원으로 재적위원 계산 4. (현행 제3호와 같음) ⑦ ~ ⑨ (현행과 같음) 제34조(통합심의위원회의 심의절차 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- 이 경우 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조에 따른 장기공공임대주택 재정비사업계획을 승인할 때에는 제33조제1항제9호 및 제10호의 사항에 대한 평가·심의 또한 거친 것으로 본다. 1. ~ 8. (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

소유하고 있는 사업주체는 「건축물관리법」에 따라 장기공공임대주택을 해체하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업(이하 “재정비사업”이라 한다)을 실시할 수 있으며, 이 경우 「공공주택 특별법」 제35조2)에 따른 사업계획 승인을 신청하여야 함.

현행법은 공공주택에 대한 사업계획의 승인과 관련하여 공공주택통합심의위원회³⁾(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 두고 도시계획·건축·

다)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.

2) 「공공주택 특별법」

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

3) 「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 주택지구에 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

환경·교통·재해 등의 사항을 통합적으로 검토, 심의하고 있는데,

개정안은 「장기임대주택법」 상 장기공공임대주택 재정비사업계획의 통합심의위원회 심의 대상에 「환경영향평가법」 제42조4)에 따른 시·도조례에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항(같은 법 제24조제1항제1호부터 제3호까지의 사항⁵⁾은 제외한다)과 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」⁶⁾에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항을 포함하려

9. 제6조제3항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의한 사항

10. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 통합심의위원회에 부치는 사항

4) 「환경영향평가법」

제42조(시·도의 조례에 따른 환경영향평가) ① 특별시·광역시·도·특별자치도 또는 인구 50만 이상의 시(이하 “시·도”라 한다)는 환경영향평가 대상사업의 종류 및 범위에 해당하지 아니하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 범위에 해당하는 사업에 대하여 지역 특성 등을 고려하여 환경영향평가를 실시할 필요가 있다고 인정하면 해당 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 그 사업을 시행하는 자로 하여금 환경영향평가를 실시하게 할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관이나 단체가 시행하는 사업으로서 제43조에 따른 소규모 환경영향평가 대상사업에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업

5) 「환경영향평가법」

제24조(평가 항목·범위 등의 결정) ① 승인등을 받지 아니하여도 되는 사업자는 환경영향평가를 실시하기 전에 평가준비서를 작성하여 대통령령으로 정하는 기간 내에 환경영향평가협의회의 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항(이하 이 장에서 “환경영향평가항목등”이라 한다)을 결정하여야 한다.

1. 환경영향평가 대상지역
2. 환경보전방안의 대안
3. 평가 항목·범위·방법 등

6) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제8조(성능위주설계) ① 연면적·높이·층수 등이 일정 규모 이상인 대통령령으로 정하는 특정소방대상물(신축하는 것만 해당한다)에 소방시설을 설치하려는 자는 성능위주설계를 하여야 한다.

② 제1항에 따라 소방시설을 설치하려는 자가 성능위주설계를 한 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하기 전에 해당 특정소방대상물의 시공지 또는 소재지를 관할하는 소방서장에게 신고하여야 한다. 해당 특정소방대상물의 연면적·높이·층수의 변경 등 행정안전부령으로 정하는 사유로 신고한 성능위주설계를 변경하려는 경우에도 또한 같다.

③ 소방서장은 제2항에 따른 신고 또는 변경신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

④ 제2항에 따라 성능위주설계의 신고 또는 변경신고를 하려는 자는 해당 특정소방대상물이 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의를 받아야 하는 건축물인 경우에는 그 심의를 신청하기 전에 성능위주설계의 기본설계도서(基本設計圖書) 등에 대해서 해당 특정소방대상물의

는 것임.

이는 「도시 및 주거환경정비법」 상 통합심의 대상에 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항이 포함되어 있는 입법례⁷⁾를 참고한 것으로 보이며, 통합심의 대상 확대를 통한 절차 간소화 및 사업속도 제고를 위한 취지로 보임.

한편, 「도시 및 주거환경정비법」에서는 「환경영향평가법」에 따른 “환경영향평가”⁸⁾ 등에 관한 사항을 통합심의의 대상으로 규정하고 있으나, 개정안에서는 “시·도조례에 따른 환경영향평가” 등에 관한 사항을

시공지 또는 소재지를 관할하는 소방서장의 사전검토를 받아야 한다.

⑤ 소방서장은 제2항 또는 제4항에 따라 성능위주설계의 신고, 변경신고 또는 사전검토 신청을 받은 경우에는 소방청 또는 관할 소방본부에 설치된 제9조제1항에 따른 성능위주설계 평가단의 검토·평가를 거쳐야 한다. 다만, 소방서장은 신기술·신공법 등 검토·평가에 고도의 기술이 필요한 경우에는 제18조제1항에 따른 중앙소방기술심의위원회에 심의를 요청할 수 있다.

⑥ 소방서장은 제5항에 따른 검토·평가 결과 성능위주설계의 수정 또는 보완이 필요하다고 인정되는 경우에는 성능위주설계를 한 자에게 그 수정 또는 보완을 요청할 수 있으며, 수정 또는 보완 요청을 받은 자는 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

⑦ 제2항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 성능위주설계의 신고, 변경신고 및 사전검토의 절차·방법 등에 필요한 사항과 성능위주설계의 기준은 행정안전부령으로 정한다.

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다.

5의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항

6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항

8) 「환경영향평가법」

제22조(환경영향평가의 대상) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(이하 “환경영향평가 대상사업”이라 한다)을 하려는 자(이하 이 장에서 “사업자”라 한다)는 환경영향평가를 실시하여야 한다.

1. 도시의 개발사업

2.~17. (생략)

통합심의의 대상으로 규정하고 있음.

“시·도조례에 따른 환경영향평가” 대상사업의 범위는 “환경영향평가” 대상사업의 50퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 규모의 사업 또는 50퍼센트 미만이지만 미리 기후에너지환경부장관과 협의한 범위의 사업⁹⁾으로서 보다 그 규모가 작으며,

공공주택사업지구구성사업¹⁰⁾의 경우 사업면적이 30만제곱미터 이상인 사업이 “환경영향평가”의 대상으로, 기후에너지환경부장관과 별도로 협의하지 않은 경우 “시·도조례에 따른 환경영향평가” 대상사업 면적은 15만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만이며, 서울특별시는 기후에너지환경부장관과 협의를 통해 대상사업 면적을 9만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만¹¹⁾으로 규정¹²⁾하고 있음.

9) 「환경영향평가법 시행령」

제58조(시·도의 조례에 따른 환경영향평가대상사업의 범위) 법 제42조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 별표 3에 따른 대상사업의 50퍼센트 이상 100퍼센트 미만인 규모의 사업
2. 별표 3에 따른 대상사업의 50퍼센트 미만인 규모의 사업 또는 별표 3에 따른 대상사업 외의 사업으로서 특별시장·광역시장·도지사(관할구역에서 인구 50만 이상의 대도시는 제외한다)·특별자치도지사 또는 인구 50만 이상의 대도시 시장(이하 이 조 및 제58조의2에서 “시·도지사”라 한다)이 미리 기후에너지환경부장관과 협의한 범위의 사업

10) 「환경영향평가법 시행령」 [별표 3]

환경영향평가 대상사업의 구체적인 종류, 범위 및 협의 요청시기 (제31조제2항 및 제47조제2항 관련)		
구분	환경영향평가대상사업의 종류 및 범위	협의 요청시기
1. 도시의 개발사업	마. 「택지개발촉진법」 제7조제1항에 따른 택지개발사업 또는 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구구성사업 중 사업면적이 30만제곱미터 이상인 사업	「택지개발촉진법」 제9조제1항에 따른 택지개발사업 실시계획의 승인 전 또는 「공공주택 특별법」 제17조에 따른 공공주택지구계획 승인 전

11) 서울특별시의 경우 기후에너지환경부장관과 협의하여 조례 상 공공주택지구구성사업의 환경영향평가 범위를 9만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만으로 규정하고 있음.

그런데 재정비사업의 경우 공동주택 단지 단위로 사업이 추진되는 특성상 면적이 다른 공공주택사업지구 대비 넓지 않은 상황으로, 개정안은 “환경영향평가”가 아닌 “시·도조례에 따른 환경영향평가”를 통합심의의 대상으로 포함한 것으로 보임.

참고로, 현재까지 재정비사업이 완료된 사업지구는 없으며, 노원구 상계마들단지(7,878.30m²), 하계5단지(28,785.30m²) 두 곳이 2025년 재정비사업계획 승인을 받고 추진 중이나, “시·도조례에 따른 환경영향평가” 대상사업 규모 이하의 사업임.

또한, 통합심의의 대상에 “시·도조례에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항”을 포함하면서 「환경영향평가법」 제24조제1항제1호부터 제3호까지의 사항¹³⁾은 제외하고 있음.

「서울특별시 환경영향평가 조례」

[별표1] 환경영향평가 대상사업의 범위와 평가서 제출시기 및 협의요청시기

구 분	대상사업의 범위	평가서제출시기 및 협의요청시기
1. 도시의 개발	마. 「택지개발촉진법」 제7조제1항에 따른 택지개발사업 또는 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업 중 사업면적이 9만㎡ 이상 30만㎡ 미만인 것	○ 「택지개발촉진법」 제9조제1항에 따른 택지개발사업 실시계획의 승인 전 또는 「공공주택 특별법」 제17조에 따른 공공주택지구계획의 승인 전

12) 공공주택지구조성사업을 추진 중인 지방자치단체 중 서울특별시를 제외한 인천광역시, 부산광역시, 광주광역시, 경기도는 사업면적이 15만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만인 공공주택사업지구조성사업을 “시·도조례에 따른 환경영향평가” 대상사업으로 규정하고 있음.

13) 「환경영향평가법」

제24조(평가 항목·범위 등의 결정) ① 승인등을 받지 아니하여도 되는 사업자는 환경영향평가를 실시하기 전에 평가준비서를 작성하여 대통령령으로 정하는 기간 내에 환경영향평가협의회의 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항(이하 이 장에서 “환경영향평가항목등”이라 한다)을 결정하여야 한다.

1. 환경영향평가 대상지역
2. 환경보전방안의 대안
3. 평가 항목·범위·방법 등

해당 사항은 윤영석의원이 대표발의한 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」¹⁴⁾의 내용과 유사한 내용으로, 환경영향평가를 실시하기 전에 진행되는 환경영향평가항목등의 결정은 통합심의에서 제외하여 사전에 별도로 이행할 수 있도록 하려는 취지임.

그런데, 개정안의 통합심의 대상은 “환경영향평가”가 아닌 “시·도조례에 따른 환경영향평가”로 「환경영향평가법」 제42조의 “시·도조례에 따른 환경영향평가”는 같은 법 제24조를 준용하고 있지 않으며,

같은 법 제42조제3항¹⁵⁾에서 시·도조례에 따른 환경영향평가에 대한 절차 등은 해당 시·도의 조례로 정하도록 규정하고 있어, 사업자가 환경영향평가를 실시하기 전 평가준비서를 작성하여 환경영향평가항목등을 결정하는 내용도 필요한 경우 해당 시·도의 조례에서 규정¹⁶⁾하여야 함.

14) 의안번호 2205302, 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(윤영석의원안)

15) 「환경영향평가법」

제42조(시·도의 조례에 따른 환경영향평가) ③ 제1항 및 제2항에 따라 환경영향평가를 실시하는 경우의 환경영향평가 분야 및 세부 항목, 환경영향평가서의 작성 및 의견 수렴과 환경영향평가서의 협의 및 협의 내용의 관리 등의 절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 시·도의 조례로 정한다.

16) 「환경영향평가법 시행령」

제58조의2(시·도의 조례에 따른 환경영향평가의 기준) 법 제42조제3항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 해당 특별시·광역시·도(관할구역에서 인구 50만 이상의 대도시는 제외한다)·특별자치도 또는 인구 50만 이상의 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)에 다음 각 목의 사항을 포함할 것
가. 환경보전목표의 설정
나. 시·도조례에 따른 환경영향평가(이하 이 조에서 “시·도환경영향평가”라 한다)의 대상사업(이하 이 조에서 “시·도환경영향평가 대상사업”이라 한다)
다. 시·도환경영향평가 분야 및 세부 평가항목과 평가방법
라. 시·도조례에 따른 환경영향평가서(이하 이 조에서 “시·도환경영향평가서”라 한다) 초안의 공고·공람, 설명회, 공청회 등 주민 등의 의견수렴
마. 시·도환경영향평가서의 작성·검토·반려 및 시·도환경영향평가 대상사업에 대한 협의·재협의 또는 변경협의

그러므로 통합심의의 대상에 「환경영향평가법」 제24조제1항제1호부터 제3호까지의 사항을 제외하더라도 시·도조례에서 규정하고 있는 사항까지 제외된다고 볼 수 없으므로, 필요한 경우 “시·도조례로 정하는 환경영향평가항목의 결정에 관한 사항은 제외한다”라고 규정하는 것이 입법 취지에 부합하는 측면이 있어 보임.

추가적으로, 안 제33조제6항제2호의 경우 통합심의위원회의 재적위원 구성과 관련하여 “제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획”의 재적위원 구성 규정을 삭제하고 있는데, 해당 조문의 입법 취지를 고려하였을 때 현행법과 같이 유지할 필요가 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 유사 사업인 「도시 및 주거환경정비법」상 재개발·재건축 사업의 경우에도 사업시행계획인가 통합심의 대상에 환경영향평가 및 소방성능평가에 관한 사항을 포함하고 있는 만큼, 승인 절차를 간소화하여 재정비사업을 통한 도심 내 양질의 공공임대주택의 신속한 공급이 필요하며, 통합심의의 대상에서 시·도조례로 정하는 환경영향평가항목등의 결정에 관한 사항은 제외할 필요가 있다는 입장임.

바. 협의·재협의 또는 변경협의 완료 전 시·도환경영향평가 대상사업의 공사 금지
사. 협의 내용의 이행, 사후환경영향조사, 사업착공등의 통보 및 협의 내용의 관리·감독, 재평가 등 사후관리
아. 시·도환경영향평가서의 공개

문 의 처
02)6788-5574