

공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 도심 공공주택 복합사업의 유효기간을 2029년 12월 31일까지 3년 연장하여 제도를 개선하고, 도심 복합사업 및 장기공공임대주택 재정비사업의 통합심의 대상에 환경영향평가 및 소방 성능위주설계 평가를 추가하여 신속한 사업 추진을 도모함.
- 공공주택사업의 원활한 추진을 위해 관계기관 간 이견 조정 회의체를 도입하고, 일정 기간 내 토지 보상에 적극적으로 협의하는 주민 등에게는 보상금 외에 가산금을 추가 지급할 수 있는 근거를 마련하여 수용성과 사업 속도를 높임.
- 장기 미매각·미사용 토지를 공공주택 용도로 전환할 수 있는 재조정사업 규정을 신설하고, 주택법령에 따른 소음기준 적용 및 전략 환경영향평가 관련 절차 간소화 등 불합리한 규제를 해소하여 안정적인 택지 및 주택 공급을 지원함.

II. 검토의견

□ 종전의 내용과 구분되는 신규 내용을 별도의 항·호로 정비

(안 제34조)

안 제34조제1항제2호는 현행법 제35조제1항¹⁾에 따라 사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청하는 경우 안 제33조제1항²⁾제1호, 제1호의2, 제2호부터 제4호까지, 제9호, 제10호 및 제12호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다고 규정하면서, 이 중 제9호 및 제10호는 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조³⁾에 따른 장

- 1) 「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.
- 2) 안 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. 「환경영향평가법」 제42조에 따른 시·도조례에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항(시·도조례로 정하는 환경영향평가항목등의 결정에 관한 사항은 제외한다)
 10. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항
 11. 제6조제3항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의한 사항
 12. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 통합심의위원회에 부치는 사항
- 3) 「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. (이하 생략)

기공공임대주택 재정비사업의 사업계획의 경우에만 적용한다고 규정하고 있음.

그러나 새로 추가되는 장기공공임대주택 재정비사업의 사업계획 관련 첨부 서류를 종전 제35조제1항에 따른 사업계획의 첨부 서류와 서로 다르게 규정하려는 경우에는 이를 별도의 호로 나누어 명확히 규정하는 것이 법제원리에 부합한다고 봄.

또한, 안 제34조제3항은 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우 같은 항 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 간주하는 규정에 후단을 신설하여, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조에 따른 장기공공임대주택 재정비사업의 사업계획 등을 승인할 때에는 안 제33조제1항제9호 및 제10호의 사항에 대한 평가·심의를 거친 것으로 간주하도록 규정하고 있음.

그러나 이 경우도 장기공공임대주택 재정비사업의 사업계획 등에 대하여 종전의 내용과 다른 별도의 내용을 규정하려는 것에 해당할 뿐만 아니라, 제34조제3항 각 호에서 정한 위원회의 검토·심의와 안 제33조제1항제9호 및 제10호의 사항에 대한 평가·심의는 서로 다른 별개의 내용이므로, 이를 별도의 항으로 나누어 규정하는 것이 타당하다고 봄.

따라서 안 제34조제1항에 제4호를 신설하고, 같은 조에 제4항을 신설하는 수정의견을 국토교통부와 협의하여 다음과 같이 마련하였음.

[수정의견]

개 정 안	수 정 의 견
제34조(통합심의위원회의 심의절차 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 구분에 따라 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관련 계획의 승인을 효율적으로 처리하기 위하여 필요하면 제출기한을 정하여 이에 따라 제출하도록 할 수 있다.	제34조(통합심의위원회의 심의절차 등) ① ----- ----- -----, ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생 략)	1. (개정안과 같음)
2. 제35조제1항에 따라 사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청하는 경우: 제33조제1항제1호, 제1호의2, 제2호부터 제4호까지 및 제9호, 제10호 및 제12호와 관련된 서류(제9호 및 제10호와 관련된 서류는 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조에 따른 장기공공임대주택 재정비사업의 사업계획에 한한다)	2. ----- ----- ----- ----- <u>제12호와 관련된 서류</u>
3. (생 략) <u><신 설></u>	3. (개정안과 같음)
	4. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조에 따른 장기공공임대주택 재정비사업의 사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청하는 경우: 제33조제1항제1호, 제1호의2, 제2호부터 제4호까지, 제9호, 제10호 및 제12호와 관련된 서류

② (생 략) ③ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다. 이 경우 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조에 따른 장기공공임대주택 재정비사업의 사업계획 및 제40조의8제1항에 따른 도심 공공주택 복합사업계획을 승인할 때에는 제33조제1항제9호 및 제10호의 사항에 대한 평가·심의 또한 거친 것으로 본다. 1. ~ 8. (생 략) <u><신 설></u>	② (개정안과 같음) ③ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다. <u><후단 삭제></u> 1. ~ 8. (개정안과 같음) ④ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거쳐 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제9조에 따른 장기공공임대주택 재정비사업의 사업계획 및 제40조의8제1항에 따른 도심 공공주택 복합사업계획을 승인할 때에는 제33조제1항제9호 및 제10호의 사항에 대한 평가·심의를 거친 것으로 본다.
--	--

그 밖에 개정안의 체계·자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구 수정 외에는 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 심 정 희)