



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《복합사업으로 전환된 소규모주택정비사업의
조합운영 비용 지원》

■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제2206867호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이 연 회 의 원 대 표 발 의 (제 2206867 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 복합사업으로 전환된 소규모주택정비사업의 조합운영 비용 지원 (안 제40조의14제1항제4호 신설)	3

I. 이연회의원 대표발의(제2206867호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이연회의원 등 18인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 24.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 역세권 등 주택 수요가 많은 도심 내 지역에 주택 공급을 확대하기 위하여 공공이 주도하고 각종 특례를 부여하는 도심 공공주택 복합사업을 한시규정(2026년 12월 31일까지)으로 두고 있음.

이와 관련 현행법은 공공주택사업자가 도심 공공주택 복합사업의 효율적인 추진을 위하여 복합지구 지정 전에 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용을 지원할 수 있도록 규정하고 있음.

마찬가지로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 소규모주택정비사업의 추진 중 도심 공공주택 복합사업으로 전환하는 경우에도 기존의 주민합의체 또는 조합이 사용한 비용을 지원하여 복합사업이 원활하게 추진될 수 있도록 할 필요가 있음.

현행법상 도심 공공주택 복합사업의 대상지역을 복합지구로 지정하려면 3분의 2 이상의 주민동의가 필요한데, 기존 소규모주택정비사업

조합원들의 복합사업 참여를 유도하기 위해서는 이미 지출한 조합 운영비용 등 매몰비용을 지원할 필요가 있는 것임.

이에 공공주택사업자가 복합지구 지정 전에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 주민합의체 또는 조합이 사용한 비용을 지원할 수 있는 근거를 마련하여 소규모주택정비사업에서 도심 공공주택 복합사업으로의 안정적인 전환을 유도하고, 복합사업이 원활하게 추진될 수 있도록 하려는 것임(안 제40조의14제1항제4호 신설).

3. 검토의견

가. 복합사업으로 전환된 소규모주택정비사업의 조합운영 비용 지원 (안 제40조의14제1항제4호 신설)

현행	개정안
제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① 공공주택사업자는 복합사업의 효율적인 추진을 위하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 주민합의체와 협의를 거쳐야 한다. 1. ~ 3. (생략) <신설> ② (생략)	제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① ----- ----- ----- ----- -----. -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>복합지구 지정 전에 복합지구 내에서 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 주민합의체가 해산되거나 조합설립인가가 취소된 경우 해당 주민합의체 또는 조합이 사용한 비용의 지원</u> ② (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포한 날부터 시행

※ 복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원에 관한 유효기간 : 2026년 12월 31일

개정안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 소

규모주택정비사업¹⁾ 지구가 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

공주택 복합사업²⁾ 지구로 전환되는 경우, 종전 소규모주택정비사업 과정에서 해산된 주민합의체³⁾나 설립인가가 취소된 조합⁴⁾이

가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업. 이 경우 도심 내 주택공급을 활성화하기 위하여 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 소규모재건축사업을 “공공참여 소규모재건축활성화사업”(이하 “공공소규모재건축사업”이라 한다)이라 한다.

1) 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등이 제17조제3항에 따른 공동시행자, 제18조제1항에 따른 공공시행자 또는 제56조에 따른 사업대행자(이하 “공공시행자등”이라 한다)일 것

2) 건설·공급되는 주택이 종전 세대수의 대통령령으로 정하는 비율 이상일 것. 다만, 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획 또는 정비기반시설 등 토지이용 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율 이상 건축할 수 없는 불가피한 사정이 있다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

라. 소규모재개발사업: 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

2) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “공공주택사업”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다.

마. **도심 공공주택 복합사업**: 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업

3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제22조(주민합의체의 구성 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.

1. 제17조제1항에 따라 자율주택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 2명 이상인 경우
2. 제17조제3항제1호에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 20명 미만인 경우

② 제17조제3항제1호에 따라 소규모재개발사업을 시행하는 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의(국유지·공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업시행자에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 시장·군수등에게 제출하는 경우에는 동의한 것으로 본다. 이하 제3항에서 같다)를 받아 주민합의체를 구성하여야 한다. 이 경우 주민합의체의 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함하여야 한다.

③ 제1항제1호에도 불구하고 관리지역에서 시행하는 자율주택정비사업의 경우에는 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 주민합의체를 구성할 수 있다. 이 경우 주민합의체의 구성에 동의하지 아니한 토지등소유자도 주민합의체 구성원으로 포함하여야 한다.

④~⑪ (생략)

4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제23조(조합설립인가 등) ① 가로주택정비사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받은 후 조합설립을 위한 창립총회(이하 “창립총회”라 한다)를 개최하고 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 이 경우 사업시행구역의 공동주택은 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)를, 그 외의 토지 또는 건축물은 해당 토지 또는 건축물이 소재하는 전체 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다.

1. 정관

사용한 비용을 해당 도심 공공주택 복합사업의 공공주택사업자가
지원할 수 있는 법적 근거를 마련하는 내용임.

이는 소규모주택정비사업이 원활하게 진행되지 못한 상태에서 해당
지구를 포함하여 도심 공공주택 복합사업을 추진하는 경우, 복합지구
지정을 위한 주민동의⁵⁾ 확보 등 원활한 사업추진을 위해 기존 사업 과
정에서 발생한 주민합의체 및 조합운영 비용을 보상할 수 있도록 하려
는 취지로서, 현행법 제40조의14제1항제3호⁶⁾에 「도시 및 주거환경정비

2. 공사비 등 소규모주택정비사업에 드는 비용(이하 “정비사업비”라 한다)과 관련된 자료 등 국
토교통부령으로 정하는 서류

3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

② 소규모재건축사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 주택단지의 공동주택의 각 동(복
리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수
동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소
유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자 동의를 받은 후 창립총회를 개
최하고 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

③ 토지등소유자는 제2항에도 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 사업시행구역에 포함된 경우
주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상
의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

④ 소규모재개발사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 토지등소유자의 10분의 8 이상
및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받은 후 창립총회를 개최하고 제1항 각 호의
사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

⑤~⑩ (생 략)

5) 「공공주택 특별법」

제40조의7(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ⑥ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당
하는 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 해
당하는 토지를 확보(토지 소유권을 취득하거나 토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말
한다)하지 못하는 경우

6) 「공공주택 특별법」

제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① 공공주택사업자는 복합사업의 효율적
인 추진을 위하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수
있다. 이 경우 주민협의체와 협의를 거쳐야 한다.

1. 주민협의체 및 주민대표회의의 구성·운영에 필요한 비용의 지원

2. 주민대표회의 사무실 임차료 등 복합사업의 추진에 필요한 비용의 지원

3. 복합지구 지정 전에 복합지구 내에서 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 구성
승인 또는 조합설립인가가 취소된 경우 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 지원(같은
법 제21조제3항에 따라 보조받는 경우는 제외한다)

② (생 략)

법」에 따른 정비사업에 대해서도 같은 취지의 유사한 입법례가 있다는 점에서 개정안의 입법 필요성이 인정될 수 있다고 생각됨.

[표 1] 현행 주요 주택 정비 방법 요약

구 분		내 용	주 체	법 률
정비사업	재개발	도로 등 기반시설이 열악하고 1만㎡ 이상인 지역에서 개발이 필요한 경우	·조합 ·추진위원회	「도시 및 주거환경정비법」
	재건축	도로 등 기반시설은 양호하나 1만㎡ 이상, 200세대 이상인 공동주택의 재건축이 필요한 경우	·조합 ·추진위원회	
도심공공주택복합사업		5천㎡ 이상의 역세권, 1만㎡ 이상의 노후저층주거지에서 주민 스스로 개발이 어려운 경우	·공공주택 사업자	「공공주택 특별법」
소규모 주택정비 사업	자율주택정비	2~3필지 단위의 개발이 필요한 경우	·주민합의체	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
	가로주택정비	1만㎡ 미만인 가로구역에서 개발이 필요한 경우	·조합 ·주민합의체	
	소규모재개발	역세권, 준공업지역에서 5천㎡ 미만의 개발이 필요한 경우	·조합 ·주민합의체	
	소규모재건축	도로 등 기반시설은 양호하나 1만㎡ 미만, 200세대 미만인 공동주택의 재건축이 필요한 경우	·조합 ·주민합의체	

※자료: 현행법령 내용 요약

국토교통부도 개정안의 내용에 동의하는 입장이며, 법 시행을 위한 하위법령⁷⁾ 마련을 위해 시행일을 공포 후 6개월 후로 하는 수정의견을 제출하였음.

7) 「공공주택 특별법」

제40조의14(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① 공공주택사업자는 복합사업의 효율적인 추진을 위하여 총사업비의 범위에서 토지등소유자 등에 대하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 이 경우 주민협의체와 협의를 거쳐야 한다.

1. ~ 2. (생략)
 3. 복합지구 지정 전에 복합지구 내에서 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 경우 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 지원(같은 법 제21조제3항에 따라 보조받는 경우는 제외한다)
- ② 제1항에 따른 지원의 구체적인 범위 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

문 의 처

02)6788-5574

「공공주택 특별법 시행령」

제35조의15(복합사업의 토지등소유자 등에 대한 지원) ① 공공주택사업자는 법 제40조의14제1항에 따라 토지등소유자 등에 대해 다음 각 호에 규정된 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

1.·2. (생 략)

3. 법 제40조의14제1항제3호의 비용 중 다음 각 목의 비용

가. 정비사업전문관리 용역비

나. 설계 용역비

다. 감정평가비용

라. 그 밖에 해당 「도시 및 주거환경정비법」 제31조에 따른 조합설립추진위원회 및 같은 법 제35조에 따른 조합이 같은 법 제32조, 제44조 및 제45조에 따른 업무를 수행하기 위해 사용한 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비용

②·③ (생 략)