



제430회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 통합조정회의, 협조장려금 근거 마련 》

■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2213998호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 안태준의원 대표발의(제2213998호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 통합조정회의 설치 근거 마련(안 제18조의2 신설)	2
나. 협조장려금 지급 근거 마련(안 제27조제6항 및 제7항 신설)	5

I. 안태준의원 대표발의(제2213998호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 안태준의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 7.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 10.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 급변하는 부동산 시장 상황에서 공공부분을 중심으로 안정적이고 지속적인 택지·주택 공급의 중요성이 커지고 있으나, 관계기관 간의 이견으로 인한 협의 지연과 낮은 협의보상률로 인한 수용재결 절차가 공공주택사업의 지연 원인으로 지적되고 있음.

이에 관계기관 간의 이견·갈등을 조정하기 위해 관계기관 및 공공주택사업자가 참석하는 통합조정회의를 구성·운영할 수 있도록 하고, 보상 협의에 대한 주민등의 수용성과 속도를 높이기 위해 일정 기간 이내에 보상에 적극 협의하는 경우 보상금 외에 일정 가산금을 추가로 지급할 수 있는 근거를 마련하려는 것임(안 제18조의2, 제27조제6항 및 제7항 신설).

3. 검토의견

가. 통합조정회의 설치 근거 마련(안 제18조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	제18조의2(통합조정회의) 국토교통부장관은 제18조제2항에 따라 관계 행정기관과의 협의 과정에서 관계 기관 간의 이견이 있는 경우 이견조정을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 행정기관 등이 참여하는 통합조정회의를 개최할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

현행법은 국토교통부장관이 다른 법률에 따른 인·허가가 의제되는 공공주택지구계획¹⁾을 승인하는 경우 공공주택사업자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의²⁾하여야 하는데,

안 제18조의2는 관계 행정기관과의 협의 과정에서 관계 기관 간의 이견이 있는 경우 이견조정을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 관

1) 「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.

1.~7. (생략)

2) 「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.

1.~37. (생략)

② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 지구계획을 승인하고자 하는 경우에는 공공주택사업자가 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.

계 행정기관 등이 참여하는 통합조정회의를 개최할 수 있는 근거를 마련하는 내용임.

인·허가의제와 관련하여 관계 행정기관 간 이견이 있는 경우 이를 조정하기 위한 협의회와 관련된 규정은 「도시개발법」³⁾, 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」⁴⁾, 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」⁵⁾ 등에 규정되어 있는 상황으로,

공공주택사업의 경우 도시의 개발사업으로서 개발 과정에서 부처간 또는 지방자치단체와의 이견에 따라 사업이 지연되는 경우가 있는 만

3) 「도시개발법」

제19조(관련 인·허가등의 의제) ③ 지정권자는 실시계획을 작성하거나 인가할 때 그 내용에 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의 요청을 받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의한 것으로 본다.

④ 지정권자는 제3항에 따른 협의 과정에서 관계 행정기관 간에 이견이 있는 경우에 이를 조정하거나 협의를 신속하게 진행하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 행정기관과 협의회를 구성하여 운영할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 이 협의회에 참석하게 하여야 한다.

4) 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」

제32조(관련 인·허가등의 의제) ③ 시장·군수등은 실시계획을 작성하거나 인가할 때 그 내용에 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 30일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 본다.

④ 시장·군수등은 제3항에 따른 협의 과정에서 관계 행정기관 간에 이견이 있는 경우에 이를 조정하거나 협의를 신속하게 진행하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 행정기관과 협의회를 구성하여 운영할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 해당 협의회에 참석하게 하여야 한다.

5) 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」

제17조(다른 법률에 따른 인·허가등의 의제) ④ 제3항에 따라 새만금청장으로부터 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 같은 기간에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

⑤ 새만금청장은 제3항에 따른 협의 과정에서 관계 행정기관 간에 이견이 있는 경우에 이를 조정하거나 협의를 신속하게 진행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 행정기관과 협의회를 구성하여 운영할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 이 협의회에 참석하게 하여야 한다.

금, 통합조정회의 개최 근거를 마련할 경우 협의과정에서의 지연을 단축시킬 수 있을 것으로 기대됨.

한편, 타 입법례와 같이 신속한 협의를 위해 관계 행정기관의 장이 소속 공무원을 통합조정회의에 참석하게 하도록 규정할 필요가 있으며, 별도의 조로 구분하지 않고 현행법 제18조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제)에 해당 내용을 규정하는 것도 고려할 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 안정적이고 지속적인 공공주택사업이 진행될 필요가 있으나, 관계기관 간 이견 및 갈등이 주요 지연 원인으로 지적되고 있는 만큼 통합조정회의를 구성, 운영하여 신속한 협의가 필요하다는 입장임.

나. 협조장려금 지급 근거 마련(안 제27조제6항 및 제7항 신설)

현행	개정안
제27조(토지등의수용 등) ① ~ ⑤ (생략) <u><신설></u>	제27조(토지등의수용 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 공공주택사업자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제16조에 따라 협의를 요청하는 때에 일정 기간을 정하여 해당 기간 이내에 토지등의 소유자와의 협의를 성립하여 토지등을 취득 또는 사용하는 경우 토지등의 소유자에게 보상액의 일정 비율을 가산하여 지급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제11조(제27조제2항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)를 위반하여 공공주택사업자 또는 감정평가법인등의 행위를 방해한 자와 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제17조에 따른 협의 계약에서 정한 이행기간까지 토지 또는 물건을 인도하거나 이전하지 아니한 자는 제외한다.
<u><신설></u>	⑦ 제6항에 따라 보상액에 가산하여 지급하는 비율, 지급방법 등은 공공주택사업자가 사업계획과 재정상황등을 고려하여 정한다.
⑥ (생략)	⑧ (현행 제6항과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날 ※ 적용례 : 이 법 시행 후 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제16조에 따라 최초로 토지소유자 및 관계인에게 보상협의를 요청하는 공공주택사업부터 적용	

안 제27조제6항 및 제7항은 공공주택사업자⁶⁾가 「공익사업을 위한

6) 「공공주택 특별법」

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

토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제16조⁷⁾에 따라 협의를 요청하는 경우 일정 기간 내에 협의를 성립하는 경우 토지등소유자⁸⁾에게 보상액의 일정 비율을 가산하여 지급할 수 있도록 하되,

같은 법 제11조(제27조제2항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)⁹⁾를 위반하여 공공주택사업자 또는 감정평가법인등의 행위를 방해한 자와 같은 법 제17조¹⁰⁾에 따른 협의 계약에서 정한 이행기간까지 토지 또는 물건을 인도하거나 이전하지 아니한 자는 제외하려는 것임.

-
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. 주택도시보증금 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
- 7) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제16조(**협의**) 사업시행자는 토지등에 대한 보상에 관하여 토지소유자 및 관계인과 성실하게 협의하여야 하며, 협의의 절차 및 방법 등 협의에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- 8) **토지 또는 건축물의 소유자**
- 9) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제11조(토지점유자의 인용의무) **토지점유자는 정당한 사유 없이 사업시행자가 제10조에 따라 통지하고 출입·측량 또는 조사하는 행위를 방해하지 못한다.**
- 제27조(**토지 및 물건에 관한 조사권** 등) ① 사업인정의 고시가 된 후에는 사업시행자 또는 제68조에 따라 감정평가를 의뢰받은 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 **감정평가사** 또는 **감정평가법인**을 말한다. 이하 “**감정평가법인등**”이라 한다)은 다음 각 호에 해당하는 경우에는 제9조에도 불구하고 해당 토지나 물건에 출입하여 측량하거나 조사할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 해당 토지나 물건에 출입하려는 날의 5일 전까지 그 일시 및 장소를 토지점유자에게 통지하여야 한다.
1. 사업시행자가 사업의 준비나 토지조서 및 물건조서를 작성하기 위하여 필요한 경우
 2. 감정평가법인등이 감정평가를 의뢰받은 토지등의 감정평가를 위하여 필요한 경우
- ② **제1항에 따른 출입·측량·조사**에 관하여는 제10조제3항, **제11조** 및 제13조를 **준용**한다.
- 10) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제17조(**계약의 체결**) 사업시행자는 제16조에 따른 협의가 성립되었을 때에는 토지소유자 및 관계인과 계약을 체결하여야 한다.

협조장려금 신설은 '25.9.7. 정부에서 발표한 「주택공급 확대방안」에 포함된 공공택지 사업속도를 제고하기 위한 방안 중 하나로서, 보상 단계에서 보상수준에 대한 이견으로 협의가 지연됨으로써 사업 전반이 지연되는 문제를 해결하기 위한 취지의 입법으로 이해됨.

참고로, 보상액의 가산과 관련한 타 입법례는 「국가기간 전력망 확충 특별법」¹¹⁾ 상 특례 규정이 있음.

한편, 안 제27조제6항의 “감정평가법인등”은 현행법에 규정되지 않은 용어이므로, 현행법에서 사용하고 있는 “감정평가법인”¹²⁾으로 수정할 필요가 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 공공주택사업 추진 시 보상 단계에서 보상조사 및 협의가 지연되어 사업 전반에 차질이 발생하는 경우가 빈번한 상황으로, 보상 협조자에게 협조장려금을 지급하는 근거 규정을

11) 「국가기간 전력망 확충 특별법」

제21조(토지등의 사용 및 보상에 관한 특례) ① 기후에너지환경부령으로 정하는 기간 이내에 토지등의 소유자와의 협의가 성립하여 사업시행자가 토지등을 취득 또는 사용하는 경우, 사업시행자는 토지등의 소유자에게 그에 따른 보상으로 기후에너지환경부령으로 정하는 바에 따라 보상액의 일정 비율에 해당하는 금전을 가산하여 지급할 수 있다. 다만, 제3항에 따라 개발사업구역에 편입되는 토지의 소유자가 사업시행자에게 해당 토지의 매수를 청구한 경우는 제외한다.

12) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ⑤ 제1항에 따른 우선 분양전환 가격 및 제4항에 따른 매각 가격 산정을 위한 감정평가는 공공주택사업자가 비용을 부담하는 조건으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 감정평가법인을 선정하여 시행한다. 다만, 감정평가에 대하여 대통령령으로 정하는 사항에 해당하여 공공주택사업자 또는 임차인 과반수 이상의 동의를 받은 임차인(임차인대표회의가 구성된 경우 임차인대표회의를 말한다)이 이의신청을 하는 경우 시장·군수·구청장은 이의신청을 한 자가 비용을 부담하는 조건 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 한 차례만 재평가하게 할 수 있다.

마련할 경우 협의가 용이해져 조속한 부지 확보가 가능하고, 보상을 지연시키던 수용 절차 및 소송 관행 해소에도 도움이 될 것으로 기대되는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574