



제430회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《공공 직접시행 정비사업을 사업인정 의제사업으로 추가》

■ 진성준의원 대표발의(의안번호 제2213732호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 진성준의원 대표발의(제2213732호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 참고사항	1
4. 검토의견	2
가. 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」에 따른 ‘공공 직접시행 정비사업’을 사업인정 의제사업으로 추가	2

I. 진성준의원 대표발의(제2213732호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 진성준의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 10. 27.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 28.

2. 제안이유 및 주요내용

「도시 및 주거환경정비법」에 공기업이 직접 시행하고, 공기업 주도로 사업·분양계획을 수립, 신속히 사업을 추진하는 사업인 공공 직접시행 정비사업 방식을 신설하면서, 이에 맞추어 토지 등을 수용·사용할 수 있는 공익사업의 근거를 규정하고 있는 현행법에 공공 직접시행 정비사업을 추가하고, 2018년부터 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률을 반영하여 인용 조문을 수정하려는 것임(안 별표 제30호).

3. 참고사항

이 법률안은 진성준의원이 대표발의한 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(의안번호 제13731호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

4. 검토의견

가. 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」에 따른
‘공공 직접시행 정비사업’을 사업인정 의제사업으로 추가

개 정 안
별표 제30호를 다음과 같이 한다. 30. 「도시 및 주거환경정비법」 제63조 및 제101조의8에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

개정안은 ‘「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 제101조의8에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업’을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 함) 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업으로 추가하기 위하여, 같은 법 별표 제2호(30)¹⁾을 개정하려는 것임.

현행 「토지보상법」 제4조²⁾에서는 토지등³⁾을 취득하거나 사용할

- 1) 개정안의 개정 대상인 「토지보상법」의 ‘별표 제30호’는 같은 법 별표 제2호(30)을 의미하는 것으로 이해되므로, 이하에서는 이를 전제로 검토함.

현 행	수 정 의 건
[별표] 1. (생 략) 2. 법 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업 (1) ~ (29) (생 략) (30) 「도시 및 주거환경정비법」 제63조에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업 (31) ~ (97) (생 략)	[별표] 1. (현행과 같음) <u>2.</u> 법 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업 (1) ~ (29) (생 략) <u>(30)</u> 「도시 및 주거환경정비법」 제63조 및 제101조의17에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업 (31) ~ (97) (생 략)

- 2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조(공익사업) 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다.

수 있는 사업을 제1호부터 제7호까지 열거하고 있으며, 공익사업으로 인하여 국민의 재산권이 침해되는 것을 최소화하기 위하여 「토지보상법」에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업을 같은 법 제4조 또는 별표에 규정된 법률에 따르지 아니하고는 정할 수 없도록 제한하고 있음⁴⁾.

한편, 현행 「토지보상법」 제20조⁵⁾는 공익사업을 수행하는 사업시

-
1. 국방·군사에 관한 사업
 2. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·궤도(軌道)·하천·제방·댐·운하·수도·하수도·하수종말처리·폐수처리·사방(砂防)·방풍(防風)·방화(防火)·방조(防潮)·방수(防水)·저수지·용수로·배수로·석유비축·송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상 관측에 관한 사업
 3. 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업
 4. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관 건립에 관한 사업
 5. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업
 6. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로, 교량, 전선로, 재료 적치장 또는 그 밖의 부속시설에 관한 사업
 7. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
 8. 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업
- 3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」
- 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. “토지등”이란 제3조 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 말한다.
- 제3조(적용 대상) 사업시행자가 다음 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 취득하거나 사용하는 경우에는 이 법을 적용한다.
1. 토지 및 이에 관한 소유권 외의 권리
 2. 토지와 함께 공익사업을 위하여 필요한 입목(立木), 건물, 그 밖에 토지에 정착된 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리
 3. 광업권·어업권·양식업권 또는 물의 사용에 관한 권리
 4. 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈에 관한 권리
- 4) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」
- 제4조의2(토지등의 수용·사용에 관한 특례의 제한) ① 이 법에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업은 제4조 또는 별표에 규정된 법률에 따르지 아니하고는 정할 수 없다.
- ② 별표는 이 법 외의 다른 법률로 개정할 수 없다.
- 5) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」
- 제20조(사업인정) ① 사업시행자는 제19조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으

행자⁶⁾로 하여금 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받도록 규정하고 있음.

사업인정은 특정 공익사업을 토지등을 수용하거나 사용할 사업으로 결정하는 것으로, 국토교통부장관은 해당 사업의 공공성, 수용의 필요성 등에 대한 중앙토지수용위원회의 종합적 검토⁷⁾를 거쳐 사업인정 여부를 결정함.

이와 관련하여 현행 「토지보상법」 별표에서는 토지등을 수용·사용할 수 있는 116개의 공익사업을 규정하고 있고, 이 중 같은 법 별표 제2호에 따른 97개의 사업에 대해서는 개별 법률에 따라 인·허가 등(지구 또는 구역지정, 개발계획승인 등)이 있는 경우 현행 「토지보상법」 제20조에 따른 사업인정이 있는 것으로 의제되도록 규정되어 있음.

로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 **사업인정**을 받아야 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “**사업인정**”이란 공익사업을 토지등을 수용하거나 사용할 사업으로 결정하는 것을 말한다.

6) 「**공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률**」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “**사업시행자**”란 공익사업을 수행하는 자를 말한다.

- 7) 중앙토지수용위원회가 제시하는 공익성 검토기준은 ① 법령상 전제(토지보상법 제4조 각 호 및 별표에 규정된 사업에 해당하는지, 개별법에서 정한 수용재결의 신청요건을 갖추었는지), ② 시행자 의사와 능력(사업을 수행할 정당하고 적극적인 의사를 보유하였는지, 사업을 수행할 충분한 능력을 구비하였는지), ③ 입법목적 부합성(법령목적, 상위계획·지침, 절차 등에 부합하였는지, 영입이 수반되는 사업의 경우 대중성·개방성이 있는지), ④ 공익 우월성(사업으로 얻게 되는 공익이 사업으로 잃게 되는 이익보다 우월하다고 볼 수 있는지), ⑤ 사업계획의 합리성(구체적이고 합리적인 계획이라 볼 수 있는지), ⑥ 수용 필요성(수용방식으로 사업을 수행할 필요가 있는지, 수용 대상 및 범위가 적정한지), ⑦ 공익 지속성(사업의 정상 시행 및 완공 후 지속적 공익 관리가 가능한지) 등임(한국토지공법학회, 「사업인정 의제사업 공익성 판단 기준 등 연구」(국토교통부 연구용역), 2016. 8.).

이와 같이 「토지보상법」 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업 중 「도시정비법」과 관련하여서는 같은 법 제63조⁸⁾에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업이 규정되어 있는데,

개정안은 이에 더하여 ‘「도시정비법」 제101조의8에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업’을 「토지보상법」 제20조에 따른 사업 인정이 의제되는 사업으로 추가하려는 것임.

한편, 현행 「도시정비법」 제101조의8⁹⁾은 ‘정비구역¹⁰⁾ 지정의 특례’

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제63조(토지 등의 수용 또는 사용) 사업시행자는 정비구역에서 **정비사업**(재건축사업의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 해당하는 사업으로 한정한다)을 시행하기 위하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 **토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다.**

9) 「도시 및 주거환경정비법」

제101조의8(정비구역 지정의 특례) ① 토지주택공사등(제26조에 따라 사업시행자로 지정되려는 경우로 한정한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 지정개발자(제27조제1항에 따른 신탁업자로 한정한다. 이하 이 장에서 같다)는 제8조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 정비구역의 지정권자(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수인 경우로 한정한다. 이하 이 장에서 같다)에게 정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 제안할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등 또는 지정개발자는 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 정비구역의 지정권자에게 제출하여야 한다.

1. 정비사업의 명칭 / 2. 정비구역의 위치, 면적 등 개요
 3. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향
 4. 그 밖에 지정제안을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항에 따라 토지주택공사등 또는 지정개발자가 정비구역의 지정을 제안한 경우 정비구역의 지정권자는 제8조 및 제16조에도 불구하고 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 지정할 수 있다.
- ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비구역을 지정하려면 주민 및 지방의회의 의견을 들어야 하며, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 정비구역 지정에 대한 고시에 대하여는 제16조제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 “정비계획을 포함한 정비구역”은 “정비구역”으로 본다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정제안 및 정비구역 지정을 위한 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

10) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. **“정비구역”**이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.

에 관한 규정으로 해당 규정에는 토지를 수용하거나 사용할 수 있는 사업에 관한 사항이 규정되어 있지 않은 한편¹¹⁾,

개정안¹²⁾과 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(진성준의원 대표발의, 제2213731호, 이하 “도시정비법 개정안”이라 함)¹³⁾을 종합하여 볼 때, 개정안이 「토지보상법」 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업으로 추가하려는 사업은 「도시정비법 개정안」 제101조의17¹⁴⁾에

-
2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비 기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
- 가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
- 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.
- 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.
- 11) 현행 「도시정비법」 제8조제1항에 따르면, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외함) 등 정비구역의 지정권자는 같은 법 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정할 수 있음.
이와 관련하여, 현행 「도시정비법」 제101조의8제1항은 토지주택공사등 또는 지정개발자의 경우 같은 법 제8조에도 불구하고 일정 요건을 갖추 정비구역의 지정권자에게 정비구역의 지정을 제안할 수 있도록 하고, 같은 법 제101조의8제2항은 같은 조 제1항에 따라 토지주택공사등 또는 지정개발자가 정비구역의 지정을 제안한 경우 정비구역의 지정권자로 하여금 같은 법 제8조 및 제16조에도 불구하고 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 지정할 수 있도록 하는 등 정비구역의 지정과 관련된 특례사항을 규정하고 있음.
- 12) 「개정안」의 참고사항
- 이 법률안은 진성준의원이 대표발의한 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(의안번호 제13731호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.
- 13) 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(진성준의원 대표발의, 제2213731호)의 참고사항
- 이 법률안은 진성준의원이 대표발의한 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호 제13732호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.
- 14) 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(진성준의원 대표발의, 제2213731호)
제101조의17(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용 등) ① 공공 직접시행자는 공공정비구역에서 공공 직접시행 정비사업을 시행하기 위하여 「공익사업을

따른 ‘공공 직접시행 정비사업’으로 이해됨.

「도시정비법 개정안」에 따른 공공 직접시행 정비사업은 토지주택공사등¹⁵⁾이 사업시행자로서 정비구역에 대한 전권을 확보하여 건축물을 건설한 후 토지등소유자¹⁶⁾에게 건축물을 우선 공급하는 재건축사업 또는 재개발사업으로, 공공이 정비사업에 직접 참여하여 사업위험 등을 전담하도록 함으로써 국민의 주거생활의 질을 높이고 도심 내 주택 공급을 활성화하기 위한 취지의 사업방식으로 이해됨¹⁷⁾.

위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다.

② ~ ④ (생략)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “공공정비구역”이란 공공 직접시행 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제101조의15에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.
13. “공공 직접시행 정비사업”이란 다음 각 목의 요건을 갖추어 시행하는 재건축사업 또는 재개발사업으로서 공공정비구역 내에서 시행하는 정비사업을 말한다.
 - 가. 토지주택공사등이 제101조의16에 따라 사업시행자로 지정·고시될 것
 - 나. 제101조의17에 따라 공공정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 건축물을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급할 것
 - 다. 건설·공급되는 주택의 전체 세대수가 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상일 것. 다만, 공공정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

15) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “토지주택공사등”이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.

16) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. “토지등소유자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.
 - 가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
 - 나. 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

17) 「도시정비법 개정안」에 따른 공공 직접시행 정비사업에 관하여 보다 자세한 사항은 ‘참고 2’ 참조.

「도시정비법 개정안」 제101조의17¹⁸⁾제1항은 공공직접시행자¹⁹⁾로 하여금 공공정비구역에서 공공 직접시행 정비사업을 시행하기 위하여 「토지보상법」 제3조에 따른 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있도록 규정하고 있고,

같은 조 제3항은 「도시정비법 개정안」 제101조의15제4항²⁰⁾에 따라 공공정비구역의 지정·고시가 있는 때에는 「토지보상법」 제20조제1항²¹⁾ 및 제22조제1항²²⁾에 따른 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 보도록 규정하고 있음.

18) 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」 (진성준의원 대표발의, 제2213731호)

제101조의17(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용 등) ① 공공 직접시행자는 공공정비구역에서 공공 직접시행 정비사업을 시행하기 위하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다.

② (생략)

③ 제101조의15제4항에 따라 공공정비구역의 지정·고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조제1항에 따른 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다.

④ (생략)

19) 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」 (진성준의원 대표발의, 제2213731호)

제101조의16(공공정비구역의 지정·고시 효력 등) ② 제101조의15제4항에 따라 공공정비구역의 지정·고시가 있는 때에는 제101조의11제4항에 따라 공공정비계획의 입안을 제안한 토지주 택공사등을 공공 직접시행 정비사업의 사업시행자(이하 “공공직접시행자”라 한다)로 지정·고시한 것으로 본다.

20) 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」 (진성준의원 대표발의, 제2213731호)

제101조의15(공공정비구역의 지정·고시 및 공공정비계획의 결정) ④ 공공정비구역의 지정권자는 공공정비구역을 지정하거나 공공정비계획을 결정한 때에는 공공정비계획을 포함한 공공정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

21) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제20조(사업인정) ① 사업시행자는 제19조에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받아야 한다.

22) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제22조(사업인정의 고시) ① 국토교통부장관은 제20조에 따른 사업인정을 하였을 때에는 지체없이 그 뜻을 사업시행자, 토지소유자 및 관계인, 관계 시·도지사에게 통지하고 사업시행자의 성명이나 명칭, 사업의 종류, 사업지역 및 수용하거나 사용할 토지의 세목을 관보에 고시하여야 한다.

이에, 개정안은 「토지보상법」 별표 제2호에 같은 법 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업으로 ‘「도시정비법」 제101조의17에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업’을 추가하려는 것으로,

「도시정비법 개정안」의 의결을 전제로, 같은 법 제101조의17에 따른 공공 직접시행 정비사업의 시행을 위한 토지등의 수용 또는 사용에 관한 특례 규정과 「토지보상법」 간의 정합성을 유지하기 위한 것임.

이와 관련하여, 현행 「토지보상법」 제4조의2²³⁾는 「토지보상법」에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업을 같은 법 제4조 또는 별표에 규정된 법률에 따라서만 정할 수 있도록 규정하고 있다는 점 등을 고려할 때, 개정안은 「도시정비법 개정안」이 입법화될 경우 그 실효성 확보를 위해 필요한 입법조치로 생각됨.

국토교통부는 「도시정비법 개정안」이 재개발·재건축 사업기간을 단축하여 원활한 주택 공급 및 주거환경 개선을 도모하고자 하는 취지라는 점에서, 공공 직접 시행 정비사업의 근거가 신설되는 경우 그 실효성 확보를 위해 「토지보상법」의 개정을 통해 뒷받침할 필요가 있고,

23) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제4조의2(토지등의 수용·사용에 관한 특례의 제한) ① 이 법에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업은 제4조 또는 별표에 규정된 법률에 따르지 아니하고는 정할 수 없다.

② 별표는 이 법 외의 다른 법률로 개정할 수 없다.

「도시정비법 개정안」에 따른 공공 직접시행 정비사업은 토지주택 공사등 공공이 직접 시행하는 사업으로 수용권이 남용될 가능성도 크지 않을 것으로 보이는바, 「도시정비법 개정안」의 의결을 전제로 개정안에 찬성한다는 의견임.

아울러, 검토의견과 마찬가지로 개정안에서 「토지보상법」 제20조에 따른 사업인정이 의제되는 사업으로 추가하려는 사업은 「도시정비법 개정안」 ‘제101조의17’에 따른 공공 직접시행 정비사업으로 이해되는바, 개정안의 「도시정비법」 인용 조문을 수정할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5578

참고 1

「토지보상법」에 따라 토지등을 수용할 수 있는 사업 유형

자료 : 국토교통부

◆ 토지보상법에서 토지 등을 수용할 수 있는 사업을 정하고 있으며, 사업인정* 절차를 통해 토지 등의 사용 및 수용권 부여

* 토지 등을 수용하거나 사용하려면 국토부장관의 사업인정을 받아야 함(토지보상법 제20조)

구분	토지보상법에 따라 사업인정을 받아야 하는 공익사업 (토지보상법 제4조제1호부터 제7호까지)	개별 법률에 따른 공익사업 (토지보상법 제4조제8호 및 별표)	
		제1호 사업인정사업(19개)	제2호 사업인정의제사업(97개)
대상	토지보상법 제4조제1호 내지 제7호 사업 - 국방·군사, 철도·도로 등 공공사업, 청사 공장 등 공공용 시설사업, 주택 및 택지· 산단 조성사업 등 사업유형 열거	토지보상법 제4조제8호 사업 - 토지보상법 개정('15.12월)을 통하여 개별 법률에 따른 토지수용 가능 사업을 토지보상법 별표에 열거	
	〈사례〉 (1호) 국방대 이전 (2호) 비관리청도로공사 (3호) 공장, 정원, 갯벌, 지역특구 (4호) 우제류복원센터연구소 (5호) 행복주택 등	〈사례〉 · 「농어업재해대책법」에 따른 응급조치 · 「자동차관리법」에 따른 자동차서비스복합단지 개발사업	〈사례〉 · 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 · 「수도법」에 따른 수도사업 · 「자연공원법」에 따른 공원사업
인정 권자	국토부장관	국토부장관	관계 법률에 따른 인·허가· 승인권자 (해당 기관장, 시·도지사 등)
인정 절차	사업인정 신청(사업시행자) → 공익사업 대상여부 검토(국토부) → 의견청취 및 중토위 협의(국토부) → 사업인정 고시(국토부)	사업인정 신청(사업시행자) → 의견청취 및 중토위 협의(국토부) → 사업인정 고시(국토부)	사업승인 신청(사업시행자) → 의견청취 및 중토위 협의 (인·허가·승인권자) → 지구지정·사업계획 승인·고시 (인·허가·승인권자)
개정 연혁	수목원 조성 사업 추가('05년), 이주단지 조성에 관한 사업 신설('08년), 산업단지 조성에 관한 사업 신설('14년)	'20년 이후 별표 신설	
		수목원 조성 사업에 정원 조성 사업 추가('24.1)	해양클러스터법('21.1.) 도시재생법, 빈집법('21.7.) 수자원조사법('21.4.) 도심융합특구개발사업법('23.10.) 가덕도신공항법('24.9.) TK통합신공항특별법('25.8.) 광역교통법('25.12.)
대상 사업 추가 요건	공공성, 수용의 필요성	공공성, 수용의 필요성	※ 법 제4조의2제3항 신설로 사업인정의제사업에 대해 5년마다 재검토 후 폐지·변경 또는 유지 조치 필요('21.10)
			공공성, 수용의 필요성, 개별 법령 내용(사업내용 구체화, 이해관계인 의견청취, 공공필요 사업에 한해 수용할 수 있도록 제한, 민간사업시행자의 수용 요건 강화 등)
특징	① 토지보상법 제4조제1호 내지 제7 호 대상 사업이라 하더라도 사업 의 공공성 및 수용의 필요성 부족 시 사업인정 거부(국토부장관) ② 사업인정기간 약 6개월 소요	① 토지보상법 별표 대상 사업이라 하더라도 공공성 수용의 필요성 부족시 사업인정 거부(국토부장관) ② 사업인정기간 약 6개월 소요	① 개별법령에 따른 인허가· 승인만으로 토지 수용 가능 (사업인정 거부가 없어 수용권 남발 가능성 존재) ② 사업인정기간 단축 (6개월→1개월)

참고 2

「도시정비법 개정안」(진성준의원 대표발의)에 따른 공공 직접시행 사업 개요

□ 재개발·재건축에 공기업 직접시행 방식 신설

- (기존) 천재지변·안전우려, 사업 장기지연, 토지등소유자 2/3가 지방자치 단체에 신청하는 경우에 공기업이 관리처분방식*으로 시행

* 관리처분 방식이므로 관리처분과 관련한 사항에 주민 의사결정 필요(민간분양)

- (신설) 조합원* 과반수 요청이 있으면 공기업이 지자체에게 단독시행을 신청하고, 공기업이 사업시행(분양계획 포함)을 전담

- 사업 장기화 방지를 위해 단독시행 신청(정비계획 변경 신청) 후 1년 내 조합원 2/3의 동의를 얻지 못하면 단독 시행 신청은 자동 취소

[현행] 정비계획→ 조합총회→ 사업시행인가→ 조합총회→ 관리처분인가→ 착공

[변경] 정비계획→ (없 음) → 사업시행인가→ (없 음)→ (없 음) → 착공

□ 관리처분이 아닌 현물선납 방식으로 진행

- (현행) 그간 재개발·재건축 사업은 관리처분 방식만 허용하여 입주시까지 분담금 변동 등 사업 리스크를 조합원이 직접 부담

- (신설) 조합원에게 우선공급권을 부여하고, 장래 부담할 아파트 값을 기존 소유자산으로 현물선납한 후 정산하는 방식 도입

→ 소유권 이전으로 모든 사업 리스크를 공기업이 부담

* 우선공급을 희망하지 않는 조합원(토지등소유자)의 자산은 현금보상 등으로 수용 (현재 재개발 등 여타 정비사업도 민간 조합이 미동의자 자산을 수용하는 방식)

□ 통합심의 도입으로 신속한 사업추진 담보

- (현행) 통합심의 방식이 없어 건축심의, 교통영향평가 등을 별도로 진행 하는 등 인허가에 과도한 시간이 소요

- (신설) 사업시행인가 시 통합심의를 도입하여 신속한 인허가 지원