

노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안

(한정애의원 대표발의)

의안 번호	13673
----------	-------

발의연월일 : 2025. 10. 22.

발 의 자 : 한정애 · 이학영 · 박희승
권향엽 · 조인철 · 박홍배
박수현 · 이병진 · 추미애
최혁진 의원(10인)

제안이유

1990년대 이후 택지개발사업 및 정비사업 등을 통해 건설된 공공임대주택의 노후화가 가속화됨에 따라 이들을 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이 커지고 있음.

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 등이 제정되어 이를 규율하고 있으나, 동법은 적용대상이 되는 공공임대주택의 범위가 제한적이고, 공공임대주택 단지 전체를 사업주체가 소유한 경우에만 재정비사업 실시가 가능하도록 정해져 있어서 한계를 가지고 있음.

또한 공공임대주택에 관한 일반법에 해당하는 「공공주택 특별법」은 건설·매입에 관하여만 규정하고 있을 뿐, 노후화된 공공임대주택의 정비에 관하여는 규율하고 있지 않음.

이에 노후화된 공공임대주택의 재정비사업을 통합적이고 실효성있게 추진하기 위한 법률적 수단을 마련하고, 그 과정에서 다양한 권리

관계 및 개발여건에 따른 공공자산의 효율적인 활용 및 공공사업주체에 의한 신속한 추진을 위해 체계적인 특별법을 제정하려는 것임.

주요내용

- 가. 노후화된 공공임대주택의 재정비사업을 통합적으로 추진하기 위하여 공공임대주택으로 구성된 단지만이 아니라, 공공임대주택이 포함되어 있는 노후 공동주택 단지를 사업의 대상으로 함(안 제2조).
- 나. 사업주체가 공공임대주택 단지 전체를 소유하고 있는 경우에는 공공주택정비지구 지정을 제안할 때 공공주택정비사업계획의 승인을 포함하여 제안할 수 있도록 하여 신속한 추진을 도모함(안 제7조).
- 다. 정비지구 지정 및 추진 과정에서 미공개정보 이용 금지와 부동산 투기 방지대책 수립 의무를 명시함(안 제9조).
- 라. 사업 제안자를 사업 시행자로 우선 지정해 사업 추진의지가 높은 사업주체가 신속히 사업을 추진할 수 있도록 함(안 제15조).
- 마. 공공주택정비사업의 신속한 추진과 효율성 확보를 위하여 도시계획·건축·환경·교통 등 관계 법령에 따른 심의를 공공주택정비사업 통합심의위원회에서 일괄 심의하도록 함(안 제16조 및 제41조).
- 바. 공공주택정비사업 시 고밀도 개발 등을 허용하기 위하여 용적률·건폐율·높이제한 등 건축기준에 대한 특례를 부여함(안 제19조).
- 사. 구역 내 기존 토지·건축물 소유자 등의 재정착을 위하여 협의양도시 현물보상 제도를 도입함(안 제28조).

아. 공공주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 국가 및 지방자치단체가 기반시설 설치 및 공공시설 조성비용을 보조하거나 직접 설치할 수 있도록 하고 관련 부담금 감면 등의 특례를 부여함(안 제25조, 제34조 및 제35조).

자. 기존 공공임대주택 입주자들의 보호를 위하여 이주신청, 공공임대주택의 임시사용 및 임시이주단지 구성에 관한 특례를 둠(안 제30조 및 제32조).

노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 노후화된 공공임대주택의 효율적이고 신속한 정비를 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “노후공공임대주택정비사업”(이하 “공공주택정비사업”이라 한다)이란 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택이 포함된 노후 공동주택 단지를 정비하여 공공주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하는 사업을 말한다.
2. “노후 공동주택 단지”란 준공된 후 경과한 기간, 노후화의 정도, 준공 후 주변의 개발상황에 비추어 새로운 주택단지를 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 현저한 효용의 증가가 있을 것으로 예상되는 등 대통령령으로 정한 요건을 갖춘 주택단지를 말한다.
3. “노후공공임대주택정비지구”(이하 “공공주택정비지구”라 한다)란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 같은 법

에 따른 사업계획 승인을 받아 조성한 주택단지가 노후 공동주택 단지의 요건을 갖추고 그 단지 내에 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택이 포함되어 있는 주택단지로서, 제6조제1항 및 제11조제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다.

4. “입주자”란 공공임대주택이 포함된 노후 공동주택 단지에서 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2 및 제1호의3의 공공건설임대주택 및 공공매입임대주택에 거주하는 자를 말한다.

5. “정비지구토지등소유자”란 공공주택정비지구에 위치한 토지 또는 건축물을 소유하는 자를 말한다.

② 「공공주택 특별법」에서 사용하는 용어는 이 법으로 특별히 정하는 경우 외에는 이 법에서 이를 적용한다.

제3조(공공주택정비사업의 지원) 국가 및 지방자치단체는 공공주택정비사업을 효율적으로 수행하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 비용에 대하여 그 전부 또는 일부를 보조하거나 융자하여야 한다.

1. 공공주택정비사업에 필요한 건설비용

2. 기반시설의 설치·정비 및 운영 등에 필요한 비용

3. 제31조 및 제32조에 따른 공공임대주택의 임시사용, 임시이주단지조성 등 이주대책에 필요한 다음 각 목의 비용

가. 철거비 및 이주단지 조성 비용

나. 공공임대주택의 임대료, 관리비 및 주거이전 비용

제4조(노후공공임대주택정비사업자) 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·도지사·특별자치시장(이하 “시·도지사”라 한다)는 공공임대주택을 건설·공급·관리하는 다음 각 호의 자 중에서 노후공공임대주택정비사업자(이하 “공공주택정비사업자”라 한다)를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)

제5조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 공공주택정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화되는 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다.

② 공공주택정비사업으로 건설되는 공공주택의 공급 및 관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「공공주택 특별법」, 「주택법」 및 「주택임대차보호법」을 적용한다.

제2장 공공주택정비지구의 지정 및 사업의 실시

제6조(공공주택정비지구의 지정 등) ① 다음 각 호에 따른 지정권자

(이하 “지정권자”라 한다)는 공공주택정비사업을 추진하기 위하여 필요한 지역을 공공주택정비지구로 지정하거나 지정된 공공주택정비지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

1. 지방공사가 제2항에 따른 제안을 하는 경우 지정권자: 시·도지사

2. 제1호 이외의 공공주택정비사업자가 제2항에 따른 제안을 하는 경우 지정권자: 국토교통부장관

② 공공주택정비사업자는 지정권자에게 공공주택정비지구의 지정·변경·해제를 제안할 수 있다.

③ 공공주택정비사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택정비사업에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있으며, 국가 또는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 국가나 지방자치단체는 발급하는 서류에 대하여 수수료를 부과하지 아니한다.

④ 지정권자는 공공주택정비지구를 지정하거나 지정된 공공주택정비지구를 변경하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며(시·도지사가 지정권자인 경우 “중앙도시계획위원회”는 같은 법 제113조에 따른 “지방도시계획위원회”로 본다. 이하 같다), 이 경우 같은 법 제8조 및 제9조는 적용하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제4항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의를 하는 경우에는 60일 이내에 심의를 완료하여야 하며 같은 기간 내에 심의를 완료하지 아니한 경우에는 심의한 것으로 본다.

⑥ 지정권자가 제1항에 따라 공공주택정비지구를 지정·변경·해제하거나 공공주택정비사업자가 제2항에 따라 공공주택정비지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우에는 지정권자 및 공공주택정비사업자는 해당 지역의 주택수요, 건축물 노후도, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다.

⑦ 지정권자가 공공주택정비지구를 지정·변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다)하려면 공고를 하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지정 공고한 지역은 공공주택정비사업 예정지구(이하 “예정지구”라 한다)로 지정된 것으로 본다.

⑧ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공공주택정비지구 또는 예정지구의 지정을 해제할 수 있다.

1. 공공주택정비사업자가 제1항에 따른 공공주택정비지구의 지정 후 1년이 지날 때까지 공공주택정비지구에 위치한 토지 또는 건축물을 소유하는 자(이하 “정비지구토지등소유자”라 한다) 3분의 2 이상의 동의와 토지 면적 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보(토지 소유권을 확보하거나 정비지구토지등소유자로부터 사용동의를 받은 것을 말한다)하지 못한 경우

2. 사정의 변경으로 인하여 공공주택정비사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우

3. 공공주택정비지구 지정 후 3년이 경과한 구역으로서 정비지구토지등소유자 2분의 1 이상이 공공주택정비사업자에게 해제를 요청하는 경우(제16조에 따른 공공주택정비사업계획을 신청한 경우는 제외한다)

4. 제7항에 따른 공공주택정비지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고일부터 6개월이 지난 날 이후로 2분의 1을 초과하는 정비지구토지등소유자가 예정지구 지정 해제를 요청하는 경우

⑨ 제8항에 따라 공공주택정비지구 또는 예정지구의 지정이 해제된 경우 지정권자는 이를 공고하여야 한다.

⑩ 제1항부터 제9항까지에서 규정한 사항 외에 지구의 지정기준, 제안의 방법 등 공공주택정비지구의 지정·변경 또는 해제에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(공공주택정비지구 지정절차에 관한 특례) ① 공공임대주택 단지 전체를 소유하고 있는 공공주택정비사업자는 공공주택정비지구 지정을 제안할 때 제16조에 따른 공공주택정비사업계획의 승인을 포함하여 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 공공주택정비지구 지정과 통합하여 승인을 하여야 한다.

② 지정권자는 대통령령으로 정하는 면적 이하의 공공주택정비지구를 지정 또는 변경하는 경우에는 제16조에 따른 공공주택정비사업

계획을 포함하여 승인할 수 있다.

③ 지정권자는 제1항 및 제2항에 따라 공공주택정비지구 지정과 공공주택정비사업계획을 통합 승인하기 위하여 제41조에 따른 공공주택정비사업 통합심의위원회 심의를 거친 경우에는 제6조제4항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있다.

제8조(공공주택정비지구의 지정 등을 위한 관계기관 협의) ① 지정권자는 공공주택정비지구를 지정 또는 변경하려면 지구개요·지정목적 및 인구수용계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 공공주택정비지구 지정안 또는 변경안에 대하여 제6조제7항에 따른 주민등의 의견청취 전에 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 협의기간은 20일 이내로 하되, 관계 중앙행정기관의 장 또는 관할 지방자치단체의 장의 요청이 있는 경우 등 지정권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 1회에 한하여 10일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다. 다만, 협의기간 내에 협의가 완료되지 아니한 경우에는 협의를 거친 것으로 본다.

③ 지정권자는 제1항에 따라 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 협의한 내용을 반영한 조치계획을 작성하고 이를 성실히 이행하여야 한다.

④ 지정권자는 제1항에 따라 협의를 하는 경우 다음 각 호에서 정

한 협의를 별도로 하여야 한다. 이 경우 협의기간은 30일 이내로 한다.

1. 「자연환경보전법」 제28조에 따른 자연경관영향협의

2. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가등의 협의

⑤ 국토교통부장관은 공공주택정비지구로 지정하고자 하는 지역이 대통령령으로 정하는 면적 이상인 경우로서 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 국무회의의 심의가 필요하다고 인정되는 경우에는 제1항에 따른 협의 후 국무회의의 심의를 거쳐 공공주택정비지구의 지정 여부를 결정할 수 있다.

제9조(보안관리 및 부동산투기 방지대책) ① 지정권자, 제6조제2항에 따라 공공주택정비지구의 지정을 제안하거나 제안하려는 공공주택정비사업자, 관계기관 협의 대상이 되는 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장은 제6조제7항에 따른 주민 등의 의견청취를 위한 공고 전까지는 공공주택정비지구의 지정을 위한 조사, 관계서류 작성, 사전협의, 관계기관 협의 등의 과정에서 관련 정보가 누설되지 아니하도록 필요한 조치를 하여야 한다.

② 다음 각 호의 기관 또는 업체에 종사하였거나 종사하는 자는 업무 처리 중 알게 된 공공주택정비지구 지정 또는 지정 제안과 관련한 미공개정보(자산 또는 재산상 이익의 취득 여부의 판단에 중대한 영향을 미칠 수 있는 정보로서 불특정 다수인이 알 수 있도록 공개되기 전의 것을 말한다. 이하 이 조 및 제49조에서 같다)를 부동산

등의 매매 또는 그 밖의 거래에 사용하거나 타인에게 제공 또는 누설하여서는 아니 된다.

1. 국토교통부

2. 제4조에 따른 공공주택정비사업자

3. 제8조제1항에 따라 협의하는 관계 중앙행정기관, 관할 지방자치단체, 지방공사 등 관계기관

4. 공공주택정비사업자가 제6조제2항 및 제6항에 따라 공공주택정비지구의 지정 제안 또는 지정에 필요한 조사, 관계서류 작성 등을 위하여 용역 계약을 체결한 업체

③ 지정권자는 공공주택정비지구로 지정하고자 하는 지역 및 주변 지역이 부동산투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 투기방지대책을 수립하여야 한다.

④ 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 업체에 종사하였거나 종사하는 자로부터 공공주택정비지구의 지정 또는 지정 제안과 관련한 미공개정보를 제공받은 자 또는 미공개정보를 부정한 방법으로 취득한 자는 그 미공개정보를 부동산 등의 매매 또는 그 밖의 거래에 사용하거나 타인에게 제공 또는 누설하여서는 아니 된다.

⑤ 지정권자는 제2항 또는 제4항에 따른 위반행위에 대하여 매년 정기조사를 실시하고, 필요한 경우 수시로 실태조사를 실시할 수 있

다.

⑥ 지정권자는 제5항에 따른 정기조사 및 실태조사를 위하여 제2항 각 호의 기관 또는 업체에 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 기관 또는 업체에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 서류 등의 제출을 요구받거나 해당 기관 또는 업체의 출입·조사 또는 필요한 질문을 받은 자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑦ 지정권자는 제5항에 따른 정기조사 및 실태조사를 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장, 그 밖의 관련 법인·단체의 장에게 필요한 자료의 제출 또는 의견의 진술 등을 요청할 수 있다. 이 경우 중앙행정기관의 장 등은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

⑧ 지정권자는 제5항에 따른 정기조사 및 실태조사 결과를 「공직자윤리법」 제9조에 따른 공직자윤리위원회에 통보하여야 하고, 제2항 또는 제4항에 따른 위반행위를 발견한 때에는 이를 수사기관에 고발하거나 보안관리의 개선에 필요한 조치를 할 수 있다.

⑨ 제5항에 따른 정기조사 및 실태조사의 절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(행위제한 등) ① 제6조제7항에 따라 공공주택정비지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취의 공고가 있는 지역 및 공공주

택정비지구 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할·합병, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목의 벌채 및 식재 등 대통령령으로 정하는 행위를 하고자 하는 자는 시장(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 같다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 이를 할 수 있다.

1. 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

③ 제1항에 따라 허가를 받아야 하는 행위로서 공공주택정비지구의 지정 및 고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사 또는 사업에 착수한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제1항을 위반한 자에 대하여 원상회복을 명할 수 있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때에는 「행정대집행법」에 따라 이를 대집행할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 허가에 관하여 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조부터 제60조까지 및 제62조를 준용한다.

⑥ 제1항에 따른 허가를 받은 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따라 허가를 받은 것으로 본다.

제11조(공공주택정비지구 지정 등의 고시 등) ① 지정권자는 공공주택 정비지구를 지정하거나 지정된 공공주택정비지구를 변경 또는 해제하려면 공공주택정비지구의 위치·면적, 공공주택정비사업자, 사업의 종류, 수용 또는 사용할 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리(이하 “토지등”이라 한다)의 세목 등 주요 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 관계 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여야 한다. 이 경우 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

② 제1항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수 또는 구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

③ 제1항에 따라 공공주택정비지구가 지정·고시된 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 보며, 공공주택정비지구의 해제를 고시한 때에는 지정 당시로 환원된 것으로 본다. 다만, 해제하는 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 경우 등 해제 고시에서 별도로 정하는 도시·군계획시설은 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

제12조(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역의 해제 및 주거협약회의 구성) ① 지정권자가 공공주택정비지구를 지정 또는 변경

하여 고시한 때에는 그 고시일 다음날에 공공주택정비지구로 지정된 지역에 대한 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역등의 지정은 해제된 것으로 본다.

② 제1항에 따라 정비구역등이 해제된 경우 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 보고, 시장·군수 또는 구청장은 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고시하여야 한다.

③ 정비지구토지등소유자는 지정권자가 공공주택정비지구를 지정 또는 변경하여 고시한 날부터 2개월 이내에 주민협의회를 구성할 수 있다.

④ 주민협의회는 다음 각 호의 사항에 관하여 공공주택정비사업자에게 의견을 개진할 수 있으며, 공공주택정비사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민협회의의 의견을 반영할 수 있다.

1. 제28조에 따른 정비지구토지등소유자에 대한 현물보상
2. 건설되는 건축물의 설계
3. 시공자의 선정

⑤ 주민협회의의 효율적인 운영을 위하여 주민협의회에 주민대표자회의기구(이하 “주민대표회의”라 한다)를 둘 수 있다.

⑥ 주민대표회의는 정비지구토지등소유자 과반수의 동의를 받아 구성하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 특별자치시장·시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아야 한다.

⑦ 주민협의회 및 주민대표회의의 구성 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제13조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 적용 특례) 지정권자가 공공주택정비지구를 지정, 변경 또는 해제하여 고시한 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조, 제22조 및 제22조의2에 따라 도시·군기본계획의 수립·변경이 확정되거나 도지사의 승인(공공주택정비사업자가 제출한 공공주택정비지구 외의 지역에 대한 도시·군기본계획 변경안에 대하여 지정권자가 관계기관과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거친 경우만 해당하며, 이 경우 제8조제5항에 따라 국무회의의 심의를 거친 경우는 제외한다. 시·도지사가 지정권자인 경우 “중앙도시계획위원회”는 “시·도도시계획위원회”로 본다)을 받은 것으로 본다.

제14조(「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 등의 적용 특례) 지정권자가 공공주택정비지구를 지정 또는 변경하여 고시한 때에 관할 지방자치단체의 장은 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조의2 및 제8조의3, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」·「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」·「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제10조 및 제11조에 따른 오염총량관리기본계획 및 오염총량관리시행계획에 이를 반영하여야 한다.

제15조(공공주택정비사업자의 우선 지정 등) ① 지정권자는 제6조제2항에 따라 공공주택정비지구 지정을 제안한 자를 공공주택정비사업자로 우선 지정할 수 있다.

② 지정권자는 공공주택정비사업자가 제16조제1항에 따라 공공주택정비사업계획의 승인을 받은 후 2년 이내에 공공주택정비사업에 착수하지 아니하거나 공공주택정비사업계획에 정하여진 기간 내에 공공주택정비사업을 완료하지 못하거나 완료할 가능성이 없다고 판단되는 경우에는 다른 공공주택정비사업자를 지정하여 해당 공공주택정비사업을 시행하게 할 수 있다.

제16조(공공주택정비사업계획의 승인 등) ① 공공주택정비사업자는 다음 각 호의 사항을 포함한 공공주택정비사업계획을 수립하여 지정권자의 승인을 받아야 하며, 승인된 공공주택정비사업계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다)하는 때에도 또한 같다. 다만, 시·도지사가 지정권자인 경우 시·도지사는 공공주택정비사업계획을 승인하기 전에 국토교통부장관과 미리 협의하여야 한다.

1. 공공주택정비사업계획의 개요
2. 토지이용계획 및 기반시설 설치 계획
3. 「공공주택 특별법」 제2조제1호 각 목별 주택비율
4. 건축 및 주택건설계획(부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획을 포함한다)

5. 조성된 토지의 공급에 관한 계획

6. 입주자의 이주에 관한 사항 및 공공주택정비사업으로 건설·공급되는 공공임대주택에 기존 입주자의 우선 입주에 관한 사항

7. 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 지정권자는 제1항에 따라 공공주택정비사업계획을 승인하려면 제41조에 따른 공공주택정비사업 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 지정권자는 제1항에 따라 공공주택정비사업계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 관계 서류의 사본을 관계 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여야 한다.

④ 제3항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수 또는 구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 제3항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받은 시장·군수 또는 구청장은 관계 서류에 도시·군관리계획결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 공공주택정비사업자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

제17조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 제16조에 따른 공공주택정비사업계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각

호의 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

1. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
2. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 허가·신고, 같은 법 제29조에 따른 건축 협의
4. 「골재채취법」 제22조에 따른 골재채취의 허가
5. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제4항에 따른 지도등의 간행 심사, 같은 법 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
6. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제10조에 따른 협의 또는 승인, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제33조에 따른 매립면허의 고시, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인·고시
7. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐

- 지, 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가
8. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가, 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지
 9. 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가
 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
 11. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가
 12. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역 변경·해제, 같은 법 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의
 13. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조, 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설 설치의 허가 및 신고
 14. 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」 제9조에 따른 개발사업계획에의 대중교통시설에 관한 사항의 반영
 15. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가 및 같은 법 제107조에 따른 도로관리청과의 협의 또는 승인
 16. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제

4조에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 같은 법 제11조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제26조에 따른 조성토지등의 공급 계획 제출, 같은 법 제53조에 따른 조성토지등의 준공 전 사용의 허가, 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가

17. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구의 지정, 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정

18. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가

19. 「사도법」 제4조에 따른 사도의 개설허가

20. 「사방사업법」 제14조에 따른 벌채 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제

21. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조 및 제18조에 따른 국가산업단지개발실시계획의 승인, 같은 법 제18조의2에 따른 도시첨단산업단지개발실시계획의 승인

22. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인

23. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에

다른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.

24. 「소하천정비법」 제6조 및 제8조에 따른 소하천정비종합계획의 수립·승인 및 소하천정비시행계획의 수립, 같은 법 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고
25. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가
26. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
27. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
28. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록
29. 「자연재해대책법」 제5조에 따른 개발사업의 재해영향평가등의 협의
30. 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 타인의 토지 등에 설치된 분묘 등의 처리, 같은 법 제28조에 따른 무연분묘의 처리
31. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고

- 32. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수개발·이용의 허가 또는 신고
- 33. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급 타당성에 관한 협의
- 34. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제9조에 따른 철도건설사업별 실시계획의 승인
- 35. 「철도사업법」 제42조에 따른 점용허가
- 36. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
- 37. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제23조에 따른 초지전용의 허가
- 38. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가
- 39. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고
- 40. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가, 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
- 41. 「하천법」 제6조에 따른 하천관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제25조 및 제27조에 따른 하천기본계획 및 하천공사시행계획의 변경, 같은 법 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사 실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은

법 제50조에 따른 하천수의 사용허가

42. 「항만법」 제7조에 따른 항만기본계획의 변경, 같은 법 제9조 제2항에 따른 항만개발사업 시행의 허가 및 같은 법 제10조제2항에 따른 항만개발사업실시계획의 승인

② 지정권자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 공공주택정비사업계획을 승인하려는 경우에는 공공주택정비사업자가 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.

③ 제1항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료등을 면제한다.

제18조(임대의무기간 적용에 관한 특례 등) ① 공공주택정비사업을 실시하는 경우 공공주택정비지구 내 기존 공공임대주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따라 정한 임대의무기간을 적용하지 아니한다.

② 제16조에 따른 공공주택정비사업계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 공공주택정비지구 내 공공임대주택의 공공주택사업자는 입주자와 임대차계약을 해지하거나 갱신계약을 체결하지 아니할 수 있다.

- ③ 제11조에 따라 공공주택정비지구 지정 고시가 있는 경우 지상권
- 전세권설정계약 또는 임대차계약의 갱신기간은 「민법」 제280조
 - 제281조 및 제312조제2항, 「주택임대차보호법」 제4조제1항, 「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.

제19조(공공주택정비사업의 건축기준 등에 대한 특례) 지정권자는 공공주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 제한
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 제한
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 제한
4. 「건축법」 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준
6. 「주택법」 제35조에 따른 주택건설기준 중 주차장 설치기준
7. 「주차장법」 제12조의3, 제19조에 따른 주차장의 설치기준

제20조(공공시설등 설치의무에 대한 특례) 공공주택정비사업자가 제16조에 따라 승인된 공공주택정비사업계획에 따라 공공주택을 건설한

경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에도 불구하고 용도지역 변경 또는 도시·군계획시설 결정 변경 등으로 인한 토지가치 상승분에 대한 공공시설등 설치의무를 부담하지 아니한다.

제21조(「산지관리법」의 적용 특례) 제16조에 따라 공공주택정비사업계획이 승인된 때에는 「산지관리법」 제6조에 따른 보전산지가 변경·해제된 것으로 본다.

제22조(「수도법」의 적용 특례) 제16조에 따라 공공주택정비사업계획이 승인된 때에는 국토교통부장관과 특별시장·광역시장·시장·군수(광역시의 군수는 제외한다. 이하 이 조 및 제23조에서 같다)는 이를 「수도법」 제5조에 따른 수도정비계획에 우선적으로 반영하여야 한다. 이 경우 기후에너지환경부장관은 특별한 사유가 없으면 관할 특별시장·광역시장·시장·군수로부터 수도정비계획 승인 신청을 접수한 날부터 30일 이내에 수도정비계획을 승인하여야 한다.

제23조(「하수도법」의 적용 특례) 제16조에 따라 공공주택정비사업계획이 승인된 때에는 특별시장·광역시장·시장·군수는 「하수도법」 제5조 및 제6조에 따른 하수도정비기본계획에 우선적으로 반영하여야 한다. 이 경우 기후에너지환경부장관은 특별한 사유가 없으면 관할 특별시장·광역시장·시장·군수로부터 하수도정비기본계획 승인 신청을 접수한 날부터 40일 이내에 하수도정비기본계획을 승인하여야 한다.

제24조(「환경영향평가법」의 적용 특례) ① 「환경영향평가법」 제29

조에도 불구하고 공공주택정비사업에 대하여 평가서의 협의를 요청 받은 행정기관의 장은 평가서를 접수한 날부터 45일 이내에 지정권자에게 평가협의를 대한 의견을 통보하여야 한다. 이 경우 협의기관의 장은 「환경영향평가법」 제28조제3항에 따른 환경영향평가서의 보완 또는 조정 사유에 해당하는 경우 지정권자 또는 공공주택정비사업자에게 관련 서류의 보완을 1회에 한하여 요청할 수 있으며, 지정권자 또는 공공주택정비사업자가 관련 서류를 보완하는 기간은 협의기간에 포함하지 아니한다.

② 지정권자는 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가를 실시하는 경우 해당 공공주택정비지구 등에 대한 환경영향을 협의기관의 장과 협의하여 연 2회 이하로 조사할 수 있다.

제25조(간선시설의 설치 및 지원 등) ① 공공주택정비사업을 시행하는

때에는 해당 간선시설의 설치 및 설치비용의 상환에 관하여 「주택법」 제28조를 준용한다. 이 경우 간선시설을 설치하는 자는 공공주택정비사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성사업보다 우선하여 설치하여야 한다.

② 국가 또는 지방자치단체는 공공주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 도로·철도·공원 등 대통령령으로 정하는 시설을 직접 설치하거나 이를 설치하는 자에게 설치비용을 보조할 수 있다.

③ 제2항에 따른 시설의 지원 대상·범위 등은 대통령령으로 정한

다.

제26조(토지에의 출입 등) ① 공공주택정비지구의 지정을 제안하는 자 또는 공공주택정비사업자는 공공주택정비지구의 지정제안 또는 공공주택정비사업계획의 작성을 위한 조사·측량을 하고자 하는 때와 공공주택정비사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 타인의 토지에 출입하거나 타인의 토지를 재료적치장·통로 또는 임시도로로 일시 사용할 수 있으며 죽목·토석, 그 밖의 장애물을 변경하거나 제거할 수 있다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제130조제2항부터 제9항까지 및 같은 법 제131조는 제1항의 경우에 준용한다. 이 경우 “행정청인 도시·군계획시설사업의 시행자”는 “공공주택정비사업자”로 본다.

제27조(토지등의 수용 등) ① 공공주택정비사업자는 공공주택정비지구에서 공공주택정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

② 공공주택정비지구를 지정하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

③ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 관할 토지수용위원회는 중앙토지수용위원회로 한다. 이 경우 중앙토지수용위원회는 공공주택정비사업자의 재결 신청이 있는 날부터 6개월 이

내에 재결을 하여야 한다.

④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조 제1항 및 같은 법 제28조제1항에도 불구하고 공공주택정비지구로 지정된 때부터 해당 공공주택정비사업의 시행기간 내에 할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 토지등의 수용, 사용 또는 손실보상에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용한다. 다만, 공공주택정비사업의 시행에 따른 이주대책 및 생활대책의 수립 등 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

제28조(정비지구토지등소유자에 대한 현물보상) ① 공공주택정비사업자는 정비지구토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 공공주택정비지구 내 토지등의 전부를 공공주택정비사업자에게 양도하는 경우로서 정비지구토지등소유자가 원하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 사업시행으로 조성되는 토지 또는 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조 및 제29조에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)할 수 있다. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 본다.

1. 건축물로 보상을 받을 수 있는 자: 그가 소유하는 공공주택정비

지구 내 토지등의 전부를 공공주택정비사업자에게 양도한 자로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 자가 된다.

2. 보상하는 건축물 가격의 산정 기준금액: 제29조에 따른 분양가격으로 한다. 다만, 공공주택정비사업자가 아닌 정비지구토지등소유자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 분양가격을 달리 정할 수 있다.

가. 공공임대주택의 소유자

나. 국가 또는 지방자치단체

3. 보상기준 등의 공고: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때 현물로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 현물로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고한다.

4. 현물보상 신청 기간: 보상기준 등이 공고된 날부터 3개월 이내로 한다.

② 제1항에 따라 현물보상을 받기로 결정된 권리는 현물보상을 약정한 날부터 현물보상으로 공급받는 토지 또는 건축물의 소유권이 전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반할 때에는 공공주택정비사업자는 현물보상약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및

보상에 관한 법률」 제63조제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 한다.

③ 제1항 및 제2항에 규정한 사항 외에 건축물의 공급기준 등 현물 보상에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제29조(주택공급 등에 관한 특례) ① 공공주택정비사업으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물에 대하여는 「주택법」 제57조, 제57조의2, 제64조 및 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

② 공공주택정비사업자는 제28조에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 및 주택 이외의 건축물의 분양가격을 정하는 경우 분양수입금, 추정액, 공공주택정비사업의 총사업비, 공공주택정비지구 내 종전 토지 및 건축물의 총가액 등을 고려하여야 한다. 이 경우 종전 토지 및 건축물의 총가액 산정에 있어서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제67조제2항에도 불구하고 공공주택정비사업계획 승인일을 기준으로 공공주택정비사업으로 인한 토지등의 가격 변동을 반영할 수 있다.

③ 정비지구토지등소유자가 현물보상으로 취득하는 건축물은 「지방세특례제한법」 제74조의 적용에 있어서는 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.

제30조(입주자의 입주신청 등) 입주자는 공공주택정비사업을 실시하는

경우 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 이주를 신청할 수 있으며, 신청을 받은 해당 공공임대주택의 공공주택사업자는 이주신청한 입주자를 신청순위에도 불구하고 우선적으로 배정하여야 한다.

제31조(공공주택정비사업 시행에 따른 공공임대주택의 임시사용에 관한 특례) ① 공공주택정비사업자는 공공주택정비사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자·세입자에 대하여 공공임대주택(입주자 모집 전 공공분양주택을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 공공주택정비사업의 시행기간 동안 다른 입주 신청자에 우선하여 사용하게 할 수 있다.

② 공공주택정비사업자는 입주자가 공공주택정비사업이 완료된 후에도 제1항의 임시사용 주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계속 임대할 수 있다. 이 경우 계속 거주하는 자가 이주대책 대상자인 경우에는 이주대책을 수립한 것으로 본다.

③ 제1항에 따른 임시사용자 및 제2항에 따른 계속 거주하는 자의 선정·관리 방법, 임시사용 공공임대주택의 운영 및 관리에 필요한 사항은 공공주택정비사업자가 따로 정할 수 있다.

제32조(공공주택정비사업 시행에 따른 임시이주단지 구성에 관한 특례) ① 공공주택정비사업의 시행을 위하여 철거되는 주택의 소유자·세입자를 위한 임시이주단지 구성에 관한 사업으로서 대통령령으

로 정하는 사업(이하 “이주단지조성사업”)에 대해서는 제8조, 제10조, 제13조, 제14조, 제16조, 제17조, 제19조부터 제25조까지, 제27조 제1항 및 제5항 본문, 제33조부터 제37조까지, 제44조부터 제53조까지를 준용한다.

② 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 그가 소유하거나 조성한 토지를 공급(매각 또는 임대를 말한다. 이하 이 조에서 같다)하는 경우에는 「주택법」 제30조제1항에도 불구하고 이주단지조성사업을 시행하는 공공주택정비사업자에게 우선적으로 공급할 수 있다.

③ 국가와 지방자치단체는 이주단지조성사업을 위하여 필요한 경우에는 국유·공유 재산을 무상으로 대부·사용 및 수익하게 할 수 있다.

제33조(국·공유지의 처분제한 등) ① 공공주택정비지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 공공주택정비사업에 필요한 토지는 공공주택정비사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다.

② 공공주택정비지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 공공주택정비사업자에게 수익계약으로 양도할 수 있다. 이 경우 그 재산의 용도폐지 및 양도에 관하여는 지정권자가 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

③ 제2항 후단에 따라 협의의 요청이 있는 때에는 관계 행정기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 60일 이내에 용도폐지 및 양도, 그 밖의 필요한 조치를 하여야 한다.

④ 제2항에 따라 공공주택정비사업자에게 양도하고자 하는 재산 중 관리청을 알 수 없는 국유재산에 관하여는 다른 법령에도 불구하고 기획재정부장관이 이를 관리 또는 처분한다.

제34조(공공시설 등의 귀속) ① 공공주택정비사업자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설을 새로 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 시설을 설치한 경우 그 귀속에 관하여는 같은 법 제65조를 적용한다. 이 경우 “행정청”은 “공공주택정비사업자”로 본다.

② 제1항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용함에 있어서 관리청이 불분명한 재산 중 도로·구거(溝渠)에 대하여는 국토교통부장관을, 하천에 대하여는 기후에너지환경부장관을, 그 밖의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다.

③ 제1항에 따라 공공주택정비사업자가 대체공공시설 등을 설치하고자 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제16조에 따른 공공주택정비사업계획 승인을 신청하는 때에 이를 명시하여야 한다.

④ 제1항에 따른 공공시설과 재산을 등기할 때에는 사업계획승인서 또는 그 변경승인서와 준공확인서로서 「부동산등기법」에 따른 등기원인을 증명하는 서류를 갈음할 수 있다.

제35조(부담금의 감면) ① 국가 및 지방자치단체는 공공주택정비사업을 원활하게 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공공주택정비사업자가 공공주택정비사업의 시행을 위하여 취득한 부동산에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 취득세를 감면할 수 있다.

② 공공주택정비사업에 부과되는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부담금에 대하여는 관련 법령으로 정하는 바에 따라 이를 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다.

1. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조에 따른 개발부담금
2. 「농지법」 제38조에 따른 농지보전부담금
3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역교통시설부담금
4. 「도시교통정비 촉진법」 제36조에 따른 교통유발부담금
5. 「산지관리법」 제19조에 따른 대체산림자원조성비
6. 「초지법」 제23조에 따른 대체초지조성비

제36조(준공검사) ① 공공주택정비사업자는 공공주택정비사업을 완료한 때에는 지체 없이 준공검사를 받아야 한다.

② 지정권자는 공공주택정비사업이 공공주택정비사업계획대로 완료되었다고 인정하는 경우에는 준공검사서를 공공주택정비사업자에게 교부하고 이를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보에 공고하여야 한다.

③ 공공주택정비사업자는 공공주택정비사업을 효율적으로 시행하기

위하여 공공주택정비사업계획의 범위에서 공공주택정비지구 중 일 부지역에 한정하여 준공검사를 신청할 수 있다.

제37조(조성된 토지의 공급) ① 공공주택정비지구로 조성된 토지를 공급하려는 자는 공공주택정비사업계획에서 정한 바에 따라 공급하여야 한다.

② 제1항에 따라 공급하는 토지의 용도, 공급의 절차·방법 및 대상자, 그 밖에 공급조건에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 공공주택정비사업자는 「주택법」에 따른 국민주택의 건설용으로 사용할 토지를 공급할 때 그 가격을 조성원가 이하로 할 수 있다.

제38조(조성된 토지의 조성원가 공개) ① 제37조에 따라 토지를 공급하려는 자는 조성원가를 공시하여야 한다. 이 경우 조성원가는 다음 각 호의 항목으로 구성된다.

1. 용지비
2. 조성비
3. 직접인건비
4. 이주대책비
5. 판매비
6. 일반관리비
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

② 제1항에 따른 조성원가의 산정방법과 그 밖에 필요한 사항은 국

토교통부령으로 정한다.

제39조(조성된 토지의 전매행위 제한 등) ① 공공주택정비지구로 조성된 토지에 대한 공급계약을 체결한 자(이하 “공급받은 자”라 한다)는 소유권 이전등기를 하기 전까지는 그 토지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)할 수 없고, 누구든지 그 토지를 전매받아서도 아니 된다. 다만, 이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 조성된 토지의 공급대상자로 선정된 자(이하 “공급대상자”라 한다)는 해당 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등을 전매할 수 없고, 누구든지 이를 전매받아서도 아니 된다.

③ 토지를 공급받은 자가 제1항을 위반하여 토지를 전매한 경우 해당 법률행위를 무효로 하며, 공공주택정비사업자(당초의 토지 공급자를 말한다)는 이미 체결된 토지의 공급계약을 취소한다. 이 경우 공공주택정비사업자는 토지를 공급받은 자가 지급한 금액 중 해당 토지 공급계약에서 정한 계약보증금을 제외한 금액 및 이에 대한 이자(「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 적용한 이자를 말한다)를 합산한 금액을 지체 없이 지급하여야 한다.

④ 공급대상자가 제2항을 위반하여 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등을 전매한 경우 해당 법률행위와 토지를 공급받을

수 있는 권리·자격·지위 등은 무효로 한다.

제40조(선수금 등) ① 공공주택정비사업자는 토지를 공급받을 자로부터 그 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다.

② 공공주택정비사업자는 토지를 공급받을 자에게 토지로 상환하는 채권(이하 “토지상환채권”이라 한다)을 발행할 수 있다.

③ 토지상환채권의 발행 절차·방법 및 조건 등은 「국채법」, 「지방채정법」, 「한국토지주택공사법」, 그 밖의 법률에서 정하는 바에 따른다.

④ 제1항 또는 제2항에 따라 선수금을 받거나 토지상환채권을 발행하려는 공공주택정비사업자는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

제41조(공공주택정비사업 통합심의위원회) ① 지정권자는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 사업계획 승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공공주택정비사업 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선 대책

4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
 5. 「산지관리법」에 따라 해당 공공주택정비지구에 속한 산지의 이용계획
 6. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
 7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등
 8. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가
 9. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도 건설사업
 10. 「경관법」에 따른 사전경관계획
 11. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가에 관한 사항
 12. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항
- ② 통합심의위원회는 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함하여 24명 이내의 위원으로 구성한다.
- ③ 통합심의위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 되고, 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 한다.
1. 국토교통부, 관계 행정기관(제8조제1항에 따라 사전협의를 거치는 기관을 말한다) 또는 지정권자 소속의 관계 부서의 장으로서 대통령령으로 정하는 공무원
 2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 지정권자가

위촉하는 사람

3. 「건축법」에 따른 건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
4. 중앙도시계획위원회(국토교통부장관이 공공주택정비지구를 지정한 경우에 한정한다) 또는 시·도도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1명 이상을 포함하여 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
5. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
6. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
7. 「산지관리법」에 따라 해당 공공주택정비지구에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
8. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
9. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
10. 「철도산업발전기본법」에 따른 철도산업위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

11. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 12. 「경관법」에 따른 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 13. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- ④ 통합심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
 - ⑤ 통합심의위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다.
 - ⑥ 통합심의를 받고자 하는 공공주택정비사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 하며 통합심의위원회에 최종의견서를 제출할 수 있다.
 - ⑦ 통합심의위원회는 공공주택정비사업계획의 승인과 관련된 사항, 공공주택정비사업자의 최종의견서, 관계 기관 의견서 등을 종합적으로 검토하여 심의하여야 한다. 이 경우 정당한 사유가 없으면 지정권자는 심의 결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.
 - ⑧ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.
 1. 「건축법」에 따른 건축위원회
 2. 중앙도시계획위원회(국토교통부장관이 공공주택정비지구를 지정

- 한 경우에 한정한다) 및 시·도도시계획위원회
3. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 국가교통위원회
 4. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통위원회
 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
 6. 「산지관리법」에 따른 산지관리위원회
 7. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의 권한을 가진 위원회
 8. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
 9. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회
 10. 「철도산업발전기본법」에 따른 철도산업위원회
 11. 「경관법」에 따른 경관위원회
 12. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회

제3장 보칙

제42조(토지매수업무 등의 위탁) ① 공공주택정비사업자는 토지매수업무·손실보상업무 및 이주대책업무 등을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제81조제1항에 따라 지방자치단체 등에 위탁할 수 있다.

② 제1항에 따른 위탁 시 업무범위, 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제43조(공공주택정비사업지구 밖의 사업에 대한 준용) 공공주택정비사업지구 밖의 지역에서 공공주택정비사업과 직접 관련되는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업에 대해서는 제8조, 제10조, 제13조, 제14조, 제16조, 제17조, 제21조부터 제24조까지, 제27조제1항, 제33조부터 제37조까지, 제44조부터 제53조까지의 규정을 준용한다.

제44조(권한의 위임 또는 위탁) ① 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있다. 이 경우 중앙행정기관은 관계 행정기관으로 보며, 중앙도시계획위원회는 시·도도시계획위원회로 본다.

② 제1항에 따라 권한을 위임받은 시·도지사는 그 권한의 일부를 국토교통부장관의 승인을 받아 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함한다)·군수 또는 구청장에게 재위임할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 중앙행정기관의 장 또는 공공주택정비사업자에게 위탁할 수 있다.

제45조(협조 요청) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 관계 기관의 장에게 공공주택정비사업의 시행을 위하여 필요한 자료의 제출 또는 그 밖에 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 협조를 요청받은

관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 협조하여야 한다.

제46조(보고·검사 등) ① 국토교통부장관이나 지정권자는 공공주택정비사업의 시행과 관련하여 필요하다고 인정하면 공공주택정비사업자에게 필요한 보고를 하게 하거나 자료를 제출하도록 명할 수 있으며, 소속 공무원에게 공공주택정비사업에 관한 업무를 검사하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 공공주택정비사업에 관한 업무를 검사하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ 제2항에 따른 증표에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제47조(감독) ① 국토교통부장관은 공공주택정비사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 공사의 중지·변경, 시설물 또는 물건의 개축·변경 또는 이전 등을 명할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따른 허가 또는 승인을 받은 경우
2. 제16조제1항에 따른 공공주택정비사업계획의 승인 또는 변경승인의 내용을 위반하여 사업을 시행한 경우
3. 사정의 변경으로 인하여 공공주택정비사업의 계속적인 시행이 불가능하게 된 경우

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 처분 또는 명령을 한 때에는 대

통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다.

제48조(청문) 국토교통부장관은 이 법에 따른 허가 또는 승인을 제47조제1항에 따라 취소하려면 청문을 하여야 한다.

제4장 벌칙

제49조(벌칙) ① 제9조제2항 또는 제4항을 위반하여 공공주택정비지구의 지정 또는 지정 제안과 관련한 미공개정보를 부동산 등의 매매, 그 밖의 거래에 사용하거나 타인에게 제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 그 위반행위로 얻은 재산상의 이익 또는 회피한 손실액의 3배 이상 5배 이하에 상당하는 벌금에 처한다. 다만, 그 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액이 없거나 산정하기 곤란한 경우 또는 그 위반행위로 얻은 재산상의 이익 또는 회피한 손실액의 5배에 해당하는 금액이 10억원 이하인 경우에는 벌금의 상한액을 10억원으로 한다.

② 제1항의 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액이 5억원 이상인 경우에는 제1항의 징역을 다음 각 호의 구분에 따라 가중한다.

1. 이익 또는 회피한 손실액이 50억원 이상인 경우에는 무기 또는 5년 이상의 징역
2. 이익 또는 회피한 손실액이 5억원 이상 50억원 미만인 경우에는 3년 이상의 유기징역

③ 제1항 및 제2항에 따라 징역에 처하는 경우에는 제1항에 따른 벌금을 병과할 수 있다.

④ 제1항의 죄를 범한 자 또는 그 정을 아는 제3자가 제1항의 죄로 인하여 취득한 재물 또는 재산상의 이익은 몰수한다. 다만, 이를 몰수할 수 없을 때에는 그 가액을 추징한다.

제50조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제39조제1항 또는 제2항을 위반하여 토지 또는 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등을 전매한 자
2. 전매가 금지됨을 알면서 제39조제1항 또는 제2항을 위반하여 토지 또는 토지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등을 전매받은 자

제51조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제10조제1항에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 건축물의 건축 등의 행위를 하거나 거짓 또는 부정한 방법으로 허가를 받은 자
2. 제47조제1항에 따른 공사의 중지·변경 등의 명령을 위반한 자

제52조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제49조부터 제51조까지의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인

또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제53조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 정당한 사유 없이 제9조제6항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 거짓 서류 등을 제출하거나 해당 기관 또는 업체의 출입·조사 또는 질문을 거부·방해하거나 기피한 자
2. 정당한 사유 없이 제26조제1항에 따른 공공주택정비사업의 행위를 거부 또는 방해한 자
3. 제46조제1항에 따른 보고 또는 자료제출을 하지 아니하거나 거짓으로 한 자
4. 제46조제1항에 따른 검사를 거부 또는 방해한 자

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과·징수한다.

부 칙

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.