



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《특별관리지역 내 건축물 이축 허용》

■ 임오경의원 대표발의(의안번호 제2205522호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 임오경의원 대표발의(제2205522호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 특별관리지역 내 건축물 이축 허용(안 제6조의3제1항 단서)	2

I. 임오경의원 대표발의(제2205522호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 임오경의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 13.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 14.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 특별관리지역 내 건축, 형질변경 등 개발행위를 원칙적으로 제한하면서 시장·군수·구청장의 허가를 받은 경우에는 예외적으로 허용하되, 그 허용 대상은 하위명령에 위임하도록 규정하고 있음.

그런데 특별관리지역의 경우 행위제한이 수반되는 유사 지정제도인 개발제한구역과 달리 현행 행위제한의 예외적 허용 대상에 건축물의 이축(移築) 행위가 제외되어 있어 특별관리지역 주민들이 상대적으로 과도한 재산권 제한을 받고 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 특별관리지역 내 행위제한의 예외적 허용 대상으로서 이축 행위를 법률에 직접 규정함으로써 불합리한 규제를 완화하고 특별관리지역 주민들의 재산권을 보호하려는 것임(안 제6조의3제1항 단서).

3. 검토의견

가. 특별관리지역 내 건축물 이축 허용(안 제6조의3제1항 단서)

현행	개정안
제6조의3(특별관리지역의 관리 등) ① 특별관리지역 안에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위를 할 수 없다. 다만, 특별관리지역의 취지에 부합하는 범위에서 <u>대통령령으로</u> 정하는 행위에 한정하여 시장, 군수 또는 구청장의 허가를 받아 할 수 있으며, 허가된 사항을 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.	제6조의3(특별관리지역의 관리 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----이축(移 築) 등 <u>대통령령으로</u> ----- ----- ----- ----- -----.
② ~ ⑧ (생략)	② ~ ⑧ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

※ 적용례 : 이 법 시행 전에 제6조의2제1항에 따라 지정된 특별관리지역에 대해서도 적용

‘특별관리지역’¹⁾은 330만m² 이상의 공공주택지구를 해제할 경우 난개발이 우려되는 지역에 대하여 국토교통부장관이 10년의 범위에서 한시적으로 지정하여 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형

1) 「공공주택 특별법」

제6조의2(특별관리지역의 지정 등) ① 국토교통부장관은 제6조제1항에 따라 주택지구를 해제할 때 국토교통부령으로 정하는 일정 규모 이상으로서 체계적인 관리계획을 수립하여 관리하지 아니할 경우 난개발이 우려되는 지역에 대하여 10년의 범위에서 특별관리지역으로 지정할 수 있다.

「공공주택 특별법 시행규칙」

제3조(특별관리지역의 규모) 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제6조의2제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 일정 규모”란 330만제곱미터를 말한다.

질변경, 죽목의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되도록 관리하는 지역임.

현재 지정된 특별관리지역은 광명시흥지구의 군부대·고속도로 등 1.7km²가 유일²⁾한데, 이는 2010년 5월 광명시흥지구 17.4km²가 보금자리주택지구³⁾로 지정되었다가 LH 재무여건 악화 등으로 지구가 해제되면서 2015년 4월 광명시흥지구 전체가 특별관리지역으로 지정된 이후 취락지구 정비, 도시개발구역 및 산업단지 지정 등으로 일부 지역이 특별관리지역에서 해제되고, 2022년 11월 29일 12.71km²이 광명시흥 공공주택지구로 다시 지정된 결과임.

현행법 제6조의3제1항 단서⁴⁾는 특별관리지역 내 행위 제한의 예외에 대해 규정하고 있고 현행법 시행령 제8조제1항⁵⁾ 및 [별표 1]은 구체적인 행위 제한의 예외들을 열거하고 있는데, 개정안은 예외적으로 허용되는 행위의 예시로서 ‘이축(移築)’을 법률에 명시하고자 하려는 것임.

2) 「[참고 2] 특별관리지역 현황」 참고

3) 현행 「공공주택 특별법」으로 개정되기 전 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 것으로, 현행 ‘공공주택지구’에 해당

4) 「공공주택 특별법」

제6조의3(특별관리지역의 관리 등) ① 특별관리지역 안에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위를 할 수 없다. 다만, 특별관리지역의 취지에 부합하는 범위에서 대통령령으로 정하는 행위에 한정하여 시장, 군수 또는 구청장의 허가를 받아 할 수 있으며, 허가된 사항을 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.

5) 「공공주택 특별법 시행령」

제8조(특별관리지역에서의 행위제한) ① 법 제6조의3제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 별표 1에 따른 행위를 말한다.

이축은 건축물을 옮겨 짓는 행위를 말하며, 현행법 시행령 [별표 1]에도 이미 특별관리지역에서 예외적으로 허용되는 행위로 규정⁶⁾하고 있다는 점에서 토지주 등의 재산권 제한을 완화하고 하위법령의 내용을 법률에 명확히 규정하려는 개정안의 입법 취지는 타당한 것으로 생각됨.

아울러, 특별관리지역과 제도적 유사성이 있는 개발제한구역의 경우 예외적으로 허용되는 행위로서 이축을 법률에서 직접 규정하고 있는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」의 유사 입법례⁷⁾를 참고할 필요가 있음.

6) 「공공주택 특별법 시행령」

[별표 1] 특별관리지역에서 허가를 받아 할 수 있는 행위(제8조제1항 관련)

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치와 이에 따르는 토지의 형질 변경

시설의 종류	건축 또는 설치의 범위
3) 주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택을 말한다. 이하 이 호에서 같다)	건축할 수 있는 경우는 다음과 같다. (1) 특별관리지역 지정 당시부터 지목이 대인 토지와 특별관리지역 지정 당시부터 있던 기존의 주택[「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 등재된 주택을 말한다. 이하 (2)에서 같다]이 있는 토지에만 주택을 신축할 수 있다. (2) (1)에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제6조의2제2항에 따라 수립된 특별관리지역 관리계획에 부합한 곳에 주택을 신축할 수 있다. (가) <u>기존의 주택이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 공익사업의 시행으로 인하여 더 이상 거주할 수 없게 된 경우로서 그 기존 주택의 소유자가 자기 소유의 토지(철거일 당시 소유권을 확보한 토지를 말한다)에 신축하는 경우</u> (나) <u>기존의 주택이 재해로 인하여 더 이상 거주할 수 없게 된 경우로서 그 기존 주택의 소유자가 자기 소유의 토지(재해를 입은 날부터 6개월 이내에 소유권을 확보한 토지를 포함한다)에 신축하는 경우</u>

7) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」

제12조(개발제한구역에서의 행위제한) ① 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목(竹木)의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업(이하 “도시·군계획사업”이라 한다)의 시행을 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)의 허가를 받아 그 행위를 할 수 있다.

2. 개발제한구역의 건축물로서 제15조에 따라 지정된 취락지구로의 이축(移築)

국토교통부도 허가 가능한 행위에 이축이 포함된다는 것을 명확히 하는 측면에서 개정안의 내용에 동의하는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

□ 개요

- (개념) 330만 m^2 이상의 주택지구를 해제할 경우 난개발이 우려되는 지역에 대하여 10년의 범위에서 한시적으로 지정하는 지역
 - * 공공주택 특별법 제6조2(특별관리지역의 지정 등)
- (지정권자) 국토교통부장관
- (해제 시점) 개발사업을 통한 도시관리계획 수립시 또는 지정기간 만료시
 - * 지정기간(10년) 만료시 지자체가 도시관리계획 수립

□ 추진 경위

- 광명시흥지구는 17.4 km^2 (525만평)를 개발할 계획으로 '10.5월 보금자리지구로 지정(개발제한구역은 지구계획 승인과 동시에 '10.12월 해제)
 - 부동산 경기침체, LH 재무여건 악화(총사업비 23.9조원) 등으로 사업이 지연되어, 행위제한·대토 구입 등으로 인한 주민 불편 가중
- 국회·지자체·주민들의 조속 사업추진을 강력 요구로, 국토부는 사업 정상화 방안을 발표('13.6)하였으나, 당시 공기업 부채관리 강화 등으로 사업의 정상적인 추진이 현실적으로 불가능
- 지자체 및 지역주민들과 협의 끝에 국가정책조정회의를 거쳐 특별관리지역 제도 도입 및 사업지구 해제, 특별관리지역 지정('15.4)
- 광명시흥 공공주택지구* 지정('22.11.29)
 - * (면적/기간) 1,271만 m^2 (384만평) / 2022 ~ 2031년, (주택계획) 7만호

□ 향후계획

- (특별관리지역) 광명시흥지구는 '25.4월 특별관리지역 지정 만료
- (광명시흥 공공주택지구) '24년 지구계획 승인 → '27년 지구조성공사 착공 → '29년 주택사업 착공 → '31년 입주

