

국토교통부 공고 제2023 - 1293호

「공공주택 특별법 시행령」을 일부 개정함에 있어, 그 개정 이유와 주요 내용을 국민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 듣고자 「행정 절차법」 제41조에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2023년 10월 31일

국토교통부장관

「공공주택 특별법 시행령」 일부개정령안 입법예고

1. 개정이유

「공공주택 특별법」 개정(법률 제19763호, '23. 10. 24. 개정, '24. 1. 25. 시행)으로 공공택지 조성사업에서의 절차 통합 규정, 쪽방촌 공공개발에 따른 주민지원 규정, 도심 공공주택 복합사업에서 주민참여 확대 등의 제도개선과 토지보상 도입 및 주민대표회의에 대한 비용 지원 근거가 마련됨에 따라 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 주민동의 및 보상의 기준·절차와 관련하여 제기된 문제점을 보완하여 사업 추진 과정에서의 갈등 요인을 최소화하고자 함

2. 주요내용

가. 중소규모 공공주택지구 지구지정-지구계획 절차 통합(안 제10조)

사업 절차 통합이 가능한 중소규모 주택지구 면적 범위를 대통령령에 위임함에 따라 100만제곱미터 이하로 규정함

나. 쪽방촌 공공개발 사업기간 중 주민 재정착 지원(안 제21조의2)

지자체 및 공공주택사업자가 쪽방촌 공공주택사업으로 생활기반을 상실하게 되는 지구 안의 주민에 대하여 직업전환훈련, 공공임대주택 임시거주 등의 지원대책을 수립·시행할 수 있도록 규정함

다. 복합사업계획승인 시 의견청취 절차(안 제35조의6)

현재 지구지정 시 공람·공고를 통해 주민 등 의견청취 중으로, 복합사업계획 승인 시에도 동일한 공람절차(지자체 공보, 14일 등)를 마련함

라. 토지보상 대상·규정 및 절차 마련 등(안 제35조의9, 35조의10, 별표 4의3, 별표 4의4)

- 1) 토지보상 대상 건축물(시설)의 용도로 개정법률이 예시한 종교·노유자시설 외에 공공주택사업자가 건축물로 현물보상하기 곤란한 주유소, 가스충전소 등 위험물 저장 및 처리 시설을 추가로 규정
- 2) 토지보상의 기준과 절차는 기존 건축물 현물보상의 기준·절차를 준용할 수 있도록 규정하고, 건축물의 용도가 '21.6.29. 전부터 현물보상일 까지 종교시설 등 기존 용도로 유지되는 경우에 한해 인정하는 등 그 기준을 명확화
- 3) 보상금 액수가 많아 주택 2채를 현물보상 받을 수 있는 토지등소유자의 경우에는 이익공유형 주택 공급 대상에서 제외하고, 이주대책용 주택을 공급받는 경우를 전매제한의 예외 사항에서 제외하여 불가피한

경우에 한하여 전매의 예외가 인정되도록 합리적으로 조정

마. 현물보상계획 협의 등 현물보상 분양가 결정절차 보완(안 제35조의11)

사업계획승인으로 확정된 건축계획 등 사항 및 분양추진 시점의 주택 경기 상황을 고려하여 분양가격을 산정한 후 지정권자와의 협의를 거쳐 현물공급계획 공고 시 반영하고, 분양가 10% 이상 변동 시에는 지정권자와 재협의하도록 개정

바. 토지등소유자 동의자 수 산정 시 검인 도입(안 제35조의4 제5항)

「도시정비법」 사례와 같이 지자체가 검인한 동의서를 활용하게 하는 절차를 마련

사. 주민협의체·주민대표회의 구성·운영 명확화(안 제35조의12, 35조의13, 35조의14)

주민협의체와 주민대표회의의 역할 등을 규정하고, 주민대표회의 구성 동의 시 지자체 검인 동의서를 활용하게 함

아. 매몰비용 등 지원 범위·절차 명확화(안 제35조의15)

주민협의체 구성 전 주민 자체적인 동의서 징구활동 등 선투입 비용과 주민협의체 등 운영과정의 비용 및 해당 사업지 내 민간 재개발 추진 과정의 기투입 비용 지원에 대해서 그 범위를 명확히 하고, 비용 반영 시 주민협의체에 설명하고 의결을 거치도록 절차를 규정

자. 주택건설사업계획승인 권한위임 규정 개선(안 제61조)

국토부장관의 권한인 주택건설사업계획 승인에 대해 도심복합사업의 경우에 한해서는 시·도지사에게 위임

3. 의견제출

이 개정안에 대해 의견이 있는 기관·단체 또는 개인은 2023년 12월 10일까지 국민참여입법센터(<http://opinion.lawmaking.go.kr>)를 통하여 온라인으로 의견을 제출하시거나, 다음 사항을 기재한 의견서를 국토교통부장관에게 제출하여 주시기 바랍니다.

- 가. 예고 사항에 대한 찬성 또는 반대 의견(반대 시 이유 명시)
- 나. 성명(기관·단체의 경우 기관·단체명과 대표자명), 주소 및 전화번호
- 다. 그 밖의 참고 사항 등

※ 제출의견 보내실 곳

- 일반우편 : (우편번호 30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사
국토교통부 도심주택공급총괄과
- 전자우편 : dek0707@korea.kr 또는 sunhyen@korea.kr
- 팩스 : 044-201-5666

4. 그 밖의 사항

개정안에 대한 자세한 사항은 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) 『정책자료-법령정보-입법예고』란을 참조하시거나, 국토교통부 도심주택 공급총괄과(044-201-4384, 044-201-4386)로 문의하여 주시기 바랍니다.