1. 개정이유

「공공주택 특별법」 및 같은 법 시행령, 시행규칙의 개정에 따라, 토지보상 제도가 신설됨에 따른 세부절차 등을 보완하고, 주민대표회의의 구성 및 운영과 관련한 사항을 개정사항에 맞추어 조정하는 한편, 공공주택사업자가 토지등소유자 등에 대해 지원하는 매몰비용 등의 범위와 절차를 세부적으로 보충하고자 함

2. 주요내용

가. 토지보상 및 현물보상의 세부 기준 및 절차 마련(안 제20조의8)

1) 토지보상이 기존 현물보상 대상임을 전제로 하여 인정되는 점을 고려하여 현물보상의 기준·절차를 적용하도록 함

2) 승인권자와의 협의 대상에 현물보상 주택의 범위를 추가하여 지자체가 복합지구에서 소셜믹스를 반영할 수 있도록 함

나. 주민대표회의 관련 지침 조정(안 제20조의10)

기존 공공주택사업자의 주민대표회의 구성 동의현황 확인 의무를 지자체장의 승인 절차 신설에 맞추어 승인여부 확인 의무로 변경

다. 매몰비용 등 지원의 세부범위 및 방법(안 제20조의12)

공공주택사업자의 매몰비용등에 대한 지원금 범위를 세부적으로 정하고, 지원금 신청 및 검증·지급 방법에 대하여 구체적으로 규정

라. 주민대표회의 구성동의서 서식 삭제(별지 제2호의2서식 삭제)

같은 내용의 서식이 시행규칙에 신설됨에 따라 중복된 서식 삭제

3. 참고사항

가. 관계법령 : 해당사항 없음

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합　　의 : 해당기관 없음

라. 기　　타 : 신・구조문대비표, 별첨

국토교통부훈령　제1710호

공공주택 업무처리지침 일부개정훈령안

공공주택 업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조의7제4항제1호가목 중 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제11항”을 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제12항”으로 한다.

제20조의8의 제목 “(현물보상의 절차 및 기준 등)”을 “(현물보상등의 절차 및 기준 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “현물보상 대상인 건축물의”를 “현물보상등과 관련한”으로 하며, 같은 조 제2항 중 “법 제40조의10제3항에 따라 현물보상 대상자 우선순위 및 대상자 결정방법 등은”을 “법 제40조의10제3항 및 제4항에 따른 현물보상등의 대상자 우선순위, 대상자 결정방법, 분양가격 및 현물보상 대상 주택의 규모·범위 등은”으로, “현물보상에”를 “현물보상등에”로 하고, 같은 조 제3항 중 “영 제52조의2제3항제1호”를 “영 제52조의2제1항제1호”로 하며, 같은 조 제6항 및 제7항을 각각 제7항 및 제8항으로 하고, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑥ 토지로 보상하는 경우 동일용도의 공급에 경합이 있는 경우 보상금 총액이 많은 순으로 공급하고, 보상금 총액이 동일한 경우에는 현물선납액이 많은 순에 의하며, 보상하는 토지가 여러 필지인 경우 필지 결

정은 용도별 공개추첨으로 한다.

제20조의10제1항을 삭제하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제1항 및 제2항으로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제2항) 전단 중 “영 제35조의14제5항”을 “영 제35조의15제1항”으로, “제1항에 따른 동의서 사본을 제출받아 토지등소유자의 동의 현황을”을 “규칙 제11조의7에 따른 승인여부를”로 하고, 같은 항 후단 중 “동의 현황을 확인한 날”을 “승인일”로 하며, 같은 조 제2항(종전의 제3항) 중 “제2항”을 “제1항”으로, “동의여부”를 “승인여부”로 한다.

제3장의2에 제20조의12를 다음과 같이 신설한다.

제20조의12(비용지원의 범위 및 보조방법 등) ① 영 제35조의15제1항제3호라목에 따라 정하는 비용은 추진위원회 승인 및 조합설립인가 이후 추진위원회 및 조합이 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 사용한 비용으로서 총회(주민총회를 포함한다)의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위에서 사용한 비용을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항 및 제45조제1항의 업무
2. 같은 법 시행령 제26조 및 제42조제1항의 업무
3. 법원의 판결, 결정으로 인하여 주민총회를 개최하지 못한 경우로서 같은 법 제31조에 따라 승인 받은 추진위원회의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위 이내에서 사용한 비용
4. 총회의 의결사항 중 대의원회가 총회의 권한을 대행하여 정한 업무(같은 법 시행령 제43조의 대의원회가 대행할 수 없는 사항을 제외

한다)

② 영 제35조의15제1항제1호 및 제2호에 따른 지원금은 주민대표회의 감사의 확인 후 공공주택사업자의 검증을 거쳐 주민협의체 의결로 결정하며, 주민협의체와 공공공주택사업자는 사용비용 검증에 필요한 기준과 지원 비율을 협의하여 정할 수 있다.

③ 영 제35조의15제1항제3호에 따른 추진위원회의 지원금은 승인 취소된 추진위원회의 대표자가 법 제40조의8에 따른 복합사업계획 승인이 있은 후에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 공공주택사업자에게 신청할 수 있다.

1. 추진위원회 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증명 자료
2. 추진위원회 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증명 자료
3. 추진위원회 사용비용 지원금 지원신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등)

④ 영 제35조의15제1항제3호에 따른 조합의 지원금은 설립인가 취소된 조합의 대표자가 법 제40조의8에 따른 복합사업계획 승인이 있은 후에 제3항 각 호 및 다음 각 호의 서류를 첨부하여 공공주택사업자에게 신청할 수 있다.

1. 조합 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증명 자료
2. 조합 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증명 자료

3. 조합 사용비용 보조금 지원신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급 통장계좌번호, 채권자 현황 등)

⑤ 공공주택사업자는 제3항 또는 제4항에 따른 신청이 있는 경우 신청 내용(제3항제3호 및 제4항제3호를 제외한다)을 주민대표회의 감사 및 주민협의체에 통보하고, 추진위원회 또는 조합 사용비용 이해관계자(이하 “이해관계자”라 한다)에게 서면으로 통보하여야 한다.

⑥ 공공주택사업자는 제5항에 따른 통보를 완료한 후 검증을 거쳐 주민협의체의 의결로 지원금을 결정하며, 주민협의체와 공공주택사업자는 사용비용 검증에 필요한 기준과 지원 비율을 협의하여 정할 수 있다.

⑦ 공공주택사업자는 제6항에 따라 지원금이 결정되면 지원금을 신청한 대표자, 해산된 추진위원회 위원 또는 조합 임원과 이해관계자에게 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 대표자는 지원금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 이의신청을 할 수 있고, 공공주택사업자는 정당한 사유가 있는 경우에는 재검증을 거쳐 주민협의체 의결 후 그 결과를 통보하여야 한다.

⑧ 대표자는 제7항에 따라 지원금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 제3항제3호 또는 제4항제3호의 통장사본을 첨부하여 공공주택사업자에게 지원금 지급을 신청하여야 한다.

별지 제2호의2서식을 삭제한다.

부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제20조의7(복합사업계획의 수립 기준 등) ① ~ ③ (생 략)	제20조의7(복합사업계획의 수립 기준 등) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 복합지구 내 용적률 계획기준을 다음 각 호와 같이 적용할 수 있다.	④ ----------.
1. 주거상업고밀지구	1. ----------
가. 준주거지역(제1항제1호가목에 따라 준주거지역으로 변경하는 경우를 포함한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제11항에 따라 법적 상한 용적률 500퍼센트의 140퍼센트인 700퍼센트까지 적용할 수 있다.	가. ---------- --- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제12항----------.
나. (생 략)	나. (현행과 같음)
2.·3. (생 략)	2.·3. (현행과 같음)
⑤ ~ ⑨ (생 략)	⑤ ~ ⑨ (현행과 같음)
제20조의8(현물보상의 절차 및 기준 등) ① 공공주택사업자는 영	제20조의8(현물보상등의 절차 및 기준 등) ① ----------

제35조의5에 따라 복합사업계획의 승인을 위하여 현물보상 대상인 건축물의 건설계획, 공급계획서 및 분양가격을 정하여 복합사업계획 승인권자에게 제출해야 한다.	---------- 현물보상등과 관련한 ----------.
② 법 제40조의10제3항에 따라 현물보상 대상자 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 복합사업계획 승인권자와 사전에 협의한 이후 공공주택사업자가 정하여 현물보상에 대한 공고를 해야 한다.	② 법 제40조의10제3항 및 제4항에 따른 현물보상등의 대상자 우선순위, 대상자 결정방법, 분양가격 및 현물보상 대상 주택의 규모·범위 등은 ---------- 현물보상등에 ----------.
③ 토지등소유자는 현물보상으로 받는 건축물의 동·층 및 호가 결정된 이후 현물보상으로 받는 건축물의 분양가격(이익공유형 분양주택으로 현물보상 하는 경우 영 제52조의2제3항제1호에 따른 공급가격으로 한다. 이하 같다)과 현물선납액 차액의 정산에 대하여 현물보상 약정을 변경하여야 한다.	③ ---------- 영 제52조의2제1항제1호 ----------.
④·⑤ (생 략)	④·⑤ (현행과 같음)
<신 설>	⑥ 토지로 보상하는 경우 동일 용도의 공급에 경합이 있는 경

	우 보상금 총액이 많은 순으로 공급하고, 보상금 총액이 동일한 경우에는 현물선납액이 많은 순에 의하며, 보상하는 토지가 여러 필지인 경우 필지 결정은 용도별 공개추첨으로 한다.
⑥·⑦ (생 략)	⑦·⑧ (현행 제6항 및 제7항과 같음)
제20조의10(주민대표회의의 구성 등) ① 영 제35조의14제2항에 따라 주민대표회의는 토지등소유자로부터 별지 제2호의2서식에 따른 동의서로 동의를 받을 수 있다.	제20조의10(주민대표회의의 구성 등) <삭 제>
② 공공주택사업자는 영 제35조의14제5항에 따라 주민대표회의의 운영에 필요한 비용의 일부를 지원하기 위해 주민대표회의로부터 제1항에 따른 동의서 사본을 제출 받아 토지등소유자의 동의 현황을 확인하여야 한다. 이 경우 공공주택사업자는 동의 현황을 확인한 날 이전의 주민대표회의 운영경비를 지원할 수 있다.	① ---------- 영 제35조의15제1항---------- ---------- ---------- ------ 규칙 제11조의7에 따른 승인여부를 ---------- ---------- --. ---------- 승인일 ---------- ---------- --------.
③ 공공주택사업자는 제2항에	② ---------- 제1항----

따라 동의여부를 확인한 주민대표회의에 대하여 영 제35조의14제3항에 따라 주민대표회의의 의견을 반영하기 위해 노력해야 하고, 영 제35조의14제4항에 따라 주민대표회의의 요청이 있는 경우 복합지구 지정 제안의 추진 현황과 복합사업의 진행상황을 설명하여야 한다.	--- 승인여부---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------.
<신 설>	제20조의12(비용지원의 범위 및 보조방법 등) ① 영 제35조의15제1항제3호라목에 따라 정하는 비용은 추진위원회 승인 및 조합설립인가 이후 추진위원회 및 조합이 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 사용한 비용으로서 총회(주민총회를 포함한다)의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위에서 사용한 비용을 말한다. 1. 「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항 및 제45조제1항의 업무 2. 같은 법 시행령 제26조 및 제42조제1항의 업무 3. 법원의 판결, 결정으로 인하

	여 주민총회를 개최하지 못한 경우로서 같은 법 제31조에 따라 승인 받은 추진위원회의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위 이내에서 사용한 비용 4. 총회의 의결사항 중 대의원회가 총회의 권한을 대행하여 정한 업무(같은 법 시행령 제43조의 대의원회가 대행할 수 없는 사항을 제외한다) ② 영 제35조의15제1항제1호 및 제2호에 따른 지원금은 주민대표회의 감사의 확인 후 공공주택사업자의 검증을 거쳐 주민협의체 의결로 결정하며, 주민협의체와 공공공주택사업자는 사용비용 검증에 필요한 기준과 지원 비율을 협의하여 정할 수 있다. ③ 영 제35조의15제1항제3호에 따른 추진위원회의 지원금은 승인 취소된 추진위원회의 대표자가 법 제40조의8에 따른 복합사업계획 승인이 있은 후에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 공공주택사업자에게 신청할 수 있

	다. 1. 추진위원회 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증명 자료 2. 추진위원회 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증명 자료 3. 추진위원회 사용비용 지원금 지원신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등) ④ 영 제35조의15제1항제3호에 따른 조합의 지원금은 설립인가 취소된 조합의 대표자가 법 제40조의8에 따른 복합사업계획 승인이 있은 후에 제3항 각 호 및 다음 각 호의 서류를 첨부하여 공공주택사업자에게 신청할 수 있다. 1. 조합 사용비용 업무항목별 세부내역서와 증명 자료 2. 조합 사용비용 이해관계자(채권자의 성명과 연락처 등은 반드시 포함) 현황과 증명 자료 3. 조합 사용비용 보조금 지원

	신청 관련 의결 및 의사록(대표자, 지급통장계좌번호, 채권자 현황 등) ⑤ 공공주택사업자는 제3항 또는 제4항에 따른 신청이 있는 경우 신청내용(제3항제3호 및 제4항제3호를 제외한다)을 주민대표회의 감사 및 주민협의체에 통보하고, 추진위원회 또는 조합 사용비용 이해관계자(이하 “이해관계자”라 한다)에게 서면으로 통보하여야 한다. ⑥ 공공주택사업자는 제5항에 따른 통보를 완료한 후 검증을 거쳐 주민협의체의 의결로 지원금을 결정하며, 주민협의체와 공공주택사업자는 사용비용 검증에 필요한 기준과 지원 비율을 협의하여 정할 수 있다. ⑦ 공공주택사업자는 제6항에 따라 지원금이 결정되면 지원금을 신청한 대표자, 해산된 추진위원회 위원 또는 조합 임원과 이해관계자에게 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 대표자는 지원금 결정을 통보받은 날부터

	20일 이내에 이의신청을 할 수 있고, 공공주택사업자는 정당한 사유가 있는 경우에는 재검증을 거쳐 주민협의체 의결 후 그 결과를 통보하여야 한다. ⑧ 대표자는 제7항에 따라 지원금 결정을 통보받은 날부터 20일 이내에 제3항제3호 또는 제4항제3호의 통장사본을 첨부하여 공공주택사업자에게 지원금 지급을 신청하여야 한다.