

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

공공주택특별법시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

도심 공공주택 복합사업의 원활한 추진을 위한 제도개선을 비롯하여 공공주택사업 대행개발 방식과 공공주택의 입주자 자격의 확인 및 입주 대기 순서 등을 관리하는 정보시스템(가칭: 대기자통합시스템)을 도입하는 내용으로 「공공주택 특별법」이 개정(법률 제20754호, 2025. 1. 31. 공포, 2025. 8. 1. 시행)됨에 따라, 도심 공공주택 복합사업에서의 후보지 선정 절차, 예외적 현물보상 기준, 공공주택사업 대행개발 시 세부 절차, 정보시스템 구축·운영에 필요한 사항 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편,

개발부터 운영까지 책임지는 공모부동산투자회사(공모리츠)에 조성토지를 우선 공급할 수 있도록 하고, 중앙도시계획위원회 심의 생략이 가능한 중소규모 복합지구 규모, 공공주택사업 준공검사 신청 시 의제 관련 서류 제출 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 대행개발 추진을 위한 세부 절차 마련(안 제6조의2, 제24조제5항)

1) 대행개발의 범위와 대행개발 시 제출 서류를 명시하고, 공공주택사

업자-주택건설사업자 간 대항개발에 관한 계약체결 절차를 규정함
2) 대항개발 사업자에게 그 대가로 조성토지를 수의계약으로 공급할 수 있도록 함

나. 중소규모 복합지구 중앙도시계획위원회 심의 생략 기준(안 제10조)
중앙도시계획위원회 심의 생략이 가능한 중소규모 복합지구 면적 범위를 대통령령에 위임함에 따라 5만제곱미터 이하로 규정함

다. 공공주택사업 준공검사 신청 시 제출서류 추가(안 제23조제1항)
공공주택사업의 준공검사를 신청할 때, 지구계획 승인 시 의제 받은 인·허가 사업의 준공검사를 의제할 수 있도록 필요한 서류를 제출하도록 함

라. 공모리츠에 대한 조성토지 우선공급(안 제24조제8항 및 제9항)
공공택지의 개발뿐만 아니라 운영까지 기획하는 공모부동산투자회사를 대상으로 공모를 실시하여 선정된 자에게 조성토지의 일부를 수의계약으로 우선 공급

마. 공공주택단지 내 양로·노인요양시설 설치기준 마련(안 제31조의2)
1) 공공주택단지 내 양로·노인요양시설 설치 시 관할 지방자치단체와 당해 시설의 수요, 재정 등 운영·관리 여건 등에 대해 협의토록 함
2) 각 시설은 노인복지법령에서 정한 기준에 맞게 설치하고, 설치 대상 단지 규모와 운영 등 필요한 사항은 조례로 정하도록 함

바. 후보지 선정 및 철회 시 공고 사항 규정(안 제35조의2)
기존 보도자료 배포 등의 방법으로 후보지 선정 및 철회중으로 이를

법제화하며 공고방식 등을 대통령령에 위임함에 따라 공고 사항 등을 규정함

사. 공공주택사업자의 협조 요청 사항 및 방식 규정(안 제35조의2)

- 1) 공공주택사업자가 국가 또는 지자체에 제공을 요청할 수 있는 자료, 발급이 필요한 서류, 필요한 협조를 규정함
- 2) 행정효율화를 위해 공공주택사업자가 행정정보의 공동이용의 방식으로 필요한 서류를 확인할 수 있도록 함
- 3) 자료의 제공 및 서류의 발급, 필요한 협조를 요청하는 방식을 기존 서류 발급 신청방식을 준용하여 규정함

아. 복합지구 지정 변경 시 경미한 변경사항 추가(안 제35조의3)

주민협의체의 의결을 거쳐 공동 공공주택사업자로 변경하고자 하는 경우를 경미한 변경사항에 추가

자. 공시지가기준일을 후보지 선정일로 조기화할 수 있는 요건(안 제35조의9)

복합지구의 표준지공시지가의 평균변동률이 해당 시·군·구 전체 표준지공시지가의 평균변동률보다 10퍼센트 이상 높은 경우 기준일을 후보지 선정일로 조기화할 수 있도록 함

차. 일정규모 이상의 상업시설 등에 대해서도 토지로 현물보상(안 제35조의9)

- 1) 바닥면적의 합계가 총 1,000제곱미터 이상으로서 건축법 시행령 별표1에서 도심 내 영업을 영위할 수 있는 시설 등에 대해 규정함

2) 개정법에서 현물보상의 기준일이 되는 우선공급기준일을 '21.6.29.에서 후보지 선정일로 합리화 함에 따라, 이에 맞춰 토지보상의 요건 중 기존 용도 유지의 시점을 '21.6.29.에서 후보지 선정일로 합리화 함

카. 거래에 따른 예외적 현물보상 시 기한 및 관계인 특례 인정 기한(안 제35조의9)

거래에 따른 예외적 현물보상 시 거래 가능 기한 및 관계인 특례 인정 기한을 대통령령에 위임함에 따라 복합사업계획의 승인고시일로부터 6개월이 되는 날까지로 규정함

타. 임대료 등 비용의 일부 지원 대상 확대(안 제35조의15)

임대료 등 비용의 일부 지원 대상으로 개정법률이 예시한 다가구주택 소유자, 다세대주택 소유자, 상가소유자 외에 토지 임대수익도 고려하여 토지 소유자를 추가로 규정

파. '대기자통합시스템' 구축·운영 근거 마련(안 제58조)

공공주택 특별법 개정으로 '대기자통합시스템'의 구축·운영 근거를 법에 규정함에 따라 하위법령인 시행령에도 근거를 마련할 필요가 있음.

하. 대기자통합시스템의 고유식별정보 처리 근거 규정(안 제63조)

'대기자통합시스템'의 구축·운영을 위해 필요한 고유식별정보를 입주자 자격 확인 기관 등이 처리할 수 있도록 규정할 필요가 있음.

거. 임대주택 관리의무 위반자 과태료 부과기준 마련(안 제64조 및 별표5)

임대주택 관리의무 위반자에 대하여 1천만원 이하의 범위에서 위반행

위 횡수에 따른 과태료 차등적용 기준 마련

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2025. 05. 00. ~ 06. 00.) 결과, 특기할 사항

없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안

공공주택 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1장에 제6조의2를 다음과 같이 신설한다.

제6조의2 (공공주택사업의 대행) ① 공공주택사업자가 법 제4조제4항에 따라 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자(이하 “주택건설사업자”라 한다)에게 대행하게 할 수 있는 공공주택사업의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 실시설계(제4호에 따른 공공주택 건설공사의 실시설계는 제외한다)
2. 부지조성공사
3. 기반시설공사
4. 공공주택 건설공사
5. 조성된 토지의 분양

② 법 제4조제4항에 따라 공공주택사업의 일부를 대행하려는 주택건설사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업대행신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

③ 제2항에 따른 공공주택사업대행신청서에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다.

1. 축척 2만5천분의 1의 위치도 또는 5만분의 1인 위치도

2. 사업계획서

3. 자금조달계획서

4. 그 밖에 공공주택사업자가 요구하는 서류

④ 공공주택사업자는 법 제4조제4항에 따라 주택건설사업자에게 공공주택사업을 대행하게 하려는 경우에는 해당 주택건설사업자와 공공주택사업의 대행에 관한 계약을 체결하여야 한다.

제7조제2항제7호를 다음과 같이 한다.

7. 수용하거나 사용할 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리(이하 “토지등”이라 한다)와 관련한 다음 각 목의 사항을 적은 서류

가. 소재지

나. 지번 및 지목

다. 면적

라. 소유권 및 소유권 외 권리의 명세

마. 소유자 및 권리자의 성명(법인인 경우에는 명칭) 및 주소

제10조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 법 제40조의17에 따라 법 제7조제1항을 준용하는 경우에는 5만 제곱미터를 말한다.

제15조제1항제5호를 다음과 같이 한다.

5. 수용하거나 사용할 토지등과 관련한 다음 각 목의 사항을 적은 서류

가. 소재지

나. 지번 및 지목

다. 면적

라. 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세

마. 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭) 및 주소

제20조제1항 중 “특별자치도”를 “특별자치시, 특별자치도”로 한다.

제23조제1항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 법 제18조제1항에 따라 의제되는 인·허가등의 준공검사 또는 준공
인가에 대하여 해당 법률로 정하는 관계 서류

제24조제5항 각 호 외의 부분 본문 중 “제1항”을 “공공주택사업자는 제1
항”으로, “수의계약”을 “제3항에도 불구하고 수의계약”으로 하고, 같은
항 제6호 각 목 외의 부분 본문 중 “「주택법」 제4조에 따라 등록한 주
택건설사업자”를 “주택건설사업자”로, “제외하며, 이하 “주택건설사업
자”라 한다)”를 “제외한다)”로 하며, 같은 항 제12호 중 “공공주택지구
조성공사를 하는”을 “법 제4조제4항 후단에 따라 공공주택사업의 일부
를 대행한”으로, “조성공사의”를 “공사의”로 하고, 같은 항 제16호 중
“복합지구에서 소유한 토지의 전부를 「공익사업을 위한 토지 등의 취
득 및 보상에 관한 법률」”을 “「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보
상에 관한 법률」”로, “응하여”를 “응하여 그가 소유하는 복합지구 내 토
지의 전부를”로 하며, 같은 항 제17호 중 “복합지구에서 소유한 토지의
전부를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」”을

“「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」”로, “응하여”를 “응하여 그가 소유하는 복합지구 내 토지의 전부를”로 하고, 같은 조 제8항 및 제9항을 각각 제9항 및 제10항으로 하며, 같은 조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

⑧ 공공주택사업자는 제1항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 「부동산투자회사법」 제49조의3에 따른 공모부동산투자회사(같은 법 제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식 공모가 예정된 부동산투자회사를 포함한다)를 설립하여 공급받은 토지에 건축되는 건축물의 전부 혹은 일부를 소유하고 임대 및 관리할 것을 조건으로 국토교통부장관이 정한 절차와 방법에 따라 공모 방식으로 선정된 자에게 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 공공주택지구에서 조성된 토지의 일부를 수익계약의 방법으로 우선 공급해야 한다. 다만, 공모에 참여하는 자가 없거나 공모 후 재공급하는 경우에는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따라 공급 대상과 방식을 달리 정할 수 있다.

제31조의2를 다음과 같이 신설한다.

제31조의2(양로시설 등 설치기준) ① 공공주택사업자는 법 제37조의2에 따라 공공주택단지에 양로시설 또는 노인요양시설을 설치하려는 경우에는 해당 시설에 대한 예상 수요와 관할 지방자치단체의 운영·관리여건 등을 고려한 시설 설치 필요성 등에 관하여 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다.

② 법 제37조의2에 따라 공공주택단지에 설치되는 양로시설 또는 노

인요양시설은 각각 「노인복지법 시행규칙」 제17조 및 제22조에 따른 시설기준을 갖추어야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 설치 대상 공공주택단지의 규모와 양로시설 또는 노인요양시설의 운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제35조의2제4항을 삭제하고, 같은 조 제2항, 제3항 및 제5항을 각각 제4항, 제5항 및 제8항으로 하며, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항(중전의 제2항) 각 호 외의 부분 중 “법 제40조의7제2항”을 “법 제40조의7제4항”으로 하며, 같은 조 제5항(중전의 제3항) 각 호 외의 부분 본문 중 “제2항”을 “제4항”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 중 “법 제40조의7제5항”을 “법 제40조의7제7항”으로 하며, 같은 항 제7호 중 “법 제40조의7제4항”을 “법 제40조의7제6항”으로 하고, 같은 항 제8호 중 “법 제40조의7제6항제1호”를 “법 제40조의7제8항제1호”로 하며, 같은 조에 제6항 및 제7항을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제8항(중전의 제5항) 전단 중 “법 제40조의7제5항”을 “법 제40조의7제7항”으로 한다.

② 지정권자가 법 제40조의7제2항에 따른 복합지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)를 선정하거나 선정된 후보지를 변경하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 관보 또는 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

1. 사업의 명칭
2. 사업의 유형

3. 후보지(변경된 후보지를 포함한다. 이하 같다)의 위치, 면적 및 계획 호수

4. 사업을 하려는 공공주택사업자

③ 지정권자는 법 제40조의7제3항에 따라 후보지의 선정을 철회하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 관보 또는 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

1. 철회하는 후보지의 명칭

2. 철회하는 후보지의 위치와 면적

3. 철회의 사유

⑥ 공공주택사업자가 법 제40조의7제5항 전단에 따라 국가 또는 지방자치단체에 협조를 요청할 수 있는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 복합지구토지등소유자의 주소 및 전화번호의 제공

2. 다음 각 목의 서류의 발급

가. 등기부등본

나. 토지대장

다. 건축물대장

라. 건축물부존재증명서

마. 상하수도 관망도

3. 멸실건축물에 대한 직권 공부정리

⑦ 공공주택사업자는 법 제40조의7제5항 본문에 따라 국가 또는 지방자치단체에 제6항 각 호의 사항을 요청하려는 경우에는 다음 각 호의

사항을 적은 신청서를 해당 서류의 발급에 관한 사무를 관장하는 기관의 장에게 제출해야 한다. 이 경우 「전자정부법」 제36조제1항에 따라 행정정보의 공동이용을 통하여 확인이 가능한 서류는 공공주택사업자가 행정정보의 공동이용을 통하여 확인할 수 있다.

1. 공공주택사업자의 명칭 및 사무소 소재지와 대표자의 성명
2. 복합지구의 명칭 및 유형
3. 확인 대상 토지등의 표시
4. 요청하는 사항의 구체적인 내용
5. 요청하는 사항의 이유 또는 용도

제35조의3제1항 및 제2항 중 “법 제40조의7제2항”을 각각 “법 제40조의7제4항”으로 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “법 제40조의7제5항”을 “법 제40조의7제7항”으로 하며, 같은 항 제2호 단서 중 “법 제40조의7제6항제1호”를 “법 제40조의7제8항제1호”로 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 법 제40조의13에 따른 주민협의체의 의결을 거쳐 다음 각 목 중 어느 하나에 따라 공동 공공주택사업자를 지정하는 경우
 - 가. 변경 전 공공주택사업자와 법 제4조제1항 각 호에 따른 자를 공동 공공주택사업자로 지정하는 경우
 - 나. 법 제4조제2항에 따라 변경 전 공공주택사업자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정하는 경우

제35조의4제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제40조의7제6항제1호”를 “법 제40조의7제8항제1호”로 하고, 같은 항 제5호 중 “법 제40조의7제4항”을 “법 제40조의7제6항”으로 하며, 같은 항 제6호 및 제7호 중 “법 제40조의7제5항”을 각각 “법 제40조의7제7항”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “법 제40조의7제6항제1호”를 “법 제40조의7제8항제1호”로 하며, 같은 조 제5항 중 “법 제40조의7제2항제2호에 따른 복합지구 지정 해제 요청과 같은 조 제6항제3호에 따른 도심 공공주택 복합사업 예정지구 지정 해제 요청 시”를 “다음 각 호”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 법 제40조의7제3항제2호에 따른 후보지 선정 철회 요청
2. 법 제40조의7제4항제2호에 따른 복합지구 지정 해제 요청
3. 법 제40조의7제8항제3호에 따른 도심 공공주택 복합사업 예정지구 지정 해제 요청

제35조의9의 제목 “(복합지구토지등소유자에 대한 현물보상 등의 요건 등)”을 “(복합지구토지등소유자에 대한 현물보상의 요건 등)”으로 하고, 같은 조 제6항부터 제10항까지를 각각 제8항부터 제12항까지로 하며, 같은 조 제1항부터 제5항까지를 각각 제2항부터 제6항까지로 하고, 같은 조에 제1항 및 제7항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ① 법 제40조의10제4항에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 복합지구에 대한 감정평가의 기준이 되는 표준지공시지가의 평균변동률이 해당 복합지구가 속하는 특별자치시, 특별자치도, 시·군 또는 구 전

체 표준지공시지가의 평균변동률보다 10퍼센트 이상 높은 경우를 말한다.

⑦ 법 제40조의10제7항제1호가목 및 법 제40조의10제11항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 법 제40조의10제2항에 따른 후보지 선정일부터 법 제40조의8제4항에 따른 복합사업계획의 승인고시일로부터 6개월이 되는 날까지를 말한다.

제35조의9제2항(중전의 제1항) 및 제3항(중전의 제2항) 중 “법 제40조의10제3항제1호”를 각각 “법 제40조의10제6항제1호”로 하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “같은 항 전단에 따른 현물보상(이하 “현물보상”이라 한다)을 받을 수 있는 자”를 “건축물로 보상받을 수 있는 자”로 하며, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “현물보상”을 “법 제2조제5호에 따른 현물보상(이하 “현물보상”이라 한다)”으로 하고, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 각 호 외의 부분 중 “법 제40조의10제4항에서 “종교시설 및 노유자시설”을 “법 제40조의10제6항제2호에서 “종교시설, 노유자시설 및 대통령령으로 정하는 규모 이상의 상업시설”로, “시설로서 해당 용도가 건축물의 주된 용도로 사용되고 있는”을 “어느 하나에 해당하는”로 하며, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 하고, 같은 항 제3호 및 제4호를 각각 삭제하며, 같은 조 제6항(중전의 제5항) 각 호 외의 부분 중 “법 제40조의10제4항”을 “법 제40조의10제6항제2호”로 하고, 같은 항 제1호가목 중 “제4항”을 “제5항”으로 하며, 같은 호 나목 중 “2021년 6월 29일”을 “법 제40조의10제5항에 따른 후보지 선정일”로 하고, 같은 조

제8항(중전의 제6항) 중 “법 제40조의10제5항”을 “법 제40조의10제8항”으로 한다.

1. 다음 각 목의 시설로서 해당 용도가 건축물의 주된 용도로 사용되고 있는 시설

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호나목에 따른 종교집회장(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상 500제곱미터 미만인 건축물만 해당한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호가목에 따른 주유소 및 같은 호 나목에 따른 액화석유가스 충전소

2. 「건축법 시행령」 별표 1의 시설 중 다음 각 목의 시설을 제외한 시설로서 바닥면적의 합계가 총 1,000제곱미터 이상인 시설

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호, 제2호, 제3호바목부터 아목까지, 제8호, 제14호가목, 제19호, 제23호, 제23호의2, 제25호 및 제26호에 따른 시설

나. 제1호에서 정하는 시설

제35조의9제9항(중전의 제7항) 전단 중 “현물보상 또는 법 제40조의10제4항에 따른 토지보상(이하 “현물보상등”이라 한다)하기로”를 “현물보상하기로”로, “현물보상등을”을 “현물보상을”로, “현물보상등의”를 “현물보상의”로 하고, 같은 조 제10항(중전의 제8항) 전단 중 “현물보상등을

받기로”를 “현물보상을 받기로”로, “현물보상등을 원하여”를 “현물보상을 원하여”로, “현물보상등을 한”을 “현물보상을 한”으로 하며, 같은 조 제11항(중전의 제9항) 각 호 외의 부분 전단 및 같은 항(중전의 제9항) 제1호 중 “현물보상등”을 각각 “현물보상”으로 하고, 같은 조 제12항(중전의 제10항) 중 “제9항”을 “제11항”으로, “현물보상등”을 “현물보상”으로 한다.

제35조의10제1항 중 “법 제40조의10제6항”을 “법 제40조의10제9항”으로, “법 제40조의10제3항”을 “법 제40조의10제5항 또는 같은 조 제7항”으로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항 중 “법 제40조의10제6항”을 각각 “법 제40조의10제9항”으로 하며, 같은 항 중 “법 제40조의7제5항 본문”을 “법 제40조의17제1항에서 준용하는 법 제12조제1항”으로 한다.

제35조의11의 제목 “(현물보상등으로 공급하는 건축물 및 토지의 가격 등)”을 “(현물보상으로 공급하는 건축물 및 토지의 가격 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “법 제40조의10제4항에 따른 토지보상”을 “법 제40조의10제6항제3호에 따라 현물보상”으로 하며, 같은 조 제2항제3호 중 “현물보상등”을 “현물보상”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “현물보상등을 약정한”을 “현물보상을 약정한”으로, “현물보상등을”을 “현물보상을”으로 한다.

제35조의13제1항에 제6호의2를 다음과 같이 신설한다.

6의2. 제35조의3제3항제4호에 따른 공동 공공주택사업자의 지정
제35조의14제3항제1호 및 제2호 중 “현물보상등”을 각각 “현물보상”으

로 한다.

제35조의15제1항 각 호 외의 부분 중 “비용의 전부”를 “비용 및 금액의 전부(제4호는 제외한다)”로 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 법 제40조의14제1항제4호에 따른 다가구·다세대주택, 상가 및 토지 소유자가 받을 수 없게 되는 임대수익

제52조의2제1항제2호 중 “현물보상”을 “같은 법 제55조의3에 따른 현물 보상”으로 한다.

제58조제2항 각 호 외의 부분 전단 중 “정보를”을 “정보 및 입주 관련 정보 등을”로 하고, 같은 항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 임대주택 공급정보

제63조제1항 각 호 외의 부분 중 “전산관리지정기관”을 “전산관리지정 기관, 법 제48조의8에 따른 입주자 자격 확인기관”으로 하고, 같은 항에 제6호의4를 다음과 같이 신설한다.

6의4. 법 제48조의8에 따른 입주자 자격 확인 및 입주 관련 정보 제공 제63조제2항에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 법 제40조의10제7항제1호다목 단서에 따른 거래로 인한 소유권 이전의 경우 현물보상을 받을 수 있는 지위 승계 여부의 확인 제64조제2항 중 “법 제60조제2항”을 “법 제60조제2항 및 제3항”으로 한다.

별표 1 제1호나목5)다)(2) 중 “구조로서”를 “구조로 설치하되,”로, “외의”

를 “외에”로 하고, 같은 호 나목8)의 건축 또는 설치의 범위란 중 “재해”를 “재해를”로 하며, 같은 표 제2호아목 후단 중 “시설의 확장이 필요하지 아니하여야”를 “시설을 확장할 필요가 없어야”로, “근린생활시설로 용도변경하는 것”을 “근린생활시설로의 용도변경”으로, “대인”을 “대(垠)인”으로, “이후에 건축물이 건축되거나 공작물이 설치된 경우만 해당한다”를 “이후 건축된 건축물 또는 설치된 공작물만 가능하다”로 한다.

별표 4 제4호다목을 다음과 같이 한다.

다. 존치부담금의 납부기한 및 납부방법은 다음에 따른다.

- 1) 납부기한: 해당 공공주택지구조성사업의 준공일까지
- 2) 납부방법: 일시납부 또는 분할납부(연도별 납부를 포함한다).

이 경우 분할납부에 대해서는 공공주택사업자가 해당 공공주택지구조성사업의 시행으로 인한 보상금액, 공급부지의 공급금액, 존치시설물 소유자의 재무상태 등을 고려하여 개별적으로 정할 수 있다.

별표 4의3 중 “(제35조의9제1항 관련)”을 “(제35조의9제2항 관련)”으로, 제1호가목1)부터 3)까지 외의 부분 전단 중 “자로서”를 “자로서, 법 제40조의10제5항의 후보지 선정일 당시”로, “복합지구토지등소유자”를 “복합지구토지등소유자 또는 법 제40조의10제5항의 후보지 선정일 당시 다음의 어느 하나에 해당하는 복합지구토지등소유자로부터 법 제40조의10제7항에 따라 소유권을 이전 받은 자”로 한다.

별표 4의4 중 “(제35조의9제3항 관련)”을 “(제35조의9제4항 관련)”으로 한다.

별표 4의4 제1호라목1) 중 “현물보상으로 받기로 한”을 “별표 4의3제1호가목3)에 따른”으로 하고, 같은 목 2) 중 “협의양도한”을 “별표 4의3제1호가목1)에 따른”으로 한다.

별표 5 제2호에 다음과 같이 신설한다.

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제49조의2제1항을 위반하여 표준임대차계약서를 사용하지 아니한 자	법 제60조제2항 제1호	500	700	1,000
나. 법 제50조의4제1항 또는 제2항을 위반하여 특별수선충당금을 적립하지 아니하거나 입주자대표회의에 넘겨주지 아니한 자	법 제60조제2항 제2호	500	700	1,000

별표 5 제2호 가목을 다목으로 하고, 근거 법조문란 중 “법 제60조제2항”을 “법 제60조제3항”으로 하며, 같은 호 나목을 라목으로 하고, 근거 법조문란 중 “법 제60조제2항”을 “법 제60조제3항”으로 하며, 같은 호 다목을 마목으로 하고, 근거 법조문란 중 “법 제60조제2항”을 “법 제60조제3항”으로 하며, 같은 호 라목을 바목으로 하며, 같은 호 마목을 사목으로 하고, 근거 법조문란 중 “법 제60조제2항”을 “법 제60조제3항”으로 하며, 같은 호 바목을 아목으로 하고, 근거 법조문란 중 “법 제60조제2항”을

“법 제60조제3항”으로 하며, 같은 호 사목을 자목으로 하고, 근거 법조문란 중 “법 제60조제2항”을 “법 제60조제3항”으로 하며, 같은 호 아목을 차목으로 하고, 근거 법조문란 중 “법 제60조제2항”을 “법 제60조제3항”으로 하며, 같은 호 자목을 카목으로 하고, 근거 법조문란 중 “법 제60조제2항”을 “법 제60조제3항”으로 하며, 같은 호 차목을 타목으로 하고, 근거 법조문란 중 “법 제60조제2항”을 “법 제60조제3항”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2025년 8월 1일부터 시행한다.

제2조(다른 법령의 개정) 지방세특례제한법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제35조의2제1항제1호 중 “제35조의9제6항”을 “제35조의9제8항”으로 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제6조의2 (공공주택사업의 대행)</u> <u>① 공공주택사업자가 법 제4조 제4항에 따라 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자(이하 “주택건설사업자”라 한다)에게 대행하게 할 수 있는 공공주택사업의 범위는 다음 각 호와 같다.</u> <u>1. 실시설계(제4호에 따른 공공주택 건설공사의 실시설계는 제외한다)</u> <u>2. 부지조성공사</u> <u>3. 기반시설공사</u> <u>4. 공공주택 건설공사</u> <u>5. 조성된 토지의 분양</u> <u>② 법 제4조제4항에 따라 공공주택사업의 일부를 대행하려는 주택건설사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공공주택사업대행신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</u> <u>③ 제2항에 따른 공공주택사업대행신청서에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한</u>

	<u>다.</u> <u>1. 축척 2만5천분의 1의 위치도</u> <u>또는 5만분의 1인 위치도</u> <u>2. 사업계획서</u> <u>3. 자금조달계획서</u> <u>4. 그 밖에 공공주택사업자가</u> <u>요구하는 서류</u> <u>④ 공공주택사업자는 법 제4조</u> <u>제4항에 따라 주택건설사업자</u> <u>에게 공공주택사업을 대행하게</u> <u>하려는 경우에는 해당 주택건설</u> <u>사업자와 공공주택사업의 대행</u> <u>에 관한 계약을 체결하여야 한</u> <u>다.</u>
제7조(주택지구의 지정 등) ① (생략) ② 제1항에 따른 제안서에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다. 다만, 제7호의 서류는 주택지구를 지정하기 전까지 제출할 수 있다. 1. ~ 6. (생략) 7. 수용하거나 사용할 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권	제7조(주택지구의 지정 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. ----- ----- ----- -----

리(이하 “토지등”이라 한다)의
소재지, 지번, 지목, 면적, 소유
권 및 소유권 외의 권리의 명
세와 그 소유자 및 권리자의
성명(법인의 경우에는 명칭),
주소를 적은 서류

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

8. ~ 10. (생략)

③ ~ ⑥ (생략)

제10조(중소규모 주택지구 지정 등) ① 법 제7조제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 10만제곱미터를 말한다. 〈단서 신설〉

② ~ ⑤ (생략)

제15조(주택지구 지정 등의 고시)

① 국토교통부장관은 주택지구

----- 한다)와
 관련한 다음 각 목의 사항을

가. 소재지

나. 지번 및 지목

다. 면적

라. 소유권 및 소유권 외 권리

의 명세

마. 소유자 및 권리자의 성명
(법인인 경우에는 명칭) 및
주소

8. ~ 10. (현행과 같음)

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제10조(중소규모 주택지구 지정
등) ① -----

----- . 다만, 법 제
40조의17에 따라 법 제7조제1항
을 준용하는 경우에는 5만제곱
미터를 말한다.

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제15조(주택지구 지정 등의 고시)

① _____

를 지정하였으면 법 제12조제1항 전단에 따라 다음 각 호의 사항을 관보에 고시하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소

6. (생략)

②·③ (생략)

제20조(토지등의 수용 등) ① 법 제27조제5항에서 “취득하여야 할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우”란 주택 지구에 대한 감정평가의 기준이 되는 표준지공시지가(「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른

--.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 수용하거나 사용할 토지등과 관련한 다음 각 목의 사항을 적은 서류

가. 소재지

나. 지번 및 지목

다. 면적

라. 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세

마. 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭) 및 주소

6. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제20조(토지등의 수용 등) ① ---

표준지공시지가를 말한다. 이하 같다)의 평균변동률이 해당 주택지구가 속하는 특별자치도, 시·군 또는 구 전체 표준지공시지가의 평균변동률보다 30퍼센트 이상 높은 경우를 말한다.

②·③ (생략)

제23조(준공검사) ① 공공주택사업자는 법 제31조제1항에 따라 준공검사를 받으려면 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. ~ 6. (생략)

<신설>

② (생략)

제24조(조성된 토지의 공급방법 등) ① ~ ④ (생략)

⑤ 제1항에 따라 토지를 공급할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수계약의 방법으로 공급할 수 있다. 다만, 제4호 또는 제5호에 따라 조성

----- 특별자치시,
특별자치도-----

-----.

②·③ (현행과 같음)

제23조(준공검사) ① -----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 법 제18조제1항에 따라 의제
되는 인·허가등의 준공검사
또는 준공인가에 대하여 해당
법률로 정하는 관계 서류

② (현행과 같음)

제24조(조성된 토지의 공급방법 등) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 공공주택사업자는 제1항---

----- 제3항에도
불구하고 수계약----. -----

된 토지를 공급할 때 조성된 토지의 공급신청량이 지구계획에서 계획된 수량을 초과하는 경우에는 추첨의 방법으로 공급하되, 개발제한구역에 지정된 주택지구에 개발제한구역 지정 이전부터 소유하거나 개발제한구역 지정 이후에 상속에 의하여 취득한 토지를 양도하는 자에게 공급하는 경우에는 우선 공급할 수 있다.

1. ~ 5. (생략)

6. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자(법 제4조제1항제4호에 따른 공공주택사업자는 제외하며, 이하 “주택건설사업자”라 한다)가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 제13조제2항에 따른 공고일 현재 그가 소유(그 공고일 현재 소유권을 이전하기로 하는 계약이 체결되어 있고, 해당 주택지구의 지정일까지 그 소유권을 취득하는 경우를 포함한

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 주택건설사업자-----

----- 제외한다)-----

This image shows a full page of handwriting practice paper. It features multiple sets of horizontal dashed lines spaced evenly down the page, providing a guide for letter height and placement. The background is white, and the lines are light gray. There is no text or other markings on the page.

가. ~ 라. (현행과 같음)

7. ~ 11. (현행과 같음)

12. ----- 법 제4조
제4항 후단에 따라 공공주택
사업의 일부를 대행한 -----
----- 공사의 -----

13. ~ 15. (현행과 같음)

16. 「공익사업을 위한 토지 등
의 취득 및 보상에 관한 법

토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 공공주택사업자에게 양도한 주택건설사업자에게 국토교통부령으로 정하는 규모의 공동주택용지를 공급하는 경우

17. 복합지구에서 소유한 토지의 전부를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 공공주택사업자에게 양도한 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공사에 공급하는 경우

18. (생략)

⑥·⑦ (생략)

<신설>

를」-----

----- 응

하여 그가 소유하는 복합지구

내 토지의 전부를 -----

--

17. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」-----

----- 응

하여 그가 소유하는 복합지구

내 토지의 전부를 -----

18. (현행과 같음)

⑥·⑦ (현행과 같음)

⑧ 공공주택사업자는 제1항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 「부동산투자회사법」 제49조의3에 따른 공모부동산투자회사(같은 법 제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식 공모가 예정된 부동산투자회사를 포함한다)를 설립하여 공급받은 토

⑧ 공공주택사업자는 조성된 토지를 공급하려면 다음 각 호의 사항을 공고해야 한다. 다만, 제4항에 따라 공급대상자의 자격이 제한되어 있는 경우와 제5항에 따라 수의계약으로 공급하는 경우는 제외한다.

1. ~ 8. (생략)

⑨ (생략)

<신설>

지에 건축되는 건축물의 전부 혹은 일부를 소유하고 임대 및 관리할 것을 조건으로 국토교통부장관이 정한 절차와 방법에 따라 공모 방식으로 선정된 자에게 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 공공주택지구에서 조성된 토지의 일부를 수의계약의 방법으로 우선 공급해야 한다. 다만, 공모에 참여하는 자가 없거나 공모 후 재공급하는 경우에는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따라 공급 대상과 방식을 달리 정할 수 있다.

⑨ -----

-----.

----- 경우, -----

경우 및 제8항에 따라 우선공급하는 경우는 ---.

1. ~ 8. (현행과 같음)

⑩ (현행 제9항과 같음)

제31조의2(양로시설 등 설치기준)

① 공공주택사업자는 법 제37조

제35조의2(복합지구의 유형 및 지정 제안 등) ① (생략)
<신설>

의2에 따라 공공주택단지에 양로시설 또는 노인요양시설을 설치하려는 경우에는 해당 시설에 대한 예상 수요와 관할 지방자치단체의 운영·관리 여건 등을 고려한 시설 설치 필요성 등에 관하여 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다.

② 법 제37조의2에 따라 공공주택단지에 설치되는 양로시설 또는 노인요양시설은 각각 「노인복지법 시행규칙」 제17조 및 제22조에 따른 시설기준을 갖추어야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 설치 대상 공공주택단지의 규모와 양로시설 또는 노인요양시설의 운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제35조의2(복합지구의 유형 및 지정 제안 등) ① (현행과 같음)
② 지정권자가 법 제40조의7제2항에 따른 복합지구 후보지(이하 “후보지”라 한다)를 선정하거나 선정된 후보지를 변경하는

<신 설>

② 공공주택사업자는 법 제40조의7제2항에 따라 복합지구의 지정을 제안하려면 다음 각 호의 사항을 적은 제안서를 지정권자에게 제출해야 한다.

1. · 2. (생략)

③ 공공주택사업자는 제2항에

경우에는 다음 각 호의 사항을 관보 또는 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

1. 사업의 명칭

2. 사업의 유형

3. 후보지(변경된 후보지를 포함한다. 이하 같다)의 위치, 면적 및 계획 호수

4. 사업을 하려는 공공주택사업자

③ 지정권자는 법 제40조의7제3항에 따라 후보지의 선정을 철회하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 관보 또는 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

1. 철회하는 후보지의 명칭

2. 철회하는 후보지의 위치와 면적

3. 철회의 사유

④ ----- 법 제40조의7제4항-----

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

⑤ ----- 제4항-----

따라 제안서를 제출하는 경우
다음 각 호의 서류 및 도면을
첨부해야 한다. 다만, 제6호의
서류는 법 제40조의7제1항에 따
라 지정권자가 복합지구로 지정
하기 전까지, 제8호의 서류는
법 제40조의7제5항 전단에 따른
공고일부터 1년이 되는 날까지
제출할 수 있다.

1. ~ 6. (생략)

7. 법 제40조의7제4항 후단에
따라 공공주택사업자가 관계
기관과 사전 협의한 사항을
적은 서류

8. 법 제40조의7제6항제1호에
따른 복합지구토지등소유자 3
분의 2 이상의 동의와 토지 면
적의 2분의 1 이상에 해당하
는 토지를 확보했음을 증명하
는 서류

<신 설>

-----.

법 제40조의7제7항 -----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 법 제40조의7제6항 -----

8. 법 제40조의7제8항제1호 ---

⑥ 공공주택사업자가 법 제40조
의7제5항 전단에 따라 국가 또
는 지방자치단체에 협조를 요청
할 수 있는 사항은 다음 각 호
와 같다.

1. 복합지구토지등소유자의 주

<신 설>

소 및 전화번호의 제공

2. 다음 각 목의 서류의 발급

가. 등기부등본

나. 토지대장

다. 건축물대장

라. 건축물부존재증명서

마. 상하수도 관망도

3. 멸실건축물에 대한 직권 공부정리

⑦ 공공주택사업자는 법 제40조의7제5항 전단에 따라 국가 또는 지방자치단체에 제6항 각 호의 사항을 요청하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 적은 신청서를 해당 서류의 발급에 관한 사무를 관장하는 기관의 장에게 제출해야 한다. 이 경우 「전자정부법」 제36조제1항에 따라 행정정보의 공동이용을 통하여 확인이 가능한 서류는 공공주택사업자가 행정정보의 공동이용을 통하여 확인할 수 있다.

1. 공공주택사업자의 명칭 및 사무소 소재지와 대표자의 성명

2. 복합지구의 명칭 및 유형

④ 공공주택사업자는 법 제40조의7제3항 본문에 따라 도심 공공주택 복합사업(이하 “복합사업”이라 한다)에 필요한 서류의 발급을 신청하려는 경우 다음 각 호의 사항을 적은 신청서를 해당 서류의 발급에 관한 사무를 관장하는 기관의 장에게 제출해야 한다.

1. 공공주택사업자의 명칭 및 사무소 소재지와 대표자의 성명
2. 복합지구의 명칭 및 유형
3. 확인 대상 토지등의 표시
4. 발급이 필요한 서류의 종류 및 수량
5. 발급받을 서류의 용도

⑤ 법 제40조의7제5항 전단에 따라 지정권자가 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들으려는 경우 그 절차와 방법에 관하여

3. 확인 대상 토지등의 표시
4. 요청하는 사항의 구체적인 내용
5. 요청하는 사항의 이유 또는 용도

<삭 제>

⑧ 법 제40조의7제7항 -----

는 제13조(제6항은 제외한다)를 준용한다. 이 경우 “주택지구”는 “복합지구”로, “국토교통부장관”은 “지정권자”로 본다.

제35조의3(복합지구 지정의 변경 제안 등) ① 공공주택사업자는 법 제40조의7제2항에 따라 복합지구의 변경을 제안하려면 변경 제안서에 복합지구의 변경에 필요한 서류 및 도면을 첨부하여 지정권자에게 제출해야 한다.

② 공공주택사업자는 법 제40조의7제2항에 따라 복합지구의 지정 해제를 제안하려면 해제 제안서에 해제 사유서를 첨부하여 지정권자에게 제출해야 한다.

③ 법 제40조의7제5항 전단에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.

1. (생략)
2. 복합지구의 면적을 100분의 10의 범위에서 증감하는 경우. 다만, 증감으로 인해 법 제40조의7제6항제1호에 해당하게

-----.

-----.

제35조의3(복합지구 지정의 변경 제안 등) ① -----
법 제40조의7제4항-----

-----.

② ----- 법 제40조의7제4항-----

-----.

③ 법 제40조의7제7항 -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----
-----.
----- 법 제40조의7제8항제1호-----

되는 경우는 제외한다.

3. (생략)

<신설>

제35조의4(복합지구토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등) ① 법 제40조의7제6항제1호에 따른 동의자 수는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 국유재산이거나 공유재산인 토지 또는 건축물에 대해서는 그 재산관리청을 복합지구토

-----.

3. (현행과 같음)

4. 법 제40조의13에 따른 주민 협의체의 의결을 거쳐 다음 각 목 중 어느 하나에 따라 공동 공공주택사업자를 지정하는 경우

가. 변경 전 공공주택사업자와 법 제4조제1항 각 호에 따른 자를 공동 공공주택사업자로 지정하는 경우

나. 법 제4조제2항에 따라 변경 전 공공주택사업자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정하는 경우

제35조의4(복합지구토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등) ① 법 제40조의7제8항제1호-----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. -----

지등소유자로 산정하며, 법 제 40조의7제4항 후단에 따른 사전협의 기간에 재산관리청이 동의 여부를 표시하지 않은 경우에는 동의한 것으로 볼 것

6. 법 제40조의7제5항 전단에 따른 공고일부터 같은 조 제1항에 따른 복합지구 지정일 전까지의 사이에 복합지구토지등소유자가 변경된 경우에는 기존에 동의를 받은 복합지구토지등소유자를 기준으로 산정할 것

7. 법 제40조의7제5항 전단에 따른 공고일부터 같은 조 제1항에 따른 복합지구 지정일 전까지의 사이에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호의 구분소유권을 분할하게 되어 복합지구토지등소유자의 수가 증가하게 된 경우에는 공고일 전의 복합지구토지등소유자의 수를 기준으로 산정할 것

② 공공주택사업자가 법 제40조

----- 법 제 40조의7제6항 -----

6. 법 제40조의7제7항 -----

7. 법 제40조의7제7항 -----

② ----- 법 제40조

의7제6항제1호에 따른 복합지구토지등소유자의 동의를 받으려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 설명하고 고지해야 한다.

1. ~ 3. (생략)

③·④ (생략)

⑤ 법 제40조의7제2항제2호에 따른 복합지구 지정 해제 요청과 같은 조 제6항제3호에 따른 도심 공공주택 복합사업 예정지구 지정 해제 요청 시의 복합지구토지등소유자의 동의자 수 산정 기준에 관하여는 제1항 및 제4항을 준용한다.

<신설>

<신설>

<신설>

제35조의9(복합지구토지등소유자에 대한 현물보상 등의 요건 등) <신설>

의7제8항제1호-----

1. ~ 3. (현행과 같음)

③·④ (현행과 같음)

⑤ 다음 각 호-----

1. 법 제40조의7제3항제2호에 따른 후보지 선정 철회 요청

2. 법 제40조의7제4항제2호에 따른 복합지구 지정 해제 요청

3. 법 제40조의7제8항제3호에 따른 도심 공공주택 복합사업 예정지구 지정 해제 요청

제35조의9(복합지구토지등소유자에 대한 현물보상의 요건 등)

① 법 제40조의10제4항에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란

① 법 제40조의10제3항제1호 전단에서 “대통령령으로 정하는 요건”이란 별표 4의3에서 정하는 요건을 말한다.

② 공공주택사업자는 법 제40조의10제3항제1호 후단에 따라 같은 항 전단에 따른 현물보상(이하 “현물보상”이라 한다)을 받을 수 있는 자의 우선순위와 대상자 결정방법 등을 정하여 공고하려는 경우에는 미리 지정권자(제61조제5항에 따라 법 제40조의8제1항에 따른 복합사업계획의 승인 권한을 위임한 경우에는 시·도지사를 말한다)와 협의해야 한다.

③ 공공주택사업자는 복합지구 토지등소유자에게 현물보상을 하려는 경우 별표 4의4에서 정

복합지구에 대한 감정평가의 기준이 되는 표준지공시지가의 평균변동률이 해당 복합지구가 속하는 특별자치시, 특별자치도, 시·군 또는 구 전체 표준지공시지가의 평균변동률보다 10퍼센트 이상 높은 경우를 말한다.

② 법 제40조의10제6항제1호 -

-----.

③ ----- 법 제40조의10제6항제1호 ----- 건축물로 보상받을 수 있는 자--

-----.

④ -----
----- 법 제2조제5호에 따른 현물보상(이하 “현물보

하는 기준에 맞게 보상해야 한다.

④ 법 제40조의10제4항에서 “종교시설 및 노유자시설 등 대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설로서 해당 용도가 건축물의 주된 용도로 사용되고 있는 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호나목에 따른 종교집회장(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상 500제곱미터 미만인 건축물만 해당한다)

상”이라 한다)-----
--.

⑤ 법 제40조의10제6항제2호에서 “종교시설, 노유자시설 및 대통령령으로 정하는 규모 이상의 상업시설 ----- 어느 하나에 해당하는 -----.

1. 다음 각 목의 시설로서 해당 용도가 건축물의 주된 용도로 사용되고 있는 시설

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호나목에 따른 종교집회장(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상 500제곱미터 미만인 건축물만 해당한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호가목에 따른 주유소 및 같은 호 나목에 따른

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제
6호에 따른 종교시설

3. 「건축법 시행령」 별표 1 제
11호에 따른 노유자시설

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제
19호가목에 따른 주유소 및
같은 호 나목에 따른 액화석
유가스 충전소

⑤ 공공주택사업자는 법 제40조
의10제4항에 따라 해당 사업의
합리적인 토지이용계획과 사업
계획 등을 고려하여 토지로 보
상이 가능한 경우에는 다음 각
호에서 정하는 기준과 절차에
따라 토지로 보상할 수 있다.

액화석유가스 충전소

2. 「건축법 시행령」 별표 1의
시설 중 다음 각 목의 시설을
제외한 시설로서 바닥면적의
합계가 총 1,000제곱미터 이상
인 시설

가. 「건축법 시행령」 별표
1 제1호, 제2호, 제3호바목
부터 아목까지, 제8호, 제1
4호가목, 제19호, 제23호,
제23호의2, 제25호 및 제26
호에 따른 시설

나. 제1호에서 정하는 시설

<삭 제>

<삭 제>

⑥ ----- 법 제40조
의10제6항제2호-----

-----.

1. 토지로 보상받을 수 있는 자:
다음 각 목의 요건을 모두 갖
춘 자. 이 경우 대상자가 경합
할 때에는 건축물의 용도별로
보상금 총액이 높은 자에게
우선하여 토지로 보상하며, 그
밖의 우선순위 및 대상자 결
정방법 등은 공공주택사업자
가 정하여 공고하되, 미리 지
정권자와 협의해야 한다.

가. 복합지구 내 제4항 각 호
의 어느 하나에 해당하는
시설의 토지등의 전부를
공공주택사업자에게 양도
했을 것

나. 가목에 따른 시설이 2021
년 6월 29일부터 공공주택
사업자에게 양도한 날까지
해당 용도로 계속 사용되
었을 것

2. (생략)

<신설>

1. -----

---. -----

-----.

가. ----- 제5항 -----

나. ----- 법 제
40조의10제5항에 따른 후
보지 선정일-----

2. (현행과 같음)

⑦ 법 제40조의10제7항제1호가
목 및 법 제40조의10제11항에서
“대통령령으로 정하는 기간”이
란 법 제40조의10제2항에 따른
후보지 선정일부터 법 제40조의

⑥ 법 제40조의10제5항 전단에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「주택법 시행령」 제73조제4항제1호부터 제4호까지 및 제6호부터 제8호까지의 어느 하나에 해당하는 경우로서 공공주택사업자의 동의를 받은 경우를 말한다.

⑦ 공공주택사업자는 복합사업계획의 변경으로 현물보상 또는 법 제40조의10제4항에 따른 토지보상(이하 “현물보상등”이라 한다)하기로 한 토지등의 전부 또는 일부에 대해 현물보상등을 할 수 없게 된 경우 현물보상등의 약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑧ 공공주택사업자와 현물보상

8제4항에 따른 복합사업계획의 승인고시일로부터 6개월이 되는 날까지를 말한다.

⑧ 법 제40조의10제8항 -----

-----.

⑨ -----
----- 현물보상하기
로-----

----- 현물보상을 -
----- 현물보상의

-----.

⑩ ----- 현물보상을

등을 받기로 한 복합지구토지등
 소유자는 공공주택사업자가 지
 급할 보상금 중 복합지구토지등
 소유자가 현물보상등을 원하여
 지급을 유보한 금액과 현물보상
등을 한 건축물 및 토지의 분양
 가격(이익공유형 분양주택으로
 보상한 경우에는 제52조의2제1
 항제1호에 따른 공급가격을 말
 한다. 이하 이 항에서 같다)이
 다를 경우 그 차액을 정산해야
 한다. 이 경우 지급을 유보한 금
 액이 분양가격보다 높으면 공공
 주택사업자는 그 차액에 「공익
 사업을 위한 토지 등의 취득 및
 보상에 관한 법률」 제63조제9
 항제2호가목에 따른 이자율을
 적용해 산정한 이자를 더하여
 복합지구토지등소유자에게 지
 급해야 한다.

⑨ 공공주택사업자는 복합지구
 토지등소유자가 다음 각 호의
 어느 하나에 해당하는 경우로서
현물보상등을 받기로 한 보상금
 에 대하여 현금보상으로의 전환
 을 요청한 경우에는 현금으로

받기로-----

----- 현물보상을 원하여 --

----- 현물보상
을 한 -----

---. -----

-----.

⑪ -----

현물보상-----

보상해야 한다. 이 경우 현금보
상액에 대한 이자율은 「공익사
업을 위한 토지 등의 취득 및
보상에 관한 법률」 제63조제9
항제2호가목에 따른 이자율로
한다.

1. 현물보상등 약정 체결일부터
1년이 지난 경우

2. ~ 4. (생략)

⑩ 제1항부터 제9항까지에서 규
정한 사항 외에 현물보상등의
세부 절차는 국토교통부장관이
정하여 고시한다.

제35조의10(복합사업 시행에 따른
이주대책의 내용 등) ① 공공주
택사업자는 법 제40조의10제6
항 단서에 따라 「공익사업을
위한 토지 등의 취득 및 보상에
관한 법률」 제78조제1항에 따
른 이주대책으로 법 제40조의10
제3항에 따라 복합지구토지등
소유자에게 현물보상을 하거나
국토교통부령으로 정하는 바에
따라 복합지구토지등소유자를
공공임대주택의 입주자로 선정
할 수 있다.

-----.

-----.

1. 현물보상 -----

2. ~ 4. (현행과 같음)

⑫ ----- 제11항-----
----- 현물보상-----

-----.

제35조의10(복합사업 시행에 따른
이주대책의 내용 등) ① -----
----- 법 제40조의10제9항

----- 법 제40조의10
제5항 또는 같은 조 제7항-----

-----.

② 공공주택사업자는 법 제40조의10제6항 단서에 따라 제1항에 따른 현물보상을 받지 못하거나 공공임대주택의 입주자로 선정되지 못한 복합지구토지등소유자에게 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주정착금을 지급해야 한다.

③ 공공주택사업자는 법 제40조의10제6항 단서에 따라 법 제40조의7제5항 본문에 따른 복합지구 지정고시일 당시 복합지구에서 3개월 이상 거주한 세입자에게 가구원 수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상해야 한다.

④ (생략)

제35조의11(현물보상등으로 공급하는 건축물 및 토지의 가격 등) ① 공공주택사업자가 법 제40조의11에 따라 복합지구에서 현물보상으로 공급하는 건축물에 대한 분양가격을 정하거나 복합지구에서 법 제40조의10제4항에 따른 토지보상으로 공급하는 토지에 대한 분양가격을

② ----- 법 제40조의10제9항 -----

-----.

③ ----- 법 제40조의10제9항 ----- 법 제40조의17제1항에서 준용하는 법 제12조제1항-----

-----.

④ (현행과 같음)

제35조의11(현물보상으로 공급하는 건축물 및 토지의 가격 등)

① -----

----- 법 제40조의10제6항제3호에 따라 현물보상-----

정하는 경우에는 복합사업의 총
사업비, 복합지구 내 토지 및 건
축물의 보상금 총액, 분양수입
금 추정액 등을 고려해야 한다.

② 공공주택사업자는 다음 각
호에 해당하는 경우에는 분양계
약을 체결하기 위한 공고를 하
기 전까지 제1항에 따라 산정한
분양가격을 증감할 수 있다. 이
경우 제35조의6제3항제3호에
따른 분양가격의 증감 범위를
초과하여 증감하려는 경우에는
지정권자의 변경승인을 받아야
한다.

1. 2. (생략)

3. 현물보상 외의 방법으로 분
양하는 주택의 분양가격을 정
함에 따라 현물보상등으로 공
급하는 건축물 또는 토지에
대한 분양가격의 증감이 필요
하게 된 경우

③ 공공주택사업자는 제2항에
따라 분양가격이 증감하게 된
경우 현물보상등을 약정한 복합
지구토지등소유자에게 지체 없
이 통보하고 복합지구토지등소

-----.

② -----

-----.

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----

----- 현물보상 -----

③ -----

----- 현물보상을 약정한 -----

유자가 변경된 가격으로 현물보
상등을 받을 것인지를 확인해야
한다.

제35조의13(주민협의체의 구성 및
운영 등) ① 법 제40조의13제1
항에 따른 주민협의체(이하 “주
민협의체”라 한다)는 다음 각
호의 사항을 의결한다.

1. ~ 6. (생략)

<신설>

7. (생략)

② 삭제

③·④ (생략)

제35조의14(주민대표회의 구성 및
운영 등) ① (생략)

② 삭제

③ 주민대표회의는 다음 각 호
의 사항에 관한 의견을 공공주
택사업자에게 제시할 수 있다.
이 경우 공공주택사업자는 제시
된 의견을 반영하기 위하여 노
력해야 한다.

1. 현물보상등으로 받는 건축물
및 토지의 분양가격

----- 현물보
상을 -----
-----.

제35조의13(주민협의체의 구성 및
운영 등) ① -----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

6의2. 제35조의3제3항제4호에
따른 공동 공공주택사업자의
지정

7. (현행과 같음)

③·④ (현행과 같음)

제35조의14(주민대표회의 구성 및
운영 등) ① (현행과 같음)

③ -----

-----.

-----.

1. 현물보상-----

2. 현물보상을 받은 건축물
및 토지에 대한 대금의 납부
시기 및 방법 등에 관한 사항

3. (생략)

④ ~ ⑥ (생략)

제35조의15(복합사업의 토지등소
유자 등에 대한 지원) ① 공공
주택사업자는 법 제40조의14제
1항에 따라 토지등소유자 등에
대해 다음 각 호에 규정된 비용
의 전부 또는 일부를 지원할 수
있다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

② · ③ (생략)

제52조의2(이익공유형 분양주택
의 공급가격 및 거주 의무기간
등) ① 이익공유형 분양주택의
공급가격은 다음 각 호의 구분
에 따른다.

1. (생략)

2. 「도시재생 활성화 및 지원

2. 현물보상-----

3. (현행과 같음)

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제35조의15(복합사업의 토지등소
유자 등에 대한 지원) ① -----

----- 비용
및 금액의 전부(제4호는 제외하
다) -----
---.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 법 제40조의14제1항제4호에
따른 다가구·다세대주택, 상
가 및 토지 소유자가 받을 수
없게 되는 임대수익

② · ③ (현행과 같음)

제52조의2(이익공유형 분양주택
의 공급가격 및 거주 의무기간
등) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----

에 관한 특별법」 제2조제6호
의3에 따른 주거재생혁신지구
에서 현물보상으로 공급하는
경우: 같은 법 시행령 제53조
의5제1항에 따른 분양가격의
100분의 50 이상 100분의 80
이하의 범위에서 혁신지구사
업시행자가 같은 법 제55조의
3제1항 전단에 따른 토지등소
유자와 협의하여 정하는 가격

3. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

제58조(정보체계의 구축 및 관리)

① (생략)

② 국토교통부장관은 법 제51조
제3항에 따라 관련 기관·단체
등으로부터 다음 각 호의 공공
주택사업 관련 정보를 디스크
등 전자저장매체 또는 정보통신
망을 통하여 제공받을 수 있다.
이 경우 토지대장, 지적도는 부
동산종합공부의 토지 관련 자료
로 대체하여 제공받을 수 있다.

1. ~ 9. (생략)

<신설>

③ (생략)

-- 같은 법 제55조의3에 따른
현물보상-----

3. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제58조(정보체계의 구축 및 관리)

① (현행과 같음)

② -----

----- 정보 및 입주 관
련 정보 등을 -----
-----.

-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

10. 임대주택 공급정보

③ (현행과 같음)

제63조(고유식별정보의 처리) ①

국토교통부장관(제49조제12항 및 제61조에 따라 국토교통부장관의 업무를 위탁받은 자를 포함한다), 시·도지사, 시장·군수·구청장, 법 제48조의3에 따른 전산관리지정기관 또는 제12조의2제2항 각 호에 따른 시스템 등의 구축·운영기관의 장은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. ~ 6의3. (생략)

<신설>

7.·8. (생략)

② 공공주택사업자는 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록

제63조(고유식별정보의 처리) ①

-- 전산관리지정기관, 법 제48조의8에 따른 입주자 자격 확인기관 -----

-----.

1. ~ 6의3. (현행과 같음)

6의4. 법 제48조의8에 따른 입주자 자격 확인 및 입주 관련 정보 제공

7.·8. (현행과 같음)

② -----

번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다. 1. (생략) <u><신설></u> 2. ~ 4. (생략) 제64조(과태료의 부과기준) ① (생략) ② <u>법 제60조제2항</u>에 따른 과태료의 부과기준은 별표 5와 같다.	----- ----- -----. 1. (현행과 같음) <u>1의2. 법 제40조의10제7항제1호</u> <u>다목 단서에 따른 거래로 인한 소유권 이전의 경우 현물 보상을 받을 수 있는 지위 승계 여부의 확인</u> 2. ~ 4. (현행과 같음) 제64조(과태료의 부과기준) ① (현행과 같음) ② <u>법 제60조제2항 및 제3항</u>----- -----.
--	--

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 공공택지기획과	
연 락 처	(044) 201 - 4529