

1. 개정이유

공공주택사업의 대행개발 근거 마련, 도심 공공주택 복합사업의 후보지 선정 절차, 현물보상 관련 우선공급 기준일 조정 등의 내용으로 공공주택 특별법이 개정(법률 제20754호, 2025. 1. 31. 공포, 2025. 8. 1. 시행)됨에 따라, 공공주택사업 대행신청에 관한 서식, 도심 공공주택 복합사업에서 거래에 따른 예외적 현물보상 시 무주택자 요건을 정하는 등 법률 및 대통령령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

2. 주요내용

가. 주택건설사업자가 공공주택사업 대행개발 신청 시 제출해야 할 신청서 서식과 첨부서류를 규정함.(안 제7조의3 및 별지 제1호의2 신설)

나. 도심 공공주택 복합사업의 무주택자 간주 요건 신설(안 제11조의5 신설)

1) 결혼·상속 등으로 무주택 자격을 상실하게 되거나, 예외적 현물보상을 통해 현물보상을 받을 수 있게 된 자가 분양계약 후 전매하는 경우에도 무주택자로 보도록 함.

다. 도심 공공주택 복합사업으로 현물보상 받은 자는 공공주택 특별공급 대상자에서 제외(안 별표 6의7)

1) 현물보상에 관한 우선공급기준일을 개별 후보지 발표일 등으로 합리화함에 따라 현물보상을 받은 자는 특별공급 대상 요건에서 제외하

도록 함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

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 시행규칙 일부개정령안

공공주택 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제1항제4호를 다음과 같이 한다.

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

가. 소재지

나. 지번 및 지목

다. 면적

라. 소유권 및 소유권 외 권리의 명세

마. 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭) 및 주소

제7조제1항제5호 중 “사람으로서”를 “자로서”로 한다.

제7조의3을 다음과 같이 신설한다.

제7조의3(공공주택사업의 대행신청) 영 제6조의2제2항에 따른 공공주택사업의 대행신청서는 별지 제1호의2 서식에 따른다.

제11조의2제1항 중 “영 제35조의2제2항”을 “영 제35조의2제4항”으로 한다.

제11조의5부터 제11조의7까지를 각각 제11조의6부터 제11조의8까지로

하고, 제11조의5를 다음과 같이 신설한다.

제11조의5(무주택자의 범위) 법 제40조의10제7항제1호가목에서 “국토교통부령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 복합지구에만 주택을 소유한 자
2. 현물보상 기준 등을 공고한 이후 결혼, 이혼 또는 상속으로 인하여 주택을 소유하게 된 자
3. 법 제40조의10제7항제1호에 따라 토지등을 취득한 자가 분양계약을 체결한 후 해당 현물보상을 받을 수 있는 권리를 전매 받은 자(별표 6의7 제2호다목5)나) 중 “법 제40조의13제1항”을 “법 제40조의17제1항”으로 하고, 같은 5)에 라)를 다음과 같이 신설한다.

라) 해당 도심 공공주택 복합사업의 현물보상으로 토지나 건축물을 공급받을 수 없는 경우

별지 제1호의2서식을 별지와 같이 신설한다.

별지 제3호의2서식, 제3호의3서식, 제3호의7서식을 별지와 같이 한다.

부 칙

이 규칙은 2025년 8월 1일부터 시행한다.

※ 색상이 어두운 칸은 제안자가 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다. (아쯔)

제안자	기관명(법인명)	
	대 표 자	
	주 소	

「공공주택 특별법」 제40조의7제4항, 같은 법 시행령 제35조의2제4항 및 제35조의3제1항에 따라 위와 같이 도시 공공주택 복합지구의 지정(변경지정)을 제한합니다.

제안자 (서명 또는 인)

	1. 지정제안의 경우 가. 주택 수요, 지역 여건 등 복합지구 지정의 필요성에 관한 조사서류 나. 축적 2만5천분의 1 또는 5만분의 1인 위치도 다. 복합지구의 경계와 경계 결정 사유를 표시한 축척 5천분의 1인 시행도 라. 복합지구 및 인근 지역의 현황을 기록한 서류와 현황 사진 마. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본 방향을 적은 서류 바. 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자·권리자의 성명과 주소(법인인 경우에는 명칭과 사무소 소재지로 합니다)를 적은 서류(도시 공공주택 복합지구 지정 전까지 제출할 수 있습니다) 사. 법 제40조의7제6항 후단에 따라 공공주택사업자가 관계 기관과 사전 협의한 사항을 적은 서류 아. 법 제40조의7제8항제1호에 따른 복합지구토지수요자 3분의 2 이상 의의와 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보했음을 증명하는 서류(법 제40조의7제7항 전단에 따른 공고일부터 1년이 되는 날까지 제출할 수 있습니다) 2. 변경제안의 경우: 도시 공공주택 복합지구 변경에 필요한 서류 및 도면	수수료 없음
--	---	--------

이 제안서는 아래와 같이 처리됩니다.

210mm×297mm[백상지(80g/m²) 또는 중질지(80g/m²)]

도심 공공주택 복합지구 지정 동의서

※ 색상이 어두운 칸은 동의자가 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

접수번호		접수일	
동의자	성명(법인의 명칭 및 대표자 성명)		생년월일(법인등록번호)
	주소 (전화번호:)		
동의내용	사업면적	(㎡)	
	사업유형	☐ 주거상업고밀지구 ☐ 주거산업융합지구 ☐ 주택공급활성화지구	
	제안자(공공주택사업자)		

가. 본인은 「**공공주택 특별법**」 제40조의7제8항 및 같은 법 시행규칙 제11조의2에 따라 () 도심 공공주택 복합지구 내 토지 등 소유자로서 동의서에 자필서명 및 지장날인하기 전에 동의서를 받으려는 자로부터 다음의 사항을 사전에 충분히 설명·고지 받았습니다.

1) 본 동의서를 제출한 경우에도 복합지구 지정에 대한 동의를 철회하고자 할 경우, 제출일부터 30일 이내에 반대의 의사를 표시함으로써 복합지구 지정에 동의를 철회할 수 있음

2) 사업시행자는 사업의 원활한 시행을 위하여 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 중 하나로 변경될 수 있음

나. 본인은 기재된 바와 같이 도심 공공주택 복합지구 지정에 동의합니다.

년 월 일

동의자 ※ 자필로 이름을 써넣음 (지장날인)

(**도심 공공주택 복합지구 지정 제안자**) 귀중

동의자 소유 토지 현황			
소유권 현황	소재지(공유여부)		면적(㎡), 동수
	토지 (총 필지) 등기상 대지 지분	(공유여부)	㎡
		(공유여부)	㎡
		(공유여부)	㎡
	건축물 (총 필지) 등기상 건축물 지분	(허가여부)	동
		(허가여부)	동
		(허가여부)	동

첨부서류	1. 개인정보 수집 및 이용 동의서 1부. 2. 토지등소유자 신분증명서 사본 각1부(「본인서명사실 확인 등에 관한 법률 시행령」 제4조제1항에 따른 신분증)
------	--

유 의 사 항

- 토지 또는 건축물의 소유자가 여러 명일때는 대표자 1명을 토지 등의 소유자로 표기합니다.
- 소유 토지 작성란이 부족한 경우에는 별지에 적고 간인(間印)을 해야 합니다.
- 소유권 현황란의 유형은 단독주택, 집합건물(공동주택), 기타(상가, 창고 등 해당 용도) 등으로 적습니다.

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

주민대표회의 승인신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 적지 않습니다.

접수번호		접수일		처리기간	30일
주민대표회의 구성 내역	주민대표회의 명칭				
	위원장	성명	생년월일		
		주소	전화번호		
	복합사업 유형		위원 수		
	사무소 소재지		전화번호		
복합 지구	명칭				
	위치				
동의 사항	복합지구 토지등소 유자 수	(토지 소유자: 명) (건축물 소유자: 명) (토지 및 건축물 소유자: 명)	명	동의율	% (동의자 수 / 복합지구 토지등소유자 수)

「공공주택 특별법」 제40조의13제3항 및 같은 법 **시행규칙 제11조의8**에 따라 위와 같이 주민대표회의의 승인을 신청합니다.

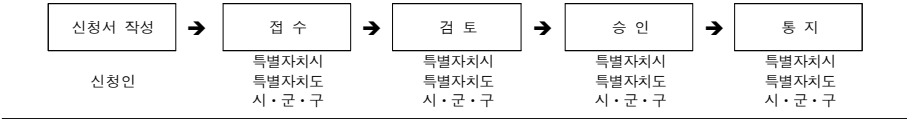
년 월 일

신청인 대표 (서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장 귀하

신청인 제출서류	1. 「공공주택 특별법 시행령」 제35조의13제1항제1호에 따라 주민협의체가 정하는 운영규정 2. 「공공주택 특별법 시행령」 제35조의14제1항 각 호에 따른 토지등소유자의 주민대표회의 구성 동의서 3. 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 선임을 증명하는 서류 4. 도심 공공주택 복합지구 토지등소유자 명부	수수료 없음
-------------	---	-----------

처 리 절 차



210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

신·구조문대비표

현행	개정안
제5조(주거지역에서의 소규모 주택지구 지정 제안) ① 영 제10조제2항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 서류 및 도면”이란 다음 각 호의 서류 및 도면을 말한다. 다만, 제4호의 서류는 주택지구를 지정하거나 변경지정하기 전까지 제출하여야 한다.	제5조(주거지역에서의 소규모 주택지구 지정 제안) ① ----- ----- ----- ----- -----, ----- ----- ----- -----
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 수용하거나 사용할 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리(이하 “토지등”이라 한다)의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소를 적은 서류	4. ----- ----- ----- ----- ----- 한다)과 관련한 다음 각 호의 사항을 ----- ----- ----- -----
<신설>	가. 소재지
<신설>	나. 지번 및 지목
<신설>	다. 면적
<신설>	라. 소유권 및 소유권 외 권리

<신 설>	의 명세
	마. 소유자 및 권리자의 성명
	(법인의 경우에는 명칭) 및
	주소
② (생 략)	② (현행과 같음)
제7조(구성된 토지의 공급방법 등) ① 영 제24조제4항에서 “학 교시설용지·의료시설용지 등 국토교통부령으로 정하는 특정 시설 용지”란 다음 각 호의 시설용지를 말한다.	제7조(구성된 토지의 공급방법 등) ① ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. 해당 공공주택사업과 관련하여 보상의 대상이 되는 토지 등 전부를 협의에 의하여 양도하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따른 보상계획에 포함된 <u>사람으로서</u> 보상을 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 금융기관에 예치하는 자에게 공급하는 시설용지	5. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>자로서</u> ----- ----- ----- ----- -----
6. (생 략)	6. (현행과 같음)
② ~ ⑫ (생 략)	② ~ ⑫ (현행과 같음)
<신 설>	제7조의3(공공주택사업의 대행신

제11조의2(도심 공공주택 복합지구 지정 제안서 등) ① 영 제35조의2제2항 각 호 외의 부분 및 제35조의3제1항에 따른 제안서 및 변경 제안서는 별지 제3호의 2서식에 따른다.	청) 영 제6조의2제2항에 따른 공공주택사업의 대행신청서는 별지 제1호의2 서식에 따른다.
② (생략)	제11조의2(도심 공공주택 복합지구 지정 제안서 등) ① 영 제35조의2제4항 ----- ----- -----.
<신설>	② (현행과 같음)
	제11조의5(무주택자의 범위) 법 제40조의10제7항제1호가목에서 “국토교통부령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
	1. 해당 복합지구에만 주택을 소유한 자
	2. 현물보상 기준 등을 공고한 이후 결혼, 이혼 또는 상속으로 인하여 주택을 소유하게 된 자
	3. 법 제40조의10제7항제1호에 따라 토지등을 취득한 자가 분양계약을 체결한 후 해당 현물보상을 받을 수 있는 권리를 전매 받은 자

제11조의5 ~ 제11조의7 (생략)	제11조의6 ~ 제11조의8 (현행 제11조의5부터 제11조의7까지와 같음)
----------------------	--