

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

공공주택사업의 신속한 추진을 위하여 지구 지정과 지구계획 승인을
동시 심의할 수 있는 공공주택지구의 면적기준을 완화하고, 협의양도인이
보상 조사 및 이주에 협조하지 않는 경우 공공택지 공급대상에서 제외할
수 있도록 하며, 지구계획 심의 수요 증가 등에 대응하여 공공주택통합
심의위원회의 구성 인원을 조정하려는 것임

아울러, 도심 공공주택 복합사업의 사업성을 제고하기 위하여 주거지
역의 용적률 상한과 공원·녹지 확보 의무기준을 완화함으로써 도심 내
공공주택 공급을 활성화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점
을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 지구 지정·지구계획 통합 승인 대상 확대(안 제10조제3항)

현재 100만 m^2 이하 규모의 공공주택지구를 대상으로 하는 지구 지정
-지구계획 통합 승인 제도를 330만 m^2 이하 주택지구까지 확대

나. 협의양도인 택지 인센티브 조건 부가(안 제24조제5항제4호)

신속한 보상 및 사업추진을 위해 소유한 토지 전부를 협의 양도한 자
(협의양도인)에게 조성토지를 수의계약으로 공급할 수 있도록 인센

티브를 제공하고 있는 바, 입법취지에 맞게 원활한 사업추진을 위해
협의보상 후 보상 조사 및 이주에 협조하는 자를 협의양도인으로 보
도록 명확히 규정

다. 공공주택통합심의위원회 구성 변경(안 제26조제1항)

지속 증가하는 지구계획 심의 수요에 대응하여 위원회를 효율적으로
운영하고자 구성인원 조정

라. 도심 공공주택 복합사업 용적률 완화 대상 확대(안 제35조의8제1
항제3호)

역세권 일반주거지역 및 저층주거지에서 복합사업 추진 시, 용적률을
법정상한 대비 1.4배로 상향

마. 도심 공공주택 복합사업 공원녹지 의무 확보 대상기준 완화(안 제
35조의8제1항제4호)

공원·녹지를 의무 확보해야 하는 복합사업의 면적 기준을 10만㎡로
상향

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2025. 11. 10. ~ 12. 22.) 예정

3) 행정규제 : 사전규제 검토 결과, 규제 없음

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안

공공주택 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제3항 중 “100만제곱미터”를 “330만제곱미터”로 한다.

제24조제5항제4호에 다목 및 라목을 각각 다음과 같이 신설한다.

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제11조(제27조제2항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)를 위반하여 같은 법 제15조(제26조제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따른 보상계획 공고, 통지 및 열람시(이하 “열람 등”이라 한다)까지의 열람 등에도 불구하고 공공주택사업자 또는 감정평가법인등의 출입, 측량, 또는 조사에 협조하지 아니한 자

라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제17조에 따른 협의 계약에서 정한 이행기간까지 토지 또는 물건을 인도하거나 이전하지 아니한 자

제26조제1항제2호 중 “5명”을 “7명”으로 하고, 같은 항 제3호를 다음과 같이 하며, 같은 항 제4호 중 “법 제33조제4항제5호부터 제11호까지”를 “법 제33조제4항제3호, 제5호부터 제9호까지 및 제11호”로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

3. 법 제33조제4항제4호에 해당하는 사람: 4명

5. 법 제33조제4항제10호에 해당하는 사람: 1명
제35조의8제1항제3호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제4호가목 및 나목
중 “5만제곱미터”를 각각 “10만제곱미터”로 한다.

3. 법 제40조의9제1항제3호에 따른 용적률

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정
한 용적률에도 불구하고 같은 법 시행령 제85조제1항 각호에 따
른 용적률의 상한을 적용할 수 있다.

나. 가목에도 불구하고, 주거지역의 용적률은 「국토의 계획 및 이
용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항제1호부터 제5호까지에 규
정된 용적률 상한의 100분의 120까지 완화하여 적용할 수 있다.
다만 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(2025년 9월 7일
당시에 지정되어 있는 지역을 말한다)가 아닌 경우 용적률 상한
의 100분의 140까지 적용할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(협의양도인 토지에 관한 적용례) 제24조제5항제4호의 개정규정은
이 법 시행 후 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법
률」 제16조에 따라 최초로 토지소유자 및 관계인에게 보상협의를 요
청하는 공공주택사업부터 적용한다.

제3조(건축기준 등에 대한 특례의 유효기간) 제35조의8제1항제3호 나목의 단서규정은 이 영 시행일부터 3년이 경과한 날까지 효력을 가진다.

제4조(유효기간 이후 경과조치) 이 영 부칙 제3조에 따른 유효기간 중에 법 제40조의7제7항에 따른 복합지구의 지정·변경에 관한 주민 등의 의견청취를 위하여 공고한 경우에는 유효기간이 지난 후에도 제35조의8제1항제3호 나목의 단서규정을 적용한다.

제5조(건축기준 등에 대한 특례에 관한 적용례) 제35조의8제1항제3호 나목의 단서규정은 2025년 9월 7일 이후 복합사업계획의 승인을 최초로 신청하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

[illegible]

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 주택지구 내 토지의 전부[「수도권정비계획법」에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다)인 경우에는 해당 토지의 면적이 국토교통부령으로 정하는 면적 이상인 경우로 한정하며, 해당 토지에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 해당하는 물건이나 권리가 있는 경우에는 이를 포함한다. 이하 이 조에서 같다]를 공공주택사업자에게 양도한 자(제13조제2항에 따른 공고일의 1년 전부터 토지를 소유한 자로 한정하되, 공고일부터 역산하여 1년이 되는 날 이후에 토지를 취득한 자로서 주택지구 내 토지의 종전 소유자로부터 그 토지의 전부를 취득한 자와 법원의 판결 또는 상속에 의하

[illegible]

여 토지를 취득한 자를 포함한다)에게 국토교통부령으로 정하는 규모의 토지를 공급하는 경우. 다만, 다음 각 목의 사람에게 공급하는 경우는 제외한다.

가.·나. (생략)

<신 설>

<신 설>

-----.

-----.

가.·나. (현행과 같음)

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제11조(제27조제2항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)를 위반하여 같은 법 제15조(제26조제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따른 보상 계획 공고, 통지 및 열람시(이하 “열람 등”이라 한다)까지의 열람 등에도 불구하고 공공주택사업자 또는 감정평가법인등의 출입, 측량, 또는 조사에 협조하지 아니한 자

라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제17조에 따른 협의 계약에서 정한 이행기

	<u>간까지 토지 또는 물건을 인도하거나 이전하지 아니한 자</u>
5. ~ 18. (생략)	5. ~ 18. (현행과 같음)
⑥ ~ ⑨ (생략)	⑥ ~ ⑨ (현행과 같음)
제26조(통합심의위원회의 최소 구성인원 등) ① 법 제33조제4항 각 호에서 정한 위원별 최소 구성인원은 다음 각 호와 같다.	제26조(통합심의위원회의 최소 구성인원 등) ① ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 법 제33조제4항제2호에 해당하는 사람: <u>5명</u>	2. ----- ----- <u>7명</u>
3. <u>법 제33조제4항제3호 또는 제4호에 해당하는 사람: 각 호별 3명</u>	3. <u>법 제33조제4항제4호에 해당하는 사람: 4명</u>
4. <u>법 제33조제4항제5호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 사람: 각 호별 2명</u> <u><신설></u>	4. <u>법 제33조제4항제3호, 제5호부터 제9호까지 및 제11호</u> --- -----
② (생략)	5. <u>법 제33조제4항제10호에 해당하는 사람: 1명</u>
제35조의8(건축기준 등에 대한 특례의 내용) ① 법 제40조의9제1항 각 호 외의 부분에 따른 완화된 기준의 범위는 다음 각 호와 같다.	② (현행과 같음)
	제35조의8(건축기준 등에 대한 특례의 내용) ① ----- ----- ----- -----.

1. · 2. (생략)

3. 법 제40조의9제1항제3호에
따른 용적률: 「국토의 계획
및 이용에 관한 법률」 제78
조에 따라 조례로 정한 용적
률에도 불구하고 같은 법 시
행령 제85조제1항 각 호에 따
른 용적률의 상한을 적용할
수 있다. 다만, 주거지역의 용
적률은 「국토의 계획 및 이
용에 관한 법률 시행령」 제8
5조제1항제1호부터 제5호까지
에 규정된 용적률 상한의 100
분의 120까지 완화하여 적용
할 수 있다.

4. 법 제40조의9제1항제4호에
따른 도시공원 또는 녹지 확

1. · 2. (현행과 같음)

3. 법 제40조의9제1항제3호에
따른 용적률

가. 「국토의 계획 및 이용에
관한 법률」 제78조에 따라
조례로 정한 용적률에도
불구하고 같은 법 시행령
제85조제1항 각호에 따른
용적률의 상한을 적용할
수 있다.

나. 가목에도 불구하고, 주거
지역의 용적률은 「국토의
계획 및 이용에 관한 법률
시행령」 제85조제1항제1
호부터 제5호까지에 규정
된 용적률 상한의 100분의
120까지 완화하여 적용할
수 있다. 다만 「주택법」
제63조제1항에 따른 투기
과열지구(2025년 9월 7일
당시에 지정되어 있는 지
역을 말한다)가 아닌 경우
용적률 상한의 100분의 14
0까지 적용할 수 있다.

4. -----

보 기준 가. 복합지구 면적이 <u>5만제곱미터</u> 미만인 경우: 도시공원 또는 녹지 확보 의무를 면제한다. 나. 복합지구 면적이 <u>5만제곱미터</u> 이상인 경우: 전체 세대수에 2제곱미터를 곱하여 산정한 면적이나 복합지구 면적의 100분의 5에 해당하는 면적 중 큰 면적 이상의 도시공원 또는 녹지를 확보해야 한다. ② (생략)	----- 가. ----- <u>10만제곱미터</u> ----- ----- -----. 나. ----- <u>10만제곱미터</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음)
---	--

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 공공택지기획과	
연 락 처	(044) 201 - 4529