

1. 개정이유

소규모 공공주택지구(30만제곱미터 미만)의 경우 해당 지역 수요 및 여건 등을 고려하여 주택유형별 건설비율을 지구계획승인권자와 협의하여 정할 수 있도록 하고, 공공주택사업으로 조성된 토지 공급 시 임대주택 건설, 공모를 통한 개발이익 공유 등 사업계획을 평가하여 공급할 수 있게 하는 등 현행 토지 공급방식을 개선하는 한편, 「공공주택 특별법」이 개정(법률 제 17734호, 2020.12.22. 공포)에 따라 법률에서 위임된 과태료 부과기준 등을 마련하고자 함

2. 주요내용

가. 소규모지구 공공주택 건설비율 적용 예외(안 제3조제3항)

소규모 공공주택지구(30만제곱미터 미만)의 경우 해당 지역 수요 및 여건 등을 고려하여 주택유형별 건설비율을 지구계획승인권자와 협의하여 정할 수 있도록 함

나. 토지공급 공모 시 수분양자의 사업계획 평가근거 규정(안 제24조)

기존 토지공급 제도는 추첨을 원칙으로 하여 계열사를 동원한 입찰 등 부작용이 발생하였음. 이에 토지 수분양자의 사업계획을 평가하여 공급할 수 있도록 제도 개선하여 토지 공급 시 공공성을 강화하고자 함

다. 국공유지 복합개발 시 사용요율 완화(안 제34조제1항)

국공유재산을 활용하여 공공주택 복합개발 사업을 시행하는 경우 국공유재산 사용료를 해당 재산가액의 1천분의 10 이상에서 1천분의 5 이상으로 완화

라. 과태료 부과기준 규정(안 제64조)

과태료 부과기준을 별지로 정함

마. 특별관리지역 내 허가행위 기준 완화·정비(안 별표1)

특별관리지역 내 형질변경 및 물건 적치가 가능한 토지에 도로용지를 포함하고, 관계법령에 맞게 관련용어 정비

* 자동차부분정비업소→ 자동차전문정비업소 명칭변경, 유아원 삭제

바. 존치부담금 이의신청 절차 등 마련(안 별표4)

공공주택사업자는 지구 내 기존 건축물 등을 이전 또는 철거하지 않아도 사업에 지장이 없을 경우, 시설물을 존치하게 할 수 있고 이 경우 시설물의 소유자에게 공공시설 설치 등에 필요한 비용 일부를 존치시설 부담금으로 납부하도록 함. 부담금을 부과할 때 현행 규정 상 이의신청 절차가 없고, 부담금 내역 등을 공개하도록 하는 규정이 없어 권리구제 및 부담금 징수의 투명성이 저하될 우려가 있으므로, 해당 절차를 신설

사. 과태료의 부과기준(안 별표5)

분양전환 가격 기준을 위반하여 얻은 이익을 구체적으로 규정하고, 법위반행위의 유형 및 횟수 등에 따른 과태료 부과 기준을 마련

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 기타 : 신·구조문대비표, 별첨

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안

공공주택 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 제1항 각 호 및 제2항의 규정에도 불구하고 면적이 30만제곱미터 미만인 공공주택지구는 해당 지역의 주택수요 및 여건 등을 고려하여 공공주택사업자가 국토교통부장관(제61조제1항에 따라 법 제17조제1항에 따른 지구계획의 승인 권한을 위임받은 시·도지사를 포함한다)과 협의하여 유형별 공공주택비율을 별도로 정할 수 있다.

제24조제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 하고, 제3항중 ‘제1항’을 ‘제2항’으로 한다.

- ① 공공주택사업자는 법 제32조제1항에 따라 조성된 토지를 공급하는 경우 조성목적에 따라 추첨, 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 공급대상자를 선정하여 분양하거나 임대한다.
- ② 제1항에 따라 추첨의 방법으로 토지를 공급할 때에는 가격을 미리 정하고 토지의 용도, 공급대상자, 토지 가격의 안정성 등을 고려하여야 하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 공급한다. 다만, 해당 토지가 학교시설용지·의료시설용지 등 국토교통부령으로 정하는 특정시설 용지인 경우에는 공급대상자의 자

격을 제한할 수 있다.

1. 판매시설용지 등 영리를 목적으로 사용될 토지

2. 법 제35조 또는 「주택법」 제15조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하는 공동주택건설용지 외의 토지(공공주택사업자가 토지가격의 안정과 공공목적을 위하여 필요하다고 인정하는 경우는 제외한다)

제24조제5항 각 호 외의 부분 본문중 “제1항에도 불구하고”를 “제1항에 따라 토지를 공급할 때”로, 같은 항 제8호중 “설계를 말한다”를 “설계로서 입주자의 주거 및 지역편의를 높일 수 있는 설계방안 등을 포함한다”로 하며, 같은 항 제13호를 제15호로 하고, 같은 항에 제13호 및 제14호를 각각 다음과 같이 신설한다.

9. 공동주택 건설용지에 건설되는 주택의 일부를 공공주택사업자가 법 제2조에 따른 임대주택 용도로 매입할 필요성이 있어 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 토지를 공급하는 경우

14. 일반국민들의 건전한 부동산 간접투자 환경조성을 위하여 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자가 설립한 「부동산투자회사법」에 따른 공모부동산투자회사(같은법 제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식공모가 예정된 부동산투자회사 포함) 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호의 부동산집합투자기구(같은법 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구 제외)에 토지를 공급하는 경우

제34조제1항 중 “10”을 각각 “5”로 한다.

제55조제1항 및 제2항을 각각 삭제한다.

제56조제1항, 제4항, 제5항 중 “법 제50조의3제3항”을 “법 제50조의3제5항”으로 한다.

제56조제7항 중 “제3항”을 “제6항”으로 한다.

제64조를 다음과 같이 신설한다.

제64조(과태료의 부과기준) 법 제60조 제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 5와 같다.

별표 1 제1호 나목 4) 자)중 “자동차 부분정비업소”를 “자동차 전문정비업소”로 , 같은 호 나목 5) 마) “간이휴게소, 어린이놀이터 및 유아원”을 “간이휴게소, 어린이놀이터”로 하고, 별표1 제3호 파목 및 제6호 중 “대 · 공장용지 · 철도용지 · 학교용지 · 수도용지 · 잡종지”를 “대 · 공장용지 · 철도용지 · 도로용지 · 학교용지 · 수도용지 · 잡종지”로 한다.

별표 4 제4호 나목을 다목으로 하고, 같은 호에 나목과 라목을 각각 다음과 같이 신설한다.

나. 존치부담금을 부과받은 자가 부과받은 사항에 대하여 이의가 있는 경우에는 부과받은 날부터 60일 이내에 공공주택사업자에게 이의신청사유 및 증명자료 등을 첨부하여 이의를 신청할 수 있다. 공공주택사업자는 이의신청이 있는 때에는 그 신청을 받은 날부터 15일 이내에 그 결과를 신청인에게 서면으로 통보하여야 한다.

라. 공공주택사업자는 법 제32조의2에 따른 조성된 토지의 조성원가와 함께 해당 사업지구의 존치부담금 내역을 공개할 수 있다.

별표 5를 별지와 같이 신설한다.

특별관리지역에서 허가를 받아 할 수 있는 행위(제8조제1항 관련)

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치와 이에 따르는 토지의 형질 변경

시설의 종류	건축 또는 설치의 범위
가. 특별관리지역	
의 계획적 관리 에 도움이 되는 시설	
1) 공공목적의 시설	(1) 국방·군사에 관한 시설 및 교정시설 (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설
2) 실외체육시 설	(1) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제6조에 따른 생활체육시설 중 배구장, 테니스장, 배드민턴장, 게이트볼장, 롤러스케이트장, 잔디(인조잔디를 포함한다. 이하 같다)축구장, 잔디야구장, 농구장, 야외수영장, 궁도장, 사격장, 승마장, 씨름장, 양궁장 및 그 밖에 이와 유사한 체육시설로서 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 운동시설(골프연습장은 제외한다) 및 그 부대시설 (2) (1)의 부대시설은 탈의실, 세면장, 화장실, 운동기구 보관창고와 간이휴게소를 말하며, 그 건축 연면적은 200제곱미터 이하로 하되, 시설 부지면적이 2,000제곱미터 이상인 경우에는 그 초과하는 면적의 1,000분의 10에 해당하는 면적만큼 추가로 부대시설을 설치할 수 있다. (3) 승마장의 경우 실내마장, 마사 등의 시설을 2,000제곱미터 이하의 규모로 설치할 수 있다.
3) 청소년수련 시설	국가 또는 지방자치단체가 설치하는 것으로서 「청소년활동 진흥법」 제2조제2호에 따른 청소년활동시설 중 청소년수련관, 청소년수련원 및 청소년야영장만 해당한다.
4) 지역공공시 설	(1) 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 보건소(「노인복지법」 제34조제1항제1호에 따른 노인요양시설을 병설하는 경우 이를 포함한다),

	보건진료소 (2) 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 「노인복지법」 제34조에 따른 노인의료복지시설 (3) 경찰파출소, 119안전신고센터, 초소 (4) 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집 (5) 도서관: 건축 연면적 1,000제곱미터 이하의 규모로 한정한다.
5) 그 밖에 이와 유사한 것으로서 입지가 불가피한 시설	(1) 해당 특별관리지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장이 주민의 편의, 그 밖의 공공의 이익을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조부터 제28조까지 및 제30조에 규정된 절차를 거쳐 관할 특별관리지역으로의 이전·입지가 불가피하다고 인정하는 시설로 한정한다. (2) 부지면적은 1,000제곱미터 이하로 한정한다.
나. 특별관리지역 주민의 주거·생활편의 및 생업을 위한 시설	(1) 1) 및 2)의 경우에는 특별관리지역에서 농림업 또는 수산업에 종사하는 자가 설치하는 경우만 해당한다. (2) 이 영에서 정하는 사항 외에 콩나물 재배사, 버섯 재배사의 구조와 입지기준에 관하여는 시 조례로 정할 수 있다. (3) 사육장, 콩나물 재배사, 버섯 재배사는 1가구(특별관리지역에서 주택을 소유하면서 거주하는 1세대를 말한다. 이하 같다)당 1개 시설만 건축할 수 있다.
1) 동식물 관련 시설	
가) 잠실(蠶室)	뽕나무밭 조성면적 2,000제곱미터당 또는 뽕나무 1,800주당 50제곱미터 이하로 설치하여야 한다.
나) 저장창고	소·말 등의 사육과 낙농을 위하여 설치하는 경우만 해당한다.
다) 양어장	유지(溜池)·하천·저습지 등 농업생산성이 극히 낮은 토지에 설치하여야 한다.
라) 사육장	꿩, 우렁이, 달팽이, 지렁이, 그 밖에 이와 비슷한 새·곤충 등의 사육을 위하여 임야 외의 토지에 설치하는 경우로서 1가구당 기존 면적을 포함하여 300제곱미터 이하로 설치하여야 한다.
마) 콩나물 재	(1) 1가구당 기존면적을 포함하여 300제곱미터 이하로 설치하여야 한다.

배사	(2) 콩나물재배사에는 10제곱미터 이하의 관리실을 설치할 수 있으며, 콩나물재배사를 다른 시설로 용도변경하는 경우에는 관리실을 철거하여야 한다.
바) 버섯 재배	1가구당 기존 면적을 포함하여 500제곱미터 이하로 설치하여야 한다.
사	
사) 퇴비사 및	기존 면적을 포함하여 300제곱미터(퇴비사 및 발효퇴비장의 합산면적을
발효퇴비장	말한다) 이하로 설치하되, 발효퇴비장은 유기농업을 위한 경우에만 설치
아) 육묘 및 종	할 수 있다.
묘배양장	
자) 온실	수경재배·시설원에 등 작물재배를 위한 경우로서 재료는 유리, 플라스틱, 그 밖에 이와 비슷한 것을 사용하여야 하며, 그 안에 온실의 가동에
2) 농수산물 보관	직접 필요한 기계실 및 관리실을 66제곱미터 이하로 설치할 수 있다.
및 관리 관련 시	
설	
가) 창고	(1) 특별관리지역 안의 토지를 소유하면서 영농에 종사하는 자가 특별관리지역 안의 토지 또는 그 토지와 일체가 되는 토지에서 생산되는 생산물 또는 수산물을 저장하기 위한 경우와 농기계를 보관하기 위한 경우에는 기존 면적을 포함하여 150제곱미터 이하로 설치하여야 한다. 이 경우 해당 토지면적이 10,000제곱미터를 초과하는 경우에는 그 초과하는 면적의 1,000의 10에 해당하는 면적만큼 창고를 추가로 설치할 수 있다.
	(2) 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영농조합법인 및 같은 법 제19조에 따른 농업회사법인이 특별관리지역의 농작업 대행을 위하여 사용하는 농기계를 보관하기 위한 경우에는 기존 면적을 포함하여 200제곱미터 이하로 설치하여야 한다.
나) 가설건축	농림수산업용 기자재의 보관이나 농림수산물의 건조 또는 단순가공을
물	위한 경우로서 기존 면적을 포함하여 100제곱미터 이하로 설치하여야 한다.

다) 지역특산물가공작업장	「물환경보전법」, 「대기환경보전법」 및 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 아닌 경우로서 지역특산물(해당 지역에서 지속적으로 생산되는 농산물·축산물·임산물로서 해당 시장·군수 또는 구청장이 인정하여 공고한 것을 말한다)을 가공하기 위하여 1가구당 기존 면적을 포함하여 100제곱미터 이하로 설치하여야 한다.
라) 관리용 건축물	(1) 관리용 건축물을 설치할 수 있는 경우와 그 규모는 다음과 같다. 다만, (가)·(나)·(라)에 따라 관리용 건축물을 설치하는 경우에는 생산에 직접 이용되는 토지 또는 양어장의 면적이 2,000제곱미터 이상이어야 한다. (가) 과수원, 초지, 유실수·원예·분재 재배지역에 설치하는 경우에는 생산에 직접 이용되는 토지면적의 1,000분의 10 이하로서 기존 면적을 포함하여 66제곱미터 이하로 설치하여야 한다. (나) 양어장에 설치하는 경우에는 양어장 부지면적의 1,000분의 10 이하로서 기존 면적을 포함하여 66제곱미터 이하로 설치하여야 한다. (다) 「농어촌정비법」 제2조제16호다목에 따른 주말농원에 설치하는 경우에는 임대농지면적의 1,000분의 10 이하로서 기존 면적을 포함하여 66제곱미터 이하로 설치하여야 한다. (라) 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영농조합법인 및 같은 법 제19조에 따른 농업회사법인이 특별관리 지역의 농작업 대행을 위하여 설치하는 경우에는 기존 면적을 포함하여 66제곱미터 이하로 설치하여야 한다. (2) 농기구와 비료 등의 보관과 관리인의 숙식 등의 용도로 쓰기 위하여 조립식 가설건축물로 설치하여야 하며, 주된 용도가 주거용이 아니어야 한다. (3) 관리용 건축물의 건축허가 신청 대상 토지가 신청인이 소유하거나

	거주하는 주택을 이용하여 관리가 가능한 곳인 경우에는 건축허가를 하지 아니하여야 한다. 다만, (1)(다)·(라)의 경우에는 그렇지 않다. (4) 관리의 대상이 되는 시설이 폐지된 경우에는 1개월 이내에 관리용 건축물을 철거하고 원상복구하여야 한다. (5) 관리용 건축물의 부지는 당초의 지목을 변경할 수 없다.
3) 주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택을 말한다. 이하 이 호에서 같다)	건축할 수 있는 경우는 다음과 같다. (1) 특별관리지역 지정 당시부터 지목이 대인 토지와 특별관리지역 지정 당시부터 있던 기존의 주택[「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 등재된 주택을 말한다. 이하 (2)에서 같다]이 있는 토지에만 주택을 신축할 수 있다. (2) (1)에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제6조의2제2항에 따라 수립된 특별관리지역 관리계획에 부합한 곳에 주택을 신축할 수 있다. (가) 기존의 주택이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 공익사업의 시행으로 인하여 더 이상 거주할 수 없게 된 경우로서 그 기존 주택의 소유자가 자기 소유의 토지(철거일 당시 소유권을 확보한 토지를 말한다)에 신축하는 경우 (나) 기존의 주택이 재해로 인하여 더 이상 거주할 수 없게 된 경우로서 그 기존 주택의 소유자가 자기 소유의 토지(재해를 입은 날부터 6개월 이내에 소유권을 확보한 토지를 포함한다)에 신축하는 경우
4) 근린생활시설	증축 및 신축할 수 있는 시설은 다음과 같다. (1) 주택을 용도변경한 근린생활시설 또는 1999년 6월 24일 이후에 신축된 근린생활시설만 증축할 수 있다. (2) 특별관리지역 지정 당시부터 지목이 대인 토지와 특별관리지역 지정 당시부터 있던 기존의 주택(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 등재된 주택을 말한다)이 있는 토지에만 근린생활시설을 신축할 수 있다.
가) 슈퍼마켓 및 일용품 소매점	

나) 휴게음식점 · 제과점 및 일반음식점	(1) 휴게음식점 · 제과점 또는 일반음식점을 건축할 수 있는 자는 개발제한구역과 공공주택지구 및 특별관리지역에 거주한 기간이 연속하여 5년 이상인 거주자이어야 한다. (2) 건축물의 연면적은 300제곱미터 이하이어야 하며, 인접한 토지를 이용하여 300제곱미터 이하의 주차장을 설치할 수 있다. 다만, 휴게음식점 또는 일반음식점을 다른 용도로 변경하는 경우에는 주차장 부지를 원래의 지목으로 환원하여야 한다.
다) 이용원 · 미용원 및 세탁소	공장이 부설된 세탁소는 제외한다.
라) 의원 · 치과의원 · 한의원 · 침술원 · 접골원 및 조산소	
마) 탁구장 및 체육도장	
바) 기원	
사) 당구장	
아) 금융업소 · 사무소 및 부동산중개업소	
자) 수리점	자동차전문정비업소 , 자동차정 정비업소(자동차부품의 판매 또는 간이수리를 위한 시설로서 「자동차관리법 시행령」 제12조제1항에 따른 자동차정비업시설의 종류에 해당되지 않는 시설을 말한다)를 포함한다.
차) 사진관 · 표구점 · 학	

원 · 장의사	
및 동물병	
원	
카) 목공소 ·	
방앗간 및	
독서실	
5) 주민공동이용시설	
가) 마을 진입로, 농로, 제방	특별관리지역 및 인접지역의 주민이 마을 공동으로 축조(築造)하는 경우만 해당한다.
나) 마을 공동주차장, 마을 공동작업장, 경로당, 노인복지관, 마을공동회관	지방자치단체가 설치하거나 마을 공동으로 설치하는 경우만 해당한다.
다) 공동구관장, 하치장, 창고, 농기계보관창고, 농기계수리소, 농기계용유류판매소	(1) 지방자치단체 또는 「농업협동조합법」에 따른 조합, 「산림조합법」에 따른 조합이 설치하거나 마을 공동으로 설치하는 경우만 해당한다. (2) 농기계수리소는 가설건축물 구조로서 수리용 작업장 외의 관리실 · 대기실과 화장실은 건축 연면적 30제곱미터 이하로 설치할 수 있다. (3) 공동구관장은 지역생산물의 저장 · 처리 · 단순가공 · 포장과 직접 판매를 위한 경우(건축 연면적의 100분의 30 미만에 해당하는 면적 범위에서 슈퍼마켓, 일용품소매점, 휴게음식점, 금융업소 또는 방앗간의 용도로 사용하기 위한 경우를 포함한다)로서 건축 연면적 1,000제곱미터 이하로 설치하여야 한다.
라) 화훼전시	해당 특별관리지역을 관할하는 시장 · 군수 또는 구청장이 화훼의 저장

판매시설 마) <u>간이휴게</u> <u>소, 어린이</u> <u>놀이터</u>	· 전시 · 판매를 위하여 설치하는 것을 말한다.
바) 간이 급수 용 양수장 사) 낚시터시 설 및 그 관 리용 건축 물	(1) 기존의 저수지 또는 유지를 이용하여 지방자치단체 또는 마을 공동 으로 설치 · 운영하거나 기존의 양어장을 이용하여 특별관리지역 안 의 거주자가 설치하는 경우만 해당한다. (2) 낚시용 좌대, 비가림막 및 차양막을 설치할 수 있으며, 50제곱미터 이하의 관리실을 가설건축물로 설치할 수 있다.
아) 휴게소(고속 국도에 설치 하는 휴게소 는 제외한 다), 주유소 (「석유 및 석유대체연 료 사업법 시행령」 제 2조제9호에 따른 석유대 체연료 주유 소를 포함한 다. 이하 같 다) 및 자동 차용 액화석 유가스 충전	(1) 해당 특별관리지역을 관할하는 시장 · 군수 또는 구청장이 수립하여 고시하는 배치계획에 따라 국도 · 지방도 등 간선도로변에 설치하는 경우만 해당한다. (2) 휴게소 및 자동차용 액화석유가스 충전소의 부지면적은 3,300제곱미 터 이하로, 주유소의 부지면적은 1,500제곱미터 이하로 한다.

소 자) 버스 간이 승강장 차) 효열비, 유 래비, 사당, 동상, 그 밖 에 이와 유 사한 시설	도로변에 설치하는 경우만 해당한다.
6) 기존 건축물 의 개축·재 축	「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 기존 건축물(가설건축물을 포함한 다)의 동일한 용도 및 규모 안에서의 개축·재축을 말한다.
7) 공사용 가설 건축물 및 가 설공작물	특별관리지역 안에서 허용되는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위 한 공사용 가설건축물과 그 공사에 소요되는 블록·시멘트벽돌·쇄석· 레미콘 및 아스콘 등을 생산하는 가설공작물을 말한다.
8) 축대, 옹벽, 사방시설 등	지반의 붕괴 또는 그 밖의 재해 예방 및 복구를 위한 시설을 말한다.

2. 관계 법령에 따라 적법하게 건축된 건축물에 대한 용도변경

가. 주택과 제1호나목4)에 따른 근린생활시설 간 용도변경하는 행위

나. 주택을 박물관, 미술관, 종교시설 또는 노유자시설로 용도변경하는 행위

다. 주택을 다른 용도로 용도변경한 건축물을 다시 주택으로 용도변경하는 행위

라. 특별관리지역에서 공장 등 신축이 금지된 건축물을 「건축법 시행령」 별표 1 제3호
에 따른 제1종 근린생활시설(안마원은 제외한다) 및 같은 표 제4호에 따른 제2종 근린
생활시설(단란주점, 안마미술소 및 노래연습장은 제외한다), 박물관, 미술관, 종교시설
또는 노유자시설로 용도변경(용도변경된 건축물을 다시 위에 열거한 시설로 용도변경
하는 경우를 포함한다)하는 행위

마. 공장을 연구소, 교육원, 연수원, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제7
호에 따른 물류단지시설 중 창고(「고압가스 안전관리법」에 따른 고압가스, 「위험
물안전관리법」에 따른 위험물 및 「화학물질관리법」에 따른 유독물질이 아닌 물품
을 저장하는 창고를 말한다)로 용도변경하거나 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한

법률 시행령」 제34조제1호에 따른 도시형공장으로 업종을 변경하기 위하여 용도변경하는 행위

바. 폐교된 학교시설을 기존 시설의 연면적의 범위에서 자연학습시설, 「청소년활동진흥법」 제10조제1호에 따른 청소년수련시설(청소년수련관·청소년수련원 및 청소년야영장만 해당한다), 연구소, 교육원, 연수원, 도서관, 박물관, 미술관 또는 종교시설로 용도변경하는 행위

사. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제8조에 따라 가축의 사육이 제한된 지역에 있는 기존 축사를 기존 시설의 연면적의 범위에서 그 지역에서 생산되는 농수산물 보관용 창고로 용도변경하는 행위

아. 제1호에 따른 건축 또는 설치의 범위에서 시설 상호 간에 용도변경하는 행위. 이 경우 기존 건축물의 규모·위치 등이 새로운 용도에 적합하여 기존 시설의 확장이 필요하지 아니하여야 하며, 주택이나 근린생활시설로 용도변경하는 것은 특별관리지역 지정 당시부터 지목이 대인 토지에 특별관리지역 지정 이후에 건축물이 건축되거나 공작물이 설치된 경우만 해당한다.

3. 토지의 형질변경: 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 다음 각 목의 토지 형질변경

가. 농림수산업을 위한 개간 또는 초지 조성. 이 경우 개간 예정지는 경사도가 21도 이하, 초지 조성 예정지는 경사도가 36도 이하이어야 한다.

나. 경작 중인 논·밭을 환토(換土)하거나 객토(客土)하기 위한 토석의 채취, 논·밭의 환토·개답(開沓)·개간(개간의 경우에는 경사도가 5도 이하로서 나무가 없는 토지만 해당한다)에 수반되는 골재의 채취

다. 농로(農路), 임도(林道), 「사도법」에 따른 사도(私道)를 설치하기 위한 토지의 형질변경

라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 공익사업의 시행이나 재해로 인하여 인접지보다 지면이 낮아진 논밭의 영농을 위하여 50센티미터 이상 성토(盛土)하는 행위

마. 기존의 공동묘지를 그 묘역의 범위에서 공설묘지로 정비하기 위한 토지의 형질변경

- 바. 농업용 늪지와 농업용수 공급시설을 설치하기 위한 토지의 형질변경
- 사. 주택 또는 근린생활시설 및 제1호나목5)에 따른 주민 공동이용시설 중 마을공동작업장·마을공동회관 또는 공동구관장의 진입로 설치를 위한 토지의 형질변경
- 아. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」에 따른 전통사찰의 진입로 설치를 위한 토지의 형질변경. 이 경우 그 진입로의 너비는 4미터 이내로 하되, 차량의 교행(交行)이나 대피 등 안전확보를 위한 곳에서는 그 너비를 8미터까지로 할 수 있다.
- 자. 특별관리지역의 지정 이전부터 방치된 광업폐기물·폐석(廢石) 및 광물찌꺼기를 제거하기 위한 토지의 형질변경
- 차. 건축물이 철거된 토지 및 그 인접 토지를 녹지 등으로 조성하기 위한 토지의 형질변경
- 카. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제1호 및 제2호에 따른 공익사업을 시행하기 위한 토석의 채취
- 타. 하천구역에서의 토석 및 모래·자갈의 채취와 저수지 및 수원지의 준설(浚渫)에 따른 골재의 채취
- 파. 대지화되어 있는 토지(관계 법령에 따른 허가 등 적법한 절차에 따라 조성된 토지의 지목이 대·공장용지·철도용지·[도로용지](#)·학교용지·수도용지·잡종지로서 건축물이나 공작물이 건축 또는 설치되어 있지 아니한 나무가 없는 토지를 말한다. 이하 같다)에 노외주차장을 설치(주차 관리를 위한 연면적 20제곱미터 이하의 가설건축물의 설치를 포함한다)하기 위한 토지의 형질변경
- 하. 「주차장법」에 따른 건축물 부설주차장을 설치하기 위한 토지의 형질변경(기존의 대지에 설치할 수 없는 경우만 해당한다)
- 거. 「농어촌정비법」에 따른 주말농원에 노외주차장을 설치하기 위한 토지의 형질변경(노외주차장의 면적이 600제곱미터 이하인 경우만 해당한다)

4. 죽목의 벌채

벌채 면적 500제곱미터 또는 벌채 수량 5세제곱미터 이상의 죽목을 벌채하는 행위

5. 토지의 분할

가. 분할된 후 각 필지의 면적이 330제곱미터 이상인 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 미만으로도 분할할 수 있다.

- 1) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제1호 및 제2호에 따른 공익사업을 시행하기 위한 경우
- 2) 인접 토지와 합병하기 위한 경우
- 3) 농로, 임도, 「사도법」에 따른 사도, 그 밖에 건축물 부지의 진입로를 설치하기 위한 경우
- 4) 별표 2 제3호가목에 따른 토지의 형질변경을 위한 경우. 다만, 분할 후 형질변경을 하지 아니하는 다른 필지의 면적이 60제곱미터 미만인 경우는 제외한다.

나. 가목에도 불구하고 「농지법」 제22조제2항제3호 등 다른 법령에서 분할 최소면적을 달리 정한 경우(분할 최소면적이 330제곱미터 미만인 경우는 제외한다)에는 그 분할 최소면적 이상인 경우로 한다.

6. 물건을 쌓아놓는 행위

대지화된 토지(관계 법령에 따른 허가 등 적법한 절차에 따라 조성된 토지의 지목이 대 · 공장용지 · 철도용지 · [도로용지](#) · 학교용지 · 수도용지 · 잡종지로서 건축물이나 공작물이 건축 또는 설치되어 있지 아니한 나무가 없는 토지를 말한다)에 옮기기 쉽지 않은 물건(「폐기물관리법」 제2조제1호에 따른 폐기물은 제외한다)을 1개월 이상 36개월 이하로 쌓아놓는 행위

존치부담금 단가산정방식 및 존치부지범위 등의 적용기준(제21조제3항 관련)

1. 용어 정의

- 가. "기존부지"란 존치 대상건축물 소유자가 소유하고 있는 토지를 말한다.
- 나. "취득부지"란 주택지구 토지이용계획 차원에서 획지정리를 한 결과 기존부지 중 공공주택사업자가 취득하여야 할 부분의 토지를 말한다.
- 다. "존치부지"란 기존부지에서 취득부지를 제외한 토지를 말한다.
- 라. "공급부지"란 획지정리를 한 후 그 존치되는 존치부지 외에 추가로 공급하는 부지로서 기존부지 중 취득부지에 해당하는 면적의 취득공급부지(취득부지가 있는 경우로 한정한다)와 새로이 추가되는 면적의 초과공급부지를 합한 부지를 말한다.
- 마. "존치건축물부지"란 존치부지와 공급부지를 합한 부지를 말한다.

2. 산정 원칙

- 가. 존치부담금의 단가와 공급부지의 단가는 다음 표에 의하여 산출한다.

구 분	산 정 방 법
1) 존치부담금 단가(원/㎡)	기반시설 표준시설비용 × 용도가중치 × 부담률 × 지역감면율
2) 공급부지 단가(원/㎡)	기존부지 취득단가 + 존치부담금 단가

주: 가) "기반시설 표준시설비용"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제68조에 근거하여 국토교통부장관이 매년 고시하는 단위면적(㎡)당 가격을 말한다.

나) "용도가중치"란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의3에 따른 건축물별 기반시설유발계수와 건축물 또는 토지용도를 고려하여 산정한 계수로서 용도별로 각각 다음을 적용한다.

- 주거용도 1.0, 상업·업무용도 2.6, 공업용도 1.9, 그 밖의 용도 2.1

다) "부담률"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제68조제5항에 따른 민간 개발사업자의 부담률을 적용한다.

라) "지역감면율"이란 「수도권정비계획법」 상 과밀억제권역 및 성장관리권역을 제외한 지역에만 적용하는 것으로서 50%로 한다. 다만, 공공주택사업자는 주택지구 여건 등을 감안하여 상·하 10% 포인트 범위에서 탄력적으로 적용할 수 있다.

- 나. 존치부담금은 존치부담금 단가에 존치부지 면적을 곱하여 산출한다.

- 다. 공급부지의 면적이 취득부지의 면적을 초과하여 공급하는 경우 초과 공급부지 면적에 제24조제7항에 따른 해당 용도 토지의 공급가격을 적용하여 공급가격을 산출한다.
- 라. 존치건축물이 그 부지 대부분을 나지(裸地)상태로 사용하는 주차장시설 등인 경우에는 해당 건축물의 면적에 건폐율 및 용적률을 적용하여 역산한 면적만을 그 존치건축물에 대한 기존부지로 본다.
- 마. 존치건축물과 존치건축물부지의 소유권이 다른 경우 그 존치건축물부지 전부를 공급부지로 보며, 그 공급단가는 해당용도에 따른 공급가격 결정방법에 따른다.

3. 존치부담금 부과 대상

법 제27조의2에 따라 존치하게 된 시설물의 존치부지(취득부지 및 공급부지는 제외한다)

4. 존치부담금 부과 및 납부 시기

가. 공공주택사업자는 법 제17조에 따른 지구계획에 반영되어 존치대상 건축물을 결정한 때에는 6개월 이내에 소유자에 대하여 납부 기한을 정하여 존치부담금을 부과할 수 있다.

나. 존치부담금을 부과받은 자가 부과받은 사항에 대하여 이의가 있는 경우에는 부과받은 날부터 60일 이내에 공공주택사업자에게 이의신청사유 및 증명자료 등을 첨부하여 이의를 신청할 수 있다. 공공주택사업자는 이의신청이 있는 때에는 그 신청을 받은 날부터 15일 이내에 그 결과를 신청인에게 서면으로 통보하여야 한다.

다. 존치부담금의 납부 기한은 해당 공공주택지구조성사업의 준공일까지로 하며, 납부방법은 일시수납 또는 분할수납(연도별 수납을 포함한다)의 방법 등에 의하되, 분할수납은 공공주택사업자가 해당 공공주택지구조성사업의 시행으로 인한 보상금액, 공급부지의 공급금액, 존치시설물 소유자의 재무상태 등을 고려하여 개별적으로 정할 수 있다.

라. 공공주택사업자는 법 제32조의2에 따른 조성된 토지의 조성원가와 함께 해당 사업지구의 존치부담금 내역을 공개할 수 있다.

5. 존치부담금의 면제

다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 존치부담금의 납부를 면제할 수 있다.

가. 공공청사, 학교, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 공공시설과 이와 유사한 시설을 존치하는 경우

나. 공원, 녹지 등 지방자치단체 등에 무상으로 귀속되는 지역으로서 현황이 보전되는 지역 내의 건축물을 존치하는 경우

다. 존치 건축물이 공동주택으로서 법 제10조에 따라 주민 등의 의견청취를 위한 공고일 전에 입주자 모집공고가 완료되어 존치협의를 어려운 경우

과태료의 부과기준 (제64조 관련)

1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과 받은 경우에 적용한다. 이 경우 위반행위에 대하여 과태료를 부과처분한 날과 다시 동일한 위반행위를 적발한 날을 각각 기준으로 하여 위반횟수를 계산한다.

나. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 해당 위반행위의 동기·내용·결과 및 횟수 등 다 음의 해당 사유를 고려하여 제2호에서 정한 금액의 2분의 1의 범위에서 과태료 금액을 감경 할 수 있다.

1) 위반행위가 고의나 중대한 과실이 아닌 사소한 부주의 또는 오류로 인한 것으로 인정되는 경우

2) 위반의 내용·정도가 경미하여 공중에게 미치는 피해가 적다고 인정되는 경우

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 정당한 사유 없이 법 제26조제1항에 따른 공공주택사업자의 행위를 거부 또는 방해한 자	법 제60조제2항 제1호	100	200	300
나. 법 제54조제1항에 따른 보고 또는 자료제출을 하지 아니하거나 거짓으로 한 자	법 제60조제2항 제2호	100	200	300
다. 법 제54조제1항에 따른 검사를 거부 또는 방해한 자	법 제60조제2항 제3호	300		
라. 법 제49조의6제1항을 위반하여 공공주택사업자에게 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 매입을 신청하지 아니한 자	법 제60조제2항 제4호	300		
마. 법 제49조의7제1항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 자	법 제60조제2항 제5호	300		
바. 법 제49조제6항에 따른 임대차계약을 신고하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자	법 제60조제2항 제6호	100	200	300

사. 법 제50조의3제3항에 따라 임차인의 거주 여부를 확인하지 아니한 자	법 제60조제2항 제7호	300
아. 법 제50조의5제1항을 위반하여 분양전환 공공건설임대주택 양도 신고를 하지 아니하고 분양전환 공공건설임대주택을 양도한 자	법 제60조제2항 제8호	300

3. 법 제60조 제1항의 위반행위로 얻은 이익은 해당 임대주택의 실제 매각가격에서 법 제50조의3 제2항에 따라 통보한 분양전환 가격을 공제한 금액으로 한다.

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제55조, 제56조 및 제64조의 개정규정은 2021년 3월 23일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(공공주택의 건설 비율) ① · ② (생 략) <u><신 설></u>	제3조(공공주택의 건설 비율) ① · ② (현행과 같음) ③ 제1항 각 호 및 제2항의 규정에 에도 불구하고 면적이 30만제곱 미터 미만인 공공주택지구는 해 당 지역의 주택수요 및 여건 등 을 고려하여 공공주택사업자가 국토교통부장관(제61조제1항에 따라 법 제17조제1항에 따른 지 구계획의 승인 권한을 위임받은 시·도지사를 포함한다)과 협의 하여 유형별 공공주택비율을 별 도로 정할 수 있다.
제24조(구성된 토지의 공급방법 등) ① 공공주택사업자는 법 제 32조제1항에 따라 구성된 <u>토지</u> <u>에 대하여 가격을 미리 정하고,</u> <u>추첨의 방법으로 분양하거나 임</u> <u>대한다. 다만, 다음 각 호의 어</u> <u>느 하나에 해당하는 경우에는</u> <u>경쟁입찰의 방법으로 공급한다.</u> 1. 판매시설용지 등 영리를 목적 으로 사용될 토지 2. 법 제35조 또는 「주택법」	제24조(구성된 토지의 공급방법 등) ① 공공주택사업자는 법 제 32조제1항에 따라 구성된 <u>토지</u> <u>를 공급하는 경우 조성목적에</u> <u>따라 추첨, 경쟁입찰 또는 수의</u> <u>계약의 방법으로 공급대상자를</u> <u>선정하여 분양하거나 임대한다.</u>

제15조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하는 공동주택건설 용지 외의 토지(공공주택사업자가 토지가격의 안정과 공공목적 을 위하여 필요하다고 인정하는 경우는 제외한다)

② 제1항에 따라 조성된 토지를 공급할 때 해당 토지가 학교시설용지·의료시설용지 등 국토교통부령으로 정하는 특정시설 용지인 경우에는 공급대상자의 자격을 제한할 수 있다.

<신 설>

② ----- 추첨의 방법으로 토지를 공급할 때에는 가격을 미리 정하고 토지의 용도, 공급 대상자, 토지 가격의 안정성 등을 고려하여야 하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 공급한다. 다만, -----

-----.

1. 판매시설용지 등 영리를 목적으로 사용될 토지
2. 법 제35조 또는 「주택법」 제15조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하는 공동주택건설 용지 외의 토지(공공주택사업자가 토지가격의 안정과 공공목적 을 위하여 필요하다고 인정하는

③ 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 공공주택사업자가 미리 가격을 정할 때에는 서민의 주거안정과 도시의 발전 등을 위하여 용도별·지역별·공급대상자별로 그 가격을 달리 정할 수 있다.

④ (생략)

⑤ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수의계약의 방법으로 공급할 수 있다. 다만, 제4호 또는 제5호에 따라 조성된 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. ~ 7. (생략)

8. 바람직한 도시발전을 위하여

경우는 제외한다)

③ 제2항 -----

-----.

④ (현행과 같음)

⑤ 제1항에 따라 토지를 공급할 때 -----

-----.

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. -----

특별설계(현상설계 등에 의하여 창의적인 개발안을 받아들이 필요가 있거나 다양한 용도를 수용하기 위한 복합적 개발이 필요한 경우 등에 실시하는 설계를 말한다)를 통한 개발이 필요하여 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 토지를 공급하는 경우

9. ~ 12. (생략)

<신설>

<신설>

-----로서 입주자의 주거 및 지역편의를 높일 수 있는 설계방안 등을 포함한다)-----

9. ~ 12. (현행과 같음)

13. 공동주택 건설용지에 건설되는 주택의 일부를 공공주택사업자가 법 제2조에 따른 임대주택 용도로 매입할 필요성이 있어 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 토지를 공급하는 경우

14. 일반국민들의 건전한 부동산 간접투자 환경조성을 위하여 국토교통부장관이 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자가 설립한 「부동산투자회사법」에 따른 공모부동산투자회사(같은법 제14조의8제1항 및 제

13. (생략) ⑥·⑦ (생략) 제34조(사용료 등의 감면) ① 국가 또는 지방자치단체가 법 제40조의3제1항에 따라 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 대부하려는 경우 해당 국유재산 또는 공유재산의 사용료 또는 대부료는 해당 재산가액에 1천분의 10 이상을 곱한 금액으로 한다. 다만, 지방자치단체가 해당 지역의 원활한 공공임대주택 공급을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공유재산의 사용료 또는 대부료를 무상으로 하거나 해당 재산가액에 1천분의 10 미만을 곱한 금액으로 할 수 있다.	2항에 따라 주식공모가 예정된 부동산투자회사 포함) 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호의 부동산집합투자기구(같은법 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구 제외)에 토지를 공급하는 경우 15. (현행 제13호와 같음) ⑥·⑦ (현행과 같음) 제34조(사용료 등의 감면) ① -- ----- ----- ----- ----- ----- -----5----- ---. ----- ----- ----- ----- ----- 5----- ---.
---	---

② ~ ④ (생략)

제55조(공공건설임대주택의 우선
분양전환) ① 법 제50조의3제1
항 전단에서 "대통령령으로 정
한 임차인"이란 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 임차인을
말한다.

1. 입주일 이후부터 분양전환 당
시까지 해당 임대주택에 거주한
무주택자인 임차인

2. 공공건설임대주택에 입주한
후 상속·관결 또는 혼인으로
다른 주택을 소유하게 된 경우
분양전환 당시까지 거주한 사람
으로서 그 주택을 처분하여 무
주택자가 된 임차인

3. 법 제49조의4 단서에 따라 임
차권을 양도받은 경우에는 양도
일 이후부터 분양전환 당시까지
거주한 무주택자인 임차인

4. 선착순의 방법으로 입주자로
선정된 경우에는 분양전환 당시
까지 거주하고 분양전환 당시
무주택자인 임차인

5. 전용면적 85제곱미터 초과 주
택에 분양전환 당시 거주하고

② ~ ④ (현행과 같음)

제55조(공공건설임대주택의 우선
분양전환) <삭제>

있는 임차인

6. 분양전환 당시 해당 임대주택
의 임차인인 국가기관 또는 법
인

② 법 제50조의3제2항에서 "대
통령령으로 정하는 기간"이란
임대의무기간이 종료한 후 공공
주택사업자가 임차인에게 분양
전환을 통보한 날부터 6개월을
말한다.

③ (생략)

제56조(분양전환가격 산정을 위한
감정평가 등) ① 시장·군수 또
는 구청장은 법 제50조의3제3항
에 따라 감정평가를 「부동산
가격공시에 관한 법률 시행령」
제7조제2항에 따라 국토교통부
장관이 고시하는 기준을 충족하
는 감정평가법인(이하 "감정평
가법인"이라 한다) 두 곳에 의
뢰하여야 한다.

②·③ (생략)

④ 법 제50조의3제3항 단서에
따른 이의신청은 다음 각 호의
경우에 시장·군수 또는 구청장
으로부터 감정평가결과를 통보

<삭 제>

③ (현행과 같음)

제56조(분양전환가격 산정을 위한
감정평가 등) ① -----
-----제5항

-----.

②·③ (현행과 같음)

④ -----제5항 -----

받은 날부터 30일 이내에 하여야 한다.

2. 3. (생략)

⑤ 법 제50조의3제3항 단서에 따른 재평가(이하 이 조에서 "재평가"라 한다)는 그 사유를 명시하여 제1항에 준용하되, 당초 감정평가한 감정평가법인에 의뢰해서는 아니 된다.

⑥ (생략)

⑦ 법 제50조의3제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 공공건설임대주택(전용면적 85제곱미터를 초과하는 경우는 제외한다)을 분양전환하는 경우 분양전환가격 산정의 기준·방법 및 절차 등에 관하여 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

<신설>

-----.

2. 3. (현행과 같음)

⑤ -----제5항 -----

-----.

⑥ (현행과 같음)

⑦ -----제6항 -----

-----.

제64조 (과태료의 부과기준) 법 제60조 제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 5와 같다.