

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2021. . . (제 회)	

공공주택특별법시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

도심 내 충분한 물량의 품질 높은 주택을 공급하기 위해 공공이 토지주, 세입자 등의 다양한 이해관계를 조율하고, 용적률, 층수 등 도시·건축규제 완화와 신속한 인허가 및 부지확보를 통해 사업기간을 단축하는 ‘도심 공공주택 복합사업’을 신설하고, 부담가능한 주택을 공급하기 위하여 공공자가주택의 한 유형으로 ‘이익공유형 분양주택’을 도입하고자 「공공주택특별법」이 개정(2121.6.29. 본회의 의결)됨에 따라 복합지구 지정절차, 현물보상 및 손실보상 기준, 주민협의체 구성 등 법률에서 위임된 사항을 정하려는 것임

3. 주요내용

가. 도심 공공주택 복합사업 제도 도입

- 1) 도심 공공주택 복합사업의 공공주택 건설비율을 규정함 (안 제3조)
- 2) 도심 공공주택 복합지구를 입지별로 ‘주거상업고밀지구’, ‘주거산업융합지구’, ‘주택공급활성화지구’로 구분하고 유형별로 지정요건을 규정함 (별표 4의2)
- 3) 도심 공공주택 복합지구의 지정을 위한 절차, 필요한 서류 및 사전검토기구 구성 등에 관한 규정을 신설함 (안 제35조2~제35조의4)

- 4) 토지등소유자의 동의자 수를 산정하는 방법 및 동의의 철회방법 등 규정 (안제35조의5)
- 5) 도심 공공주택 복합사업계획의 승인 절차, 제출서류, 관계기관 협의 절차, 관보 고시내용 및 법에서 위임된 경미한 변경사항에 대한 규정을 신설함 (안 제35조6, 제35조의7)
- 6) 용적률, 건폐율, 건축물 건축제한, 공원녹지 등 복합지구의 도시규제완화에 대한 규정을 신설함 (안 제35조의8)
- 7) 복합사업의 현물보상 및 손실보상에 대한 기준과 현물보상자에 대한 분양가격 기준을 규정하고 현물보상 세부사항은 시·도 조례로 정할 수 있도록 위임근거를 마련함 (안 제35조의9, 제35조의10, 별표4의3)
- 8) 토지등소유자의 주민협의체 및 주민대표회의의 구성 및 운영 방법, 역할 등과 시공사 추천 방법 등에 대하여 규정함 (안 제35조의11, 제35조의12)
- 9) 복합사업계획의 승인에 관한 권한을 시도지사에게 위임(안 제61조 제4항)

나. 공공자가주택 도입 등

- 1) 공공주택사업자에게 매도하기로 약정하고 해당 건축물을 준주택(오피스텔, 기숙사 등)으로 용도변경하여 임대주택 공급 시 주차장 규제 완화 (안 제37조제6항)

- 2) 이익공유형 분양주택의 환매조건, 환매가격 산정(처분손익 공유)
기준 및 공급가격 결정방법 등을 규정함 (안 제52조의2)

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 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.

제3조제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “제1항 각 호”를 “제1항 및 제2항 각 호”로 하고, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “제1항제2호 및 제2항에도 불구하고 국토교통부장관[제61조제1항에 따라 법 제17조제1항에 따른 지구계획의 승인 권한을 위임한 경우에는 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)를 말한다]은 면적이 30만제곱미터 미만인 공공주택지구의 경우”를 “제1항제2호, 제2항 및 제3항에도 불구하고 다음 각호의 자는”으로 한다.

② 법 제2조제2호의2에 따른 도심 공공주택 복합지구(이하 “복합지구”라 한다)의 공공주택 비율은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 공공임대주택: 전체 주택 호수의 100분의 10 이상 100분의 20 이하.
다만, 별표4의2에 따른 주거상업고밀지구의 경우에는 100분의 15 이상 100분의 20 이하로 한다.
2. 공공분양주택: 다음 각 목의 구분에 따른다.

가. 법 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택(이하 “지분적립

형 분양주택”이라 한다) 및 법 제2조제1호의5에 따른 이익공유형 분양주택(이하 “이익공유형 분양주택”이라 한다)은 전체 주택 호수의 100분의 10 이상 100분의 20 이하로 한다.

나. 가목을 제외한 공공분양주택은 전체 주택 호수의 100분의 70 이상으로 한다.

제3조제4항(종전의 제3항)에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 면적이 30만제곱미터 미만인 공공주택지구의 경우 : 국토교통부장관[제61조제1항에 따라 법 제17조제1항에 따른 지구계획의 승인 권한을 위임한 경우에는 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)를 말한다]
2. 복합지구의 경우 : 법 제40조의7제1항에 따른 지정권자(이하 “지정권자”라 한다)

제24조제5항제15호를 제18호로 하고, 같은 항에 제15호부터 제17호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

15. 법 제40조의7에 따라 지정된 복합지구의 토지등소유자로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조의2에 따른 공장 이주대책 대상자로 선정된 자에게 사업시행자가 조성한 해당 복합지구가 속하는 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)와 연결하는 시·도의 복합지구 또는 주택지구에서 산업시설용지 등을 공급하는 경우
16. 법 제40조의7에 따라 지정된 복합지구에서 주택건설사업자가 소유

한 토지 전부를 공공주택사업자에게 협의로 양도한 경우로서 해당 주택건설사업자에게 해당 복합지구가 속하는 특별시·광역시·도 또는 특별자치도와 연접하는 시·도의 복합지구 또는 주택지구에서 조성한 공동주택용지 등을 공급하는 경우(공급면적 등의 기준에 관해서는 제6호에서 정하는 기준을 준용한다.)

17. 법 제40조의7에 따라 지정된 복합지구에서 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공사가 소유한 토지 전부를 공공주택사업자에게 협의로 양도한 경우로서 해당 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공사에게 해당 복합지구가 속하는 특별시·광역시·도 또는 특별자치도와 연접하는 시·도의 복합지구 또는 주택지구에서 조성한 용지를 공급하는 경우

제6장의2(제35조의2부터 제35조의12까지)를 다음과 같이 신설한다.

제6장의2 도심 공공주택 복합사업

제35조의2(도심 공공주택 복합지구의 지정 등) ① 복합지구의 유형 및 지정기준은 별표 4의2와 같다.

② 지정권자는 법 제40조의7제4항에 따른 사전협의를 위해 도시, 건축 등 관련 전문가를 포함하여 사전검토기구를 구성·운영 할 수 있다.

③ 공공주택사업자는 법 제40조의7제2항에 따른 제안 시 사전검토기구의 검토 결과를 반영하여야 하고, 지정권자는 법 제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획(이하 “복합사업계획”이라 한다)을 승인

할 경우 사전검토기구의 검토 결과를 고려하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 법 제40조의7제2항에 따라 복합지구의 지정을 제안하려면 다음 각 호의 사항을 적은 제안서를 지정권자에게 제출하여야 한다.

1. 복합지구의 명칭, 위치 및 면적 등 지구개요
2. 공공주택사업자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명

⑤ 제4항에 따른 제안서에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다. 다만, 제6호의 서류는 복합지구를 지정하기 전까지, 제7호의 서류는 법 제40조의7제5항 후단에 따른 도심 공공주택 복합사업 예정지구 지정으로부터 1년 이내까지 제출할 수 있다.

1. 주택수요, 지역여건 등 복합지구에 관한 조사서류
2. 축척 2만5천분의 1 또는 5만분의 1인 위치도
3. 복합지구의 경계와 그 결정 사유를 표시한 축척 5천분의 1인 지형도
4. 해당 지역 및 인근지역의 현황을 기록한 서류 및 현황 사진
5. 해당 지역의 토지이용·주택건설·기반시설 설치 등의 기본방향이 포함된 사업계획 방향
6. 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

7. 법 제40조의7제6항제1호에 따른 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의
와 토지면적의 2분의 1이상의 확보에 대한 서류

⑥ 법 제40조의7제5항 전단에 따라 주민 및 관계 전문가 등의 의견을
듣는 경우 의견청취 절차 및 방법에 관하여는 제13조제1항부터 제5항
까지를 준용한다. 이 경우 “주택지구”는 “복합지구”로, “국토교통부장
관”은 “지정권자”로 본다.

제35조의3(필요한 서류의 발급요청) ① 법 제40조의7제3항에 따라 공공
주택사업자가 토지등소유자 및 세입자의 현황 확인을 위하여 필요한
서류의 발급을 국가나 지방자치단체에 신청할 때에는 다음 각 호의 사
항을 적은 신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)를 제출하여야 한
다.

1. 공공주택사업자의 성명 또는 명칭 및 주소
2. 복합지구의 종류 및 명칭
3. 대상 토지등의 표시
4. 발급이 필요한 서류의 종류 및 수량
5. 서류의 사용용도

② 공공주택사업자가 법 제40조의7에 따른 복합지구의 지정 제안을
하기 이전에도 지정권자의 확인을 받아 제1항에 따라 필요한 서류의
발급을 신청할 수 있다.

제35조의4(경미한 변경) 법 제40조의7제5항 전단에서 “대통령령으로 정

하는 경미한 사항”, 같은 조 제6항제1호에서 “대통령령으로 정하는 경미한 변경” 및 법 제40조의13에 따라 준용되는 법 제6조제3항에 따른 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 측량 결과에 따라 착오 또는 누락된 면적으로 정정하는 경우
2. 복합사업지구 면적으로 100분의 10의 범위에서 변경하는 경우. 다만, 해당 지역의 변경에 따라 법 제40조의7제1호에 따른 동의요건을 만족하지 못하는 경우는 제외한다.

3. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 경우

제35조의5(토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등) ① 법 제40조의7제6항제1호에 따라 토지등소유자의 동의를 받으려는 공공주택사업자는 다음 각 호의 사항을 설명·고지하여야 한다

1. 복합지구의 경계, 위치 및 면적 등 지구개요, 공공주택사업자 등 동의를 받으려는 사항
2. 동의의 철회 또는 반대의사 표시의 절차 및 방법

② 법 제40조의7제6항제1호의 동의자 수는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유할 때에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것
2. 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정

할 것

3. 둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것
 4. 토지등기사항증명서·건물등기사항증명서·토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외할 것
 5. 국·공유지에 대해서는 그 재산관리청 각각을 토지등소유자로 산정하되 재산관리청의 동의는 법 제40조의7제4항의 관계기관 사전협의 결과를 반영하여 동의여부를 산정한다. 다만, 법 제8조제2항에 따른 기간 내에 협의에 응하지 않은 경우에는 동의한 것으로 본다.
 6. 법 제40조의7제5항의 공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권을 분할하게 되어 토지등소유자의 수가 증가하게 된 경우에는 공고일 전의 토지등소유자의 수를 기준으로 산정하고, 증가된 토지등소유자의 수는 토지등소유자 총수에 추가 산입하지 말 것
 7. 법 제40조의7제2항에 따라 복합지구가 제안된 후부터 법 제40조의7제1항에 따른 복합지구 지정 전까지의 사이에 토지등소유자가 변경된 경우에는 기존 토지등소유자의 동의서를 기준으로 할 것
 8. 무허가건축물을 소유한 자는 토지등소유자 총수에 산입하지 말 것
- ③ 제1항제2호에 따른 동의의 철회는 최초로 의사표시를 한 날로부터

30일까지 철회할 수 있다. 다만, 법 제40조의7제5항에 따른 예정지구 지정 전에 동의한 자는 예정지구 지정 후 30일까지 철회할 수 있다.

④ 제3항에도 불구하고, 법 제40조의7에 따라 복합지구로 지정된 후에는 철회할 수 없다.

⑤ 제1항에 따라 동의하려는 토지등소유자는 시행규칙 별지 제3호의2에 따른 동의서에 성명을 적고 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 공공주택사업자에게 제출하거나 내용증명의 방법으로 발송하여야 한다.

⑥ 법 제40조의7제2항제2호 및 제6항제3호에 따라 복합지구 또는 예정지구의 지정 해제를 요청하는 토지등소유자 수의 산정 방법은 제2항을 준용하며, 공공주택사업자는 해제 동의율 충족여부 등을 확인하여야 한다.

제35조의6(복합사업계획의 승인 신청 등) 공공주택사업자는 법 제40조의8제1항에 따라 도심 공공주택 복합사업계획(이하 “복합사업계획”이라 한다)의 승인을 신청하는 경우 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. 다만, 제7호의 경우 복합사업계획의 승인 전까지 제출할 수 있다.

1. 복합지구의 위치도
2. 토지이용계획 및 축척 5천분의 1 이상인 지형도 또는 지적도에 토지이용계획을 명시한 도면
3. 도시·군관리계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4

호에 따른 도시·군관리계획을 말하며, 같은 법 제49조제1항에 따른 지구단위계획을 포함한다. 이하 같다) 결정에 필요한 관계 서류 및 도면

4. 법 제18조제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
5. 법 제29조에 따른 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서
6. 건축물의 건설계획, 공급계획서
7. 토지등소유자에게 공급하는 주택 등 건축물의 공급가격
8. 총 사업비
9. 조성공사의 개략 설계도서
10. 조성 토지의 공급계획서
11. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

제35조의7(복합사업계획의 승인 등) ① 지정권자는 법 제40조의8에 따라 복합사업계획을 승인하려면 관계 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다. 다만, 공공주택사업자가 미리 관계 시장·군수 또는 구청장과 협의한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 의견 제출을 요청받은 시장·군수 또는 구청장은 요청받은 날부터 30일 내에 의견을 제출하여야 하며 그 기간 동안 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

③ 법 제40조의8제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 제35조의4 각호에 따른 변경
 2. 총사업비가 100분의 10의 범위 내에서 변경되는 경우
 3. 토지등소유자에게 공급하는 주택 등 건축물의 공급가격이 100분의 10의 범위 내에서 변경되는 경우
 4. 건축물이 아닌 부대시설·복리시설의 설치규모를 확대하는 경우(위치가 변경되는 경우는 제외한다)
 5. 세대수와 세대당 주거전용면적을 변경하지 않고 세대당 주거전용면적의 10퍼센트의 범위에서 세대 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 경우
 6. 건축물의 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 경우
 7. 복합사업계획 승인의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 경우
 8. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 경우
 9. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우
- ④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 경미한 변경이 있는 경우 변경사항을 지정권자에게 지체없이 통지하여야 한다.
- ⑤ 법 제40조의13에 따라 준용되는 법 제17조제3항에 따른 복합사업계획의 고시는 다음 각 호의 사항을 관보에 고시하는 방법으로 한다.
1. 법 제40조의8제1항제1호부터 제7호까지의 사항

2. 도시·군관리계획의 결정 내용
 3. 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소. 다만, 제15조제1항제5호에 따른 고시 내용과 같은 경우에는 고시를 생략하되, 그 취지를 구체적으로 밝혀야 한다.
 4. 법 제29조에 따른 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서
 5. 법 제40조의8제3항에 따라 고시 또는 공고가 의제되는 사항
- 제35조의8(건축기준 등에 대한 특례) ① 법 제40조의9제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.
1. 건축물 건축제한: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시지역(녹지지역은 제외한다)에서 공동주택에 대하여 같은 법 시행령 제71조 에 따라 조례로 정한 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 적용하지 아니할 수 있다.
 2. 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 법 시행령 제84조제1항 각 호에서 정한 건폐율의 상한을 적용할 수 있다.
 3. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 시행령 제85조제1항 각 호에서 정한 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)을 적용할 수 있다. 다만, 주거지역은 법적상한용적률의 120퍼센트까

지 적용할 수 있다.

4. 도시공원 또는 녹지 확보 기준

가. 복합지구 면적이 5만제곱미터 미만인 경우: 도시공원 또는 녹지 확보 의무를 면제한다.

나. 복합지구 면적이 5만제곱미터 이상인 경우: 호당 또는 세대당 2 제곱미터 또는 복합지구 면적의 5퍼센트 중 큰 면적 이상의 도시공원 또는 녹지를 확보하여야 한다.

② 제1항에 따른 건축규제 완화에 대한 세부적인 기준은 국토교통부장관이 정한다.

제35조의9(토지등의 수용 등) ① 공공주택사업자가 법 제40조의10제3항에 따라 복합사업 시행으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)하는 기준은 별표4의3과 같다.

② 공공주택사업자는 법 제40조의10제3항제1호 후단에 따라 건축물로 보상받을 수 있는 자의 우선순위 및 대상자 결정방법 등을 정하여 공고하려는 경우에는 법 제40조의8에 따른 복합사업계획을 승인하는 지정권자와 사전에 협의하여야 한다. 이 경우 지정권자는 그 구체적인 기준을 시·도조례로 정할 수 있다.

③ 법 제40조의10제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「주택법 시행령」 제73조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 공공주택사업자의 동의를 받은 경우를 말한다.

④ 토지등소유자가 현물보상을 받기로 한 경우 그 보상계약 체결일부
터 1년이 지나면 이를 현금으로 전환하여 보상하여 줄 것을 요청할 수
있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지
등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자
율로 한다.

⑤ 공공주택사업자는 복합사업계획의 변경으로 보상하기로 한 토지등
의 전부 또는 일부를 현물보상할 수 없는 경우에는 현금으로 보상할
수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토
지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이
자율로 한다.

⑥ 공공주택사업자와 현물보상을 받는 토지등소유자는 현물보상으로
받는 건축물의 분양가격(제3조제2항제2호가목에 따른 공공분양주택의
경우 제52조의2제3항제1호에 따른 공급가격을 말한다. 이하 이 항에서
같다)과 현물선납액(토지등소유자의 보상금 총액 중 전부 또는 일부를
건축물로 보상 받기 위해 보상금의 지급을 유보한 금액을 말한다. 이
하 이 항에서 같다)이 다를 경우 그 차액을 정산하여야 한다. 이 경우
현물선납액이 분양가격보다 높은 경우에는 그 차액에 대한 이자율은
공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항
제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑦ 공공주택사업자는 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당
하여 현물 보상받기로 한 보상금에 대하여 현금보상을 요청한 경우에

는 현금으로 보상하여야 한다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

1. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우
2. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우
3. 토지등소유자의 채무변제를 위하여 현금보상이 부득이한 경우
4. 그 밖에 부상이나 질병의 치료 등을 위하여 현금보상이 부득이하다고 명백히 인정되는 경우

⑧ 공공주택사업자는 해당 사업으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자에게는 다음 각 호의 기준을 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급한다.

1. 법 제40조의10에 따라 현물보상을 받거나 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공공임대주택의 입주자로 선정된 경우: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제2항단서 및 같은 조 제6항에 따라 이주대책을 수립·실시한 것으로 본다.
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 본문에 따라 현금보상을 받은 경우: 같은 법 시행령 제41조에 따른 이주정착금을 지급한다.

⑨ 공공주택사업자는 해당 사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 해당 복합지구 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설

에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 용자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 한다.

⑩ 제40조의7제5항 후단에 따른 예정지구 지정일로부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자 및 예정지구 지정일 3개월 전부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 세입자는 주거이전비 대상에서 제외한다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제5항제2호 각 목에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

⑪ 제40조의7에 따라 지정된 복합지구에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행령 제44조의2에도 불구하고 보상협의회를 설치하지 않는다.

⑫ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 현물보상의 세부적인 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제35조의10(주택공급 등에 관한 특례) ① 법 제40조의11에 따라 공공주택사업자는 총사업비, 복합지구 내 토지 및 건축물의 보상금 총액, 분양수입금 추정액 등을 고려하여 현물보상자에 대한 분양가격을 정하여야 한다.

② 공공주택사업자는 다음 각 호의 사유로 인하여 총사업비가 변동되는 경우 「주택법」 제54조에 따라 분양계약을 체결을 위한 공고가 있기 전까지는 제1항에 따라 산정한 현물보상자에 대한 분양가격을 변

경할 수 있다.

1. 주민협의체 등의 요구에 따라 불가피하게 사업비가 증액되는 경우
2. 사업시행 과정에서 매장문화재 발굴, 천재지변 등 사업시행자가 사전에 예측하기 어려운 상황이 발생한 경우

제35조의11(주민협의체) ① 법 제40조의12에 따라 토지등소유자는 복합 지구 예정지구 지정 후 주민협의체를 구성할 수 있다.

② 주민협의체는 토지등소유자 전원으로 구성된다.

③ 주민협의체는 다음 각호의 사항에 대하여 토지등소유자 전체 과반수의 출석과 출석 과반수의 찬성으로 의결할 수 있다. 이 경우 서면으로 의사를 표시한 자 및 「재난 및 안전관리기본법」 제3조제1호에 따른 재난발생의 사유로 직접 출석이 어렵다고 인정되는 경우 전자적 방법으로 의사를 표시한 자도 출석한 자로 본다.

1. 법 제40조의13에 따른 시공자 추천
2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따른 감정평가법인등의 추천

④ 주민협의체의 효율적인 운영 및 사업의 원활한 진행을 위하여 주민협의체에 주민대표회의를 둘 수 있다. 이 경우 주민대표회의는 위원장을 포함하여 5명 이상 25명 이하로 하고, 토지등소유자 전체 과반수의 동의를 받아 구성되며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

⑤ 주민대표회의는 다음 각호의 사항에 관하여 공공주택사업자에게

의견을 제시할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 주민대표회의의 의견을 반영하기 위하여 노력하여야 한다.

1. 시공사 입찰 공고 시 입찰자격 등 세부기준

2. 현물선납액 이외 추가로 납부해야 하는 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부 방법·시기 등

⑥ 공공주택사업자는 복합지구 지정 등 사업추진 과정에서 주민대표회의에 사업의 주요 진행상황을 설명하여야 한다.

⑦ 주민협의체 의결 시 의결권 산정 방법은 제35조의5제2항을 적용한다.

⑧ 공공주택사업자는 총 사업비의 범위에서 주민협의체 운영 및 주민대표회의의 구성, 운영 비용 등을 지원할 수 있다.

⑨ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 주민대표회의의 위원장이 될 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인

2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자

3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자

4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

5. 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자

제35조의12(시공사 추천) ① 법 제40조의 12 제1항에서 “대통령령으로 정하는 바”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 입찰방법을 말한다.

1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것
2. 전자조달시스템을 통해 1회이상 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장 설명회를 개최할 것
3. 해당 지역 주민을 대상으로 합동홍보설명회를 개최할 것
4. 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것

② 법 제40조의12에 따라 토지등소유자가 시공자를 추천하여 계약을 체결하는 경우 선정된 시공자와 계약은 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합전자조달시스템(이하 “전자조달시스템”이라 한다)을 이용하여야 한다.

③ 공공주택사업자는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(「석면안전관리법」에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.

④ 제1항에 따른 토지등소유자의 시공사 추천을 위한 구체적인 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. .

제37조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑥ 법 제43조제1항에 따라 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 건축물 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 제4항에도 불구하고 임대주택으로 사용하는 기간 동안 용도변경하기 전의 용도

를 기준으로 「주차장법」 제19조의 부설주차장 설치기준을 적용할 수 있다.

1. 제1항제3호의 건축물을 「주택법 시행령」 제4조 각 호의 용도로 변경할 것
2. 세대별 전용면적이 30제곱미터 미만일 것
3. 임대기간 동안 자동차(「장애인복지법」 제39조제2항에 따른 장애인사용자동차등표지를 발급받은 자동차는 제외한다)를 소유하지 않을 것을 임차인 자격요건으로 하여 임대할 것

제52조의2를 다음과 같이 신설한다.

제52조의2(이익공유형 분양주택의 공급·처분 등) ① 법 제49조의10제1항에 따른 이익공유형 분양주택의 환매조건은 다음 각 호의 공급 유형에 따라 환매가격의 산정기준을 달리하여 부과한다.

1. 다음 각 목의 지구 내 토지등소유자에게 현물보상으로 공급하는 주택
 - 가. 법 제2조제2호의2에 따른 도심 공공주택 복합지구
 - 나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호의2 후단에 따른 주거재생혁신지구

2. 제1호 이외의 목적으로 공급하는 주택

② 이익공유형 분양주택의 환매가격은 환매 시점에 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 2인 이상이 감정평가한 가격을 산술평균한 가격(이하 “감정가격”이라 한다)에 제4항에 따

른 처분 손익 공유기준을 적용하여 산정한다.

③ 이익공유형 분양주택의 공급가격은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 제1항제1호에 따른 주택: 법 제40조의11 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의4에 따라 산정한 분양가격의 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하의 범위에서 토지등소유자와 공공주택사업자가 협의하여 정하는 가격

2. 제1항제2호에 따른 주택: 「주택법」 제57조에 따라 산정한 분양가격의 80퍼센트 이하의 범위에서 공공주택사업자가 정하는 가격

④ 법 제49조의10제3항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 별표 4의4에 따른 기준을 말한다.

⑤ 법 제49조의10제4항에 따른 부기등기에는 “이 주택은 처분하려는 경우 해당 주택을 공급한 공공주택사업자에게 매입을 신청해야 하며, 매입 신청을 받은 공공주택사업자가 해당 주택을 매입함”이라는 내용을 표기해야 한다.

⑥ 법 제49조의10제6항 본문에서 “대통령령으로 정하는 거주 의무기간”이란 5년을 말한다.

제61조제4항 각 호 외의 부분 중 “권한”을 “권한과 법 제40조의8에 따른 복합사업계획의 승인에 관한 권한”으로 하고, 같은 조 제5항 중 “권한”을 “권한(법 제40조의13에 따라 준용하는 경우를 포함한다)”으로 한다. 별표 4의2의 제목 중 “도심 공공주택 복합사업지구의 유형별 지정기준”을 “도심 공공주택 복합지구의 유형별 지정기준”으로 한다.

별표 4의2부터 별표 4의4까지를 각각 별지와 같이 신설한다.

별표 5 제2호라목부터 자목까지를 각각 마목부터 차목까지로 하고, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

라. 제49조의5제7항 및 제49조의10 제7항에 따라 준용되는 「주택법」 제57조의3제1항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의 출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 자	법 제60조제2항 제4호의2	300
---	-----------------	-----

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2021년 9월 00일부터 시행한다.

제2조(경과규정) 이 영 시행전에 토지등소유자가 사업면적, 사업을 제안할 공공주택사업자 등에 대하여 확인 후 지장날인하여 제출한 동의서도 제35조의5제5항에 따라 제출한 동의서로 본다.

도심 공공주택 복합지구의 유형별 지정기준(제35조의2 제1항 관련)

1. 주거상업고밀지구는 역세권 등 접근성이 양호함에도 불구하고 개발이 이루어지지 않거나 저조한 지역으로서 다음 각 목에 모두 해당하는 지역에 대하여 지정할 수 있다.

가. 역승강장 경계 반경 500미터 이내에서 국토교통부장관이 정하는 범위 이내인 지역

나. 20년 이상 경과한 노후건축물의 수가 해당 구역의 건축물 수의 100분의 40에서 100분의 60의 범위에서 국토교통부장관이 정하는 범위 이상인 지역

다. 사업면적이 5천제곱미터 이상인 지역

2. 주거산업융합지구는 준공업지역 등에서 공장 등이 낙후되거나 주거지 인근에 위치하고 있어 정비가 필요한 지역으로서 다음 각 목에 모두 해당하는 지역에 대하여 지정할 수 있다.

가. 20년 이상 경과한 노후건축물의 수가 해당 구역의 건축물 수의 100분의 40에서 100분의 60의 범위에서 국토교통부장관이 정하는 범위 이상인 지역

나. 사업면적이 5천제곱미터 이상인 지역

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호제다목에 따른 준공업지역에 해당하는 지역

3. 주택공급활성화지구는 저층 노후주거지 비율이 높고, 기반시설이 열악하여 계획에 맞는 개발이 필요한 지역으로 다음 각 목에 모두 해당하는 지역에 대하여 지정한다.

가. 20년 이상 경과한 노후건축물의 수가 해당 구역의 건축물 수의 100분의 40에서 100분의 60의 범위에서 국토교통부장관이 정하는 범위 이상인 지역

나. 사업면적이 1만제곱미터 이상인 지역

4. 용도지역, 호수밀도 등 복합지구 유형별 세부 지정기준은 국토교통부장관이 고시하여 정할 수 있다.

5. 다음 각 목에 해당하는 부지 면적의 합이 복합지구 면적의 3분의 2 이상인 경우에는 제1호부터 제3호까지의 노후건축물 수의 비율 및 제4호의 지정기준을 적용하지 아니할 수 있다.

가. 국유지, 공유지

나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공사가 소유하고 있는 부지

현물보상 기준(제35조의9제1항 관련)

1. 현물보상을 받을 수 있는 자는 다음 각 목의 구분을 따른다.

가. 주택으로 현물보상을 받을 수 있는 자는 복합지구 내 토지등의 전부를 사업시행자에게 양도한자로서 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다. 다만, 제3조제2항제2호가목에 따른 공공분양주택으로 현물보상을 받을 수 있는 자는 보상계획 공고일 당시 무주택 또는 1주택(해당 복합지구 내 주택을 말한다)만 소유하고 있는 자로 한정한다.

1) 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 무허가건축물 중 국토교통부령이 정하는 건축물을 포함한다. 이하 이 별표에서 같다)을 소유한 자

2) 소유하고 있는 토지의 총면적이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 자

3) 소유하고 있는 토지등의 보상금 총액(나목에 따라 주택 외 건축물로 현물보상을 받는 경우에는 그 현물보상 건축물의 분양가격을 제외한 금액을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)이 현물보상으로 공급하는 최소규모 공동주택 1가구의 분양가격 추산액 이상인자

4) 그 밖에 시·도조례로 현물보상을 받을 수 있는 자를 따로 정하고 있는 경우

나. 주택 외 건축물로 현물보상을 받을 수 있는 자는 복합지구 내 토지등의 전부를 사업시행자에게 양도한 토지등소유자로 한다. 이 경우 우선순위 및 대상자 결정방법은 제35조의9제2항을 따른다.

2. 주택으로 현물보상하는 경우에는 1세대(세대에 대한 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제39조제1항제2호 후단을 준용한다. 이 경우 “조합설립인가 후”는 “복합지구 지정”으로 본다. 이하 이 별표에서 같다) 또는 1명이 하나 이상의

토지등을 소유한 경우 1주택을 공급한다.

3. 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 구분에 따른다.

1) 설계 및 건축 단계부터 가구별로 주방, 화장실, 침실 등의 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조를 가지고 있는 경우로서 시·도조례로 정하는 날 이전에 가구별로 지분 또는 구분소유등기를 필한 다가구주택(1990년 4월 21일 다가구주택 제도 도입 이전에 단독주택으로 건축허가를 받은 사실상의 다가구 주택을 포함한다)은 다가구주택으로 건축허가 받은 가구수로 한정하여 가구별 각각1명을 현물보상을 받을 수 있는 자로 본다.

2) 공유하고 있는 토지의 지분이 제1호가목2)에 해당하는 토지등소유자에게는 1주택을 공급할 수 있다.

3) 2명 이상이 토지등을 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

4. 제2호 및 제3호에도 불구하고, 소유하고 있는 토지등의 보상금 총액 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있다. 이 경우 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다.

이익공유형 분양주택의 처분 손익 공유기준(제52조의2제4항 관련)

1. 공통사항

가. 공공주택사업자가 이익공유형 분양주택을 환매하는 경우 해당 주택을 공급받은 자에게 제2호 또는 제3호의 기준에 따라 산정한 환매가격에 해당하는 금액을 지급함으로써 처분 손익을 공유한다. 다만, 제3호의 기준에 따라 산정한 환매가격이 해당 주택의 공급가격보다 낮은 경우에는 공급가격 이하의 범위에서 다음 산식에 따라 산정한 금액을 지급할 수 있다.

$$\text{감정가격} - \{(\text{분양가격} - \text{공급가격}) \times (1 + \text{이자율})^{\text{보유기간}}\}$$

나. 분양가격은 다음의 구분에 따른 가격으로 한다.

1) 제52조의2제1항제1호의 주택: 법 제40조의11 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의4에 따라 산정한 분양가격

2) 제52조의2제1항제2호의 주택: 「주택법」 제57조에 따라 산정한 분양가격

다. 이자율은 해당 주택의 보유기간 시작일과 종료일 당시 각각의 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 산술평균한 이자율로 한다.

라. 인근지역 주택매매가격은 이익공유형 분양주택 공급 당시 「주택법」 제57조의2제1항 본문에 따라 국토교통부장관이 고시한 방법으로 결정한 가격으로 한다.

마. 이익공유형 분양주택의 보유기간은 해당 주택의 최초 입주가능일부터 계산한다.

바. 공공주택사업자가 이익공유형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 환매하거나, 제52조의2제6항에 따른 거주 의무기간 이내에 「주택법」 제57조의2제3항을 준용하여 매입하는 경우에는 해당 주택을 공급받은 자에게 같은 조 제4항에 따른 매입 비용을 지급하고 가목의 기준은 적용하지 아니한다.

2. 제52조의2제1항제1호의 주택

가. 환매 당시 감정가격에 제1호나목1)에 따른 분양가격 대비 공급가격 비율을 곱하여 산정한 가격을 환매가격으로 한다.

나. 토지등소유자가 추가 납입을 희망하는 경우에는 제52조의2제6항에 따른 거주 의무기간이 종료된 날 다음날부터 최초 입주가능일로부터 10년이 되는 날까지 1회에 한하여 처분 손익비율을 변경할 수 있다. 이 경우 추가 납입금액은 변경 시점의 해당 주택의 감정가격(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 2인 이상이 감정평가한 가격을 산술평균한 가격을 말한다)을 기준으로 산정한다.

3. 제52조의2제1항제2호의 주택

구분	보유기간	환매가격
가. 공급가격이 인근지역 주택매매가격의 50퍼센트 미만인 경우	10년 미만	감정가격의 50퍼센트에 해당하는 금액
	10년 이상 15년 미만	감정가격의 60퍼센트에 해당하는 금액
	15년 이상 20년 미만	감정가격의 65퍼센트에 해당하는 금액
	20년 이상	감정가격의 70퍼센트에 해당하는 금액
나. 공급가격이 인근지역 주택매매가격의 50퍼센트 이상 60퍼센트 미만인 경우	10년 미만	감정가격의 55퍼센트에 해당하는 금액
	10년 이상 15년 미만	감정가격의 65퍼센트에 해당하는 금액
	15년 이상 20년 미만	감정가격의 70퍼센트에 해당하는 금액
	20년 이상	감정가격의 75퍼센트에 해당하는 금액
다. 공급가격이 인근지역 주택매매가격의 60퍼센트 이상인 경우	10년 미만	감정가격의 60퍼센트에 해당하는 금액
	10년 이상 15년 미만	감정가격의 70퍼센트에 해당하는 금액
	15년 이상 20년 미만	감정가격의 75퍼센트에 해당하는 금액
	20년 이상	감정가격의 80퍼센트에 해당하는 금액

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(공공주택의 건설 비율) ① (생략) <u><신설></u>	제3조(공공주택의 건설 비율) ① (현행과 같음) ② <u>법 제2조제2호의2에 따른 도심 공공주택 복합지구(이하 “복합지구”라 한다)의 공공주택 비율은 다음 각 호의 구분에 따른다.</u> 1. <u>공공임대주택: 전체 주택 호수의 100분의 10 이상 100분의 20 이하. 다만, 별표4의2에 따른 주거상업고밀지구의 경우에는 100분의 15 이상 100분의 20 이하로 한다.</u> 2. <u>공공분양주택: 다음 각 목의 구분에 따른다.</u> 가. <u>법 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택(이하 “지분적립형 분양주택”이라 한다) 및 법 제2조제1호의5에 따른 이익공유형 분양주택(이하 “이익공유형 분양주택”이라 한다)은 전체 주택 호수의 100분의 10 이상 100분의 20 이하로</u>

③ 제1항제2호 및 제2항에도 불구하고 국토교통부장관[제61조제1항에 따라 법 제17조제1항에 따른 지구계획의 승인 권한을 위임한 경우에는 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사“라 한다)를 말한다]은 면적이 30만제곱미터 미만인 공공주택지구의 경우 해당 지역의 주택 수요 및 여건 등을 고려하여 공공분양주택의 비율 및 공공주택의 세부 유형별 주택 비율을 조정할 필요가 있다고 인정되면 법 제4조에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자“라 한다)와 협의하여 그 비율을 조정할 수 있다.

[illegible]

<신 설>

<신 설>

제24조(구성된 토지의 공급방법 등) ① ~ ④ (생략)

⑤ 제1항에 따라 토지를 공급할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수의계약의 방법으로 공급할 수 있다. 다만, 제4호 또는 제5호에 따라 구성된 토지를 공급할 때 구성된 토지의 공급신청량이 지구계획에서 계획된 수량을 초과하는 경우에는 추첨의 방법으로 공급하되, 개발제한구역에 지정된 주택지구내 개발제한구역 지정 이전부터 소유하거나 개발제한구

1. 면적이 30만제곱미터 미만인 공공주택지구의 경우 : 국토교통부장관[제61조제1항에 따라 법 제17조제1항에 따른 지구계획의 승인 권한을 위임한 경우에는 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)를 말한다]

2. 복합지구의 경우 : 법 제40조의7제1항에 따른 지정권자(이하 “지정권자”라 한다)

제24조(구성된 토지의 공급방법 등) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----

-----.

역 지정 이후에 상속에 의하여 취득한 토지를 양도하는 자에게 공급하는 경우에는 우선 공급할 수 있다.

1. ~ 14. (생략)

<신설>

<신설>

-----.

1. ~ 14. (현행과 같음)

15. 법 제40조의7에 따라 지정된 복합지구의 토지등소유자로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조의2에 따른 공장이주대책 대상자로 선정된 자에게 사업시행자가 조성한 해당 복합지구가 속하는 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)와 연결하는 시·도의 복합지구 또는 주택지구에서 산업시설 용지 등을 공급하는 경우

16. 법 제40조의7에 따라 지정된 복합지구에서 주택건설사업자가 소유한 토지 전부를 공공주택사업자에게 협의로 양도한 경우로서 해당 주택건설사업자에게 해당 복합지구가 속하는 특별시·광역시·도 또는 특별자치도와 연결하

<신 설>

15. (생 략)

⑥ ~ ⑧ (생 략)

<신 설>

는 시·도의 복합지구 또는 주택지구에서 조성한 공동주택용지 등을 공급하는 경우 (공급면적 등의 기준에 관해서는 제6호에서 정하는 기준을 준용한다.)

17. 법 제40조의7에 따라 지정된 복합지구에서 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공사가 소유한 토지 전부를 공공주택사업자에게 협의로 양도한 경우로서 해당 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공사에게 해당 복합지구가 속하는 특별시·광역시·도 또는 특별자치도와 연결하는 시·도의 복합지구 또는 주택지구에서 조성한 용지를 공급하는 경우

18. (현행 제15호와 같음)

⑥ ~ ⑧ (현행과 같음)

제6장의2 도심 공공주택
복합사업

<신 설>

제35조의2(도심 공공주택 복합지

구의 지정 등) ① 복합지구의
유형 및 지정기준은 별표 4의2
와 같다.

② 지정권자는 법 제40조의7제4
항에 따른 사전협의를 위해 도
시, 건축 등 관련 전문가를 포함
하여 사전검토기구를 구성·운
영 할 수 있다.

③ 공공주택사업자는 법 제40조
의7제2항에 따른 제안 시 사전
검토기구의 검토 결과를 반영하
여야 하고, 지정권자는 법 제40
조의8에 따른 도심 공공주택 복
합사업계획(이하 “복합사업계
획”이라 한다)을 승인할 경우
사전검토기구의 검토 결과를 고
려하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 법 제40조
의7제2항에 따라 복합지구의 지
정을 제안하려면 다음 각 호의
사항을 적은 제안서를 지정권자
에게 제출하여야 한다.

1. 복합지구의 명칭, 위치 및 면
적 등 지구개요

2. 공공주택사업자의 명칭, 소재

지 및 대표자 성명

⑤ 제4항에 따른 제안서에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다. 다만, 제6호의 서류는 복합지구를 지정하기 전까지, 제7호의 서류는 법 제40조의7제5항 후단에 따른 도심 공공주택 복합사업 예정지구 지정으로부터 1년 이내까지 제출할 수 있다.

1. 주택수요, 지역여건 등 복합 지구에 관한 조사서류
2. 축척 2만5천분의 1 또는 5만분의 1인 위치도
3. 복합지구의 경계와 그 결정 사유를 표시한 축척 5천분의 1인 지형도
4. 해당 지역 및 인근지역의 현황을 기록한 서류 및 현황 사진
5. 해당 지역의 토지이용·주택 건설·기반시설 설치 등의 기본방향이 포함된 사업계획 방향
6. 수용하거나 사용할 「공익사업」을 위한 토지 등의 취득 및

<신 설>

보상에 관한 법률」 제3조에
서 정하는 토지·물건 및 권
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

7. 법 제40조의7제6항제1호에
따른 토지등소유자 3분의 2
이상의 동의와 토지면적의 2
분의 1이상의 확보에 대한 서
류

⑥ 법 제40조의7제5항 전단에
따라 주민 및 관계 전문가 등의
의견을 듣는 경우 의견청취 절
차 및 방법에 관하여는 제13조
제1항부터 제5항까지를 준용한
다. 이 경우 “주택지구”는 “복합
지구”로, “국토교통부장관”은
“지정권자”로 본다.

제35조의3(필요한 서류의 발급요
청) ① 법 제40조의7제3항에 따
라 공공주택사업자가 토지등소
유자 및 세입자의 현황 확인을
위하여 필요한 서류의 발급을

<신 설>

국가나 지방자치단체에 신청할 때에는 다음 각 호의 사항을 적은 신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)를 제출하여야 한다.

1. 공공주택사업자의 성명 또는 명칭 및 주소

2. 복합지구의 종류 및 명칭

3. 대상 토지등의 표시

4. 발급이 필요한 서류의 종류 및 수량

5. 서류의 사용용도

② 공공주택사업자가 법 제40조의7에 따른 복합지구의 지정 제안을 하기 이전에도 지정권자의 확인을 받아 제1항에 따라 필요한 서류의 발급을 신청할 수 있다.

제35조의4(경미한 변경) 법 제40조의7제5항 전단에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”, 같은 조 제6항제1호에서 “대통령령으로 정하는 경미한 변경” 및 법 제40조의13에 따라 준용되는 법 제6조제3항에 따른 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이

<신 설>

란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 측량 결과에 따라 착오 또는 누락된 면적으로 정정하는 경우

2. 복합사업지구 면적으로 100분의 10의 범위에서 변경하는 경우. 다만, 해당 지역의 변경에 따라 법 제40조의7제1호에 따른 동의요건을 만족하지 못하는 경우는 제외한다.

3. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 경우

제35조의5(토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등) ① 법 제40조의7제6항제1호에 따라 토지등소유자의 동의를 받으려는 공공주택사업자는 다음 각 호의 사항을 설명·고지하여야 한다

1. 복합지구의 경계, 위치 및 면적 등 지구개요, 공공주택사업자 등 동의를 받으려는 사항

2. 동의의 철회 또는 반대의사 표시의 절차 및 방법

② 법 제40조의7제6항제1호의 동의자 수는 다음 각 호의 기준

에 따라 산정한다.

1. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유할 때에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

2. 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것

3. 둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것

4. 토지등기사항증명서·건물등기사항증명서·토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외할 것

5. 국·공유지에 대해서는 그 재산관리청 각각을 토지등소

유자로 산정하되 재산관리청의 동의는 법 제40조의7제4항의 관계기관 사전협의 결과를 반영하여 동의여부를 산정한다. 다만, 법 제8조제2항에 따른 기간 내에 협의에 응하지 않은 경우에는 동의한 것으로 본다.

6. 법 제40조의7제5항의 공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권을 분할하게 되어 토지등소유자의 수가 증가하게 된 경우에는 공고일 전의 토지등소유자의 수를 기준으로 산정하고, 증가된 토지등소유자의 수는 토지등소유자 총수에 추가 산입하지 말 것

7. 법 제40조의7제2항에 따라 복합지구가 제안된 후부터 법 제40조의7제1항에 따른 복합지구 지정 전까지의 사이에 토지등소유자가 변경된 경우에는 기존 토지등소유자의 동의서를 기준으로 할 것

8. 무허가건축물을 소유한 자는 토지등소유자 총수에 산입하지 말 것

③ 제1항제2호에 따른 동의의 철회는 최초로 의사표시를 한 날로부터 30일까지 철회할 수 있다. 다만, 법 제40조의7제5항에 따른 예정지구 지정 전에 동의한 자는 예정지구 지정 후 30일까지 철회할 수 있다.

④ 제3항에도 불구하고, 법 제40조의7에 따라 복합지구로 지정된 후에는 철회할 수 없다.

⑤ 제1항에 따라 동의하려는 토지등소유자는 시행규칙 별지 제3호의2에 따른 동의서에 성명을 적고 지장(指章)을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 공공주택사업자에게 제출하거나 내용증명의 방법으로 발송하여야 한다.

⑥ 법 제40조의7제2항제2호 및 제6항제3호에 따라 복합지구 또는 예정지구의 지정 해제를 요청하는 토지등소유자 수의 산정

<신 설>

방법은 제2항을 준용하며, 공공주택사업자는 해제 동의율 충족 여부 등을 확인하여야 한다.

제35조의6(복합사업계획의 승인 신청 등) 공공주택사업자는 법 제40조의8제1항에 따라 도심 공공주택 복합사업계획(이하 “복합사업계획”이라 한다)의 승인을 신청하는 경우 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. 다만, 제7호의 경우 복합사업계획의 승인 전까지 제출할 수 있다.

1. 복합지구의 위치도
2. 토지이용계획 및 축척 5천분의 1 이상인 지형도 또는 지적도에 토지이용계획을 명시한 도면
3. 도시·군관리계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획을 말하며, 같은 법 제49조제1항에 따른 지구단위계획을 포함한다. 이하 같다) 결정에 필요한 관계 서류 및 도면

<신 설>

4. 법 제18조제2항에 따른 관계
행정기관의 장과의 협의에 필
요한 서류

5. 법 제29조에 따른 공공시설
등의 명세서 및 처분계획서

6. 건축물의 건설계획, 공급계획
서

7. 토지등소유자에게 공급하는
주택 등 건축물의 공급가격

8. 총 사업비

9. 조성공사의 개략 설계도서

10. 조성 토지의 공급계획서

11. 그 밖에 국토교통부장관이
정하는 사항

제35조의7(복합사업계획의 승인
등) ① 지정권자는 법 제40조의
8에 따라 복합사업계획을 승인
하려면 관계 시장·군수 또는
구청장의 의견을 들어야 한다.
다만, 공공주택사업자가 미리
관계 시장·군수 또는 구청장과
협정한 경우에는 그러하지 아니
하다.

② 제1항에 따른 의견 제출을
요청받은 시장·군수 또는 구청
장은 요청받은 날부터 30일 내

에 의견을 제출하여야 하며 그 기간 동안 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

③ 법 제40조의8제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 제35조의4 각호에 따른 변경
2. 총사업비가 100분의 10의 범위 내에서 변경되는 경우
3. 토지등소유자에게 공급하는 주택 등 건축물의 공급가격이 100분의 10의 범위 내에서 변경되는 경우
4. 건축물이 아닌 부대시설·복리시설의 설치규모를 확대하는 경우(위치가 변경되는 경우는 제외한다)
5. 세대수와 세대당 주거전용면적을 변경하지 않고 세대당 주거전용면적의 10퍼센트의 범위에서 세대 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 경우
6. 건축물의 내장재료 또는 외

장재료를 변경하는 경우

7. 복합사업계획 승인의 조건으
로 부과된 사항의 이행에 따
라 변경하는 경우

8. 건축물의 설계와 용도별 위
치를 변경하지 아니하는 범위
에서 건축물의 배치 및 주택
단지 안의 도로선형을 변경하
는 경우

9. 「건축법 시행령」 제12조제
3항 각 호의 어느 하나에 해당
하는 사항을 변경하는 경우

④ 공공주택사업자는 제3항에
따른 경미한 변경이 있는 경우
변경사항을 지정권자에게 지체
없이 통지하여야 한다.

⑤ 법 제40조의13에 따라 준용
되는 법 제17조제3항에 따른 복
합사업계획의 고시는 다음 각
호의 사항을 관보에 고시하는
방법으로 한다.

1. 법 제40조의8제1항제1호부터
제7호까지의 사항

2. 도시·군관리계획의 결정 내
용

3. 수용하거나 사용할 토지등의

<신 설>

소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소. 다만, 제15조제1항제5호에 따른 고시 내용과 같은 경우에는 고시를 생략하되, 그 취지를 구체적으로 밝혀야 한다.

4. 법 제29조에 따른 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서

5. 법 제40조의8제3항에 따라 고시 또는 공고가 의제되는 사항

제35조의8(건축기준 등에 대한 특례) ① 법 제40조의9제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

1. 건축물 건축제한: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시지역(녹지지역은 제외한다)에서 공동주택에 대하여 같은 법 시행령 제71조 에 따라 조례로 정한 건축물의 용도·종류 및 규모

등의 제한은 적용하지 아니할 수 있다.

2. 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 법 시행령 제84조제1항 각 호에서 정한 건폐율의 상한을 적용할 수 있다.

3. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 시행령 제85조제1항 각 호에서 정한 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)을 적용할 수 있다. 다만, 주거지역은 법적상한용적률의 120퍼센트까지 적용할 수 있다.

4. 도시공원 또는 녹지 확보 기준

가. 복합지구 면적이 5만제곱미터 미만인 경우: 도시공원 또는 녹지 확보 의무를 면제한다.

나. 복합지구 면적이 5만제곱

<신 설>

미터 이상인 경우: 호당 또는 세대당 2제곱미터 또는 복합지구 면적의 5퍼센트 중 큰 면적 이상의 도시공원 또는 녹지를 확보하여야 한다.

② 제1항에 따른 건축규제 완화에 대한 세부적인 기준은 국토교통부장관이 정한다.

제35조의9(토지등의 수용 등) ① 공공주택사업자가 법 제40조의10제3항에 따라 복합사업 시행으로 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)로 보상(이하 “현물보상”이라 한다)하는 기준은 별표4의3과 같다.

② 공공주택사업자는 법 제40조의10제3항제1호 후단에 따라 건축물로 보상받을 수 있는 자의 우선순위 및 대상자 결정방법 등을 정하여 공고하려는 경우에는 법 제40조의8에 따른 복합사업계획을 승인하는 지정권자와 사전에 협의하여야 한다. 이 경우 지정권자는 그 구체적인 기

준을 시·도조례로 정할 수 있다.

③ 법 제40조의10제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「주택법 시행령」 제73조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 공공주택사업자의 동의를 받은 경우를 말한다.

④ 토지등소유자가 현물보상을 받기로 한 경우 그 보상계약 체결일부터 1년이 지나면 이를 현금으로 전환하여 보상하여 줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑤ 공공주택사업자는 복합사업 계획의 변경으로 보상하기로 한 토지등의 전부 또는 일부를 현물보상할 수 없는 경우에는 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제6

3조제9항제2호가목에 따른 이
자율로 한다.

⑥ 공공주택사업자와 현물보상
을 받는 토지등소유자는 현물보
상으로 받는 건축물의 분양가격
(제3조제2항제2호가목에 따른
공공분양주택의 경우 제52조의
2제3항제1호에 따른 공급가격
을 말한다. 이하 이 항에서 같
다)과 현물선납액(토지등소유자
의 보상금 총액 중 전부 또는
일부를 건축물로 보상 받기 위
해 보상금의 지급을 유보한 금
액을 말한다. 이하 이 항에서 같
다)이 다를 경우 그 차액을 정
산하여야 한다. 이 경우 현물선
납액이 분양가격보다 높은 경우
에는 그 차액에 대한 이자율은
공익사업을 위한 토지 등의 취
득 및 보상에 관한 법률」 제63
조제9항제2호가목에 따른 이자
율로 한다.

⑦ 공공주택사업자는 토지등소
유자가 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하여 현물 보상받기로
한 보상금에 대하여 현금보상을

요청한 경우에는 현금으로 보상하여야 한다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항 제2호가목에 따른 이자율로 한다.

1. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 받는 경우

2. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우

3. 토지등소유자의 채무변제를 위하여 현금보상이 부득이한 경우

4. 그 밖에 부상이나 질병의 치료 등을 위하여 현금보상이 부득이하다고 명백히 인정되는 경우

⑧ 공공주택사업자는 해당 사업으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자에게는 다음 각 호의 기준을 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급한다.

1. 법 제40조의10에 따라 현물 보상을 받거나 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공공임대주택의 입주자로 선정된 경우: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제2항단서 및 같은 조 제6항에 따라 이주 대책을 수립·실시한 것으로 본다.

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 본문에 따라 현금보상을 받은 경우: 같은 법 시행령 제41조에 따른 이주정착금을 지급한다.

⑨ 공공주택사업자는 해당 사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 해당 복합지구 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 용자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 한다.

⑩ 제40조의7제5항 후단에 따른 예정지구 지정일로부터 계약체

<신 설>

결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자 및 예정지구 지정일 3개월 전부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 세입자는 주거이전비 대상에서 제외한다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제5항제2호 각 목에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다.

⑪ 제40조의7에 따라 지정된 복합지구에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 시행령 제44조의2에도 불구하고 보상협의회를 설치하지 않는다.

⑫ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 현물보상의 세부적인 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제35조의10(주택공급 등에 관한 특례) ① 법 제40조의11에 따라 공공주택사업자는 총사업비, 복합지구 내 토지 및 건축물의 보

<신 설>

상금 총액, 분양수입금 추정액 등을 고려하여 현물보상자에 대한 분양가격을 정하여야 한다.

② 공공주택사업자는 다음 각 호의 사유로 인하여 총사업비가 변동되는 경우 「주택법」 제54조에 따라 분양계약을 체결을 위한 공고가 있기 전까지는 제1항에 따라 산정한 현물보상자에 대한 분양가격을 변경할 수 있다.

1. 주민협의체 등의 요구에 따라 불가피하게 사업비가 증액되는 경우

2. 사업시행 과정에서 매장문화재 발굴, 천재지변 등 사업시행자가 사전에 예측하기 어려운 상황이 발생한 경우

제35조의11(주민협의체) ① 법 제40조의12에 따라 토지등소유자는 복합지구 예정지구 지정 후 주민협의체를 구성할 수 있다.

② 주민협의체는 토지등소유자 전원으로 구성된다.

③ 주민협의체는 다음 각호의 사항에 대하여 토지등소유자 전

체 과반수의 출석과 출석 과반수의 찬성으로 의결할 수 있다. 이 경우 서면으로 의사를 표시한 자 및 「재난 및 안전관리기본법」 제3조제1호에 따른 재난 발생의 사유로 직접 출석이 어렵다고 인정되는 경우 전자적 방법으로 의사를 표시한 자도 출석한 자로 본다.

1. 법 제40조의13에 따른 시공자 추천

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따른 감정평가법인등의 추천

④ 주민협의체의 효율적인 운영 및 사업의 원활한 진행을 위하여 주민협의체에 주민대표회의를 둘 수 있다. 이 경우 주민대표회의는 위원장을 포함하여 5명 이상 25명 이하로 하고, 토지등소유자 전체 과반수의 동의를 받아 구성되며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다.

⑤ 주민대표회의는 다음 각호의 사항에 관하여 공공주택사업자에게 의견을 제시할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 주민대표회의의 의견을 반영하기 위하여 노력하여야 한다.

1. 시공자 입찰 공고 시 입찰자격 등 세부기준

2. 현물선납액 이외 추가로 납부해야 하는 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부 방법·시기 등

⑥ 공공주택사업자는 복합지구 지정 등 사업추진 과정에서 주민대표회의에 사업의 주요 진행 상황을 설명하여야 한다.

⑦ 주민협의체 의결 시 의결권 산정 방법은 제35조의5제2항을 적용한다.

⑧ 공공주택사업자는 총 사업비의 범위에서 주민협의체 운영 및 주민대표회의의 구성, 운영 비용 등을 지원할 수 있다.

⑨ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 주민대표회의의 위원장이 될 수 없다.

<신 설>

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
 2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
 3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
 4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
 5. 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자
- 제35조의12(시공자 추천) ① 법
제40조의 12 제1항에서 “대통령령으로 정하는 바”이란 다음 각
호의 요건을 모두 갖춘 입찰방
법을 말한다.
1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것
 2. 전자조달시스템을 통해 1회 이상 입찰을 위한 공고를 하
고, 입찰 참가자를 대상으로

현장 설명회를 개최할 것

3. 해당 지역 주민을 대상으로

합동홍보설명회를 개최할 것

4. 토지등소유자를 대상으로 제

출된 입찰서에 대한 투표를

실시하고 그 결과를 반영할

것

② 법 제40조의12에 따라 토지

등소유자가 시공자를 추천하여

계약을 체결하는 경우 선정된

시공자와 계약은 「전자조달의

이용 및 촉진에 관한 법률」 제

2조제4호의 국가종합전자조달

시스템(이하 “전자조달시스템”

이라 한다)을 이용하여야 한다.

③ 공공주택사업자는 선정된 시

공자와 공사에 관한 계약을 체

결할 때에는 기존 건축물의 철

거 공사(「석면안전관리법」에

따른 석면 조사·해체·제거를

포함한다)에 관한 사항을 포함

시켜야 한다.

④ 제1항에 따른 토지등소유자

의 시공자 추천을 위한 구체적

인 방법 및 절차 등에 필요한

사항은 국토교통부장관이 정하

제37조(기존주택등의 매입) ① ~

⑤ (생략)

<신설>

<신설>

여 고시한다. .

제37조(기존주택등의 매입) ① ~

⑤ (현행과 같음)

⑥ 법 제43조제1항에 따라 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 건축물 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 제4항에도 불구하고 임대주택으로 사용하는 기간 동안 용도변경하기 전의 용도를 기준으로 「주차장법」 제19조의 부설주차장 설치기준을 적용할 수 있다.

1. 제1항제3호의 건축물을 「주택법 시행령」 제4조 각 호의 용도로 변경할 것

2. 세대별 전용면적이 30제곱미터 미만일 것

3. 임대기간 동안 자동차(「장애인복지법」 제39조제2항에 따른 장애인사용자동차등표지를 발급받은 자동차는 제외한다)를 소유하지 않을 것을 임대차인 자격요건으로 하여 임대할 것

제52조의2(이익공유형 분양주택

의 공급·처분 등) ① 법 제49조의10제1항에 따른 이익공유형 분양주택의 환매조건은 다음 각 호의 공급 유형에 따라 환매가격의 산정기준을 달리하여 부과한다.

1. 다음 각 목의 지구 내 토지등 소유자에게 현물보상으로 공급하는 주택

가. 법 제2조제2호의2에 따른 도심 공공주택 복합지구

나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제6호의2 후단에 따른 주거재생혁신지구

2. 제1호 이외의 목적으로 공급하는 주택

② 이익공유형 분양주택의 환매가격은 환매 시점에 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 2인 이상이 감정평가한 가격을 산술평균한 가격(이하 “감정가격”이라 한다)에 제4항에 따른 처분 손익 공유기준을 적용하여 산정한다.

③ 이익공유형 분양주택의 공급 가격은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 제1항제1호에 따른 주택: 법 제40조의11 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의4에 따라 산정한 분양가격의 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하의 범위에서 토지등소유자와 공공주택사업자가 협의하여 정하는 가격

2. 제1항제2호에 따른 주택: 「주택법」 제57조에 따라 산정한 분양가격의 80퍼센트 이하의 범위에서 공공주택사업자가 정하는 가격

④ 법 제49조의10제3항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 별표 4의4에 따른 기준을 말한다.

⑤ 법 제49조의10제4항에 따른 부기등기에는 “이 주택은 처분하려는 경우 해당 주택을 공급한 공공주택사업자에게 매입을 신청해야 하며, 매입 신청을 받은 공공주택사업자가 해당 주택

제61조(권한의 위임 또는 위탁)

① ~ ③ (생략)

④ 국토교통부장관은 법 제53조 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공주택건설사업에 대한 법 제35조제1항에 따른 사업계획 승인 및 같은 조 제5항에 따른 사업계획의 고시에 관한 권한을 시·도지사에게 위임한다.

1. ~ 3. (생략)

⑤ 국토교통부장관은 법 제53조 제3항에 따라 공공주택사업자(지방공사, 공동출자법인 및 법 제4조제1항제6호에 따른 부동산투자회사는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)가 시행하는 지구조성사업에 대한 법 제31조제1항에 따른 준공검사에 관한 권한을 공공주택사업자에게 위탁

을 매입함”이라는 내용을 표기해야 한다.

⑥ 법 제49조의10제6항 본문에서 “대통령령으로 정하는 거주 의무기간”이란 5년을 말한다.

제61조(권한의 위임 또는 위탁)

① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

----- 권한과 법 제40조의8
에 따른 복합사업계획의 승인에
관한 권한---.

1. ~ 3. (현행과 같음)

⑤ -----

----- 권
한(법 제40조의13에 따라 준용

한다.	<u>하는 경우를 포함한다)</u> -----
⑥・⑦ (생략)	---.
	⑥・⑦ (현행과 같음)

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 도심주택총괄과, 공공주택정책과	
연 락 처	(044) 201 - 4384, - 4580