

국토교통부령

공공주택 특별법 시행규칙 일부개정령안

기 관 명 (부 서 명)	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
연 월 일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 개정이유

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(법률 제18311호, 2021. 7. 20. 공포, 2021. 9. 21. 시행)됨에 따라 공공자가주택 등의 입주자 선정방법 및 기준, 공공자가주택을 환매한 경우 입주자 자격요건 및 공급가격 등 부령에서 위임된 사항을 정하려는 것임

2. 주요내용

가. 도심 공공주택 복합사업 도입

- 1) 도심 공공주택 복합지구 지정 제안서, 토지등소유자 동의서, 복합사업계획(승인신청서 변경승인신청서) 서식규정(제11조의2, 별지 제3호의2, 별지 제3호의3, 별지 제3호의4)
- 2) 영에서 위임한 “국토교통부령이 정하는 바에 따라 공공임대주택의 입주자로 선정된 경우”, “국토교통부령이 정하는 건축물”을 규정(제11조의 3)
- 3) 주민대표회의 승인신청서 서식 및 필요한 서류 규정(제 11조의4, 별지 제3호의5)

- 4) 도심 공공주택 복합사업, 주거재생 혁신지구 사업에 따른 우선공급 대상자(현물보상자)에 대하여 5년간 다른 우선공급(현물보상)을 통한 주택분양 당첨 제한(안 제13조)

나. 공공자가주택 도입 등

- 1) 도심공공주택 복합지구 등에서 건설하는 공공건설임대주택의 입주자 자격 규정(안 제23조제1항제5호, 별표6의3 제5호)
- 2) 도심공공주택복합사업 등의 시행으로 인한 철거주택 소유자 및 세입자에 대한 임대주택 등 임시사용 특례(제23조의2제1항)
- 3) 공공자가주택(지분적립형·이익공유형·토지임대부)과 도심 공공주택 복합사업 등으로 공급되는 공공분양주택의 입주자 선정방법 및 기준 마련(안 제23조의4)
- 4) 지분적립형 및 이익공유형 주택을 거주 의무기간 내에 환매하거나, 분양권을 환매한 경우 입주자 자격요건 및 공급가격에 대해 규정(안 제34조 및 제36조의5)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법 예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 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.

제11조의2부터 제11조의4까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제11조의2(복합지구의 지정제안 등) ① 영 제35조의2 제4항에 따른 도심 공공주택 복합지구의 지정제안서는 별지 제3호의2서식에 따른다.

② 영 제35조의5 제5항에 따른 토지등소유자 동의서는 별지 제3호의3 서식에 따른다.

③ 영 제35조의6 제1항에 따른 도심 공공주택 복합사업계획의 승인을 위한 신청서는 별지 제3호의4서식에 따른다.

제11조의3(토지등의 수용 등) ① 영 제35조의9제7항제1호에서 “국토교통부령이 정하는 바에 따라 공공임대주택의 입주자로 선정된 경우”란 제23조제1항제5호에 따라 공공임대주택의 입주자로 선정된 경우를 말한다.

② 영 별표 4의3 제1호가목1)에서 “국토교통부령이 정하는 건축물”이란 건설교통부령 제344호 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한 법률시행규칙 일부개정령 부칙 제5조제1항 및 제2항에 따라 적법한 건축물로 보는 무허가 건축물(주거용인 경우로 한정한다)을 말한다.

제11조의4(주민협의체) 영 제35조의11에 따라 주민대표회의를 구성하여

승인을 받으려는 토지등소유자는 별지 제3호의5서식의 주민대표회의 승인신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

1. 주민대표회의가 정하는 운영규정
2. 토지등소유자의 주민대표회의 구성 동의서
3. 주민대표회의 위원장의 선임을 증명하는 서류
4. 토지등소유자의 명부

제13조에 제8항 및 제9항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑧ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 제19조제1항 및 제23조의4의 규정에도 불구하고 공공분양주택을 우선 공급할 수 있다.

1. 법 제40조의10제3항에 따라 주택으로 현물보상 받기로 한 자
2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의3제1항에 따라 주택으로 현물보상 받기로 한 자

⑨ 제8항에 따라 공공분양주택을 우선 공급하려는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제54조를 적용하지 않는다. 다만, 제8항 각 호에 해당하는 자 및 그 세대에 속한 자가 우선 공급하는 공공분양주택의 분양계약 체결을 위한 공고일 전 5년 이내에 제8항에 따라 다른 공공분양주택(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다)을 우선 공급받은 경우에는 그러하지 아니하다.

제23조제1항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 통합공공임대주택 중에서 영 제52조의2제1항제1호 각 목의 지구에 건설하는 주택(이하 “도심 공공주택 복합지구등 공공건설임대주택”이라 한다): 제17조의2제1항에도 불구하고 별표 6의3 제5호에 따라 선정할 것

제23조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “수”를 “수 있다. 다만, 제1호(도심 공공주택복합사업으로 한정한다)· 제7호· 제8호의 경우에는 30퍼센트의 범위를 초과할 수”로 하고, 같은 항에 제7호 및 제8호를 각각 다음과 같이 신설한다.

7. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호의2 후단에 따른 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업
8. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)이 시행하는 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업

제23조의4, 제34조 및 제36조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제23조의4(지분적립형 분양주택 등의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 별표 6의4에 따라 입주자를 선정해야 한다.

1. 법 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택
2. 법 제2조제1호의5에 따른 이익공유형 분양주택

3. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택

② 공공주택사업자는 다음 각 호의 사업으로 공공분양주택(제1항 각 호의 주택은 제외한다)을 공급하는 경우에는 별표 6의5에 따라 입주자를 선정해야 한다.

1. 법 제2조제3호마목에 따른 도심 공공주택 복합사업

2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호의2 후단에 따른 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업

3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)이 시행하는 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업

제34조(매입한 지분적립형 분양주택의 재공급) ① 공공주택사업자는 법 제49조의5제8항에 따라 지분적립형 분양주택을 재공급하거나 법 제49조의6제4항에 따라 지분적립형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 공급하는 경우에는 별표 6의4에 따른 입주자 자격을 충족하는 사람을 대상으로 공급해야 한다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 지분적립형 분양주택 또는 그 입주자로 선정된 지위를 공급하는 경우에는 다음 각 호의 금액을 모두 더한 금액 이하로 공급해야 한다.

1. 「주택법」 제57조의2제4항에 따른 매입비용에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 더한 금액

2. 취득세, 재산세, 등기비용 등 주택의 취득 및 보유에 따른 부대비용
제36조의5(매입한 이익공유형 분양주택의 재공급) ① 공공주택사업자는
법 제49조의10제9항에 따라 이익공유형 분양주택 또는 그 입주자로
선정된 지위를 재공급하는 경우에는 별표 6의4에 따른 입주자 자격을
충족하는 사람을 대상으로 공급해야 한다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 이익공유형 분양주택 또는 그 입
주자로 선정된 지위를 공급하는 경우에는 다음 각 호의 금액을 모두
더한 금액 이하로 공급해야 한다.

1. 「주택법」 제57조의2제4항에 따른 매입비용에 「은행법」에 따른
은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 더한 금액
2. 취득세, 재산세, 등기비용 등 주택의 취득 및 보유에 따른 부대비용
별표 6의3에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 도심 공공주택 복합지구등 공공건설임대주택

가. 영 제52조의2제1항제1호 각 목의 지구에 거주하고 있는 주거용
건축물 소유자 또는 세입자로서 무주택세대구성원인 사람에 대
하여 다음의 순위에 따라 입주자를 선정해야 한다.

- 1) 제1순위: 해당 지구 지정 공고일부터 보상계획 공고일까지 계
속하여 해당 지구에 거주하고 있는 주거용 건축물 소유자. 다만,
법 제40조의10제3항에 따라 주택으로 현물보상 받기로 한 자는
제외한다.
- 2) 제2순위: 해당 지구 지정 공고일 현재 해당 지구에 거주하고

있지 아니한 주거용 건축물 소유자. 다만, 법 제40조의10제3항에 따라 주택으로 현물보상 받기로 한 자는 제외한다.

3) 제3순위: 해당 지구 지정 공고일 3개월 전부터 보상계획 공고일까지 계속하여 해당 지구에 거주하는 세입자

나. 공공주택사업자는 가목3)의 순위에서 경쟁이 있으면 다음의 내용이 포함된 기준을 별도로 정하여 입주자를 선정할 수 있다.

1) 무주택기간

2) 해당 주택건설지역 거주기간

다. 공공주택사업자는 가목 및 나목의 규정에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택에 대해서는 가목 및 나목에 따라 입주자를 다시 선정하거나 제17조의2에 따라 선정해야 한다.

별표 6의4에 제1호부터 제3호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 일반공급

입주자 모집공고일부터 입주할 때까지 무주택세대구성원인 사람(다만, 입주자로 선정된 후 결혼 또는 상속으로 인하여 무주택세대구성원의 자격을 상실하게 되는 사람과 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수한 사람의 경우에는 예외로 한다)으로서 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족한 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 다음 각 목의 방법에 따라 공급하여야 한다.

가. 일반공급 주택수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 「주택공급에 관한 규칙」 제27조에 따라 우선 공급한다.

나. 가목에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 가목에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 포함하여 3년 이상 무주택세대구성원인 사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

2. 특별공급

특별공급의 유형과 각 유형별 입주자 자격요건 및 선정 방법 등에 관하여는 별표 6 제2호 각 목(가목2), 나목1)나), 같은 목 2), 다목1)마), 같은 목 2) 및 라목2)는 제외한다)의 규정 중 공공분양주택의 특별공급 기준을 준용하되, 각 유형별로 다음 각 목의 구분에 따른 공급비율 범위에서 특별공급 할 수 있다.

가. 별표 6 제2호가목의 특별공급: 건설량의 10퍼센트

나. 별표 6 제2호나목의 특별공급: 건설량의 20퍼센트

다. 별표 6 제2호다목의 특별공급: 건설량의 7퍼센트

라. 별표 6 제2호라목의 특별공급: 건설량의 3퍼센트

3. 그 밖의 사항

가. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」 제35조, 제37조, 제42조, 제47조 및 제49조제2항의 규정에 따라 특별공급 입주자를 선정한다.

나. 공공주택사업자가 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 입주자 저축의 종류별 요건에 관하여는 「주택공급에 관한 규칙」 제48조를 준용하며, 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 특별공급 비율 조정에 관하여는 같은 규칙 제49조를 준용한다.

별표 6의5에 제1호부터 제3호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 일반공급

입주자 모집공고일부터 입주할 때까지 무주택세대구성원인 사람(다만, 입주자로 선정된 후 결혼 또는 상속으로 인하여 무주택세대구성원의 자격을 상실하게 되는 사람과 공급계약 후 입주할 수 있는 지위를 양수한 사람의 경우에는 예외로 한다)으로서 가목에 따른 입주요건을 갖춘 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 공급하여야 한다.

가. 입주요건

- 1) 제13조제2항에 따른 자산요건을 충족할 것
- 2) 전용면적이 60제곱미터 이하인 주택(주택공급가격이 9억원을 초과하는 주택은 제외한다)인 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 산정한 해당 세대(신청자 본인 및 배우자, 영 제42조제1항 각 호의 사람으로 구성된 세대를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(태아를 포함한 가구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득으로 한다. 이하 이 별표에서 같다)의 100퍼센트 이하인 사람일 것.

나. 입주자 선정 방법

- 1) 일반공급 주택수의 70퍼센트(소수점 이하는 올림한다)를 「주택공급에 관한 규칙」 제27조에 따라 우선 공급한다.
- 2) 1)에 따라 공급하고 남은 주택에 대해서는 1)에 따라 입주자로 선정되지 않은 사람을 포함하여 3년 이상 무주택세대구성원인

사람을 대상으로 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

2. 특별공급

특별공급의 유형과 각 유형별 입주자 자격요건 및 선정 방법 등에 관하여는 별표 6 제2호 각 목의 규정 중 공공분양주택의 특별공급 기준을 준용하되, 각 유형별로 다음 각 목의 구분에 따른 공급비율 범위에서 특별공급 할 수 있다.

가. 별표 6 제2호가목의 특별공급: 건설량의 10퍼센트

나. 별표 6 제2호나목의 특별공급: 건설량의 20퍼센트

다. 별표 6 제2호다목의 특별공급: 건설량의 7퍼센트

라. 별표 6 제2호라목의 특별공급: 건설량의 3퍼센트

3. 그 밖의 사항

가. 그 밖에 「주택공급에 관한 규칙」 제35조, 제37조, 제42조, 제47조 및 제49조제2항의 규정에 따라 특별공급 입주자를 선정한다.

나. 공공주택사업자가 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 입주자 저축의 종류별 요건에 관하여는 「주택공급에 관한 규칙」 제48조를 준용하며, 특별공급 입주자를 선정하는 경우의 특별공급 비율 조정에 관하여는 같은 규칙 제49조를 준용한다.

별지 제3호의2서식 부터 별지 제3호의5서식까지를 각각 별지와 같이 신설한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

도심 공공주택 복합지구 지정 제안서

(앞쪽)

접수번호		접수일
제안자	기관명(법인명)	
	대 표 자	
	주 소	
복합지구 개요	지 구 명	
	위 치	
	면 적	
	용도 지역	
	계획 인구 및 세대수	

「공공주택 특별법」 제40조의7 제2항 및 같은 법 시행령 제35조의2에 따라 위와 같이 도심 공공주택 복합지구의 지정을 제안합니다.

년 월 일

제안자

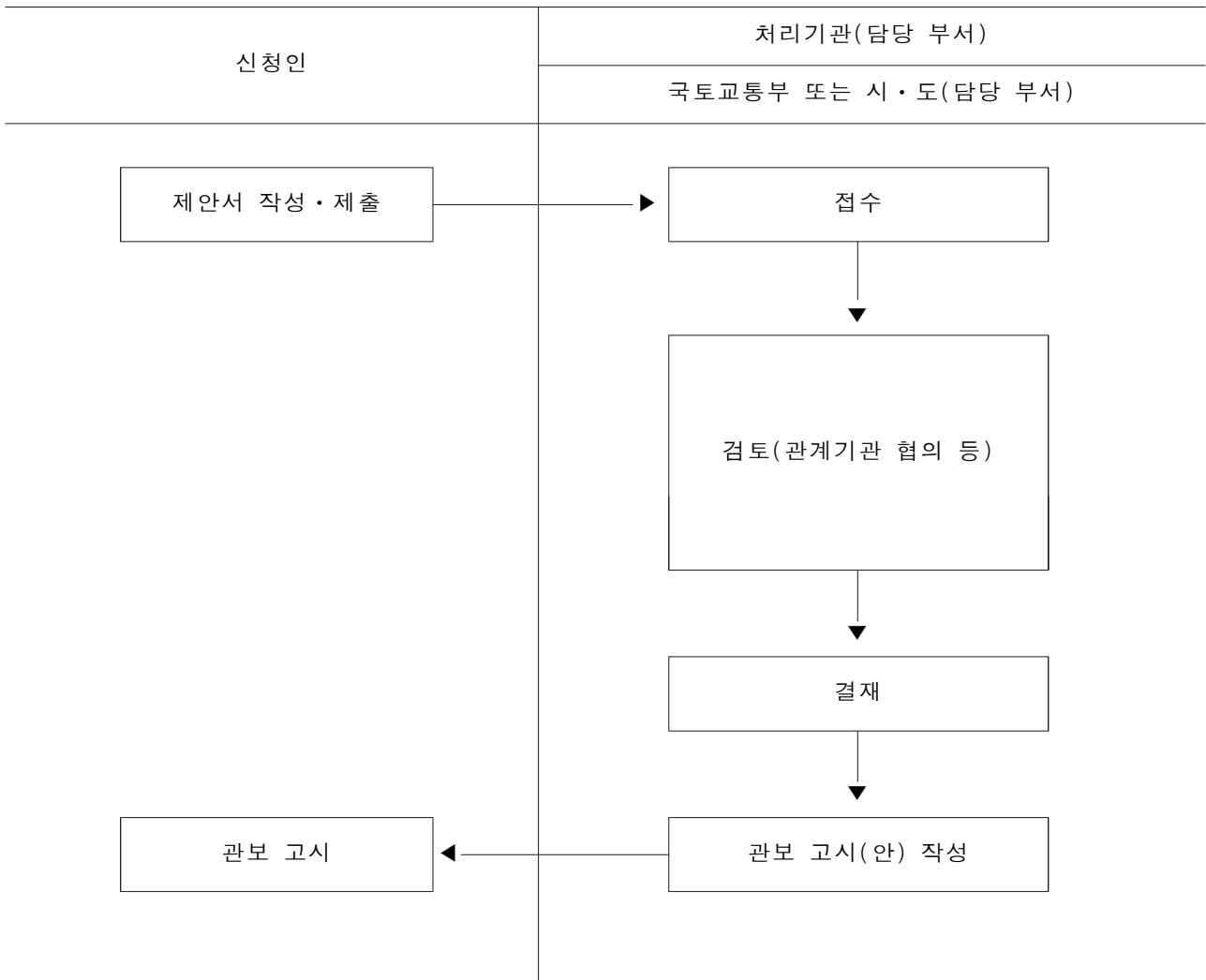
(서명 또는 인)

국토교통부장관(시·도지사) 귀하

첨부서류	1. 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 권리의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인인 경우에는 명칭), 주소를 적은 서류(복합지구를 지정하기 전까지 제출할 수 있습니다) 7. 법 제40조의7제6항제1호에 따른 토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지면적의 2분의 1이상의 확보에 대한 서류(법 제40조의7제5항 후단에 따른 도심 공공주택 복합사업 예정지구 지정으로부터 1년 이내까지 제출할 수 있습니다) 8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획 변경에 필요한 서류(같은 법에 따른 광역도시계획에 해당 주택지구의 지정에 관한 사항이 포함된 경우에는 도시·군기본계획의 부문별 계획 중 인구배분계획 및 토지용도배분계획의 변경에 필요한 서류만 제출합니다)	수수료 없음
------	---	-----------

처리절차

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



도심 공공주택 복합지구 지정 동의서

※ 색상이 어두운 란은 동의자가 작성하지 않습니다.

접수번호		접수 일자	
동의자	성명(법인의 명칭 및 대표자 성명)		생년월일(법인등록번호)
	주소		전화번호
동의내용	사업면적	(㎡)	
	사업유형	1. 주거상업고밀지구 2. 주거산업융합지구 3. 주택공급활성화지구	
	제안자(공공주택사업자)		

가. 본인은 「공공주택특별법」 제40조의7 제6항 및 같은 법 시행규칙 제11조의2에 따라 () 도심 공공주택 복합지구 내 토지 등 소유자로서 동의서에 자필서명 및 지장날인 하기 전에 동의서를 얻으려는 자로부터 다음 각 호의 사항을 사전에 충분히 설명·고지 받았습니다.

(1) 본 동의서를 제출한 경우에도 복합지구 지정에 대한 동의를 철회하고자 할 경우, 제출일로부터 30일 [복합지구 지정을 위한 공람공고일(예정지구 지정일) 이전에 제출한 경우에는 예정지구 지정일로부터 30일] 내에 반대의 의사를 표시함으로써 복합지구 지정에 동의를 철회할 수 있음

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

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

년 월 일

동의자 (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

(도심 공공주택 복합지구 지정 제안자) 귀하

동의자 소유 토지(지상권) 현황			
소유권 현황	소재지(공유여부)		면적(㎡), 동수, 지상권 내용
	토지 (총 필지) 등기상 대지 지분 ()	(공유여부)	㎡
		(공유여부)	㎡
		(공유여부)	㎡
	건축물 (총 필지) 등기상 건축물 지분 ()	(유형 :) (허가여부)	동
		(유형 :) (허가여부)	동
		(유형 :) (허가여부)	동
	지상권 (건축물 외의 수목 또는 공작물의 소유목적으로 설정한 권리를 말합니다)	지상권 내용	

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

유의사항

- 토지 또는 건축물의 소유자가 여러명일때는 대표자 1명을 토지등 소유자로 표기합니다.
- 소유(지상권 설정) 토지 작성란이 부족한 경우에는 별지에 적고 간인(間印)을 하여야 합니다.
- 유형 : 단독주택, 집합건물(공동주택), 기타(상가, 창고 등 해당용도) 등으로 기재

복합사업계획(승인신청서, 변경승인신청서)

※ 제7쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

(8쪽 중 제1쪽)

접수번호				접수일			
승인번호(연도 - 시·군·구 구분 - 구분 - 일련번호)							
□□□□ - □□□□□□□□ - □□□□□□							
구분	[] 승인 [] 변경승인						
복합 지구명							
① 사업 주체	상 호			등록번호			
	대표자			법인등록번호			
	영업소 소재지	(전화:)					
② 설계자	성 명	(서명 또는 인)		자격번호			
	사무소명			등록번호			
	사무소 소재지	(전화:)					
③ 시공자	상 호			등록번호			
	대표자	(서명 또는 인)		법인등록번호 (생년월일)			
	영업소 소재지	(전화:)					
④ 대지 조건	대지 위치						
	지번	지목	대지 면적	최저 대지폭	최고 대지폭	등기 명의자	
			m²	m	m		
			m²	m	m		
			m²	m	m		
	용도지역		용도지구		용도구역		
	대지 현황						
	주변 현황						
사업계획 개요(※ 전체 사업계획에 대한 개요를 적습니다.)							
대지면적(m²)				건축면적(m²)			
건폐율(%)				연면적(m²)			
용적률 산정용 연면적(m²)				용적률(%)			
⑤ 건축물 명칭		주 건축물 수	동	부속 건축물	동, m²		
⑥ 주 용도		⑦ 주택 형태		총 세대수	세대		
총 주차대수	대	착공 예정일		사용검사 예정일			

⑧ 부대시설	시설 종류	설치 현황		단지 내 현황	단지 외 현황
※ 전기, 도로, 상하수도, 통신설비, 개별난방 또는 중앙(지역)난방, 주차장, 조경시설, 관리사무소, 보안등, TV공청시설, 비상급수시설, 그 밖의 시설로 구분하여 적습니다.					
⑨ 복리시설 분양시설	시설 종류	주 용도	면적(㎡)	개수	그 밖의 현황
※ 어린이놀이터, 운동장, 주민운동시설, 경로당, 보육시설, 문고, 유치원, 근린생활시설, 그 밖의 시설로 구분하여 적습니다.					
⑩ 오수정화시설		형식		용량	(인용)
주차장	구분	옥내	옥외	인근	면제
	자주식	대, ㎡	대, ㎡	대, ㎡	대
	기계식	대, ㎡	대, ㎡	대, ㎡	
변경사항 ※ 변경승인의 경우에만 적되, 기재사항이 많은 경우에는 별도로 제출하여야 합니다.					
일괄처리 사항					
※ 「공공주택 특별법」 제40조의8제3항에 규정되어 있는 다른 법률에 따른 일괄처리 사항을 구분하여 적습니다.					

「공공주택 특별법」 제40조의8제1항 및 같은 법 시행령 제35조의6에 따라 위와 같이 복합사업계획 ([] 승인 [] 변경승인)을 신청합니다.

년 월 일

사업주체

(서명 또는 인)

국토교통부장관
시·도지사

귀하

I. 동별 개요

주/부속 구분	☐ 주 건축물 ☐ 부속 건축물			
⑪ 동 명칭 및 번호				
주 용도				
주택 유형별 세대수	☐ 공공분양 (이익공유형 분양 및 지분적립형 분양 제외)	☐ 이익공유형 분양	☐ 지분적립형 분양	☐ 공공임대
	세대	세대	세대	세대
주 구조				
지붕				
건축면적(㎡)				
연면적(㎡)				
지하면적(㎡)				
용적률 산정용 연면적(㎡)				
층수	지하: 층, 지상: 층			
높이(m)				
승강기	승용 승강기: 대, 비상용 승강기: 대			
층높이				
반자 높이				
계단 유효폭				
복도 너비				
외벽 두께				
인접세대와 벽 두께				

II. 층별 개요

[illegible]

III. 형별 개요

⑩ 형별 구분	⑪ 복층 여부	주택 구분	세 대 수	전용 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	면적 합계 (㎡)	침실		부엌		화장실		거실		목욕탕	
							개수	㎡	개수	㎡	개수	㎡	개수	㎡	개수	㎡
㎡ 형		[] 공공분양														
		[] 이익공유형														
		[] 지분적립형														
		[] 공공임대														
㎡ 형		[] 공공분양														
		[] 이익공유형														
		[] 지분적립형														
		[] 공공임대														
㎡ 형		[] 공공분양														
		[] 이익공유형														
		[] 지분적립형														
		[] 공공임대														
㎡ 형		[] 공공분양														
		[] 이익공유형														
		[] 지분적립형														
		[] 공공임대														
㎡ 형		[] 공공분양														
		[] 이익공유형														
		[] 지분적립형														
		[] 공공임대														
㎡ 형		[] 공공분양														
		[] 이익공유형														
		[] 지분적립형														
		[] 공공임대														
㎡ 형		[] 공공분양														
		[] 이익공유형														
		[] 지분적립형														
		[] 공공임대														

IV. 사업비/자금계획

구분 []	사업비(천원)		자금계획(천원)	
	대지비		사업주체 자금	
	주택건축비		주택도시기금	
	부대·복리시설 설치비		금융기관 자금	
	간선시설 설치비		그 밖의 자금	
	소계			
	일반분양비			
	사업비 합계		자금계획 합계	
구분 []	사업비(천원)		자금계획(천원)	
	대지비		사업주체 자금	
	주택건축비		주택도시기금	
	부대·복리시설 설치비		금융기관 자금	
	간선시설 설치비		그 밖의 자금	
	소계			
	일반분양비			
	사업비 합계		자금계획 합계	
구분 []	사업비(천원)		자금계획(천원)	
	대지비		사업주체 자금	
	주택건축비		주택도시기금	
	부대·복리시설 설치비		금융기관 자금	
	간선시설 설치비		그 밖의 자금	
	소계			
	일반분양비			
	사업비 합계		자금계획 합계	
변경사유	※ 사업비/자금계획을 변경하려는 경우 변경사유를 간략하게 적습니다.			

※ 구분[]은 형별로 작성하되, 형별로 구분되지 않는 경우에는 아파트·상가로 구분하여 작성합니다.

첨부서류

신청인 제출서류	1. 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도 2. 복합지구 조성공사 설계도(「주택법 시행규칙」 별표 3에 따른 도서 중 위치도, 지형도, 평면도 및 부대시설 설계도로서 복합지구 조성공사를 우선 시행하는 경우에만 제출합니다) 3. 수용하거나 사용할 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 명칭), 주소를 적은 서류 4. 「공공주택 특별법」 제29조에 따른 공공시설 등의 귀속조서 및 도면 5. 「공공주택 특별법」 제40조의8제3항에 따른 협의에 필요한 서류 6. 축척 1만분의 1 이상 5만분의 1 이하인 간선시설 설치계획도 7. 「주택법 시행규칙」 별표 2에 따른 서류
담당 공무원 확인사항	토지이용계획확인서

승인 안내

제출하는 곳	국토교통부 또는 시·도	처리부서	공공주택 담당부서
수수료	없음	처리기간	60일

근거 법규

- 「공공주택 특별법」 제40조의8
- 「공공주택 특별법 시행령」 제35조의6
- 「공공주택 특별법 시행규칙」 제11조의2

작성 방법

- ①・②・③: 여러 사람인 경우에는 ○○○ 외 ○명으로 적고, "○○○ 외 ○명"의 현황도 제출합니다.
- ④: 필지가 여럿인 경우에는 각 필지별로 적습니다.
- ⑤: 건축물을 총칭할 수 있는 명칭을 반드시 적습니다(예: 쌍둥이빌딩, ○○아파트).
- ⑥: 복합용도인 경우에는 주 용도 하나만 적습니다("주상복합" 등으로 적지 않습니다).
- ⑦: 단독주택・다가구주택・다세대주택・연립주택・아파트로 구분하여 적습니다.
- ⑧・⑨: 시설의 종류별로 적습니다.
- ⑩: 여러 형식이 함께 쓰이는 경우에는 대표형식을 적고(그 밖의 형식도 제출합니다), 용량은 대표형식과 그 밖의 형식을 합한 용량을 적습니다.
- ⑪: 동 명칭 및 번호는 다른 동과 중복되지 않도록 명확하게 적습니다(예: 101동, A동, 가동 등).
- ⑫ ~ ⑮:

신축 예) 지하 1층(부설 주차장) 지상 20층 공동주택을 아래와 같이 신축하려는 경우

- 구조: 철근콘크리트, - 용도: 아파트, - 각 층 바닥면적: 850.27㎡

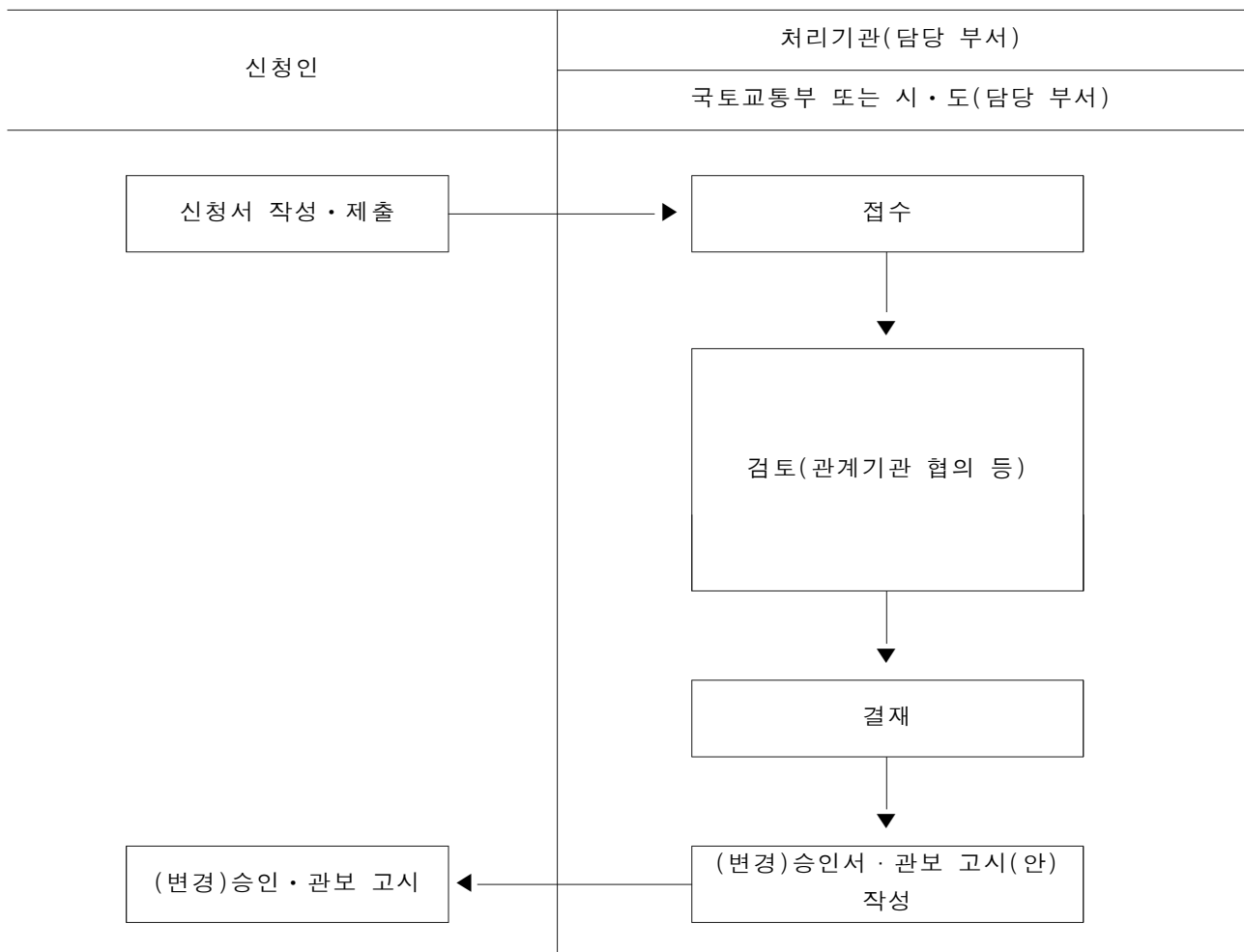
층 구분	구조	용도	바닥면적(㎡)
-1	철근콘크리트	아파트(주차장)	850.27
1	철근콘크리트	아파트	850.27
2	철근콘크리트	아파트	850.27
...	...	...	...
옥탑	철근콘크리트	아파트(물탱크실)	20.45

⑯: 85㎡ A형, 112㎡ B형 등으로 적습니다.

⑰: 복층인 경우에는 "복층"으로 적습니다.

처리절차

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



주민대표회의 승인신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 적지 않습니다.

접수번호		접수일		처리기간 30일		
주민대표회의 구성 내역	주민대표회의 명칭					
	위원장	성명			생년월일	
		주소			전화번호	
	공공주택사업자				위원수	
	주된 사무소 소재지				전화번호	
	복합 지구	명칭				
위치						
동의 사항	토지등 소유자 수	(토지소유자:	명)	동의율	% (동의자 수 / 토지등소유자수)	
		(건축물소유자:	명)			
		(지상권자:	명)			
		(토지 및 건축물소유자:	명)			

「공공주택특별법 시행령」 제35조의11제4항 및 같은 법 시행규칙 제11조의4에 따라 위와 같이 주민대표회의의 승인을 신청합니다.

년 월 일

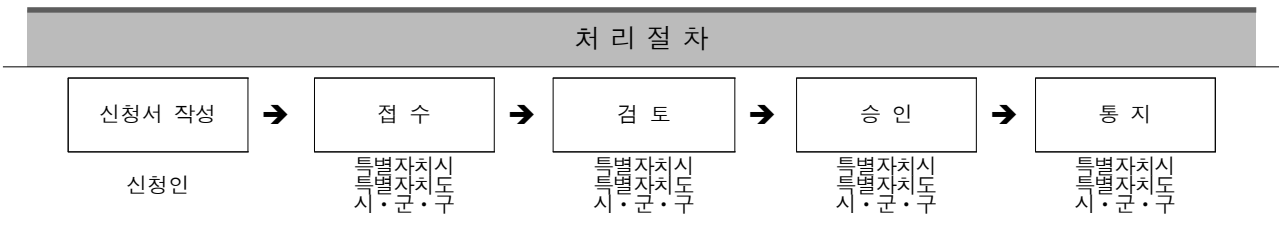
신청인 대표 (서명 또는 인)

특별자치시장 · 특별자치도지사

시장 · 군수 · 구청장 귀하

신청인 제출서류	1. 주민대표회의가 정하는 운영규정 2. 토지등소유자의 동의서 3. 위원장의 선정을 증명하는 서류 4. 토지등소유자 명부	수수료 없음
-------------	--	-----------

이 신청서는 다음과 같이 처리됩니다.



210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제11조의2(복합지구의 지정제한 등) ① 영 제35조의2 제4항에 따른 도심 공공주택 복합지구의 지정제한서는 별지 제3호의2서식에 따른다.</u> <u>② 영 제35조의5 제5항에 따른 토지등소유자 동의서는 별지 제3호의3서식에 따른다.</u> <u>③ 영 제35조의6 제1항에 따른 도심 공공주택 복합사업계획의 승인을 위한 신청서는 별지 제3호의4서식에 따른다.</u>
<u><신 설></u>	<u>제11조의3(토지등의 수용 등) ① 영 제35조의9제7항제1호에서 “국토교통부령이 정하는 바에 따라 공공임대주택의 입주자로 선정된 경우“란 제23조제1항제5호에 따라 공공임대주택의 입주자로 선정된 경우를 말한다.</u> <u>② 영 별표 4의3 제1호가목1)에서 “국토교통부령이 정하는 건축물“이란 건설교통부령 제344호 공익사업을위한토지등의취득및보상에 관한법률시행규칙</u>

<신 설>

제13조(공공주택의 입주자 자격 등) ① ~ ⑦ (생략)

<신 설>

일부개정령 부칙 제5조제1항 및 제2항에 따라 적법한 건축물로 보는 무허가 건축물(주거용인 경우로 한정한다)을 말한다.

제11조의4(주민협의체) 영 제35조의11에 따라 주민대표회의를 구성하여 승인을 받으려는 토지등 소유자는 별지 제3호의5서식의 주민대표회의 승인신청서(전자 문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하여야 한다.

1. 주민대표회의가 정하는 운영 규정
2. 토지등소유자의 주민대표회의 구성 동의서
3. 주민대표회의 위원장의 선임 을 증명하는 서류
4. 토지등소유자의 명부

제13조(공공주택의 입주자 자격 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 제19조제1항 및 제23조의4의 규정에도 불구하고 공공분양

<신 설>

제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 또는 기존주택등매입임대

주택을 우선 공급할 수 있다.

1. 법 제40조의10제3항에 따라 주택으로 현물보상 받기로 한 자

2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제55조의3 제1항에 따라 주택으로 현물보상 받기로 한 자

⑨ 제8항에 따라 공공분양주택을 우선 공급하려는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제54조를 적용하지 않는다. 다만, 제8항 각 호에 해당하는 자 및 그 세대에 속한 자가 우선 공급하는 공공분양주택의 분양계약 체결을 위한 공고일 전 5년 이내에 제8항에 따라 다른 공공분양주택(투기과열지구에서 공급되는 주택으로 한정한다)을 우선 공급받은 경우에는 그러하지 아니하다.

제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례) ① -----

주택 중에서 다음 각 호의 주택
을 공급하는 경우에는 각 호에
서 정하는 바에 따라 입주자를
선정해야 한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

②·③ (생략)

제23조의2(공공사업의 시행에 따
른 국민임대주택 등의 임시사용
에 관한 특례) ① 공공주택사업
자는 제15조, 제17조, 제17조의2
및 제20조에도 불구하고 다음
각 호의 사업의 시행을 위하여
철거되는 주택의 소유자·세입
자, 별표 4 제2호바목·아목 및
별표 5의2 제2호나목6)가)·다)
에 따른 비닐간이공작물 거주자
및 무허가건축물등에 입주한 세
입자에 대하여 해당 주택건설지

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 통합공공임대주택 중에서 영
제52조의2제1항제1호 각 목의
지구에 건설하는 주택(이하
“도심 공공주택 복합지구등
공공건설임대주택”이라 한
다): 제17조의2제1항에도 불구
하고 별표 6의3 제5호에 따라
선정할 것

②·③ (현행과 같음)

제23조의2(공공사업의 시행에 따
른 국민임대주택 등의 임시사용
에 관한 특례) ① -----

역 또는 연접지역[주택건설지역
과 연접한 특별시·광역시·특
별자치시·특별자치도 또는 시
·군(광역시의 군은 제외한다)
의 행정구역을 말한다. 이하 별
표 6의3에서 같다]에서 건설되
는 국민임대주택, 행복주택, 통
합공공임대주택 및 기존주택등
매입임대주택 건설량 또는 매입
량의 각 30퍼센트의 범위에서
해당 공공사업의 시행기간 동안
이를 사용하게 할 수 있다.

1. ~ 6. (생략)

<신설>

<신설>

----- 수 있다. 다만,
제1호(도심공공주택복합사업으
로 한정한다)·제7호·제8호의
경우에는 30퍼센트의 범위를 초
과할 수 ---.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 「도시재생 활성화 및 지원
에 관한 특별법」 제2조제6호
의2 후단에 따른 주거재생혁
신지구에서 시행하는 혁신지
구재생사업

8. 「빈집 및 소규모주택 정비
에 관한 특별법」 제18조제1
항에 따라 시장·군수등 또는
토지주택공사등(토지주택공사

② (생략)

<신설>

등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)이 시행하는 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업

② (현행과 같음)

제23조의4(지분적립형 분양주택 등의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자는 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 별표 6의4에 따라 입주자를 선정해야 한다.

1. 법 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택
2. 법 제2조제1호의5에 따른 이익공유형 분양주택
3. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택

② 공공주택사업자는 다음 각 호의 사업으로 공공분양주택(제1항 각 호의 주택은 제외한다)을 공급하는 경우에는 별표 6의5에 따라 입주자를 선정해야 한다.

1. 법 제2조제3호마목에 따른

<신 설>

도심 공공주택 복합사업

2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호의2 후단에 따른 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업

3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항에 따라 시장·군수등 또는 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)이 시행하는 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업

제34조(매입한 지분적립형 분양주택의 재공급) ① 공공주택사업자는 법 제49조의5제8항에 따라 지분적립형 분양주택을 재공급하거나 법 제49조의6제4항에 따라 지분적립형 분양주택의 입주자로 선정된 지위를 공급하는 경우에는 별표 6의4에 따른 입주자 자격을 충족하는 사람을 대상으로 공급해야 한다.

<신 설>

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 지분적립형 분양주택 또는 그 입주자로 선정된 지위를 공급하는 경우에는 다음 각 호의 금액을 모두 더한 금액 이하로 공급해야 한다.

1. 「주택법」 제57조의2제4항에 따른 매입비용에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 더한 금액

2. 취득세, 재산세, 등기비용 등 주택의 취득 및 보유에 따른 부대비용

제36조의5(매입한 이익공유형 분양주택의 재공급) ① 공공주택사업자는 법 제49조의10제9항에 따라 이익공유형 분양주택 또는 그 입주자로 선정된 지위를 재공급하는 경우에는 별표 6의4에 따른 입주자 자격을 충족하는 사람을 대상으로 공급해야 한다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 이익공유형 분양주택 또는 그 입주자로 선정된 지위를 공

급하는 경우에는 다음 각 호의
금액을 모두 더한 금액 이하로
공급해야 한다.

1. 「주택법」 제57조의2제4항
에 따른 매입비용에 「은행
법」에 따른 은행의 1년 만기
정기예금의 평균이자율을 적
용한 이자를 더한 금액
2. 취득세, 재산세, 등기비용 등
주택의 취득 및 보유에 따른
부대비용