

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2023. . . (제 회)	

공공주택특별법시행령
일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	2023. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

「공공주택 특별법」 개정(법률 제19763호, '23. 10. 24. 개정, '24. 1. 25. 시행)으로 공공택지 조성사업에서의 절차 통합 규정, 쪽방촌 공공개발에 따른 주민지원 규정, 도심 공공주택 복합사업에서 주민참여 확대 등의 제도개선과 토지보상 도입 및 주민대표회의에 대한 비용 지원 근거가 마련됨에 따라 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 주민동의 및 보상의 기준·절차와 관련하여 제기된 문제점을 보완하여 사업 추진 과정에서의 갈등 요인을 최소화하고자 함

3. 주요내용

가. 중소규모 공공주택지구 지구지정-지구계획 절차 통합(안 제10조)

사업 절차 통합이 가능한 중소규모 주택지구 면적 범위를 대통령령에 위임함에 따라 100만제곱미터 이하로 규정함

나. 쪽방촌 공공개발 사업기간 중 주민 재정착 지원(안 제21조의2)

지자체 및 공공주택사업자가 쪽방촌 공공주택사업으로 생활기반을 상실하게 되는 지구 안의 주민에 대하여 직업전환훈련, 공공임대주택 임시 거주 등의 지원대책을 수립·시행할 수 있도록 규정함

다. 복합사업계획승인 시 의견청취 절차(안 제35조의6)

현재 지구지정 시 공람·공고를 통해 주민 등 의견청취 중으로, 복합사업계획 승인 시에도 동일한 공람절차(지자체 공보, 14일 등)를 마련함
라. 토지보상 대상·규정 및 절차 마련 등(안 제35조의9, 35조의10, 별표 4의3, 별표 4의4)

- 1) 토지보상 대상 건축물(시설)의 용도로 개정법률이 예시한 종교·노유자시설 외에 공공주택사업자가 건축물로 현물보상하기 곤란한 주유소, 가스충전소 등 위험물 저장 및 처리 시설을 추가로 규정
 - 2) 토지보상의 기준과 절차는 기존 건축물 현물보상의 기준·절차를 준용할 수 있도록 규정하고, 건축물의 용도가 '21.6.29. 전부터 현물보상일까지 종교시설 등 기존 용도로 유지되는 경우에 한해 인정하는 등 그 기준을 명확화
 - 3) 보상금 액수가 많아 주택 2채를 현물보상 받을 수 있는 토지등소유자의 경우에는 이익공유형 주택 공급 대상에서 제외하고, 이주대책용 주택을 공급받는 경우를 전매제한의 예외 사항에서 제외하여 불가피한 경우에 한하여 전매의 예외가 인정되도록 합리적으로 조정
- 마. 현물보상계획 협의 등 현물보상 분양가 결정절차 보완(안 제35조의11)
사업계획승인으로 확정된 건축계획 등 사항 및 분양추진 시점의 주택경기 상황을 고려하여 분양가격을 산정한 후 지정권자와의 협의를 거쳐 현물공급계획 공고 시 반영하고, 분양가 10% 이상 변동 시에는 지정권자와 재협의를하도록 개정
- 바. 토지등소유자 동의자 수 산정 시 검인 도입(안 제35조의4 제5항)

「도시정비법」 사례와 같이 지자체가 검인한 동의서를 활용하게 하는 절차를 마련

사. 주민협의체·주민대표회의 구성·운영 명확화(안 제35조의12, 35조의13, 35조의14)

주민협의체와 주민대표회의의 역할 등을 규정하고, 주민대표회의 구성 동의 시 지자체 검인 동의서를 활용하게 함

아. 매몰비용 등 지원 범위·절차 명확화(안 제35조의15)

주민협의체 구성 전 주민 자체적인 동의서 징구활동 등 선투입 비용과 주민협의체 등 운영과정의 비용 및 해당 사업지 내 민간 재개발 추진 과정의 기투입 비용 지원에 대해서 그 범위를 명확히 하고, 비용 반영 시 주민협의체에 설명하고 의결을 거치도록 절차를 규정

자. 주택건설사업계획승인 권한위임 규정 개선(안 제61조)

국토부장관의 권한인 주택건설사업계획 승인에 대해 도심복합사업의 경우에 한해서는 시·도지사에게 위임

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고 전

3) 행정규제 : 규제심사 대상 사전심사 요청

공공주택 특별법 시행령 일부개정령안

공공주택 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항 중 “제3항 전단”을 “제4항”으로 하고, 같은 조 제3항을 제4항으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 법 제7조제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 100만제곱미터를 말한다.

제21조의2제1항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

- 3. 법 제27조의3에 따른 쪽방 밀집지역이 포함된 공공주택사업 중 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 공공주택사업자가 주민 지원이 필요하다고 인정하는 사업 :다음 각 목의 지원대책

- 가. 제2호 각 목의 지원대책

- 나. 공공주택 사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에게 해당 공공주택 지구 안이나 밖에 위치한 공공임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 이에 상응하는 지원대책

제35조의4제5항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 제4항제1호에 따라 서면동의서를 작성하는 경우에는 시장·군수등이 다음 각호의 방법에 따라 검인(檢印)한 동의서를 사용하여야 한다.

1. 동의서에 검인(檢印)을 받으려는 자는 제4항제1호의 동의서에 기재할 사항을 기재한 후 관련 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 검인을 신청하여야 한다.
2. 제1호에 따른 신청을 받은 시장·군수등은 동의서 기재사항의 기재여부 등 형식적인 사항을 확인하고 해당 동의서에 연번(連番)을 부여한 후 검인을 하여야 한다.
3. 시장·군수등은 제1호에 따른 신청을 받은 날부터 20일 이내에 신청인에게 검인한 동의서를 내주어야 한다.

제35조의5제1항제5호 중 “법 제40조의8제4항”을 “법 제40조의8제5항”으로 한다.

제35조의6에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 법 제40조의8제3항에 따라 지정권자(제61조제5항에 따라 법 제40조의8제1항에 따른 복합사업계획의 승인 권한을 위임한 경우에는 시·도지사를 말한다)가 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들으려는 경우 그 절차와 방법에 관하여는 제13조(제6항은 제외한다)를 준용한다. 이 경우 “주택지구”는 “복합지구”로, “주택지구의 지정 또는 변경”은 “복합사업계획의 승인 또는 변경승인”으로, “국토교통부장관”은 “지정권자”로 본다.

제35조의7 각 호 외의 부분 중 “법 제40조의13제1항”을 “법 제40조의17제1항”으로 하고, 같은 조 제5호 중 “법 제40조의8제3항”을 “법 제40조의8제4항”으로 한다.

제35조의9의 제목 “(복합지구토지등소유자에 대한 현물보상의 요건 등)”을 “(복합지구토지등소유자에 대한 현물보상등의 요건 등)”으로 하고, 같은 조 제2항부터 제8항까지를 각각 제4항부터 제10항까지로 하며, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항(종전의 제2항) 중 “한다)을”을 “한다)과 토지보상을”로, “우선순위와 대상자 결정방법”을 “우선순위, 대상자 결정방법 및 제35조의11제1항에 따라 현물보상으로 공급하는 건축물의 분양가격”으로 하며, 같은 조 제5항(종전의 제3항) 중 “현물보상”을 “현물보상 또는 토지보상(이하 “현물보상등”이라 한다)”으로 하고, 같은 조 제6항(종전의 제4항) 중 “법 제40조의10제4항”을 “법 제40조의10제5항”으로, “제73조제4항 각 호”를 “제73조제4항제1호부터 제4호까지 및 제6호부터 제8호까지”로 하며, 같은 조 제7항(종전의 제5항) 전단 중 “현물보상하기”를 “현물보상등을 하기”로, “현물보상할”을 “보상할”로, “현물보상 약정”을 “현물보상등의 약정”으로 한다.

② 법 제40조의10제4항의 “대통령령으로 정하는 시설”이란 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 다음 각 호의 시설로서, 해당 용도가 건축물의 주된 용도로 사용되고 있는 경우를 말한다.

1. 종교집회장(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300 m² 이상인 건축물에 한정한다)
2. 노유자시설
3. 위험물 저장 및 처리 시설(주유소 및 액화석유가스 충전소에 한정

한다)

③ 법 제40조의10제4항에 따른 토지보상(이하 “토지보상”이라 한다)을 하는 경우 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 공공주택사업자가 복합사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 시행하여야 한다.

1. 토지로 보상받을 수 있는 자: 별표 4의3제1호의 요건을 충족하여 현물보상을 받을 수 있는 자 중 같은 표 제2호의 요건을 충족하는 자. 이 경우 대상자가 경합할 때에는 건축물의 용도별로 보상금 총액이 높은 자에게 우선하여 토지로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 공공주택사업자가 정하여 공고한다.

2. 보상기준 등의 공고: 법 제40조의10제3항제3호를 준용한다. 이 경우 “건축물”은 “토지”로 본다.

제35조의9제8항(중전의 제6항) 전단 중 “현물보상을 받기”를 “현물보상등을 받기”로, “현물보상을 원하여”를 “현물보상등을 원하여”로, “현물보상한 건축물”을 “현물보상등을 한 건축물 및 토지”로 하고, 같은 조 제9항(중전의 제7항) 각 호 외의 부분 전단 중 “현물보상”을 “현물보상등”으로, “현금보상”을 “현금보상으로 전환”으로 하며, 같은 항 제1호 중 “현물보상”을 “현물보상등”으로 한다.

제35조의10제1항부터 제3항까지 중 “법 제40조의10제5항”을 각각 “법 제40조의10제6항”으로 한다.

제35조의11의 제목 “(현물보상으로 공급하는 건축물의 가격 등)”을 “(현

물보상등으로 공급하는 건축물과 토지의 가격 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “법 제40조의11에 따라 복합지구에서 현물보상으로 공급하는 건축물”을 “복합지구에서 현물보상등으로 공급하는 건축물과 토지”로 하며, 같은 조 제3항을 다음과 같이 한다.

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 분양가격을 100분의 10의 범위를 초과하여 증감하려는 경우에는 제35조의9제4항에 따른 협의를 하여야 한다. 이 경우 현물보상등을 약정한 복합지구토지등소유자에게 지체 없이 통보하고 복합지구토지등소유자가 변경된 가격으로 현물보상등을 받을 것인지를 확인해야 한다.

제35조의12의 제목 “(주민협의체의 구성 및 운영 등)”을 “(주민협의체의 운영 등)”으로 하고, 같은 조 제1항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제2항을 삭제하고, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 제2항 및 제3항으로 하며, 같은 조 제2항(중전의 제3항) 전단 중 “주민협의체는”을 “제1항제1호를 제외한 주민협의체의 의결은”으로, “의결한다”를 “한다”로 한다.

① 법 제40조의13제1항에 따른 주민협의체(이하 “주민협의체”라 한다)는 의결을 거쳐 다음 각 호의 사항(3호의 경우 공공주택사업자와 협의하여야 한다)을 결정한다.

1. 법 제40조의13제2항에 따른 주민대표회의(이하 “주민대표회의”라 한다)의 임원·위원의 선출·연임 및 해임
2. 운영규정의 확정 및 변경
3. 주민협의체 및 주민대표회의의 예산 운영

4. 제35조의13에 따른 시공사 추천
5. 토지등소유자가 추천하는 감정평가사 1인의 선정
6. 법 제40조의14에 따른 지원
7. 기타 운영규정으로 정하는 사항

제35조의13 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 각 호 외의 부분 중 “법 제40조의12제1항 전단”을 “법 제40조의12제1항”으로 하며, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 제4호 중 “제35조의12제3항”을 “제35조의12제2항”으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 그 밖에 시공사 추천에 대한 절차 및 기준 등의 사항에 대해서는 공공주택사업자와 협의를 통해 주민협의체의 의결을 거쳐 따로 정할 수 있다.

제35조의14의 제목 “(주민협의체에 두는 주민대표회의)”를 “(주민대표회의의 구성 및 운영)”으로 하고, 같은 조 제1항을 삭제하며, 같은 조 제2항부터 제4항까지를 각각 제1항부터 제3항까지로 하고, 같은 조 제1항(중전의 제2항) 전단 중 “구성한다”를 “구성하며, 위원장과 부위원장 각 1명과 1명 이상 3명 이하의 감사를 둔다”로 한다.

제35조의14제1항(중전의 제2항) 후단을 다음과 같이 한다.

- 이 경우 주민대표회의의 구성 동의의 절차와 방법에 관하여는 제35조의4제4항 및 제5항을 준용한다.

제35조의14제2항(중전의 제3항)제1호 중 “현물보상을 받은 건축물에 대

한”을 “현물보상등으로 받는 건축물 및 토지의 분양가격 및 관련”으로 하고, 같은 조 제3항(중전의 제4항)을 다음과 같이 하며, 같은 조 제5항 및 제6항을 각각 삭제한다.

- ③ 주민대표회의 운영방법, 운영비용의 조달과 그 밖에 주민대표회의의 운영에 필요한 사항은 주민대표회의가 정한다.

제6장의2에 제35조의15를 다음과 같이 신설한다.

제35조의15(토지등소유자 등에 대한 지원) ① 법 제40조의14제1항에 따라 공공주택사업자가 토지등소유자 등에 대하여 지원을 하는 경우 주민협의체에 지원의 비용 및 영향을 설명하고 제35조의12제2항의 의결을 거쳐야 한다.

- ② 법 제40조의14제1항제1호 및 제2호의 비용의 범위는 다음 각 호의 전부 또는 일부를 말한다.

1. 주민협의체 및 주민대표회의의 구성을 위한 준비 비용
2. 제35조의12제2항에 따른 의결에 필요한 비용
3. 제35조의13에 따른 시공자의 추천에 필요한 비용
4. 제35조의14제4항에 따라 주민대표회의가 정하여 제35조의12제2항의 의결을 거친 운영비용

- ③ 법 제40조의14제1항제3호의 비용의 범위는 다음 각 호의 전부 또는 일부를 말한다.

1. 정비사업전문관리 용역비
2. 설계 용역비

3. 감정평가비용

4. 그 밖에 해당 「도시 및 주거환경정비법」 제31조에 따른 조합설립 추진위원회 및 조합이 같은 법 제32조, 제44조 및 제45조에 따른 업무를 수행하기 위하여 사용한 비용으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비용

④ 제2항 및 제3항에 따른 비용의 보조 비율 및 보조 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제61조제4항에 제4호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항 중 “법 제40조의13제1항”을 “법 제40조의17제1항”으로 한다.

4. 공공주택사업자가 시행하는 도심 공공주택 복합사업(법 제40조의8 제4항제1호에 따라 승인을 받은 것으로 보는 경우를 포함한다)

제63조제1항제1호의2 및 제1호의3 중 “법 제40조의13제1항”을 각각 “법 제40조의17제1항”으로 한다.

별표 4의3의 제목 “현물보상의 요건 (제35조의9제1항 관련)”을 “현물보상등의 요건 (제35조의9 관련)”으로 한다.

별표 4의3 제1호가목3) 중 “경우에는 그 현물보상 건축물”을 “경우 또는 제2호에 따라 토지로 보상받는 경우에는 그 현물보상등에 따른 건축물 및 토지”로 하고, 같은 표 제2호를 제3호로 하며, 같은 표에 제2호를 다음과 같이 신설하고, 같은 표 제3호(종전의 제2호) 중 “현물보상”을 “현물보상등”으로 한다.

2. 토지보상을 받을 수 있는 자의 요건은 다음 각 목을 모두 만족하는

자로 한다.

가. 제35조의9제2항 각호에 따른 용도의 복합지구 내 시설의 토지등의 전부를 공공주택사업자에게 협의양도한 복합지구토지등소유자

나. 가목에 따른 복합지구 내 시설의 용도를 2021년 6월 29일부터 협의양도하는 날까지 계속하여 해당 용도로 유지한 자

별표 4의4의 제목 “현물보상의 기준 (제35조의9제3항 ~~현물보상~~ ~~현물보상~~ ~~현물보상~~ ~~현물보상~~ ~~현물보상~~ ~~현물보상~~ 35조의9제5항 관련)”으로 한다.

별표 4의4 제1호라목1) 및 2) 외의 부분 전단 중 “있다”를 “있다(이익공유형 분양주택으로 보상받고자 하는 자는 제외한다)”로 하고, 같은 표 제3호 중 “현물보상”을 “현물보상등”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제10조, 제21조의 2, 제35조의5, 제35조의6, 제35조의7제5호, 제35조의9, 제35조의10, 제35조의11, 제35조의12, 제35조의13, 제35조의14, 제35조의15 및 별표 4의3, 별표 4의4의 개정규정은 2024년 1월 25일부터 시행한다.

제2조(토지등소유자 동의자 수 산정의 검인에 관한 적용례) 제35조의4제5항의 개정규정은 이 영 시행 이후 복합지구의 지정·변경을 제안하는 경우 부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제10조(소규모 주택지구 지정 등) ① 법 제7조제1항 및 같은 조 제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 각각 10만제곱미터를 말한다. ② (생략) <u><신설></u> ③ (생략)	제10조(소규모 주택지구 지정 등) ① ----- <u>제4항</u> ----- ----- -----. ② (현행과 같음) ③ 법 제7조제3항 전단에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 100만제곱미터를 말한다. ④ (현행 제3항과 같음)
제21조의2(공공주택지구 주민에 대한 지원대책) ① 법 제27조의3에 따라 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 공공주택사업자는 다음 각 호의 구분에 따른 공공주택사업으로 생활기반을 상실하게 되는 공공주택지구 안의 주민에 대하여 해당 호에서 정하는 지원대책을 수립·시행할 수 있다. 1. 2. (생략) <u><신설></u>	제21조의2(공공주택지구 주민에 대한 지원대책) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 법 제27조의3에 따른 쪽방 밀집지역이 포함된 공공주택사업 중 시·도지사, 시장·군수

②・③ (생략)
제35조의4(복합지구토지등소유자의
동의자 수 산정 방법 등) ①
~ ④ (생략)
<신설>

· 구청장 또는 공공주택사업자가 주민 지원이 필요하다고 인정하는 사업 :다음 각 목의 지원대책

가. 제2호 각 목의 지원대책
나. 공공주택 사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에게 해당 공공주택 지구 안이나 밖에 위치한 공공임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 이에 상응하는 지원대책

②・③ (현행과 같음)
제35조의4(복합지구토지등소유자의
동의자 수 산정 방법 등) ①
~ ④ (현행과 같음)
⑤ 제4항제1호에 따라 서면동의서를 작성하는 경우에는 시장·군수등이 다음 각호의 방법에 따라 검인(檢印)한 동의서를 사용하여야 한다.
1. 동의서에 검인(檢印)을 받으려는 자는 제4항제1호의 동의서에 기재할 사항을 기재한 후 관련 서류를 첨부하여 시

⑤ (생략) 제35조의5(복합사업계획의 승인 신청) ① 공공주택사업자는 법 제40조의8제1항에 따라 도심 공공주택 복합사업계획(이하 “복합사업계획”이라 한다)의 승인을 받으려면 국토교통부령으로 정하는 승인신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 지정권자에게 제출해야 한다. 1. ~ 4. (생략) 5. <u>법 제40조의8제4항</u> 전단에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류	<u>장·군수등에게 검인을 신청하여야 한다.</u> 2. <u>제1호에 따른 신청을 받은 시장·군수등은 동의서 기재사항의 기재 여부 등 형식적인 사항을 확인하고 해당 동의서에 연번(連番)을 부여한 후 검인을 하여야 한다.</u> 3. <u>시장·군수등은 제1호에 따른 신청을 받은 날부터 20일 이내에 신청인에게 검인한 동의서를 내주어야 한다.</u> ⑥ (현행 제5항과 같음) 제35조의5(복합사업계획의 승인 신청) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. <u>법 제40조의8제5항</u> ----- ----- -----
---	--

6. ~ 11. (생략) ② (생략) 제35조의6(복합사업계획의 승인 절차) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	6. ~ 11. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 제35조의6(복합사업계획의 승인 절차) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ <u>법 제40조의8제3항에 따라 지정권자(제61조제5항에 따라 법 제40조의8제1항에 따른 복합사업계획의 승인 권한을 위임한 경우에는 시·도지사를 말한다)가 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들으려는 경우 그 절차와 방법에 관하여는 제13조(제6항은 제외한다)를 준용한다. 이 경우 “주택지구”는 “복합지구”로, “주택지구의 지정 또는 변경”은 “복합사업계획의 승인 또는 변경승인”으로, “국토교통부장관”은 “지정권자”로 본다.</u>
제35조의7(복합사업계획 승인 내용의 고시 방법) <u>법 제40조의13제1항</u>에서 준용하는 법 제17조제3항에 따른 복합사업계획의 고시는 다음 각 호의 사항을 관보에 고시하는 방법으로 한다. 1. ~ 4. (생략) 5. <u>법 제40조의8제3항에 따라</u>	제35조의7(복합사업계획 승인 내용의 고시 방법) <u>법 제40조의17제1항</u>----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. <u>법 제40조의8제4항</u>-----

인·허가 등의 고시 또는 공
고가 의제되는 사항

제35조의9(복합지구토지등소유자
에 대한 현물보상의 요건 등)

① (생 략)

<신 설>

<신 설>

제35조의9(복합지구토지등소유자
에 대한 현물보상등의 요건 등)

① (현행과 같음)

② 법 제40조의10제4항의 “대통
령령으로 정하는 시설”이란
「건축법 시행령」 별표 1에 따
른 다음 각 호의 시설로서, 해당
용도가 건축물의 주된 용도로
사용되고 있는 경우를 말한다.

1. 종교집회장(같은 건축물에 해
당 용도로 쓰는 바닥면적의
합계가 300㎡ 이상인 건축물
에 한정한다)

2. 노유자시설

3. 위험물 저장 및 처리 시설(주
유소 및 액화석유가스 충전소
에 한정한다)

③ 법 제40조의10제4항에 따른
토지보상(이하 “토지보상”이라
한다)을 하는 경우 다음 각 호
에서 정하는 기준과 절차에 따
라 공공주택사업자가 복합사업
의 합리적인 토지이용계획과 사
업계획 등을 고려하여 시행하여

② 공공주택사업자는 법 제40조의10제3항제1호 후단에 따라 같은 항 전단에 따른 현물보상(이하 “현물보상”이라 한다)을 받을 수 있는 자의 우선순위와 대상자 결정방법 등을 정하여 공고하려는 경우에는 미리 지정권자(제61조제5항에 따라 법 제40조의8제1항에 따른 복합사업계

야 한다.

1. 토지로 보상받을 수 있는 자: 별표 4의3제1호의 요건을 충족하여 현물보상을 받을 수 있는 자 중 같은 표 제2호의 요건을 충족하는 자. 이 경우 대상자가 경합할 때에는 건축물의 용도별로 보상금 총액이 높은 자에게 우선하여 토지로 보상하며, 그 밖의 우선순위 및 대상자 결정방법 등은 공공주택사업자가 정하여 공고한다.

2. 보상기준 등의 공고: 법 제40조의10제3항제3호를 준용한다. 이 경우 “건축물”은 “토지”로 본다.

④ -----

----- 한다)과 토지
보상을 ----- 우선순위, 대상
자 결정방법 및 제35조의11제1
항에 따라 현물보상으로 공급하
는 건축물의 분양가격 -----

획의 승인 권한을 위임한 경우에는 시·도지사를 말한다)와 협의해야 한다.

③ 공공주택사업자는 복합지구 토지등소유자에게 현물보상 하려는 경우 별표 4의4에서 정하는 기준에 맞게 보상해야 한다.

④ 법 제40조의10제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「주택법 시행령」 제73조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 공공주택사업자의 동의를 받은 경우를 말한다.

⑤ 공공주택사업자는 복합사업 계획의 변경으로 현물보상하기로 한 토지등의 전부 또는 일부를 현물보상할 수 없게 된 경우 현물보상 약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있다. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑥ 공공주택사업자와 현물보상

-----.

⑤ -----
----- 현물보상 또는 토지보상(이하 “현물보상등”이라 한다)-----
--.

⑥ 법 제40조의10제5항 -----

----- 제73조제4항제1호부터 제4호까지 및 제6호부터 제8호까지-----
-----.

⑦ -----
----- 현물보상등을 하기-----
-- 보상할 -----
현물보상등의 약정-----
-----.

-----.

⑧ ----- 현물보상등

을 받기로 한 복합지구토지등소
유자는 공공주택사업자가 지급
할 보상금 중 복합지구토지등소
유자가 현물보상을 원하여 지급
을 유보한 금액과 현물보상한
건축물의 분양가격(이익공유형
분양주택으로 보상한 경우에는
제52조의2제1항제1호에 따른
공급가격을 말한다. 이하 이 항
에서 같다)이 다를 경우 그 차
액을 정산해야 한다. 이 경우 지
급을 유보한 금액이 분양가격보
다 높으면 공공주택사업자는 그
차액에 「공익사업을 위한 토지
등의 취득 및 보상에 관한 법
률」 제63조제9항제2호가목에
따른 이자율을 적용해 산정한
이자를 더하여 복합지구토지등
소유자에게 지급해야 한다.

⑦ 공공주택사업자는 복합지구
토지등소유자가 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 경우로서
현물보상을 받기로 한 보상금에
대하여 현금보상을 요청한 경우
에는 현금으로 보상해야 한다.
이 경우 현금보상액에 대한 이

을 받기-----

----- 현물보상등을 원하여 -----

----- 현물보상등을
한 건축물 및 토지-----

⑨ -----

현물보상등-----

----- 현금보상으로 전환-----

자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

1. 현물보상 약정 체결일부터 1년이 지난 경우

2. ~ 4. (생략)

⑧ (생략)

제35조의10(복합사업 시행에 따른 이주대책의 내용 등) ① 공공주택사업자는 법 제40조의10제5항 단서에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주대책으로 법 제40조의10제3항에 따라 복합지구토지등 소유자에게 현물보상을 하거나 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복합지구토지등소유자를 공공임대주택의 입주자로 선정할 수 있다.

② 공공주택사업자는 법 제40조의10제5항 단서에 따라 제1항에 따른 현물보상을 받지 못하거나 공공임대주택의 입주자로 선정되지 못한 복합지구토지등소유

-----.

1. 현물보상등 -----

2. ~ 4. (현행과 같음)

⑩ (현행 제8항과 같음)

제35조의10(복합사업 시행에 따른 이주대책의 내용 등) ① -----
----- 법 제40조의10제6항

-----.

② ----- 법 제40조의10제6항 -----

자에게 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따른 이주 정착금을 지급해야 한다.

③ 공공주택사업자는 법 제40조의10제5항 단서에 따라 법 제40조의7제5항 본문에 따른 복합지구 지정고시일 당시 복합지구에서 3개월 이상 거주한 세입자에게 가구원 수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상해야 한다.

④ (생략)

제35조의11(현물보상으로 공급하는 건축물의 가격 등) ① 공공주택사업자가 법 제40조의11에 따라 복합지구에서 현물보상으로 공급하는 건축물에 대한 분양가격을 정하는 경우에는 복합사업의 총사업비, 복합지구 내 토지 및 건축물의 보상금 총액, 분양수입금 추정액 등을 고려해야 한다.

② (생략)

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 분양가격이 증감하게 된 경우 현물보상을 약정한 복합지

-----.

③ ----- 법 제40조의10제6항 -----

-----.

④ (현행과 같음)

제35조의11(현물보상등으로 공급하는 건축물과 토지의 가격 등)

① ----- 복합지구에서 현물보상등으로 공급하는 건축물과 토지-----

-----.

② (현행과 같음)

③ 공공주택사업자는 제2항에 따라 분양가격을 100분의 10의 범위를 초과하여 증감하려는 경

구토지등소유자에게 지체 없이
통보하고 복합지구토지등소유
자가 변경된 가격으로 현물보상
을 받을 것인지를 확인해야 한
다.

제35조의12(주민협의체의 구성 및
운영 등) ① 법 제40조의12제1
항 후단에 따른 주민협의체는
법 제40조의7제5항 전단에 따른
공고일 이후 구성할 수 있다.

우에는 제35조의9제4항에 따른
협의를 하여야 한다. 이 경우 현
물보상등을 약정한 복합지구토
지등소유자에게 지체 없이 통보
하고 복합지구토지등소유자가
변경된 가격으로 현물보상등을
받을 것인지를 확인해야 한다.

제35조의12(주민협의체의 운영
등) ① 법 제40조의13제1항에
따른 주민협의체(이하 “주민협
의체”라 한다)는 의결을 거쳐
다음 각 호의 사항(3호의 경우
공공주택사업자와 협의하여야
한다)을 결정한다.

1. 법 제40조의13제2항에 따른
주민대표회의(이하 “주민대표
회의”라 한다)의 임원·위원
의 선출·연임 및 해임
2. 운영규정의 확정 및 변경
3. 주민협의체 및 주민대표회의
의 예산 운영
4. 제35조의13에 따른 시공사
추천
5. 토지등소유자가 추천하는 감
정평가사 1인의 선정
6. 법 제40조의14에 따른 지원

② 주민협의체는 복합지구토지
등소유자 전원으로 구성한다.

③ 주민협의체는 구성원 과반수
의 출석과 출석자 과반수의 찬
성으로 의결한다. 이 경우 서면
으로 의사를 표시한 자와 「재
난 및 안전관리기본법」 제3조
제1호의 재난이 발생하여 출석
이 어렵다고 인정되어 전자적
방법으로 의사를 표시한 자도
출석자와 의사표시를 한 자로
본다.

④ (생 략)

제35조의13(시공사 추천 방법) 복
합지구토지등소유자가 법 제40
조의12제1항 전단에 따른 경쟁
입찰의 방법으로 시공자를 추천
하는 경우에는 다음 각 호의 요
건을 모두 갖추어야 한다.

1. ~ 3. (생 략)

4. 제35조의12제3항에 따른 의
결을 거칠 것

<신 설>

7. 기타 운영규정으로 정하는
사항

<삭 제>

② 제1항제1호를 제외한 주민협
의체의 의결은 -----
----- 한다. -----

③ (현행 제4항과 같음)

제35조의13(시공사 추천 방법) ①

----- 법 제40
조의12제1항-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 제35조의12제2항-----

② 그 밖에 시공사 추천에 대한

제35조의14(주민협의체에 두는 주민대표회의) ① 주민협의체의 효율적인 운영을 위해 주민협의체에 주민대표회의를 둘 수 있다.

② 주민대표회의는 위원장을 포함하여 5명 이상 25명 이하로 구성한다. 이 경우 주민대표회의의 구성에 관하여는 복합지구토지등소유자 과반수의 동의를 받아야 한다.

③ 주민대표회의는 다음 각 호의 사항에 관한 의견을 공공주택사업자에게 제시할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 제시된 의견을 반영하기 위하여 노력해야 한다.

1. 현물보상을 받은 건축물에 대한 대금의 납부 시기 및 방법 등에 관한 사항

절차 및 기준 등의 사항에 대해서는 공공주택사업자와 협의를 통해 주민협의체의 의결을 거쳐 따로 정할 수 있다.

제35조의14(주민대표회의의 구성 및 운영) <삭 제>

① -----

구성하며, 위원장과 부위원장 각 1명과 1명 이상 3명 이하의 감사를 둔다. 이 경우 주민대표회의 구성 동의의 절차와 방법에 관하여는 제35조의4제4항 및 제5항을 준용한다.

② -----

-----.

-----.

1. 현물보상등으로 받는 건축물 및 토지의 분양가격 및 관련

2. (생략)

④ 공공주택사업자는 주민대표회의의 요청이 있는 경우 복합지구 지정 제안의 추진 현황과 복합사업의 진행 상황 등을 설명해야 한다.

⑤ 공공주택사업자는 총사업비의 범위에서 주민협의체 및 주민대표회의의 운영에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

⑥ 주민대표회의의 위원의 선출·교체 및 해임, 운영방법, 운영비용의 조달과 그 밖에 주민대표회의의 운영에 필요한 사항은 주민대표회의가 정한다.

<신설>

2. (현행과 같음)

③ 주민대표회의의 운영방법, 운영비용의 조달과 그 밖에 주민대표회의의 운영에 필요한 사항은 주민대표회의가 정한다.

<삭제>

<삭제>

제35조의15(토지등소유자 등에 대한 지원) ① 법 제40조의14제1항에 따라 공공주택사업자가 토지등소유자 등에 대하여 지원을 하는 경우 주민협의체에 지원의 비용 및 영향을 설명하고 제35조의12제2항의 의결을 거쳐야 한다.

② 법 제40조의14제1항제1호 및 제2호의 비용의 범위는 다음 각 호의 전부 또는 일부를 말한다.

1. 주민협의체 및 주민대표회의
의 구성을 위한 준비 비용

2. 제35조의12제2항에 따른 의
결에 필요한 비용

3. 제35조의13에 따른 시공자의
추천에 필요한 비용

4. 제35조의14제4항에 따라 주
민대표회의가 정하여 제35조
의12제2항의 의결을 거친 운
영비용

③ 법 제40조의14제1항제3호의
비용의 범위는 다음 각 호의 전
부 또는 일부를 말한다.

1. 정비사업전문관리 용역비

2. 설계 용역비

3. 감정평가비용

4. 그 밖에 해당 「도시 및 주거
환경정비법」 제31조에 따른
조합설립추진위원회 및 조합
이 같은 법 제32조, 제44조 및
제45조에 따른 업무를 수행하
기 위하여 사용한 비용으로서
국토교통부장관이 정하여 고
시하는 비용

④ 제2항 및 제3항에 따른 비용
의 보조 비율 및 보조 방법 등

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)

<신설>

⑤ (생략)

⑥ 국토교통부장관은 법 제53조 제3항에 따라 공공주택사업자(지방공사, 공동출자법인 및 법 제4조제1항제6호에 따른 부동산투자회사는 제외한다. 이하 이 항에서 같다)가 시행하는 지구조성사업에 대한 법 제31조제

에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제61조(권한의 위임 또는 위탁)

① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 공공주택사업자가 시행하는 도심 공공주택 복합사업(법 제40조의8제4항제1호에 따라 승인을 받은 것으로 보는 경우를 포함한다)

⑤ (현행과 같음)

⑥ -----

1항(법 제40조의13제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 준공검사에 관한 권한을 공공주택사업자에게 위탁한다.

⑦·⑧ (생략)

제63조(고유식별정보의 처리) ①

국토교통부장관(제61조에 따라 국토교통부장관의 업무를 위탁 받은 자를 포함한다), 시·도지사, 시장·군수·구청장, 법 제48조의3에 따른 전산관리지정기관 또는 제12조의2제2항 각 호에 따른 시스템 등의 구축·운영기관의 장은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호, 제2호 또는 제4호에 따른 주민등록번호, 여권번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. (생략)

1의2. 법 제9조제5항(법 제40조의13제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 정기조사 및 실태조사

1의3. 법 제9조제8항(법 제40조

---법 제40조의17제1항-----

⑦·⑧ (현행과 같음)

제63조(고유식별정보의 처리) ①

1. (현행과 같음)

1의2. -----법 제40조의17제1항-----

1의3. -----법 제40조

<u>의13제1항</u>에서 준용하는 경우 를 포함한다)에 따른 통보 또는 고발 2. ~ 8. (생략) ② (생략)	<u>의17제1항</u>----- ----- ----- 2. ~ 8. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
---	---

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 도심주택공급총괄과	
연 락 처	(044) 201 - 4386