

1. 개정이유

복수의 주민대표회의 난립을 방지하기 위하여 도입된 주민대표회의 구성승인 절차에 대하여 법률의 위임에 따라 시행규칙에서 그 절차를 마련

2. 주요내용

가. 주민대표회의 구성의 승인 절차(안 제11조의6)

기존 정비사업에서의 주민대표회의 구성 승인 절차와 유사하게 승인 절차를 규정

나. 사업계획 승인서 서식 수정(별지 제3호서식)

현재 택지사업에서 운영 중인 사업계획 (변경)승인서를 복합사업 승인 시에도 활용할 수 있도록 사업구분에 도심복합사업을 추가

다. 복합지구 지구지정 제안서 서식 수정(별지 제3호의2서식)

복합지구 개요에 주거상업고밀지구, 주거산업융합지구, 주택공급활성화지구 등 사업유형을 명시하도록 복합사업 유형란을 추가

라. 복합지구 지정 동의서 서식 수정(별지 제3호의3서식)

토지등소유자 동의자 수 산정 시 검인 도입에 따라 복합지구 지정 동의서 서식에 지자체가 연번을 부여하는 난 추가

마. 복합사업계획 승인 신청서 서식 수정(별지 제3호의4서식)

사업유형을 명시하도록 변경하고, 현물보상 분양가격을 첨부서류에서 삭제

바. 주민대표회의 구성 승인신청서 서식 신설(별지 제3호의5서식)

규칙 제11조의6에 따른 주민대표회의 승인신청서 서식 신설

사. 주민대표회의 구성 동의서 서식 신설(별지 제3호의6서식)

영 제35조의14제2항에 따라 주민대표회의를 구성하려는 자가 받는
주민대표회의 구성 동의서 서식 신설

3. 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 시행규칙 일부개정령안

공공주택 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조의6을 다음과 같이 신설한다.

제11조의6(주민대표회의의 구성승인 신청) 법 제40조의13제3항에 따른 주민대표회의(이하 “주민대표회의”라 한다)를 구성하여 승인을 받으려는 토지등소유자는 별지 제3호의5서식의 주민대표회의 승인신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 특별자치시장·시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 영 제35조의14제4항에 따라 주민대표회의가 정하는 운영규정
2. 별지 제3호의6서식에 따른 토지등소유자의 주민대표회의 구성 동의서
3. 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 주소 및 성명
4. 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 선임을 증명하는 서류
5. 토지등소유자의 명부

별지 제3호서식 부터 별지 제3호의4서식까지를 각각 별지와 같이 한다.

별지 제3호의5서식 및 별지 제3호의6서식을 각각 별지와 같이 신설한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 규칙 제11조의6, 별지 제3호의5서식 및 별지 제3호의6서식 개정규정은 2024년 1월 25일부터 시행한다.

사업계획 **[] 승 인 서**
[] 변경승인서

사업 구분	☐ 주택건설사업		☐ 대지조성사업		☐ 도심 공공주택 복합사업	
	☐ 승인		☐ 변경승인			
승인번호						
상호			등록번호			
대표자			법인등록번호 (생년월일)			
영업소 소재지						
대지 위치			대지면적(㎡)			
건축면적(㎡)			건폐율(%)			
연면적(㎡)			용적률(%)			
동 수(주/부)			세대수			
주택 형별			총사업비	천원		
착공 예정일			사용검사 예정일			
동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(㎡)	동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(㎡)	
변경 사항						

「공공주택 특별법」 제35조제1항(도심 공공주택 복합사업의 경우 제40조의8 제1항)에 따라 위와 같이 사업계획을
(☐ 승인 ☐ 변경승인)합니다.

년 월 일

국토교통부장관
시·도지사

작 인

도심 공공주택 복합지구 지정 []제안서
[]변경 제안서

※ 색상이 어두운 칸은 제안자가 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다. (앞쪽)

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

「공공주택 특별법」 제40조의7제2항, 같은 법 시행령 제35조의2제2항 및 제35조의3제1항에 따라 위와 같이 도심 공공주택 복합지구의 지정(변경지정)을 제안합니다.

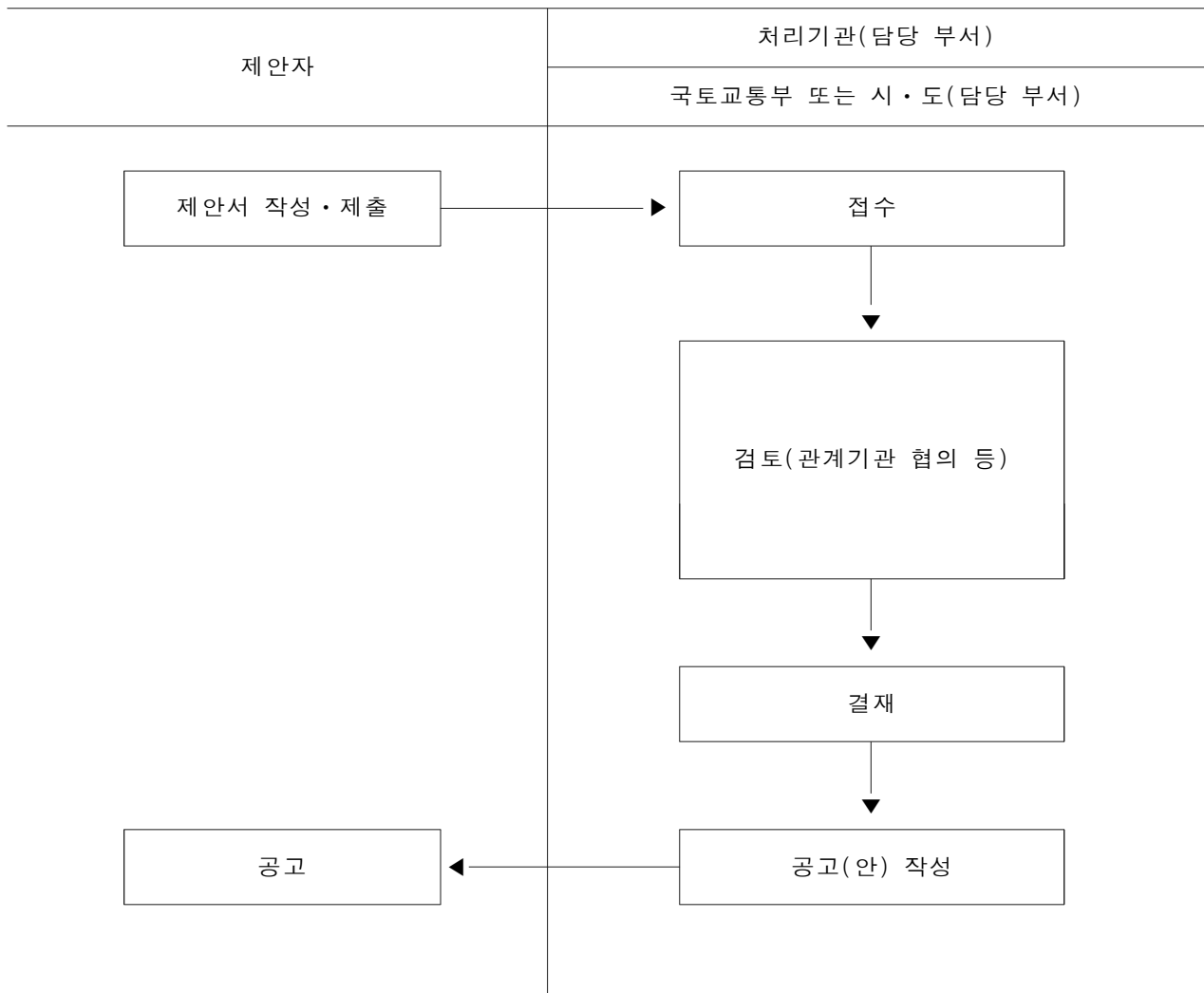
년 월 일
제안자 (서명 또는 인)

국토교통부장관(시·도지사) 귀하

첨부 서류	1. 지정제안의 경우 가. 주택 수요, 지역 여건 등 복합지구 지정의 필요성에 관한 조사서류 나. 축척 2만5천분의 1 또는 5만분의 1인 위치도 다. 복합지구의 경계와 경계 결정 사유를 표시한 축척 5천분의 1인 지형도 라. 복합지구 및 인근 지역의 현황을 기록한 서류와 현황 사진 마. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본 방향을 적은 서류 바. 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자·권리자의 성명과 주소(법인인 경우에는 명칭과 사무소 소재지로 합니다)를 적은 서류(도심 공공주택 복합지구 지정 전까지 제출할 수 있습니다) 사. 법 제40조의7제4항 후단에 따라 공공주택사업자가 관계 기관과 사전 협의한 사항을 적은 서류 아. 법 제40조의7제6항제1호에 따른 복합지구토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지를 확보했음을 증명하는 서류(법 제40조의7제5항 전단에 따른 공고일부터 1년이 되는 날까지 제출할 수 있습니다) 2. 변경제안의 경우: 도심 공공주택 복합지구 변경에 필요한 서류 및 도면	수수료 없음
----------	--	-----------

처 리 절 차

이 제안서는 아래와 같이 처리됩니다.



210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 증질지(80g/㎡)]

도심 공공주택 복합지구 지정 동의서

※ 색상이 어두운 칸은 동의자가 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

행정기관에서 부여한 연번범위		연 번	/
동의자	성명(법인의 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인등록번호)	
	주소 (전화번호:)		
동의내용	사업면적	(㎡)	
	사업유형	[] 주거상업고밀지구 [] 주거산업융합지구 [] 주택공급활성화지구	
	제안자(공공주택사업자)		

가. 본인은 「공공주택 특별법」 제40조의7제6항 및 같은 법 시행규칙 제11조의2에 따라 () 도심 공공주택 복합지구 내 토지 등 소유자로서 동의서에 자필서명 및 지장날인하기 전에 동의서를 받으려는 자로부터 다음의 사항을 사전에 충분히 설명·고지 받았습니다.

- 1) 본 동의서를 제출한 경우에도 복합지구 지정에 대한 동의를 철회하고자 할 경우, 제출일부터 30일 이내에 반대의 의사를 표시함으로써 복합지구 지정에 동의를 철회할 수 있음
- 2) 사업시행자는 사업의 원활한 시행을 위하여 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 중 하나로 변경될 수 있음

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

년 월 일

동의자 ※ 자필로 이름을 써넣음 (지장날인)

(도심 공공주택 복합지구 지정 제안자) 귀중

동의자 소유 토지 현황			
소유권 현황		소재지(공유여부)	면적(㎡), 동수
	토지 (총 필지) 등기상 대지 지분 ()	(공유여부)	㎡
		(공유여부)	㎡
		(공유여부)	㎡
	건축물 (총 필지) 등기상 건축물 지분 ()	(유형 :) (허가여부)	동
		(유형 :) (허가여부)	동
(유형 :) (허가여부)		동	
첨부서류	1. 개인정보 수집 및 이용 동의서 1부. 2. 토지등소유자 신분증명서 사본 각1부(「본인서명사실 확인 등에 관한 법률 시행령」 제4조제1항에 따른 신분증)		
유의사항			
1. 토지 또는 건축물의 소유자가 여러 명일때는 대표자 1명을 토지 등의 소유자로 표기합니다. 2. 소유 토지 작성란이 부족한 경우에는 별지에 적고 간인(間印)을 해야 합니다. 3. 소유권 현황란의 유형은 단독주택, 집합건물(공동주택), 기타(상가, 창고 등 해당 용도) 등으로 적습니다. 210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]			

도심 공공주택 복합사업계획 [] 승인 [] 변경승인 신청서

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

(8쪽 중 1쪽)

접수번호	접수일
------	-----

구분	[] 승인					[] 변경승인												
복합 지구명						복합사업 유형												
① 공공 주택 사업자	상 호					등록번호												
	대표자					법인등록번호												
	영업소 소재지	(전화번호:)																
② 설계자	성 명	(서명 또는 인)				자격번호												
	사무소명					등록번호												
	사무소 소재지	(전화번호:)																
③ 시공자	상 호					등록번호												
	대표자	(서명 또는 인)				법인등록번호 (생년월일)												
	영업소 소재지	(전화번호:)																
④ 대지 조건	대지 위치																	
	지번	지목	대지 면적	최저 대지폭	최고 대지폭	등기 명의자												
			m ²	m	m													
			m ²	m	m													
			m ²	m	m													
	용도지역		용도지구		용도구역													
	대지 현황																	
	주변 현황																	

사업계획 개요(※ 전체 사업계획에 대한 개요를 적습니다.)

대지면적(m ²)		건축면적(m ²)		
건폐율(%)		연면적(m ²)		
용적률 산정용 연면적(m ²)		용적률(%)		
⑤ 건축물 명칭		주 건축물 수	동	부속 건축물 동, m ²
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 제출해야 합니다.					
일괄처리 사항					
	※ 「공공주택 특별법」 제40조의8제3항에 규정된 다른 법률에 따른 일괄처리 사항을 구분하여 적습니다.				

「공공주택 특별법」 제40조의8제1항 및 같은 법 시행령 제35조의5에 따라 위와 같이 도심 공공주택 복합사업 계획 ([]승인 []변경승인)을 신청합니다.

년 월 일

사업주체

(서명 또는 인)

국토교통부장관 귀하
시·도지사

I. 동별 개요

주/부속 구분	[] 주 건축물 [] 부속 건축물			
⑪ 동 명칭 및 번호				
주 용도				
주택 유형별 세대수	[] 공공분양주택 (이익공유형 분양주택 및 지분적립형 분양주택은 제외)	[] 이익공유형 분양주택	[] 지분적립형 분양주택	[] 공공임대주택
	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				
인접 세대와의 벽의 두께				

II. 층별 개요

[illegible]

Ⅲ. 주택 유형별 개요

⑩ 유형별 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 주택 유형별로 작성하되, 주택 유형별로 구분되지 않는 경우에는 아파트·상가 등으로 구분하여 작성합니다.

첨부서류

첨부서류

1. 복합지구의 위치도
2. 토지이용계획
3. 토지이용계획이 표시된 축척 5천분의 1 이상인 지형도 또는 지적도
4. 도시·군관리계획의 결정에 필요한 관계 서류 및 도면
5. 법 제40조의8제4항 전단에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설(주차장·운동장은 제외합니다) 등의 명세 및 처분계획서
7. 복합지구 조성공사의 개략적인 설계도서
8. 조성된 토지의 공급계획서, 건축물의 건설계획서 및 공급계획서
9. 제35조의6제1항 단서에 따른 관계 시장·군수·구청장과의 협의 내용이 적힌 서류(공공주택사업자가 미리 관계 시장·군수·구청장과 협의한 경우에만 첨부합니다)

승인안내

제출하는 곳	시·도	처리부서	공공주택 담당 부서
수수료	없음	처리기간	60일

근거법령

1. 「공공주택 특별법」 제40조의8
2. 「공공주택 특별법 시행령」 제35조의6
3. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제11조의2

작성방법

- ①·②·③: 여러 사람인 경우에는 ○○○ 외 ○명으로 적고, “○○○ 외 ○명”의 현황을 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·다가주택·다세대주택·연립주택·아파트로 구분하여 적습니다.
- ⑧·⑨: 시설의 종류별로 적습니다.
- ⑩: 여러 형식이 함께 쓰이는 경우에는 대표 형식을 적되, 그 밖의 오수정화시설의 형식을 따로 적으며 용량은 대표 형식과 그 밖의 형식을 합한 용량을 적습니다.
- ⑪: 동 명칭 및 번호는 다른 동과 중복되지 않도록 명확하게 적습니다(예: 101동, A동, 가동 등).
- ⑫ ~ ⑮: 각 층별 구조, 용도 및 바닥면적을 적습니다.

예) 지하 1층(부설 주차장) 지상 20층인 공동주택으로서 각 층의 바닥면적이 850.27㎡인 철근콘크리트 구조의 아파트를 신축하려는 경우

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

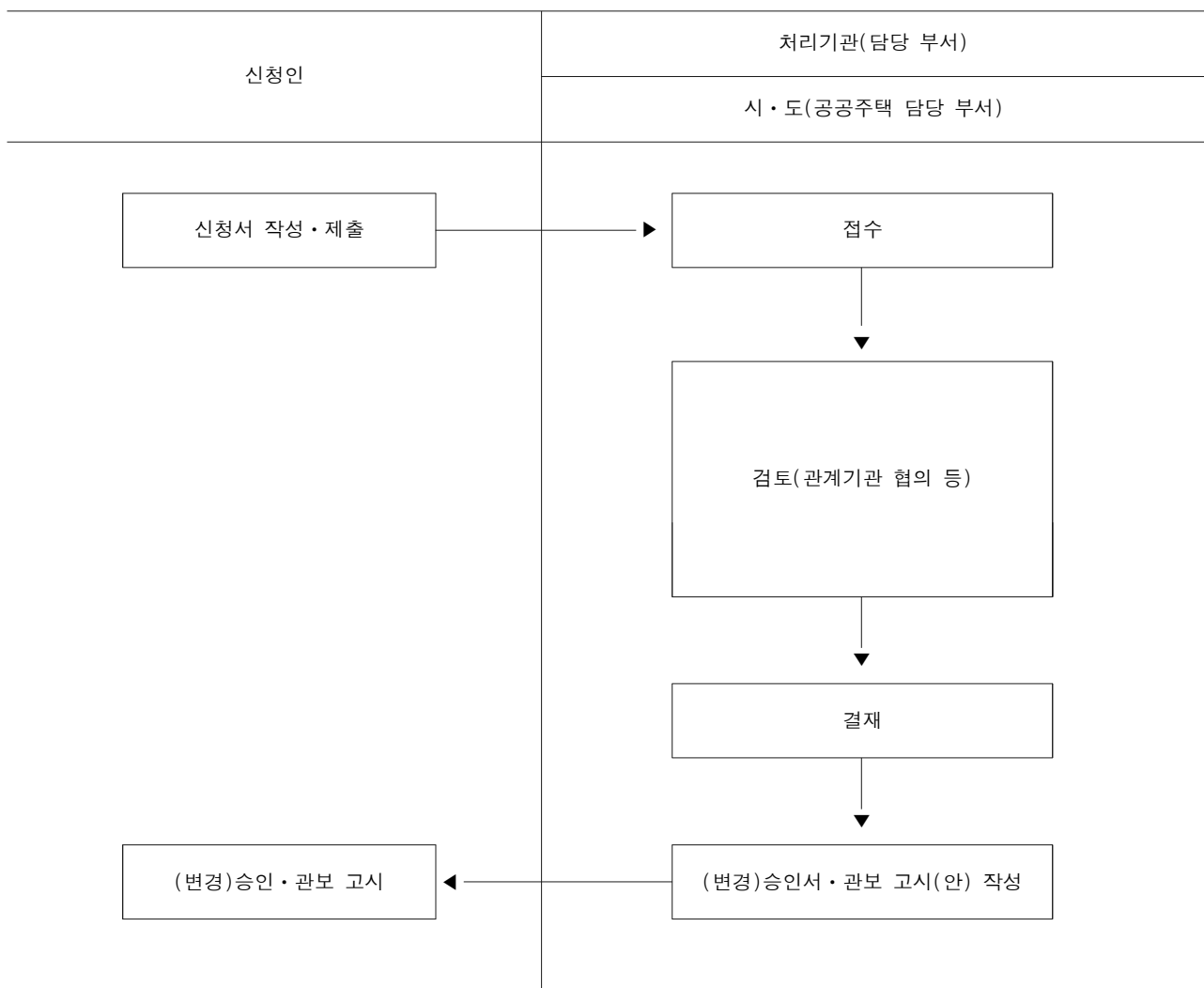
층 구분	구조	용도	바닥면적(㎡)
-1	철근콘크리트	아파트(주차장)	850.27
1	철근콘크리트	아파트	850.27
2	철근콘크리트	아파트	850.27
...	...	...	...
옥탑	철근콘크리트	아파트(물탱크실)	20.45

⑯: 85㎡ A형, 112㎡ B형 등 면적과 형태를 적습니다.

⑰: 복층인 경우에는 “복층”으로 적습니다.

처 리 절 차

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

주민대표회의 승인신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 적지 않습니다.

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

「공공주택 특별법」 제40조의13제3항 및 같은 법 시행규칙 제11조의6에 따라 위와 같이 주민대표회의의 승인을 신청합니다.

년 월 일

신청인 대표

(서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사

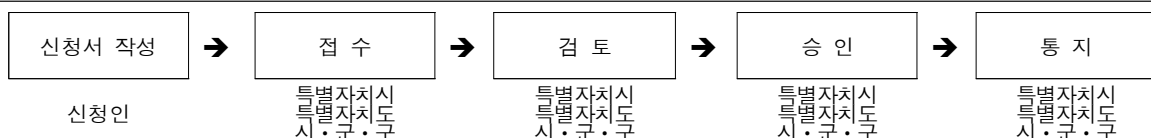
시장·군수·구청장

귀하

신청인 제출서류	1. 「공공주택 특별법 시행령」 제35조의14제4항에 따라 주민대표회의가 정하는 운영규정 2. 토지등소유자의 동의서 3. 위원장·부위원장 및 감사의 주소 및 성명 4. 위원장·부위원장 및 감사의 선정을 증명하는 서류 5. 토지등소유자 명부	수수료 없음
-------------	---	-----------

이 신청서는 다음과 같이 처리됩니다.

처 리 절 차



주민대표회의 구성동의서

(앞 쪽)

행정기관에서 부여한 연번범위		연 번	/
--------------------	--	-----	---

I . 소유자 인적사항

인 적 사 항	성 명		생년월일	
	주민등록상 주 소		전화번호	
소유권 현 황	소재지			면적(㎡), 동 수
	토지 (총 필지) 등기상 대지 지분 ()	(공유여부)		
		(공유여부)		
		(공유여부)		
	건축물 (총 필지) 등기상 건축물 지분 ()	(유형 :)	(허가여부)	
		(유형 :)	(허가여부)	
		(유형 :)	(허가여부)	
		(유형 :)	(허가여부)	

II . 동의사항

1. 주민대표회의 명칭				
2. 주민대표회의 구성	직 책	성 명	생년월일	주 소
	위원장			
	위 원			

3. 주민대표회의 업무	(1) 주민대표회의 운영 규정 마련 • 위원의 선출·교체 및 해임과 관련한 세부사항 • 운영방법, 운영비용의 조달 • 기타 운영에 필요한 사항 (2) 공공주택사업자에게 의견 제시 등 • 현물보상등으로 받는 건축물 및 토지의 분양가격 및 관련 대금의 납부 시기 및 방법 등에 관한 사항 • 복합지구 지정제안의 추진 현황과 복합사업의 진행 상황 설명 요청(필요시) • 그 밖에 복합사업의 시행과 관련해 토지등소유자의 의견이 반영될 필요가 있는 사항 (3) 시공사 추천과 관련된 다음의 사항 • 2회 이상 유찰된 경우 수의계약 추진을 위해 공공주택사업자와 협의 • 시공사 선정 기준 마련을 위해 공공주택사업자와 협의 • 기타 시공사 추천에 필요한 의견 제시
--------------	---

III. 동의내용

가. 본인은 동의서에 자필서명 및 지장날인하기 전 동의를 얻으려는 자로부터 본 동의서 제출시 「공공주택 특별법 시행령」 제35조14제2항에 따라 주민대표회의 구성에 동의한다는 사항을 사전에 충분히 설명·고지받았습니다.

나. 본인은 II. 동의 사항(주민대표회의 명칭, 구성, 업무)이 빠짐없이 기재되어 있음을 확인하고 충분히 숙지하였으며, 기재된 바와 같이 위원장 및 위원으로 하여 () 도심 공공주택 복합사업 주민대표회의를 구성하고 같은 주민대표회의가 II. 동의 사항 중 3. 주민대표회의 업무를 수행하는데 동의합니다.

년 월 일

위 동의자 : (자필로 이름을 써넣음) 지장날인

※ 위 동의자는 주민대표회의 구성동의를 얻으려는 자들에게 중복하여 동의할 수 없습니다.

() 도심 공공주택 복합사업 주민대표회의 귀중

신청인 제출서류	1. 토지등소유자 신분증명서 사본 1부. 2. 개인정보 수집·이용 동의서 1부.	수수료 없음
-------------	---	-----------

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제11조의6(주민대표회의의 구성 승인 신청) 법 제40조의13제3항에 따른 주민대표회의(이하 “주민대표회의”라 한다)를 구성하여 승인을 받으려는 토지등소유자는 별지 제3호의5서식의 주민대표회의 승인신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 특별자치시장·시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.</u> <u>1. 영 제35조의14제4항에 따라 주민대표회의가 정하는 운영 규정</u> <u>2. 별지 제3호의6서식에 따른 토지등소유자의 주민대표회의 구성 동의서</u> <u>3. 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 주소 및 성명</u> <u>4. 주민대표회의 위원장·부위원장 및 감사의 선임을 증명하는 서류</u> <u>5. 토지등소유자의 명부</u>