

「행복도시법」·「공공주택 특별법」 개정안 국회 본회의 통과

- 국토교통부(장관 원희룡)와 「신 행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」(이하 「행복도시법」)과 「공공주택 특별법」 개정안이 10월 6일(금) 국회 본회의를 통과하였다고 밝혔다.

「행복도시법」

- 공동캠퍼스 운영법인에 대한 예산 지원을 통해 안정적 운영 기대 -

- 국토교통부(장관 원희룡)와 행정중심복합도시건설청(청장 김형렬, 이하 행복청)은 행정중심복합도시(약칭: 행복도시) 내 다수의 대학이 시설을 공유하고 협업할 수 있는 공동캠퍼스를 조성*하고 있으며, 공동캠퍼스 설립 초기부터 안정적인 운영을 위해 「행복도시법」을 개정하였으며, 다음과 같이 주요 내용을 밝혔다.

* 현재까지 서울대를 비롯한 7개 대학이 입주를 확정하고 '24년 개교를 준비 중

- 우선, 행정중심복합도시건설 특별회계 세출 항목에 공동캠퍼스 공익법인 설립·운영에 필요한 비용을 추가하였다.
 - 이와 함께, 공익법인의 설립·운영을 위한 재원조달 방법 및 비용의 출연 또는 보조 근거를 마련함으로써 수입원 부족이 예상되는 운영 초기에 공동캠퍼스의 운영 안정화를 도모한다.
- 국토교통부와 행복청은 이번 개정을 통해 공동캠퍼스가 행복도시를 우수한 대학과 인재가 모여드는 성장거점으로 육성시키는데 한층 더 기여할 것으로 기대한다고 밝혔다.

「공공주택 특별법」

- 쪽방촌 정비, 도심복합사업, 중소규모 공공택지개발 등 공공주택 사업여건 개선 -
 - 「9.26 주택공급 활성화 방안」 등에 따라 공공주택 사업 속도 제고 기대 -

□ 「공공주택 특별법」 개정안은 쪽방촌 공공주택 사업과 도심 공공주택 복합사업(도심복합사업)의 보상방식 보완과 주민 재정착 등을 지원하기 위해 마련되었으며, 주요 내용은 다음과 같다.

- 국토교통부는 서울시·대전시 등과 함께 낡고 협소하며 폭염·홍수와 같은 재해에 취약한 쪽방촌을 근본적으로 재정비하는 공공주택 사업*을 '20년부터 추진 중이다.

* (영등포·대전역) 지구계획 승인 완료, 보상절차 진행 중/ (서울역) 지구지정 추진 중

- 쪽방촌은 도심 내 낙후지역으로 주거환경이 열악하여 주택/토지 소유주 대부분이 사업지구 밖에 거주 중이나, 현행 「토지보상법령」상 지구 밖에 거주하는 주택/토지 소유주에게는 분양권이 주어지지 않아, 주민 민원*으로 사업이 지연되고 있었다.

* 「도시정비법」에 따른 정비사업, 「공공주택 특별법」에 따른 '도심복합사업'은 토지등 소유주의 거주지와 무관하게 분양권으로 보상 가능(주민 공고·공람 시 관련 의견 다수)

- 이에, 도심 내 낙후지역을 전면 재정비하고 주민의 지역 재정착을 유도하려는 공공사업의 취지와, 도심 내 정비사업 간 형평성 보완 측면 등을 고려하여, 주택/토지 소유주가 현물보상 기준을 충족하는 경우 거주지와 무관하게 '아파트 분양권'으로 보상받을 수 있도록 제도를 보완하였다.

□ 또한, 민간사업 추진이 어려웠던 노후 도심에서 공공이 주택·업무·상업 시설 등을 함께 조성하는 도심 공공주택 복합사업의 여건도 개선하였다.

- 주민참여 확대 차원에서 ① 사업계획승인 전 주민의견 청취 절차를 신설하고 ② 공공사업 전 민간재개발 추진과정에서 주민들이 선투입했던 매물 비용도 사업비에 반영할 수 있도록 개선하여 주민 수용성을 높일 예정이다.

- 이외에도, 「9.26 주택공급 활성화 방안」에서 발표한 바와 같이 일정 규모 이하의 중·소규모 공공주택지구*는 지구지정과 지구계획 승인 절차를 통합하여 진행할 수 있도록 개선하여, 공공택지 개발 및 공공주택 공급 속도를 단축한다.

* 구체적인 지구 면적 범위는 시행령 개정 통해 반영('23.12)

- 국토교통부는 이번 개정으로 공공주택 사업 여건이 획기적으로 개선 되었다며, 「9.26 공급대책」에 따라 공공주택 공급 속도를 높여, 취약계층의 주거여건 개선과 국민 주거안정에 기여해 나가겠다고 밝혔다.

담당 부서 <행복도시법>	국토교통부 성장거점정책과	책임자	과 장	박정수 (044-201-3684)
		담당자	사무관	강은숙 (044-201-3686)
	행정중심복합도시건설청 도시성장촉진과	책임자	과 장	한경희 (044-200-3180)
		담당자	서기관	김세영 (044-200-3181)
담당 부서 <공공주택특별법>	공공주택추진단 공공택지기획과	책임자	과 장	차상헌 (044-201-4505)
		담당자	사무관	김세목 (044-201-4515)
		담당자	주무관	배현식 (044-201-4521)
	공공주택추진단 도심주택공급총괄과	담당자	사무관	최연준 (044-201-4388)
		담당자	사무관	김대업 (044-201-4384)
		담당자	주무관	박순현 (044-201-4386)



□ 조성 배경

- 행정중심복합도시의 지속적 성장을 견인할 대학 유치가 필수적이나, 대학 재정여건 등으로 인해 개별 대학의 자력입주에 한계
- 이에 다수 대학·연구기관이 공동으로 입주 가능한 새로운 유형의 '공동캠퍼스'를 공공 주도로 조성
 - 공익법인을 설립하여 공동캠퍼스를 운영·관리하고, 동 시설을 통한 학문 및 과학기술의 연구·조사·개발·보급 등을 지원

□ 사업 개요

- (조성) 다양한 수요대응을 위해 분양형과 임대형으로 나누어 조성
 - * (임대형) 총 연면적 약 6.9만㎡(입주공간 3.0만㎡, 공동이용시설 3.9만㎡)
 - (분양형) 총 부지면적 약 16.2만㎡(10개 필지, 필지 별 0.9만㎡ ~ 1.8만㎡)
- (위치) 4-2생 대학용지(대학4-2·7~16) 등 약 60만㎡
- (정원) 총 학생정원 약 3천명(임대형 1천명, 분양형 2천명)
- (운영) 공동캠퍼스 공익법인을 설립하여 부대시설 관리, 입주기관 유치·홍보, 입주계약 체결, 산학연 협력 세미나 개최 등 수행

□ 추진현황

- (입주기관 유치) 임대형 5개 대학 100% 입주승인 완료('21.2) 및 '24년 개교 예정, 분양형 10필지 중 6필지 분양 완료('21.2, '23.2)
 - * (임대형, 5개) 서울대, 충남대, 충북대, 한밭대, KDI국제정책대학원
 - (분양형, 3개) 충남대, 공주대, 고려대 세종캠퍼스 각 2필지
- (임대형 캠퍼스*) '22.7월 착공, '24년 개교 일정에 맞춰 준공 예정
- (분양형 캠퍼스) 충남대·공주대 분양형캠퍼스 조성사업 우선협상 대상자 지정('23.8, 임대형 민자사업), '26년 개교목표로 건립사업 추진

⑥ (생략) ⑦ 건설청장은 입주기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위에서 기간을 정하여 시정을 명할 수 있다. 1. (생략) 2. 제6항에 따른 명령이나 검사에 따르지 아니한 경우 ⑧ 건설청장은 입주기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제3항에 따른 입주승인을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 입주승인을 취소하여야 한다. 1. (생략) 2. 제7항에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우 제63조의10(청문) 건설청장은 제63조의9제8항에 따른 입주승인 취소 처분을 하려는 경우에는 청문을 하여야 한다.	에 필요한 비용을 출연 또는 보조할 수 있다. ⑧ (현행 제6항과 같음) ⑨ ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. 제8항----- ----- ⑩ ----- ----- ----- -----. ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. 제9항----- ----- 제63조의10(청문) -----제63조의9제10항----- ----- -----.
--	--

1. 쪽방촌 공공주택 사업

① 현물보상 도입(제27조의4 신설)

- (현행) 현행 「토지보상법령」 상, 토지등소유주(주택·토지·상가 등)가 사업지구 밖에 거주하는 경우 현금 또는 대토보상만 가능

⇒ (개선) 도심 낙후지역을 재정비하고, 쪽방 세입자를 비롯한 지역 주민들이 재정착할 수 있도록 하려는 쪽방촌 공공주택 사업의 특성을 감안,

- '도심 공공주택 복합사업'의 보상내용*을 준용하여 지구 밖에 거주하는 토지주에게 '아파트 분양권'으로도 보상 가능토록 개선

* 토지등소유자가 원할 경우 사업 시행으로 건설되는 건축물(공공분양주택)로 보상 가능

** 현물보상 대상자(도심 공공주택 복합사업 준용, 사업지구 거주 여부와 무관)

■ 일정 기준*을 충족하는 토지등소유주가 주택·상가·토지 등 전부를 공공주택 사업자에게 협의 양도시 현물보상 가능

* (기준) ① 주택 소유자, ② 일정규모 토지소유자, ③ 보상총액이 현물보상 분양가 이상인 자

- 단, 현물보상(분양권)을 받을 시 대토보상은 받을 수 없도록 제한

* 일부 대규모 토지주가 현물과 대토보상을 모두 받지 못하도록 제한

② 주민 재정착 지원(제27조의3 개정)

- (개요) 쪽방촌 공공주택 사업으로 생활 기반이 상실되는 지구 내 주민들에게 재정착에 필요한 대책을 수립·시행 가능

- (지원 내용) 사업기간 중 지자체 및 공공주택사업자가 직업알선, 고용추천, 직업전환 훈련 등 쪽방촌 주민 재정착을 지원 가능

* 세부 내용은 시행령에서 규정 예정

2. 도심 공공주택 복합사업

□ 도심 공공주택 복합사업 개요

- 국민 거주수요가 높은 도심 내 양질의 주택공급을 확대하고, 도시 기능을 강화하기 위해 '도심 공공주택 복합사업' 도입('21.2.4)
- 주택공급의 시급성을 고려, 민간사업으로는 자체 개발이 어려워 저이용·노후화된 도심지역에서 LH 등 공공이 직접 시행
(토지수용권*, 역세권 용도지역 준주거 상향 등 특례부여)
- * 본 지구지정(토지주 2/3 이상 동의 필요) 시, 공익사업인정 의제(수용권 부여)

⇒ 현재 후보지 55곳 8.3만호 후보지 중 10곳(1.7만호 규모) 본 지구지정

□ 주요 개정사항

◆ 도심복합사업에 대한 주민 참여를 확대하고 사업 과정에서 제기됐던 주민 애로사항을 해소하는 방향으로 제도개선*

* 「국민 주거안정 실현방안」(8.16) 대책 후속조치('22.10 개정안 발의, '23.10 본회의 통과)

- (주민 의견청취 절차) 복합사업계획 승인 시 공람·공고를 통해 주민 및 관계 전문가 의견을 청취하는 절차를 신설(제40조의8)
- (토지보상 도입) 종교시설, 유치원 등 특수 시설 토지주는 아파트 대신 해당시설 건축을 위한 토지로 보상받을 수 있도록 규정(제40조의10)
- (주민대표회의) 주민대표회의 근거를 시행령에서 법률로 상향하고, 구성 시 지자체 승인절차를 규정하여 분쟁 방지(제40조의13)
- (매몰비용 등 초기사업비 보전) 사업지구 내에서 이전에 민간 재개발 등의 추진 과정에서 주민이 선투입한 비용(예: 사무실 임차료, 동의서 징구비)도 사업비에 반영가능하게 하여 토지주 동의율 제고(제40조의14)
- (기타) 원활한 사업 추진을 위해 유사 사업(공공택지, 재개발)을 참고하여 기존 건축물 준치, 퇴거 등 관련 절차규정 보완(제40조의15~17)

〈 도심 공공주택 복합사업 절차 〉

시행절차	주요내용
후보지 선정	▶ 자치구 등 후보지 제안 → 국토교통부 ▶ 후보지 선정 후 1차 주민설명회 진행
↓	
지구지정 제안 (공공기관 → 지정권자)	▶ 사업검토 및 지정권자(국토부 등)-지자체 사전검토 ▶ 지구지정 제안 전 2차 주민설명회 진행
↓	
예정지구 지정(지정권자)	▶ 지자체 등 관계기관 협의, 행위제한 효과 발생 ▶ 주민협의체 구성 및 주민대표회의 위원 선출(지자체 승인)
↓	
(본) 지구지정 (지정권자)	▶ 도시계획위원회, 토지수용위원회 심의 ▶ 예정지구 1년 이내 토지등소유자 2/3 이상 동의 필요
↓	
설계공모 및 기본설계	▶ 사업계획에 대한 사전협의 등 ▶ 설계공모를 통한 설계사 선정 및 복합사업계획 기본설계
↓	
복합사업계획 승인 (승인권자)	▶ 사업계획 승인을 위한 통합심의위원회 심의 ▶ 용도지역 변경 + 도시관리계획 변경 + 건축기준 완화
+	+
민간시공사 선정 감정평가	▶ 시공사 선정 (공공기관 및 토지등소유자로 구성된 주민협의체) ▶ 감정평가사 선정 및 평가 (공공기관·지자체·주민)
↓	
보상	▶ 현물보상기준 공고, 협의보상(현물보상 희망자는 현물선납 약정) ▶ 현물보상 미희망자에 대해서는 현금보상(수용)
↓	
이주	▶ 주거이전비·이사비 신청접수 및 지급 ▶ 이주비 대출 실행 (대상자 → 협약체결 시중은행)
↓	
착공	▶ 철거 및 착공, 현물보상자 동호수 선정 및 일반분양 실시
↓	
입주	▶ 공사 준공 및 입주

참고2-1

쪽방촌 공공주택 사업 현물보상 도입 관련 Q&A

※ 제도개선 내용(현물보상 도입 등) 외의 사항은 별도의 주민설명회를 통해 설명 예정

I. 보상 관련 내용

Q1. 토지등소유주가 원하는 경우 기존 「토지보상법령」의 규정에 따라 보상받을 수 있는지?

A1) 개정된 「공공주택 특별법*」은 쪽방촌 공공주택 사업지구 밖에 거주하는 토지주들이 현물(공공주택 분양권)로 보상받을 수 있도록 선택권을 보다 넓히는 내용입니다.

- 토지등소유주가 원하시는 경우 기존 「토지보상법령」에 따른 보상 방식(대토보상)과 이주대책을 적용받으실 수 있습니다.
(단, 새롭게 도입된 현물보상과 중복은 불가)

* (예시) 사업지구 내 거주하는 주택 소유자가 「토지보상법령」에 따른 이주대책 수립 대상자일 경우 사업시행자가 이주대책 수립 시 이주자 주택을 제공받을 수 있음

Q2. 현물보상(공공주택 분양권)으로 보상받을 때, 현물보상 분양가보다 보상액이 많은 경우 차액을 보상받을 수 있는지?

A2) 「토지보상법령」에 따라, 협의보상 시점에 토지등 보상금액이 현물 보상 분양가격보다 높은 경우 그 차액을 보상받으실 수 있습니다.

Q3. 현물보상으로 받는 공공분양주택 분양권의 매매 가능 시기는?

A3) 개정된 「공공주택 특별법」에 따라 현물보상으로 공급되는 주택은 소유권 이전 등기 후 매매가 가능합니다.

* 단, 상속, 이혼 등 예외적인 경우 소유권 이전 등기 전에 매매가 가능

Q4. 현물보상으로 공공분양주택을 받는 경우 양도세는 언제 내는지?

A4) 개정된 「공공주택 특별법」에 따라 현물보상 받는 주택의 양도소득세는 **현물보상으로 부여받은 자산을 처분하는 시기까지 이연됩니다.**

Q5. 현물보상(공공주택 분양권)은 협의양도(감정가에 이의를 제기하지 않은 경우)에만 받을 수 있는 것인지?

A6) 개정된 「공공주택 특별법」에 따른 **현물보상**(공공주택 분양권)은 **협의양도 시에만** 받을 수 있습니다.

* 토지 등의 감정평가는 「토지보상법령」에 따라, 토지주, 지자체, 시행자 3인이 각각 선임한 감정평가사가 감정평가한 가격을 통해 산정

II. 공공개발 관련 설명

Q1. 공공개발이 민간개발보다 어떤 측면에서 토지주에게 장점인지?

A1) 공공개발 시 **용적률 대폭 상향*** 등 규제 완화뿐만 아니라, 다양한 **인센티브 제공**, 신속한 **사업추진**이 가능하므로,

* 충분한 공공임대주택 공급 / 사업 기간 중 취약계층 임시 거주처 마련 등을 전제로 서울시 등 관계 기관과 고밀개발 합의

- **공공개발이 민간개발보다 주택/토지 소유자의 부담이 완화될 것으로 봅니다.**

Q2. 쪽방 세입자를 위한 임대주택 공급이 토지보상금액 산정에 영향을 주는지?

A2) 토지 등의 감정평가는 「토지보상법령」에 따라, 토지주, 지자체, 공공주택 사업시행자 각각이 선임한 감정평가사 3인이 감정평가하여 산정하며,

- **감정평가는 사업의 손익/시행과는 무관하게 진행됩니다.**