

1. 개정이유 및 주요내용

「민생토론회 후속 규제개선 조치」(’24.6.13)에 따라 공공시설용지가 매각되지 않을 경우 복합용도로 활용할 수 있도록 하고, 준공 전에 매각이 되지 않을 것으로 예상되는 경우 용지의 용도를 전환할 수 있는 규정을 마련하고, 「서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안」(’24.8.28)에 따라 기존 민간임대주택 임대기간 보다 긴 신유형 장기 민간임대주택의 도입을 위해 공공지원민간주택으로 공급하는 주택용지의 공급가격을 인하하는 규정을 마련하는 한편,

공공주택지구 후보지 발표 이전 사업시행자와 지자체가 중요사업이 포함되었는지 여부를 사전에 확인하도록 하고, 2년 이상 매각되지 않은 공동주택건설용지에 공공분양주택을 공급하는 경우 준공 후 5년 이내라도 지구단위계획의 변경을 허용하며, 공공 도심복합사업 시행 시 지역별 수요에 맞는 공공·기반시설이 기부채납 될 수 있도록 기숙사, 임대주택 등을 기부채납 대상시설에 추가하는 등 제도 운영상 나타난 미비점을 보완하려는 것임.

2. 참고사항

가. 관계법령 : 해당사항 없음

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표

공공주택 업무처리지침 일부개정훈령안

공공주택 업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조 제4항과 제5항을 다음과 같이 신설한다.

④ 지방자치단체의 장은 영 제13조제2항에 따른 주민 등의 의견청취 전에 공공주택지구 내 주요 정책사업과 「국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법」에 따른 국가첨단전략산업을 영위하는 기업(이하 “첨단기업”이라 한다), 「외국인투자 촉진법」에 따른 외국인투자기업의 투자대상사업 등의 포함 여부 및 조정 필요성에 대해 검토하여 의견을 제시하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 지방자치단체의 장이 의견을 제시한 경우 공공주택사업자는 주요 정책사업과 첨단기업과 외국인투자기업 등의 투자대상부지 등의 포함 여부에 대하여 확인하여야 한다.

제9조제1항제7호를 제8호로 하고, 같은 항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 공공주택지구 지정을 위한 법 제10조제1항에 따른 주민등의 의견청취 이후에 국가 정책적으로 필요하다고 인정하여 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 따라 주택지구의 변경이 필요한 사항

제12조의5제2항제3호 중 “문화재”를 “문화유산”으로 한다.

제13조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 공공주택사업자는 영 제24조제5항제2호에 따라 일반인에게 분양할 수 없는 공공시설용지에 대하여 해당 토지를 공급받기로 한 자(이하 “지정매입자”라 한다)가 매입을 포기할 경우를 대비하여 허용되는 용도(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따른 도시·군계획 시설로 결정하여야 하는 용도는 제외한다)를 포함하여 복합용도로 계획할 수 있다.

제14조의2의 제목 “(유비쿼터스도시 서비스 건설기준)”을 “(스마트도시 서비스 건설기준)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 중 “유비쿼터스도시서비스”를 “스마트도시서비스”로, “「유비쿼터스도시 건설사업 업무처리지침(국토교통부고시 제2009-439호, 2009. 6. 30, 제정)」”을 “「유비쿼터스도시 건설사업 업무처리지침」”으로 한다.

제20조의3제1항제2호 중 “문화재”를 “문화유산”으로 한다.

제20조의7제8항 각 호 외의 부분 중 “제2호”를 “제2호 및 제3호”로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제9항 중 “제7항까지”를 “제8항까지”로 한다.

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호에 따라 법 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설

제23조제1항 및 제2항을 각각 제2항 및 제3항으로 하고, 같은 조에 제1

항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항(중전의 제1항) 단서 중 “영 제24조제5항제2호에 따라 토지를 공급 받기로 한 자”를 “지정매입자”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

① 공공주택사업자는 공공주택지구조성사업 준공 1년 6개월 전까지 영 제24조제5항제2호에 따른 공공시설용지의 공급 여건, 활용계획 등을 점검하고, 그 결과 지정매입자가 공공시설용지 매입을 포기하거나, 당초 용도로 공급이 불가능하다고 판단될 경우 공급 가능한 다른 용도 또는 유보지로 용도를 변경하여야 한다. 다만, 제13조제7항에 따라 복합용도를 계획한 경우는 제외한다.

④ 공공주택사업자는 지정매입자가 매입을 포기한 경우로서 당초 용도 이외의 용도로 공급하여 공급가격의 차익이 발생한 경우에는 관할 시장·군수 또는 구청장과 협의하여 그 이익의 범위 내에서 해당 지역의 문화·복지시설 설치 등에 지원할 수 있다.

제24조제3항제7호 중 “공익목적에 「공공주택특별법 시행령」 제2조”를 “공익목적에 따라 「공공주택특별법 시행령」 제2조”로 하고, 같은 항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. 공급 공고 이후 2년 이상 매각되지 않은 공동주택건설용지에 법 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택을 공급하기 위한 경우
별표 2를 다음과 같이 한다.

부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

[별표 2] 조성된 토지공급가격 기준

(단위 : 퍼센트)

구분	용도별	공급지역		
		수도·부산권	광역시	기타지역
조성원가 이하	○ 장기공공임대주택 건설용지 - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	60 수도권: 80 부산권: 75	60 70	60 60
	○ 공공임대주택 건설용지 (장기공공임대 주택 제외) - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	60 수도권: 85(100) 부산권: 80(90)	60 70(90)	60 60(80)
	○ 공립학교용지 (공립 유치원·초·중·고)	무상	무상	무상
	○ 국립 유치원용지	· ‘수도권 주택공급 확대방안(18.9.21)’에 따라 추진 되는 100만제곱미터 이상의 대규모 택지 : 60%		
조성원가 수 준	○ 공공용지	100	100	100
	○ 협의양도인택지(단독주택용지)	수도권:감정평가액 부산권: 110	110	110
	○ 사립학교용지 (유치원·초·중·고)	100	100	100
감정가격등	○ 단독주택건설용지 (점포겸용 단독주택용지 제외)	감정평가액	감정평가액	감정평가액
	○ 국민주택규모의 용지 - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	” ”	” ”	” ”
	○ 국민주택규모 초과용지 (85㎡초과 주택용지)	”	”	”
	○ 임대주택건설용지 (85㎡초과 149㎡이하 주택용지)	”	”	”
	○ 공공용지	”	”	”
	○ 상업용지 등(영 제24조제3항)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격		
	○ 주상복합용지	· 주거부분 : 감정평가액 · 상업부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격		
	○ 점포겸용 단독주택용지	· 주거부분 : 감정평가액 · 비주거부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격		

주 : 1. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능
2. 공공용지와 그 밖의 공공용지(학교포함)는 해당 공공시설의 관리주체 및 영리성에
따라 구분하여 결정

3. 주상복합용지는 지구단위계획에 명시된 상업부분과 주거부분 비율을 준수
4. 점포겸용 단독주택용지는 지구단위계획에 명시된 주거부분과 비주거부분 비율을 준수
5. 공공임대주택건설용지의 공급가격 중()는 「공공주택특별법 시행령」 제54조제1항 제6호에 해당하는 공공임대주택건설용지의 공급가격
6. 주택건설용지를 「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조에 따라 민간건설임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선 공급하는 때에는 감정평가액으로 공급한다. 다만, 85㎡ 이하인 임대주택건설용지를 같은 법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택용지로 공급하는 경우에는 같은 법 제2조제14호에 따른 주거지원대상자를 위한 주택공급기준(전체 호수 대비 최소 공급비율, 주택규모 등)을 정하고, 해당 주택용지 부분은 대지면적으로 산정하여 조성원가로 공급하고, 20년 이상 임대하는 공공지원민간임대주택으로 공급하는 주택용지 부분은 대지면적으로 산정하여 감정가와 조성원가의 산술평균으로 공급한다.
7. 점포겸용 단독주택용지를 주택도시기금이 50% 이상 출자하는 리츠에 우선공급하는 경우 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대주택 공급을 위해 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합과 사회적협동조합, 「사회적기업육성법」에 따른 사회적기업과 예비사회적기업, 「민법」에 따른 비영리법인에 공급하는 경우 비주거부분의 공급가격을 감정평가액으로 할 수 있다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제6조(주택지구의 선정) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제6조(주택지구의 선정) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 지방자치단체의 장은 영 제13조제2항에 따른 주민 등의 의견청취 전에 공공주택지구 내 주요 정책사업과 「국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법」에 따른 국가첨단전략산업을 영위하는 기업(이하 “첨단기업”이라 한다), 「외국인투자 촉진법」에 따른 외국인투자기업의 투자대상사업 등의 포함 여부 및 조정 필요성에 대해 검토하여 의견을 제시하여야 한다.</u> <u>⑤ 제4항에 따라 지방자치단체의 장이 의견을 제시한 경우 공공주택사업자는 주요 정책사업과 첨단기업, 외국인투자기업 등의 투자대상사업 등의 포함 여부에 대하여 확인하여야 한다.</u>
제9조(사전협의회 설치·운영) ① 국토교통부장관이 영 제11조제	제9조(사전협의회 설치·운영) ① -----

2항에 따른 사전협의회를 설치
· 운영하는 경우에 협의할 수
있는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. ~ 6. (생략)

<신설>

7. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

제12조의5(건축물의 존치 등) ①
(생략)

② 영 제21조제1항제1호다목의
“해당 건축물 등을 존치하는 것
이 공익상 또는 경제적으로 현
저히 유익할 것”이란 다음 각
호의 어느 하나에 해당하는 경
우를 말한다.

1. · 2. (생략)

3. 문화재 지정 등 역사적 보존
가치가 있는 건축물

4. · 5. (생략)

③ · ④ (생략)

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

7. 공공주택지구 지정을 위한
법 제10조제1항에 따른 주민
등의 의견청취 이후에 국가
정책적으로 필요하다고 인정
하여 관계 중앙행정기관의 장
의 요청에 따라 주택지구의
변경이 필요한 사항

8. (현행 제7호와 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제12조의5(건축물의 존치 등) ①
(현행과 같음)

② -----

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

3. 문화유산 -----

4. · 5. (현행과 같음)

③ · ④ (현행과 같음)

제13조(공공시설용지 계획기준)

① ~ ⑥ (생략)

<신설>

제14조의2(유비쿼터스도시 서비스

건설기준) 주택지구에 유비

쿼터스도시서비스를 건설할 경

우 공공주택사업자는 「유비쿼

터스도시 건설사업 업무처리지

침(국토교통부고시 제2009-439

호, 2009. 6. 30, 제정)」 별표 6

에 따른 교통분야의 대중교통정

보제공서비스, 실시간교통제어

서비스, 교통제어정보제공서비

스, 방범·방재분야의 공공지역

안전감시서비스 시설을 설치하

제13조(공공시설용지 계획기준)

① ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 공공주택사업자는 영 제24조

제5항제2호에 따라 일반인에게

분양할 수 없는 공공시설용지에

대하여 해당 토지를 공급받기로

한 자(이하 “지정매입자”라 한

다)가 매입을 포기할 경우를 대

비하여 허용되는 용도(「국토의

계획 및 이용에 관한 법률」 제4

3조에 따른 도시·군계획시설로

결정하여야 하는 용도는 제외한

다)를 포함하여 복합용도로 계

획할 수 있다.

제14조의2(스마트도시 서비스 건

설기준) ----- 스마트

도시서비스-----

----- 「유비쿼

터스도시 건설사업 업무처리지

침」 -----

여야 한다.

제20조의3(복합지구 지정제안의 검토) ① 공공주택사업자가 법 제40조의7 제2항에 따라 도심 공공주택 복합지구 제안을 하기 위해 지구를 선정하는 경우에는 다음 각 호의 사항에 유의하여야 한다

1. (생략)

2. 문화재 및 공공청사 등 법 제27조의2에 따라 건축물의 존치가 필요로 하는 지역등은 복합지구에 포함하지 않는 것을 원칙으로 한다.

3. (생략)

② (생략)

제20조의7(복합사업계획의 수립 기준 등) ① ~ ⑦ (생략)

⑧ 다음 각 호의 시설의 면적은 합산하여 복합지구면적의 15퍼센트 이내로 계획하는 것을 원칙으로 한다(공공주택사업자가 제2호의 시설을 설치하여 기부채납하는 경우, 해당 기반시설의 설치비용에 상응하는 가액

-----.

제20조의3(복합지구 지정제안의 검토) ① -----

1. (현행과 같음)

2. 문화유산 -----

-----.

3. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제20조의7(복합사업계획의 수립 기준 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ -----

제2호 및 제3호-----

(價額)의 부지 면적을 계획한 것으로 본다).

1. · 2. (생략)

<신설>

⑨ 제1항부터 제7항까지에 대하여 승인권자는 대상지구의 현황 및 계획내용, 지구인근의 개발상황, 주택수급여건 등을 감안하여 필요하다고 인정되는 경우에는 국토교통부장관과 협의하여 계획기준을 탄력적으로 적용할 수 있다.

제23조(공공시설용지의 용도 재검토) <신설>

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호에 따라 법 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설

⑨ -----제8항까지-----

-----.

제23조(공공시설용지의 용도 재검토) ① 공공주택사업자는 공공주택지구조성사업 준공 1년 6개월 전까지 영 제24조제5항제2호에 따른 공공시설용지의 공급여건, 활용계획 등을 점검하고,

① 공공주택지구 조성사업준공 후 2년이 경과할 때까지 택지개발촉진법 제2조제2호에 따른 공공시설 용지(택지개발촉진법 시행령 제13조의2제2항제1호에 해당하는 토지는 제외한다)가 매각되지 않고, 여건변동 등으로 당초 용도로 매각될 전망이 없다고 판단되는 경우 공공주택사업자는 시장·군수에게 당해 토지의 용도변경을 요청하여야 하며 이 경우 시장·군수는 도시 활성화 및 주민생활의 안정과 복지 향상을 위해 적극 검토하고 요청일로부터 45일 이내에(1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다) 검토결과를 공공주택사업자에게 통지하여야 한다.

그 결과 지정매입자가 공공시설
용지 매입을 포기하거나, 당초
용도로 공급이 불가능하다고 판
단될 경우 공급 가능한 다른 용
도 또는 유보지로 용도를 변경
하여야 한다. 다만, 제13조제7항
에 따라 복합용도를 계획한 경
우는 제외한다.

[illegible]

다만, 영 제24조제5항제2호에 따라 토지를 공급 받기로 한 자가 매입을 포기한 경우로서 용도변경이 반드시 필요한 경우에는 준공 후 2년이 경과하지 않더라도 공공주택사업자는 시장·군수에게 용도변경을 요청할 수 있다.

② (생략)

<신설>

제24조(지구단위계획) ①·② (생략)

③ 준공된 공공주택지구는 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 제1항에 따라 수립된 지구단위계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 5년간은 준공 당

지정매입자-----
---.

③ (현행 제2항과 같음)

④ 공공주택사업자는 지정매입자가 매입을 포기한 경우로서 당초 용도 이외의 용도로 공급하여 공급가격의 차익이 발생한 경우에는 관할 시장·군수 또는 구청장과 협의하여 그 이익의 범위 내에서 해당 지역의 문화·복지시설 설치 등에 지원할 수 있다.

제24조(지구단위계획) ①·② (현행과 같음)

③ -----

시 수립된 지구단위계획을 유지하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. ~ 6. (생략) 7. <u>공익목적에 「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제1호부터 제5호까지의 공공임대주택을 공급하기 위한 경우</u> 8. (생략) <u><신설></u>	----- -----. ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. <u>공익목적에 따라 「공공주택특별법 시행령」 제2조 -----</u> ----- ----- 8. (현행과 같음) 9. <u>공급 공고 이후 2년 이상 매 각되지 않은 공동주택건설용 지에 법 제2조제1호나목에 따 른 공공분양주택을 공급하기 위한 경우</u>
---	--