

## 개정 공공주택 특별법의 시행 및 관련 시행령·시행규칙 개정안의 주요 내용과 기대효과

지난 2025. 1. 31. 법률 제20754호로 개정된 공공주택 특별법의 개정 조항<sup>1)</sup>이 오는 2025. 8. 1. 시행을 앞둔에 따라, 지난 2025. 6. 10. 공공주택 특별법 시행령 및 시행규칙 개정안이 입법예고되었습니다.

개정 공공주택 특별법은 도심 공공주택 복합사업이 원활하게 추진될 수 있도록 이전 제도의 운영상 미비점을 개선·보완함을 목적으로 하며, 공공주택 특별법 시행령 및 시행규칙 일부개정령안은 위와 같은 법 개정예에 따라 위임된 사항과 그 시행에 필요한 구체적인 사항 등에 관한 내용을 포함하고 있습니다.

이러한 공공주택 특별법령의 개정예에 따라 민간의 자본과 전문성을 활용한 공공주택 사업을 통한 주택공급이 활성화되는 등의 효과가 나타날 것으로 기대되므로, 이번 공공주택 특별법령의 주요 개정 내용에 대해 살펴봅니다.

### 1. 공공주택 특별법(법률 제20754호, 2025. 1. 31. 일부개정)의 주요 개정 내용

가. 공공주택사업의 민간대행 허용: 공공주택사업자가 공공주택사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공공주택사업의 일부를 주택건설사업자에게 대행하도록 하고, 대행의 대가로 토지 공급 허용(제4조 제4항)

나. 광역교통 개선대책 수립시 지구계획 확정기한 변경: 대규모 개발사업에 해당되어 국토교통부장관이 광역교통 개선대책을 수립하는 경우, 종전에는 지구계획 승인 이전까지 확정하도록 하던 것을 지구지정·변경된 날부터 1년 이내에 확정하도록 변경(제24조 제2항, 2025. 1. 31. 시행)

다. 양로시설 등 설치 허용: 공공주택사업자가 공공주택을 건설하는 주택단지에 양로시설 또는 노인요양시설을 설치할 수 있도록 허용(제37조의2)

### Related Areas

부동산 건설

부동산신탁·디벨로퍼

### Contact

최관수 변호사

02-528-5796

kschoi@yulchon.com

정성훈 변호사

02-528-6105

seonghunjung@yulchon.com

최규진 변호사

02-528-6190

kjchoi@yulchon.com

1) 제24조제2항 및 제40조의13제2항의 개정규정은 공포한 날(2025. 1. 31.)부터 시행

- 라. 후보지 지정·철회 절차 법제화:** 도심 공공주택 복합사업의 후보지 선정 절차를 법률에 명시하고, 토지 소유자 등의 요청이 있거나 2년 이상 주민 의견청취 절차를 거치지 않는 경우 후보지 선정을 철회할 수 있는 근거 마련(제40조의7)
- 마. 현물보상 요건 및 절차 정비:** ① 현물보상의 개념 법제화(제2조제5호), ② 보상 대상자의 기준 구체화, 후보지 선정일 이후 취득자 예외 허용, 보상방식 이원화, 공시지가 적용 기준 변경, 전매 허용(제40조의10)
- 바. 주민대표회의 의무 구성:** 공공주택사업자는 복합지구 지정 후 1년 이내에 주민대표회의가 구성될 수 있도록 해야 함을 명시(제40조의13제2항, 2025. 1. 31. 시행)
- 사. 임대료 손실 등 비용 지원 허용:** 복합지구 내 다가구주택·다세대주택 및 상가 소유자 등에 대하여 복합사업으로 인해 얻을 수 없게 되는 임대료 등 비용 일부를 공공주택사업자가 지원할 수 있도록 허용(제40조의14제1항)

## 2. 공공주택 특별법 시행령 일부개정령안의 주요 내용

- 가. 대항개발 추진을 위한 세부 절차 마련:** ① 대항개발의 범위와 대항개발 시 제출해야 하는 서류를 명시하고, 공공주택사업자와 주택건설사업자 간 대항개발에 관한 계약체결 절차 규정(제6조의2), ② 대항개발 사업자에게 그 대가로 조성토지를 수의계약으로 공급하는 방식 허용(제24조제5항)
- 나. 중소규모 복합지구 중앙도시계획위원회 심의 생략 기준 마련:** 중앙도시계획위원회 심의 생략이 가능한 중소규모 복합지구 면적 범위를 5만㎡ 이하로 규정(제10조)
- 다. 공모리츠에 대한 조성토지 우선공급:** 공공택지의 개발뿐만 아니라 운영까지 기획하는 공모부동산투자회사(공모리츠)를 대상으로 공모를 실시하여 선정된 자에게 조성토지의 일부를 수의계약으로 우선 공급(제24조제8항, 제9항)
- 라. 공공주택단지 내 양로·노인요양시설 설치기준 마련:** ① 공공주택단지 내 양로·노인요양시설 설치 시 관할 지방자치단체와 당해 시설의 수요, 재정 등 운영·관리 여건 등에 대해 협의토록 함, ② 각 시설은 노인복지법령에서 정한 기준에 맞게 설치하고 설치 대상 단지 규모와 운영 등 필요한 사항은 조례로 정하도록 함(제31조의2)
- 마. 공공주택사업자의 협조 요청 사항 등 규정:** ① 공공주택사업자가 국가 또는 지자체에 제공을 요청할 수 있는 자료, 발급이 필요한 서류 및 필요한 협조를 규정, ② 행정효율화를 위해 공공주택사업자가 행정정보의 공동이용의 방식으로 필요한 서류를 확인할 수 있도록 함, ③ 자료의 제공 및 서류의 발급, 필요한 협조를 요청하는 방식을 기존 서류 발급 신청방식을 준용하여 규정(제35조의2)
- 바. 복합지구 지정 변경 시 경미한 변경사항 추가:** 주민협의체의 의결을 거쳐 공동 공공주택사업자로 변경하고자 하는 경우를 경미한 변경사항에 추가(제35조의3)

**사. 공시지가 기준일을 후보지 선정일로 조기화할 수 있는 요건 규정:** 복합지구의 표준지공시지가의 평균변동률이 해당 시·군·구 전체 표준지공시지가의 평균변동률보다 10퍼센트 이상 높은 경우 기준일을 후보지 선정일로 조기화할 수 있도록 함(제35조의9)

**아. 현물보상 관련 규정 등 신설:** ① 바닥면적의 합계가 총 1,000㎡ 이상으로서 건축법 시행령 별표1에서 도심 내 영업을 영위할 수 있는 시설 등에 대해 규정, ② 개정법에서 현물보상의 기준일이 되는 우선공급기준일을 2021. 6. 29.에서 후보지 선정일로 합리화함에 따라 이에 맞춰 토지보상의 요건 중 기존 용도 유지의 시점도 함께 합리화(제35조의9), ③ 거래에 따른 예외적 현물보상 시 거래 가능 기한 및 관계인 특례 인정 기한을 복합사업계획의 승인고시일로부터 6개월이 되는 날까지로 규정(제35조의9)

**자. 임대료 등 비용의 일부 지원 대상 확대:** 임대료 등 비용의 일부 지원 대상으로 개정법률이 예시한 다가구주택 소유자, 다세대주택 소유자, 상가소유자 외에 토지 임대수익도 고려한 토지 소유자를 추가로 규정(제35조의15)

### 3. 공공주택 특별법 시행규칙 일부개정령안의 주요 내용 - 현물보상 관련 세부사항 규정

① 결혼·상속 등으로 무주택 자격을 상실하게 되거나 예외적 현물보상을 통해 현물보상을 받을 수 있게 된 자가 분양 계약 후 전매하는 경우에도 무주택자로 보도록 하여, 도심 공공주택 복합사업의 무주택자 간주 요건 규정(제11조의 5), ② 현물보상에 관한 우선공급기준일을 개별 후보지 발표일 등으로 합리화함에 따라 도심 공공주택 복합사업으로 현물보상을 받은 자는 특별공급 대상 요건에서 제외 (별표 6의7)

### 4. 공공주택 특별법령 개정에 따른 기대효과

법령 개정으로 ① 주택건설사업자가 대행자로서 공공주택사업에 참여할 수 있게 되었으며, ② 공공주택사업자가 주택단지내 양로시설과 노인요양시설을 설치할 수 있게 되어 고령사회에 대비한 복지 인프라가 구축되고, ③ 후보지 지정·철회 절차를 법제화하는 등의 변화로 공공주택사업의 장기 지연에 따른 주민의 재산권 침해가 방지되며, ④ 도심 공공주택 복합사업 절차 등이 정비되어 활발한 사업 추진이 예상됩니다.

### 5. 종합의견

이번 공공주택 특별법령 개정으로 특히 민간의 자본과 전문성이 투입된 공공주택사업이 활발하게 이루어질 것으로 기대됨에 따라, 관련 법적 이슈를 개별 사업별로 면밀하게 검토하고 이에 대한 적절한 대응을 할 필요가 있을 것으로 보입니다.

율촌 부동산건설그룹(대표 김남호 변호사)의 부동산신탁·디벨로퍼팀(팀장 최관수 변호사)은 관련 업무에 관한 풍부한 경험을 바탕으로 이에 대한 전문적인 자문을 제공하여 온바, 이번 공공주택 특별법령 개정 이후에도 최신의 쟁점에 관한 지속적인 모니터링을 통하여 예상되는 법적 이슈들에 대해 적시에 정확한 자문을 제공할 예정입니다.