



행복주택사업 업무매뉴얼

2014. 8



목 차

I. 일반 현황	1
1. 행복주택 일반개요	1
2. 행복주택 입주기준	2
3. 행복주택 추진현황	7
4. 행복주택 선정방식 및 기대효과	9
II. 행복주택 자금조달	13
1. 예산편성 및 집행	13
2. 재정지원	14
3. 기금융자 지원	15
III. 행복주택사업 추진절차	19
1. 행복주택 사업유형	19
2. 행복주택 추진절차	21
1) 공통사항	21
2) 공공용지형	31
3) 도시재생형	43
4) 산업단지 및 미니복합타운형	64
5) 공기업보유형	84
IV. 관계 법령 및 지침	89
1. 공공주택 업무처리지침	89
2. 후보지 선정 협의회 설치 및 운영 지침	97

I . 일반현황

1. 행복주택 일반개요

◆ 행복주택이란? 사회초년생·신혼부부·대학생 등 젊은 계층의 주거불안 해소를 위해 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 부지를 활용하여 주변 시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택

- (공급대상) 공급물량 중 80% 이상을 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 젊고 사회활동이 왕성한 계층에 우선 공급
- (대상부지) 행복주택의 핵심 취지인 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 공공용지, 도시재생용지, 공기업용지 등 다양한 용지 활용
- (공급계획) '17년까지 14만호 공급
- (개발컨셉) 도서관, 체육시설 등 커뮤니티시설 설치를 병행하여 인근 주민과 화합·소통하는 복합주거타운으로 건설
- (정부지원) 평당 659.2만원×13.6평 기준('14년 기준)으로 예산에서 30% 지원, 국민주택기금에서 40% 용자(금리 : 2.7%, 20년 거치 20년 상환)
* (13.6평 건설시) 약 2,700만원 예산지원, 약 3,590만원 기금용자

< 임대주택 유형별 비교 >

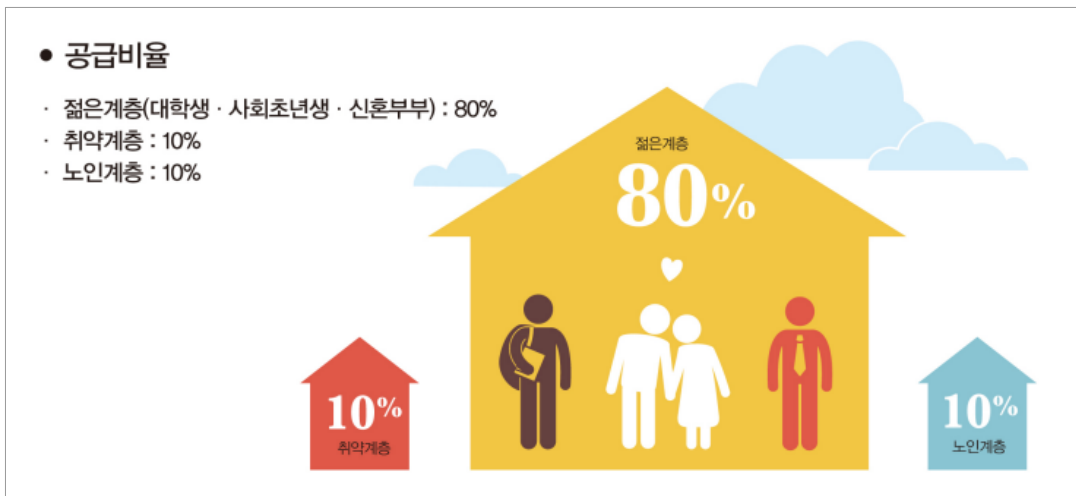
구분	공공임대(10년)	행복주택	국민임대	영구임대
공급목적	내집마련계층의 자가마련 지원	젊은 세대의 주거안정 및 주거복지 향상	저소득층의 주거안정	최저소득계층의 주거안정
주요입지	신도시 등 택지지구	직주근접 가능용지	신도시 등 택지지구	도심지 등
공급대상	청약저축 가입자	소득 6분위 이하 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 (도시근로자 평균소득의 100% 이하)	소득 4분위 이하 가구의 저소득 계층 (도시근로자 평균소득의 70% 이하)	기초생활수급자 등 최저소득계층 (도시근로자 평균소득의 50% 이하)
주택규모 (전용면적)	85㎡ 이하	45㎡ 이하	60㎡ 이하	40㎡ 이하
임대료 수준	시세의 80~90%	시세의 60~80%	시세의 55~83%	시세의 30%
임대거주 기간	5~10년	젊은 계층은 6년, 산단근로자 및 사회취약계층은 20년 가능	30년 가능	영구 거주 가능

1. 일반현황

2. 행복주택 입주기준

① 공급 비율

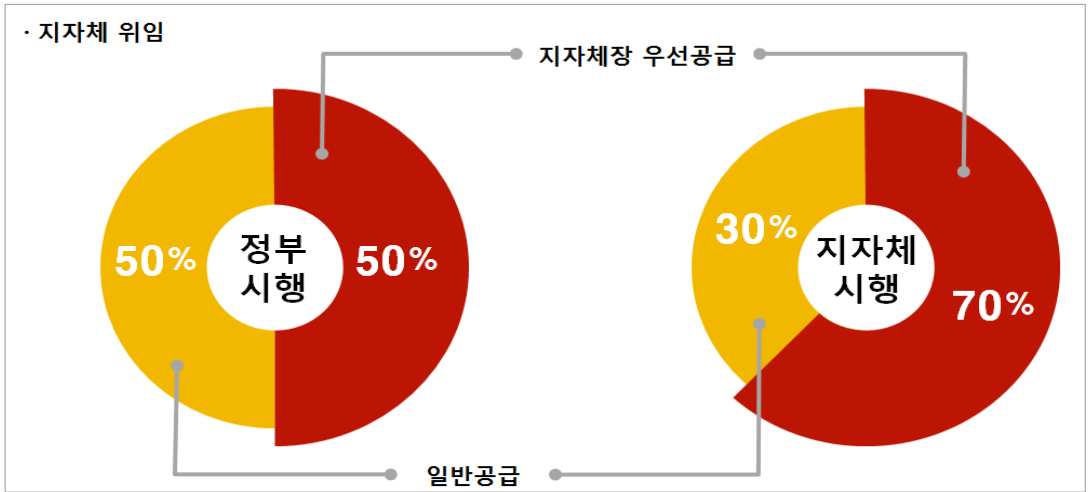
- 일반 행복주택 : 젊은계층 80%, 취약·노인계층 20%
 - 젊은 계층 내 대학생·사회초년생·신혼부부 등 비율은 단지별 특성을 감안하여 사업시행자가 지자체와 협의하여 결정



- 산업단지에 공급하는 행복주택 : 산단근로자 80%, 기타 20%
 - 과밀억제권역은 산단근로자 50%(충분한 일반 입주수요를 고려)
- 철거 주택이 있는 경우, 해당 주택에 거주하는 소유자·세입자 중 입주를 희망하는 자에게 우선 공급한 후 해당 비율을 적용

② 지자체 우선공급 비율

- 각 계층별 공급 물량의 50%를 기초단체장이 우선 선정
 - 단, 지자체(소속 지방공사)가 직접 시행 시에는 각 계층별 공급 물량의 70%를 해당 광역 또는 기초단체장이 우선 선정



3 입주자격

계층	입주 자격 (모집공고일 기준)
대학생	<ul style="list-style-type: none"> · 인근(연접 시·군 포함) 대학교에 재학 중인 미혼 무주택자 · 본인·부모 합계 소득이 평균 소득*의 100% 이하, 국민임대주택 자산 기준 충족(본인)
사회초년생	<ul style="list-style-type: none"> · 인근 직장에 재직 중인 취업 5년 이내 미혼 무주택세대주 · 본인 소득이 평균 소득의 80% 이하(세대는 100% 이하), 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> · 인근 직장에 재직 중인 결혼 5년 이내 무주택세대주 · 세대 소득이 평균 소득의 100% 이하(맞벌이시 120% 이하), 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족
노인계층	<ul style="list-style-type: none"> · 해당 지역(시·군)에 거주하는 65세 이상의 무주택세대주 · 세대 소득이 평균 소득의 100% 이하, 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족
취약계층	<ul style="list-style-type: none"> · 해당 지역에 거주하는 주거급여수급 대상자인 무주택세대주 · 국민임대주택 자산 기준 충족
산단근로자	<ul style="list-style-type: none"> · 해당 지역에 위치한 산업단지에서 근무하는 무주택세대주 · 세대 소득이 평균 소득의 100% 이하(맞벌이시 120% 이하), 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족

* 도시근로자가구 월평균소득 기준('14년 100% 461만원, 80% 368, 120% 553)

** (참고) 국민임대 소득기준 : 60㎡ 미만은 70% 이하, 60㎡ 이상은 100% 이하,
공공임대 소득기준 : 100% 이하

4 거주기간

- 임대차계약은 2년마다 갱신하고, 입주자격 유지 시 최대 거주기간 동안 계약갱신 가능(거주 중 졸업, 취업·결혼기간 초과 시 재계약 허용)
 - * 순환이 필요한 계층은 6년, 주거안정지원이 필요한 계층은 20년으로 구분
 - 대학생 : 최대 6년(단, 졸업 후 계약갱신은 1회로 제한)
 - * 4년제를 전제로 하되, 졸업 후 취업 준비 기간, 대학원 진학자 등 고려
 - 사회초년생 및 신혼부부 : 최대 6년
 - 취약계층 및 노인계층 : 최대 20년
 - 산업단지 근로자 : 최대 20년
- ※ 주택 철거로 입주하는 기존 거주자 : 20년

5 선발 절차

- ① 지자체장이 자체 기준에 따라 우선공급 대상자 선발(시행자 위탁 가능)
 - 우선공급 탈락자는 자동으로 일반공급 신청자로 분류, 우선공급 모집 미달 시 나머지 우선공급 물량은 일반공급 물량으로 전환
- ② 시행자가 일반공급 대상자를 추천으로 선발(산단근로자는 순위별* 추천)
 - * 1순위: 취업 기간 5년 이내 또는 혼인 기간 5년 이내 / 2순위: 일반 근로자
 - 일반공급 탈락자 중 계층별 세대수의 20%이상 예비입주자 순위 추천
- ③ 모집 결과 일부 계층이 미달될 경우, 시행자가 주택유형 등을 고려하여 타 계층 예비입주자에게 공급 가능
 - 최종 미달분은 공공임대주택 기준(월평균소득 100% 이하, 5·10년 공임 자산기준)에 준하여 시행자가 추가 모집
- ④ 퇴거자 발생 시 예비입주자 순위에 따라 당사자가 희망할 경우 입주, 예비입주자 전원에게 대해 입주여부가 결정되면 입주자 추가 모집

6 기타 관리 및 운영 관련 사항

○ 거주기간 연장 특례

- 대학생이 취업하여 사회초년생 자격을 얻거나, 사회초년생이 결혼하여 신혼부부 자격을 얻으면 최대 **10년**까지 연속 거주를 허용
- * 취업·결혼 등 젊은 계층의 사회적 정착은 행복주택의 정책 방향에 맞는 만큼, 이를 권장하고 주거 안전성을 제고하기 위해 거주기간을 연장

○ 행복주택 입주 후에도 청약통장 유지

- 행복주택에 입주자로 선정되었더라도, 가입한 주택청약종합저축 또는 청약저축은 다음 주택 청약 시에도 활용 가능
- * 행복주택을 주거 상향의 발판으로 활용할 수 있도록 차기 청약기회를 제공

○ 대학생·사회초년생 2인 1호 공급(규칙 제32조의5 제15항)

- 저렴한 임대료로 공급하고, 수혜대상을 확대하기 위해 대학생·사회초년생 등 독신자 계층에 대하여 **2인 1호**를 허용

○ 대학생 휴학 시 관리(규칙 제32조의5 제14항)

- 입주기간 동안 **1년 이하**로 휴학하는 경우에만 재계약 허용
- 군 복무 휴학 시, 본인이 희망할 경우 복학 후 예비입주자로 선정

○ 산단 입주기업에게 직접 공급

- 산단형의 경우, 지자체가 산단 근로자에 대한 우선공급 물량을 산단 입주기업에게 직접 공급하는 것을 허용하여 기업활동 지원

I. 일반현황

○ 2회 이상 선발 제한

- 같은 계층의 자격으로 행복주택 재입주(타지구 포함)는 불가능하며, 다른 계층의 자격으로는 신규 입주신청 후 선발되면 재입주 가능

* 대학생 → 대학생(X), 대학생 → 사회초년생(○), 사회초년생 → 신혼부부(○)

○ 지자체의 우선공급자 선발 운영실태 점검

- 국토부 장관이 점검을 통해 지자체 우선공급 비율을 조정* 가능

* 공급계층 외의 자에게 공급하거나, 자체 수립한 기준대로 선정하지 않는 경우

3. 행복주택 추진현황

- (공급계획) '17년까지 공공용지, 도시재생용지, 공기업 보유토지 등을 활용하여 총 14만호 공급*

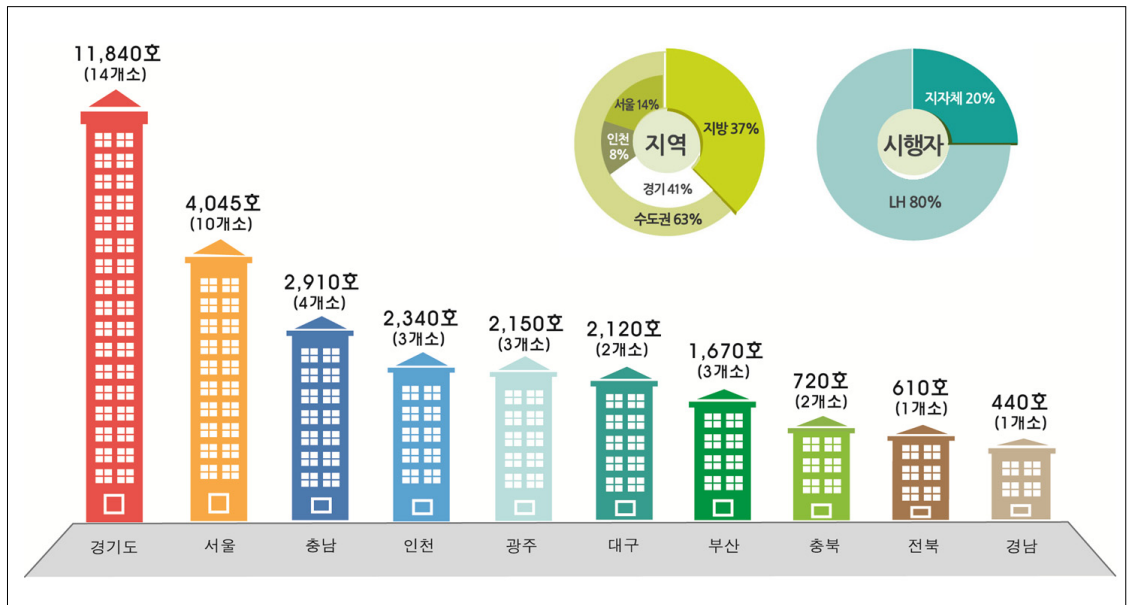
* (연차별 공급계획) '14년 2.6만호, '15년 3.8만호, '16년 3.8만호, '17년 3.8만호

< 행복주택 건설부지 구분 >

구분	내용
공공 용지	· 철도부지, 공영주차장, 유휴 국공유지 등
도시재생용지 등	· 주거환경개선사업지구, 뉴타운해제지역 등 노후불량 주거지, 산업단지 등
공기업 보유토지	· 공기업(LH, 지방공사)이 보유한 토지 중 역세권 및 직주근접이 가능한 용지

- ('14년 추진지구) 2만6천호 사업승인 및 4천호 이상 착공 목표
- (지역별 분포) 수도권 약 1만8천호(63%), 지방 약 1만호(37%)

< '14년 추진지구 지역별 분포도 >



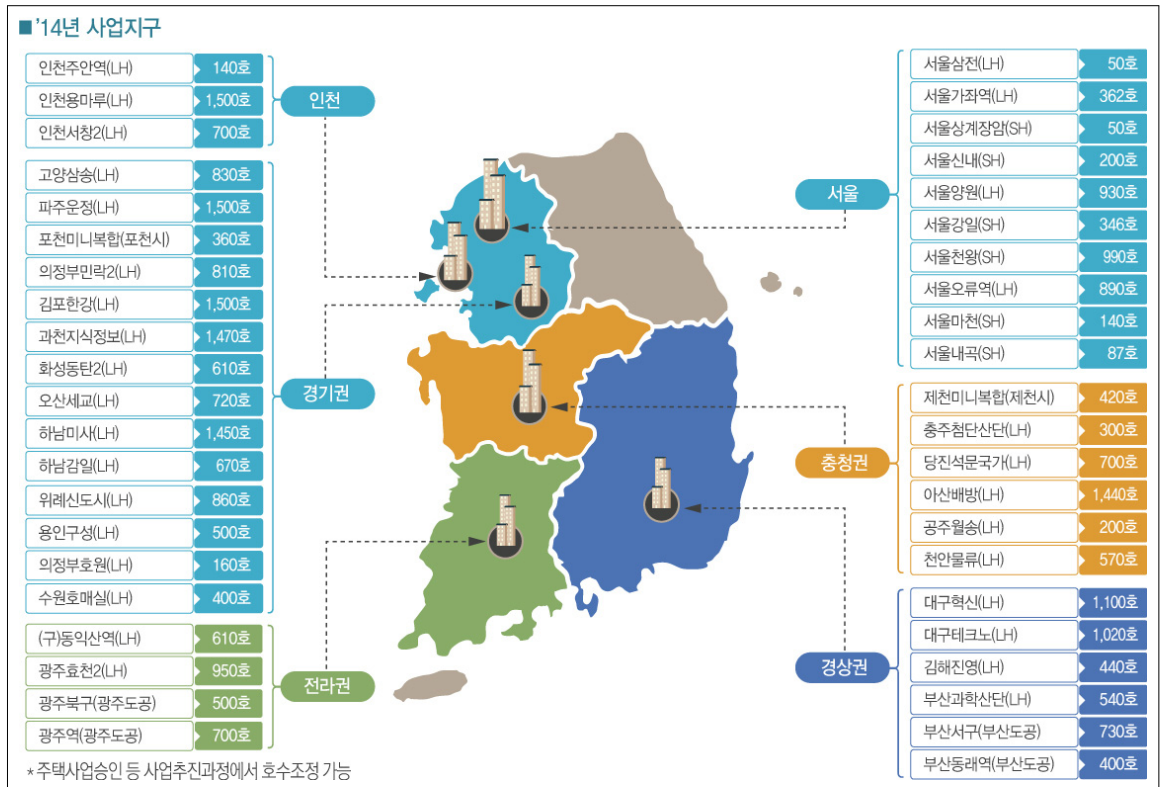
1. 일반현황

- (사업시행자별 분포) LH가 약 2만3천호(80%), 지자체 또는 지방공사가 약 5천호(20%) 추진

〈 '14년 지자체·지방공사 시행사업지구 〉

구분	서울 SH공사 (6개소)	부산도시공사 (2개소)	광주도시공사 (2개소)	경기 포천시 (1개소)	충북 제천시 (1개소)
지구	내곡, 천왕, 신내, 강일, 마천, 상계장암	동래역, 서구 아미동	광주KTX역, 북구 서림마을	포천 미니복합타운	제천 미니복합타운

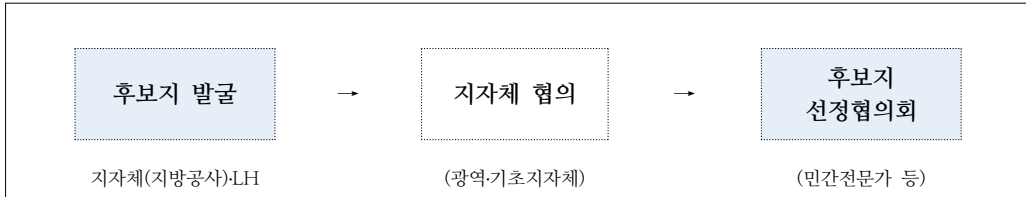
〈 '14년 행복주택 사업지구 〉



※ 주택사업승인 등 사업추진과정에서 호수조정 가능

4. 행복주택 선정방식 및 기대효과

- (후보지 선정 방식) 지자체·LH 제안 등을 통한 후보지 발굴, 지자체 협의, '후보지선정협의회' 논의 등 3단계 절차를 거침



* 후보지선정협의회 : 주택, 교통, 환경 등 민간전문가와 지자체 공무원 등 30여명으로 구성되어 행복주택 수요, 교통, 생활여건 등 행복주택 입지 타당성 검증(☞ 20페이지 참조)

- (기대효과) 도심내 행복주택을 공급함으로써 지속 가능한 창조 공간으로 조성
 - (도심내 젊은세대 인구 유입) 사회 활동이 활발한 젊은 층에게 시세 보다 저렴한 임대료로 우선 공급하여 **활력이 넘치는 주거타운** 조성
 - (도시활력 증진) 구매력 있는 젊은 계층의 유입을 통해 **지역경제를 활성화**시키며, 노후된 도시공간을 새롭게 정비하여 도시활력 증진의 기폭제 역할
 - (복합주거타운 조성) 공원과 문화공간 등을 조성하여 단절된 지역을 연결해 주민화합과 소통의 공간으로 제공하며, 육아·교육·문화·여가 등 입주자들의 특성과 선호를 고려한 복지프로그램을 강화하여 **소통·문화·복지·공공생활의 공간**으로 조성
 - (일자리 지원) 사회적기업 및 창업·취업지원센터를 유치하여 입주민과 인근 지역 주민들에게 **일자리 지원**, 지방산업단지 등 근로자들의 정주여건 개선

Ⅱ. 행복주택 자금조달

1. 예산편성 및 집행

- (예산지원 근거) 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제2조, 제3조*

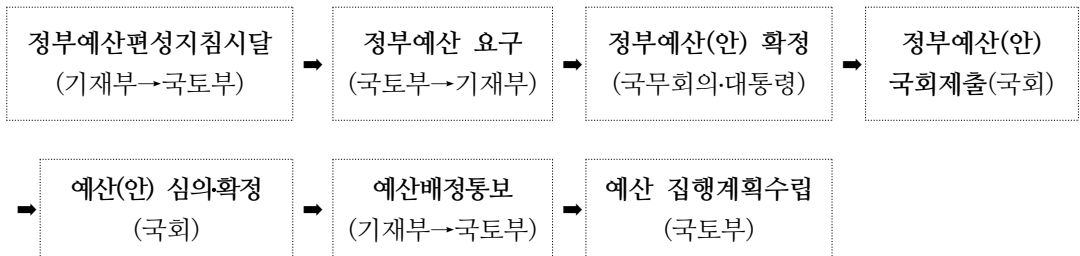
* 공공주택 건설계획 및 자원 등

- (예산편성 기준) 지원 단가와 면적에 자원분담 기준을 적용하여 재정과 기금 용자를 3~4개년에 걸쳐 지원

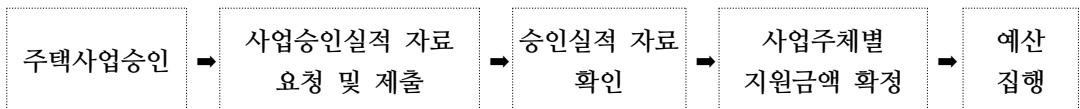
* 연차별 지원기준 : 재정 20-25-25-30%, 용자 30-40-30%(이율 2.7%)

지원 년도	평균건설 평형	평당단가 (천원)	자원분담 기준(%)				
			계	재정	기금	입주자	시행사
'13년	13.6평	6,592	100%	30.0	40.0	20.0	10
'14년	13.6평	6,592	100%	30.0	40.0	20.0	10

- (예산편성 절차)



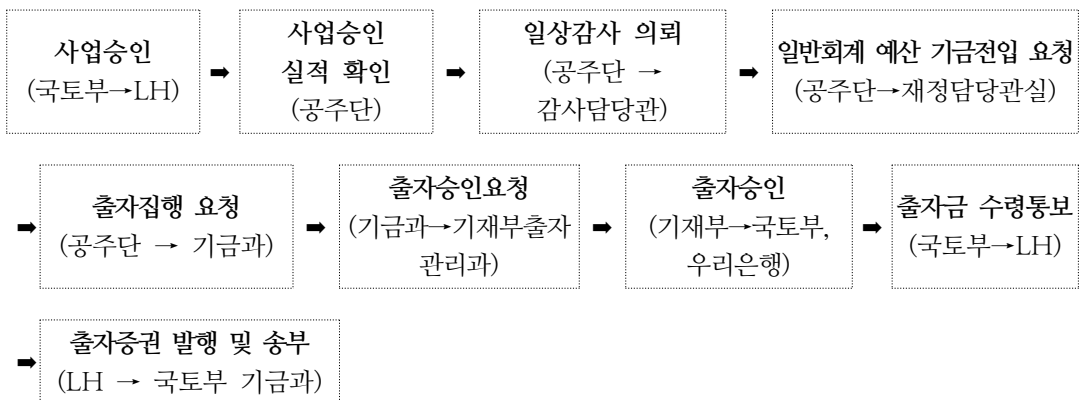
- (예산집행 절차)



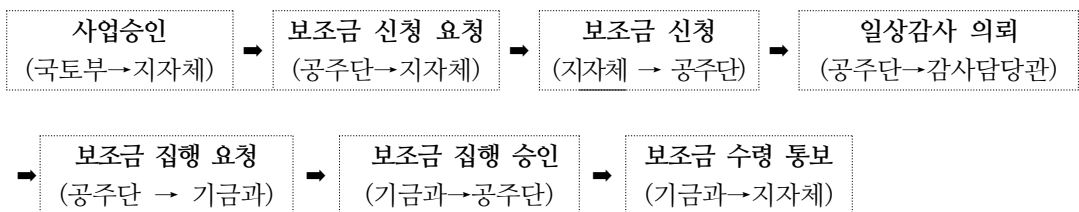
2. 재정지원

- (지원 형태) 출자(LH) 및 보조(지자체)
- (예산과목) 행복주택출자(1000-1040-408)
- (지원한도) 호당 2,690만원*
 - * 6,592천원('14년 지원단가) * 13.6평(평균평형) * 30%(지원비율)
- (연차별 비율) 20%(승인) - 25%(1년차) - 25%(2년차) - 30%(3년차)
- (지원절차) LH 출자는 예산 집행계획에 따라 월별 집행, 지자체 보조는 상하반기(6월, 12월) 각 1회씩 집행

< 출자금 집행 절차 >



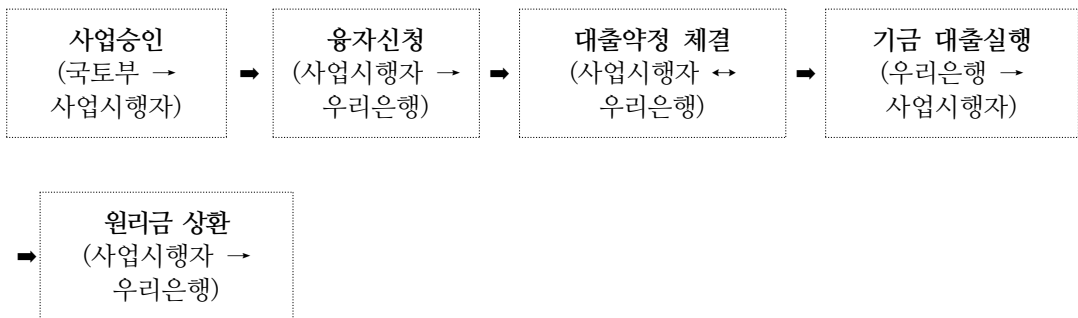
< 보조금 집행 절차 >



3. 기금융자 지원

- (예산과목) 행복주택(1300-1335-401)
- (대출한도) 호당 3,586만원*
 - * 6,592천원('14년 지원단가) * 13.6평(평균평형) * 40%(지원비율)
- (연차별 비율) 30%(승인) - 40%(1년차) - 30%(준공시)
- (대출이율) 연 2.7%
 - * 단, 지자체(지방공사)가 사업시행자인 경우나 주거환경개선지구내 소형(전용 30㎡이하) 주택사업의 경우 연 1.0% 적용
- (상환기간) 20년 거치 후 20년 원리금균등 분할상환
- (대출절차) 사업승인서 등 관련서류를 첨부하여 우리은행(총괄수탁 은행)에 용자 신청

〈 대출 절차 〉



Ⅲ. 행복주택사업 추진절차

1. 행복주택사업 유형

- 행복주택 후보지 3대 요소
 - ① 젊은 계층 등 수요 ② 대중교통 접근성 ③ 저렴한 임대료
- 사업방식 및 공급용지에 따라 4가지 유형으로 분류

- ① (공공용지형) 국·공유지 또는 미활용 공공시설 용지를 활용하여 행복주택을 공급하며, 지구지정(지구계획)*을 거쳐 공급
 - * 도시기본계획(GB해제 등) 변경을 수반하는 지역 이외 도시관리계획상 주거지역 등의 경우 지구지정(지구계획)없이 주택사업승인 가능
 - 교통과 개발여건이 양호한 공영주차장이나 미활용 공공시설용지(학교부지) 등 활용
- ② (도시재생형) 주거환경개선사업지구, 재개발·재건축사업지구 등을 대상으로 행복주택을 공급하여 노후불량 주거지 정비와 함께 지역 경제 활성화 유도
- ③ (산업단지 및 미니복합타운) 산단근로자를 위하여 직주근접형 행복주택을 공급하여 산업단지 활성화 도모
 - 산업단지 내 부지, 산단활성화를 위한 미니복합타운 지구 활용
- ④ (공기업보유형) 공기업이 보유한 개발지구 내 미매각 토지 및 미활용 토지를 활용하여 공급
 - 역세권 등 대중교통 접근성이 양호하고 인근에 산업단지, 대학 등이 위치하여 대학생 등 젊은 계층의 수요가 충분한 지역 선별

III. 행복주택사업 추진절차

〈 사업유형 분류 〉

구 분 (사업방식)	공급용지	관련법령		비고
		부지조성	주택건설	
I. 공공용지	국·공유지 공공시설용지	공주법	공주법	
II. 도시재생	주거환경개선사업 내 용지 노후 주거지역 내 용지	도정법 공주법 주택법 건축법	공주법 (도정법)	
III. 산업단지 및 미니복합타운	준공 및 진행 산단, 도시첨단산업단지, 노후산업단지, 미니복합타운	산단특례법 산업법 국계법	공주법	
IV. 공기업보유	개발지구* 내 미매각, 미활용 주택용지 등 * 택지개발, 국민임대, 보금자리 등	택촉법, 국임법	공주법	

※ 법령명

- (공주법) 공공주택건설 등에 관한 특별법
- (도정법) 도시 및 주거환경 정비법
- (산업법) 산업입지 및 개발에 관한 법률
- (국계법) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
- (산단특례법) 산업단지 및 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법

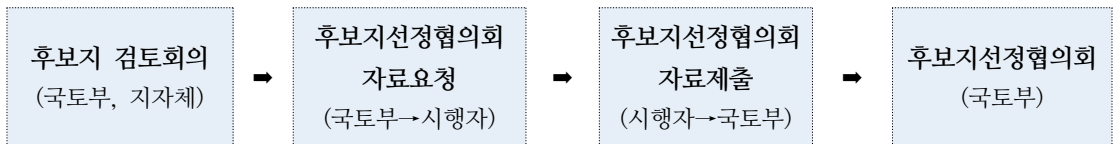
2. 행복주택 추진절차

1 공통사항

- ① 후보지 선정 ② 주민편익 프로그램
- ③ 공공주택건설 특례사항 ④ 공공주택건설 사업승인

① 후보지 선정

- (개요) 행복주택을 공급하기 위한 적정 후보지 선정
- (원칙) 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 젊은계층과 산단근로자 등 행복주택 공급대상의 수요와 직주근접, 저렴한 임대료를 확보하기 위한 적정부지 선정
- (절차) 후보지검토회의 후 후보지선정협의회(※국토부훈령 제344호)



- (법적근거) 공주택법 제8조제1항 및 공주택 시행령 제6조제2항에 따른 「행복주택 후보지 선정 협의회 설치 및 운영지침」 (국토부 훈령 제344호)

① 후보지검토회의

- (개요) 갈등 예방 및 행복주택 후보지 적정성 검증을 위하여 지자체 의견 수렴
- (구성) 국토부, 광역·기초 지자체, 사업시행사, 관계 공공기관 등
- (목적) 행복주택 후보지를 발굴·선정하는 과정에 중앙·지방 정부가 상호 협력하여 보다 합리적으로 부지를 발굴·선정

III. 행복주택사업 추진절차

- (절차) 지자체, LH, 지방공사 등 시행자가 발굴하여 건의한 부지를 공공주택 법령 등에 따른 공식적인 주택지구 지정 제안 등 관련 절차를 시작하기 이전에 지자체, 시행자, 국토부 등이 합동으로 지역사회에서 원하는지 여부와 사업 여건을 사전에 확인

② 후보지선정협의회

- (목적) 행복주택 건설을 위한 공공시설 부지 등에서 공공주택사업의 추진과 관련하여 부지선정 및 관계기관 협의를 효과적으로 하기 위하여 설치

< 후보지선정협의회 개요 >

기능	공공주택사업을 위한 공공시설 부지 등의 선정에 관한 사항을 협의	
구성	정부위원과 민간위원을 포함하여 30명 이내의 위원으로 구성	
	정부위원	국토교통부 공공주택건설추진단장, 해당 부지를 관할하는 시·도와 시·군·구(자치구를 말함)소속의 4급 이상의 공무원
	민간위원	주택, 도시계획, 교통, 교육, 환경 등 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 전문가로서 국토교통부장관이 위촉하는 사람, 해당 사업시행자 소속의 담당 부서의 장
	위원장	정부·민간 위원 중 호선하는 사람으로 하며, 국토교통부 공공주택건설추진단장을 부위원장으로 함
회의	국토교통부장관 또는 위원장이 소집하며, 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 2/3 이상의 찬성으로 의결함. 국토교통부장관 또는 위원장은 회의 개최 7일 전까지 회의일시, 장소, 안건 등에 필요한 사항을 위원에게 통보. 공무원인 위원은 해당 행정기관의 소속공무원을 대리참석하게 할 수 있음.	

- (분과협의회) 효율적인 운영을 위하여 협의회에 주택수요평가분과협의회를 (이하, “분과협의회”) 두며, 주택분야 민간전문가로 구성하되 위원장은 위원들이 호선하는 사람으로 함
 - 지자체 장이 건의한 사업 중 국토부장관이 도시계획·교통·환경 등에 영향이 미미하다고 판단하는 공공주택사업
 - 시행자가 부지를 이미 보유하고 있는 공공주택사업
 - 다른 법령에 따라 개발되거나 주택용지로 이미 조성되어 있어 주택지구 지정 없이 주택사업승인만 하는 공공주택사업

- **(서면협의)** 국토부장관 또는 위원장은 부득이한 사유가 있거나 내용이 경미하다고 인정되는 협의안건에 대하여는 협의회에 회의에 갈음하여 위원별로 서면 의견서를 제출하게 할 수 있음
 - 위원장은 서면협의를 하려면 5일 이상의 기간을 정하여 안건을 각 위원에게 송부
 - 안건을 받은 위원은 정해진 기간에 의견을 회신하여야 함
 - 기한이 종료된 날에 협의회 회의록을 개최한 것으로 봄
- **(대상)** 100세대 이상의 행복주택을 건설하기 위한 공공주택사업으로서 국토교통부장관이 승인하는 후보지를 대상으로 함
- **(회의사항의 대외누설 금지)** 국토부장관은 협의회 결과를 참고하여 공공주택 사업을 보완하는 등 협의회 결과를 적극적으로 반영
 - 공무원이 아닌 위원이 위원으로 위촉된 때에는 별지 서약서를 제출
 - 국토부장관은 대외누설금지 규정을 위반한 위원을 해촉할 수 있고, 해당위원을 재위촉할 수 없음

② 주민편의 프로그램

- **(개요)** 행복주택과 다양한 국가지원사업을 연계하여 입주자와 지역주민의 편의를 증진시키고, 주민간의 소통·교류 공간 마련
 - 단지 내 부대복리시설 공간을 할애하거나, 별도 건물을 건축하여 관계부처가 도입한 다양한 주민편의서비스를 제공
 - 주민편의시설은 주변 지역주민이 함께 이용할 수 있는 개방형 시설로 설치
- **(주민편의 프로그램 연계 사업)** 고용, 보육, 문화, 체육, 가족 및 창업 서비스 9개 사업을 우선 연계하되, 향후 연계 가능한 사업을 지속적으로 발굴·연계

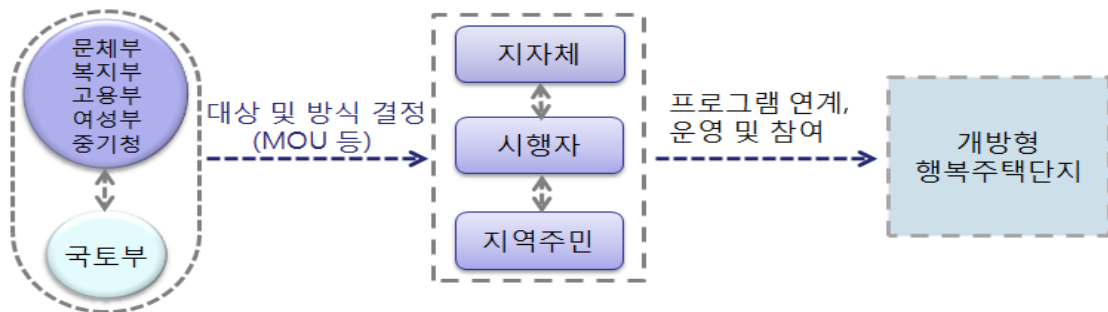
III. 행복주택사업 추진절차

< 행복주택 연계 대상 사업 >

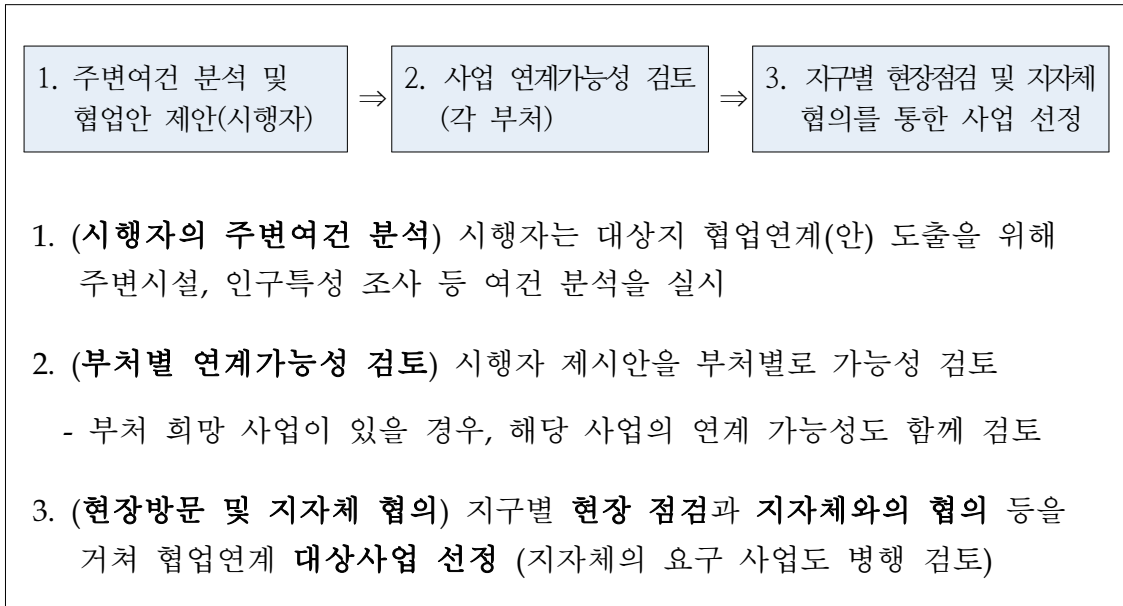
소관부처	사업명	지원내용	운영주체	이용대상
문화체육관광부	생활문화센터	리모델링비	지자체	일반인
	국민체육센터	건축비	지자체	일반인
	작은 도서관	리모델링비	지자체	일반인
보건복지부	국공립어린이집	건축·운영비	지자체	취학전 아동
고용노동부	사회적기업	운영비	법인, 조합, 비영리단체	취약계층, 일반인
	고용센터	건축·운영비	직접	취업 대상자
여성가족부	공동육아나눔터	리모델링·운영비	건강가정지원센터	취학 전·후 아동
	건강가정지원센터	운영비	지자체, 비영리법인	일반 가족
중소기업청	소상공인지원센터	임대료, 운영비	소상공인시장진흥공단	소상공인, 일반인

- (주민편의 프로그램 연계지원방안) 부처간 협약(MOU) 체결 후 지구별 여건 분석, 지자체 협의 등을 거쳐 지구별로 프로그램 협업연계방안 마련

- 필요시 해당 지자체 등과 실행 MOU 체결



< 지구별 주민편의 프로그램 협업 연계 절차 >



③ 공공주택건설 특례사항

- (개요) 대학생·신혼부부 등에게 공공주택을 공급하기 위해 공공시설부지 등에서 (공공시설부지 등이 50% 비율 포함) 공공주택사업을 시행하는 경우 국계법에도 불구하고 국토부장관이 고시하는 판매표시, 업무시설, 숙박시설 등을 공공주택과 함께 건설할 수 있음
(이 경우 제2조의 주택비율 적용하지 않음) (※공주법 제40조의 2의 제1항, 시행령 23조의 2)
- (공공시설부지) ①철도·유수지 등 공공시설 부지, ②국가, 지자체, 공공기관, 지방공사가 소유한 국·공유지(미매각토지, 공공시설 목적으로 취득한 토지, 공공시설의 이용에 지장이 없는 범위내에서 공공주택을 건설할 수 있는 토지)
(※공주법 제40조의2제1항 제1호~3호)
- (공공시설부지 등에서 복합개발) 공공주택과 시설물을 함께 건설할 경우 주택건설사업계획승인을 받으나, 시설물을 공공주택과 별개의 동으로 건설할 경우에는 시설물은 건축허가를 받음(※공주법 제40조의 2의 제2항)

III. 행복주택사업 추진절차

〈 공공시설부지 등에서의 공공주택건설 사업시행 시 주요 특례사항 〉

구분	특례사항
<p>국유재산법 특례</p>	<p>(국공유지 사용허가 및 대부기간, 사용료 및 대부료) 국공유지 등에서 공공주택사업을 할 경우, 국가 및 지자체는 수의계약방법으로 국공유지를 사용허가 하거나 매각·대부할 수 있고, 이 경우 국가 및 지자체는 사용허가 및 대부 기간을 50년 이내로 하며, 사용료 및 대부료는 지구계획 승인일 또는 주택건설계획승인일 시점의 개별공시지가의 1천분의 10 이상을 곱한 금액으로 함</p> <p>(※공주법 제40조의3제1항, 시행령 제23조의3제1항~4항)</p> <p>(국유재산 범위) 국유재산은 국토교통부장관이 관리하는 행정재산 중 철도, 유수지, 주차장으로 기재부장관과 협의를 거친 것에 한함</p> <p>(※공주법 제40조의 3 제2항)</p> <p>(국공유지에 축조한 시설물 소유권) 국공유지에 영구시설물을 축조할 수 있으며, 영구시설물의 소유권은 국가, 지자체 또는 그 밖의 관계기관과 시행자간 별도 합의가 없는 한 국공유지를 반환할 때까지 시행자에게 귀속됨</p> <p>(※공주법 제40조의 3 제3항)</p>
<p>철도건설법 특례</p>	<p>철도시설에서 공공주택사업을 시행하는 시행자는 철도건설사업의 시행자로 보며(※공주법 제40조의 4 제1항), 국토부장관은 시행자에게 50년 이내의 범위에서 철도시설의 점용허가를 할 수 있으며, 점용료는 지구계획 승인일 또는 주택건설사업계획승인일 시점의 개별공시지가의 1천의 10이상을 곱한 금액으로 함</p> <p>(※공주법 제40조의4제2항, 시행령 제23조의3제1항~4항)</p>
<p>학교용지 확보 등에 관한 특례법에 대한 특례</p>	<p>공공시설부지 등에서의 사업시행자는 교육감의 의견을 들어 학교용지를 개발·확보하지 않을 수 있고(※공주법 제40조의 5 제1항), 공공주택사업지구와 가까운 곳에 있는 학교를 증축하기 위해 필요한 경비 등을 부담할 수 있음</p> <p>(※공주법 제40조의 5 제2항)</p>

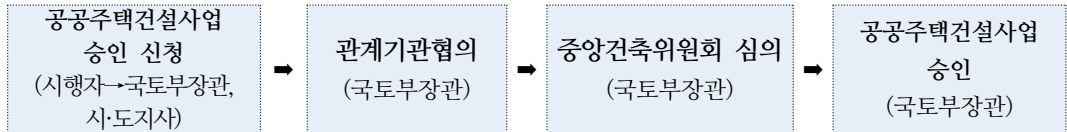
구분	특례사항
<p>건축기준 등에 관한 특례</p>	<p>국토부장관은 공공시설부지 등에서 공공주택사업을 할 경우, 「국계법」에 따른 건폐율 및 용적률, 「건축법」에 따른 대지의 범위, 대지의 조경, 공개공지, 대지안의 공지, 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등 건축제한, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 또는 녹지확보 기준, 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화 할 수 있음(※공주택법 제40조의 6 제1호~4호)</p> <p>※ 건축기준 완화범위(제23조의 4 제1항 제1호~8호) : 국토부장관 고시</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건폐율: 인공지반의 면적은 건축면적에 포함하지 않음 2. 용적률: 인공지반의 면적은 연면적에 포함하지 않음 3. 대지의 조경: 인공지반의 조경면적은 대지의 조경면적으로 보고, 인공지반에 대해서는 대지 안의 식재(植栽) 기준에 관한 자연지반율은 적용하지 않음 4. 공개 공지 등: 주택지구 내에서 국토부장관의 고시로 건설하는 판매시설, 업무시설, 숙박시설은 건축물의 일부를 공중(公衆)에 휴식시설 등의 용도로 제공하는 경우 공개 공지 또는 공개 공간을 설치하지 않을 수 있음 5. 대지 안의 공지: 인공지반으로 이루어진 대지에는 피난에 지장이 없는 한, 대지 안의 공지를 두지 않아도 됨 6. 건축물의 높이: 지구단위계획으로 일단의 가로구역(街路區域)에 대하여 건축물의 높이를 지정한 경우에는 가로구역별 건축물의 높이를 지정·공고한 것으로 봄 7. 도시공원 또는 녹지 확보 기준: 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 100분의 50 범위에서 완화하여 적용할 수 있음 8. 주차장: 부설주차장의 설치기준을 100분의 50 범위에서 완화하여 적용할 수 있음. 단, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 완화 적용을 받은 경우에는 추가로 완화 적용할 수 없음

III. 행복주택사업 추진절차

4 공공주택건설 사업계획 승인

- (절차) 시행자는 부대·복리시설을 포함하여 공공주택사업계획을 작성 또는 변경하여 시·도지사 또는 국토부장관에게 승인신청을 하고, 시·도지사 또는 국토부장관은 관계기관협의, 중앙(지방)건축위원회 심의를 거쳐 사업승인

(※공주법 제35조제1항, 제6항, 공주법 제36조제1항)



① 공공주택건설사업계획 승인 신청

- (절차) 시행자는 공공주택에 대한 사업계획 승인신청서(별지 제2호서식)와 관련 서류를 첨부하여 국토부장관에게 제출(※공주법 시행령 제20조)
- 사업계획 승인신청서 : 별지 제2호 서식 (※공주법 시행규칙 제6조제1항)

< 관련서류 >

- ① 주택과 부대시설 및 복리시설 배치도
- ② 주택지구 조성공사 설계도(주택지구 조성공사를 우선 시행하는 경우만 해당되는 것으로 위치도, 지형도, 평면도 및 부대시설 설계도)
- ③ 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소를 적은 서류
- ④ 공공시설 등의 귀속조서 및 도면
- ⑤ 관계행정기관 장과의 협의에 필요한 서류
- ⑥ 축척 1만분의 1이상 5만분의 1이하인 간선시설설치계획도, 주택법시행규칙 별표2에 따른 서류 (공주법시행령 제20조 제1호~6호, 시행규칙 제2항, 제3항)

(※공주법시행령 제20조 제1호~6호, 시행규칙 제2항, 제3항)

② 관계기관협의

- (절차) 국토부장관은 사업계획에 다른 법률에 관한 사항이 포함되어 있을 경우, 미리 관계 행정기관의 장과 협의함. 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날로부터 30일 이내에 의견 제출(같은 기간내 의견제출이 없으면 의견이 없는 것으로 봄)
- (※공주법 제35조제6항)

③ 건축위원회 심의

- (개요) 국토부장관은 공공주택 등이 건축위원회 심의대상이거나(※건축법 제4조), 교통영향분석·개선대책 대상사업인 경우(※도시교통정비촉진법 제15조) **중앙건축위원회 또는 국토부 소속 교통영향분석·개선대책위원회의 심의**를 받음
- 단, 지자체 또는 지방공사가 주택을 건설하는 경우, 시·도지사가 설치한 지방 건축위원회 또는 승인관청 소속 교통영향분석·개선대책위원회의 심의를 받으므로 중앙건축위원회 등의 심의는 생략할 수 있음(※공주법 제36조제1항, 제2항)



건축위원회 생략 사항

공공주택건설사업계획을 지구계획신청서에 포함하여 승인받는 경우 통합심의위원회의 심의를 거치므로 중앙 건축위원회 심의 및 교통영향분석·개선대책위원회의 심의를 받은 것으로 봄(공주법 제35조제3항, 제36조제3항)

④ 공공주택건설사업계획 승인

- (효과) 시행자가 주택건설사업계획을 승인 받은 때에는 다른 법률의 인가·허가·결정·심의 등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있는 때에는 관계 법률에 따른 고시 또는 공고가 있는 것으로 봄 (※공주법 제35조제4항)
- (사업계획 승인 고시) 국토부장관은 사업계획 승인시, 사업계획의 내용을 관보에 고시하고, 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 시·도지사에게 송부 (※공주법 제35조제5항)

< 고시내용 >

- ① 사업의 명칭
- ② 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명
- ③ 사업시행지역의 위치, 면적 및 건설주택의 규모
- ④ 사업시행기간
- ⑤ 다른 법률에 따라 고시 또는 공고가 의제되는 사항

※공주법 제35조 제5항

III. 행복주택사업 추진절차

〈 사업주체별 역할 〉


사업주체	역할	비고
자자체 또는 LH	① 공공주택건설사업계획서를 작성 또는 변경 작성 ② 국토부장관 또는 시·도지사에게 사업계획 승인 신청	사업시행자
국토부장관 시·도지사	① 사업계획 승인신청을 받으면 행정정보의 공동이용을 통하여 토지이용계획확인서를 확인(공주법 시행규칙 제6조제4항) ② 관계행정기관의 장과 협의, 건축위원회 심의를 받음 ③ 사업계획을 승인하면 별지 제3호서식의 사업계획승인서를 사업계획승인신청자에게 발급(공주법 시행규칙 제6조 제5항) ⑤ 사업계획 승인 고시하고 사업계획승인서 및 관계서류 사본을 시·도지사에게 송부(공주법 제35조 제5항)	승인권자

2 공공용지형

- (특성) “국·공유지”와 “공공시설용지”를 활용하여 행복주택 공급
- (유형) 공급용지의 특성에 따른 분류
 - (① 유형) 지구지정형 : 도시기본계획(필요시 도시관리계획) 변경이 필요한 경우
 - (② 유형) 주택건설형 : 지구지정없이 행복주택 사업승인이 가능한 경우

< 공공용지형 구분 >

구분	지구지정형	주택건설형
절차	후보지선정협의회 ↓ 지구지정 ↓ 지구계획 ↓ 공공주택건설 사업승인 ※ 공주법에 따라 지구계획 및 사업승인 동시진행 가능	후보지선정협의회 ↓ 공공주택건설 사업승인
소요기간	약 6~12개월	약 2~4개월
특징	도시계획 변경심의, 주민설명회 등 지구지정에 장기간 소요	도시관리계획상 주택사업승인이 가능한 지역 ※ 공주법에 따라 도시관리계획 의제처리는 가능
예시	서울가좌, 서울오류, 익산인화	부산동래역, 김해진영



지구지정 필수요건

- 공주법에서 주택건설사업 승인시 도시관리계획(용도지역 변경)을 의제하고 있어 지구 지정 절차가 필수는 아니나, **도시기본계획 변경 및 개발제한구역 해제가 필요한 사업은 지구지정 절차가 필수**
- 사유지 등의 수용을 위해서는 보상법상 사업인정 의제가 지구지정(공주법 제27조)

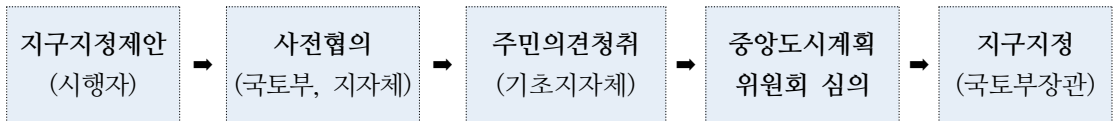
2.1 지구지정형

- 도시기본계획(필요시 도시관리계획 포함) 변경이 수반되는 경우
 - 후보지선정 → 지구지정 → 지구계획 → 공공주택건설사업 승인

후보지 선정	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
	후보지 선정협의회 (국토부)	국토부 훈령 제344호
지구지정	공공주택 지구지정 제안 (시행자→국토부장관)	공주택 제6조 2항
	사전 협의 (국토부, 지자체 등)	공주택 제8조 1항 (20일+10일)
	주민의견청취 (기초지자체장)	공주택 제10조 1항, 시행령 제8조 2항(14일)
	중앙도시계획위원회 심의	공주택 제6조 3항, 4항 (60일)
	공공주택 지구지정 (국토부장관)	공주택 제12조
지구계획	지구계획승인신청 (시행자→국토부)	공주택 제16조
	관계기관 협의	공주택 제18조 2항
	공공주택 통합심의위원회	공주택 제17조 2항 (도시관리계획, 영향평가 등)
	지구계획 승인	공주택 제17조
공공 주택건설 사업승인	공공주택건설 사업계획승인 신청 (시행자→국토부장관, 시·도지사)	공주택 시행령 제20조(승인신청) 공주택 제38조에 따라 지자체 또는 지방공사 단독 또는 공동으로 시행하는 경우 시·도지사에게 관한 위임 (단, 내가 공공 주택을 공급할 경우 국토부 장관에게 승인)
	관계기관 협의	공주택 제35조 6항
	중앙건축위원회 심의	공주택 제36조 1항
	* 공주택 제36조 및 건축법 제4조에 따라 16층 이하일 경우 중앙건축위원회 생략 가능(단, 지자체 및 지방공사가 건설시, 시도지사 설치한 건축위원회 또는 교통영향분석·개선대책위원회 심의 받음)	
	공공주택건설 사업계획 승인 (국토부장관, 시·도지사)	공주택 제35조 1항

1 지구지정

- (개요) 후보지선정협의회를 거쳐 행복주택공급을 위한 사업지구 지정을 위한 단계로 시행자는 국토부장관에게 주택지구의 지정을 제안(※공주법 제6조제2항)
- (절차) 후보지선정협회의 결과를 참고하여 국토부장관은 관계기관 사전협의, 해당지역의 주민의견청취, 중앙도시계획위원회를 거쳐 행복주택사업지구를 지정·변경(※공주법 제6조제1항, 제2항, 제3항, 공주법 제10조제1항)



1 지구지정 제안

- (개요) 사업시행자는 국토부장관에게 제안할 지구지정제안서와 첨부서류를 작성·제출 (※공주법 시행령 제4조제1항, 2항)

< 제안서 및 첨부서류 >

지구지정 제안서	<ul style="list-style-type: none"> ① 주택지구의 명칭, 위치 및 면적 등 지구개요 ② 시행자의 명칭, 소재지 및 대표자 성명이 기입된 제안서
첨부서류	<ul style="list-style-type: none"> ① 주택지구에 관한 조사서류 ② 축척1/25,000 또는 1/50,000 위치도 ③ 주택지구의 경계와 그 결정 사유를 표시한 축척 1/5,000 지형도 ④ 도시의 현황을 기록한 서류 ⑤ 편입농지 및 임야현황에 관한 조사서류 ⑥ 현황사진 ⑦ 수용하거나 사용할 토지물건 및 권리의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소를 적은 서류 ⑧ 전략환경영향평가 및 사전재해영향성검토 관련 자료(주거지역 10만㎡사업 제외) ⑨ 주택지구주변의 광역교통체계관련자료(주택지구의 면적이 100만㎡ 이상 해당) ⑩ 도시·군기본계획의 변경에 필요한 서류

III. 행복주택사업 추진절차

② 사전협의

- (협의주체) 국토부장관은 주택지구를 지정·변경하기 위해 지정·변경안에 대하여 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사와 사전에 협의(※공주법 제8조)
- (협의내용) 지구개요, 지정목적, 인구수용계획 등

〈 세부협의 내용 〉

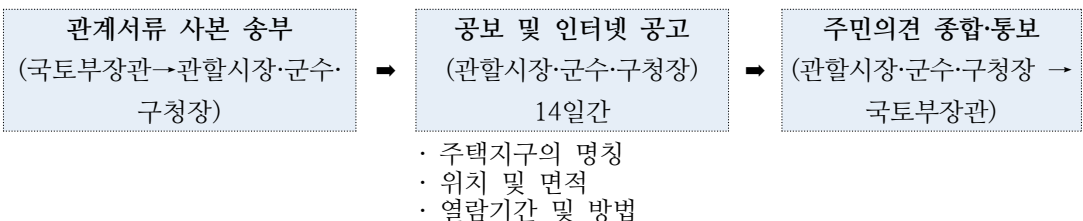
- ① 주택지구의 명칭, 위치 및 면적 등 지구개요
- ② 주택지구의 지정목적
- ③ 인구 및 주택 수용계획
- ④ 축척 1/25,000 또는 1/50,000 위치도
- ⑤ 군사시설에 관한 자료
- ⑥ 농지 및 임야에 관한 자료
- ⑦ 주택지구의 경계와 그 결정 사유를 표시한 축척 1/5,000 지형도 등


※공주법 시행령 제6조제1항

- (협의기간) 20일 이내로 하되, 중앙행정기관의 장, 관할 시·도지사의 요청이 있을 시 국토부장관은 1회에 한하여 10일의 범위에서 연장 가능

③ 주민의견 청취

- (개요) 국토부장관은 주택지구의 지정·변경을 위하여 해당 지역의 거주민과 전문가의 의견을 청취(※공주법 시행령 제8조)
- (절차) 국토부장관은 관할 시장·군수·구청장에게 관계서류의 사본을 송부하고, 관할 시장·군수·구청장은 주택지구의 명칭, 위치·면적, 열람기간 및 방법을 14일 동안 지자체의 공보 및 인터넷 공고하여 주민의견을 종합하고 이를 국토부장관에게 통보



	직접의견청취
<p>국토부장관은 주택지구가 둘 이상의 시·군 또는 구에 걸치는 경우와 관계서류를 받은 시장·군수·구청장이 공고를 하지 않은 경우 직접 또는 관계 시·도지사에게 지역주민과 관계전문가 등의 의견을 듣게 할 수 있음</p>	

④ 중앙도시계획 위원회

- (개요) 광역도시계획, 도시·군계획, 토지거래계약허가구역 등 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항의 심의 등을 위하여 설치 (※공주법 제6조제3항, 제4항, 국제법 제106조)

〈 중앙도시계획위원회 개요 〉

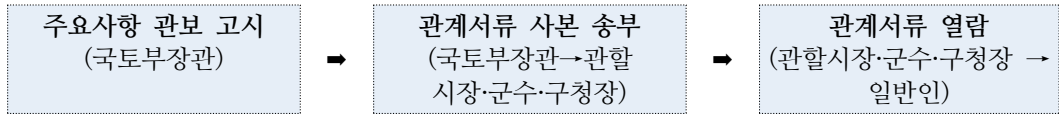
구성	위원장·부위원장	각1명을 포함한 25명 이상 30명 이내의 위원으로 구성
	위원	관계 중앙행정기관의 공무원과 도시군·계획 관련분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 국토교통부장관이 임명·위촉
	민간위원	공무원이 아닌 위원의 수는 10명 이상으로 하고, 임기는 2년으로 함
	위원장	위원 중 국토교통부장관이 임명하거나 위촉
회의	국토교통부장관이나 위원장이 필요시 소집할 수 있으며, 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결함	

- (분과위원회의 설치) 토지이용에 관한 구역 등의 지정·변경 및 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항, 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의, 허가구역의 지정에 관한 사항을 효율적으로 심의하기 위하여 설치

⑤ 공공주택지구 지정

- (개요) 사전협의, 주민의견청취, 중앙도시계획위원회의 심의사항을 반영·검토 하여 국토부장관이 공공주택지구 지정(변경·해제)함
- (절차) 국토부장관은 주요사항을 관보에 고시 후 관계서류의 사본을 관할 시장·군수·구청장에게 송부, 관할 시장·군수·구청장은 일반에 열람 (※공주법 제14조)

III. 행복주택사업 추진절차



< 후보지선정협의회 개요 >

- ① 주택지구의 명칭·위치 및 면적
- ② 주택지구의 지정일
- ③ 시행자의 명칭·소재지 및 대표자 성명
- ④ 사업의 종류
- ⑤ 수용하거나 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명
- ⑥ 관계 서류의 열람방법 등

※공주법 시행령 제10조

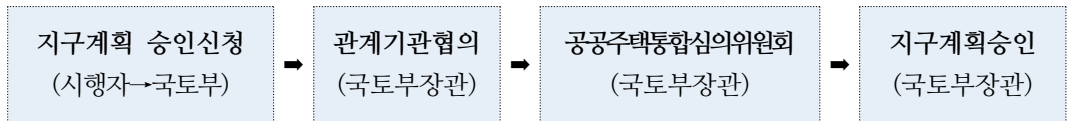
- (지구지정효과) 국토부장관의 주택지구의 지정·변경 고시는, 용도지역 및 지구단위계획구역의 지정·변경·해제의 효과를 지니며 도시·군기본계획의 수립·변경이 확정되거나 도지사의 승인을 받은 것으로 봄 (※공주법 제12조제3항, 공주법 제13조)

< 사업주체별 역할 >

사업주체	역할	비고
시행자	① 주택지구 지정제안서 작성 및 국토부장관에게 제출	
시장·군수·구청장	① 관계서류의 사본을 국토부장관에게 받아 주민 및 관계전문가 의견 청취 ② 의견청취 후 지자체 공보 및 인터넷 홈페이지 공고 ③ 일반인에게 열람 ④ 제출된 의견을 종합하여 국토부장관에게 제출 ⑤ 지정·고시 관계서류를 일반인에게 열람 ⑥ 행위제한	
국토부장관	① 주택지구지정제안서를 행정정보의 공동이용을 통하여 사업시행 지역의 지적도 및 임야도 확인 ② 사전협의(관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시도지사와 사전협의, 국토부장관은 사전협의를 위해 관계 공무원·전문가 및 시행자 등을 위원으로 하는 협의회 구성·운영) ③ 필요한 경우 국무회의(10km ² 이상) ④ 보안관리 및 부동산 투기방지대책(필요한 경우 미리 공개) ⑤ 주민의견청취(관계서류의 사본을 관할 시장·군수·구청장에게 송부) ⑥ 중앙도시계획위원회심의 ⑦ 주택지구 지정고시(관계서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부)	승인권자


② 지구계획

- (절차) 시행자는 지구계획을 수립하여 국토부장관에게 지구계획승인을 신청하고, 국토부장관은 관계기관협의와 통합심의위원회를 거쳐 지구계획 승인 (※공주법 제16조, 제17조, 공주법 제33조 및 제34조)



① 지구계획 승인 신청

- (개요) 시행자는 주택지구 지정·고시된 날부터 1년 이내에 공공주택지구 계획서를 수립하여 국토부장관에 승인신청 (※공주법 제17조 제1항제1호~제6호 및 시행령 제11조제2항)

	지구계획승인 생략 가능
주거지역안에서 주택지구를 지정·변경하는 경우(공주법 17조제1항의 후단)	

< 공공주택 지구계획서 내용 >

- ① 지구계획의 개요
- ② 토지이용계획
- ③ 인구·주택 수용계획
- ④ 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획
- ⑤ 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
- ⑥ 지구단위계획, 토지의 단계별 구성에 관한 계획, 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획, 그 밖에 국토부장관이 정하는 사항

※공주법 제17조


< 첨부서류 >

- ① 사업시행지역의 위치도
- ② 축척 1/5,000이상인 지형도 또는 지적도에 토지이용계획을 명시한 도면
- ③ 개략설계도서, 도시·군관리계획 등

※공주법 시행령 제11조

III. 행복주택사업 추진절차

- (지구계획 승인신청 예외) 주거지역안에서 10만㎡이하의 주택지구를 지정·변경하는 경우와 경미한 사항의 변경

	경미한 사항의 변경 (※공주법 시행령 제12조제3항)
	1. 사업비를 10/100의 범위에서 변경하는 경우 2. 사업면적은 10/100의 범위에서 변경하는 경우 3. 사업비를 변경하지 않는 범위에서 설비 및 시설의 설치를 변경하는 경우

② 관계기관 협의

- (개요) 국토부장관은 지구계획 승인을 위해 해당 지자체의 시장·군수·구청장의 의견을 청취하고, 의견 제출을 요청받은 시장·군수·구청장은 30일 내에 의견 제출 (※공주법 시행령 제12조제1항·제2항)

③ 공공주택 통합심의위원회

- (개요) 국토부장관은 지구계획을 승인하기 위하여 공공주택 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 함
- (역할 및 구성) 도시·군관리계획 관련사항, 광역교통개선대책, 교통영향분석 개선대책, 산지의 이용계획, 에너지사용계획, 사전재해영향성검토, 교육환경에 대한평가 등을 검토·심의하기 위하여 국토부에 설치하며, 위원장 1인 및 부위원장 1인을 포함하여 32인 이하의 위원으로 구성
- (심의절차)
 - 시행자는 지구계획 승인신청시 도시·군관리계획 관련사항, 광역교통개선대책, 교통영향분석개선대책, 산지의 이용계획, 에너지사용계획, 사전재해영향성검토, 교육환경에 대한 평가와 관련된 서류 제출 (단, 국토부장관은 지구계획승인의 효율적 처리를 위해 필요한 경우 제출기한을 정할 수 있음)
 - 시행자는 통합심의위원회에 최종의견서를 제출할 수 있으며, 통합심의위원회는 지구계획의 승인과 관련된 사항, 시행자의 최종의견서, 관계기관 의견서 등을 종합적으로 검토하여 심의 (국토부장관은 심의결과를 반영하여 지구계획 승인)

〈 공공주택 통합심의위원회 심의 내용 〉

도시계획·건축·환경·교통·재해 등 지구계획승인과 관련된 다음의 사항에 대해 검토 및 심의하기 위해 국토교통부에 공공주택통합심의위원회 설치

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
- ② 대도시권 광역교통관리에 관한 특별법에 따른 광역교통개선대책
- ③ 도시교통정비촉진법에 따른 교통영향분석·개선대책
- ④ 산지관리법에 따라 해당 주택지구에 속한 산지의 이용계획
- ⑤ 에너지이용 합리화법에 따른 사전재해영향성 검토
- ⑥ 자연재해대책법에 따른 사전재해영향성 검토
- ⑦ 학교보건법에 따른 교육환경에 대한 평가
- ⑧ 철도건설법에 따른 철도건설사업
- ⑨ 그밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 통합심의위원회에 부의하는 사항

※공주법 제33조

- (효과) 시·도 도시계획위원회, 국가교통위원회, 교통영향분석·개선대책심의위원회, 산지관리위원회, 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회, 사전재해영향성검토위원회, 시·도학교보건위원회, 철도산업위원회의 심의회 및 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 봄

④ 지구계획 승인

- (개요) 국토부장관은 관계 시장·군수·구청장의 의견을 듣고 공공주택통합심의 위원회를 거쳐 지구계획을 승인(※공주법 제17조제2항)
- (지구계획 승인 고시) 국토부장관은 지구계획을 승인·고시하고, 관계서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 송부, 시장·군수·구청장이 일반인에게 열람(※공주법 제17조제3항·4항·5항)

〈 세부 고시내용 〉

- ① 지구계획의 개요
- ② 토지이용계획
- ③ 인구·주택 수용계획
- ④ 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획
- ⑤ 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
- ⑥ 지구단위계획, 토지의 단계별 조성에 관한 계획, 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획, 그 밖에 국토부장관이 정하는 사항
- ⑦ 도시·군관리계획의 결정내용 등

※공주법 시행령 제12조제6항

III. 행복주택사업 추진절차

- (효과) 지구계획의 승인 또는 변경 승인시, 다른 법률에 따른 승인·허가·인가 결정·신고·지정·면허·협약·동의·해제·심의 등을 받은 것으로 보며, 지구계획 승인 고시가 있는 때에는 다른 법률에 따른 인·허가 등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 봄 (*공주법 제18조제1항)

〈 사업주체별 역할 〉

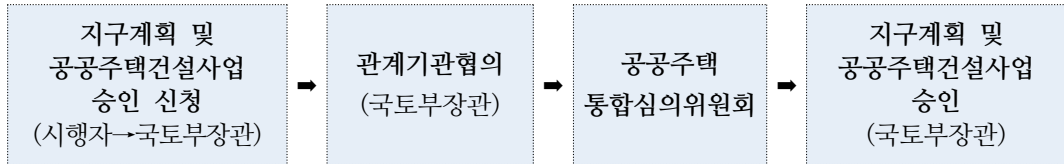
사업주체별	역할	비고
시행사	① 지구계획을 수립하여 국토부장관에게 승인신청 ② 지형도면고시에 필요한 서류를 시장·군수·구청장에게 제출 ③ 지구조성사업을 완료할 경우 준공검사 (관련서류를 첨부하여 국토부장관에게 제출)	
시장·군수·구청장	① 지구계획 승인·고시의 관계서류를 일반인에게 열람	
국토부장관	① 시·행자에게 지구계획승인신청서를 받으면 행정정보의 공동이용을 통해 사업시행지역의 지적도 확인 ② 시장·군수·구청장과 협의 ③ 통합심의위원회 ④ 지구계획 승인·고시(관계서류의 사본을 관계 시장·군수·구청장에게 송부) ⑤ 시·행자에게 준공검사서를 교부하고 관보에 공고	

- (권한의 위임 또는 위탁) 국토부장관은 30만㎡미만인 지구조성사업에 대해 시·도지사에게 권한을 위임

(* 권한의 위임 내용 : 시·행자 지정, 주택지구의 지정·변경·해제, 주택지구의 지정·변경·해제의 고시, 지구계획의 승인 및 지구계획의 고시 등)

③ 지구계획 및 공공주택건설 사업승인 동시 진행

- (절차) 시행자는 지구계획 및 공공주택건설사업계획을 동시에 승인신청하고, 국토부장관은 관계기관협의와 통합심의위원회를 거쳐 지구계획 및 공공주택 건설사업을 승인(※공주법 제35조제1항, 제3항, 제6항, 공주법 제17조제2항)



- (내용) 시행자는 지구계획 신청서를 작성 후 행복주택에 대한 사업계획(부대 시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 포함)을 첨부하여 국토부장관에게 제출

< 공공주택 지구계획서 >

※ 지구계획서 내용

- ① 지구계획의 개요
- ② 토지이용계획
- ③ 인구·주택 수용계획
- ④ 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치계획
- ⑤ 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
- ⑥ 지구단위계획, 토지의 단계별 조성에 관한 계획, 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획, 그 밖에 국토부장관이 정하는 사항

※ 첨부서류 (※공주법 시행령 제11조)

- ① 사업시행지역의 위치도
- ② 축척 1/5,000이상인 지형도 또는 지적도에 토지이용계획을 명시한 도면
- ③ 개략설계도서, 도시·군관리계획 등

< 행복주택 사업계획서 >

※ 승인신청서 내용 : 공주법 별지 제2호서식

※ 첨부서류 (※공주법 시행령 제20조)

- ① 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도
- ② 주택지구 조성공사 설계도
- ③ 수용하거나 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 관리자의 성명, 주소를 적은 서류
- ④ 공공시설 등의 귀속조서 및 도면
- ⑤ 관계행정기관의 장과 협의시 필요서류 등

+

※공주법 제17조

2.2 주택건설형

- 지구지정이나 지구계획 없이 행복주택을 공급
 - 후보지선정 → 공공주택건설사업승인

후보지 선정	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
	후보지 선정협의회 (국토부)	국토부 훈령 제344호
공공 주택건설 사업승인	공공주택건설 사업계획승인 신청 (시행자→국토부장관, 시·도지사)	공주법 시행령 제20조(승인신청) 공주법 시행령 제38조에 따라 지자체 또는 지방공사 단독 또는 공동으로 시행하는 경우 시·도지사에게 관한 위임 (단, LH가 공공주택을 공급할 경우 국토부 장관에게 승인)
	관계기관 협의	공주법 제35조 6항
	중앙건축위원회 심의	공주법 제36조 1항
	공공주택건설 사업계획 승인 (국토부장관, 시·도지사)	공주법 제35조 1항

* 공주법 제36조 및 건축법 제4조에 따라 16층 이하일 경우 중앙건축위원회 생략 가능(단, 지자체 및 지방공사가 건설시, 시도지사 설치한 건축위원회 또는 교통영향분석·개선대책위원회 심의 받음)

☞ 2-2 공통사항의 ①후보지선정, ④공공주택건설 사업승인 참조

3 도시재생형

- (특성) 주거환경개선사업, 도시활력증진사업, 도시재생사업 등과 연계하여 행복주택 공급 및 뉴타운 해제지역 등 주거환경개선 요구가 강한 도심내 노후주거지역을 대상으로 일정구역을 매입하여 행복주택 공급
- (유형) 해당지역에 적용되는 사업방식 및 공급용지 특성에 따라 분류
 - (Ⅱ-① 유형) 주거환경개선사업 연계형 : 공동주택방식 및 현지개량방식 주거환경개선사업과 연계하여 임대주택의 일부를 행복주택으로 공급하거나 노후 불량주택, 공·폐가 등을 활용하여 행복주택 공급
 - (Ⅱ-② 유형) 매입재건축형 : 주거지의 일정구역을 매입하여 행복주택 공급
 - (Ⅱ-③ 유형) 도시활력증진사업 연계형 : 국가와 지자체는 기반시설을 설치하고 사업시행자는 주민 등 의견을 수렴하여 공동이용시설 및 행복주택 건설
 - (Ⅱ-④ 유형) 도시재생사업 연계형 : 도시재생사업은 생활권 단위의 근린재생형과 산단·항만·역세권 등 복합개발과 연계하는 경제기반형으로 구분되며, 각 유형의 도시재생사업과 연계하여 행복주택 공급
- (법적근거) 도시 및 주거환경정비법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 공공주택건설 등에 관한 특별법

< 도시재생형 유형별 특성 구분 >

구분	Ⅱ-① 유형	Ⅱ-② 유형	Ⅱ-③ 유형	Ⅱ-④ 유형
	주거환경개선사업 연계형	매입재건축형	도시활력증진사업 연계형	도시재생사업 연계형
절차	후보지 선정 ↓ 정비계획변경 ↓ 사업시행계획 변경	후보지 선정 ↓ 재건축승인 ↓ 공공주택건설 사업계획 승인	도시활력증진사업 (행복주택계획 포함) 신청 및 선정 ↓ 공공주택건설 사업계획 승인	도시재생사업 (행복주택계획 포함) 신청 및 선정 ↓ 공공주택건설 사업계획 승인
특징	세대수 증가에 따른 기반시설 확대와 행복주택 블록 구분을 위한 정비(토지이용)계획 변경 필요	일정구역의 주거지를 매입하여 행복주택 공급	지자체는 도시활력증진사업을 통해 기반시설을 확충하고 유휴 공유지 등을 활용하여 행복주택 건설·공급	지자체는 도시재생사업을 통해 기반시설을 확충하고 유휴 공유지 등을 활용하여 행복주택 건설·공급
예시	인천 용마루, 부산서구	서울삼전동	오류동 행복마을	광주 서림마을

3.1 주거환경개선사업 연계형

- 공동주택방식으로 공급되는 임대주택의 일부를 행복주택으로 전환, 현지개량 방식 사업지구에서는 노후불량주택 및 공·폐가를 활용하여 행복주택 공급
 - 행복주택공급 블록 구분, 세대수 증가에 따른 기반시설 확대시 정비계획 변경 필요
 - 정비계획변경→사업시행계획변경 절차 이행

* 도정법 제4조에 따라 시장·군수·구청장이 입안

정비 계획 변경	정비계획변경 수립 (시장·군수·구청장)	도정법 제4조 제1항~3항
	주민의견 청취 (시장·군수·구청장)	주민서면통보 및 주민설명회, 주민공람(30일) 도정법 제4조 제1항에 따라 경미한 사항 생략 · 정비구역면적의 10%미만 · 정비기반시설 위치 변경 정비기반시설 규모의 10%미만 변경
	지방의회 의견 청취(30일) (시장·군수·구청장)	
	정비계획 변경 신청 (시장·군수·구청장→ 특별시장·광역시장·도지사)	도정법 제4조 제1항~2항 · 도정법 제4조 제1항 6의3(세입자 임대주택 공급변경, 현 지개량방식사업지구·블럭구분) · 도정법시행령 제10조 2항 3호(기반시설 변경)
	관련부서 협의	
	지방도시계획위원회 심의	도정법 제4조 제5항
	정비계획변경 승인·고시 (특별시장·광역시장·도지사)	도정법 제4조 제6항 및 제7항 (승인·고시 후, 시·도지사는 주민설명회 개최 및 국토부장관 보고)
후보지 선정 (정비계획과 동시검토)	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
	후보지 선정협의회 (국토부)	국토부 훈령 제344호
사업 시행 계획 변경	사업시행계획서 변경작성 및 동의 (사업시행자)	도정법 제28조제1항, 제5항, 제7항, 제30조 도정법 제30조 (사업시행계획 내용) (토지이용계획, 세입자 주거 및 이주대책, 임대주택 건설)
	사업시행계획변경인가 신청 (사업시행자→시장·군수)	도정법 제28조(사업시행인가) 제1항 규칙 제9조제1항 제2항
	공람 및 의견청취 (시장·군수)	도정법 제31조제1항, 제2항, 시행령 제42조
	지방건축위원회 심의 (시장·군수)	도정법 제28조제2항(정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 재건축 사업 해당), 건축법 제4조, 시행령 제5조의 5
	관계기관 협의 (시장·군수)	도정법 제28조 제3항(정비구역으로부터 200m 이내 교육 시설이 있는 경우 지자체 교육감과의 협의)
	사업시행계획변경인가고시 (시장·군수)	도정법 제28조 제4항, 시행규칙 제9조제3항

1 정비계획 변경 신청

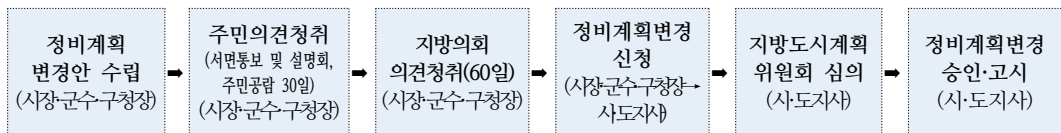
- (개요) 시장·군수·구청장은 기본계획의 적합한 범위내에서 정비계획을 수립하여 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회 의견청취 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비계획구역 지정신청 하고 내용 변경시에도 같은 절차를 거쳐 변경 신청(※도정법 제4조 제1항)
- (정비계획수립 주체) 시장·군수·구청장이 정비계획을 수립하고 특별시장·광역시장·도지사에게 승인을 받는 것이 일반적이나, 대도시의 시장·특별자치시장 및 특별자치도지사는 직접 정비구역을 지정할 수 있으며, 토지 등의 소유자가 시장·군수·구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있음(※도정법 제4조제2항, 제3항, 제4항)

< 토지 등의 소유자 입안제안 >

- ① 단계별 정비사업 추진계획상 정비계획의 수립시기가 1년 이상 경과하였으나, 정비계획이 수립되지 않은 경우
- ② 토지 등 소유자가 주택공사 등을 사업시행자로 요청하고자 하는 경우
- ③ 대도시가 아닌 시·군으로서 시·도 조례로 정하는 경우

※도정법 제4조제4항

- (절차) 정비계획 변경안을 수립하여 주민의견·지방의회 의견청취 후 정비계획 변경 신청, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비계획변경 승인(※도정법 제4조)



① 주민의견 청취(서면통보→주민설명회→주민공람)

- (개요) 시장·군수·구청장은 정비구역 지정·변경을 위하여 수립한 정비계획을 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 개최하여 30일 이상 주민에 공람. 변경시에도 같은 절차를 거치나, 경미한 사항인 경우 절차 생략(※도정법 제4조제1항)
- (주민의 범위) 토지 등 소유자, 조합원, 이해관계자 포함(※도정법 시행령 제11조)
- (주민공람) 시장·군수·구청장은 미리 공람의 요지 및 공람장소를 당해 지자체의 관보 등에 공고하고 공람장소에 관계서류를 비치하여야 함(※도정법 시행령 제11조)

III. 행복주택사업 추진절차

- (변경신청시 첨부) 시장·군수·구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역 지정 신청 시 주민설명회 결과를 첨부하여야 함

② 지방의회 의견청취

- (개요) 시장·군수·구청장은 주민설명회를 통한 주민의견청취 후 지방의회 의견을 청취하여야 함(※도정법 제4조제1항)
- (절차) 지방의회는 시장·군수·구청장이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견이 없을 경우 이의가 없는 것으로 봄(※도정법 제4조제1항)

③ 정비계획 변경신청

- (대상지역) 시장·군수·구청장은 정비계획을 수립하는 경우 주민 또는 산업의 현황, 토지 및 건축물의 이용과 소유현황, 정비기반시설의 설치현황, 교통 상황, 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황, 주민의 의견 등을 기초 조사·확인하여 정비구역의 수립이 적합한지 여부를 확인하여야 함

< 정비구역 수립대상지역 >

- ① 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역
- ② 개발제한구역으로서 구역지정 이전에 건축된 노후·불량 건축물의 수가 정비구역안의 건축물수의 50%이상인 지역
- ③ 정비구역안의 토지면적의 50%이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50% 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역
- ④ 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
- ⑤ 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역
- ⑥ 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역 등

※도정법 시행령 제10조제1항관련 별표1



정비기반시설 및 국·공유지재산의 귀속 및 처분에 관한 사항

시장·군수·구청장은 정비기반시설 및 국·공유지재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 해당 정비기반시설 및 국·공유재산의 관리청의 의견을 청취하여야 함

< 정비계획 수립 및 변경을 위한 기초조사 >

- ① 주민 또는 산업의 현황
- ② 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
- ③ 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
- ④ 정비구역 및 주변지역의 교통상황
- ⑤ 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
- ⑥ 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
- ⑦ 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

※ 도정법 시행령 제10조제2항

< 정비계획 내용 >

- ① 정비사업의 명칭
- ② 정비구역 및 그 면적
- ③ 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
- ④ 공동이용시설 설치계획
- ⑤ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
- ⑥ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
 - 세입자 주거대책
- ⑦ 정비사업시행 예정시기 등

※ 도정법 제4조제1항

- **(경미한 사항)** 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민 설명회, 주민공람 및 지방의회 의견청취, 지방도시계획위원회 심의 절차를 생략할 수 있음 (※도정법 제4조제1항 후단 및 시행령 제12조, 도정법 제4조제4항)

< 경미한 사항 >

- ① 정비구역면적의 10%미만의 변경인 경우
- ② 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기간시설 규모의 10% 미만의 변경인 경우
- ③ 공동이용시설 설치계획의 변경인 경우
- ④ 재난방지에 관한 계획의 변경인 경우
- ⑤ 정비사업 시행예정시기를 1년의 범위안에서 조정하는 경우
- ⑥ 용도범위안에서의 건축물의 주용도의 변경인 경우
- ⑦ 건축물의 건폐율, 용적률을 축소하거나 10%미만의 범위안에서 확대하는 경우
 - 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
 - 용적률을 완화하여 변경하는 경우
- ⑧ 도시·군기본계획, 도시·관리계획, 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우
- ⑨ 정비구역이 통합 또는 분할되는 변경인 경우
- ⑩ 관계법령에 의한 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우 등

※ 도정법 시행령 제12조

④ 지방도시계획위원회 심의

- (심의대상) 시·도지사 또는 대도시의 시장은 정비구역을 지정 또는 변경·지정 시 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함(※도정법 제4조제5항)
- (심의내용)

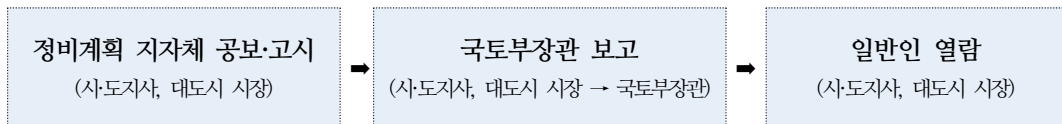
〈 지방도시계획위원회 심의사항 〉

- ① 시·도지사가 결정하는 도시·군관리계획의 심의 등 시·도지사의 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 시·도 도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의
- ② 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항 중 중앙도시계획위원회의 심의대상에 해당하는 사항이 시·도지사에게 위임된 경우 그 위임된 사항의 심의
- ③ 도시·군관리계획과 관련하여 시·도지사가 자문하는 사항에 대한 조언
- ④ 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 심의 또는 조언

※ 국제법 제113조

⑤ 지방도시계획위원회 심의

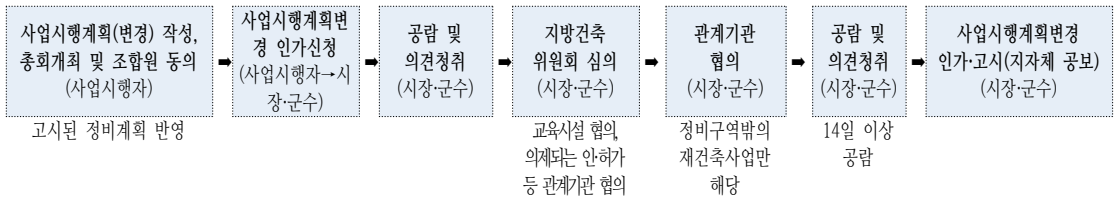
- (개요) 특별시장·광역시장·도지사는 시장·군수·구청장이 수립하여 주민의견청취, 지방의회 의견청취를 통해 신청한 정비계획(변경)안을 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 승인
- (절차) 시·도지사, 대도시 시장은 정비구역을 지정 또는 변경·지정한 경우 당해 정비계획을 포함한 지정 및 변경·지정 내용을 지자체의 공보에 고시하고, 국토부장관에게 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하며, 일반인이 관계서류를 열람할 수 있도록 하여야 함



- (효과) 정비구역의 지정 및 변경·지정에 대한 고시가 있는 경우 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 봄(※도정법 제4조제6항)

② 사업시행계획 변경

- **(정의)** 사업시행인가는 조합 등 사업시행자가 추진하고 있는 정비사업에 관한 일체의 내용(토지이용계획, 주택이나 복리시설의 규모·배치와 배분기준, 정비기반시설의 설치계획 등)을 시장·군수가 최종적으로 확정하여 인가하는 행정절차
(※도정법 제28조제1항)
- **(개요)** 시행자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우 사업시행계획서와 관련서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하고 사업시행인가를 받아야 함.
- **(절차)** 시행자는 사업시행계획서를 변경 작성하여 총회개최 및 조합원 동의를 얻어 시장·군수에게 인가신청하며, 시장·군수는 일반에게 공람 및 토지 등 소유자나 조합원 등의 의견을 청취해야 함. 필요할 경우 건축심의 및 관계기관 협의를 거쳐 사업시행인가를 하거나 그 정비사업을 변경하여 지자체 공보에 고시함(※도정법 제28조, 제32조)



① 사업시행계획(변경) 작성 및 동의

- **(개요)** 사업시행자는 정비사업의 인가를 신청하려면 고시된 정비계획에 고시된 정비계획에 따라 사업시행계획(변경)서를 작성하여 토지소유자 등의 동의를 얻음
(※도정법 제28조제1항, 제5항, 제7항, 제30조)
- **(사업시행계획서 작성 내용)**

< 사업시행계획서 내용 >

- ① 토지이용계획(건축물배치계획 포함)
- ② 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
- ③ 임시수용시설을 포함한 주민이주대책
- ④ 세입자의 주거 및 이주 대책
- ⑤ 임대주택의 건설계획
- ⑥ 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
- ⑦ 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
- ⑧ 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역으로부터 200m 이내 교육시설 설치된 경우)
- ⑨ 시행규정 및 정비사업비
- ⑩ 시·도 조례로서 정한 사항

III. 행복주택사업 추진절차

- (토지소유자 동의) 사업시행자(시장·군수·LH 제외)는 사업시행인가를 신청 (인가받은 내용의 변경, 정비사업의 중지 또는 폐지 포함)하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의(다만, 사업시행자가 지정개발자인 경우에는 정비구역안의 토지면적 50% 이상 토지소유자의 동의와 과반수 동의)를 얻어야 함. 다만, 경미한 사항의 변경의 총회 의결 불필요(※도정법 제28조제5항)

② 사업시행계획(변경) 인가 신청

- (절차) 사업시행자(사업시행자가 시장·군수인 경우 제외)는 고시된 정비계획에 따라 작성한 사업시행계획서와 정관 등의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 사업시행인가 신청서를 제출하고 인가를 받아야 함. 인가받은 내용을 변경 하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 같은 절차를 거치며, 다만, 경미한 사항의 변경은 신고로 같음(※도정법 제28조제1항, 시행규칙 제9조제1항, 제2항)

< 첨부서류 >

- ① 정관 등
- ② 총회의결서 사본
- ③ 사업시행계획서
- ④ 수용하거나 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권외의 권리의 명세서
- ⑤ 다른 법률에 따른 인·허가 등의 의제와 관련된 서류

※ 도정법 시행규칙 제9조

③ 공람 및 의견청취

- (절차) 시장·군수는 사업시행인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하는 경우에는 공람요지 및 공람장소를 당해 지자체의 공보 등에 공고하고 관계서류 사본을 14일 이상 일반에게 공람(경미한 사항 변경은 생략) 하며, 토지소유자 또는 조합원 그 밖의 이해관계자의 의견을 들어야 함(※도정법 제31조제1항, 제2항, 시행령 제42조)
- 재개발, 주거환경개선사업 및 도시환경정비사업의 경우 시장·군수는 공고내용을 토지 등 소유자에게 통지함

④ 건축위원회 심의

- (절차) 시장·군수는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행 인가를 하려는 경우에는 건축물의 높이·층수·용적률 등에 대하여 건축위원회의 심의를 거쳐야 함(※도정법 제28조제2항, 건축법 제4조, 건축법시행령 제5조)
 - 단, 국토계획법 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역인 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지구단위계획으로 결정된 사항은 제외(※도정법시행령 제39조)
 - 정비구역이 아닌 지역에서 시행하는 재건축사업은 정비계획수립과정이 없으므로, 건축물의 높이·층수·용적률 등에 대하여 별도의 건축위원회 심의를 거치도록 하는 것임
- (건축심의내용)

〈 건축심의 내용 〉

- ① 공동이용시설 설치계획
- ② 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
- ③ 세입자 주거대책
- ④ 정비기반시설의 설치계획
- ⑤ 건축물의 건축선에 관한 계획

※도정법 시행령 제39조, 제4조제1항제4호, 제6호, 제13조제1항제4호, 6호

⑤ 관계기관협의

- (개요) 시장·군수는 사업시행인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하기 위하여 다른 법률의 규정에 의하여 의제되는 인·허가 등에 해당하는 사항이 있을 경우, 미리 관계 행정기관의 장과 협의(※도정법 제32조제4항), 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있을 시, 지자체 교육감 또는 교육장과 협의(※도정법 제28조제3항)
- (절차) 시장·군수가 관계 행정기관의 장에게 요청한 협의사항에 대하여 20일 이내에 의견을 제출하여야 함(※도정법 제32조제4항)

III. 행복주택사업 추진절차

⑥ 사업시행계획(변경) 인가·고시

- (인가·고시) 시장·군수는 사업시행인가(시장·군수가 사업시행계획서를 작성한 경우 포함)를 하거나 정비사업을 변경·중지·폐지하는 경우, 그 내용을 해당 지자체의 공보에 고시(경미한 사항 변경의 경우 인가 보다는 신고로 같음) (※도정법 제28조 제4항, 시행규칙 제9조제3항)
- (의견청취) 토지 등의 소유자 또는 이해관계자는 공람기간(14일 이상) 이내에 시장·군수에게 서면으로 의견을 제출하며, 시장·군수는 의견 심사 후 필요한 경우 채택하며, 그렇지 않은 경우 의견제출자에게 사유 통보 (※도정법 제31조)

< 사업시행인가의 경미한 변경 >

- ① 정비사업비를 10%의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경
- ② 건축물이 아닌 부대·복리시설의 설치규모를 확대하는 때
- ③ 대지면적을 10%범위안에서 변경하는 때
- ④ 세대수 또는 세대당 주택공급면적을 변경하지 않고 사업시행인가를 받은 면적의 10%범위에서 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
- ⑤ 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
- ⑥ 사업시행인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
- ⑦ 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 않는 범위안에서 건축물의 배치 및 주택단지안의 도로 선형을 변경하는 때
- ⑧ 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
- ⑨ 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
- ⑩ 조합변경의 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
- ⑪ 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 때 등

※도정법 시행령 제38조

< 고시내용 >

- ① 정비사업의 종류 및 명칭
- ② 정비구역의 위치 및 면적
- ③ 사업시행자의 성명 및 주소
- ④ 정비사업의 시행기간
- ⑤ 사업시행인가일
- ⑥ 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권외의 권리의 명세
- ⑦ 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항
- ⑧ 주택의 규모 등 주택건설계획
- ⑨ 정비기간시설 및 토지등의 귀속에 관한 사항

※도정법 시행규칙 제9조

- (효과) 사업시행인가가 고시됨으로써 사업시행자는 정비사업을 시행할 수 있는 지위 또는 권리를 부여받게 되고 토지보상법상 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 볼 뿐 아니라 다른 법률의 인·허가 등을 받은 것으로 보며, 사업시행인가의 고시가 있는 때에는 관계 법률에 따른 고시 또는 공고가 있는 것으로 봄 (※도정법 제32조)

〈 사업시행 인가 효과 〉

- ① 사업시행자로의 지위 변경
- ② 사업시행계획의 확정
- ③ 다른 법률의 인·허가 등의 의제
- ④ 토지보상법에 따른 사업인정 및 고시 의제
- ⑤ 분양신청기간 통지·공고의무 발생
- ⑥ 국·공유재산의 용도폐지 및 평가시점 기준

※도정법 시행규칙 제9조

〈 사업주체별 역할 〉

사업주체	역할	비고
지자체 또는 LH	<ul style="list-style-type: none"> ① 총회개최를 통한 조합원 동의 ② 손실보상에 따른 용적률 완화 적용을 받을 수 있는 경우, 해당 지자체의 장과 협의 ③ 사업시행계획서 작성 및 신청 	사업시행자
시장·군수	<ul style="list-style-type: none"> ① 지방건축위원회 심의 ② 관계행정기관의 장과 협의 ③ 해당사업이 용적률 완화기준이 적용될 경우, 지방도시계획위원회 심의를 받아 사업시행인가 ④ 사업시행인가고시 및 의견반영 	승인권자

III. 행복주택사업 추진절차

3.2 매입 재건축형

- 도심지 내 노후한 기존주택 등을 매입하여 철거·신축을 통해 행복주택 공급
 - 후보지선정 → 재건축 승인 → 공공주택건설사업 승인

재건축 승인	기존주택 매입	공공주택 업무처리지침 제47조
	안전진단	공공주택 업무처리지침 제64조의 2
	이주계획 수립 및 재건축 신청	
	재건축 승인 (국토부장관)	
후보지 선정 (재건축 승인과 동시추진)	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
	후보지 선정협의회	국토부 훈령 제344호
공공주택 건설사업 승인	공공주택건설 사업승인 신청 (시행자→국토부장관, 시·도지사)	공공주택법 시행령 제20조(승인신청) 공주택법 시행령 제38조에 1~5항에 따라 30만㎡ 미만인 지구조성사업, 지자체 또는 지방공사 단독 또는 공동으로 시행하는 경우 시·도 지사에게 권한 위임 (단, 나가 사업시행자인 경우, 국토부장관 승인)
	관계기관 협의	공주택법 제35조 6항
	(중앙,지방) 건축위원회 심의	공주택법 제36조 1항
	공공주택건설 사업 승인 (국토부장관, 시·도지사)	공주택법 제35조 1항

* 법 제36조 및 건축법 제4조에 따라 16층 이하일 경우 건축위원회 생략 가능

① 재건축 승인

① 기존주택 매입

- (개요) 도심지 내 기존주택을 매입하여 행복주택을 공급하는 방식으로, 매입 대상은 단독주택, 다중주택, 다가구주택 및 국민주택규모 이하의 공동주택
- (절차) 매입주택은 일간신문, 인터넷 홈페이지 등을 통한 매입공고에 의해 매입하는 것을 원칙으로 하며, 필요시 부동산중개사무소를 이용하거나 경매 등을 통해서 매입 가능
 - 매입가격은 감정평가 가격을 기초로 매매 당사자간의 협의에 의해 결정되며, 경매에 의해 주택을 매입할 경우 경락가를 매입가격으로 함

② 안전진단 및 재건축 신청

- (개요) 철거 후 신축 대상주택으로 승인받기 위해 시행자는 매입한 주택에 대하여 구조 안전성, 설비노후도, 주거환경 및 신축·개·보수비용 등에 대하여 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원, 시특별에 의한 안전진단전문기관의 평가를 받아 철거대상 주택 선정

〈 안전진단 평가대상 〉

- ① 준공 후 20년이 경과한 주택(지자체 조례로 별도로 정한 경우에는 이에 따른다)중 노후화로 사용상·기능상 불량건축물로 판단되는 주택
- ② 하자보수 등 유지비용이 과다하여 기존주택을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 것이 현저한 효용의 증가가 예상 되는 주택

- (절차) 시행자는 철거대상주택에 대하여 전문진단기관의 평가서, 철거 후 주택신축 계획서 및 대상주택 입주자의 이주계획서를 첨부하여 국토부장관에게 철거 후 신축대상주택으로 승인 신청

③ 재건축 주택 승인

- (개요) 국토교통부장관은 사업시행자가 신청한 경우 철거대상 주택에 대한 전문진단기관 평가서, 철거 후 주택신축계획 및 입주자 이주계획 등을 종합적으로 고려하여 철거 후 신축대상 주택으로 승인

< 보조금 등 반환 >

- ① 시행자는 철거 후 신축대상주택으로 승인받은 주택의 매입당시 지원금(「보조금의 예산 및 관리에 관한 법률」의 보조금 및 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금) 전부에 상당하는 금액을 당해주택 철거시행이전에 반환 또는 상환
- ② 승인받은 신축대상주택부지에 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 따라 국가재정과 「주택법」에 따른 국민주택기금을 지원받아 행복주택으로 건설

3.3 도시활력증진사업 연계형

- 낙후된 주거지역에 행복주택과 연계하여 도로나 공원과 같은 기반시설 지원
 - 공모사업으로 전년도 상반기에 신규사업 제안서 제출 필요
 - 신규사업 선정 → 사업계획수립·승인 절차 이행

신규사업 제안	예산신청 설명회 개최	설명회 개최시기 (전년도 3월)
	신규사업 제안서 제출 (사군구 → 사도 → 국토부)	제출기간 (전년도 3~4월)
신규사업 평가선정	외부평가위원 심사 (지자체 구두 설명 및 질의응답)	평가위원회 심사시기 (전년도 5월)
	신규사업 선정 및 결과제출 (국토부 → 기재부)	기재부 제출시기 (전년도 6월)
	최종 사업선정 (기재부)	사업선정 확정시기 (전년도 9월)
사업계획 수립승인	사업계획 수립 설명회 개최	설명회 개최시기 (전년도 12월)
	사업계획 수립 및 제출 (사군구 → 사도 → 국토부)	제출기간 (당해년도 1월)
	사업계획 검토승인 (국토부)	사업계획승인 (당해년도 2월)
후보지 선정	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
(사업계획과 동시추진)	후보지 선정협의회	국토부 훈령 제344호
공공주택 건설사업 승인	공공주택건설 사업승인 신청 (시행자→국토부장관, 시·도지사)	공공주택 시행령 제20조(승인신청)
	관계기관 협의	공주택 제35조 6항
	(중앙,지방) 건축위원회 심의	공주택 제36조 1항
	공공주택건설 사업 승인 (국토부장관, 시·도지사)	공주택 제35조 1항

* 법 제36조 및 건축법 제4조에 따라 16층 이하일 경우 건축위원회 생략 가능

III. 행복주택사업 추진절차

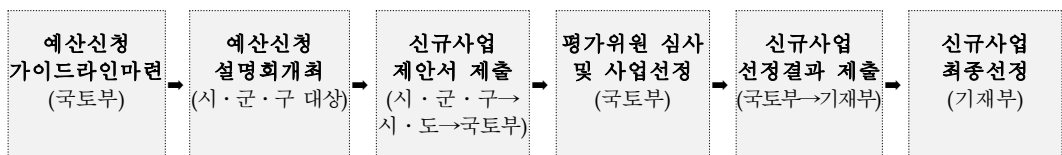
1 신규사업 제안

- (개요) 도시활력증진지역 사업은 정부의 지역발전정책에 따라 지자체가 스스로의 발전을 유도하기 위해 도시활력증진지역에 해당하는 기초지자체에 예산을 포괄적으로 지원하는 사업으로, 매년 공모절차를 거쳐 신규사업 선정·지원
- (지원대상) 특별시·광역시·일반시 및 인구 50만 이상의 도농복합시
- (내역사업) 주거지재생, 중심시가지재생, 기초생활기반확충, 지역역량강화 4개의 내역사업으로 구분하여 추진

유형별 내역사업

내역사업	사업내용	비고
주거지재생	○ 사업비: 60억원 이하 (국비50%,지방비50%) ○ 사업기간: 4년간 - 거주여건이 악화된(노후·불량건축물 밀집 등) 주거지역의 거주환경을 개선하는 사업	
중심시가지재생	○ 사업비: 100억원 이하 (국비50%,지방비50%) ○ 사업기간: 4년간 - 쇠퇴한 중심시가지의 활성화를 위해 지역의 경제기반 마련, 경관 개선 등을 하는 사업	
기초생활기반확충	○ 사업비: 50억원 이하 (국비50%,지방비50%) ○ 사업기간: 4년간 - 도시 내 농촌지역의 기초생활에 필요한 생활기반시설을 건설, 정비하는 사업	
지역역량강화	○ 사업비: 20억원 이하 (국비50%,지방비50%) ○ 사업기간: 4년간 - 지속가능한 지역공동체·거버넌스 구축을 위한 지역주민 등의 역량강화 프로그램을 개발, 운영하는 사업	

- (절차) 공모기간 내 신규사업 제안서를 제출하면 외부전문가 평가·심의를 거쳐 차년도 신규사업 선정



① 신규사업 제안 시 유의사항

- (사전 행정절차) 부지 확보, 각종 영향평가, 지방재정투융자심사 등 사전행정절차 미이행 사업은 원칙적으로 신규사업 제안이 불가함
- (지원제외 항목) 「국가균형발전특별법 시행령」 제36조에서 지원 제외대상으로 규정된 사업, 「보조금의 관리에 관한 법률 시행령」 제4조에서 규정된 사업, 인건비·운영비 등 경상경비 성격의 예산은 지원항목에서 제외됨

② 신규사업 기획 시 고려사항

- ① 통합적 사업계획을 통한 지역발전사업의 체계적 추진
 - 정부가 제안하고 있는 국정과제와 연계되는 세부과제와 사업내용을 중점 발굴 필요
 - 지자체의 통합적 발전을 위해 지자체가 수립하고 있는 지역개발계획, 도시 및 주거환경정비 기본계획, 경관계획 및 마스터플랜 등을 고려하여 도활사업의 계획을 수립하여야 함
 - 도활지역에 해당하는 기초생활권에서 추진하는 국비 보조사업, 지자체 추진 사업 및 기타 사업 등이 체계적으로 추진될 수 있도록 관련 계획 및 사업간 연계성을 고려하여 사업계획을 수립해야 함
- ② 지역자원을 활용한 사업 추진전략
 - 지역의 물리적, 역사적, 자연적 특성 및 지역자원을 활용하여 지역성을 특화할 수 있는 전략의 수립이 필요함
- ③ 지역사회와 협력을 통한 추진체계 구성
 - 지자체는 전문가 자문을 듣고 지역주민의 의견을 적극적으로 수렴할 수 있는 지원센터 및 추진협의회 등을 구성, 운영함
 - 사업추진을 위한 추진체계 구성 외에도 도활사업에 대한 지역주민의 지속적 관심 증대와 참여를 위한 다양한 프로그램 사업을 기획하고 추진하여 지역 커뮤니티 복원 및 아이덴티티 확보에 기여하도록 함
 - 세부사업별 별도의 거버넌스 체계의 구축보다는 기존에 구성되어 있는 지원센터, 지역전문가 등을 적극 활용하는 것을 권장함
- ④ 적정 예산규모 산출
 - 사업예산 집행의 적절성 및 효율성을 위해 구체적인 예산산출근거 작성
 - 타 사업과 유사 또는 중복 설계 여부 및 사업타당성 검토 등을 통해 사업의 투자효율성을 확보하여야 함
 - 효율적 국비 집행을 위한 부지확보 및 각종 영향평가, 지방재정투융자심사 등 사전절차 이행이 필요함
 - 예산확보 계획 및 세부 집행계획의 타당성을 검토하여 예산계획의 실효성을 확보하여야 함
- ⑤ 도활사업 극대화 방안 마련
 - 지역발전사업의 정책적 효과 파악을 위해 지역의 목표 및 향후 파급효과를 예측하여 작성
 - 도활사업의 완료 후 지속적인 사업 효과 창출을 위해 활용 및 운영방안의 제시가 필요함

III. 행복주택사업 추진절차

2 신규사업 평가·선정

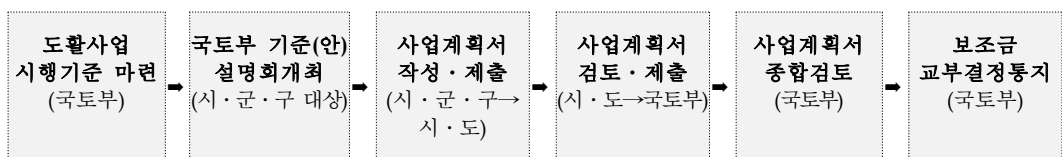
- (개요) 외부전문가로 구성된 평가위원회에서 공모기간 내 제출된 사업 신청서를 평가·심의하여 신규사업을 선정

평가항목 및 평가내용

평가항목	평가내용	비고
지역발전정책과의 연계성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시의 중장기 발전계획(전략)과의 부합성 및 연계성 ○ 도시의 종합발전 및 활력재생을 위한 다양한 사업의 융복합 여부 	
사업추진 전략	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역의 특성을 살린 특화발전 계획 ○ 부문별, 단계별 추진방안의 적정성 ○ 국정과제와의 연계성 	
지역사회 협력체계	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역 이해당사자와의 거버넌스 구축정도 ○ 주민참여 계획 여부 및 구체성 	
실현가능성	<ul style="list-style-type: none"> ○ 행정기관 내 사업추진을 위한 협조시스템 구축 정도 ○ 예산규모의 적정성 및 지방비 확보 가능성 ○ 사업의 필요성 및 사업추진 의지 	
기대효과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역경제활성화에 기여정도 ○ 도시특화발전 기여 정도 및 파급효과 ○ 지역 커뮤니티 복원 및 아이덴티티에 기여정도 	

3 사업계획 수립·승인

- (개요) 도활사업을 시행하려는 기초지자체에서는 사업계획을 수립하여 국토부의 승인을 받아야 함
- (절차) 예산편성이 확정된 해당 기초지자체의 장은 국토부에서 제시하는 계획 수립기준에 근거하여 도활사업계획을 수립하며, 광역지자체 및 국토부의 검토 과정을 거쳐 사업계획 확정



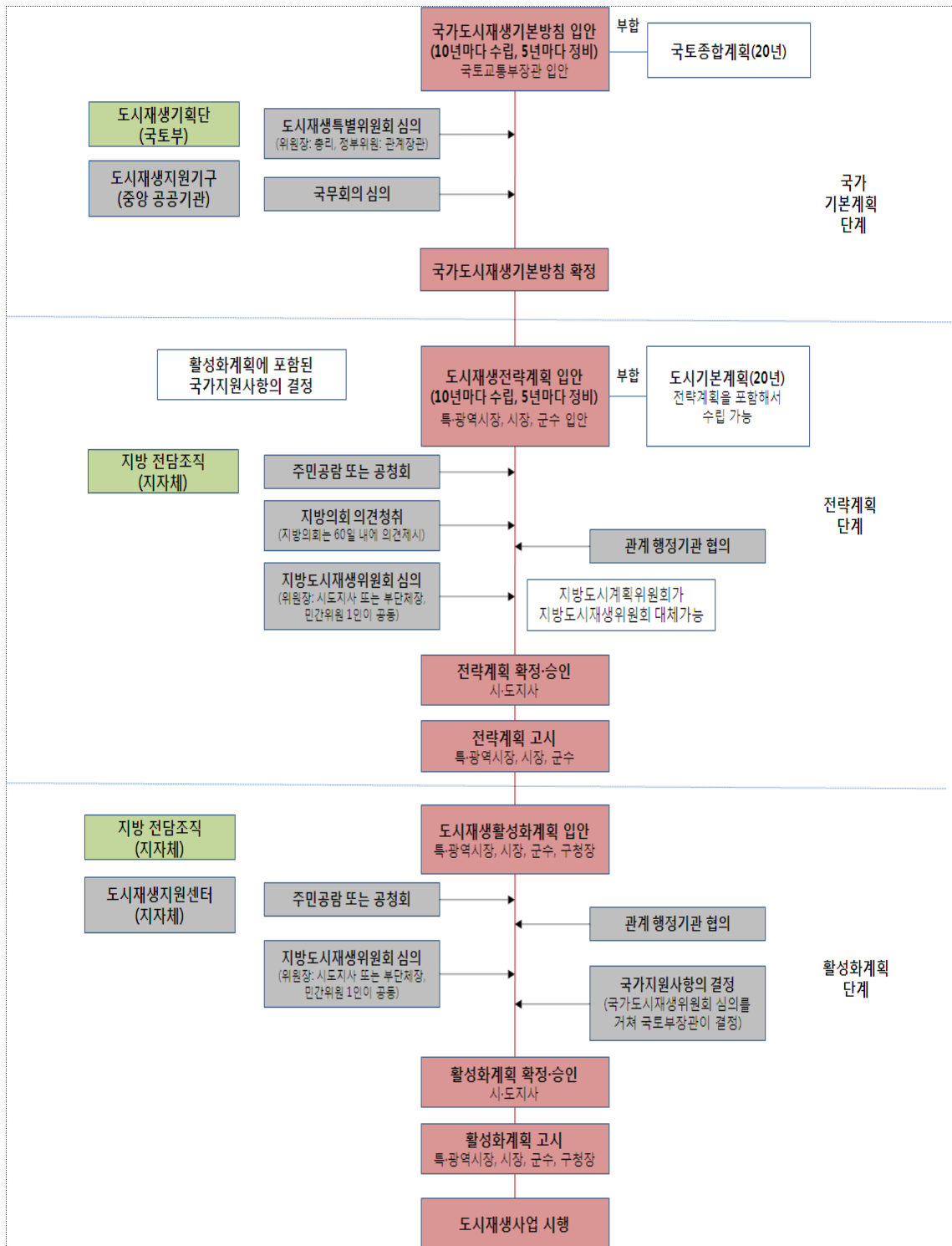
3.4 도시재생사업 연계형

- 도시재생사업은 생활권 단위의 근린재생형과 산단·항만·역세권 등 복합 개발과 연계하는 경제기반형으로 추진되며, 근린재생형은 사업당 최대 100억원, 경제기반형은 사업당 최대 250억원을 4년간 국비지원
- 도시재생 활성화계획에 행복주택을 포함하여 입안 → 국가지원사항의 결정 → 활성화계획 확정·승인 → 공공주택 건설사업 승인

도시재생 활성화계획 신청 및 승인	도시재생활성화계획 입안 (특·광역시장, 시장, 군수, 구청장)	도시재생 활성화 및 자원에 관한 특별법 제19조
	주민공람 또는 공청회	도시재생 활성화 및 자원에 관한 특별법 제20조
	관계행정기관 협의	도시재생 활성화 및 자원에 관한 특별법 제20조
	지방도시재생위원회 심의	도시재생 활성화 및 자원에 관한 특별법 제8조
	국가지원사항의 결정	국가지원사항의 심의 등
	도시재생활성화계획 확정·승인 (시·도지사)	도시재생 활성화 및 자원에 관한 특별법 제20조
후보지 선정	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
	후보지 선정협의회	국토부 훈령 제344호
공공주택 건설사업 승인	공공주택건설 사업승인 신청 (시행자→국토부장관, 시·도지사)	공공주택 시행령 제20조(승인신청)
	관계기관 협의	공주택법 제35조 6항
	(중앙·지방) 건축위원회 심의	공주택법 제36조 1항
	* 법 제36조 및 건축법 제4조에 따라 16층 이하일 경우 건축위원회 생략 가능	
공공주택건설 사업 승인 (국토부장관, 시·도지사)	공주택법 제35조 1항	

III. 행복주택사업 추진절차

< 도시재생 계획수립 체계도 >



< 도시활력증진, 도시재생, 주거환경개선사업 비교표 >

구 분	근 거 법	지 원 예 산	내 용(유형 등)
도시활력 증진지역 개발사업	국가균형발전 특별법 제34조 제2항	(국가) 지역 발전특별회계 생활기반계정	<p>※ 도시활력증진지역 개발사업 유형</p> <p>① 주거지재생사업 ② 중심시가지재생, ③ 기초생활기반확충 ④ 지역역량강화</p>
도시재생 사업	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조	(국가) 일반회계	<p>※ 도시재생활성화계획 유형</p> <ul style="list-style-type: none"> · 도시경제기반형 활성화계획 : 산업단지, 항만, 공항 등 국가의 핵심적 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 계획 · 근린재생형 활성화계획 : 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 계획 <p>※ 도시재생사업 : 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화 계획에 따라 시행하는 사업으로 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위해 추진하는 일련의 사업 등 총 11개 사업</p>
주거환경 개선사업	도시 및 주거환경 정비법 제2조	(국가) 지역 발전특별회계 생활기반계정 (지자체)도시·주거환경정비 기금	<p>※ 정비사업의 유형</p> <p>① 주거환경개선사업 : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업</p> <p>② 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업</p> <p>③ 주택재건축사업 : 정비기간시설은 양호하나 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업</p> <p>④ 도시환경정비사업 : 토지의 효율적 이용과 도심·부도심 등 도시기능 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위한 사업</p> <p>⑤ 주거환경관리사업 : 단독·다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업</p> <p>⑥ 가로주택정비사업 : 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업</p>

- (특성) 산업단지와 산업단지 배후의 미니복합타운을 활용하여 행복주택 공급
- (유형) 산업단지의 여건 및 미니복합타운의 입지에 따라 분류
 - (IV-① 유형) 일반산단 : 조성 중이거나 준공된 산업단지에 개발 및 실시계획을 변경하여 행복주택 공급
 - (IV-② 유형) 재생산단 : 재생사업지구로 지정하여 추가 확보지역 등에 행복주택 공급
 - (IV-③ 유형) 미니복합타운 : 산업단지 지구지정 변경 또는 지구단위계획 변경을 통해 조성하는 미니복합타운에 행복주택 공급
- (법적근거) “산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법”, “산업입지 및 개발에 관한 법률”, “국토의 계획 및 개발에 관한 법률”, “공공주택건설 등에 관한 특별법”

< 산업단지 및 미니복합타운형 유형별 특성 구분 >

구분	Ⅲ-① 유형	Ⅲ-② 유형	Ⅲ-③ 유형
	일반산단	재생산단	미니복합타운
절차	산업단지계획변경 (지구지정 및 개발·실시계획변경) ↓ 공공주택건설 사업계획 승인	노후산업단지 재생사업지구 지정 ↓ 재생시행계획 승인 ↓ 공공주택건설 사업계획 승인	산업단지계획변경 (지구지정 및 개발·실시계획변경) 또는 지구단위계획변경 ↓ 공공주택건설 사업계획 승인
특징	진행산단에 행복주택용지 확보를 실시계획 변경 (국가산단, 일반산단, 도시첨단산단, 농공단지)	전체 산단지역 면적의 50%까지 주변지역을 포함하여 재생사업지구를 지정하므로, 추가 확보된 지역 활용	산업단지 지구지정 추가를 통하거나 지구단위계획 변경을 통해 미니복합타운 조성
예시	석문국가(조성중) 대구테크노(준공)	대전 1·2산단	제천 미니복합 포천 미니복합

4.1 일반산업단지형


- 조성중 또는 준공된 산업단지에 행복주택용지 확보를 위해 적용하는 유형
 - 후보지선정 → 지구지정(변경) 및 산업단지계획승인(변경) → 공공주택건설사업 승인


후보지 선정	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
	후보지 선정협의회 (국토부)	국토부 훈령 제344호
개발 및 실시계획 승인(변경)	지구지정 변경(필요시) 및 산업단지계획 변경승인 신청 (시행자→광역사도)	산단특례법 제8조
	주민의견청취	산단특례법 제9조
	관계기관 협의	산단특례법 제10조
	지구지정변경 및 산업단지계획 변경승인·고시	산단특례법 제15조제1항, 제2항
공공주택 건설사업 승인	행복주택건설 사업승인 신청 (시행자→국토부, 시·도지사)	공주법 시행령 제38조 제4항 지자체 또는 지방공사 단독 또는 공동 으로 시행시 시·도지사 승인권한 위임 (단, 너는 국토부장관 승인)
	관계기관 협의	공주법 제35조 제6항
	(중앙, 지방) 건축위원회 심의	공주법 제36조 제1항
	* 법 제36조 및 건축법 제4조에 따라 16층 이하일 경우 건축위원회 생략 가능	
	공공주택건설 사업 승인 (국토부장관, 시·도지사)	공주법 제35조 제1항


1 개발 및 실시계획 승인(변경)

- (개요) 산업단지 개발계획의 승인·고시 이후 행복주택 공급을 위해 필요시 지구 지정변경 및 개발·실시계획 변경 승인의 절차를 거쳐야 함
- (절차) 지정권자는 산업단지계획 수립(변경) 및 시행자의 승인신청 이후, 주민 의견청취와 관계기관협의를 거쳐 산업단지계획을 변경승인·고시
(※산단특례법 제8조~15조)



 지정권자
<ul style="list-style-type: none"> * 국가산업단지 : 국토부장관(※산입법 제6조) * 일반산업단지 : 시·도지사, 시장·군수(※산입법 제7조) * 도시첨단산업단지 : 국토부장관, 시·도지사, 시장·군수(※산입법 제7조의2)

 민간기업
<ul style="list-style-type: none"> * 국가 또는 지방자치단체 외의 자로서 산입법 따라 산업단지 지정을 신청할 수 있는 자

 산업단지계획
<ul style="list-style-type: none"> * 산입법 제6조에 따른 산업단지개발계획과 같은법 제17조에 따른 국가산업단지개발실시계획을 통합한 국가산업단지계획, 같은법 제7조에 따른 산업단지개발계획과 같은법 제18조에 따른 일반 산업단지개발실시계획을 통합한 일반산업단지계획, 같은법 제7조의2에 따른 산업단지개발계획과 같은법 제18조의2에 따른 도시첨단산업단지개발실시계획을 통합한 도시첨단산업단지계획, 같은법 제8조에 따른 산업단지개발계획과 같은법 제19조에 따른 농공단지개발실시계획을 통합한 농공단지계획을 포괄하여 말한다

① 산업단지계획 변경승인 신청

- (개요) 사업시행자는 산업단지계획(변경안)을 작성하여 지정권자에게 변경승인 신청
- (산업단지계획의 내용) 행복주택 공급을 위해 변경되는 토지이용계획, 기반시설계획 등을 작성

〈 산업단지계획의 내용 〉

- ① 산업단지 명칭
- ② 산업단지의 지정목적 및 필요성
- ③ 지정 대상지역의 위치 및 면적
- ④ 산업단지의 개발기간 및 개발방법
- ⑤ 주요 유치업종
- ⑥ 사업시행자의 주소 및 성명
- ⑦ 사업시행지역의 토지이용현황
- ⑧ 토지이용계획 및 기반시설계획
- ⑨ 재원조달계획
- ⑩ 수용·사용할 토지·건축물, 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세목
- ⑪ 에너지 사용계획
- ⑫ 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

※산단특례법 제8조제1항

〈 민간사업자 추가 제출서류 〉

- ① 도시·군기본계획 관련 서류
- ② 공유수면매립기본계획 관련서류
- ③ 전략환경영향평가서 초안 또는 환경영향평가서 초안 등 관련 서류
- ④ 교통영향분석·개선대책, 사전재해영향성 검토협의 관련 서류
- ⑤ 문화재 지표조사 결과
- ⑥ 에너지 사용계획 관련 서류
- ⑦ 그 밖에 산업단지계획 승인과 관련 있는 서류

※산단특례법 제8조제3항

- (지정권자의 역할) 민간사업자가 산업단지 지정(변경) 및 산업단지계획(변경)을 요청하는 경우, ① 행정정보의 공동이용을 통하여 사업시행지역의 지적도를 확인하여야 하며, ② 산업용지의 적절한 공급과 기반시설의 확충, 환경영향, 고용문제 등의 사항과 배후도시와의 관계를 검토하여 산업단지계획을 신청한 자의 의견을 들어 산업단지의 면적을 축소하거나 확대할 수 있음

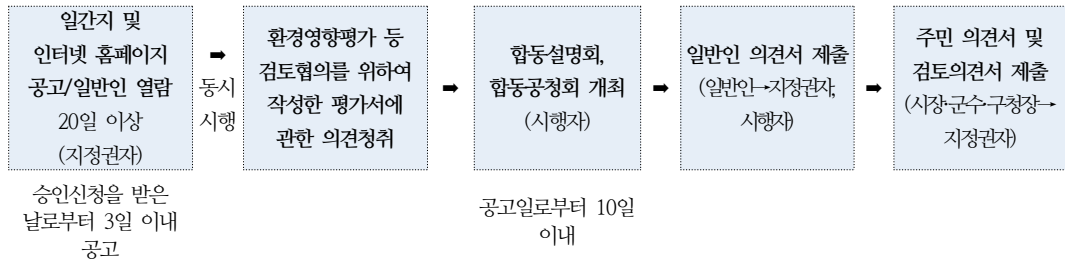
(※산단특례법 시행령 제6조제3항, 제4항)

- (효과) 산업단지계획이 수립된 경우 개발계획 및 실시계획이 모두 수립된 것으로 봄(※산단특례법 제8조제1항)

III. 행복주택사업 추진절차

② 주민 등의 의견청취

- (개요) 지정권자는 산업단지계획을 수립(변경)하거나, 승인신청을 받은 경우 해당 지역을 주된 보급원으로 하는 일간신문 및 인터넷 홈페이지에 공고
- (절차) 지정권자는 주민의견을 효율적으로 청취하기 위하여 해당 산업단지의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 의견청취를 시행하게 할 수 있음



○ (합동설명회 사전 준비사항)

- (사업시행사) 합동설명회, 합동공청회를 개최하기 위하여 사업개요, 합동설명회 등의 일시 및 장소 등을 개최예정일 7일 전까지 하나 이상의 일간신문 및 지정권자가 속한 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하여야 함
(※산단특례법 시행령 제7조제1항)
- (주민) 합동공청회에서 의견을 진술한 전문가를 사업시행사에게 추천할 수 있으며, 사업시행자는 전문가에게 공청회에서 의견을 진술하게 하여야 함
(※산단특례법 시행령 제7조제3항)
- (합동설명회 등의 개최) ① 사업시행자는 지정권자의 요청에 따라 공고일로부터 10일 이내에 산업단지계획, 전략환경영향평가 및 환경영향평가 관련사항, 교통영향분석·개선대책 관련사항 및 사전재해영향성평가 검토협의 관련 사항 등에 대하여 설명할 수 있음(※산단특례법 제9조제3항). ② 사업시행자는 합동설명회 등이 끝난 후 7일 이내에 개최결과를 지정권자에게 알려야 함
(※산단특례법 제9조제5항)

③ 관계기관협의

- (개요) 지정권자는 **관계 행정기관의 장과 협의**하는 경우 산업단지계획 승인에 필요한 관련분야의 협의절차를 착수하여야 하며, 관계행정기관의 장은 협의를 요청받은 날부터 **10일 이내에 의견을 회신**하여야 함(※산단특례법 제10조제1항, 2항)
- (통합조정회의) 관계기관의 **협의결과 이견이 있을 경우** 관계 행정기관이 참여하는 **통합조정회의**를 개최함(※산단특례법 제11조)
 - 지정권자는 관계 행정기관의 장에게 회의 개최 5일전까지 회의일시·장소·안건을 통지
 - 관계행정기관의 장은 소속 공무원을 통합조정회의에 참석시킬 수 있음
- (관계 중앙행정기관 협의조정) 관계기관협의 및 통합조정회의 결과 이견이 계속되어 이에 대한 조정이 필요한 경우 **국토부장관은 지정권자의 신청을 받아 국무총리에게 의견조정을 요청**할 수 있음(국가산업단지는 국토부장관이 직접 이견조정을 요청할 수 있음)(※산단특례법 제12조)
 - 관계 중앙행정기관의 협의를 조정하기 위하여 **국무조정실에 산업단지 투자 촉진센터**를 둠(※산단특례법 시행령 제8조)

〈 투자촉진센터의 업무 〉

- ① 관계 중앙행정기관과의 이견 조정
- ② 산업단지 지정 및 개발 현황 점검 및 관련사항 조치
- ③ 특별시장·광역시장·도지사 및 특별자치도지사와 관계 행정기관의 이견 조정

※산단특례법 시행령 제9조

- (기술검토서 작성) 지정권자는 주민의견청취, 관계 부서 및 관계 행정기관과의 협의 및 조정을 거친 후 **이견이 있는 사항에 대하여 전문가의 기술검토서를 작성**함(※산단특례법 제13조)
- (심의위원회의 심의) 산업단지계획을 수립·승인하기 위하여 국토부장관은 중앙 산업단지계획심의위원회를 시·도지사, 시장·군수·구청장은 지방산업단지계획 심의위원회의 심의를 거쳐야 함. 단 경미한 사항의 변경은 심의위원회의 심의를 거치지 않음

III. 행복주택사업 추진절차

< 심의위원회의 효과 >

- ① 산업입지정책심의회
- ② 도시계획위원회
- ③ 교통영향분석·개선대책심의회
- ④ 사전재해영향성 검토위원회
- ⑤ 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회
- ⑥ 국가교통위원회
- ⑦ 산지관리위원회

※산단특례법 제14조제3항

< 경미한 사항의 변경 >

- ① 산업단지 면적을 10/100이상의 범위에서 증감하는 경우
- ② 산업단지내 산업시설용지 면적 중 배치된 주요 유치업종이 변경되는 면적이 10/100이상인 경우
- ③ 국토부장관이 정하는 토지이용계획 및 주요 기반시설계획을 변경하는 경우

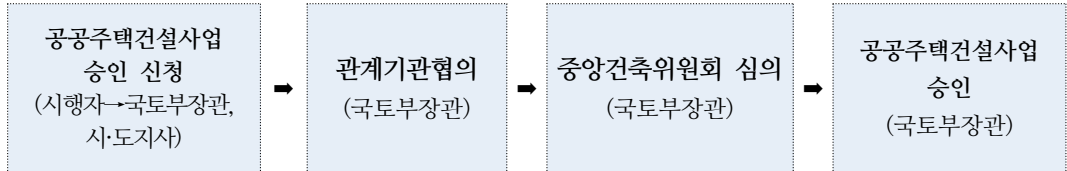
※산단특례법 시행령 제10조

④ 산업단지계획 변경승인 고시

- (개요) 지정권자는 주민등의 의견청취, 관계기관협의 절차를 거쳐 산업단지 계획을 수립·승인하고 그 결과를 관보 또는 공보에 고시하여야 함
- (산업단지계획 승인기간의 제한) 민간기업 등이 산업단지 지정을 신청한 경우 지정권자는 승인신청을 접수한 날부터 6개월 이내에 승인여부를 결정하여 통지하여야 함
- (효과) 산업단지계획 승인·고시는 산업단지의 지정고시 및 실시계획 승인의 고시로 봄

⑤ 행복주택건설사업계획 승인

- (절차) 시행자는 부대·복리시설을 포함하여 공공주택사업계획을 작성 또는 변경하여 시·도지사 또는 국토부장관에게 승인신청을 하고, 시·도지사 또는 국토부장관은 관계기관협의, 중앙(지방)건축위원회 심의를 거쳐 사업승인 (※공주택법 제35조제1항, 제6항, 공주택법 제36조제1항)



< 사업주체별 역할 >

사업주체	역할	비고
시행자 (지자체, LH 지방공사)	① 산업단지계획수립 및 산업단지 지정(변경) 요청 ② 합동설명회·합동공청회 개최 ③ 행복주택건설사업계획 승인 요청	사업시행자
관할 시장군수	① 주민의견서 및 검토의견서 제출	
지정권자 (국토부장관, 시·도지사, 시장·군수)	① 산업단지계획수립 ② 산업단계획 변경 승인·고시 ③ 주민의견 청취 ④ 관계기관 협의 ⑤ 사업시행지역 지적도 확인 ⑥ 기술검토서 작성 ⑦ 심의위원회 심의 ⑧ 행복주택건설사업계획 승인·고시	승인권자

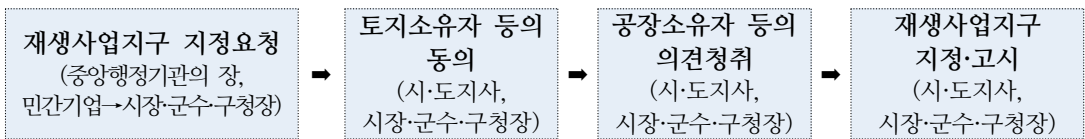
4.2 재생산업단지형

- 전체 산업단지 면적의 50%까지 주변지역을 포함하여 재생사업지구를 지정하므로, 추가 확보된 지역 등을 활용하여 행복주택 공급
- 재생사업지구지정 → 후보지선정 → 재생시행계획 → 공공주택건설사업 승인

재생 사업 지구 지정	재생사업지구 지정요청 (중앙행정기관의장, 민간기업→ 시·도지사, 시장·군수·구청장)	산업법 제39조의 2
	토지소유자 등의 동의 (사도지사, 시장군수구청장)	산업법 제39조의4
	공장소유자 등의 의견청취 (사도지사, 시장군수구청장)	산업법 제39조의5
	재생사업지구 지정·고시 (사도지사, 시장군수구청장)	산업법 제39조의3
후보지 (지구지정과 동시검토)	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
	후보지 선정협의회	국토부 훈령 제344호
재생 시행 계획	재생시행계획 승인신청 (시행자→사도지사)	산업법 제39조의9
	관계기관 협의	* 산업법 제39조의9에 따라 산업단지 관리권자의 의견청취
	재생시행계획 승인 (사도지사)	산업법 제39조의9
공공주택 건설사업 승인	행복주택건설 사업승인신청 (시행자→국토부장관, 시·도지사)	공주법 시행령 제38조 제4항 지자체 또는 지방공사 단독 또는 공동으로 시행시 시·도지사 승인권한 위임(단, 너는 국토부장관 승인)
	관계기관 협의	공주법 제35조 제6항
	(중앙, 지방) 건축위원회 심의	공주법 제36조 제1항
	* 법 제36조 및 건축법 제4조에 따라 16층 이하일 경우 건축위원회 생략 가능	
공공주택건설 사업 승인 (국토부장관, 시·도지사)	공주법 제35조 제1항	

1 재생사업지구 지정

- (재생사업지구 대상지) 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 재생이 필요한 산업단지·공업지역(준공 후 20년 이상 지난 산업단지·공업지역을 우선 지정함)(※산업법 제39조의2제1호)
- (원칙) 시·도지사, 시장·군수·구청장은 효과적인 재생사업을 위하여 주변지역을 포함하여 재생사업지구를 지정할 수 있으나, 해당 산업단지·공업지역 면적의 50/100을 초과할 수 없음(※산업법 제39조의2제2호)
- (절차)



1 재생사업지구 지정요청

- (지정요청자) 관계 중앙행정기관의 장, 민간기업 등이 시·도지사, 시장·군수·구청장에게 재생사업지구의 지정을 요청할 수 있음(※산업법 제39조의6, 제39조의7)
- (절차) 시·도지사, 시장·군수·구청장은 재생사업지구를 지정하려는 경우 산업단지 재생계획을 수립하여 해당 지역의 시장·군수·구청장 및 산업단지 관리권자의 의견을 듣고 국토부장관 등 관계행정기관의 장과 협의(※산업법 제39조의2제5호)
- (재생계획의 내용)

< 재생계획 내용 >

- ① 재생사업지구의 명칭·위치·면적
- ② 재생사업의 기본방향과 목적
- ③ 재생사업의 시행자
- ④ 재생사업 시행방법(존치지역에 관한 사항 포함)
- ⑤ 재생사업지구 기초조사와 현황조사
- ⑥ 산업재배치, 업종첨단화 계획 및 이에 대한 수요조사
- ⑦ 토지이용계획, 교통·물류·환경 등 기반시설계획 등
- ⑧ 재생사업지구의 입주기업, 토지소유자, 관련 이해 당사자의 의견
- ⑨ 기반시설의 비용분담계획
- ⑩ 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획
- ⑪ 단계적 사업추진에 관한 사항
- ⑫ 수용·사용할 토지·건축물 또는 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부 목록
- ⑬ 재원조달계획
- ⑭ 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

※산업법 제39조의2제6호

III. 행복주택사업 추진절차

- (승인권자) 시·도지사가 국가산업단지를 재생사업지구로 지정하려는 경우 국토부장관의 승인을 받아야 하며, 시장·군수·구청장이 일반산업단지·도시첨단산업단지를 재생사업지구로 지정하려면 해당 시·도지사의 승인을 받음
 - 국가산업단지를 재생사업지구로 지정할 때, 국토부장관은 심의회의 심의를 거침 (※산입법 제39조의2제7항)
- (시행방식) 재생사업은 시행자가 재생사업지구의 토지 등을 수용하거나 사용하는 방식으로 시행하며, 시·도지사, 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 경우 환지방식 또는 수용·사용 및 환지방식을 혼용하는 방식으로 시행할 수 있음 (※산입법 제39조의8)

② 토지소유자 등의 동의

- (개요) 시·도지사, 시장·군수·구청장은 재생사업지구 예정지역 토지면적의 1/2이상에 해당하는 토지소유자의 동의와 토지소유자 총 수 및 건축물 소유자 총 수 각 1/2 이상의 동의를 받은 후 재생사업지구를 지정·고시하여야 함

〈 동의자 수 산정방법 〉

(1필지의 토지를 여러명이 공유하는 경우)

다른 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 1명만을 해당 토지의 소유자로 봄

(하나의 건축물을 여러 명이 공유하는 경우)

다른 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 1명만을 해당 건축물의 소유자로 봄

(구분소유권을 분할하게 되어 토지 소유자 및 건축물 소유자의 수가 증가하게 된 경우)

공람·공고일 전의 소유자의 수를 기준으로 산정하고, 증가된 소유자의 수는 소유자 총수에 추가 산입하지 않음

토지등기부 등본, 건축물등기부 등본, 토지대장 및 건축물대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기재가 없고 기재된 주소가 현재 주소와 상이한 경우로서 소재가 확인되지 않는 자는 토지소유자, 지상권자, 건축물 소유자의 수에서 제외함

※산입법 시행령 제44조의3

- (동의서) 시·도지사, 시장·군수·구청장은 토지소유자, 지상권자, 건축물 소유자의 동의서(동의 철회서)를 받아야 하며, 공유토지, 지상권 또는 건축물의 대표 소유자로부터는 대표자지정 동의서를 제출 받아야 함(※산입법 시행령 제44조의3제2항)

③ 공장소유자 등의 의견청취

- (개요) 시·도지사, 시장·군수·구청장은 재생사업지구를 지정하거나 중요한 사항을 변경하기 위하여 해당 재생사업지구에 속한 주민, 공장소유자 등 이해관계인과 관계전문가 등의 의견을 들어야 하며, 의견 타당 시 이를 반영(※산입법 제39조의5)
- (절차) 주민, 공장소유자 등의 의견을 청취하기 위해서 둘 이상의 일반일간신문과 해당 지자체의 인터넷 홈페이지에 관련사항을 **14일 이상 일반인에게 공람**

〈 공고 내용 〉

- ① 입안할 재생사업지구의 지정 및 재생계획의 개요
- ② 재생사업의 시행자 및 재생사업의 시행방법에 관한 사항
- ③ 공람기간
- ④ 그 밖에 국토부장관이 정하는 사항

※산입법 시행령 제44조의4

- (제출된 의견 조치) 공람기간 중 의견이 있는 자는 시·도지사, 시장·군수·구청장에게 의견서를 제출할 수 있으며, 시·도지사, 시장·군수·구청장은 제출된 의견을 검토하여 30일 이내에 의견제출자에게 통보(※산입법 시행령 제44조의4제3항)

④ 재생사업지구 지정 고시

- (절차) 시·도지사, 시장·군수·구청장은 재생사업지구 지정 시 **관련사항을 공보에 고시**, 시·도지사가 재생사업지구를 지정·고시할 때에는 관계서류의 사본을 시장·군수·구청장에게 보냄(공업지역이 재생사업지구에 포함되는 경우 재생사업지구의 지정으로 의제되는 산업단지의 종류를 포함). 재생사업지구의 지정을 고시하거나 관계서류의 사본을 받은 특별자치도지사, 시장·군수·구청장은 **일반인에게 14일 이상 열람 조치**(※산입법 시행령 제39조의3제4항, 산입법 시행령 제44조의2제3항)

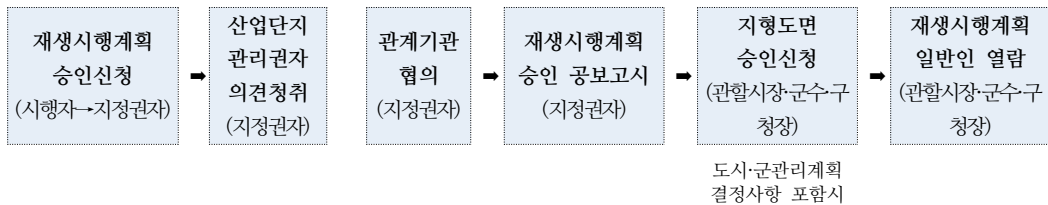
〈 고시 내용 〉

- ① 재생사업지구의 명칭·위치 및 면적
- ② 재생사업의 기본방향과 목적
- ③ 재생사업의 시행자
- ④ 재생사업의 시행기간 및 시행방법
- ⑤ 재생사업지구 지정으로 의제하려는 산업단지의 종류
- ⑥ 산업재배치 또는 업종첨단화 계획
- ⑦ 토지이용계획 및 주요기반시설계획
- ⑧ 단계적 사업추진에 관한 사항
- ⑨ 수용·사용할 토지·건축물, 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우 그 세목과 그 소유자 및 관계인의 성명·주소
- ⑩ 관련 도서의 열람방법
- ⑪ 그 밖에 국토부장관이 정하는 사항

- (효과) 재생사업지구의 지정·고시가 있는 때에는 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 봄 (※산입법 시행령 제39조의3제3항)

② 재생시행계획

- (개요) 재생사업을 시행하려는 자는 재생시행계획을 수립하여 시·도지사, 시장·군수·구청장 등의 지정권자의 승인을 받아야 함
- (절차) 시·도지사, 시장·군수·구청장은 당해 산업단지 관리권자의 의견청취, 국토부장관 및 관계행정기관장과 협의 후, 재생시행계획을 승인·고시하고 관계서류의 사본을 관할 시장·군수·구청장에 보냄. 관계서류를 받은 시장·군수·구청장은 도시·군관리계획의 결정사항이 포함되어 있을 경우 지형도면의 승인을 신청하고 마지막으로 일반에 열람 조치함



① 재생시행계획 승인 신청

- (제출서류) 재생사업을 시행자는 시행자로 지정된 날부터 1년 6개월 이내에 재생시행 계획 승인신청서를 지정권자에게 제출하여야 함

< 재생시행계획의 내용 >

- ① 재생사업 시행자의 성명
- ② 재생사업의 명칭
- ③ 재생사업의 목적
- ④ 재생사업을 시행하려는 위치 및 면적
- ⑤ 재생사업의 시행방법 및 시행기간
- ⑥ 사업시행지역의 토지이용현황
- ⑦ 토지이용계획 및 기반시설계획
- ⑧ 대체산업단지의 조성 및 임시조업시설의 설치 계획
- ⑨ 재생사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획

※산업법 시행령 제44조의6

- (첨부서류) 재생사업지구의 지정권자는 행정정보의 공동이용을 통하여 지적도를 확인하여야 함

< 재생시행계획의 첨부서류 >

- ① 위치도
- ② 계획평면도 및 실시설계도서
- ③ 사업비 및 자금조달계획서
- ④ 기반시설의 비용분담계획서
- ⑤ 개발되는 토지 또는 시설물의 관리처분에 관한 계획서
- ⑥ 사업시행지역에 존치하려는 기존 공장이나 건축물 등의 명세서
- ⑦ 재생사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 재생사업지구의 건축물 또는 공작물 등의 명세
- ⑧ 사업시행지역의 토지·건물 또는 권리 등의 매수·보상 및 주민이주대책에 관한 서류
- ⑨ 대체산업단지의 조성 및 임시조업시설의 설치에 관한 계획서
- ⑩ 공공시설물 및 토지 등의 무상귀속과 대체에 관한 계획서
- ⑪ 국가 또는 지자체에 귀속될 공공시설의 설치비용산출 내역서 및 재생사업 시행자에게 귀속·양도될 기존 공공시설의 평가서
- ⑫ 재생사업 대행계획서
- ⑬ 도시·군관리계획 결정에 필요한 관계 서류 및 도면
- ⑭ 종전 토지소유자에 대한 환지계획서
- ⑮ 재생사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리에 관한 계획서
- ⑯ 문화재의 보존에 미치는 영향에 관한 서류
- ⑰ 공유수면 등에 대한 피해영향조사서

※산업법 시행령 제44조의6제2항

- (승인신청기간 연장) 사업시행자는 6개월의 범위에서 승인신청기간을 연장할 수 있음(※산업법 시행령 제44조의6제3항)

② 관계기관 협의

- (개요) 시·도지사, 시장·군수·구청장이 재생시행계획을 승인하려는 경우에는 해당 재생사업지구에 포함된 산업단지 관리권자의 의견을 듣고 국토부장관을 비롯한 관계 행정기관의 장과 협의(※산업법 제39조의9제2항)

③ 재생시행계획 승인 공보 고시

- (개요) 시·도지사, 시장·군수·구청장이 재생시행계획을 승인하였을 때, 관련된 사항을 공보에 고시하여야 하며, 시·도지사가 승인한 경우 관계서류의 사본을 관할 시장·군수·구청장에게 보내야 함(※산업법 제39조의9제3항)
- (고시 이후의 절차) ① 특별자치도지사, 시장·군수·구청장은 재생시행계획의 승인을 고시하거나 관계 서류의 사본을 받은 경우에 도시·군관리계획 결정 사항이 포함되어 있을 때에는 지형도면의 승인 신청 등 필요한 절차를 거쳐야 함(※산업법 제39조의9제4항).

III. 행복주택사업 추진절차

- ② 재생시행계획의 승인을 고시하거나 관계 서류의 사본을 받은 특별자치도지사, 시장·군수·구청장은 이를 일반인이 열람할 수 있도록 조치(※산업법 제39조의9제5항)

< 사업주체별 역할 >

사업주체	역할	비고
재생지구 요청	① 중앙행정기관장 ② 민간기업	
사업시행자 (자자체, LH, 지방공사)	① 재생시행계획 수립 ② 재생시행계획 승인신청 ③ 행복주택건설사업계획 승인신청	사업시행자
관할 시장군수구청장	① 지형도면 승인신청 ② 관련서류 일반인에 열람	
재생사업지구 지정 및 재생시행계획 지정권자 (시·도지사, 시장·군수)	① 재생사업지구 지정을 위한 재생계획수립 ② 토지소유자 등의 동의 ③ 공장소유자 등의 의견청취 ④ 재생사업지구 지정·고시 ⑤ 재생시행계획인 승인 ⑥ 당해 산업단지 관리권자 의견청취 ⑦ 국토부장관, 관계중앙행정기관 협의 ⑧ 행복주택건설사업계획 승인	승인권자

4.3 미니복합타운형

- 산업단지 외의 지역에 미니복합타운을 조성하는 경우 산업법에 의한 산업단지 지정(변경) 및 산업단지계획 변경 하여 행복주택 공급
 - 산업단지 계획 변경에 장시간이 소요되는 경우 국계법에 의한 지구단위계획을 수립하여 행복주택 공급 가능
- 미니복합타운 신청 및 승인 → 후보지선정 → 지구지정(변경) 및 산업단지계획(변경) 승인 또는 지구단위계획 변경승인 → 공공주택건설사업 승인
- * 산업단지 지정변경을 통해 추진하는 경우는 일반산업단지형과 동일

후보지 선정	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
	후보지 선정협의회	국토부 훈령 제344호
지구단위 계획 구역 지정	지구단위계획구역지정 및 지구단위계획 결정 조건 검토 (시장, 군수)	국계법 제49조 국계법 제51조
	공동위원회 (지방도시계획위원회, 건축위원회)	국계법 제30조 3항 국계법 제113조 건축법 제4조
	지구단위계획구역지정 및 지구단위계획 결정 (시장, 군수)	국계법 제30조 1항
개발 및 실시계획 승인 (주택승인과 동시진행)	지구지정 변경(필요시) 및 산업단지계획 변경승인 신청(시행사→광역사도)	산단특례법 제8조
	주민의견청취	산단특례법 제9조
	관계기관 협의	산단특례법 제10조
	지구지정변경 및 산업단지계획 변경승인 · 고시	산단특례법 제15조제1항, 제2항
공공주택 건설사업 승인	공공주택건설 사업승인 신청 (시행사→국토부장관, 시·도지사)	시·도지사 (나는 국토부장관 승인)
	관계기관 협의	공주법 제35조 6항
	(중앙, 지방) 건축위원회 심의 * 법 제36조 및 건축법 제4조에 따라 16층 이하일 경우 건축위원회 생략 가능	공주법 제36조 1항
	공공주택건설 사업 승인 (국토부장관, 시·도지사)	공주법 제35조 1항

① 지구단위계획구역 지정

- (개요) 국토부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장은 도시개발구역 등의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있음

〈 지구단위계획구역 지정 대상 〉

- ① 도시·군관리계획으로 결정된 용도지구
- ② 도시개발법에 따라 지정된 도시개발구역
- ③ 도시 및 주거환경정비법에 따라 지정된 정비구역
- ④ 택지개발촉진법에 따라 지정된 택지개발지구
- ⑤ 주택법에 따른 대지조성사업지구
- ⑥ 산업입지 및 개발에 관한 법률에 따른 산업단지와 준산업단지
- ⑦ 관광진흥법에 따라 지정된 관광단지와 관광특구
- ⑧ 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업 지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
- ⑨ 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역
- ⑩ 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요하고 대통령령으로 정하는 지역

※국계법 제51조

〈 도시지역 내 지구단위계획 지정대상지역 〉

- ① 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역
- ② 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
- ③ 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1km 이내에 위치한 지역
- ④ 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

※국계법 시행령 제43조

〈 도시지역 외 지구단위계획 지정대상지역 〉

- ① 계획관리지역 외 지구단위계획구역으로 포함할 수 있는 나머지 용도지역은 생산관리지역 또는 보전관리지역 가. 전체 지구단위계획구역 면적이 10만㎡ 이하인 경우: 전체 지구단위계획구역 면적의 20% 이내 나. 전체 지구단위계획구역 면적이 10만㎡를 초과하는 경우: 전체 지구단위계획구역 면적의 10% 이내
- ② 지구단위계획구역으로 지정하려는 토지의 면적이 다음의 어느 하나에 규정된 면적 요건을 충족 가. 지정하고자 하는 지역에 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에는 30만제곱미터 이상일 것
 - ㉠ 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 각각의 토지의 면적이 10만㎡ 이상이고, 그 총면적이 30만㎡ 이상일 것
 나. 지정하고자 하는 지역에 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10만㎡ 이상일 것
 - ㉠ 지구단위계획구역이 자연보전권역인 경우
 - ㉡ 지구단위계획구역 안에 초등학교 용지를 확보하여 관할 교육청의 동의를 얻거나 지구단위계획 구역 안 또는 지구단위계획구역으로부터 통학이 가능한 거리에 초등학교가 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻은 경우
 다. 위의 사항을 제외한 구역의 면적이 3만㎡ 이상일 것
- ③ 당해 지역에 도로·수도공급설비·하수도 등 기반시설을 공급할 수 있을 것
- ④ 자연환경·경관·미관 등을 해치지 아니하고 문화재의 훼손우려가 없을 것

② 지구단위계획 수립

- (개요) 지구단위계획은 도시의 정비·관리·보전·개발 등 지구단위계획구역의 지정 목적, 주거·산업·유통·관광휴양·복합 등 지구단위계획구역의 중심기능, 해당 용도지역의 특성 등을 고려하여 수립

< 지구단위계획 수립기준 결정시 고려사항 >

- ① 개발제한구역에 지구단위계획을 수립할 때에는 개발제한구역의 지정 목적이나 주변환경이 훼손되지 아니하도록 하고, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」을 우선하여 적용할 것
- ② 지구단위계획구역에서 원활한 교통소통을 위하여 필요한 경우에는 지구단위계획으로 건축물부설주차장을 해당 건축물의 대지가 속하여 있는 가구에서 해당 건축물의 대지 바깥에 단독 또는 공동으로 설치하게 할 수 있도록 할 것
- ③ 대지 바깥에 설치하는 건축물부설주차장의 출입구는 간선도로변에 두지 아니하도록 할 것
- ④ 지구단위계획구역에서 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 등을 위하여 필요한 경우에는 특정 부분을 별도의 구역으로 지정하여 계획의 상세정도 등을 따로 정할 수 있도록 할 것
- ⑤ 지구단위계획구역의 지정 목적, 향후 예상되는 여건변화, 지구단위계획구역의 관리 방안 등을 고려하여 경미한 사항을 정하는 것이 필요한지를 검토하여 지구단위계획에 반영하도록 할 것
- ⑥ 지구단위계획의 내용 중 기존의 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우 변경되는 구역의 용적률은 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하되, 공공시설부지의 제공현황 등을 고려하여 용적률을 완화할 수 있도록 계획할 것
- ⑦ 건폐율·용적률 등의 완화 범위를 포함하여 지구단위계획을 수립하도록 할 것
- ⑧ 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 복합적 토지 이용의 증진이 필요한 지역은 지정 목적을 복합용도개발형으로 구분하되, 3개 이상의 중심기능을 포함하여야 하고 중심기능 중 어느 하나에 집중되지 아니하도록 계획할 것
- ⑨ 도시지역 외의 지역에 지정하는 지구단위계획구역은 해당 구역의 중심기능에 따라 주거형, 산업·유통형, 관광·휴양형 또는 복합형 등으로 지정 목적을 구분할 것
- ⑩ 도시지역 외의 지구단위계획구역에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등은 해당 구역의 중심기능과 유사한 도시지역의 용도지역별 건축제한 등을 고려하여 지구단위계획으로 정할 것
- ⑪ 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것
- ⑫ 해당 지구단위계획구역 안의 기반시설이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보전지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에 기반시설을 설치하거나 기반시설의 설치비용을 부담하는 것으로 갈음할 수 있음
- ⑬ 기반시설의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보전지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 기반시설의 확보에 사용할 것
- ⑭ 기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정할 것

※국계법 시행령 제42조의2제2항

III. 행복주택사업 추진절차

- (지구단위계획의 내용) 지구단위계획구역의 지정목적은 이루기 위하여 지구 단위계획에는 기반시설의 배치와 규모, 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도를 포함하여야 함

< 지구단위계획의 내용 >

- ① 용도지역이나 용도지구로 세분하거나 변경하는 사항(1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도 지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항)
- ② 기반시설의 배치와 규모
- ③ 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
- ④ 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
- ⑤ 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
- ⑥ 환경관리계획 또는 경관계획
- ⑦ 교통처리계획
- ⑧ 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

※국계법 제52조

- (지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 지구단위계획구역 및 지구단위 계획은 도시·군관리계획으로 결정함

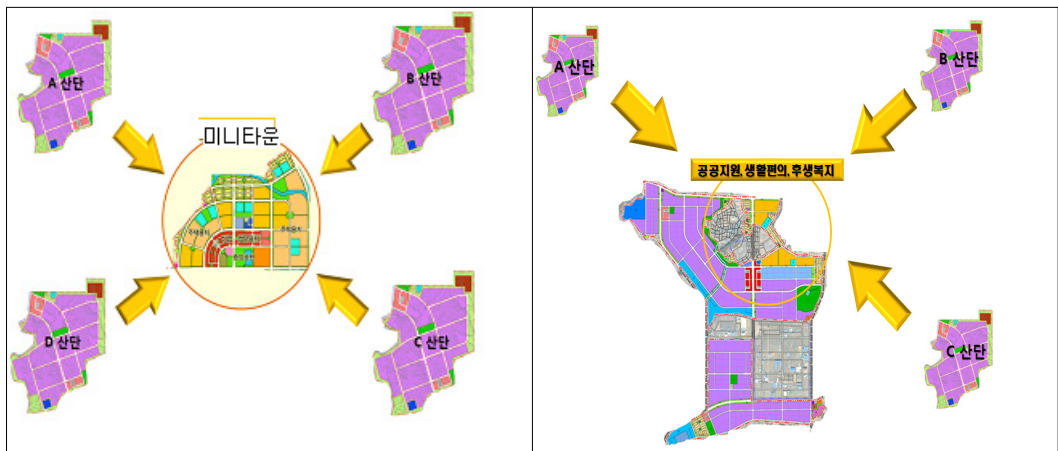
< 미니복합타운 개요 >

(개념) 산단내 또는 인근에 주거(임대주택 등)·문화(도서관·영화관 등)·복지시설(보육원·유치원 등) 설치 등 정주 및 고용환경을 개선

【미니 복합타운(Multi Service Complex) 개념도】



(구상) 각 산단별로는 수요가 부족하므로 3~4개의 산단을 권역화하여 적절한 위치에 1개의 【미니 복합타운】을 조성



* 산단에서 일정거리를 이격하여 가장 근접한 산단의 개발계획에 포함하거나, 공해가 적고 규모가 큰 산단에 조성

5 공기업보유형

- (특성) 공기업이 보유한 택지지구 내 미매각 토지 및 미활용 토지 활용
- (유형) 공공주택지구조성사업(택지개발, 국민임대, 보금자리 등)이 진행중인 지구와 기 준공된 지구
 - (V-① 유형) 진행지구형 : 공공주택지구조성사업이 진행중인 지구에 적용
 - (V-② 유형) 준공지구형 : 공공주택지구조성사업이 완료된 준공지구 적용
- (법적근거) “공공주택건설 등에 관한 특별법”

< 공기업보유형 유형별 특성 구분>

구분	IV-① 유형	IV-② 유형
	진행지구	준공지구
절차	후보지선정협의회 ↓ 지구계획 변경 ↓ 공공주택건설사업 승인	후보지선정협의회 ↓ 공공주택건설사업 승인
소요기간	약 6개월	약 3개월
특징	공공주택지구 조성사업이 진행중인 지구 내 미매각 토지 및 미활용 토지	공공주택지구 조성사업이 완료된 준공지구의 미매각 토지 및 미활용 토지
예시	고양삼송, 하남미사, 화성동탄2	인천서창2, 파주운정, 오산세교

5.1 진행지구

- 공공주택지구 조성사업이 진행 중인 지구에 행복주택용지 확보를 위해 지구 계획을 변경하여 사업추진
 - 후보지선정 → 지구계획변경 → 공공주택건설사업 승인

후보지 선정	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
	후보지 선정협의회	국토부 훈령 제344호
지구계획 변경	지구계획변경 승인신청 (시행자→국토부)	공주법 제17조
	관계기관 협의	공주법 제18조 2항
	공공주택 통합심의위원회	공주법 제17조 2항 (도시관리계획, 영향평가 등)
	지구계획변경 승인	공주법 제17조
공공주택 건설사업 승인	공공주택건설 사업승인 신청 (시행자→국토부장관, 시·도지사)	공주법 시행령 제38조에 따라 30만㎡미만 인 경우, 지자체 또는 지방공사 단독 또는 공동으로 시행시 시·도지사 승인권한 위임 (단, 나·는 국토부장관 승인)
	관계기관 협의	공주법 제35조 6항
	중앙건축위원회 심의	공주법 제36조 1항
	공공주택건설 사업 승인 (국토부장관, 시·도지사)	공주법 제35조 1항

* 법 제36조 및 건축법 제4조에 따라 16층 이하일 경우 중앙건축위원회 생략 가능

5.2 준공지구

○ 기 준공된 택지지구 등에서는 공공주택건설사업계획 추진

* 공주법에 따라 주택건설사업계획 승인시 도시관리계획 의제처리

- 후보지선정 → 공공주택건설사업 승인

후보지 선정	후보지 검토회의 (국토부, 지자체 등)	국토부 훈령 제344호
	후보지 선정협의회 (국토부)	국토부 훈령 제344호
공공 주택건설 사업승인	공공주택건설 사업계획승인 신청 (시행자→국토부장관, 시·도지사)	공주법 시행령 제20조(승인신청) 공주법 시행령 제38조에 따라 지자체 또는 지방공사 단독 또는 공동으로 시행하는 경우 시·도지사에게 권한 위임 (단, LH가 공공주택을 공급할 경우 국토부 장관에게 승인)
	관계기관 협의	공주법 제35조 6항
	중앙건축위원회 심의	공주법 제36조 1항
	공공주택건설 사업계획 승인 (국토부장관, 시·도지사)	공주법 제35조 1항

* 공주법 제36조 및 건축법 제4조에 따라 16층 이하일 경우 중앙건축위원회 생략 가능(단, 지자체 및 지방공사가 건설시, 시도지사 설치한 건축위원회 또는 교통영향분석·개선대책위원회 심의 받음)

IV. 관계법령 및 지침

1 공공주택 업무처리지침

- 개정 2013.12.31 국토교통부훈령 제332호
- 개정 2014.01.27 국토교통부훈령 제336호
- 개정 2014.04.21 국토교통부훈령 제359호
- 개정 2014.07.28 국토교통부훈령 제402호
- 개정 2014.09.03 국토교통부훈령 제419호

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 공공주택건설 등에 관한 특별법령에서 국토교통부장관이 정하도록 한 사항과 그 밖에 공공주택사업의 추진에 필요한 세부적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ① 이 지침은 「공공주택건설 등에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다), 「공공주택건설 등에 관한 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 및 「공공주택건설 등에 관한 특별법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다)에 따라 공공주택사업에 관한 업무를 처리하는 경우에 적용한다.

② 이 지침에서 정하지 아니한 사항 중 법 제6조부터 제32조까지의 공공주택 지구조성 등에 관하여는 「택지개발업무처리지침」을 적용하고, 법 제37조 및 영 제22조에 따른 공공주택건설기준 등에 관하여는 「주택법」 등 관련 법령에서 정하는 바에 따르며, 법 제41조 및 제43조부터 제45조까지의 공공주택 매입 등에 대해서는 「주택임대차보호법」 등 관련법령과 표준임대차 계약서 및 국토교통부의 관련 고시·지침에 따른다. <개정 2013.12.26>

③ 제2항에 따라 「택지개발업무처리지침」을 적용하는 때에는 택지개발예정지구, 택지개발사업, 택지개발계획 및 실시계획에 대하여 각각 이 지침에서의 공공주택지구(이하 “주택지구”라 한다), 공공주택지구조성사업(이하 “지구조성사업”이라 한다) 및 공공주택지구계획(이하 “지구계획”이라 한다)으로 본다.

④ 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 법 제4조 각 호의 자(이하 “시행자”라 한다)는 법 및 택지개발촉진법 등 관련법령과 이 지침에서 정하는 범위내에서 시행에 필요한 세부 사항을 따로 정할 수 있다.

IV. 관계법령 및 지침

제3조(공공주택 수급계획의 수립) 국토교통부장관은 해당 지역의 공공주택의 소요, 인구증가율, 가구증가율, 주택보급률, 용지확보 가능성, 교통접근성 등 관련 사회·경제지표를 종합적으로 고려하여 공공주택 건설을 위한 장·단기 택지 및 주택수급계획을 수립한다.

제4조(공공주택의 유형) 공공주택의 유형은 법 제2조제1호 및 영 제2조에 따라 구분하며, 임대주택의 세부적인 유형은 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 장기공공임대주택

- 가. 영구임대주택 : 「임대주택법」 제16조제1항제1호에 따라 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택
- 나. 국민임대주택 : 「임대주택법」 제16조제1항제2호에 따라 의무임대기간이 30년인 임대주택
- 다. 행복주택 : 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제 40조의2에 따라 국토부장관이 정하는 자에게 공급하는 임대주택<개정 14.09.03>

2. 공공임대주택

- 가. 10년임대주택 : 「임대주택법」 제16조제1항제3호에 따라 의무임대기간이 10년인 임대주택
- 나. 분납임대주택 : 「임대주택법 시행령」 제22조제3항에 따라 임대보증금 없이 분양전환금을 분할하여 납부하는 임대주택
- 다. 장기전세주택 : 「임대주택법」 제16조제1항제2호의2에 따라 20년의 범위 안에서 전세계약을 통하여 공급하는 임대주택
- 라. 5년임대주택 : 「임대주택법」 제16조제1항제4호에 따라 의무임대기간이 5년인 임대주택<신설 2012.3.9>

제5조(공공주택의 건설 비율) ① 영 제3조제1항에 따른 주택지구의 공공주택 건설 비율은 다음 각 호에 따라 배분하여야 한다(면적이 30만 제곱미터 이하의 지구조성사업에 대해서는 지구계획 승인권자와 협의하여 다르게 정할 수 있다). 다만, 지구계획 승인권자가 해당 지역의 여건 및 주택 지구 규모를 고려하여 필요하다고 판단하는 경우에는 10퍼센트 포인트 범위내에서 조정할 수 있다.

1. 공공임대주택

가. 전용면적 60제곱미터 이하 주택은 공공임대주택 건설호수의 80퍼센트 이상

나. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택은 공공임대주택 건설호수의 20퍼센트 미만으로 한다.

2. 분양주택 : 분양을 목적으로 하는 주택은 전용면적 60제곱미터 이하로 한다 (전용면적 50제곱미터 이하 주택 35 퍼센트 이상 포함) 다만, 법 제4조제1항 제5호 및 제2항의 자가 시행하는 민간참여 공공주택사업의 경우에는 그러하지 아니한다.<개정 14.09.03>

<개정 2013.6.3>

가. 삭제(2013.6.3)

나. 삭제(2013.6.3)

② 영 제3조제2항에 따른 공공주택의 세부 유형별 주택비율은 전체주택 건설호수에 대해 다음 각 호의 비율에 따라 배분하여야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 수요분석 결과 및 해당 지역의 여건에 따라 배분비율을 조정할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 5퍼센트포인트 범위내에서 배분비율을 조정할 수 있으며, 영구임대주택은 해당지역의 여건 및 주택지구 규모를 고려하여 확보하지 아니할 수 있다

1. 장기공공임대주택 : 15퍼센트 이상 (영구임대주택 3퍼센트 이상)

2. 삭제

3. 공공분양주택 : 15퍼센트 이하 <개정 2013.12.26>

<개정 2013.8.5>

③ 제2항의 규정에도 불구하고 면적이 30만제곱미터 미만인 지구조성사업에는 해당지역의 여건을 고려하여 시행자가 승인권자와 협의하여 유형별 주택비율을 별도로 정할 수 있다.<신설 2011.7.4>

④ 5년임대주택은 공동주택건설 호수의 5퍼센트 이하의 범위에서 공급할 수 있다. <개정 2012.3.9>

⑤ 제1항부터 제4항까지 주택건설호수의 배분 등에 있어 「택지개발업무처리지침」의 용지별 배분에 대해서는 적용하지 아니한다. <개정 2012.3.9>

⑥ 원활한 공공주택 공급을 위하여 조성토지의 공급 공고 후 1년 이상 토지공급

IV. 관계법령 및 지침

계약이 체결되지 않은 공공주택건설용지 외의 주택건설용지를 공공주택건설용지로 변경하는 경우 해당 주택건설용지에 계획하는 공공주택 건설호수는 제1항·제2항 및 제4항에 따라 배분해야 하는 규모별·유형별 공공주택 건설호수에 산입하지 아니한다.<신설 2012.12.3>

제2장 공공주택지구 지정 <생략>

제3장 공공주택지구계획

제11조(지구계획의 기본원칙) ~ 제19조(총괄계획가 등 전문가 참여 기준) <생략>

제20조(지구계획 지표기준) ① 시행자는 지구계획을 수립함에 있어 다음 각 호의 기준을 준수하여야 하며 법 제22조에 따른 개발제한구역에서 주택지구를 지정하는 경우에도 이와 같다.

1. 개발밀도 : 주택지구는 녹지공간이 풍부한 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 중저밀도(200인/ha 미만)로 개발하되, 다음 각 목과 같은 경우에는 환경부장관과 협의하여 고밀도(200인/ha 이상)로 개발할 수 있다.
 - 가. 역세권이 지구내 계획되거나 인접하여 있는 경우
 - 나. 고밀도로 개발된 시가지와 인접한 경우
 - 다. 도시의 발전 등을 위하여 토지의 효율적인 이용이 필요하여 당해 주택지구가 속한 지방자치단체장이 요구하는 경우
 - 라. 국토교통부장관이 정책적으로 필요하다고 인정하는 경우
2. 용적률 : 공동주택건설용지 전체 평균용적률은 개발제한구역을 해제하여 주택지구로 조성하는 경우에는 220퍼센트 이하, 주거지역 등 그 이외의 경우에는 220퍼센트를 초과하여 계획할 수 있다.
3. 계획인구 : 사업시행자는 통계청 장래인구 추계, 해당 지자체의 상위계획 및 장기공공임대주택의 입주자 특성을 종합적으로 고려하여 목표연도에 맞는 인구지표를 설정하여 적용할 수 있으며, 제4조제1호다목의 행복주택의 경우에는 [별표10] 가구당 인구수 기준을 적용하여 산정하는 것을 원칙으로 한다. <삭제 2010.3.31> <신설 2010.9.30> <개정 14.09.03>
4. 건설호수 : 공동주택건설용지에 대한 블록별 건설호수는 다음 각 목의 기준을 적용하여 산정하며, 지구 특성에 따라 용지 유형별로 달리하여 산정할 수 있다

- 가. 전용면적 60제곱미터 이하의 용지 중 국민임대주택용지는 단위 주택당 평균공급면적(이하“평균평형”이라 한다)을 60제곱미터 수준으로 하여 주택건설호수를 산정하고, 영구임대주택 건설용지는 평균평형 45제곱미터 수준으로, 장기전세주택 · 공공임대주택 및 국민주택규모 이하의 분양주택은 평균평형 75제곱미터 이상 80제곱미터 이하 수준으로 하여 주택 건설호수를 산정한다.
- 나. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하의 용지는 평균평형을 105제곱미터 수준으로 하여 주택건설호수를 산정한다.
- 다. 전용면적 85제곱미터 초과 용지는 평균평형을 140제곱미터 수준으로 하여 주택건설호수를 산정한다.
- 라. 한 블록내에 가목부터 다목까지 중 2개 이상의 유형을 혼합하여 건설할 경우에는 각각의 산정방식을 적용한 주택건설호수를 합산한다
- 마. 동일 사업시행자가 여러 개의 블록을 대상으로 동시에 주택건설계획을 수립하여 사업승인을 일괄 신청할 경우 해당지표의 총량 범위 중 블록별로 100분의 5의 범위 내에서 건설호수의 증감을 조정할 수 있다 <신설 2010.9.30>
5. 공원 · 녹지율 : 20퍼센트 이상[공원 · 녹지율 산정에 있어 공원 · 녹지는 공원, 녹지, 공공공지, 하천, 유수지, 저수지, 광장(「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제50조에 따른 일반광장, 경관광장에 한한다), 보행자전용도로(폭10미터 이상에 한한다) 및 그 밖의 식생공간 등을 말한다.] 다만, 면적이 30만제곱미터 미만인 지구조성사업의 경우에는 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 주택지구 면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적으로 한다. <개정 2011.7.4>
- ② 제1항에 대하여 국토교통부장관은 대상지구의 현황 및 계획내용, 지구인근의 개발상황, 주택수급여건 등을 감안하여 필요하다고 인정되는 경우에는 환경부장관과 협의하여 계획기준을 탄력적으로 적용할 수 있다.
- ③ 제1항과 제2항의 규정에도 불구하고 법 제40조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당되는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 기준을 적용한다. 다만, 법 제40조의2제1항제1호의 철도 · 유수지 등 공공시설의 부지를 사업면적의 2분의 1 이상을 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 영 제23조의4제1항제7호에 「도시공원 및 녹지 등에

IV. 관계법령 및 지침

관한 법률」 제14조에 따른 기준의 2분의 1의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.<개정 2013.12.26> <개정 14.09.03>

제4장 택지의 공급 등 <생략>

제5장 통합심의위원회 <생략>

제6장 공공주택건설 기준

제28조(공공주택건설기준의 적용 등) ~ 제31조 (진입도로) <생략>

제32조(주차장) ① 장기공공임대주택에는 다음 별표 4에서 정하는 각 호의 주차대수 이상의 주차장을 설치하여야 한다.

② 삭제 <2012.5.31>

③ 시행자는 장기공공임대주택을 건설하는 경우 장애인, 노약자 등이 주차장을 편리하게 이용할 수 있도록 설계하여야 한다. 다만, 지하에 설치하는 주차장은 주동과 지하주차장이 통합되는 형태를 원칙으로 하되, 주차배분, 주차규모, 주동과 지하주차장 간의 거리 등을 감안하여 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2012.12.3>

④ 제1항에도 불구하고 만 65세 이상의 자를 대상으로 우선 공급하는 고령자용 주택을 건설하는 경우에는 세대당 주차대수가 0.3대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.2대)이상이 되도록 하여야 한다.

⑤ 행복주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에 주차장 기준(60㎡ 미만 세대당 0.7대 이상 등)을 따른다. <신설 14.09.03>

⑥ 제1항에도 불구하고 법 제40조의2제1항제1호에 해당하는 행복주택의 경우에는 영제23조의4제1항제8호에 따라 다음 각 호에서 정하는 주차대수 이상으로 할 수 있다. <신설 14.09.03>

1. 30㎡ 미만의 공공주택 : 0.5대

2. 철도산업발전 기본법에 의한 철도역 또는 도시철도법에 따른 역사에서 반경 500m이내의 경우 또는 대학생 등을 위하여 공급하는 20㎡미만의 주택으로서 승인권자가 필요하다고 인정하는 경우 : 제5항의 1/2

제33조(자전거길이용시설) ~ 제34조의2(주거약자용 주택) <생략>

제34조의3(장애인 편의증진시설) ① 장애인 편의증진시설 설치대상은 공공주택 최초 입주자 본인 또는 부양가족 중 1명 이상이 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호나목의 3급 이상 지체장애인과 뇌병변 장애인, 청각장애인, 시각장애인 및 다목의 상이등급 3급 이상 장애인 세대로 한다. <개정 14.09.03>

② 장애인 편의증진시설은 별표8에 따라 시행자가 설치하되 후분양 등의 공급 일정 또는 공사 진행 정도를 감안하여 시설의 일부를 설치하지 않을 수 있다.

③ 장애인 편의증진시설의 신청 및 접수는 다음 각 호의 절차에 따른다.

1. 시행자는 주택 공급계약시 장애인 편의증진시설을 설치하고자 하는 입주자에게 별지 제10호의 장애인 편의증진시설 설치신청서를 제공하고 장애 유형 별로 제공되는 설치 항목에 대하여 신청을 받는다.
2. 시행자는 주택 공급계약 신청·접수 장소에 장애인 편의증진시설 설치와 관련된 내용을 설명할 수 있는 자료를 비치하고 설치 희망자에게 관련 상담을 실시한다.
3. 시행자는 신청자의 계약자로서의 자격요건, 시설 사용자의 가족 구성원 여부를 증명할 수 있는 주민등록등본과 장애인 여부를 증명할 수 있는 장애인수첩 사본 또는 진단서 등 증명서류를 확인한다.
4. 시행자는 공사 준공 6개월 전까지 장애인 편의증진시설을 신청하지 않은 입주자를 대상으로 장애인 편의증진시설의 추가신청을 받는다.
5. 신청자가 계약 취소 등으로 권리관계가 변동되는 경우를 대비하여, 시행자는 공사 착수 전에 신청자 및 신청사항 변동여부를 확인한 후 공사를 시행한다.
6. 시행자는 장애인 편의증진시설을 설치한 주택의 계약 해지시 해당시설에 적합한 장애인을 포함하는 세대에 우선하여 공급한다.

<본조신설 2011.3.31>

제34조의4(보육시설) ~ 제39조(직접시공 방법 등) <생략>

제7장 공공주택의 매입 <생략>

제8장 사업이 중단된 토지의 매입 <생략>

제9장 통합정보체계의 구축 등 <생략>

IV. 관계법령 및 지침

부칙 <제419호, 2014. 09. 03>

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

[별표 10] 행복주택 공급계층별 가구당 인구수 기준 <신설 14. 09. 03>

구 분	대학생·사회초년생		신혼부부	노인가구	취약계층
	일반형	쉐어형			
가구당 인구수(인/호)	1.0	2	2.65	1.75	1.70

* 쉐어형은 쉐어하는 인원 에 따라 산정

* 산업단지형 행복주택의 공급대상 중 '독신자'는 대학생·사회초년생 기준을 준용

2

후보지 선정 협의회 설치 및 운영 지침

제정 2014.03.11 국토교통부훈령 제433호

개정 2014.09.05 국토교통부훈령 제421호

제1조(목적) 이 지침은 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제40조의2에 의한 공공시설 부지 등에서 공공주택사업을 위한 부지를 선정하는데 있어 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제8조제1항 및 「공공주택건설 등에 관한 특별법 시행령」 제6조제2항에 따라 행복주택 후보지 선정 협의회 설치와 운영에 관하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(협의회의 설치) 행복주택 건설을 위한 공공시설 부지 등에서 공공주택 사업의 추진과 관련하여 부지 선정 및 관계 기관 협의를 효과적으로 하기 위하여 행복주택 후보지 선정협의회(이하 “협의회”라 한다)를 둔다.

제3조(기능) 협의회는 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제40조의2에 따른 공공주택사업을 위한 공공시설 부지 등의 선정에 관한 사항을 협의한다. 다만, 100세대 이상의 행복주택을 건설하기 위한 공공주택사업으로서 국토교통부장관이 승인하는 후보지를 대상으로 한다.<개정 2014.09.05>

제4조(구성) ①협의회는 다음 각 호의 사람으로 정부위원과 민간위원을 포함하여 30명 이내의 위원으로 구성한다.

1. 국토교통부 공공주택건설추진단장
2. 주택, 도시계획, 교통, 교육, 환경 등 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 전문가로서 국토교통부장관이 위촉하는 사람
3. 해당 부지를 관할하는 시·도와 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다) 소속의 4급 이상의 공무원

IV. 관계법령 및 지침

4. 삭제(2014.09.05)

②협의회 의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)은 제1항제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 하며, 국토교통부 공공주택건설추진 단장을 부위원장으로 한다.

③국토교통부장관은 제1항제2호에 따라 위원을 위촉하는 경우 위원의 3분의 1의 범위에서 지자체의 건의를 받아 위촉할 수 있다.

④제1항제2호에 따라 위촉한 위원의 위촉기간은 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 위원이 질병 등으로 6개월 이상 협의회 의 직무를 수행할 수 없는 사유가 발생한 경우 해당 위원을 해촉할 수 있다.<개정 2014.09.05>

⑤국토교통부장관 또는 위원장은 협의를 위해 필요한 경우 관계 중앙행정 기관, 해당 교육청 등 관계 행정기관의 소속 공무원을 출석하도록 할 수 있으며, 이 경우 출석한 사람을 협의회 의 위원으로 본다.<개정 2014.09.05>

제5조(위원장의 직무) ①위원장은 협의회를 대표하며 회무를 관장한다.

②위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 경우에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.

제6조(간사) ①협의회 의 업무를 처리하기 위하여 협의회에 간사 1인을 둔다.

②간사는 국토교통부 소속의 행복주택 담당 과장으로 한다.

제7조(회의) ①협의회 의 회의는 국토교통부장관 또는 위원장이 소집한다.

②협의회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

③국토교통부장관 및 위원장은 회의개최 7일 전까지 회의일시, 장소, 안건 등 회의에 필요한 사항을 위원에게 통보하여야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 그러하지 아니하다.

④공무원인 위원은 해당 행정기관의 소속공무원을 대리참석하게 할 수 있다.

제8조(분과협의회) ① 효율적인 운영을 위하여 협의회에 분과협의회를 둘 수 있다.<개정 2014.09.05>

② 분과협의회는 위원장 또는 국토교통부장관이 5인 이내의 민간전문가로 구성한다.<개정 2014.09.05>

③ 분과협의회는 위원장은 필요한 경우 위원들이 호선하는 사람으로 한다.<개정 2014.09.05>

④ 분과협의회는 간사는 제6조를 준용한다.

⑤ 협의회는 추가적인 논의가 필요하다고 인정하는 경우 분과협의회에 회부하여 논의할 수 있다.<개정 2014.09.05>

⑥ 협의회에서 필요하다고 인정하는 경우에는 분과협의회 회의를 제7조에 따른 협의회의 회의로 볼 수 있다.<개정 2014.09.05>

제9조(서면협의) ① 국토교통부장관 또는 위원장은 부득이한 사유가 있거나 내용이 경미하다고 인정되는 협의안건에 대하여는 협의회의 회의에 갈음하여 위원별로 서면 의견서를 제출하게 할 수 있다.

② 위원장은 제1항에 따른 서면협의를 하려면 5일 이상의 기간을 정하여 안건을 각 위원에게 송부하여야 한다.

③ 제2항에 따라 안건을 받은 위원은 정해진 기간에 의견을 회신하여야 한다.

④ 제2항에 따른 기한이 종료된 날에 협의회의 회의를 개최한 것으로 본다.

제10조(협의회의 결과의 활용) 국토교통부장관은 협의회의 결과를 참고하여 해당 공공주택사업을 보완하는 등 협의회의 결과를 적극적으로 반영하여야 한다.

IV. 관계법령 및 지침

제11조 (회의사항의 대외누설금지) ①협회의의 위원은 협회의의 회의 등에서 알게 된 정보, 그 밖의 직무수행 과정에서 알게 된 사항 등을 다른 사람에게 누설하거나 자신의 이익을 위하여 이용하여서는 아니 된다.

②공무원이 아닌 위원이 위원으로 위촉된 때에는 별지 서약서를 제출하여야 한다.

③국토교통부장관은 제1항에서 규정하는 의무를 위반한 위원을 해촉할 수 있고, 해당위원을 재위촉할 수 없다.

제12조(수당) 국토교통부장관은 협회에 참석한 민간위원에 대하여 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다.

제13조(운영세칙) 이 규정에서 정한 사항 외에 협회의의 운영에 관하여 필요한 사항은 협회의의 의결을 거쳐 위원장이 정할 수 있다.

부 칙<제344호, 2014.03.11>

이 규정은 발령한 날부터 시행한다.

부칙<제000호, 2014. 09. 05>

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

행복주택 업무 매뉴얼

발행일	2014년 8월 31일	
발행처	국토교통부 공공주택건설추진단	
문의처	행복주택정책과	044-201-4517
	행복주택기획과	044-201-4527
	행복주택개발과	044-201-4532
	도시재생과	044-201-3734
	산업입지정책과	044-201-3683
	주택정비과	044-201-3393
