국토교통부 | 보도자료 | 대체불가 대한민국

보도시점 : 2026. 11. 24.(화) 11:00 이후(11. 25.(수) 조간) / 배포 : 2026. 11. 24.(화)

# 공공주택 공급 실행력 높인다
# 「공공주택 특별법」 하위법령 개정안 입법예고

- 9·7 대책, 8·13 대책 후속조치로 신속한 주택공급 추진 기반 조성
- 보상 협조 주민에게 지장물 등 보상액에 최대 30%를 협조장려금으로 추가 지급

□ 국토교통부(장관 홍지선)는 **신속한 주택공급을 뒷받침**하기 위해 9·7 대책('25.9.7) 및 8·13 대책('26.8.13) 내용을 담은 「**공공주택 특별법**」 **시행령 및 시행규칙 일부 개정안을 마련**하여 **입법예고**('26.11.24. ~ '27.1.4.)한다.

□ 이번에 입법예고 하는 **개정안의 주요 내용**은 다음과 같다.

**❶ 신속한 보상 진행 및 주택공급을 위한 협조장려금 지급 기준 마련(시행규칙)**

○ (**도입 배경**) 공공주택지구조성사업의 **보상절차에 적극 협조한 주민**에게 손실보상 외에 **협조장려금을 추가 지급**해 원활한 보상과 **신속한 사업 추진을 지원**한다.

○ (**지급 기준**) 지장물 등 **기본조사에 협조**하고 협의 계약을 **체결**한 후, **계약일로부터 4개월 이내**에 **지장물 등의 인도·이전 등을 완료**한 경우 협조장려금을 **현금**으로 지급할 수 있다.

○ (**지급 대상**) 대규모 주택공급 촉진을 위해 **공공주택지구조성사업**에 **한정**하며, 지급 대상은 **협의양도인 제도** 등 **별도의 지원이 있는 토지를 제외**한 **지장물** 등(건축물·공작물·수목·영업·농업·축산업·어업·광업·잠업)에 **한정**한다.

○ (**지급률**) 협의 계약일로부터 **4개월내 인도·이전**을 완료한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 **지장물 등 보상액의 최대 30%***를 협조장려금으로 **추가 지급**할 수 있다.

* 손실보상 현황에 따르면 전체 보상액 중 지장물 등 보상액은 약 13% 차지

- 공공주택사업시행자는 **지구별 사업여건을 고려**하여 **지급 여부와 지급률** 등을 정할 수 있으며, **고액 보상**에 따른 **과도한 혜택을 방지**하기 위해 **보상액 구간별 지급률을 차등 적용**할 수 있다.

**< 협조장려금 지급 기준 >**

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| **① 지급 대상 사업** | · 공공주택지구조성사업 |
| **② 지급 대상** | · 지장물 등(건축물·공작물·수목·영업·농업·축산업·어업·광업·잠업) |
| **③ 지급 요건** | · 기본조사 협조, 협의 계약 체결 및 계약일부터 4개월 이내 인도·이전 등을 완료 |
| **④ 지급률** | · 지장물 등의 보상액에 최대 30% 가산 |

※ 개정규정 시행일('27.3.9.) 이후 사업시행자가 보상협의를 요청하는 공공주택지구부터 적용 예정

## ❷ 공공개발토지 용도 재조정(재구조화) 세부 절차 마련(시행령)

○ **정례적인 용도 재조정**을 위해 사업시행자, 지방정부, 교육청이 **매년 의무적으로 제출**해야 하는 미활용 비주택용지의 **토지이용현황 및 계획 관련 사항**과, **국토부장관**이 관계기관 사전 협의를 거쳐 재조정이 필요한 토지를 **재구조화 심의위원회**에 **심의 요청할 수 있는 절차**를 **마련**한다.

○ 또한, 용도 재조정 적합성을 검토·심의하는 **재구조화 심의위원회**의 **구성인원을 규정**하고, 위원의 공정한 참여를 위한 **운영 기준**(제척·기피·회피, 해촉 등)을 **신설**하여 재구조화 **제도를 체계적으로 운영**하기 위한 기반을 마련한다.

## ❸ 공공 도심복합사업 활성화를 위한 인허가 절차 개선(시행령)

○ (**절차 간소화**) **중앙도시계획위원회**의 **심의 없이 복합지구**를 **지정**할 수 있는 **면적 기준**을 현행 5만㎡에서 **일반 택지사업과 동일한 10만㎡ 이하**로 **완화**하여 복합지구 지정에 소요되는 기간을 단축한다.

○ (**사업성 개선**) 지역 여건상 사업성이 부족한 복합지구를 지원하기 위해 필요한 경우 「**건축법**」 **에 따른 건축물 높이 제한**을 **최대 2배까지 완화** 할 수 있도록 한다.

○ (**주민갈등 방지**) **복합지구 지정**을 위한 **동의***를 받을 때에는 **시장·군수 등**이 **검인**한 **동의서**를 사용하도록 하여 동의서의 위·변조와 이에 따른 **주민 갈등을 사전에 차단**한다.

* 토지면적 2분의 1 이상에 해당하는 소유자 및 토지등소유자 총수의 3분의 2 이상의 동의

### ❹ 한국자산관리공사의 공공주택사업 면적 제한 완화(시행령)

○ 국유지 활용 등 도심 내 주택공급 확대를 위해, 공공주택사업자인 **한국자산관리공사**(캠코)가 공공주택사업을 시행할 때 적용되던 **공공주택사업의 면적 제한**(현행 50% 이하) **규정을 삭제**한다.

### ❺ 공공재개발 구역 내 원주민 주거안정 강화(시행규칙)

○ **공공재개발 사업**으로 철거되는 주택의 **원주민**(소유자·세입자)이 **사업기간 동안 안정적으로 거주**할 수 있도록, 동일 특·광역시 내 **인근 공공임대주택 우선 입주 물량** 한도를 현행 '**30% 이내**'에서 **30%를 초과**하여 **적용**할 수 있도록 **확대**한다.

□ 국토교통부 정우진 주택공급추진본부장은 "이번 하위법령 개정은 **사업절차 개선**뿐 아니라 유휴부지의 효율적 활용, 원주민의 주거 안정 등 **공공주택사업의 전반적 실행력을 높이는 데 중점**을 두었다"며,

○ "앞으로도 현장의 목소리를 면밀히 반영하여 불필요한 사업 갈등을 예방하고, 국민이 체감할 수 있는 속도로 **양질의 주택이 적기에 공급될 수 있도록 속도감 있게 정책을 추진**해 나가겠다"라고 밝혔다.

□ 개정안은 **국토교통부 누리집**(www.molit.go.kr) '**정책자료-법령정보-입법예고·행정예고**'를 통해 확인할 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스 또는 누리집을 통해 **의견을 제출**할 수 있다.

※ **의견 제출처** : ㊥30103 세종특별자치시 다솜2로 94(정부세종청사 5동)
(시행령) 국토교통부 주택공급정책과(Fax : 044-201-5610)
(시행규칙) 국토교통부 공공택지기획과(Fax : 044-201-5659)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 담당 부서<br><총괄> | 주택공급추진본부<br>주택공급정책과 | 책임자 | 과 장 | 조현준 (044-201-4505) |
| | | 담당자 | 사무관 | 오윤택 (044-201-4519) |
| <협조장려금> | 공공택지기획과 | 책임자 | 과 장 | 이지혜 (044-201-4441) |
| | | 담당자 | 사무관 | 구은혁 (044-201-4947) |
| <재구조화> | 공공택지지원과 | 책임자 | 과 장 | 김종오 (044-201-4937) |
| | | 담당자 | 사무관 | 이진수 (044-201-4944) |
| <도심복합사업> | 도심주택정책과 | 책임자 | 과 장 | 김희천 (044-201-4380) |
| | | 담당자 | 사무관 | 안규영 (044-201-4381) |
| <공공재개발> | 주택정비정책과 | 책임자 | 과 장 | 조민우 (044-201-3383) |
| | | 담당자 | 사무관 | 오지연 (044-201-3385) |

대한민국 정책브리핑

대체불가 대한민국

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

미래를 짓다 모두를 잇다
MOVE TOMORROW