

보도시점 : 2026. 4. 6.(월) 국무회의 의결 시 (4. 7.(화) 조간) / 배포 : 2026. 4. 6.(월)

<새정부 주택공급 확대방안(9.7) 후속조치>

**도심 공공주택 복합사업 용적률 더 완화된다,
「공공주택 특별법」 시행령 개정안 국무회의 의결**

- 도심 복합사업의 용적률 확대, 공원·녹지 확보 기준 완화로 사업성 개선
- 지구지정·계획 통합제도 확대, 공공주택 물량 조정 유연화 등 공급 위한 제도개선 총력

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 도심 공공주택 복합사업 및 공공택지 조성사업 활성화를 위한 「공공주택 특별법」 시행령 개정안이 4월 6일 국무회의에 의결될 예정이라고 밝혔다.
 - 이번 개정은 지난 <새정부 주택공급 확대방안(9.7대책)>의 후속조치로, 구체적인 내용은 다음과 같다.

(1) 도심 공공주택 복합사업 인센티브 확대

- **(용적률 완화)** 역세권 유형의 준주거지역에만 적용되던 용적률 법적 상한 완화(1.4배)를 역세권 내 일반주거지역과 저층주거지 유형으로 확대한다.

용적률 완화기준	역세권 유형		저층주거지 유형	
	기존	개선	기존	개선
주거지역	1.2배	1.4배	1.2배	1.4배
준주거지역	1.4배	좌동	-	-

* 각 용도지역별 구체적인 완화 기준 관련하여 「공공주택 업무처리지침」 개정 병행

- 특례는 3년 한시로 도입하되, 특례 적용 기간 동안 예정지구로 지정된 사업은 3년이 지나도 특례 적용을 지속할 계획이다.
- **(공원녹지 기준 완화)** 공원·녹지를 의무 확보하여야 하는 사업 면적 기준을 5만㎡에서 10만㎡ 이상으로 확대해 사업성을 제고한다.
 - 이러한 인센티브들은 도심 복합사업 활성화를 위한 「공공주택 특별법」 개정안*(25.10 발의, 문진석의원안)과 시너지를 내어 사업이 한층 탄력을 받을 전망이다.

* (내용) 통합심의 범위 확대, 특별건축구역 지역 의제, 건축물 높이제한 완화 추가 등

(2) 공공택지 사업속도 제고 및 공급 확대

- **(협의양도인 규정 명확화)** 공공택지 사업 과정에서 택지를 양도하는 토지 소유주를 대상으로 택지 수의계약 등 혜택을 제공하는 협의양도인 제도가 존재하지만, 인센티브를 지급하는 기준이 모호한 측면이 있었다.
 - 이에, 인센티브를 제공하기 위한 협의양도인의 조건에 ‘보상 조사 및 이주에 협조한 자’를 명시함으로써 토지 소유주들이 혜택을 받을 수 있는 선결 요건이 보다 명확해지고, 공공주택사업자의 협조 요청도 원활해져 전반적 사업 속도가 빨라질 것으로 예상된다.
- **(통합승인제도 확대)** 신속한 공공택지 사업을 위해 지구지정과 지구계획을 통합 승인할 수 있는 제도*를 운영하고 있으며, 이러한 통합승인제도의 적용 대상이 100만㎡에서 330만㎡ 이하로 확대된다.
 - * **(일반절차)** 후보지 발표→ 지구지정 신청→ 지구지정 승인→ 지구계획 신청→ 지구계획 승인
(통합절차) 후보지 발표→ 지구지정 + 지구계획 신청→ 지구지정 + 지구계획 승인
 - 의정부 용현 공공주택지구(7천호)는 대표적인 통합제도 적용 지구로, 후보지 발표(‘24.11) 이후 각종 절차를 거쳐 통합승인을 이행할 계획이며, 타 지구 대비 지구계획 승인이 약 6개월가량 단축될 전망이다.
- **(공급 확대)** 현재 30만㎡ 이상의 공공택지는 택지 내에 배분할 공공주택 비율을 결정한 이후 이를 조정할 필요가 있는 경우 5% 범위에서만 가감할 수 있으나, 이러한 가감비율 상한을 삭제한다.
 - 이에, LH 직접시행에 의한 전환 물량 등 공공택지 사업의 수요·여건에 따라 탄력적으로 공공주택 물량을 조정할 수 있을 것으로 기대된다.
- **(위원회 구성조정)** 이외에도, 공공택지 지구계획 등을 검토 및 심의하는 공공주택통합심의위원회의 도시계획 분야 전문가를 증원(5→7인)하고, 건축(3→2인)·철도(2→1인) 분야 전문가를 감축한다.
- 국토교통부 김영국 주택공급본부장은 “도심부터 택지까지 기 발표한 공급 계획의 실행력을 높이기 위해 사업별 맞춤형 제도개선을 병행하고 있다”며, “금번 시행령 개정을 통해 핵심적인 도심 공급 수단인 도심 공공주택 복합사업의 사업성이 크게 개선될 것으로 기대한다.”고 말했다.

- 또한, “지구지정-계획 통합제도 등을 보완해 공공택지 사업 가속화에 기여하는 한편, 공공주택 물량 조정 규정을 유연화하여 탄력적 주택 공급계획을 이끌어낼 계획이다”라며, “‘주택 공급’이라는 목표에 방점을 두고 공급을 위한 다양한 절차 개선에 집중할 방침”이라고 덧붙였다.

담당 부서 <공공택지>	주택공급추진본부 공공택지기획과	책임자	과 장	이지혜 (044-201-4441)
		담당자	사무관	박소영 (044-201-4947)
<도심 복합사업>	주택공급추진본부 도심주택정책과	책임자	과 장	이경호 (044-201-4380)
		담당자	사무관	안규영 (044-201-4381)
<공공주택>	주택공급추진본부 주택공급정책과	책임자	과 장	조현준 (044-201-4505)
		담당자	사무관	서윤원 (044-201-4519)