

「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정 촉구 건의안

검 토 보 고 서

의 안 번 호	1874
------------	------

2020. 12. 18.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 9. 9. 황인구 의원 대표 발의 (2020. 10. 26. 회부)

2. 주문

- 공공주택통합심의위원회와 공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 실효성 제고를 위해 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도 교육감의 교육환경평가서 승인을 통합심의위원회 심의로 의제(擬制)할 수 있도록 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」의 개정을 건의함

3. 제안이유

- 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 「민간임대주택법」)은 사업추진의 효율성을 확보하고 불필요한 사업기간 연장을 방지하기 위하여 도시계획·건축·환경 등 지구계획 또는 사업계획 승인에 필요한 개별법 상 심의를 통합할 수 있는 ‘공공주택통합심의위원회 또는 공공지원민간임대주택 통합심의위원회’(이하 통합심의위원회) 제도를 규정하고 있음
- 그러나 「교육환경 보호에 관한 법률」(이하 「교육환경법」)은 교

육환경평가서에 대한 시·도교육환경보호위원회 심의와 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 별개로 규정하고 있어 사업자는 통합심의위원회와 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 위한 교육청 심의를 모두 거쳐야 하는 이중 규제가 발생하고 있음

- 「공공주택 특별법」 제33조 및 제34조와 「민간임대주택법」 제32조에 근거하여 통합심의위원회는 「교육환경법」에 따른 교육환경에 대한 평가 권한을 가지고 있을 뿐만 아니라 시·도교육환경보호위원회 위원을 구성원으로 하여 교육환경 평가에 대한 충분한 심의가 가능함에도 불구하고 교육환경평가서 승인을 위해 교육청 심의를 다시 거쳐야 하는 현행 절차는 비합리성과 절차적 중복을 내재하고 있다할 것임
- 따라서 공공주택 및 민간임대주택 사업의 조속한 추진과 통합심의위원회의 실효성 제고를 위해서는 통합심의위원회 결정으로 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 의제(擬制)할 수 있도록 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택법」 개정이 필요함
- 이에 서울특별시의회 의원 일동은 통합심의위원회 제도의 실효성 제고를 위해 「교육환경법」에 따른 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 통합심의위원회 심의로 의제(擬制)할 수 있도록 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택법」의 조속한 개정을 건의함

4. 검토의견

- 이 건의안은 공공주택 및 민간임대주택사업의 조속한 추진과 통합심의위원회의 실효성 제고를 위해 통합심의위원회 결정에 따른 지구계획의 (변경)승인으로 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 의제할 수 있도록 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정을 촉구하려는 것으로 황인구 의원이 대표 발의하여 2020.10.26.일 우리 위원회에 회부된 사항임.
- 「공공주택 특별법」 상 ‘공공주택지구’와, 「민간임대주택 지원에 관한 특별법」(이하 ‘「민간임대주택법」’) 상 ‘공공지원민간임대주택공급촉진지구’는 신속한 사업진행과 주택공급을 위하여 도시계획·건축·교통·교육 등의 개별 심의를 통합적으로 시행할 수 있도록 각각 ‘공공주택통합심의위원회’와 ‘공공지원민간임대주택 통합심의위원회’를 두고 있음.
- 통합심의위원회는 도시계획·건축·환경·교육·교통 등 지구계획 또는 사업계획 승인에 필요한 개별법 상의 사항을 통합하여 심의하며, 「교육환경 보호에 관한 법률」(이하 ‘「교육환경법」’) 상 “교육환경에 대한 평가”는 통합심의 대상에 포함되어 있음¹⁾.
- 그럼에도 「교육환경법」은 교육환경평가서에 대한 “시·도교육환경보호위원회 심의”와 시·도교육감의 ‘교육환경평가서 승인’을 별개로 규정하고 있음에 따라, 사업자는 통합심의위원회 심의 후 시·도교육감의 교육환경평가서 승인을 위한 교육청

1) 「공공주택 특별법」 제33조제1항제7호 및 「민간임대주택법」 제32조제1항제7호.

심의를 다시 거쳐야 하는 “이중고”를 겪고 있어 통합심의위원회 제도의 실효성은 담보되지 못하고 있는 실정임.

- 이에 이 건의안은 통합심의위원회의 결정이 실효성을 확보할 수 있도록 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택법」을 개정하여, 통합심의위원회의 심의를 거쳐 지구계획 (변경)승인이 이루어진 경우, 「교육환경보호법」에 따른 교육환경평가서의 승인이 의제될 수 있도록 법률개정을 요구하는 사안임.

	「공공주택 특별법」			「민간임대주택법」		
	통심구성 제33조제1항	심의생략 제34조제3항	의제여부 제18조제1항	통심구성 제32조제3항	심의생략 제32조제8항	의제여부 제29조제1항
건축	○	○	○	○	○	○
도시계획	○	○	○	○	○	-
국가교통	○	○	-	○	-	-
도시교통	○	○	-	○	○	-
산지	○	○	○	○	○	○
에너지	○	○	○	○	○	○
자연대책	○	○	○	○	○	-
교육	○	○	- (별도승인)	○	○	- (별도승인)
철도	○	○	○	-	-	-
경관	-	-	-	○	○	-

※ ‘교육’을 제외한 나머지 분야는 의제처리, 별도 승인절차 없이 지구·사업계획 승인으로 갈음하고 있음.

- 이와 관련하여 교육부에서는 금년 4월 시·도 교육청으로 ‘「공공주택 특별법」에서 지구계획 승인이 교육환경평가서의 교육감 승인을 의제하고 있지 않은 바, 공공주택지구계획 승인 전 교육감의 승인절차가 이루어져야 한다’는 내용의 법령해석을 공지하였는데, 이는 현행 법규정의 불비에 기인한 것임²⁾.

2) ‘교육환경평가서 승인 관련 안내’(교육부 학생건강정책과-3313, 2020.4.23.시행)

- 이상의 배경에서 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택법」상 지구계획승인 시 「교육환경법」에 관한 사항을 의제처리할 수 있게 해당 조문을 개정토록 하는 것은 통합심의의 취지, 다른 분야와의 업무처리 형평성 등 측면에서 검토 가능함³⁾.
- 또한, 의제처리가 된다 하더라도 「교육환경보호법」 제7조에 따라 지구계획 승인 후 교육환경평가서의 이행사항을 교육감이 점검할 수 있고, 이를 근거로 사후교육환경평가서 작성을 요구할 수 있어, 교육환경보호를 위한 교육감의 권한행사는 가능한 상황임을 감안할 때, 이 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택법」의 개정을 촉구하는 이 건의안의 요구사항은 타당하다고 판단됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

3) 이 외에도 「교육환경보호법」 개정방안을 고려할 수 있으나, 「교육환경보호법」(2016.2.3.제정, 2017.2.4시행)의 제정 취지 상 학생들의 교육환경 보호를 강조하고자 기존 「학교보건법」에서 분리·제정한 사항으로, 교육감 승인의 예외규정 신설을 위해서는 종합적 검토가 필요하다는 입장임(서울특별시의회 교육위원회)

【붙임 1】 개정안 및 개정 건의내용

○ 공공주택 특별법 : 교육환경평가서 승인에 대한 의제처리 규정 신설

현 행	개 정 안
<p>제18조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 제17조에 따른 지구계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각 호의 승인·허가·인가·결정·신고·지정·면허·협의·동의·해제·심의 등(이하 "인·허가등"이라 한다)을 받은 것으로 보며, 지구계획 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.</p> <p>1. ~ 36. (생략)</p> <p><신설></p> <p>②·③ (생략)</p>	<p>제18조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 36. (현행과 같음)</p> <p>37. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서의 승인</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p>

○ 민간임대주택법 : 교육환경평가서 승인에 대한 의제처리 규정 신설

현 행	개 정 안
<p>제29조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 제28조에 따른 지구계획의 승인·승인고시 또는 변경승인·변경승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 승인·허가·인가·결정·신고·지정·면허·협의·동의·해제·심의 등(이하 "인·허가등"이라 한다)을 받은 것으로 보며, 지구계획 승인고시 또는 변경승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.</p> <p>1. ~ 29. (생략)</p> <p><신설></p> <p>②·③ (생략)</p>	<p>제29조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① (생략)</p> <p>1. ~ 29. (현행과 같음)</p> <p>30. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서의 승인</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p>

【붙임 2】 관련 규정

○ 공공주택 특별법

제18조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 제17조에 따른 지구계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각 호의 승인·허가·인가·결정·신고·지정·면허·협의·동의·해제·심의 등(이하 "인·허가등"이라 한다)을 받은 것으로 보며, 지구계획 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다. <개정 2009. 6. 9., 2010. 4. 15., 2010. 5. 31., 2011. 4. 14., 2014. 1. 14., 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2016. 12. 27., 2017. 1. 17., 2017. 10. 24., 2018. 3. 13., 2020. 1. 29., 2020. 3. 31.>

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 허가·신고, 같은 법 제29조에 따른 건축 협의
2. 「골재채취법」 제22조에 따른 골재채취의 허가
3. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제10조에 따른 협의 또는 승인, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제33조에 따른 매립면허의 고시, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인·고시
4. 삭제 <2010. 4. 15.>
5. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지, 같은 법 제20조에 따른 사용·수익 허가
6. 「광업법」 제24조에 따른 광업권설정의 불허가처분, 같은 법 제34조에 따른 광업권 취소처분 또는 광구 감소처분
7. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가, 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지
8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제50조에 따른 지구단위계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획 시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제118조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
9. 「낙농진흥법」 제4조제1항에 따라 지정된 낙농지구의 해제
10. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가
11. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역 변경·해제, 같은 법 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의
12. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조, 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설 설치의 허가 및 신고
13. 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」 제9조에 따른 개발사업계획에의 대중교통시설에 관한 사항
14. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제4조에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 같은 법 제11조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제26조에 따른 조성토지등의 공급계획 제출, 같은 법 제53조에 따른 조성토지등의 준공 전 사용의 허가, 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가

15. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가 및 같은 법 제107조에 따른 도로관리청과의 협의 또는 승인
16. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)의 개설허가
17. 「사방사업법」 제14조에 따른 벌채 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지(砂防地) 지정의 해제
18. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지사업시행자의 지정, 같은 법 제17조 및 제18조에 따른 산업단지개발 실시계획의 승인, 같은 법 제18조의2에 따른 도시첨단산업단지개발 실시계획의 승인
19. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인
20. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 임목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
21. 「소하천정비법」 제6조 및 제8조에 따른 소하천정비종합계획의 수립·승인 및 소하천정비시행계획의 수립, 같은 법 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고
22. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가
23. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
24. 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 제20조에 따른 임업진흥권역의 지정변경 및 해제
25. 「자연재해대책법」 제5조에 따른 개발사업의 재해영향평가등의 협의
26. 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가
27. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고
28. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
29. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
30. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급타당성에 관한 협의
- 30의2. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제9조에 따른 철도건설사업별 실시계획의 승인
- 30의3. 「철도사업법」 제42조에 따른 점용허가
31. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
32. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제23조에 따른 초지전용의 허가
33. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고
34. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용 허가
35. 「하천법」 제6조에 따른 하천관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제25조 및 제27조에 따른 하천기본계획 및 하천공사시행계획의 변경, 같은 법 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
36. 「항만법」 제7조에 따른 항만기본계획의 변경, 같은 법 제9조제2항에 따른 항만개발사업 시행의 허가 및 같은 법 제10조제2항에 따른 항만개발사업실시계획의 승인

② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 지구계획을 승인하고자 하는 경우에는 공공주택사업자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 8. 28.>

③ 제1항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료 등을 면제한다.

제33조(공공주택통합심의위원회의 설치 등) ① 제17조에 따른 지구계획 또는 제35조에 따른 사업계획(이하 "관련계획"이라 한다)의 승인과 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 국토교통부에 공공주택통합심의위원회(이하 "통합심의위원회"라 한다)를 둔다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2015. 7. 24., 2015. 8. 28., 2017. 10. 24., 2018. 3. 13., 2020. 6. 9.>

1. 「건축법」에 따른 건축물 관련 사항

1의2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항

2. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책

3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서

4. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구에 속한 산지의 이용계획

5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획

6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등

7. 「학교보건법」에 따른 교육환경에 대한 평가

8. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도건설사업

9. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 통합심의위원회에 부치는 사항

② 이 법에서 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항 중 제53조제1항에 따라 시·도지사에게 위임된 사항과 관련하여 통합심의위원회의 심의 대상에 해당되는 사항을 검토 및 심의하기 위하여 시·도에 시·도공공주택통합심의위원회를 둘 수 있다. 이 경우 시·도공공주택통합심의위원회의 구성·운영 및 심의절차 등은 제3항부터 제8항까지 및 제34조를 준용한다. <신설 2010. 4. 5., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2015. 8. 28.>

③ 통합심의위원회는 위원장 1인 및 부위원장 1인을 포함하여 32인 이하의 위원으로 구성한다. <개정 2010. 4. 5., 2014. 1. 14.>

④ 통합심의위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 되고, 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 하며, 위원장은 원활한 심의를 위하여 필요한 경우 제1호의 사람 중 국토교통부 소속 공무원을 부위원장으로 임명할 수 있다. <개정 2010. 4. 5., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2015. 7. 24., 2015. 8. 28., 2017. 10. 24.>

1. 관계 중앙행정기관 및 해당 주택지구 또는 공공주택이 속한 지역을 관할하는 시·도 소속의 관계 부서의 장으로서 고위공무원단에 속하는 공무원(시·도의 경우에는 3급 이상인 공무원을 말한다)과 국토교통부에서 주택 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원

2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 국토교통부장관이 위촉한 사람

3. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천한 사람

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 주택지구 및 공공주택이 속한 시·도에 설치된 시·도도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1인 이상을 포함하여 해당 시·도도시계획위원회의 위원장이 추천하는 사람
 5. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 국가교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 6. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 국토교통부 소속의 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 교통영향평가심의위원회의 위원장이 추천하는 사람
 7. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 산지관리위원회의 위원장이 추천하는 사람
 8. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 9. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 10. 「철도산업발전기본법」에 따른 철도산업위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 11. 「학교보건법」에 따른 시·도학교보건위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- ⑤ 위원장은 제4항제3호부터 제11호까지에 해당하는 위원이 속한 위원회의 위원장에게 위원의 추천을 요청하여야 하며, 위원의 추천을 요청받은 위원장은 그 요청을 받은 날부터 7일 이내에 위원을 추천하여야 한다. <개정 2010. 4. 5., 2014. 1. 14.>
- ⑥ 통합심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 이 경우 제4항제10호에 따른 위원은 철도시설이 포함된 주택지구의 지구계획을 심의하는 경우에만 재적위원으로 포함하여 계산하며, 제35조에 따른 사업계획을 심의하는 경우에 재적위원은 제4항제1호부터 제6호까지의 위원으로 한다. <개정 2010. 4. 5., 2014. 1. 14., 2015. 8. 28.>
- ⑦ 통합심의위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다. <개정 2010. 4. 5.>
- ⑧ 제3항 각 호에서 정한 위원별 최소 구성인원 등 통합심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2010. 4. 5.>

제34조(통합심의위원회의 심의절차 등) ① 공공주택사업자는 제16조제1항에 따라 지구계획의 승인을 신청하는 경우 제33조제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 하고, 제35조제1항에 따라 사업계획을 승인할 때 통합심의위원회의 심의를 신청할 경우 제33조제1항제1호부터 제4호까지 및 제10호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 다만, 국토교통부장관은 관련계획의 승인을 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 이에 따라 제출하도록 할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 8. 28.>

② 공공주택사업자는 통합심의위원회에 최종의견서를 제출할 수 있으며, 통합심의위원회는 관련계획의 승인과 관련된 사항, 공공주택사업자의 최종의견서, 관계 기관 의견서 등을 종합적으로 검토하여 심의하여야 한다. 이 경우 특별한 사유가 없으면 국토교통부장관은 심의 결과를 반영하여 관련계획을 승인하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 8. 28., 2020. 6. 9.>

③ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다. <개정 2014. 1. 14., 2015. 7. 24., 2015. 8. 28., 2017. 10. 24.>

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
- 1의2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 시·도도시계획위원회
2. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 국가교통위원회

3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
4. 「산지관리법」에 따른 산지관리위원회
5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회
6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
7. 「학교보건법」에 따른 시·도학교보건위원회
8. 「철도산업발전기본법」에 따른 철도산업위원회

○ 민간임대주택에 관한 특별법 (약칭: 민간임대주택법)

제29조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 제28조에 따른 지구계획의 승인·승인고시 또는 변경승인·변경승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 승인·허가·인가·결정·신고·지정·면허·협의·동의·해제·심의 등(이하 "인·허가등"이라 한다)을 받은 것으로 보며, 지구계획 승인고시 또는 변경승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다. <개정 2016. 12. 27., 2017. 1. 17., 2018. 1. 16., 2020. 3. 31.>

1. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인·고시
2. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가
3. 「관광진흥법」 제54조에 따른 조성계획의 승인, 같은 법 제55조에 따른 조성사업시행의 허가
4. 「광업법」 제24조에 따른 광업권설정의 불허가처분, 같은 법 제34조에 따른 광업권 취소처분 또는 광구 감소처분
5. 「국유재산법」 제30조에 따른 행정재산의 사용허가(허가기간은 공공지원민간임대주택 개발사업 준공 시까지로 한다)
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제50조에 따른 지구단위계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획 시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제118조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
7. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가
8. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지의 전용 신고, 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도 일시사용허가·협의, 같은 법 제40조에 따른 용도변경의 승인
9. 「대기환경보전법」 제23조에 따른 배출시설의 설치 허가 및 신고
10. 「도로법」 제36조에 따른 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가
11. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제4조에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 같은 법 제11조에 따른 사업시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 작성 및 인가, 같은 법 제26조에 따른 조성토지등의 공급 계획 제출, 같은 법 제53조에 따른 조성토지등의 준공 전 사용의 허가
12. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)의 개설허가
13. 「사방사업법」 제14조에 따른 벌채 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지(砂防地) 지정의 해제
14. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가·신고

15. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제25조에 따른 토석채취허가
 16. 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설 설치 허가 및 신고
 17. 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가
 18. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가
 19. 「물환경보전법」 제33조에 따른 배출시설의 설치 허가 및 신고
 20. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
 21. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 개설등록
 22. 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가
 23. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고
 24. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급 타당성에 관한 협의
 25. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
 26. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
 27. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제23조에 따른 초지전용의 허가
 28. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용 허가
 29. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
- ② 시행자는 제1항에 따른 인·허가등의 의제를 받으려는 경우에는 해당 법률에서 정하는 서류를 제출하여야 한다.
- ③ 지정권자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 지구계획을 승인하고자 하는 경우에는 시행자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

제32조(공공지원민간임대주택 통합심의위원회) ① 지정권자는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 지구계획 승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공공지원민간임대주택 통합심의위원회(이하 "통합심의위원회"라 한다)를 둔다. <개정 2017. 10. 24., 2018. 1. 16.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
2. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
4. 「산지관리법」에 따라 촉진지구에 속한 산지의 이용계획
5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가
8. 「경관법」에 따른 사전경관계획

9. 「건축법」에 따른 건축 심의

10. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의위원회의 회의에 부치는 사항

② 통합심의위원회는 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함하여 24명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 통합심의위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 되고, 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 한다. <개정 2017. 1. 17., 2017. 10. 24., 2018. 1. 16.>

1. 국토교통부, 관계 행정기관(제24조제1항에 따라 사전협의를 거치는 기관을 말한다) 또는 지정권자 소속의 관계 부서의 장으로서 대통령령으로 정하는 공무원

2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 지정권자가 위촉하는 사람

3. 중앙도시계획위원회(국토교통부장관이 촉진지구를 지정한 경우에 한정한다) 또는 시·도도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1명 이상을 포함하여 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

4. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 국가교통위원회 또는 지방교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

6. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

7. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

8. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

9. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

10. 「경관법」에 따른 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

11. 「건축법」에 따른 건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

④ 통합심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 통합심의위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다.

⑥ 통합심의를 받고자 하는 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 하며 통합심의위원회에 최종의견서를 제출할 수 있다.

⑦ 통합심의위원회는 지구계획의 승인과 관련된 사항, 시행자의 최종의견서, 관계 기관 의견서 등을 종합적으로 검토하여 심의하여야 한다. 이 경우 정당한 사유가 없으면 지정권자는 심의 결과를 반영하여 지구계획을 승인하여야 한다.

⑧ 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다. <개정 2017. 10. 24., 2018. 1. 16.>

1. 중앙도시계획위원회(국토교통부장관이 촉진지구를 지정한 경우에 한정한다) 및 시·도도시계획위원회

2. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 국가교통위원회

3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회

4. 「산지관리법」에 따른 산지관리위원회

5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회

6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회
8. 「경관법」에 따른 경관위원회
9. 「건축법」에 따른 건축위원회. 다만, 제33조에 따라 촉진지구 지정과 동시에 지구계획 승인, 사업계획 승인(건축허가를 포함한다)을 동시에 진행하는 경우에 한정한다.

[제목개정 2018. 1. 16.]

○ 교육환경 보호에 관한 법률 (약칭: 교육환경법)

제5조(시·도교육환경보호위원회 등) ① 교육환경 보호를 위한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 교육감 소속으로 시·도교육환경보호위원회(이하 "시·도위원회"라 한다)를 둔다.

1. 교육감의 교육환경 보호에 관한 시책
2. 시행계획
3. 제6조제1항에 따른 교육환경평가서

4. 그 밖에 관할 구역의 교육환경 보호와 관련하여 위원장이 회의에 부치는 사항

② 시·도위원회는 위원장 1명을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성하되, 위원장은 교육감이 임명하거나 위촉한다.

③ 시·도위원회 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 교육감이 임명하거나 위촉한다.

1. 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 교육청의 4급 이상 또는 이에 상당하는 공무원 중에서 교육감 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 지명하는 사람
2. 대학이나 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당한 직(職)에 있거나 있었던 사람으로서 학교의 교육환경 보호에 관하여 전문지식이 있는 사람
3. 「비영리민간단체 지원법」 제2조에 따른 비영리민간단체에서 추천한 사람
4. 교육 경력이 5년 이상인 교원 및 강사
5. 그 밖에 지역별 학교의 교육환경 보호에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

④ 시·도위원회 위원의 임기는 3년으로 하며, 연임할 수 있다. 다만, 제3항제1호에 따른 시·도위원회 위원의 임기는 해당 직에 재직하는 기간으로 한다.

⑤ 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 시·도위원회 위원이 될 수 없으며, 시·도위원회 위원이 같은 조 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 당연히 해임·해촉된다.

⑥ 제1항에 따른 교육감의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 교육장에게 위임할 수 있다.

⑦ 시·도위원회는 심의사항과 관련하여 관계 행정기관의 장이나 공무원 또는 관계 전문가에게 자료제출, 의견 진술, 그 밖에 필요한 사항에 대하여 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

⑧ 교육감은 제9조에 따른 교육환경보호구역 내 금지행위 및 시설이 교육환경에 미치는 영향에 대하여 심의하기 위하여 「지방교육자치에 관한 법률」 제34조에 따른 교육지원청에 지역교육환경보호위원회(이하 "지역위원회"라 한다)를 두어야 한다. 다만, 교육지원청이 없는 경우 시·도위원회의 심의를 받는다.

⑨ 시·도위원회와 지역위원회의 조직, 기능 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(교육환경평가서의 승인 등) ① 다음 각 호의 자는 교육환경에 미치는 영향에 관한 평가서(이하 "교육환

경평가서"라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 교육감에게 제출하고 그 승인을 받아야 한다.

1. 학교를 설립하려는 자
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조에 따른 도시·군관리계획의 입안자
 3. 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조제1항에 따른 개발사업시행자
 4. 학교(「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교는 제외한다) 또는 제8조제1항에 따라 설정·고시된 교육환경보호구역이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역으로 지정·고시되어 해당 구역에서 정비사업을 시행하려는 자
 5. 제8조제1항에 따라 설정·고시된 교육환경보호구역에서 「건축법」 제11조제1항 단서에 따른 규모의 건축을 하려는 자
- ② 제1항에 따른 학교의 교육환경 평가 대상은 학교용지 예정지 또는 정비사업 예정지 등의 위치, 크기·외형, 지형·토양환경, 대기환경, 주변 유해환경, 공공시설을 포함한다.
- ③ 교육감은 교육환경평가서를 승인하기 위하여는 시·도위원회의 심의를 거쳐야 하며, 이를 위하여 제13조에 따른 교육환경 보호를 위한 전문기관 또는 대통령령으로 지정하는 기관의 검토의견을 함께 제공하여야 한다.
- ④ 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지역위원회의 심의를 거쳐 교육환경평가서를 승인할 수 있다. 이 경우 제13조에 따른 교육환경 보호를 위한 전문기관 또는 대통령령으로 지정하는 기관의 검토의견을 생략할 수 있다.
1. 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원만을 설립하거나 그 위치를 변경하기 위한 용지를 선정하는 경우
 2. 「초·중등교육법」 제60조의3에 따른 대안학교만을 설립하거나 그 위치를 변경하기 위한 용지를 선정하는 경우
 3. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지에 따른 학교(이에 준하는 학교를 포함하며, 대학원은 제외한다)로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 학교의 일부를 주된 위치에서 변경하여 산업단지 안에서 운영하기 위한 용지를 선정하는 경우
- ⑤ 교육감은 교육환경평가서를 검토한 결과 교육환경 보호를 위하여 필요한 사항을 제7조제1항에 따른 사업시행자에게 권고하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 특별한 사유가 없으면 그 권고에 따라야 하며, 그 조치결과를 교육감에게 통보하여야 한다.
- ⑥ 제1항에 따른 교육감의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 교육장에게 위임할 수 있다.
- ⑦ 교육부장관은 다른 법령에 따라 공개가 제한되는 경우를 제외하고는 대통령령으로 정하는 바에 따라 교육환경평가서를 공개할 수 있다.
- ⑧ 교육환경평가서의 작성 항목·절차·기준과 각 항목별 작성방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(사후교육환경평가서 작성) ① 교육환경평가서를 제출하고 승인을 받은 자(이하 "사업시행자"라 한다)는 그 승인받은 교육환경평가서에 반영된 내용과 제6조제5항에 따른 조치결과를 이행하여야 한다.

- ② 교육감은 교육환경의 피해를 방지하기 위하여 교육환경평가서 승인 내용의 이행사항을 확인하여야 한다. 이 경우 사업시행자에게 교육환경평가서의 승인 내용의 이행에 관련된 자료를 제출하게 하거나 소속 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 조사를 하는 경우에는 조사 7일 전까지 조사 이유 및 조사 내용 등이 포함된 조사계획을

사업시행자에게 알려야 하며, 출입 조사를 하는 공무원은 관계인에게 그 소속과 신분을 밝히고 이를 확인할 수 있는 증표를 내보여야 한다.

④ 교육감은 제2항에 따라 교육환경평가서의 승인내용의 이행사항 등을 조사한 결과 대통령령으로 정하는 바에 따라 교육환경에 나쁜 영향을 줄 수 있다고 판단되는 경우에는 교육환경에 미치는 영향에 관한 재평가서(이하 "사후교육환경평가서"라 한다)를 작성하여 제출하도록 명하여야 한다.

⑤ 사후교육환경평가서의 작성 항목·절차·기준과 각 항목별 작성방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.