

# 은퇴자마을 조성 및 운영에 관한 특별법안(대안)

의안 번호	15409
----------	-------

제안연월일 : 2025. 12.

제안자 : 국토교통위원장

## 1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안	2200094	맹성규의원 ·이양수의원 등 10인	'24.6.11.	상정	제416회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('24.7.17.)
				소위 심사	제418회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회('24.11.6.)
					제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)
					제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회('25.11.24.)
은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안	2207716	엄태영의원 등 10인	'25.1.23.	소위 심사	

제430회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2025. 12. 10.)는 위 2건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

## 2. 대안의 제안이유

우리나라는 2017년에 고령회사회에 진입한 이후, 고령인구가 급격히 증가하여 2025년에는 전체 인구의 20% 이상이 고령층이 될 것으로 전망됨에도 불구하고, 노인을 위한 주거복지시설은 크게 부족한 상황임. 기존의 노인복지시설은 대부분 고비용의 유료 시설로 운영되고 있

어 고령자들이 안정적이고 편안한 노후생활을 영위할 수 있는 선택지가 제한적임.

이에 따라, 고령층의 주거안정과 삶의 질 향상을 위해 의료, 교육, 문화, 체육, 복지, 관광, 지원, 환경, 공원녹지 등 다양한 생활 편의시설을 집합적으로 설치한 은퇴자마을을 조성하여 고령화 사회의 문제를 적극적으로 대응하려는 것임.

### 3. 대안의 주요내용

- 가. 은퇴자마을의 조성과 운영을 통해 고령자의 보건복지 증진 및 고령화 문제 해결을 도모하고자 함(안 제1조).
- 나. 은퇴자마을이란 55세 이상 국민을 포함한 은퇴자 등에게 주거시설 및 안정적인 노후생활 환경을 제공하기 위해 다양한 편의시설을 포괄적으로 설치한 일정 규모 이상의 단지를 의미함(안 제2조).
- 다. 국토교통부장관은 은퇴자마을 조성 기본계획을 5년마다 수립하고 고시하며, 이를 통해 은퇴자마을의 수요·공급정책, 지정 및 개발 등에 관한 사항을 체계적으로 관리하도록 함(안 제3조).
- 라. 국토교통부장관이 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 등을 은퇴자마을사업자로 지정할 수 있도록 함.(안 제4조).
- 마. 관계 중앙행정기관 및 지방자치단체와의 협의 및 주민 의견청취 절차를 거쳐 은퇴자마을지구를 지정하거나 변경·해제할 수 있도록

함(안 제6조부터 제13조까지).

바. 은퇴자마을사업자는 은퇴자마을지구 지정 후 1년 이내에 지구계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받고 관련 사업을 시행함(안 제14조).

사. 은퇴자마을사업자는 은퇴자주택을 건설하여 입주자격을 갖춘 은퇴자 등에게 분양 또는 임대할 수 있도록 하고, 운영에 필요한 인력을 위한 주택을 전체 주택 수의 30% 이내의 범위에서 공급할 수 있도록 함(안 제31조).

아. 국가 및 지방자치단체가 은퇴자마을 주민의 생활안정과 보건복지 증진을 위해 보건의료 등 시설 및 인력에 대한 지원을 할 수 있도록 함(안 제45조 및 제46조).

## 은퇴자마을 조성 및 운영에 관한 특별법안

### 제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 은퇴자마을의 조성과 운영에 필요한 사항을 규정함으로써 노인의 보건복지 증진과 고령화 문제 해결을 도모하고, 지역의 인구감소 위기 대응과 동시에 지역경제를 활성화하는 데에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “은퇴자”란 55세 이상 국민으로서 은퇴자마을로 이주하거나 은퇴자주택에 입주하려는 사람을 말한다.
2. “은퇴자마을”이란 은퇴자 등에게 주거시설 및 노후의 안정적인 생활을 보장하고 일상생활에 편의를 제공하는 것을 목적으로 의료시설 · 교육시설 · 문화시설 · 체육시설 · 복지시설 · 관광시설 · 지원시설 · 환경시설 · 공원녹지 등을 집단적으로 설치하기 위하여 제14조에 따른 은퇴자마을지구계획에 따라 지정 · 개발하는 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 단지를 말한다.
3. “은퇴자주택”이란 은퇴자 등에게 임대 또는 분양할 목적으로 고령친화적인 설계를 적용하여 은퇴자마을에 건설하는 「주택법」

제2조제1호에 따른 주택을 말하며, 임대를 목적으로 공급하는 은퇴자임대주택(이하 “은퇴자임대주택”이라 한다) 또는 분양을 목적으로 공급하는 은퇴자분양주택(이하 “은퇴자분양주택”이라 한다)으로 구분한다.

4. “은퇴자마을지구”란 제31조에 따른 은퇴자주택의 공급 등을 통하여 은퇴자마을을 조성하기 위하여 제6조제1항에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 은퇴자마을지구에 공급하는 은퇴자주택 중 은퇴자임대주택 및 은퇴자분양주택의 비율은 대통령령으로 정한다.

5. “은퇴자마을사업”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다.

가. 은퇴자마을지구조성사업: 은퇴자마을지구를 조성하는 사업

나. 은퇴자주택건설사업: 은퇴자주택을 건설하는 사업

② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「공공주택 특별법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.  
제3조(은퇴자마을 조성에 관한 기본계획) ① 국토교통부장관은 전 국토를 대상으로 5년 단위의 은퇴자마을 조성에 관한 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립하고 고시하여야 한다. 이를 변경할 때에도 또한 같다.

② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 은퇴자마을 정책의 목적 및 기본방향
2. 은퇴자마을의 수요에 관한 사항

3. 은퇴자마을의 공급 정책에 관한 사항
4. 은퇴자마을지구의 지정 · 개발에 관한 사항
5. 은퇴자마을의 지역별 · 규모별 · 연도별 배치 및 우선순위에 관한 사항
6. 은퇴자마을의 기능개선 및 효율화에 관한 사항
7. 은퇴자마을의 운영 · 지원에 관한 사항
8. 그 밖에 은퇴자마을의 조성 및 운영을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

③ 국토교통부장관은 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 다음 각 호의 계획과 조화를 이루도록 하여야 한다.

1. 「국토기본법」 제6조제2항제1호에 따른 국토종합계획
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 도시 · 군계획
3. 「저출산 · 고령사회기본법」 제20조제1항에 따른 저출산 · 고령사회기본계획
4. 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제6조제1항에 따른 지방시대 종합계획

제4조(은퇴자마을사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 은퇴자마을사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지

방공사

4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 대

통령령으로 정하는 기관

5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지

분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

제5조(국가 및 지방자치단체의 지원) 국가 및 지방자치단체는 이 법의 목적을 효과적으로 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 은퇴자마을 조성을 위해 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

## 제2장 은퇴자마을지구의 지정

제6조(은퇴자마을지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 제2조제5호가 목의 은퇴자마을지구조성사업(이하 “지구조성사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 은퇴자마을지구로 지정하거나 지정된 은퇴자마을지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

② 제4조에 따라 지정된 은퇴자마을사업자는 국토교통부장관에게 은퇴자마을지구의 지정을 제안할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 은퇴자마을지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다.

1. 은퇴자마을지구의 경계선이 하나의 필지를 관통하는 경우
  2. 은퇴자마을지구의 지정으로 은퇴자마을지구 밖의 토지나 건축물의 출입이 제한되거나 사용 가치가 감소하는 경우
  3. 은퇴자마을지구의 변경으로 기반시설의 설치비용이 감소하는 경우
  4. 사정의 변경으로 인하여 은퇴자마을사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우
  5. 그 밖에 토지이용의 합리화를 위하여 필요한 경우
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 은퇴자마을지구를 지정하거나 지정된 은퇴자마을지구를 변경하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회(이하 “중앙도시계획 위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 하되, 같은 법 제8조 및 제9조는 적용하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 제3항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의를 하는 경우에는 60일 이내에 심의를 마쳐야 하며, 같은 기간 내에 심의를 마치지 아니한 경우에는 심의를 거친 것으로 본다.
- ⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 은퇴자마을지구를 지정·변경·해제하거나 은퇴자마을사업자가 제2항에 따라 은퇴자마을지구의 지정·변경·해제를 제안할 때에는 국토교통부장관 및 은퇴자마을사업자는 해당 지역의 주택수요, 지역 여건, 지역 간 균형발전 및 인

구감소 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 은퇴자마을사업자는 은퇴자마을지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계 중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장, 지방공사 등 관계 기관과 미리 협의할 수 있다.

⑥ 제2항에 따른 지정·변경 또는 해제의 제안에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(은퇴자마을지구의 지정 등을 위한 관계 기관 협의) ① 국토교통부장관은 제6조제1항에 따라 은퇴자마을지구를 지정 또는 변경하려면 지구개요·지정목적 및 인구수용계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 은퇴자마을지구 지정안 또는 변경안에 대하여 제9조 제1항에 따른 주민 등의 의견청취 전에 국방부·농림축산식품부·보건복지부 등 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)와 협의하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 협의기간은 20일 이내로 하되, 관계 중앙행정기관의 장 또는 관할 시·도지사의 요청이 있는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 한 차례만 10일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다. 이 경우, 협의기간 내에 협의를 마치지 아니한 경우에는 협의를 거친 것으로 본다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 관계 중앙행정기관의 장 및 관

할 시 · 도지사와 협의한 내용을 반영한 조치계획을 작성하고 이를 성실히 이행하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 협의를 하는 경우 다음 각 호에 서 정한 협의를 별도로 하여야 한다. 이 경우 협의기간은 30일 이내로 한다.

1. 「환경영향평가법」 제16조에 따른 전략환경영향평가 협의 (「자연환경보전법」 제28조에 따른 자연경관영향협의를 포함하며, 제8조에 따른 보안관리 등을 위하여 「환경영향평가법」 제13조에 따른 주민 등의 의견 수렴을 생략할 수 있다)

2. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가등의 협의

⑤ 국토교통부장관은 은퇴자마을지구로 지정하고자 하는 지역이 대통령령으로 정하는 면적 이상인 경우로서 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 국무회의의 심의가 필요하다고 인정되는 경우에는 제1항에 따른 협의 후 국무회의의 심의를 거쳐 은퇴자마을지구의 지정 여부를 결정할 수 있다.

제8조(보안관리 및 부동산투기 방지대책) 제6조제1항에 따른 은퇴자마을지구의 지정 또는 같은 조 제2항에 따른 지정 제안과 관련한 보안관리 및 부동산투기 방지대책에 관하여는 「공공주택 특별법」 제9조를 준용한다. 이 경우 “공공주택사업자”는 “은퇴자마을사업자”로, “주택지구”는 “은퇴자마을지구”로, “공공주택사업”은 “은퇴자마을사업”으로 본다.

제9조(주민 등의 의견청취) ① 국토교통부장관은 제6조제1항에 따라 은퇴자마을지구를 지정 또는 변경하려면 공고를 하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다. 다만, 국방을 위하여 기밀을 지켜야 할 필요가 있거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 주민 및 관계 전문가 등의 의견청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(행위제한 등) 은퇴자마을지구 안에서의 행위제한 등에 관하여는 「공공주택 특별법」 제11조를 준용한다. 이 경우 “주택지구”는 “은퇴자마을지구”로 본다.

제11조(은퇴자마을지구 지정 등의 고시 등) ① 국토교통부장관은 제6조제1항에 따라 은퇴자마을지구를 지정하거나 지정된 은퇴자마을지구를 변경 또는 해제하려면 은퇴자마을지구의 위치 · 면적, 은퇴자마을사업자, 은퇴자마을사업의 종류, 수용 또는 사용할 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지 · 물건 및 권리(이하 “토지등”이라 한다)의 세목 등 주요 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 관계 시장(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다) · 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 송부하여야 한다. 이 경우 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

- ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받았을 때에는 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관이 제1항에 따라 읍면자마을지구의 지정·변경 또는 해제를 고시한 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역으로의 용도지역, 같은 법 제43조에 따라 결정된 도시·군계획시설, 같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역이 지정·변경된 것으로 보며, 읍면자마을지구의 해제를 고시한 때에는 지정 당시로 환원된 것으로 본다. 다만, 해제하는 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 경우 등 해제 고시에서 별도로 정하는 도시·군계획시설은 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.
- 제12조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 적용 특례) 국토교통부장관이 읍면자마을지구를 지정, 변경 또는 해제하여 고시한 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조, 제22조 및 제22조의2에 따라 도시·군기본계획의 수립·변경이 확정되거나 도지사의 승인을 받은 것으로 본다.
- 제13조(「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 등의 적용 특례) 국토교통부장관이 제6조제1항에 따라 읍면자마을지구를 지정 또는 변경하여 고시한 때에 관할 지방자치단체의 장은 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제8조의2·제8조의3, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제10조·제11조, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」

제10조 · 제11조 및 「영산강 · 섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제10조 · 제11조에 따른 오염총량관리기본계획 및 오염총량관리시행계획에 이를 반영하여야 한다.

### 제3장 은퇴자마을의 조성

#### 제1절 은퇴자마을지구의 조성

제14조(은퇴자마을지구계획의 승인 신청 등) ① 은퇴자마을사업자는 은퇴자마을지구가 지정 · 고시된 날부터 1년 이내에 은퇴자마을지구 계획(이하 “지구계획”이라 한다)을 수립하여 국토교통부장관에게 승인을 신청하여야 한다.

② 국토교통부장관은 은퇴자마을사업자가 제1항에 따른 기간 이내에 승인을 신청하지 아니한 경우에는 다른 은퇴자마을사업자로 하여금 지구계획을 수립 · 신청하게 할 수 있다.

③ 지구계획의 승인 신청에 따른 절차, 구비서류, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조(지구계획 승인 등) ① 은퇴자마을사업자는 다음 각 호의 사항을 포함한 지구계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 하며, 승인된 지구계획을 변경하려는 경우에도 국토교통부장관의 변경승인을 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을

변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 지구계획의 개요
2. 토지이용계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 보건의료·교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치  
· 운영·정비 또는 개량에 관한 계획
5. 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획
6. 조성된 토지의 공급에 관한 계획
7. 은퇴자마을 운영계획
8. 그 밖에 은퇴자마을 조성에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 지구계획을 승인하거나 변경승인을 할 때에는 제27조제1항에 따른 은퇴자마을 통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제28조제3항제1호, 제3호 및 제9호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 검토나 심의를 거쳐야 하는 지구계획의 변경이나 은퇴자마을사업자가 같은 항 각 호의 위원회의 검토나 심의를 개별적으로 거칠 것을 요청하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 지구계획을 승인한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 관계 서류의 사본을 관계 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따라 관계 서류의 사본을 송부받았을 때에는 이를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따라 송부받은 관계 서류에 도시·군관리계획 결정사항이 포함되어 있는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 작성에 필요한 조치를 하여야 한다. 이 경우 은퇴자마을사업자는 지형도면 고시에 필요한 서류를 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

제16조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 국토교통부장관이 제15조제1항에 따라 지구계획을 승인하거나 변경승인을 한 때에는 다음 각 호의 승인·허가·인가·결정·신고·지정·면허·협의·동의·해제·심의 등(이하 “인·허가등”이라 한다)에 관하여 인·허가등의 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 사항에 대해서는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 같은 조 제3항에 따른 지구계획 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가와 신고사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 허가·신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축 협의

2. 「골재채취법」 제22조에 따른 골재채취의 허가

3. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료 사실의 신고
4. 「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
5. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지 및 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가
6. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가 및 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지
7. 「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·군계획시설사업의 시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성·인가
8. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가
9. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역 또는 용도구역의 변경 또는 해제, 같은 법 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의 및

같은 법 제35조에 따른 농지의 전용신고

10. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조 및 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설 설치의 허가 및 신고
11. 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」 제9조에 따른 개발사업계획에의 대중교통시설에 관한 사항
12. 「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
13. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
14. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)의 개설허가
15. 「사방사업법」 제14조에 따른 벌채 등의 허가 및 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제
16. 「산림보호법」 제9조에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가, 같은 법 제11조에 따른 산림보호구역의 지정해제, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고, 「산지관리법」 제14조에 따른 산지전용허가, 같은 법 제15조에 따른 산지전용신고 및 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고
17. 「소하천정비법」 제10조에 따른 관리청이 아닌 자의 소하천 등 정비허가 및 같은 법 제14조에 따른 소하천등의 점용허가

18. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가 및 같은 법 제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도의 설치 인가
19. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
20. 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 제20조에 따른 임업진흥권역의 지정변경 및 해제
21. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 개발사업의 재해영향평가등의 협의
22. 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가
23. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고
24. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
25. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급타당성에 관한 협의
26. 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
27. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가 및 같은 법 제23조에 따른 초지전용의 허가
28. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고

29. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가 및 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가

30. 「하천법」 제6조에 따른 하천관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제27조에 따른 하천공사시행계획의 변경, 같은 법 제30조에 따른 하천공사의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가

② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 지구계획을 승인하려는 경우에는 은퇴자마을사업자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

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

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 인·허가등 의제의 기준 및 효과 등에 관하여는 「행정기본법」 제24조부터 제26조까지를 준용한다.

제17조(간선시설의 설치 및 지원 등) ① 은퇴자마을사업을 시행할 때에 해당 간선시설의 설치 및 설치비용의 상환에 관하여는 「주택법」 제28조를 준용한다. 이 경우 간선시설을 설치하는 자는 은퇴자

마을사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성사업보다 우선하여 설치하여야 한다.

② 국가 또는 지방자치단체는 은퇴자마을사업의 원활한 시행을 위하여 도로·철도·공원 등 대통령령으로 정하는 시설을 직접 설치하거나 이를 설치하는 자에게 설치비용을 보조할 수 있다.

③ 제2항에 따른 시설의 지원 대상·범위 등은 대통령령으로 정한다.

제18조(토지에의 출입 등) ① 제6조제2항에 따라 은퇴자마을지구의 지정을 제안하는 자 또는 은퇴자마을사업자는 은퇴자마을지구의 지정을 제안하거나 지구계획의 작성을 위하여 조사·측량을 하려는 경우 또는 지구조성사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 타인의 토지에 출입하거나 타인의 토지를 재료적치장·통로 또는 임시도로로 일시 사용할 수 있으며 죽목·토석, 그 밖의 장애물을 변경하거나 제거할 수 있다.

② 제1항에 따른 출입 등의 방법, 절차 및 손실보상 등에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제130조제2항부터 제9항까지 및 같은 법 제131조를 준용한다. 이 경우 “행정청인 도시·군계획시설사업의 시행자”는 “은퇴자마을사업자”로 본다.

제19조(토지등의 수용 등) ① 은퇴자마을사업자는 은퇴자마을지구의 조성 또는 은퇴자마을 건설을 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

② 국토교통부장관이 제6조제1항에 따라 은퇴자마을지구를 지정하거나 제29조에 따라 은퇴자주택건설사업계획을 승인하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항에 따른 사업인정 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정의 고시가 있는 것으로 본다.

③ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제23조 제1항 및 같은 법 제28조제1항에도 불구하고 지구계획 또는 제29조에 따른 은퇴자주택건설사업계획에서 정하는 사업의 시행기간 내에 할 수 있다.

④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 대한 재결의 관할 토지수용위원회는 중앙토지수용위원회로 한다.

⑤ 제9조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고로 인하여 취득하여야 할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항에 따른 공시지가는 같은 조 제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 제9조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일 전의 시점은 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 같은 항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑥ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용한다.

제20조(건축물의 존치 등) ① 은퇴자마을사업자는 은퇴자마을지구에 있는 기존의 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 지구조성사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에는 이를 존치하게 할 수 있다.

② 은퇴자마을사업자는 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 도로, 공원, 상하수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 부담하게 할 수 있다.

③ 제2항에 따른 비용 부담의 기준·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제21조(국·공유지의 처분제한 등) ① 은퇴자마을지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 지구조성사업에 필요한 토지는 지구조성사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다.

② 은퇴자마을지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 은퇴자마을사업자에게 수의계약으로 매각할 수 있다. 이 경우 그 재산의 용도폐지 및 매각에 관하여는 국토교통부장관이 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

③ 관계 행정기관의 장은 제2항 후단에 따른 협의의 요청을 받은

날부터 60일 이내에 용도폐지 및 매각, 그 밖의 필요한 조치를 하여야 한다.

④ 제2항에 따라 은퇴자마을사업자에게 매각하려는 재산 중 관리청을 알 수 없는 국유재산에 관하여는 다른 법령에도 불구하고 재정경제부장관이 이를 관리 또는 처분한다.

제22조(공공시설 등의 귀속) ① 은퇴자마을사업자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설(주차장·운동장은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 새로 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 시설을 설치하는 경우 그 귀속에 관하여는 같은 법 제65조를 준용한다. 이 경우 “행정청”은 “은퇴자마을사업자”로 본다.

② 제1항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 준용할 때에 관리청이 불분명한 재산 중 도로·도랑 등에 대해서는 국토교통부장관을, 하천에 대해서는 기후에너지환경부장관을, 그 밖의 재산에 대해서는 재정경제부장관을 관리청으로 본다.

③ 제1항에 따라 은퇴자마을사업자가 대체공공시설 등을 설치하려는 경우에는 제14조제1항에 따라 지구계획 승인을 신청할 때에 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 명시하여야 한다.

④ 제1항에 따른 공공시설과 재산을 등기할 때에는 지구계획의 승인서, 제29조에 따른 은퇴자주택건설사업계획의 승인서 또는 그 변경승인서와 준공확인서로 「부동산등기법」에 따른 등기원인(登記原因)을 증명하는 서류를 갈음할 수 있다.

제23조(부담금의 감면) 은퇴자마을사업에 부과되는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부담금에 대해서는 관련 법령으로 정하는 바에 따라 이를 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다.

1. 「개발이익 환수에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 개발부담금
2. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제13조에 따른 공유수면 점용료·사용료
3. 「농지법」 제38조에 따른 농지보전부담금
4. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역 교통시설 부담금
5. 「도시교통정비 촉진법」 제36조에 따른 교통유발부담금
6. 「산지관리법」 제19조에 따른 대체산림자원조성비
7. 「초지법」 제23조제8항에 따른 대체초지조성비
8. 「하천법」 제37조에 따른 토지의 점용료 및 그 밖의 하천사용료

제24조(조세의 감면) 국가 또는 지방자치단체는 은퇴자마을에서 은퇴 자를 위하여 사용하는 건물·토지 등에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다.

제25조(준공검사) ① 은퇴자마을사업자는 지구조성사업을 완료한 때에는 지체 없이 준공검사를 받아야 한다.  
② 국토교통부장관은 지구조성사업이 지구계획대로 완료되었다고 인정하는 경우에는 준공검사서를 은퇴자마을사업자에게 교부하고

이를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관보에 공고하여야 한다.

③ 은퇴자마을사업자는 지구조성사업을 효율적으로 시행하기 위하여 지구계획의 범위에서 은퇴자마을지구 중 일부 지역에 한정하여 준공검사를 신청할 수 있다.

제26조(조성된 토지의 공급) ① 은퇴자마을지구로 조성된 토지를 공급 하려는 자는 지구계획에서 정한 바에 따라 공급하여야 한다.

② 제1항에 따라 공급하는 토지의 용도, 공급의 절차·방법 및 대상자, 그 밖에 공급조건에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 은퇴자마을사업자는 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택의 건설용지로 사용할 토지를 공급할 때 그 가격을 조성원가 이하로 할 수 있다.

## 제2절 은퇴자마을 통합심의위원회

제27조(은퇴자마을 통합심의위원회의 설치 등) ① 제15조에 따른 지구 계획의 승인·변경승인 및 제29조에 따른 은퇴자주택건설사업계획의 승인과 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 국토교통부에 은퇴자마을 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항

2. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경에 대한 평가
  3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
  4. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제7조 및 제7조의2에 따른 광역교통개선대책
  5. 「도시교통정비 촉진법」 제16조에 따른 교통영향평가서
  6. 「산지관리법」에 따라 해당 지구에 속한 산지의 이용계획
  7. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
  8. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가등
  9. 「철도의 건설 및 철도시설의 유지관리에 관한 법률」 제9조에 따른 철도건설사업실시계획
  10. 제6조제3항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의하는 사항
  11. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 통합심의위원회에 부치는 사항
- ② 통합심의위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 33명 이하의 위원으로 구성한다.
- ③ 통합심의위원회 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.

1. 관계 중앙행정기관 및 해당 은퇴자마을지구 또는 은퇴자주택이 속한 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다) 소속의 관계 부서의 장으로서 고위공무원단에 속하는 공무원(시·도의 경우에는 3급 이상인 공무원으로 한다)과 국토교통부에서 주택 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 국토교통부장관이 위촉한 사람
3. 「건축법」 제4조제1항에 따른 중앙건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천한 사람
4. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조제1항에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 1인과 해당 은퇴자마을지구 및 은퇴자주택이 속한 시·도에 설치된 같은 법 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회의 위원장이 추천하는 사람
6. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제8조제1항에 따른 대도시권광역교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

7. 「도시교통정비 촉진법」 제19조에 따른 국토교통부 소속의 교통 영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
8. 「산지관리법」에 따라 해당 읍면자치구에 속한 산지의 이용 계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
9. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의 권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
10. 「자연재해대책법」 제4조제8항에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
11. 「철도산업발전기본법」 제6조제1항에 따른 철도산업위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- ④ 국토교통부장관은 제3항제3호부터 제11호까지에 해당하는 위원이 속한 위원회의 위원장에게 위원의 추천을 요청하여야 하며, 위원의 추천을 요청받은 위원장은 그 요청을 받은 날로부터 7일 이내에 위원을 추천하여야 한다.
- ⑤ 통합심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따라 재적위원을 다르게 운영할 수 있다.
1. 제15조제2항에 따라 지구계획의 변경을 심의하는 경우: 위원장과

지구계획 변경사항과 관련 있는 위원으로 재적위원을 계산한다.

2. 제29조에 따른 은퇴자주택건설사업계획을 심의하는 경우: 제3항

제1호부터 제6호까지의 위원으로 재적위원을 계산한다.

3. 철도시설을 포함하지 아니한 지구의 지구계획을 심의하는 경우:

제3항제10호에 따른 위원은 재적위원에 포함하지 아니하고 계산 한다.

⑥ 통합심의위원회는 회의 내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다.

⑦ 통합심의위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

⑧ 제3항 각 호에서 정한 위원별 최소 구성인원 등 통합심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제28조(통합심의위원회의 심의절차 등) ① 은퇴자마을사업자는 제14조 제1항에 따른 지구계획의 승인을 요청하거나 제29조에 따른 은퇴자주택건설사업계획의 승인을 요청할 때에는 다음 각 호의 구분에 따라 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 해당 계획의 승인을 효율적으로 처리하기 위하여 필요하면 제출기한을 정하여 이에 따라 제출하도록 할 수 있다.

1. 제14조제1항에 따라 지구계획의 승인을 신청하는 경우: 제27조제1항 각 호의 사항과 관련된 서류

2. 제29조에 따라 은퇴자주택건설사업계획의 승인을 신청하는 경우:  
제27조제1항제1호부터 제5호까지 및 제11호의 사항과 관련된 서류

② 은퇴자마을사업자는 통합심의위원회에 최종의견서를 제출할 수 있으며, 통합심의위원회는 해당 계획의 승인과 관련된 사항, 은퇴자마을사업자의 최종의견서, 관계 기관 의견서 등을 종합적으로 검토하여 심의한다. 이 경우 특별한 사유가 없으면 국토교통부장관은 심의 결과를 반영하여 해당 계획을 승인하여야 한다.

③ 제2항 전단에 따라 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」 제4조제1항에 따른 건축위원회
2. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조제1항에 따른 시·도교육환경보호위원회
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회
4. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제8조제1항에 따른 대도시권광역교통위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」 제19조에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 「산지관리법」에 따라 해당 은퇴자마을지구에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회

7. 「에너지이용 합리화법」 제10조제1항에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회
8. 「자연재해대책법」 제4조제8항에 따른 재해영향평가심의위원회
9. 「철도산업발전기본법」 제6조제1항에 따른 철도산업위원회

### 제3절 은퇴자주택의 건설

제29조(은퇴자주택건설사업계획의 승인 등) 은퇴자주택의 건설에 대한 사업계획(이하 “은퇴자주택건설사업계획”이라 한다)의 승인, 인·허가등의 의제, 고시 등에 관하여는 「공공주택 특별법」 제35조를 준용한다. 이 경우 “공공주택사업자”는 “은퇴자마을사업자”로, “공공주택”은 “은퇴자주택”으로 본다.

제30조(은퇴자주택의 건설기준 등) 은퇴자주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대시설·복리시설의 범위, 설치 기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다.

### 제4장 은퇴자주택의 공급 및 운영·관리

#### 제1절 은퇴자주택의 공급

제31조(은퇴자주택의 공급) ① 은퇴자마을사업자는 은퇴자주택을 건설

하여 자산, 소득 등의 입주자 자격을 갖춘 사람에게 분양 또는 임대 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 은퇴자마을사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 은퇴자마을의 운영에 필요한 인력을 위한 주택을 은퇴자 마을지구 내 주택 수의 100분의 30 이내의 범위에서 공급할 수 있다.

③ 은퇴자주택의 입주자의 자격, 선정 방법 및 입주자 관리에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제32조(은퇴자주택의 중복 입주 등의 확인) ① 국토교통부장관은 은퇴자주택에 중복하여 입주 또는 계약하고 있는 사람(분양계약 또는 임대차계약 당사자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 있는지를 확인하여야 한다.

② 은퇴자마을사업자는 입주 또는 계약하고 있는 사람(이하 이 조에서 “입주자등”이라 한다)에 관한 다음 각 호의 정보를 국토교통부장관이 지정·고시하는 기관(이하 이 조 및 제42조에서 “전산관리지정기관”이라 한다)에 통보하여야 한다.

1. 성명
2. 주민등록번호
3. 주택의 유형
4. 거주지 주소
5. 최초 입주일자

③ 전산관리지정기관은 제2항에 따라 통보받은 정보를 전산관리하여야 하며, 입주자등에 관한 정보가 분실·도난·변조 또는 훼손되지 아니하도록 안정성 확보에 필요한 조치를 강구하여야 한다.

④ 은퇴자주택 중복 입주 또는 계약 여부 확인 방법 및 절차, 입주자등에 대한 조치 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제33조(은퇴자주택 지원 신청자의 금융정보 등의 제공에 따른 동의서 제출) ① 은퇴자주택의 공급을 신청(재계약을 체결하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하는 사람(이하 “신청자”라 한다)은 신청자 본인 및 배우자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람(이하 “신청자등”이라 한다)과 관련된 다음 각 호의 자료 또는 정보를 제34조제1항에 따른 금융기관등으로부터 제공받는 데 필요한 동의서면을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 금융자산 및 같은 조 제3호에 따른 금융거래의 내용에 대한 자료 또는 정보 중 예금·적금·저축의 잔액 또는 불입금·지급금과 유가증권 등 금융자산에 대한 증권·증서의 가액(이하 “금융정보”라 한다)

2. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 신용정보 중 채무액과 연체정보(이하 “신용정보”라 한다)

3. 「보험업법」 제4조제1항 각 호에 따른 보험에 가입하여 납부한 보험료, 환급금 및 지급금(이하 “보험정보”라 한다)

② 제1항에 따른 동의 방법·절차 등에 필요한 사항과 구체적인 자료 또는 정보의 내용은 대통령령으로 정한다.

제34조(금융정보등의 제공) ① 국토교통부장관은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항에도 불구하고 신청자등이 제33조제1항에 따라 제출한 동의서면을 전자적 형태로 바꾼 문서에 의하여 금융기관등(「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 “금융정보등”이라 한다)의 제공을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 금융정보등의 제공을 요청받은 금융기관등의 장은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항 및 제3항에도 불구하고 명의인의 금융정보등을 제공하여야 한다.

③ 제2항에 따라 금융정보등을 제공한 금융기관등의 장은 금융정보등의 제공사실을 명의인에게 통보하여야 한다. 다만, 명의인의 동의가 있는 경우에는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조의2제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제35조제2항에도 불구하고 통보하지 아니할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공은 「정

보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제1호에 따른 정보통신망을 이용하여야 한다. 다만, 정보통신망의 손상 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 금융정보등을 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

⑥ 제1항 · 제2항 및 제4항에 따른 금융정보등의 제공요청 및 제공등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제35조(자료요청) ① 국토교통부장관은 신청자의 자격을 확인하거나 제42조에 따른 은퇴자주택의 거주자 실태조사를 위하여 필요한 자료로서 다음 각 호의 자료를 신청자의 동의를 받아 관계 기관의 장에게 제공하여 줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 그 제공 기관과 자료 및 정보의 구체적인 범위를 대통령령으로 정하며, 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제9조제1항에 따른 가족관계 등록사항 또는 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록 전산정보자료(주민등록번호 · 외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다)
2. 국세 및 지방세에 관한 자료

3. 국민연금 · 공무원연금 · 공무원재해보상급여 · 군인연금 · 사립학교 교직원연금 · 별정우체국연금 · 장애인연금 · 건강보험 · 고용보험 · 산업재해보상보험 · 보훈급여 등 각종 연금 · 보험 · 급여에 관한 자료

4. 「부동산등기법」 제2조제1호에 따른 등기부, 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장, 「자동차관리법」 제5조에 따른 자동차등록원부 등 부동산 및 자동차에 관한 자료

5. 출입국 사실에 관한 자료

② 국토교통부 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 사람과 제47조에 따라 권한을 위임 · 위탁받은 기관의 소속 임직원은 제1항에 따라 제공받은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

③ 제1항에 따라 국토교통부장관 또는 제47조에 따라 권한을 위임 · 위탁받은 기관에 제공되는 자료에 대해서는 사용료, 수수료 등을 면제한다.

제36조(자료 및 정보의 수집 등) 국토교통부장관 및 제47조에 따라 제32조부터 제34조까지의 권한을 위임 · 위탁받은 기관의 장은 은퇴자 주택의 공급을 위하여 제34조 및 제35조에 따라 제공받은 자료 또는 정보를 수집 · 관리 · 보유 또는 활용할 수 있다.

## 제2절 은퇴자주택의 운영 · 관리

제37조(은퇴자주택의 분양조건 등) ① 은퇴자분양주택의 분양가격 등 분양조건에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

② 은퇴자마을사업자는 은퇴자분양주택의 분양조건 등 분양계약에 관한 사항에 대하여 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 이 경우 승인 방법 등에 관하여는 「주택법」 제54조를 준용한다.

제38조(은퇴자주택의 임대조건 등) ① 은퇴자임대주택의 임대료(임대 보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다) 등 임대조건에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

② 은퇴자임대주택의 은퇴자마을사업자가 임대료 증액을 청구하는 경우(재계약을 하는 경우를 포함한다)에는 임대료의 100분의 5 이내의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 주택 임대료 변동률 등을 고려하여 증액하여야 한다. 이 경우 임대료를 증액한 날부터 1년 이내에는 증액하지 못한다.

③ 제2항에 따라 임대료 중 임대보증금이 증액되는 경우 임차인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 증액분을 분할하여 납부할 수 있다.

④ 은퇴자마을사업자는 은퇴자임대주택의 임대료 등 임대조건을 정하는 경우에 임차인의 소득수준 및 은퇴자임대주택의 규모 등을 고려하여 차등적으로 정할 수 있다. 이 경우 소득수준 등의 변화로 임

대료가 변경되는 경우에는 제2항 및 제3항을 적용하지 아니한다.

⑤ 은퇴자마을사업자는 은퇴자임대주택의 임대조건 등 임대차계약에 관한 사항을 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고 방법 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조를 준용한다.

제39조(은퇴자주택의 표준임대차계약서 등) ① 은퇴자임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 임대료 및 그 증액에 관한 사항
  2. 임대차 계약기간
  3. 은퇴자마을사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
  4. 은퇴자임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
  5. 그 밖에 임차인의 보호를 위하여 국토교통부령으로 정하는 사항
- ③ 은퇴자마을사업자가 임대차계약을 체결할 때 임대차 계약기간이 끝난 후 임대주택을 그 임차인에게 분양전환할 예정인 경우에는 「주택임대차보호법」 제4조제1항에도 불구하고 임대차 계약기간을 2년 이내로 할 수 있다.
- ④ 은퇴자마을사업자는 임차인이 대통령령으로 정하는 은퇴자임대주택에 입주하기 전까지 해당 은퇴자임대주택의 세대 내 거실, 화장

실 등 주거 공간의 시설 및 설비의 상태 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 설명하고 이를 확인받아야 한다.

⑤ 제4항에 따른 설명 및 확인의 시기, 방법 및 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조(계약의 해제, 해지 등) ① 은퇴자마을사업자는 입주자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양계약 또는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. 분양 또는 임대를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 받은 경우
2. 입주자의 자산 또는 소득이 제31조에 따른 입주자의 자격요건을 초과하는 범위에서 국토교통부령으로 정하는 기준을 초과하는 경우
3. 제32조제1항에 따라 입주자가 은퇴자주택에 중복하여 입주하거나 계약한 것으로 확인된 경우
4. 제39조제1항에 따른 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
5. 제41조제1항을 위반하여 은퇴자임대주택의 임차권을 다른 사람에게 양도하거나 은퇴자임대주택을 전대한 경우
6. 기간 내 입주의무, 임대료 납부 의무, 분납금 납부 의무 등 대통령령으로 정하는 의무를 위반한 경우
7. 은퇴자주택을 고의로 파손·멸실하는 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 은퇴자임대주택에 거주 중인 임차인은 시장·군수 또는 구청장

이 은퇴자임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다  
고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대차계약을  
해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

제41조(은퇴자주택의 전대 제한 등) ① 은퇴자임대주택의 입주자는 임  
차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그 밖에 권리변동이 따르는  
모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 은퇴자임대  
주택을 다른 사람에게 전대(轉貸)할 수 없다. 다만, 근무·생업·질  
병치료 등 대통령령으로 정하는 경우로서 은퇴자마을사업자의 동의  
를 받은 경우에는 양도하거나 전대할 수 있다.

② 은퇴자분양주택의 원활한 공급을 위하여 환매조건을 부과할 수  
있다. 이 경우 환매조건, 환매가격의 산정기준 및 공급가격, 환매신  
청절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 은퇴자분양주택을 공급받은 사람이 해당 주택[해당 주택의 입주  
자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권  
리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다]을 처분하려는 경우 제2항  
에 따른 환매조건에 따라 은퇴자마을사업자에게 해당 주택의 매입  
을 신청하여야 한다.

제42조(은퇴자주택의 거주실태 조사 등) ① 국토교통부장관 또는 지방  
자치단체의 장은 다음 각 호의 사항을 확인하기 위하여 입주자에게  
필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여  
금 해당 주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문

을 하게 할 수 있다. 이 경우 서류 등의 제출을 요구받거나 해당 주택의 출입·조사 또는 필요한 질문을 받은 입주자는 모든 세대원의 해외출장 등 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 입주자의 실제 거주 여부 및 입주자가 아닌 사람의 거주 상황
2. 제41조제1항에 따른 임차권의 양도 및 전대 금지의무 위반 여부
3. 은퇴자주택이 다른 용도로 사용되고 있는지 여부

② 제1항에 따라 출입·조사·질문을 하는 사람은 국토교통부령으로 정하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 조사자의 이름, 출입 시간 및 출입 목적 등이 표시된 문서를 관계인에게 교부하여야 한다.

③ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우에는 관계 행정기관 및 관련 단체 등에게 주민등록정보 및 실제 거주 여부를 확인하기 위한 자료의 제공을 요구할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요구받은 관계 행정기관 및 관련 단체 등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

④ 제3항에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 관계 행정기관 및 관련 단체 등에게 제공을 요구할 수 있는 자료 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항제2호의 조사 결과 제41조제1항에 따른 양도 및 전대 금지의무를 위반한 사실이 확인된 입주자에 관한 정보를 전산관리지정기관에 통보하여야 한다.

⑥ 전산관리지정기관은 제5항에 따라 통보받은 정보를 전산관리하여야 한다.

제43조(은퇴자임대주택의 입주자 자격제한 등) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제41조제1항을 위반하여 은퇴자임대주택의 임차권을 양도하거나 은퇴자임대주택을 전대하는 입주자에 대하여 4년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 은퇴자임대주택의 입주 자격을 제한할 수 있다.

제44조(은퇴자주택의 관리) 은퇴자마을사업자는 은퇴자주택을 관리하는 데 필요한 경비를 입주자가 최초로 납부하기 전까지 해당 은퇴자주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담할 수 있다.

### 제3절 보건의료 등 시설 및 인력의 지원

제45조(보건의료시설 등 설치 지원) 국가 및 지방자치단체는 은퇴자마을 주민들의 노후 생활안정과 보건복지 증진을 위하여 보건의료시설을 비롯하여 교육시설·문화시설·체육시설·복지시설·관광시설·지원시설·환경시설·공원녹지 등 필요한 시설의 설치를 지원할 수 있다.

제46조(보건의료인력 등 확보 지원) 국가 및 지방자치단체는 은퇴자마을 주민들의 노후 생활안정과 보건복지 증진을 위하여 보건의료인

력 및 교육시설 · 문화시설 · 체육시설 · 복지시설 · 관광시설 · 지원시설 · 환경시설 · 공원녹지 등에 필요한 인력의 확보를 지원할 수 있다.

## 제5장 보칙

제47조(권한의 위임 또는 위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시 · 도지사에게 위임할 수 있다.

② 제1항에 따라 권한을 위임받은 시 · 도지사는 그 권한의 일부를 국토교통부장관의 승인을 받아 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함한다) · 군수 또는 구청장에게 재위임할 수 있다.

③ 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 관계 중앙행정기관의 장에게 위탁할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 이 법에 따른 업무의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 은퇴자마을사업자에게 위탁할 수 있다.

제48조(협조 요청) 국토교통부장관 또는 시 · 도지사는 관계 기관의 장에게 은퇴자마을사업의 시행을 위하여 필요한 자료의 제출 또는 그 밖에 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 협조를 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 협조하여야 한다.

제49조(보고 · 검사 등) ① 국토교통부장관은 이 법의 시행을 위하여 필요한 경우에는 은퇴자마을사업자에게 필요한 보고를 하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 은퇴자마을 사업자의 사무실 · 사업장, 그 밖에 필요한 장소에 출입하여 은퇴자마을사업에 관한 업무를 검사하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 은퇴자마을사업에 관한 업무를 검사하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ 제2항에 따른 증표에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제50조(감독) ① 국토교통부장관은 은퇴자마을사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 공사의 중지 · 변경, 시설물 또는 물건의 개축 · 변경 또는 이전 등을 명할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따른 허가 또는 승인을 받은 경우
2. 제15조제1항에 따른 지구계획의 승인 또는 변경승인의 내용을 위반하여 사업을 시행한 경우
3. 제29조에 따른 은퇴자주택건설사업계획의 승인 또는 변경승인의 내용을 위반하여 사업을 시행한 경우
4. 사정의 변경으로 인하여 지구조성사업 또는 은퇴자주택건설사업의 계속적인 시행이 불가능하게 된 경우

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 처분 또는 명령을 한 때에는 대

통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다.

제51조(청문) 국토교통부장관은 제50조제1항에 따라 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하려면 청문을 하여야 한다.

## 제6장 별칙

제52조(별칙) ① 제8조에 따라 준용되는 「공공주택 특별법」 제9조제2항 또는 제4항을 위반하여 은퇴자마을지구의 지정 또는 지정 제안과 관련한 미공개정보를 부동산 등의 매매, 그 밖의 거래에 사용하거나 타인에게 제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 그 위반행위로 얻은 재산상의 이익 또는 회피한 손실액의 3배 이상 5배 이하에 상당하는 벌금에 처한다. 다만, 그 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액이 없거나 산정하기 곤란한 경우 또는 그 위반행위로 얻은 재산상의 이익 또는 회피한 손실액의 5배에 해당하는 금액이 10억원 이하인 경우에는 벌금의 상한액을 10억원으로 한다.

② 제1항의 위반행위로 얻은 이익 또는 회피한 손실액이 5억원 이상인 경우에는 제1항의 징역을 다음 각 호의 구분에 따라 가중한다.

1. 이익 또는 회피한 손실액이 50억원 이상인 경우에는 무기 또는 5년 이상의 징역
2. 이익 또는 회피한 손실액이 5억원 이상 50억원 미만인 경우에는 3년 이상의 유기징역

③ 제1항 및 제2항에 따라 징역에 처하는 경우에는 제1항에 따른 벌금을 병과(竝科)할 수 있다.

④ 제1항의 죄를 범한 자 또는 그 사정을 아는 제3자가 제1항의 죄로 인하여 취득한 재물 또는 재산상의 이익은 몰수한다. 다만, 이를 몰수할 수 없을 때에는 그 가액을 추징한다.

⑤ 제34조제5항을 위반하여 금융정보등을 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

제53조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 은퇴자주택을 분양받거나 임대받은 자

2. 제41조제1항을 위반하여 은퇴자임대주택의 임차권을 양도하거나 은퇴자임대주택을 전대한 자 및 이를 알선한 자

3. 제41조제3항을 위반하여 은퇴자마을사업자가 아닌 자에게 은퇴자 분양주택을 처분한 자

제54조(벌칙) 제35조제2항(제34조제5항을 위반한 경우는 제외한다)을 위반하여 정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 자는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제55조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제10조에 따라 준용되는 「공공주택 특별법」 제11조제1항에 따

른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 건축물의 건축 등의 행

위를 하거나 거짓 또는 부정한 방법으로 허가를 받은 자

2. 제50조제1항에 따른 공사의 중지 · 변경 등의 명령을 위반한 자

제56조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제52조부터 제55조까지의 규정에 따른 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제57조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 정당한 사유 없이 제8조에 따라 준용되는 「공공주택 특별법」 제9조제6항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 거짓 서류 등을 제출하거나 해당 기관 또는 업체의 출입 · 조사 또는 질문을 거부 · 방해하거나 기피한 자

2. 정당한 사유 없이 제18조제1항에 따른 은퇴자마을사업자의 출입 등을 거부 또는 방해한 자

3. 제37조제2항에 따라 분양계약에 관한 사항에 대하여 승인받지 아니하거나 거짓으로 승인받은 자

4. 제38조제5항에 따라 임대차계약에 관한 사항을 신고하지 아니하

거나 거짓으로 신고한 자

5. 제42조제1항에 따른 서류 등의 제출을 거부하거나 해당 주택의

출입·조사 또는 질문을 방해하거나 기피한 자

6. 제49조제1항에 따른 보고 또는 자료제출을 하지 아니하거나 거짓

으로 한 자

7. 제49조제1항에 따른 검사를 거부 또는 방해한 자

② 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과·징수한다.

## 부 칙

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.