

보도시점 : 2024. 10. 27.(일) 11:00 이후(10. 28.(월) 조간) / 배포 : 2023. 10. 25.(금)

## 「도심복합개발법」 하위법령 제정안 입법예고 ... 신탁·리츠 주도의 도심복합사업 기틀 마련

- 복합개발사업 입지요건, 도시·건축규제 완화범위 및 공공기여 등 구체화
- 건폐율·용적률 상향 등을 통해 성장거점 조성 및 신속한 도심 주택공급 기대

□ 국토교통부(장관 박상우)는 내년 2월부터 시행될 「도심 복합개발 지원에 관한 법률(이하 ‘도심복합개발법’)(’24.2.6. 공포) 하위법령 제정안을 40일간 입법예고(10.23.~12.2.)한다.

- 「도심복합개발법」은 기존의 도시정비사업을 보완하여 도심 내 양질의 주택 공급을 신속하게 진행하고, 성장거점을 창출하기 위한 복합개발사업\*을 도입하는 데에 그 취지가 있다.

\* 도심개발에 민간의 전문성, 창의적 역량을 활용함으로써 주민 수용성을 높이기 위해 신탁·리츠 등 민간 전문기관도 사업주체가 되도록 도심복합사업 개편(’22년 8.16대책)

- 이번 제정안은 복합개발사업의 대상지역, 규제완화 범위 및 공공기여 조건 등을 구체화하여 도심 주택공급 확대와 도시공간의 혁신적 활용에 새로운 전기를 마련할 것으로 기대된다.

□ 이번에 입법예고하는 제정안의 주요 내용은 다음과 같다.

### <대상지역 세분화>

- 도심복합개발혁신지구로 지정할 수 있는 지역을 사업유형에 따라 크게 두 가지(성장거점형과 주거중심형)로 나뉜다.

- 성장거점형은 노후도에 상관없이 도시기본계획에 따른 도심, 부도심, 생활권의 중심지역 또는 대중교통 결절지\*로부터 500미터 이내인 지역 등 거점으로 육성할 필요가 있는 도시 중심지역에서 시행할 수 있다.

\* 지하철, 철도, 고속버스, 공항 등 2개 이상의 노선이 교차하는 지역으로 정의

- 주거중심형은 역승강장 경계로부터 500미터 이내 또는 주거지 인근에 위치하여 정비가 필요한 준공업지역으로, 전체 건축물 중 20년 이상 경과한 노후건축물 비율이 40% 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상인 지역에서 추진된다.

### <규제특례 및 공공기여>

- 복합개발사업의 활성화를 위해 건폐율과 용적률을 법적 상한선까지 확대할 수 있으며, 특히 준주거지역에서는 용적률을 최대 140%까지 상향 조정할 수 있도록 하였다.
- 또한, 용적률 상향(규제특례)에 따른 개발이익의 일부는 공공주택 공급으로 환원되며, 공급주택의 60% 이상은 공공분양주택\*으로 제공할 수 있도록 하였다.

\* 지분적립형 분양주택, 이익공유형 분양주택, 토지임대부 분양주택(공공주택사업자 한정)

- 그 밖에, 지자체가 도시기능, 주민현황 등 지역 여건을 고려하여 복합개발사업의 추진방향을 추가로 구체화할 수 있도록 인허가 절차·서류·기준 등 세부사항은 시·도조례에도 위임하고 있다.

□ 국토교통부 이경호 도심주택공급총괄과장은 “「도심복합개발법」에 대해 신탁·리츠업계, 지자체에서 큰 관심을 갖고 있으며, 그간 하위법령 마련 과정에서 업계 간담회, 지자체 설명회·면담을 수차례 진행하고 의견을 충실히 수렴·반영하기 위해 노력했다”고 하면서,

- “관계기관 협의 및 입법예고 과정에서 나온 의견도 적극 검토하는 한편, 제도적 기반이 조속히 완비될 수 있도록 별도 안내를 통해 11월 중에 조례 가이드라인을 배포하고 설명회를 개최하는 등 지자체의 조례 제정 과정 또한 적극 지원할 계획”이라고 밝혔다.

□ 제정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정책자료-법령정보-입법예고·행정예고”에서 확인 가능하고, 우편 또는 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

\* 주소 (30110) 세종특별자치시 다솜2로 94 정부세종청사 5동 국토교통부 도심주택공급총괄과

담당 부서	공공주택추진단 도심주택공급총괄과	책임자	과 장	이경호 (044-201-4380)
		담당자	사무관	김대업 (044-201-4388)
			주무관	박순현 (044-201-4386)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병·의원으로**



## 참고1

## 「도심복합개발법 시행령」 주요 제정사항

◆ 복합개발사업 대상지역, 지구지정·인허가 절차, 규제특례, 공공기여 등 법률 위임사항과 타 입법례 고려 ⇨ 총 33개 조문, 2개 별표 제정

- ① **(복합개발사업 대상지역)** 법에서 위임한 입지요건, 주택의 공급비율 등 복합개발사업을 시행하기 위한 혁신지구 지정요건 정립
- ② **(복합개발계획 입안 및 결정)** 복합개발계획 포함내용과 수립절차를 구체화하고 행위제한, 지구 지정해제 절차 등 세부사항 규정
- ③ **(사업시행계획인가)** 복합개발사업의 시행자 및 사업시행계획 포함 내용, 통합심의위원회 운영사항 등 인허가 기준 구체화
- ④ **(관리처분계획인가)** 관리처분계획 포함내용, 분양신청 및 주택공급 세부사항 등 복합개발사업을 통한 권리배분 기준 구체화
- ⑤ **(준공인가)** 법 위임에 따른 공사완료 고시사항 규정
- ⑥ **(지원 및 특례)** 건폐율(법적상한)·용적률(법적상한 140%<sup>준주거</sup>) 상향, 공원·녹지 확보의무 감면 등 규제완화 범위 규정 및 지원기구 추가
- ⑦ **(공공기여)** 국민주택규모 주택의 공급유형·기준 및 인수절차 구체화
- ⑧ **(이주대책)** 주거용 건축물 소유자 및 세입자에 대한 주거이전비 보상내용, 영업손실 평가기준 등 이주대책의 세부사항 규정
- ⑨ **(기타 위임사항)** 복합개발사업 공개서류, 공공출자 범위·방법·시기, 과태료 부과기준 등 기타 법 위임사항 규정

## 참고2

## 「도심복합개발법 시행규칙」 주요 제정사항

◆ 토지등소유자 동의서, 사업시행계획 신청서, 준공인가증 등 법률 및 시행령 위임사항과 타 입법례 고려 ⇨ 총 11개 조문, 8개 별지 제정

- ① **(사업시행예정자 결정)** 사업시행예정자가 복합개발계획의 입안을 제안하는 지위를 획득하기 위하여 필요한 동의서 **별지1** 양식 마련
- ② **(도심복합개발혁신지구 지정)** 시장·군수등이 혁신지구 지정을 신청하는 경우 시·도지사등에게 제출하는 서류 규정 및 동의서 **별지2** 양식 마련
- ③ **(사업시행계획인가)** 사업시행자가 사업시행계획인가를 받기 위해 시장·군수등에게 제출하는 서류 규정 및 신청서 **별지3** 양식 마련
- ④ **(관리처분계획인가)** 사업시행자가 관리처분계획인가를 받기 위해 시장·군수등에게 제출하는 신청서 **별지4** 양식 마련
- ⑤ **(준공인가)** 준공인가 전 임시사용 요건 규정 및 준공인가신청서 **별지5**, 준공인가증 **별지6**, 임시사용승인신청서 **별지7** 양식 마련
- ⑥ **(지원기구)** 법 위임에 따른 복합개발사업 지원기구의 추가적 업무 범위(사업 갈등관리, 협상방안 제안 등) 규정
- ⑦ **(이주대책)** 주거용 건축물 소유자 및 세입자에 대한 주거이전비를 보상하는 경우 거주사실의 입증방법, 보상금 산정기준 규정
- ⑧ **(서류 인계, 검사)** 관계서류 인계범위, 보관기간 규정 및 복합개발사업 업무의 검사를 위한 조사공무원증표 **별지8** 양식 마련
- ⑨ **(공공출자)** 사업시행자와 공공출자자 간의 협약 체결절차 규정