

국토교통부 공고 제2024 - 1401호

「도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행령」 제정안 입법예고를 하는데 있어, 그 이유와 주요 내용을 국민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 듣고자 「행정절차법」 제41조에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2024년 10월 23일

국토교통부장관

「도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행령」 제정안 입법예고

1. 제정이유

도시공간을 복합적이고 혁신적으로 활용하여 도시 경쟁력을 제고하고 주거안정에 이바지함을 목적으로 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」이 제정(법률 제20235호, 2024. 2. 6. 공포, 2025. 2. 7. 시행)됨에 따라, 복합개발계획의 입안, 도심복합개발혁신지구의 지정, 사업시행계획 및 관리처분계획의 인가 등 복합개발사업의 제반 절차의 세부사항을 정하고, 규제특례 및 공공기여 등 효율적이고 원활한 사업 시행을 위해 필요한 사항을 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행을 위하여 필요한 사항을 정하려는 것임.

2. 주요내용

가. 복합개발사업의 대상지역(안 제2조)

- 1) 성장거점형 복합개발사업은 도시기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역이거나, 지하철·철도·고속버스·공항 등 2개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 500미터 이내인 지역 등 도시 주요지역을 대상으로 면적 5천 제곱미터 이상 도심복합 개발혁신지구(이하 “혁신지구”)를 지정하여 시행하도록 함.
- 2) 주거중심형 복합개발사업은 역승강장 경계의 반경 500미터 이내에 있거나 준공업지역으로서 주거지 인근에 위치한 지역을 대상으로 면적 5천 제곱미터 이상 혁신지구를 지정하여 시행하도록 함.
- 3) 다만, 혁신지구로 지정하려는 지역내 하나의 공동주택단지가 2만제곱미터 이하면서 전체 부지면적의 100분의 30 이하가 되도록 하되, 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사, 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 “시·도지사등”)이 시·도조례로 정하는 바에 따라 면적 및 비율의 상한을 낮출 수 있도록 함.

나. 복합개발계획의 입안을 위한 검토의견 제시내용 및 절차(안 제3조)

- 1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”)이 시·도지사등에게 법 제5조제2항에 따른 검토를 요청하는 경우 복합개발계획의 방향, 혁신지구의 개략적 위치 및 면적, 토지이용계획 등을 제출하도록 함.
- 2) 시장·군수등은 검토의견을 제시받은 날부터 30일 이내에 의견의

반영여부 및 사유 등 처리 결과를 제출하고, 시·도지사등은 처리 결과를 제출받은 날부터 30일 이내에 그 타당성을 검토하도록 함.

다. 사업시행자 요건(안 제12조)

사업시행자로 지정 가능한 공공기관에 한국철도공사, 국가철도공단, 한국도로공사를 추가하고, 신탁업자는 법 제8조제2항에 따른 토지등 소유자의 동의를 받을 것을 요구하며, 위탁관리 부동산투자회사는 자산 관리회사와 위탁계약을 체결하고 부동산개발업을 등록하거나 주택건설 사업 등을 등록하도록 함.

라. 토지등소유자 전체회의의 구성·운영(안 제14조)

- 1) 토지등소유자 전체회의에는 위원장과 부위원장 각 1명과 1명 이상 3명 이하의 감사를 포함하여 5명 이상 25명 이하의 위원으로 구성된 운영위원회를 두고, 운영위원회 운영에 필요한 사항은 토지등소유자 전체회의 의결로 정함.
- 2) 토지등소유자가 서면으로 의결권을 행사하거나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있도록 함.

마. 도시·건축규제의 완화 등에 관한 특례의 적용범위(안 제26조)

조례에도 불구하고 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하는 건폐율의 최대한도까지, 용적률은 준주거지역의 경우 같은 영에서 정하는 용적률의 100분의 140까지 완화하여 적용할 수 있도록 하는 등 도시·건축규제 완화 등에 관한 특례의 적용범위를 구체적으로 정함.

바. 국민주택규모주택의 공급비율, 공급유형 및 인수절차(안 제27조)

- 1) 복합개발계획으로 정하여진 용적률에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 정하여진 용적률을 뺀 용적률에 대하여 법 제38조 제2항에 따라 국민주택규모 주택을 공급하는 비율을, 성장거점형 복합개발사업의 경우 100분의 50 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 하고 주거중심형 복합개발사업의 경우 100분의 30 이상 100분의 50 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율로 함.
- 2) 법 제38조제2항 및 제3항에 따라 국민주택규모 주택의 100분의 60을 지분적립형 분양주택, 이익공유형 분양주택, 토지임대부 분양주택으로 공급하고, 잔여분을 공공임대주택으로 공급하도록 함.
- 3) 법 제38조제2항에 따라 공급하는 국민주택규모 주택은 공개추첨의 방법으로 선정하고, 선정된 주택을 공급하는 경우 시·도지사, 시장·군수·구청장 순으로 우선하여 인수할 수 있도록 함.

사. 소유자 및 세입자에 대한 이주대책(안 제30조)

- 1) 주거용 건축물의 소유자에 대하여 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하도록 하고, 주거용 건축물의 세입자에 대하여 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하도록 함.
- 2) 영업이익, 시설 이전비용 등을 고려하여 영업을 폐업하거나 휴업함에 따른 영업손실을 보상하도록 함.

3. 의견제출

이 제정안에 대해 의견이 있는 기관·단체 또는 개인은 2024년 12월

2일까지 국민참여입법센터(<http://opinion.lawmaking.go.kr>)를 통하여 온라인으로 의견을 제출하시거나, 다음 사항을 기재한 의견서를 국토교통부장관에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 예고 사항에 대한 찬성 또는 반대 의견(반대 시 이유 명시)

나. 성명(기관·단체의 경우 기관·단체명과 대표자명), 주소 및 전화번호

다. 그 밖의 참고 사항 등

※ 제출의견 보내실 곳

- 일반우편 : (우편번호 30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사
국토교통부 도심주택공급총괄과
- 전자우편 : dek0707@korea.kr 또는 sunhyen@korea.kr
- 팩스 : 044-201-5666

4. 그 밖의 사항

제정안에 대한 자세한 사항은 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) 『정책자료-법령정보-입법예고』란을 참조하시거나, 국토교통부 도심주택 공급총괄과(044-201-4388, 044-201-4386)로 문의하여 주시기 바랍니다.