

보도시점 : 2024. 2. 7.(금) 6:00 이후(2. 7.(금) 석간) / 배포 : 2024. 2. 6.(목)

「도심복합개발법」 하위법령 2월 7일 시행, 복합개발사업 본격화 예정

- 7일 「도심복합개발법」 시행에 맞춰 시행령·시행규칙 제정
- 민간 전문기관의 사업 참여로 다양한 기능이 복합된 창의적 개발 활성화 기대

- 국토교통부(장관 박상우)는 「도심 복합개발 지원에 관한 법률*」(이하 ‘도심복합개발법’, 2024.2.6.일 공포) 시행령·시행규칙 제정안이 2월 7일 공포·시행됨에 따라 복합개발사업을 추진할 제도적 기반이 본격적으로 마련됐다고 밝혔다.
- 복합개발사업은 도시 경쟁력 강화 및 주거 안정을 위해 성장 거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급하는 사업으로,
- 민간의 전문성, 창의적 역량을 활용해 주민 수용성을 높이기 위해 신탁·리츠 등 민간 전문기관도 사업시행자로 참여할 수 있다는 것이 큰 특징이다.
- 복합개발사업은 도시내 성장 거점 조성을 목표로 하는 성장거점형과 주택의 신속한 공급을 목표로 하는 주거중심형으로 분류되며, 사업유형별 사업을 시행할 수 있는 대상 지역을 시행령에서 구체화했다.
- 우선, 성장거점형은 타 정비사업과 달리 노후도에 상관 없이 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역이거나 대중교통 결절지*로부터 500미터 이내에 위치한 지역을 대상으로 하고 있다.
- * 지하철, 철도, 고속버스 등 2개 이상의 노선이 교차하는 지역으로 정의
- 주거중심형의 경우, 부지 면적의 과반이 역승강장 경계로부터 500미터 이내에 위치하거나 준공업지역으로 20년 이상 경과한 노후건축물 비율이 40% 이상의 범위인 지역*에서 시행할 수 있다.
- * 40% 이상의 범위에서 사·도 조례로 달리 정할 수 있음

- 신탁·리츠 등 민간 시행자들의 적극적인 참여를 유도하기 위해 복합개발 사업 시행 시 **건폐율·용적률 등 건축 규제 완화 특례**가 부여된다.
- 성장거점형은 「국토계획법」상 ‘**도시혁신구역***’으로 지정할 수 있도록 하여 복합개발사업이 더욱 활성화될 수 있도록 하였다.
- * 용도, 건폐율, 용적률 등에 관한 사항 자율화 가능
- 시행령에 따라 건폐율은 용도지역별 법적 상한까지 완화할 수 있으며, 준주거지역은 용적률 법적상한의 140%까지 완화할 수 있다.
- 한편, 사업시행자는 규제 특례로 인해 취득하는 개발 이익의 일부를 공공 주택, 기반시설, 생활 SOC 등으로 공공에 제공해야 한다.
- 특히, 복합개발사업으로 건설되는 주택의 일정 비율(성장거점형은 50% 이하, 주거중심형은 30~50% 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율)은 공공 주택으로 공급하도록 해 도심 내 공공주택의 공급을 활성화할 예정이다.
- 국토교통부 김배성 공공주택추진단장은 “「도심복합개발법」이 시행으로 복합개발사업이 본격 활성화됨에 따라 민간의 창의적 역량이 발휘되어 도시 경쟁력 강화 및 주거 안정이라는 목표가 달성될 것으로 기대한다”며,
- “국토부는 법 시행 이후 지자체, 신탁업자·리츠 등 사업시행자 등 관계 기관의 의견을 지속적으로 수렴하며 복합개발사업이 차질 없이 시행될 수 있도록 지원을 이어나가겠다.”고 밝혔다.

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

참고1

복합개발사업 개요

- **(사업목적)** 기존 방식으로서는 개발이 어려운 지역을 정비하기 위해 도입된 공공 도심복합사업 모델을 민간(신탁·리츠)에도 확대

* 근거법으로 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 제정('24.2.6 공포, '25.2.7 시행 예정)

- **(사업정의)** 일자리 창출 등 도시경쟁력 강화 및 주거안정을 위해 성장거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급하는 사업

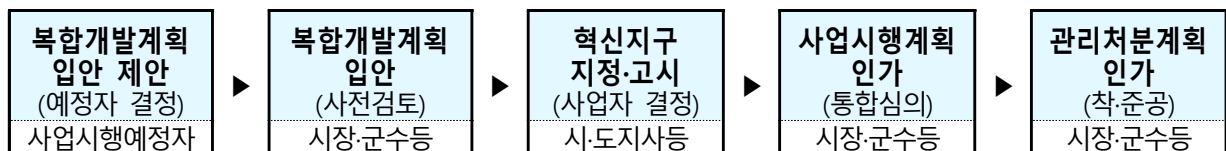
- ① 성장거점형 도시 주요지역에 첨단산업 등 복합개발로 지역거점 육성,
② 주거중심형 역세권, 준공업지역에 주거·상업시설 등 복합개발

- **(시행절차)** 지자체가 사전검토로 사업방향(특례, 공공기여)을 선제시, 추진위·조합설립 생략* 및 통합심의 등으로 절차 간소화

* 기존 정비사업에서 조합의 비전문성, 사업 장기화 등 문제점을 고려하여 조합설립 없이 토지주가 신탁·리츠 등 민간 전문기관과 협력 시행(공공시행, 토지주 직접 시행도 가능)

- 매도청구 방식을 적용하여 미동의자 대상으로 현금보상 시 감정 평가에 따른 보상이 아닌 개발이익을 고려한 시세 수준 보상

복합개발사업 시행절차



- **(규제특례)** 민간이 주거·문화·산업시설 등을 창의적으로 복합개발 할 수 있도록 건폐율, 공원·녹지 기준 등 도시·건축규제 완화

- 성장거점형은 기존 도시규제를 적용받지 않도록 「국토계획법」의 도시혁신구역(용도·용적률·건폐율 등 자율화) 지정 가능

* 주거중심형도 준주거 상향(법적상한 140%) 등 공공 도심복합사업 수준의 특례(하위법령)

- **(공공기여)** 사업시행자는 완화된 규제로 취득하게 되는 개발이익의 일부를 공공주택, 기반시설, 생활SOC 등으로 공공에 제공

참고2

「도심복합개발법 시행령」 주요 제정사항

◆ 복합개발사업 대상지역, 지구지정·인허가 절차, 규제특례, 공공기여 등 법률 위임사항과 타 입법례 고려 ⇨ 총 34개 조문, 3개 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%^{준주거}) 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

참고3

「도심복합개발법 시행규칙」 주요 제정사항

◆ 토지등소유자 동의서, 사업시행계획 신청서, 준공인가증 등 법률 및 시행령 위임사항과 타 입법례 고려 ⇨ 총 13개 조문, 10개 별지 제정

- ① **(사업시행예정자 결정)** 사업시행예정자가 복합개발계획의 입안을 제안하는 지위를 획득하기 위하여 필요한 동의서 양식 마련
- ② **(도심복합개발혁신지구 지정)** 시장·군수등이 혁신지구 지정을 신청하는 경우 시·도지사등에게 제출하는 서류 규정 및 동의서 양식 마련
- ③ **(사업시행계획인가)** 사업시행자가 사업시행계획인가를 받기 위해 시장·군수등에게 제출하는 서류 규정 및 신청서 양식 마련
- ④ **(관리처분계획인가)** 사업시행자가 관리처분계획인가를 받기 위해 시장·군수등에게 제출하는 신청서 양식 마련
- ⑤ **(준공인가)** 준공인가 전 임시사용 요건 규정 및 준공인가신청서, 준공인가증, 임시사용승인신청서 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 양식 마련
- ⑨ **(공공출자)** 사업시행자와 공공출자자 간의 협약 체결절차 규정