



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도심 복합개발 지원에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《도심복합개발혁신지구 지정권자에 국토교통부장관 포함》
■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2216389호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 안태준의원 대표발의(제2216389호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 도심복합개발혁신지구 지정권자에 국토교통부장관 포함 (안 제4조제2항 등)	2

I. 안태준의원 대표발의(제2216389호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 안태준의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 1. 28.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 29.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 도시의 성장거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급할 목적으로 역세권 노후지역, 준공업지역 등에서 도심복합개발혁신지구를 지정하여 복합개발사업을 시행하도록 규정하고 있음.

그런데 특별시·광역시 등 대도시의 경우 복합개발사업 수요가 높고 주택시장 안정화에 핵심적인 역할을 하는 지역인 만큼 성장거점 조성 및 주택공급 확대를 위하여 복합개발사업을 신속하게 시행할 필요가 있으나, 도심복합개발혁신지구 지정 권한이 광역자치단체의 장들에게 집중되어 있어 병목현상으로 인해 사업 추진이 지체되고 있다는 지적이 제기됨.

이에 국가가 복합개발사업을 직접 실시할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 국토교통부장관이 도심복합혁신지구를 지정할 수 있도록 함으로써 복합개발사업의 원활한 추진을 도모하려는 것임(안 제4조제2항 신설 등).

3. 검토의견

가. 도심복합개발혁신지구 지정권자에 국토교통부장관 포함(안 제4조제2항 등)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u> 4. “사업시행자”란 복합개발사업의 시행을 위하여 제14조에 따라 <u>시·도지사등이</u> 지정하는 자를 말한다.	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) <u>3의2. “지정권자”란 제4조에 따라 도심복합개발혁신지구를 지정하는 국토교통부장관 및 시·도지사등을 말한다.</u> 4. ----- ----- <u>지정권자가</u> -----.
제4조(도심복합개발혁신지구의 지정) (생략) <u><신설></u>	제4조(도심복합개발혁신지구의 지정) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) ② <u>제1항에도 불구하고 국토교통부장관은 국가가 복합개발사업을 직접 실시할 필요가 있다고 인정되는 때에는 제9조에 따라 복합개발계획을 결정하여 도심복합개발혁신지구를 지정할 수 있다.</u>
제9조(도심복합개발혁신지구 등의 지정·고시 등) ① <u>시·도지사등은</u> 도심복합개발혁신지구를 지정하려면 <u>지방도시계획위원회의</u> 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제7조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우에는	제9조(도심복합개발혁신지구 등의 지정·고시 등) ① <u>지정권자는</u> ----- -----「 <u>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</u> 」 <u>제106조에 따른 중앙도시계획위원회</u> (이하 “ <u>중앙도시계획위원회</u> ”라 한

현행	개정안
<u>지방도시계획위원회의</u> 심의를 거치지 아니할 수 있다.	다) 또는 <u>지방도시계획위원회의</u>----- ----- ----- -----<u>중앙도시계획위원회</u> 또는 <u>지방도시계획위원회의</u>----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
③ <u>시·도지사등은</u> 도심복합개발혁신지구를 지정하거나 복합개발계획을 결정한 때에는 복합개발계획을 포함한 도심복합개발혁신지구 지정의 내용을 <u>해당 지방자치단체의</u> 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지정도면 고시 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.	③ <u>지정권자는</u>----- ----- ----- ----- -----<u>대통령령으로</u> 정하는 바에 따라 <u>관보나</u>----- ----- ----- -----.
④ <u>시·도지사등은</u> 제3항에 따라 복합개발계획을 포함한 도심복합개발혁신지구 지정의 내용을 고시한 경우에는 관계 서류를 14일 이상 일반인이 공람할 수 있게 하여야 한다. <u><단서 신설></u>	④ <u>지정권자는</u>----- ----- ----- ----- ----- -----<u>다만,</u> <u>지정권자가 국토교통부장관인 경우</u> <u>에는 관계 서류의 사본을 시·도</u> <u>사등에게 통보하고, 통보를 받은 시</u> <u>·도지사등이 일반인에게 공람시켜</u> <u>여야 한다.</u>
⑤·⑥ (생략)	⑤·⑥ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

복합개발사업¹⁾은 역세권, 준공업지역 등 노후지역에서 도시의 성장거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급할 목적으로 시행하는 사업으로, 사업대상이 유사한 「공공주택 특별법」 상 “도심 공공주택 복합사업”²⁾의 경우 공공이 수용방식으로 사업을 추진하는 반면 복합개발사업은 관리처분방식을 통해 진행한다는 점에서 그 차이가 있음.

현행법 상 복합개발사업을 추진하기 위한 도심복합개발혁신지구 지정 권한은 “시·도지사등”³⁾에게 있는데, 개정안은 국가가 복합개발사업을 직접 실시할 필요가 있다고 인정되는 경우 국토교통부장관이 도심복합개발혁신지구를 지정할 수 있도록 지정 권한을 국토교통부장관까지 확대하려는 것임.

1) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “**복합개발사업**”이란 도심복합개발혁신지구에서 복합개발계획을 수립하여 시행하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

가. 성장거점형 복합개발사업: 도심 또는 생활권의 중심지역이나 대중교통 결절지 등 지역거점으로 육성할 필요가 있는 지역에 기술과 산업의 융복합을 통하여 문화시설, 산업시설, 업무시설, 판매시설, 주택 등을 복합하여 건설하는 사업

나. 주거중심형 복합개발사업: 도심 내 역세권, 준공업지역 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역에서 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주택을 업무시설, 판매시설, 산업시설 등과 복합하여 건설하는 사업

2) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “**공공주택사업**”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다.

마. **도심 공공주택 복합사업**: 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업

3) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제4조(도심복합개발혁신지구의 지정) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방자치단체의 장(이하 “시·도지사등”이라 한다)은 도시의 성장거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급하기 위하여 제9조에 따라 복합개발계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)하여 도심복합개발혁신지구를 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)할 수 있다.

1. 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도

2. 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)

복합개발사업의 근거인 현행법은 '25.2.7. 도입되었으나 현재까지 도심 복합개발혁신지구로 지정된 지역은 없는 상황으로, 지정 권한을 확대할 경우 국가가 보충적으로 사업을 추진함으로써 복합개발혁신지구 지정 과정에서의 사업 지연을 방지하고 도심 내 주택공급을 확대하는데 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

다만, 복합개발사업은 민간의 전문성, 창의적 역량을 활용할 수 있도록 신탁·리츠(REITs) 등 민간이 사업시행자⁴⁾로 참여할 수 있는 등 민간 참여를 확대하고 있는데, 국가 주도로 도심복합개발혁신지구 지정 시 관리처분 방식의 사업 추진 과정에서 토지등소유자⁵⁾의 동의에 한계가 있을 수 있으며,

국가 주도의 역세권, 준공업지역 등 노후지역 개발은 「공공주택 특별법」 상 “도심 공공주택 복합사업”⁶⁾으로 추진되고 있음을 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

4) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제14조(복합개발사업의 시행자) ① 시·도지사등은 다음 각 호의 자 중에서 사업시행자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 등 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 「지방공기업법」 제3조에 따른 지방공기업
4. 도심복합개발혁신지구 내의 토지등소유자. 다만, 제15조에 따라 토지등소유자의 지위가 인정되는 자가 20명 이내인 경우로 한정한다.
5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자
6. 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인

5) 도심복합개발혁신지구에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

6) 한국토지주택공사 등이 복합사업을 제안하는 경우 국토교통부장관이 지정권자이며, 지방공사 등이 제안하는 경우 시·도지사가 지정권자임.

개정안에 대하여 국토교통부는 국토교통부장관이 지정권한을 행사할 수 있는 요건이 불명확하여 국토교통부장관과 시·도지사등이 중첩적으로 지정권한을 행사할 경우 행정 혼란이 야기될 수 있으며,

도심복합개발혁신지구 지정 전 복합개발계획에 대한 사전검토, 지정 후 사업시행계획에 대한 통합심의 등 지구 지정과 연속적으로 이루어지는 절차 등을 여전히 시·도지사등이 하도록 하고 있어 사업 시행 및 절차 이행에 있어 일관성 확보가 어려울 것으로 보인다는 입장임.

또한, 국토교통부는 법 시행 초기 단계로 추진되고 있는 사업이 없는 상황에서 제도개선에는 신중할 필요가 있으며, 현행 지정권자인 시·도지사등이 정당한 사유 없이 도심복합개발혁신지구 지정을 위한 지방도시계획위원회 심의⁷⁾를 지체할 경우 시장·군수등이 국토교통부장관에게 보고할 수 있고, 보고내용을 고려하여 시·도지사등에게 지방도시계획위원회의 심의를 요청할 수 있으며, 요청받은 시·도지사등은 정당한 사유가 없으면 이를 따르도록 수정할 필요가 있다는 입장임.

서울특별시 「도시 및 주거환경정비법」 상 “정비사업” 등과 같이 민간 정비사업은 시·도지사가 지구 지정 권한⁸⁾을 보유하고 있음에도 복

7) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제9조(도심복합개발혁신지구 등의 지정·고시 등) ① 시·도지사등은 도심복합개발혁신지구를 지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제7조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

8) 「도시 및 주거환경정비법」

합개발사업에 한하여 국토교통부장관에게 지정 권한을 부여하는 것은 제도 간 정합성 저해 및 시·도지사의 도시계획 권한 침해 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.