

도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별법안 심사보고서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2025년 12월 24일, 박상혁의원 등 10인

나. 회부일자 : 2025년 12월 26일

다. 상정 및 의결일자 :

제432회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2026.2.10.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제434회 국회(임시회)

제2차 국토법안심사소위원회(2026.4.22.) 상정, 축조심사

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 축조심사, 찬반토론, 의결
(수정의결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 박상혁)

1980년대 집중적으로 건설된 국가, 지방자치단체, 공공기관의 청사는 대부분 준공 후 30년 이상 경과하여 공공 서비스의 질적 향상을 위하여 재건축이 필요한 시점에 도달하고 있음. 한편, 이러한 공공청사는 대체로 입지가 우수하나 저밀도로 조성되어, 도심 내 부족한 주택공급과 국·공유지의 효율적 활용 측면에서 복합개발의 잠재력이 큼.

그러나 그간 노후 공공청사 복합개발사업은 체계적인 추진체계 부재, 재정지원 한계, 공공임대주택에 대한 지역주민 민원 등으로 활성화되지 못하였음. 또한 지자체 협의 장기화, 공공재산 소유 기관의 재원 부족, 낮은 사업성으로 인하여 추진이 지연되는 등 문제가 지속되어 왔음.

이에 노후 공공청사를 포함한 공공재산을 체계적으로 조사·분석하여 복합개발사업 종합계획을 수립하고, 민간 참여 확대 및 재정지원 강화, 정부의 승인 절차 간소화를 통하여 신속하고 효율적인 사업추진 기반을 마련하고자 함.

본 특별법은 이러한 복합개발사업의 제도적 기반을 정비하여, 공공청사의 재건축과 연계한 도심 내 주택공급을 확대하고, 청년·신혼부부 등 직주근접 주택을 지원할 필요가 있는 계층의 주거 안정에 기여함과 동시에 공공서비스 품질 향상과 지역경제 활성화를 도모하려는 것임.

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 곽현준)

가. 총괄 검토

“노후 공공청사 등 복합개발사업”(이하 “복합개발사업”이라 한다)은 '25.9.7. 발표한 “주택공급 확대방안”(이하 “9.7대책”이라 한다)에서 도심 내 주택공급을 확대하기 위한 방안으로 제시된 사업으로,

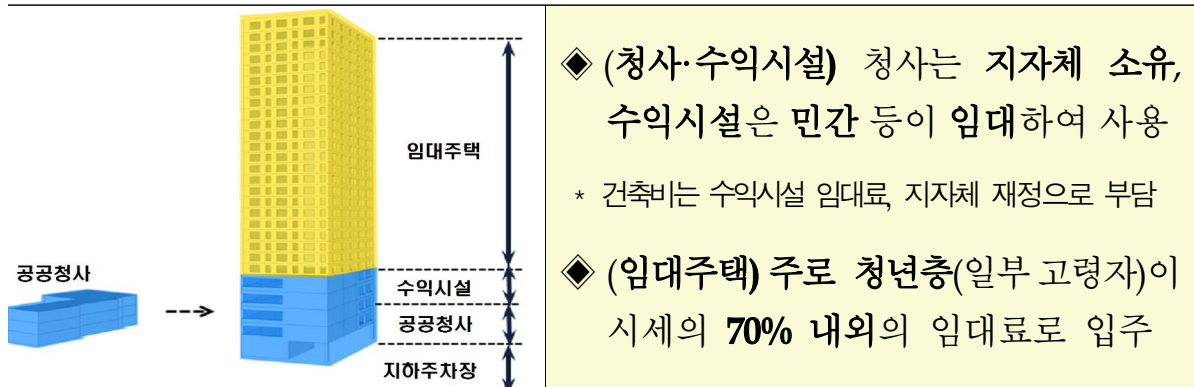
도심 내 우수입지에 위치한 노후 공공청사와 유휴 공공재산을 활용하여 공공주택, 생활편의시설 등을 복합적으로 건설하는 방식이며, 국토교통부는 복합개발사업을 통해 2030년까지 수도권 내 2만 8,000호를 착공할 계획이라는 입장임.

복합개발사업 방식은 '17.7.25. 발표한 “새정부 경제정책방향”에서 주거비 경감 및 주거 안정을 위하여 노후 공공청사를 재건축하여 공공청사, 공공임대주택, 편의시설 등의 복합용도로 개발하는 것으로 처음 제시되었는데,

'17.9월 기획재정부(現 재정경제부)와 국토교통부는 복합개발 선도사업지 19곳(국유재산 8곳, 공유재산 11곳)을 선정하여 2,700호 규모의 임대주택 공급을 발표하였고, '17.12월 국토교통부는 노후청사 복합개발사업지 23곳을 추가로 선정하여 3,600호 규모의 임대주택 공급을 발표

하였음.

【2017년 당시 발표한 노후 공공청사 복합개발 개념도】



※자료: 국토교통부

노후 공공청사 복합개발은 한국토지주택공사, 지방공사가 해당 지방자치단체와 업무협약을 맺고 사업을 추진하는 방식으로, 임대주택의 건설비는 국가 재정, 주택도시보증기금에서 지원하고 청사 건설비는 수익시설 임대료로 충당하되 부족분은 지방자치단체가 부담하는 방식이었으며,

노후 공공청사 복합개발을 위해 「공공주택 특별법」을 개정('17.10.24.)¹⁾하여 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」(이하 “「공유재산법」”이라 한다) 상 공용재산에서 공공주택 건설 시 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등과 함께 건설할 수 있도록 특례를 부여하였으

1) 법률 제14938호 「공공주택 특별법」, 2017.10.24.

제40조의2(공공시설 부지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례) ① 대통령령으로 정하는 공공건설 임대주택을 공급하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 대통령령으로 정하는 비율 이상 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에도 불구하고 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설물을 공공주택과 함께 건설할 수 있다. 이 경우 제2조제2호 후단에 따른 주택비율은 적용하지 아니한다.

1. 철도·유수지 등 공공시설의 부지 및 「국유재산법」 제6조제2항제1호 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호에 따른 공용재산

며, 이후 공공용재산에도 특례가 적용될 수 있도록 개정²⁾되었음.

그리고 공용재산·공공용재산에서 공공주택사업을 추진할 경우 수익계약 방식으로의 국·공유재산의 사용허가·매각·대부, 건폐율·용적률 완화 등의 특례가 부여³⁾되었음.

그런데, 2017년 발표된 사업지 42곳 중 현재 사업이 완료된 것으로 확인된 곳은 3곳 정도에 불과한 상황⁴⁾으로, 이는 지방자치단체와의 이견, 주민 반대, 사업성 저하 등 다양한 요인이 원인으로 작용하였을 것으로 생각됨.

이에 제정안은 복합개발사업 대상에 노후 공공청사뿐만 아니라 유휴 공공재산까지 포함하여 도심 내 공급부지를 확대하고, 기존의 「공공주택 특별법」 상 특례 이상의 제도적 지원책 등을 마련하는 등 보다 체계적인 사업추진을 위해 「도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별법」의 제명으로 특별법을 제정하려는 것이며, 총 6장 35개의 조문으로 구성되어 있음.

2) 법률 제18183호 「공공주택 특별법」, 2021.5.18.

제40조의2(공용재산·공공용재산인 토지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례) ① 대통령령으로 정하는 공공건설임대주택을 공급하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 대통령령으로 정하는 비율 이상 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에도 불구하고 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설물을 공공주택과 함께 건설할 수 있다. 이 경우 제2조제2호 후단에 따른 주택비율은 적용하지 아니한다.

1. 「국유재산법」 제6조제2항제1호·제2호 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호·제2호에 따른 공용재산과 공공용재산

3) 「공공주택 특별법」 제40조의2부터 제40조의6까지

4) “노후 공공청사 복합개발을 통한 도심 주택 공급 방안” 13p, 건축공간연구원, '25.9.10.

【 제정안의 기본 구조 】

장	조 문
제1장 총칙	제1조(목적) 제2조(정의) 제3조(준주택의 준용) 제4조(국가 및 지방자치단체의 책무) 제5조(다른 법률과의 관계)
제2장 복합개발의 추진체계	제6조(노후 공공청사 등 복합개발심의위원회 설치 등) 제7조(복합개발심의위원회 지원 등)
제3장 복합개발사업 종합계획의 수립	제8조(복합개발사업 종합계획의 수립) 제9조(복합개발사업 시행계획 수립) 제10조(복합개발지구 지정·변경·해제 등) 제11조(관계기관 협의) 제12조(주민 등의 의견청취)
제4장 복합개발사업의 시행	제13조(복합개발 사업시행자) 제14조(복합개발사업의 시행) 제15조(복합개발사업계획의 승인 신청) 제16조(복합개발사업계획의 승인 등) 제17조(통합심의위원회) 제18조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) 제19조(건축위원회 심의 등에 대한 특례) 제20조(토지 등의 사용·수용 등) 제21조(공공주택의 공급) 제22조(비용의 부담) 제23조(복합개발 청사 등의 귀속 등)
제5장 사업 활성화를 위한 지원	제24조(재정 및 기금의 지원) 제25조(복합개발사업의 세제 지원) 제26조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) 제27조(「국유재산법」 등에 대한 특례) 제28조(국·공유지의 처분제한 등) 제29조(「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 대한 특례) 제30조(주택공급 특례)
제6장 보칙	제31조(권한의 위임 또는 위탁) 제32조(협조 요청) 제33조(보고·검사 등) 제34조(감독) 제35조(청문)
부칙	제1조(시행일) 제2조(경과규정)

제정안의 주요 내용을 장별로 살펴보면, 제1장은 복합개발사업의 목적 및 대상 등을, 제2장은 복합개발사업 추진을 위한 “노후 공공청사 등 복합개발심의위원회”(이하 “심의위원회”라고 한다)의 설치에 대한 사항을, 제3장은 복합개발사업 종합계획·시행계획의 수립 및 복합개발지구 지정에 관한 사항을, 제4장은 복합개발사업의 시행 절차에 관한 사항을, 제5장은 복합개발사업 활성화를 위한 지원 사항을, 제6장은 절차적 사항인 보칙을 규정하고 있음.

그리고 부칙에서는 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하고 있으며(제1항), 이 법 시행 전에 주택건설사업계획승인을 받아 복합개발을 추진하던 경우 이 법에 따른 사업계획 승인을 받은 것으로 보는 경과규정을 마련(제2항)하고 있음.

제정안에 대하여 국토교통부는 노후 공공청사 및 유휴 공공재산을 체계적으로 조사·분석하여 계획을 수립하고, 재정지원을 강화하며, 절차간소화 등을 위한 법안으로, 복합개발사업의 신속하고 효율적인 사업추진 기반을 마련하여 도심 내 주택공급 확대를 위해 별도의 제정법이 필요하다는 입장임.

참고1

노후 공공청사 등 복합개발사업 개요 ※자료: 국토교통부

◆ 도심 우수입지 주택 공급을 위해 노후 공공청사, 국유지 등을 재정비하여 '30년까지 수도권 2.8만호(기재부 국유재산심의특 2만호 포함) 착공

☞ (3대 추진방향) ①체계적 사업 추진을 위한 거버넌스 구축, ②국가 주도 사업으로 추진력 제고, ③지자체·지역주민 수용성 제고를 위한 인센티브 제공

① (개발검토 의무화) 준공 30년 도과된 공공청사 및 유휴 국·공유지는 범부처 신설심의기구*가 복합개발 필요성을 검토하도록 의무화

* (구성) 국토부·기재부·행안부 등 중앙부처, 지자체, 공공기관, LH·캠코 등 공공주택사업자 등

- 심의 대상이 되는 전체 사업들을 대상으로 5개년 「복합개발 종합계획」을 수립하고, 주체·연차별 계획 수립 및 체계적 집행관리

② (국가 직접 인허가) 청사부지의 용적률을 상향하고, LH, 캠코 등을 통해 주도적으로 개발할 수 있도록 국토부가 직접 건설사업승인

* 도시혁신구역·입체복합구역(「국토계획법」)이나 공공주택사업(「공공주택특별법」) 등 추진

③ (사업속도 제고) 사업자는 신탁, 위탁 등 방식*으로 개발기간 동안 사업부지의 사용권을 확보하여 사업 신속추진(심의기구에서 방식 결정)

* (신탁) 반환조건부 소유·임차권 이전, (위탁) 국·공유지 장기 임대(50년 + 갱신 허용)

- 예비타당성조사, 지방재정투자심사 등 행정절차를 면제하거나 간소화하여 사업 지연요인을 최소화하고, 재정지원*도 강화

* 청사 철거·건축비, 생활 SOC 및 공공임대 건축비, 임시청사 임차비 등 재정지원

④ (지자체 수용성 강화) 무주택 청년·신혼부부, 신생아 가구 등의 우선 입주를 지원하되, 지역주민의 우선 입주도 일부 허용

- 지역주민들의 생활 편의를 높이기 위해 육아·보육, 의료·편의, 창업·일자리 등 다양한 생활 SOC도 함께 공급

참고2

노후 공공청사 등 복합개발사업 절차도

※자료: 국토교통부

구분	추진절차	주요내용
행정계획	복합개발 종합계획 수립·고시 (복합개발 심의위원회) (재경부차관 · 국토부차관)	◇ 5년마다 수립하는 종합·포괄적 법정계획 ① 지역별 공공주택 공급 및 수요 분석 ② 준공 30년 경과 노후 공공청사 및 유휴 공공재산 현황 ③ 복합개발사업의 기본 목표 및 추진 방향 ④ 복합개발사업에 대한 재정 투입의 기본방향
	복합개발 시행계획 수립·고시 (복합개발 심의위원회) (재경부차관 · 국토부차관)	◇ 매년 수립하는 연차별 법정계획 ① 차년도에 추진할 대상지 선정, 사업시행자 선정, 사업추진방식 ② 차년도에 추진할 대상지 사업추진 예산 계획 ③ 차년도에 추진할 대상지 사용확보 방식(매각·대부·위탁·사용허가 등) ※ 국유재산정책심의위원회/공유재산심의회/공유재산정책협의회 심의
개발계획	복합개발지구 지정 제안 (사업시행자 → 국토부장관)	① 사업시행자가 지구지정 제안서 작성(개략적 토지이용·밀도계획) ② 사업시행자가 국토부에 지구지정 제안서 제출
	주민의견청취/관계기관 협의 (국토부장관)	① 지정권자(국토부장관)가 주민의견청취(14일) 및 관계기관협의(30일) ② 국토부장관이 상기 의견에 대한 조치계획 수립 ※ 중도위 60일내 심의완료 및 완료하지 않은 경우 심의한 것으로 봄
	복합개발지구 지정·고시 (중앙도시계획위원회) (국토부장관)	① 사업제안자 사업시행자 지정 ② 사업인정 고시 효력 ③ 지구지정 후 개발행위 금지 ④ 도시혁신지구 지정 의제 ※ 국토부장관이 지정·고시/관계서류를 일반에 공람(14일)
	사업시행자 지정·통보 (국토부장관 → 사업시행자)	① 공공주택사업 : 시행자→공공주택사업자(국가·지자체·LH·SH 등) ② 위탁개발사업 : 시행자→위탁자(국가·지자체), 수탁기관 사업대행 ③ 신탁개발사업 : 시행자→신탁업자(신탁기간)
	복합개발사업계획 수립 (사업시행자)	◇ 사업시행자가 지구계획·사업계획 동시 수립/지구 지정·고시후 2년내 ① 사업시행방식 결정 ② 기초조사, 위치도, 토지 및 물건의 세목조서(편입조서) ③ 각종 영향평가에 관한 서류 ④ 주택건설사업계획 승인을 위한 서류 ⑤ 도시·군기본계획 변경에 필요한 서류 ⑥ 재원분담 계획(시행자 전액조달 또는 재정·기금 지원 등) ⑦ 재무분석 및 손실보전에 관한 내용(재정 또는 기금 활용) ⑧ 현재 사용중인 청사 이전계획 등
	복합개발사업계획 승인 신청 (사업시행자 → 국토부장관)	① 사업시행자가 사업계획안에 대한 관계전문가 자문 ② 사업시행자가 국토부에 사업계획안 승인 신청
	주민공람(14일)/관계기관 협의	① 승인권자(국토부장관)가 주민공람(14일) 및 관계기관 협의(30일) ② 사업시행자가 상기 의견에 대한 조치계획 수립
	복합개발사업계획 승인·고시 (통합심의위원회) (국토부장관)	① 도시·군기본계획 변경 의제, 도시·군관리계획 변경 의제 ② 주택건설사업 승인 및 건축허가 의제 ③ 지구지정된 지구는 분양가상한제 적용 제외 ④ 기존법으로 시행된 사업은 동 법으로 지구지정 된 간주
	철거 및 착공	① 현재 사용 중인 청사 이전 ② 철거 및 착공
	준공 및 입주	① 승인권자(국토부장관) 준공검사 ② 청년·신혼부부 중심 주거 모집 공고 및 선정 ③ 청사 입주 및 주거 임차인 입주
시행		

나. 목적(안 제1조)

제 정 안
제1조(목적) 이 법은 공공재산을 활용한 공공주택 복합개발을 통하여 국가 또는 지방자치단체의 재산을 효율적으로 활용하고, 도심지에 공공주택과 생활 편의시설 등을 공급함으로써 국민의 주거 안정을 도모하고 공공 서비스의 질을 제고하는 것을 목적으로 한다.

제정안은 공공재산을 활용한 공공주택 복합개발을 통하여 국가 또는 지방자치단체의 재산을 효율적으로 활용하고, 도심지에 공공주택과 생활 편의시설 등을 공급함으로써 국민의 주거 안정을 도모하고 공공서비스의 질을 제고하는 것을 목적으로 하고 있음.

이는 노후 공공청사 및 유휴 공공재산에 대한 관리와 함께 복합개발 사업을 통하여 수요가 높은 도심 내 공공주택의 공급을 확대하기 위하여 별도의 법률 제정이 필요하다는 취지로 보임.

제정안에 대하여 국토교통부는 공공재산을 활용한 공공주택 복합개발을 통해 국민의 주거 안정 도모 및 공공서비스의 질을 제고할 필요성에 공감한다는 입장임.

다. 정의(안 제2조)

제 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “공공재산”이란 다음 각 목의 재산을 말한다. 가. 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 「국유재산법」 제5조제1항제1호에 따른 부동산과 그 종물(從物)(이하 “국유재산”이라 한다) 나. 「공유재산 및 물품 관리법」 제2조제1호에 따른 지방자치단체 소유의 재산(이하 “공유재산”이라 한다) 다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따라 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다)으로 지정된 기관이 소유한 재산(이하 “공공기관 보유재산”이라 한다) 2. “노후 공공청사”란 공공재산 중 국가, 지방자치단체 및 공공기관이 고유업무 수행하기 위하여 사용하는 건축물(토지를 포함하며, 이하 “공공청사”라 한다)로서 준공일로부터 30년이 경과한 건축물을 말한다. 3. “유휴 공공재산”이란 공공재산 중 행정목적의 폐지 또는 이전으로 인하여 당초 목적에 따라 활용되지 않는 토지 및 건축물을 말한다. 4. “공공주택”이란 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다. 가. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택 다. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택 5. “생활편의시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 교통시설, 공간시설, 공공·문화체육시설 및 「건축법」 제2조제2항에 따른 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설 등으로서 국민에게 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위하여 설치하는 시설을 말한다. 6. “노후 공공청사 등 복합개발사업”이란 노후 공공청사 및 유휴 공공재산(이

제 정 안
하 “노후 공공청사 등”이라 한다)을 활용(청사 시설의 개선과 공공주택 공급을 위하여 타 부지에 해당 청사를 신축하여 이전하는 경우를 포함한다)하여 공공청사, 공공주택, 생활편의시설 등을 복합하여 건설하는 사업을 말한다(이하 “복합개발사업”이라 한다).
7. “노후 공공청사 등 복합개발지구”란 공공주택 등을 신속하게 공급할 목적으로 복합개발사업을 시행하기 위하여 제10조에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다(이하 “복합개발지구”라 한다).

안 제2조에서는 공공재산(제1호), 노후 공공청사(제2호), 유휴 공공재산(제3호), 공공주택(제4호), 생활편의시설(제5호), 노후 공공청사 등 복합개발사업(제6호), 노후 공공청사 등 복합개발지구(제7호)에 대해 정의하고 있음.

(1) 공공재산

“공공재산”의 경우 ㉠ 「국유재산법」 상 국유재산 중 부동산과 그 중물⁵⁾, ㉡ 「공유재산법」 상 공유재산⁶⁾, ㉢ 「공공기관의 운영에 관한 법

5) 「국유재산법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**국유재산**”이란 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 제5조제1항 각 호의 재산을 말한다.

제5조(국유재산의 범위) ① 국유재산의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. **부동산과 그 중물(從物)**

2. 선박, 부표(浮標), 부잔교(浮棧橋), 부선거(浮船渠) 및 항공기와 그들의 중물

3. 「정부기업예산법」 제2조에 따른 정부기업(이하 “정부기업”이라 한다)이나 정부시설에서 사용하는 기계와 기구 중 대통령령으로 정하는 것

4. 지상권, 지역권, 전세권, 광업권, 그 밖에 이에 준하는 권리

5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조에 따른 증권(이하 “증권”이라 한다)

6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리(이하 “지식재산”이라 한다)

가. 「특허법」·「실용신안법」·「디자인보호법」 및 「상표법」에 따라 등록된 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권

나. 「저작권법」에 따른 저작권, 저작인접권 및 데이터베이스제작자의 권리 및 그 밖에 같은 법에서 보호되는 권리로서 같은 법 제53조 및 제112조제1항에 따라 한국저작권위원회에 등

를」 제4조7)의 공공기관이 소유한 재산으로 규정하고 있는데,

복합개발사업의 대상이 되는 공공재산은 토지, 건축물인 노후 공공청

록된 권리(이하 “저작권등”이라 한다)

다. 「식물신품종 보호법」 제2조제4호에 따른 품종보호권

라. 가목부터 다목까지의 규정에 따른 지식재산 외에 「지식재산 기본법」 제3조제3호에 따른 지식재산권. 다만, 「저작권법」에 따라 등록되지 아니한 권리는 제외한다.

6) 「공유재산 및 물품 관리법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**공유재산**”이란 지방자치단체의 부담, 기부채납(寄附採納)이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 제4조제1항 각 호의 재산을 말한다.

제4조(공유재산의 범위) ① 공유재산의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. **부동산과 그 종물(從物)**

2. 선박, 부잔교(浮棧橋), 부선거(浮船渠) 및 항공기와 그 종물

3. 공영사업 또는 공영시설에 사용하는 중요한 기계와 기구

4. 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리

5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리(이하 “지식재산”이라 한다)

가. 「특허법」·「실용신안법」·「디자인보호법」 및 「상표법」에 따라 등록된 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권

나. 「저작권법」에 따른 저작권, 저작인접권 및 데이터베이스제작자의 권리 및 그 밖에 같은 법에서 보호되는 권리로서 같은 법 제53조 및 제112조제1항에 따라 한국저작권위원회에 등록된 권리(이하 “저작권등”이라 한다)

다. 「식물신품종 보호법」 제2조제4호에 따른 품종보호권

라. 가목부터 다목까지의 규정에 따른 지식재산 외에 「지식재산 기본법」 제3조제3호에 따른 지식재산권. 다만, 「저작권법」에 따라 등록되지 아니한 권리는 제외한다.

6. 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권

7. 부동산신탁의 수익권

8. 제1호 및 제2호의 재산으로 건설 중인 재산

9. 「온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 배출권

7) 「공공기관의 운영에 관한 법률」

제4조(공공기관) ① 재정경제부장관은 국가·지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 기관(이하 “기관”이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 공공기관으로 지정할 수 있다.

1. 다른 법률에 따라 직접 설립되고 정부가 출연한 기관

2. 정부지원액(법령에 따라 직접 정부의 업무를 위탁받거나 독점적 사업권을 부여받은 기관의 경우에는 그 위탁업무나 독점적 사업으로 인한 수입액을 포함한다. 이하 같다)이 총수입액의 2분의 1을 초과하는 기관

3. 정부가 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관

4. 정부와 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관

5. 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 단독으로 또는 두개 이상의 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관

6. 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 설립하고, 정부 또는 설립 기관이 출연한 기관

사와 유휴 공공재산으로서 부동산에 해당하므로, ㉠ 「국유재산법」 상 국유재산의 경우 “부동산과 그 종물”로 범위를 한정 한 것과 같이 ㉡ 「공유재산법」 상 공유재산과 ㉢ 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관이 소유한 재산도 그 범위를 동일하게 한정할 필요가 있을 것임.

한편, ㉣ 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관이 소유한 재산은 공공재산에 포함하는 반면, 「지방공기업법」 제3조의 지방공기업(지방직영기업⁸⁾, 지방공사⁹⁾, 지방공단¹⁰⁾)은 제외하고 있는데,

도심 내 주택공급 확대를 위한 제정 취지 및 공공기관과 지방공기업의 형평성 측면 등을 종합적으로 고려할 때 공공재산의 대상에 지방공기업의 재산을 포함하는 방안에 대해서도 추가적인 논의가 필요할 것으로 생각됨.

제정안에 대하여 재정경제부는 공공재산의 대상에 지방공기업을 포

8) 「지방공기업법」

제5조(지방직영기업의 설치) 지방자치단체는 지방직영기업을 설치·경영하려는 경우에는 그 설치·운영의 기본사항을 조례로 정하여야 한다.

9) 「지방공기업법」

제49조(설립 등) ① 지방자치단체는 제2조에 따른 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 지방공사(이하 “공사”라 한다)를 설립할 수 있다. 이 경우 공사를 설립하기 전에 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 행정안전부장관과, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 관할 특별시장·광역시장 및 도지사와 협의하여야 한다.

10) 「지방공기업법」

제76조(설립·운영) ① 지방자치단체는 제2조의 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 지방공단(이하 “공단”이라 한다)을 설립할 수 있다.

함하여 전체적으로 관리·운영할 필요가 있다는 입장이며, 국토교통부는 재정경제부의 의견에 동의하는 입장임.

(2) 노후 공공청사

“노후 공공청사”는 공공재산 중 국가, 지방자치단체 및 공공기관이 고유업무를 수행하기 위하여 사용하는 건축물(토지를 포함한다)로서 준공일로부터 30년이 경과한 건축물로 정의하고 있음.

그런데 안 제8조제2항제2호11)에서는 복합개발사업 종합계획 수립 시 노후 공공청사의 현황을 조사하도록 하면서, 이 때 “준공일로부터 30년이 경과하지 않은 공공청사로서 재정경제부장관 및 국토교통부장관이 대통령령으로 정하는 바에 따라 인정하는 대상을 포함”할 수 있도록 규정하고 있는데,

준공일로부터 30년이 경과하지 않은 공공청사라도 필요한 경우 현황을 조사하고 복합개발사업을 추진하려는 제정안의 취지를 고려하였을 때, 체계상 “노후 공공청사” 정의 규정에서 안 제8조제2항제2호에서 규정하고 있는 사항을 포함하여 규정할 필요가 있어 보임.

11) 「도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별법안」

제8조(복합개발사업 종합계획의 수립) ② 종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지역별 공공주택 공급 현황 및 수요 분석

2. 제1호에 따라 공공주택 공급이 필요하다고 판단되는 지역에 대한 노후 공공청사(다만, 준공일로부터 30년이 경과하지 않은 공공청사로서 재정경제부장관 및 국토교통부장관이 대통령령으로 정하는 바에 따라 인정하는 대상을 포함할 수 있다) 및 유휴 공공재산의 현황

(3) 유희 공공재산

“유희 공공재산”은 공공재산 중 행정목적의 폐지 또는 이전으로 인하여 당초 목적에 따라 활용되지 않는 토지 및 건축물로 정의하고 있는데,

국·공유재산과 공공기관 재산의 성격의 차이를 구분하여 “유희 공공재산”을 “제2조제1호가목 및 나목의 국유재산, 공유재산 중 공공청사의 이전 등으로 당초 행정목적대로 사용되지 아니하거나 사용할 필요가 없어진 행정재산 및 용도폐지된 일반재산”과 “제2조제1호다목의 공공기관 보유재산 중 당초 목적에 따라 활용되지 않는 재산”으로 나누어 규정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

제정안에 대하여 서울특별시는 공유재산의 경우 공유재산의 관리·처분은 지방자치단체의 고유 사무이므로, 공유재산은 해당 지방자치단체의 장이 인정할 경우에 한하여 유희 공공재산에 포함하여야 한다는 입장임.

(4) 생활편의시설

“생활편의시설”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 교통시설, 공간시설, 공공·문화체육시설 및 「건축법」 제2조제2항에 따른 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시

설 등으로서 국민에게 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위하여 설치하는 시설로 정의하고 있는데, 인용조문의 명확화를 위하여 일부 자구를 수정¹²⁾할 필요가 있어 보임.

(5) 노후 공공청사 등 복합개발사업

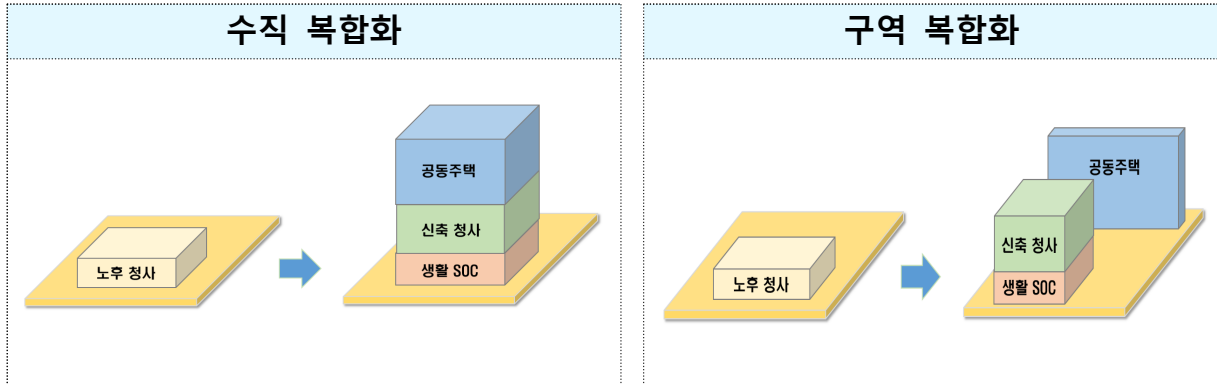
“노후 공공청사 등 복합개발사업”은 노후 공공청사 및 유휴 공공재산(이하 “노후 공공청사 등”이라 한다)을 활용(청사 시설의 개선과 공공주택 공급을 위하여 타 부지에 해당 청사를 신축하여 이전하는 경우를 포함한다)하여 공공청사, 공공주택, 생활편의시설 등을 복합하여 건설하는 사업(이하 “복합개발사업”이라 한다)으로 규정되어 있음.

이는 '24.8.28. 정부에서 발표한 「서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안」에서 제시하고 있는 노후 공공청사의 복합개발 방식인 ①수직 복합화 방식과 ②구역 복합화 방식에 더하여 ③노후 공공청사를 타 부지로 이전하거나 유휴 공공재산을 활용하여 해당 부지에 신축 공공청사 없이 공공주택과 생활편의시설을 건설하는 방식도 포함함으로써 복합개발사업의 범위를 확장한 것이며, 해석의 명확화를 위해 일부 자구를 수정¹³⁾할 필요가 있어 보임.

12) 21쪽, 수정의견 표 참조

13) 21쪽, 수정의견 표 참조

【 노후 공공청사 복합개발 방식 】



※자료: '24.8.28. 「서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안」

【 안 제2조 관련 수정의견 】

제 정 안	수 정 의 견
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “공공재산”이란 다음 각 목의 재산을 말한다. 가. 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 「국유재산법」 제5조제1항제1호에 따른 부동산과 그 종물(從物)(이하 “국유재산”이라 한다) 나. 「공유재산 및 물품 관리법」 <u>제2조제1호에 따른 지방자치단체 소유의 재산</u>(이하 “공유재산”이라 한다) 다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따라 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다)으	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “공공재산”이란 다음 각 목의 재산을 말한다. 가. 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 「국유재산법」 제5조제1항제1호에 따른 부동산과 그 종물(從物)(이하 “국유재산”이라 한다) 나. 「공유재산 및 물품 관리법」 <u>제4조제1항제1호에 따른 부동산과 그 종물(從物)</u>(이하 “공유재산”이라 한다) 다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따라 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다)으

제 정 안	수 정 의 건
로 지정된 기관이 <u>소유한 재산</u>(이하 “공공기관 보유재산”이라 한다) 2. “노후 공공청사”란 공공재산 중 국가, 지방자치단체 및 공공기관이 고유업무를 수행하기 위하여 사용하는 건축물(토지를 포함하며, 이하 “공공청사”라 한다)로서 준공일로부터 <u>30년이 경과한 건축물</u>을 말한다. 3. “유휴 공공재산”이란 <u>공공재산 중 행정목적의 폐지 또는 이전으로 인하여 당초 목적에 따라 활용되지 않는 토지 및 건축물</u>을 말한다. <신 설> <신 설> 4. “공공주택”이란 이 법 또는 다른	로 지정된 기관이 <u>소유한 부동산과 그 종물(從物)</u>(이하 “공공기관 보유재산”이라 한다) 2. “노후 공공청사”란 공공재산 중 국가, 지방자치단체 및 공공기관이 고유업무를 수행하기 위하여 사용하는 건축물(토지를 포함하며, 이하 “공공청사”라 한다)로서 준공일로부터 <u>30년이 경과한 건축물(30년이 경과하지 않은 공공청사 중 재정경제부장관 및 국토교통부장관이 인정하는 경우를 포함한다)</u>을 말한다. 3. “유휴 공공재산”이란 <u>다음 각 목의 공공재산을 말한다.</u> 가. 제2조제1호가목 및 나목의 국유재산, 공유재산 중 공공청사의 이전 등으로 당초 행정목적대로 사용되지 아니하거나 사용할 필요가 없어진 행정재산 및 용도폐지된 일반재산 나. 제2조제1호다목의 공공기관 보유재산 중 당초 목적에 따라 활용되지 않는 재산 4. “공공주택”이란 이 법 또는 다른

제 정 안	수 정 의 건
법률에 따라 건설하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다. 가. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택 다. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택 5. “생활편의시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 교통시설, 공간시설, 공공·문화체육시설 및 「건축법」 제2조제2항에 따른 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설 등으로서 국민에게 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위하여 설치하는 시설을 말한다. 6. “노후 공공청사 등 복합개발사업”이란 노후 공공청사 및 유휴 공공재산(이하 “노후 공공청사 등”이라 한다)을 활용(청사 시설의 개선과 공공주택 공급을 위하여 타 부지에 해당 청사를 신축하여 이전하는 경우를 포함한다)하여 공	법률에 따라 건설하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다. 가. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택 다. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택 5. “생활편의시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목, 나목 및 라목의 기반시설 및 「건축법」 제2조제2항제3호부터 제14호까지의 시설 등 국민에게 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위하여 설치하는 시설을 말한다. 6. “노후 공공청사 등 복합개발사업”이란 노후 공공청사 및 유휴 공공재산(이하 “노후 공공청사 등”이라 한다)을 활용(노후 공공청사를 개선하거나 공공주택 공급을 위하여 타 부지로 공공청사를 이전한 뒤 기존의 노후 공공청사 부

제 정 안	수 정 의 건
공청사, 공공주택, 생활편의시설 등을 복합하여 건설하는 사업을 말한다(이하 “복합개발사업”이라 한다). 7. “노후 공공청사 등 복합개발지구”란 공공주택 등을 신속하게 공급할 목적으로 복합개발사업을 시행하기 위하여 제10조에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다(이하 “복합개발지구”라 한다).	<u>지에 공공주택 등을 건설하는 경우를 포함한다</u>)하여 공공청사, 공공주택, 생활편의시설 등을 복합하여 건설하는 사업을 말한다(이하 “복합개발사업”이라 한다). 7. “노후 공공청사 등 복합개발지구”란 공공주택 등을 신속하게 공급할 목적으로 복합개발사업을 시행하기 위하여 제10조에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다(이하 “복합개발지구”라 한다).

라. 준주택의 준용(안 제3조)

제 정 안
제3조(준주택의 준용) ① 제13조에 따른 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」 제3조에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 건설, 매입하여 임대를 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택으로서 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “공공준주택”이라 한다)은 제14조부터 제35조까지를 준용할 수 있다. 이 경우 “공공주택”은 “공공준주택”으로 본다. ② 공공준주택의 면적은 「주거기본법」 제17조에 따라 국토교통부장관이 공고한 최저주거기준 중 1인 가구의 최소 주거면적을 만족하여야 한다.

안 제3조에서는 「공공주택 특별법」 제2조의2(14)와 같이 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」 제3조에 따른 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입하여 임대를 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택으로서 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “공공준주택”이라 한다)에 대해서는 제정안 제14조부터 제35조까지를 준용하도록 규정하고 있음.

제정안에 대하여 국토교통부는 복합개발심의위원회, 복합개발 관련

14) 「공공주택 특별법」

제2조의2(**준주택의 준용**) ① 제4조제1항 각 호에 규정된 자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 임대를 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택으로서 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “공공준주택”이라 한다)은 제3조, 제3조의2, 제4조, 제5조, 제35조부터 제39조까지, 제40조의2부터 제40조의5까지, 제41조, 제43조, 제43조의2, 제44조, 제45조의2, 제48조, 제48조의2부터 제48조의7까지, 제49조, 제49조의2부터 제49조의4까지, 제49조의7, 제49조의8, 제50조, 제50조의2, 제50조의3, 제53조, 제53조의2, 제54조부터 제57조까지, 제57조의2부터 제57조의7까지 및 제58조부터 제60조까지의 규정을 준용할 수 있다. 이 경우 “공공주택”은 “공공준주택”으로 본다.

② 공공준주택의 면적은 「주거기본법」 제17조에 따라 국토교통부장관이 공고한 최저주거기준 중 1인 가구의 최소 주거면적을 만족하여야 한다.

계획 수립 등의 조항에도 준주택이 준용될 수 있도록 준용 범위를 제4조부터 제35조까지로 확대할 필요가 있다는 입장임.

마. 국가 등의 책무 및 다른 법률과의 관계(안 제4조 및 제5조)

제 정 안
제4조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가는 도심 내에 공공주택을 원활히 공급하고 공공서비스의 질을 향상시키기 위하여 복합개발 사업과 관련된 정책 및 계획을 수립하고 이를 이행할 수 있도록 행정적·기술적·재정적 지원을 하여야 한다. ② 지방자치단체는 국가가 추진하는 복합개발사업이 지역적 특성을 고려하여 원활히 시행되고, 국민의 주거환경 개선에 기여할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 한다. ③ 국가 및 지방자치단체는 매년 복합개발사업에 사용되는 자금을 세출예산에 반영하도록 노력하여야 한다. 제5조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 복합개발사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법에 따른 규제 특례의 내용보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다. ② 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공동주택관리법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 「국유재산법」, 「주택법」 등 공공청사 및 공공주택의 건설·공급·관리에 관하여 규정하는 법률을 적용한다.

안 제4조는 복합개발사업과 관련한 국가 및 지방자치단체의 책무, 안 제5조는 다른 법률과의 관계를 규정하고 있음.

안 제5조제2항에서는 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공동주택관리법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 「국유재산법」, 「주택법」 등 공공청사 및 공공주택의 건설·공급·관리에 관하여 규정하는 다른 법률을 적용하도록 하여 열거한 법률 이외의 법률도 적용될 수 있도록 규정하고 있는데,

법률 해석의 명확성을 위하여 다른 법률의 적용범위 규정 시 열거한 법률만 적용하도록 수정할 필요가 있음.

【안 제5조 관련 수정의견】

제 정 안	수 정 의 견
제5조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 복합개발사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법에 따른 규제 특례의 내용보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다. ② 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공동주택관리법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 「국유재산법」, 「주택법」 등 공공청사 및 공공주택의 건설·공급·관리에 관하여 규정하는 법률을 적용한다.	제5조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 복합개발사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법에 따른 규제 특례의 내용보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다. ② 공공청사 및 공공주택의 건설·공급·관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공동주택 관리법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 「국유재산법」, 「주택법」을 적용한다.

바. 복합개발심의위원회 설치 및 지원(안 제2장)

제 정 안

제6조(노후 공공청사 등 복합개발심의위원회 설치 등) ① 복합개발사업의 효율적인 추진을 위하여 노후 공공청사 등 복합개발심의위원회(이하 “복합개발심의위원회”라 한다)를 둔다.

② 복합개발심의위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 제8조에 따른 복합개발사업 종합계획의 수립 및 변경
2. 제9조에 따른 복합개발사업 시행계획의 수립 및 변경(대상지 및 사업시행자 선정, 사업 추진방식에 관한 사항을 포함한다)
3. 관계기관 간 이견 조율 및 사업 추진과 관련된 사항
4. 그 밖에 노후 공공청사 등 복합개발에 관한 필요한 사항으로서 위원장이 회의에 상정하는 사항

③ 복합개발심의위원회의 위원장은 재정경제부차관과 국토교통부차관이 공동으로 맡으며, 위원은 복합개발사업과 관련된 다음 각 호의 사람 중에서 위원장이 임명하거나 위촉하되 10명 이상 30명 이하로 구성한다.

1. 국유재산을 소유한 관계 중앙행정기관의 고위공무원급 공무원
2. 공유재산을 소유한 지방자치단체의 부단체장
3. 공공기관 보유재산을 소유한 공공기관의 임원
4. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)의 임원
5. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)의 임원
6. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다)의 임원
7. 도시계획, 건축, 주택, 부동산개발, 지역재생 등 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 위원장이 위촉하는 전문가
8. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 사람

④ 복합개발심의위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 2명을 두되, 간사는 위원장이 지명하는 재정경제부 및 국토교통부 소속 고위공무원단 공무원이 된다.

제 정 안

⑤ 복합개발심의위원회의 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 다음 각 호의 분과위원회를 둘 수 있다.

1. 국유재산 복합개발 분과위원회
2. 공유재산 복합개발 분과위원회
3. 공공기관 보유재산 복합개발 분과위원회

⑥ 그 밖에 복합개발심의위원회 및 제5항에 따른 분과위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(복합개발심의위원회 지원 등) ① 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 원활한 복합개발심의위원회 심의 및 복합개발사업 지원을 위한 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 노후 공공청사 및 유휴 공공재산 현황 조사
2. 복합개발사업 후보지 신규 발굴 및 사업시행자 협의
3. 복합개발사업 종합계획 및 시행계획 수립 지원
4. 복합개발사업 추진 관련 재원 조달방안 마련 및 협의
5. 복합개발지구 지정 및 해제 관련 업무
6. 복합개발사업 추진 관련 관계기관 협의 지원
7. 그 밖에 복합개발심의위원회의 원활한 운영에 필요한 사항

② 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 제1항의 업무 중에서 일부 또는 전부를 대통령령으로 정하는 공공기관에 위탁할 수 있다.

③ 제2항에 따른 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제2장(제6조~제7조)은 노후 공공청사 등 복합개발사업심의위원회(이하 “복합개발심의위원회”라 한다)의 설치 및 복합개발심의위원회에 대한 지원 사항을 규정하고 있음.

복합개발심의위원회는 복합개발사업 종합계획·시행계획의 수립 및 변경 등에 관한 사항을 심의하고 관계기관의 이견을 조율하는 등 복합개

발사업에 있어 복합개발지구의 지정 이전까지의 행정계획 단계에 대한 사항들을 검토하기 위해 신설하는 기구이며,

재정경제부장관 및 국토교통부장관이 복합개발심의위원회의 심의를 지원하기 위해 공공재산 현황 조사, 복합개발사업 후보지 발굴, 재원 조달방안 마련 등의 업무를 수행하도록 규정하고 있음.

이와 관련하여 안 제7조제1항제5호의 “복합개발지구 지정 및 해제 관련 업무”의 경우 안 제10조¹⁵⁾에서 복합개발지구의 지정·변경·해제에 관한 사항을 국토교통부장관의 권한으로 규정하고 있으므로, 재정경제부장관과 국토교통부장관의 지원 업무로 규정된 안 제7조에서는 삭제할 필요가 있어 보임.

제정안에 대하여 국토교통부는 복합개발사업은 국유재산 등을 활용한 개발사업으로 재정경제부와 국토교통부가 공동으로 복합개발사업을 추진·관리하기 위하여 복합개발심의위원회 설치가 필요하다는 입장임.

서울특별시는 복합개발사업은 다수 기관의 권한, 재정, 책임이 결합되

15) 「도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별법안」

제10조(복합개발지구 지정·변경·해제 등) ① 국토교통부장관은 복합개발심의위원회의 심의를 거친 제9조의 시행계획의 사업 중에서 신속한 주택공급이 필요하다고 인정된 지역을 복합개발지구로 지정할 수 있다.

② 국토교통부장관은 복합개발지구로 지정된 구역이 지정 목적을 달성하였거나, 지정 당시의 사유가 소멸된 경우에는 해당 지구의 전부 또는 일부를 해제하거나 변경할 수 있다.

는 사업으로 의결방법에 대한 명확한 법적 기준 마련을 통해 일방적인 의사결정을 예방하기 위하여 “재적위원 과반수 출석, 출석위원 과반수 의결”과 같은 의결방법에 대한 규정을 마련할 필요가 있다는 입장임.

사. 복합개발사업 계획 수립(안 제8조 및 제9조)

제 정 안

제8조(복합개발사업 종합계획의 수립) ① 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 복합개발사업의 효율적이고 체계적인 추진을 위하여 5년마다 복합개발사업 종합계획(이하 “종합계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

② 종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지역별 공공주택 공급 현황 및 수요 분석
2. 제1호에 따라 공공주택 공급이 필요하다고 판단되는 지역에 대한 노후 공공청사(다만, 준공일로부터 30년이 경과하지 않은 공공청사로서 재정경제부장관 및 국토교통부장관이 대통령령으로 정하는 바에 따라 인정하는 대상을 포함할 수 있다) 및 유휴 공공재산의 현황
3. 복합개발사업의 기본 목표 및 추진 방향에 관한 사항
4. 복합개발사업에 대한 재정 투입의 기본 방향
5. 그 밖에 종합계획에 포함되는 것이 필요하다고 인정되는 대통령령으로 정하는 사항

③ 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 복합개발사업 종합계획의 수립·변경을 위하여 다음 각 호의 자에게 대통령령으로 정하는 기초자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 자는 이에 성실히 따라야 한다.

1. 관계 중앙행정기관의 장
2. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)
3. 공공기관의 장
4. 그 밖에 재정경제부장관 및 국토교통부장관이 정하는 자

④ 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 종합계획을 수립하거나 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사와의 협의를 한 후 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑤ 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 종합계획을 수립하거나 변경한 때에는 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 통보하여야 한다.

제9조(복합개발사업 시행계획 수립) ① 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 제8조에 따른 종합계획을 바탕으로 차년도에 추진할 복합개발사업(사업시행

제 정 안

자를 포함한다)과 그 추진방식(노후 공공청사 재건축 또는 이전 계획, 공공주택 및 생활편의시설 공급·운영 계획, 관계기관별 비용 부담의 방식을 포함한다)을 포함한 연차별 시행계획(이하 “**시행계획**”이라 한다)을 수립하여 매년 3월 31일까지 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 노후 공공청사 및 유휴 공공재산을 소관하는 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 공공기관의 장은 수립된 시행계획에 따라 사업 추진계획을 수립하고 이를 차년도 예산에 반영하도록 노력하여야 한다.

③ 재정경제부장관, 지방자치단체의 장, 행정안전부장관은 복합개발심의위원회에서 심의·의결한 시행계획에 포함된 사업에 대하여 「국유재산법」 제26조에 따른 국유재산정책심의위원회, 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조에 따른 공유재산심의회, 같은 법 제18조의3에 따른 공유재산정책협의회 심의를 거쳐야 하고, 각 심의에 시행계획의 내용을 충실히 반영하여야 한다.

안 제8조는 복합개발사업 종합계획(이하 “**종합계획**”이라 한다)을 안 제8조제2항 각 호16)의 사항을 포함하여 5년 단위로 수립하도록 규정하고 있으며, 안 제9조는 단년도 계획인 복합개발사업 시행계획(이하 “**시행계획**”이라 한다)을 수립하고 복합개발심의위원회의 심의를 거치도록 규정하고 있음.

정의 조항에서 검토한 바와 같이 안 제8조제2항제2호 중 괄호 부분은

16) 「도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별법안」

제8조(복합개발사업 종합계획의 수립) ② 종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지역별 공공주택 공급 현황 및 수요 분석
2. 제1호에 따라 공공주택 공급이 필요하다고 판단되는 지역에 대한 노후 공공청사(다만, 준공일로부터 30년이 경과하지 않은 공공청사로서 재정경제부장관 및 국토교통부장관이 대통령령으로 정하는 바에 따라 인정하는 대상을 포함할 수 있다) 및 유휴 공공재산의 현황
3. 복합개발사업의 기본 목표 및 추진 방향에 관한 사항
4. 복합개발사업에 대한 재정 투입의 기본 방향
5. 그 밖에 종합계획에 포함되는 것이 필요하다고 인정되는 대통령령으로 정하는 사항

체제상 “노후 공공청사” 정의 규정에서 규정할 필요가 있으며,

안 제8조제3항은 복합개발사업의 효율적인 추진을 위하여 종합계획의 수립·변경을 위한 기초자료 요청 대상에 시·도지사 뿐만 아니라 시장(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)도 포함할 필요가 있을 것으로 생각됨.

다음, 안 제8조제4항 및 제5항은 복합개발사업의 대상이 되는 공공재산에는 공공기관 보유재산도 포함되므로 종합계획을 수립하거나 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우 협의·통보 대상에 공공기관의 장도 포함하도록 수정할 필요가 있어 보임.

제정안에 대하여 재정경제부는 국유재산과 관련하여 매년 국유재산심의위원회를 운영하고 있으며, 신속한 사업 추진의 필요성 등을 고려하여 5년 단위의 종합계획을 삭제하고 1년 단위인 시행계획으로 통합하여 운영할 필요가 있다는 입장이며, 국토교통부는 재정경제부의 의견에 동의하는 입장임.

서울특별시등은 공유재산을 소유한 지방자치단체가 복합개발사업을 반대할 경우에도 형식적 협의 절차만 진행될 우려가 있으므로, 안 제8조제

4항에서 협의가 아닌 동의 절차를 거치도록 수정하여 지방자치단체의 의사를 반영할 필요가 있다는 입장임.

아. 복합개발지구 지정·변경·해제 등(안 제10조부터 제12조까지)

제 정 안

- 제10조(복합개발지구 지정·변경·해제 등) ① 국토교통부장관은 복합개발심의위원회의 심의를 거친 제9조의 시행계획의 사업 중에서 신속한 주택공급이 필요하다고 인정된 지역을 복합개발지구로 지정할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 복합개발지구로 지정된 구역이 지정 목적을 달성하였거나, 지정 당시의 사유가 소멸된 경우에는 해당 지구의 전부 또는 일부를 해제하거나 변경할 수 있다.
- ③ 복합개발사업을 수행하는 제13조에 따른 사업시행자는 국토교통부장관에게 복합개발지구의 지정을 제안할 수 있으며, 사정의 변경으로 복합개발사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 계속 추진이 곤란한 경우 복합개발지구의 변경 또는 해제를 제안할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 복합개발지구를 지정하거나 변경하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 이 경우 같은 법 제8조 및 제9조는 적용하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제4항에 따라 중앙도시계획위원회가 심의를 하는 경우에는 60일 이내에 심의를 완료하여야 하며 같은 기간 내에 심의를 완료하지 아니한 경우에는 심의한 것으로 본다.
- ⑥ 국토교통부장관이 복합개발지구를 지정·변경·해제하거나, 제13조에 따른 사업시행자가 복합개발지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우 해당 지역의 주택수요, 관계기관의 의견, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 사업시행자는 복합개발지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계 중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장 등 관계기관과 사전 협의할 수 있다.
- ⑦ 국토교통부장관은 복합개발지구를 지정한 때에는 복합개발지구 지정의 내용을 관보에 고시하여야 한다. 이 경우 관계서류를 14일 이상 일반인이 공람할 수 있게 하여야 한다.
- ⑧ 제7항에 따라 복합개발지구의 지정·고시가 있는 경우 해당 복합개발지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3에 따른 도시핵심구역으

제 정 안

로 지정된 것으로 본다.

⑨ 제1항에 따른 복합개발지구로 지정된 경우에는 제18조부터 제20조까지에 따른 인허가 특례, 재정지원 및 행정적 지원을 받을 수 있다.

⑩ 복합개발지구의 지정·변경·해제에 대한 기준, 절차 및 효력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(관계기관 협의) ① 국토교통부장관은 복합개발지구를 지정 또는 변경하려면 지구개요·지정목적 및 주택계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 복합개발지구 지정안 또는 변경안에 대하여 제12조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 전에 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사와 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 1회에 한하여 10일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다. 다만, 협의기간 내에 협의가 완료되지 아니한 경우에는 협의를 거친 것으로 본다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사와 협정한 내용을 반영한 조치계획을 작성하고 이를 성실히 이행하여야 한다.

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

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

2. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등의 협의

제12조(주민 등의 의견청취) ① 국토교통부장관은 복합개발지구를 지정 또는 변경하려면 공고를 하여 주민 및 관계 전문가의 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 대통

제 정 안
령령으로 정한다.

안 제10조부터 제12조까지는 복합개발지구의 지정·변경·해제(제10조), 복합개발지구의 지정·변경과 관련한 관계기관 협의(제11조) 및 주민 등의견청취(제12조)에 관한 사항을 규정하고 있음.

안 제10조제8항의 도시혁신구역 지정 의제의 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “「국토계획법」”이라 한다) 제40조의3제4항17)에서 도시혁신구역의 지정과 도시혁신계획의 결정은 「국토계획

17) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제40조의3(도시혁신구역의 지정 등) ① 제35조의6제1항에 따른 공간재구조화계획 결정권자(이하 이 조 및 제40조의4에서 “공간재구조화계획 결정권자”라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 도시혁신구역으로 지정할 수 있다.

1. 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역
2. 주요 기반시설과 연계하여 지역의 거점 역할을 수행할 수 있는 지역
3. 그 밖에 도시공간의 창의적이고 혁신적인 개발이 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 지역

② 도시혁신계획에는 도시혁신구역의 지정 목적을 이루기 위하여 다음 각 호에 관한 사항이 포함되어야 한다.

1. 용도지역·용도지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 결정에 관한 사항
2. 주요 기반시설의 확보에 관한 사항
3. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 사항
4. 건축물의 용도·종류 및 규모 등에 관한 사항
5. 제83조의3에 따른 다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제에 관한 사항
6. 도시혁신구역 내 개발사업 및 개발사업의 시행자 등에 관한 사항
7. 그 밖에 도시혁신구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항

③ 제1항에 따른 도시혁신구역의 지정 및 변경과 제2항에 따른 도시혁신계획은 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여 공간재구조화계획으로 결정한다.

1. 도시혁신구역의 지정 목적
2. 해당 지역의 용도지역·기반시설 등 토지이용 현황
3. 도시·군기본계획 등 상위계획과의 부합성
4. 주변 지역의 기반시설, 경관, 환경 등에 미치는 영향 및 도시환경 개선·정비 효과
5. 도시의 개발 수요 및 지역에 미치는 사회적·경제적 파급효과

④ 다른 법률에서 제35조의6에 따른 공간재구조화계획의 결정을 의제하고 있는 경우에도 이 법에 따르지 아니하고 도시혁신구역의 지정과 도시혁신계획을 결정할 수 없다.

⑤ 공간재구조화계획 결정권자가 제3항에 따른 공간재구조화계획을 결정하기 위하여 제35조의6 제2항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 10일(근무일 기준) 이내에 의견을 회신하여야 한다.

법」을 따르도록 규정하고 있는바, 관련 입법례 등을 참고¹⁸⁾하여 도시 혁신구역의 지정 시 “「국토계획법」 제40조의3제2항·제3항·제5항 및 제40조의6제1항·제2항을 준용”하도록 규정할 필요가 있어 보임.

안 제10조제9항은 복합개발지구로 지정된 경우 안 제18조부터 제20조 까지에 따른 인허가 특례, 재정 지원 및 행정적 지원을 받을 수 있도록 규정하고 있으나, 중복하여 규정할 필요가 없으므로 삭제하는 것이 바람직함.

⑥ 도시혁신구역 및 도시혁신계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 실효, 도시혁신구역에서의 건축 등에 관하여 다른 특별한 규정이 없으면 제53조 및 제54조를 준용한다. 이 경우 “지구단위 계획구역”은 “도시혁신구역”으로, “지구단위계획”은 “도시혁신계획”으로 본다.

⑦ 도시혁신구역의 지정 및 변경과 도시혁신계획의 수립 및 변경에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

18) 「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」

제17조(관련 인·허가등의 의제) ① 사업시행자가 제15조에 따라 실시계획의 승인 또는 변경승인을 받은 경우(제16조에 따라 도심융합특구기본계획과 실시계획이 동시에 작성되어 승인을 받은 경우를 포함한다) 다음 각 호의 허가·인가·지정·승인·협의 및 신고 등(이하 “인·허가등”이라 한다)에 관하여 국토교통부장관이 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 사항에 대해서는 해당 인·허가등을 받거나 한 것으로 보며, 제15조제4항(제16조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따라 실시계획의 승인이 고시된 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제40조의3에 따른 도시혁신구역의 지정(이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제2항·제3항·제5항 및 제40조의6제1항·제2항을 준용한다)과 도시혁신계획의 수립 또는 변경, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설 사업 시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가

「기업도시개발 특별법」

제33조의2(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 관한 특례) ② 국토교통부장관은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제1항에도 불구하고 개발구역의 일부 또는 전부를 도시혁신 구역으로 지정 또는 변경할 수 있다.

③ 그 밖에 도시혁신구역 지정 등에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제2항·제3항·제5항 및 제40조의6제1항·제2항을 준용한다. 다만, 같은 법 제40조의3제7항에도 불구하고 도시혁신구역의 지정 및 변경과 도시혁신계획의 수립 및 변경에 관한 사항은 대통령령으로 달리 정할 수 있다.

자. 복합개발사업의 사업시행자, 사업계획 승인 등(안 제13조
부터 제16조까지)

제 정 안
제13조(복합개발 사업시행자) 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 복합 개발 사업시행자(이하 “사업시행자”)를 지정한다. 다만, 시행계획과 다른 사업시행자를 지정하려는 경우 재정경제부장관과 협의하여야 한다. 1. 국가 또는 지방자치단체 2. 한국토지주택공사 3. 지방공사 4. 제1호부터 제3호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인 5. 한국자산관리공사 6. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 부동산신탁업자 7. 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사 8. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 공공부문 외의 자로서 민간투자사업을 시행하는 법인 9. 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 제14조(복합개발사업의 시행) 사업시행자는 아래 각 호에 따른 방식으로 노후 공공청사 및 유휴 공공재산에 대하여 복합개발사업을 추진할 수 있다. 1. 「공공주택 특별법」 제2조제3호에 따른 공공주택사업 2. 「국유재산법」 제57조에 따른 기금 개발, 신탁 개발, 위탁 개발 및 민간 참여 개발 3. 「공유재산 및 물품 관리법」 제42조 및 제43조의3에 따른 신탁개발 및 위탁개발 4. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조에 따른 민간투자사업 제15조(복합개발사업계획의 승인 신청) ① 사업시행자는 제9조에 따른 시행계획이 심의된 날 또는 제10조에 따른 복합개발지구가 지정·고시된 날부터 2년 이내(불가피한 사유가 있는 경우에는 6개월의 범위에서 이를 연장할 수 있다)에 다음 각 호의 사항을 포함한 복합개발사업계획(이하 “사업계획”이라

제 정 안

한다)을 수립하여 국토교통부장관에게 승인을 신청하여야 한다. 승인된 사업계획을 변경하고자 하는 경우에도 같다.

1. 복합개발사업의 개요
2. 토지이용계획 및 기반시설 설치계획
3. 건축 및 공공주택 등 건설계획(부대·복리시설 포함)
4. 생활 편의시설 설치 계획
5. 업무시설 설치 계획
6. 청사 철거 및 재건축 계획
7. 임시 청사 이전계획
8. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획
9. 복합개발사업으로 발생하는 폐기물의 처리계획
10. 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 사업계획의 승인 신청에 따른 절차, 구비서류, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조(복합개발사업계획의 승인 등) ① 국토교통부장관은 사업계획을 승인하려면 「공공주택 특별법」 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다) 및 「건축법」 제4조제1항에 따른 중앙건축위원회 심의(이하 “통합심의위원회등 심의”라 한다)를 거쳐야 한다.

② 국토교통부장관은 사업계획을 승인하고자 하는 경우에는 통합심의위원회등 심의 전에 공람을 통하여 주민으로부터 의견을 들어야 하며, 공람에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 반영하여야 한다. 사업계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.

③ 주민 및 이해관계인은 제2항에 따라 열람기간 내에 사업시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 사업시행자는 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우 그 의견을 사업계획에 반영하여야 한다.

④ 국토교통부장관이 제1항에 따라 사업계획을 승인하고자 하는 경우 통합심의위원회등 심의 전에 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의 요청을 받은 날로부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며 같은 기간 내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

제 정 안

⑤ 국토교통부장관은 제1항에 따라 사업계획을 승인 또는 변경승인한 때에는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 관보에 고시하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

안 제13조부터 제16조까지는 복합개발사업의 사업시행자(제13조), 복합개발사업의 시행방식(제14조), 복합개발사업계획(이하 “사업계획”이라 한다)의 승인 신청(제15조), 사업계획의 승인(제16조)에 관한 사항을 규정하고 있음.

먼저, 안 제13조의 사업시행자 중 지방공사의 경우 복합개발사업의 성격을 고려하였을 때 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자¹⁹⁾와 같이 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사로 한정할 필요가 있어 보임.

다음, 안 제14조제2호의 복합사업개발 방식의 경우 「국유재산법」 조항²⁰⁾을 고려하여 인용 조문을 제57조부터 제59조의2까지로 수정할 필

19) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ①국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전 부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

요가 있음.

다음, 안 제15조의 사업계획 승인 신청의 경우 시행계획이 심의된 날 또는 복합개발지구 지정·고시된 날로부터 2년 이내로 규정되어 있는데, 사업시행자의 혼란을 방지하기 위하여 복합개발지구 지정을 통해 추진하는 복합개발사업과 시행계획 심의 이후 복합개발지구 지정 없이 추진하는 복합개발사업을 구분하여 기산일을 규정할 필요가 있으며,

사업계획 승인 신청 시 포함되어야 하는 안 제15조제1항 각 호의 사항 중 기반시설 설치 계획(제2호), 업무시설 설치 계획(제5호)는 생활편의시설 설치 계획(제4호)에 포함되는 내용이므로 삭제할 필요가 있어 보임.

다음, 안 제16조제1항은 사업계획 승인 시 「공공주택 특별법」 상 공공주택통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)와 「건축법」 상 중앙건축위원회의 심의를 거치도록 규정하고 있는데,

통합심의위원회는 안 제17조²¹⁾에서 의무적으로 거치도록 규정한 반

20) 「국유재산법」 제57조(개발), 제58조(신탁 개발), 제59조(위탁 개발), 제59조의2(민간참여 개발)

21) 「도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별법안」

제17조(통합심의위원회) ① 국토교통부장관은 제16조에 따른 사업계획의 승인과 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 통합심의위원회 심의를 거쳐야 한다.

면, 「건축법」 상 중앙건축위원회의 심의와 관련하여서는 안 제19조제3항²²⁾에서 통합심의위원회의 심의를 거친 경우 건축위원회의 심의를 받은 것으로 보는 등 특례를 규정하고 있는바, 사업계획의 승인 시 반드시 심의를 거쳐야 하는 대상 위원회에 「건축법」 상 중앙건축위원회는 제외하는 것이 바람직할 것으로 생각²³⁾됨.

다음, 사업계획 승인과 관련하여 안 제16조제2항은 주민으로부터의 공람 방식의 의견 수렴을, 안 제16조제3항은 주민·이해관계인으로부터의 의견서 제출 방식의 의견 수렴을 규정하고 있는데,

의견을 제출할 수 있는 대상에서 일부 차이가 있을 뿐 공람 기간과 의견서 제출 기간이 같은 등 구분할 실익이 적으므로 안 제16조제3항의 의견서 제출 방식으로 통일하되, 입법례를 참고²⁴⁾하여 의견서 제출 전

22) 「도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별법안」

제19조(건축위원회 심의 등에 대한 특례) ③ 제1항에도 불구하고 제15조제1항에 따라 사업계획이 신청되거나 국토교통부장관이 필요하다고 인정한 경우에는 통합심의위원회의 심의를 거칠 수 있으며, 통합심의위원회의 심의를 거친 경우에는 제1항의 건축위원회의 심의 및 교통영향평가심의위원회의 심의를 받은 것으로 본다. 이 경우 통합심의위원회의 재적 위원은 「공공주택 특별법」 제33조제4항제2호부터 제6호까지의 위원으로 계산한다.

23) 「공공주택 특별법」에서도 지구계획의 승인 시 공공주택통합심의위원회의 심의만을 거치도록 규정하고 있음.

「공공주택 특별법」

제17조(지구계획 승인 등) ② 국토교통부장관은 제1항에 따라 지구계획을 승인하려면 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 지구계획의 변경(제34조제3항제2호부터 제7호까지의 어느 하나에 해당하는 위원회의 검토나 심의를 거쳐야 하는 변경은 제외한다)이나 공공주택사업자가 요청한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

24) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제18조(복합개발사업 시행계획의 인가) ⑦ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 하려면 미리 그 사실을 공고하고 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑧ 토지등소유자 및 이해관계인은 제7항에 따른 열람기간 내에 사업시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 사업시행자는 제출된 의견이 타당하다고 인정하는 경우 그 의견을 사업시행계획에 반영하여야 한다.

에 관련 자료를 열람할 수 있도록 수정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

마지막으로 안 제16조제4항의 관계 행정기관의 장과 협의 규정은 통상적으로 인·허가의제와 관련하여 협의하는 것이 일반적²⁵⁾이므로, 안 제18조의 인·허가의제 조항에서 규정하는 것이 체계상 바람직할 것으로 생각됨.

제정안에 대하여 국토교통부는 안 제15조의 사업계획 승인 신청 기한이 2가지로 규정될 경우 혼란을 초래할 우려가 있으므로 복합개발지구 지정 없이 추진하는 복합개발사업은 제9조에 따른 시행계획이 심의된 날로, 복합개발지구 지정을 통해 추진하는 복합개발사업은 제10조에 따른 복합개발지구 지정된 날로 승인 신청 기한을 규정할 필요가 있다는 입장임.

25) 「공공주택 특별법」

제18조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 지구계획을 승인하고자 하는 경우에는 공공주택사업자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

차. 공공주택통합심의위원회 심의(안 제17조)

제 정 안

제17조(통합심의위원회) ① 국토교통부장관은 제16조에 따른 사업계획의 승인과 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 통합심의위원회 심의를 거쳐야 한다.

1. 「건축법」 제4조의2에 따른 건축심의 및 같은 법 제69조에 따른 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관심의에 관한 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가서의 심의에 관한 사항
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정에 관한 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」 제17조에 따른 교통영향평가서의 심의에 관한 사항
6. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가등에 관한 사항
7. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 통합심의위원회심의에 부치는 사항

② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 통합심의를 효율적으로 진행하기 위하여 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

③ 국토교통부장관이 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회 위원장의 추천을 받은 위원, 국토교통부 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 특별한 사유가 없으면 국토교통부장관은 심의결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.

1. 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회
2. 「경관법」 제29조에 따른 경관위원회
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조에 따른 시·도교육환경보호위원회
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조 및 제113조에 따른 도시계획위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」 제19조에 따른 교통영향평가심의위원회

제 정 안

6. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가심의위원회
7. 제1항제7호의 사항에 관하여 심의 권한을 가진 관련 위원회
- ④ 통합심의위원회 심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.

안 제17조는 사업계획의 승인과 관련하여 통합심의위원회의 심의를 거치도록 규정하면서 통합심의 대상을 열거하고 있으며, 안 제19조는 건축위원회 심의에 관한 특례 사항을 규정하고 있음.

안 제17조의 통합심의 대상 중 “「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관심의에 관한 사항”은 통합심의위원회를 규정하고 있는 「공공주택 특별법」²⁶⁾에서 통합심의 대상에 포함하고 있지 않아 심의가 불가능하므로 제외할 필요가 있음.

제정안에 대하여 국토교통부는 사업의 신속한 추진을 위해 여러 심의를 통합하여 추진할 필요가 있다는 입장임.

26) 「공공주택 특별법」

제33조(공공주택통합심의위원회의 설치 등) ① 제17조에 따른 지구계획, 제35조에 따른 사업계획 또는 제40조의8에 따른 도심 공공주택 복합사업계획(이하 “관련계획”이라 한다)의 승인과 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 국토교통부에 공공주택통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
- 1의2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항
2. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책
3. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서
4. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구에 속한 산지의 이용계획
5. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획
6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가
8. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도건설사업

카. 다른 법률에 따른 인·허가 의제(안 제18조)

제 정 안

제18조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 사업계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·심의 등(이하 “인·허가등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 사업계획 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 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 신고
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제4항에 따른 지도등의 간행 심사
3. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
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 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인
5. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지, 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가
6. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가, 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지
7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호 각 목의 계획 및 제49조에 따른 지구단위계획을 말한다)의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 및 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
8. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조, 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설 설치의 허가 및 신고
9. 「도로법」 제36조에 따른 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른

제 정 안

도로점용의 허가

10. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제11조에 따른 시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 인가, 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
11. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구의 지정, 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정
12. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
13. 「사도법」 제4조에 따른 사도의 개설허가
14. 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제
15. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
16. 「소하천정비법」 제6조에 따른 소하천정비종합계획의 승인, 같은 법 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고
17. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조에 따른 전용상수도 설치의 인가
18. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
19. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
20. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록
21. 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 타인의 토지 등에 설치된 분묘 등의 처리, 같은 법 제28조에 따른 무연분묘의 처리
22. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고

제 정 안
23. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
24. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수개발·이용의 허가 또는 신고
25. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지 공급 타당성에 관한 협의
26. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
27. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제9조에 따른 철도 건설사업별 실시계획의 승인
28. 「철도사업법」 제42조에 따른 점용허가
29. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가
30. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가
31. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고
32. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
33. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
② 제1항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료 등을 면제한다.

안 제18조는 사업계획의 승인·변경승인 시 인·허가 의제 사항을 규정하고 있는데 인·허가의제와 관련하여 그 기준, 효과 등에 관한 사항이 별도로 규정되어 있지 않으므로,

안 제16조제4항의 관계 행정기관의 장과 협의 기한을 30일로 규정한 점을 고려하여 안 제18조에 “제1항에서 규정한 사항 외에 인·허가등 의

제의 기준 및 효과 등에 관하여는 「행정기본법」 제24조부터 제26조까지에 따른다. 이 경우 같은 법 제24조제4항 전단 중 "20일"은 "30일"로 본다."라는 조항을 신설할 필요가 있어 보임.

타. 복합개발사업 비용의 분담(안 제22조)

제 정 안
제22조(비용의 분담) ① 복합개발사업에 소요되는 비용의 부담주체는 다음 각 호를 원칙으로 한다. 다만, 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 국가, 지방자치단체, 공공기관, 사업시행자 간 협의를 통하여 조정할 수 있다. 1. 기존 공공청사 철거 및 신규 공공청사 건설에 필요한 비용: 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 사업시행자 2. 임시청사의 이사·설치·임차 등에 필요한 비용: 국가, 지방자치단체 또는 공공기관 3. 생활편의시설 건설 등에 필요한 비용: 국가, 지방자치단체 또는 공공기관 4. 공공주택 건설에 필요한 비용: 국가 또는 사업시행자 ② 제1항 각 호에 따른 비용 부담주체별 분담비율, 협의에 따른 조정 범위 등 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제22조는 복합개발사업에 소요되는 비용의 부담주체를 규정하고, 부담주체별 분담비율, 협의에 따른 조정 범위 등 세부적인 사항은 대통령령으로 위임하고 있음.

【 복합개발사업에 소요되는 비용의 부담주체 】

비용	부담주체
①기존 공공청사 철거, 신규 공공청사 건설에 필요한 비용	국가, 지방자치단체, 공공기관, 사업시행자
②임시청사의 이사·설치·임차 등에 필요한 비용	국가, 지방자치단체, 공공기관
③생활편의시설 건설 등에 필요한 비용	국가, 지방자치단체, 공공기관
④공공주택 건설에 필요한 비용	국가, 사업시행자

제정안에 대하여 서울특별시는 ②임시청사의 이사·설치·임차 등에 필요한 비용 및 ③생활편의시설 건설 등에 필요한 비용의 경우 사업 추진 과정에서 발생하는 비용이므로 사업시행자도 분담할 수 있도록 수정할 필요가 있다는 입장이며,

경기도는 ①기존 공공청사 철거 및 신규 공공청사 건설에 필요한 비용의 경우 노후 공공청사 등은 국가 및 지방자치단체의 영구 자산이므로 사업시행자를 원칙적 부담 주체에서 제외할 필요가 있다는 입장임.

파. 복합개발 청사 등의 귀속(안 제23조)

제 정 안
제23조(복합개발 청사 등의 귀속 등) ① 사용허가나 대부를 받은 국유재산 및 공유재산에 복합개발사업으로 건설된 청사는 기존 청사의 소유자인 국가 또는 지방자치단체에 귀속된다. ② 사용허가 또는 대부를 받은 국유재산 및 공유재산에 복합개발사업으로 건설된 공공임대주택은 「공공주택 특별법」 제40조의3제5항에 따라 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계기관과 사업시행자 간에 별도의 합의가 없으면 해당 국유재산 또는 공유재산을 반환할 때까지 사업시행자에게 귀속된다. ③ 위탁 및 신탁 개발로 건설한 청사, 업무시설, 생활 편의시설, 임대주택의 소유권은 준공검사가 완료된 때에 국가 및 지방자치단체에 귀속된다. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 필요하다고 판단하는 경우에는 사업시행자와 협의하여 사업시행자가 소유·관리하도록 할 수 있다. ④ 복합개발사업으로 설치된 생활편의시설은 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계기관과 사업시행자 간 별도의 합의가 없으면, 그 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 적용한다.

안 제23조는 복합개발사업 과정에서 건설되는 공공청사, 공공임대주택, 생활편의시설 등에 관한 소유권 귀속에 관한 사항을 규정하고 있음.

【복합개발사업 이후 소유권 귀속】

비용	부담주체
①국·공유재산에 복합개발사업으로 건설된 청사	기존 청사의 소유자인 국가 또는 지방자치단체
②국·공유재산에 복합개발사업으로 건설된 공공임대주택	별도의 합의가 없으면 해당 국유재산 또는 공유재산을 반환할 때까지 사업시행자에게 귀속
③위탁 및 신탁 개발로 건설한 청사, 업무시설, 생활 편의시설, 공공임대주택	준공검사가 완료된 때에 국가 및 지방자치단체에 귀속(국가, 지방자치단체가 필요한 경우 사업시행자와 협의하여 사업시행자가 소유·관리)
④복합개발사업으로 설치된 생활편의시설	별도의 합의가 없으면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 적용

제정안에 대하여 재정경제부는 복합개발사업별 추진 여건을 고려할 수 있도록 별도의 조항을 두기보다는 추진계획 수립 시 공공청사, 공공주택, 생활편의시설의 귀속에 관한 사항을 포함하여 수립하도록 규정할 필요가 있다는 입장임.

하. 복합개발사업 활성화를 위한 지원(안 제5장)

제 정 안

제24조(재정 및 기금의 지원) ① 국가 및 지방자치단체는 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호에 따라 국가 또는 지방자치단체의 재정, 기금 및 특별회계 등을 지원할 수 있다.

1. 기존 청사 철거비용 및 복합개발 청사 건설에 필요한 비용: 국가 또는 지방자치단체의 재정, 「국유재산법」 제26조의2에 따른 국유재산관리기금(이하 “국유재산관리기금”이라 한다), 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산관리기금(이하 “공유재산관리기금”이라 한다)
2. 임시청사의 이사·설치·임차 등에 필요한 비용 : 국가 또는 지방자치단체의 재정, 공유재산관리기금
3. 생활편의시설 건축 등에 필요한 비용 : 국가 또는 지방자치단체의 재정, 주택도시기금
4. 공공주택 건설에 필요한 비용 : 국가 또는 지방자치단체의 재정, 주택도시기금

② 제1항 각 호에 따른 재정이나 기금 등의 지원에 대한 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제1항제3호에 따른 국비 지원은 「보조금 관리에 관한 법률」 제9조제1항제1호 및 같은법 시행령 제4조제1항 후단에 따른 보조금 지급 제외사업을 제외하며, 관계부처의 기존 운영 중인 사업을 우선적으로 고려하여야 한다.

제25조(복합개발사업의 세제 지원) 국가 및 지방자치단체는 이 법에 따른 복합개발사업의 추진 및 공공주택 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.

제26조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) ① 국토교통부장관은 복합개발지구 내에서 도심 내 공공주택 공급 확대와 공공청사 개발의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지

제 정 안

구에서의 건축물 건축 제한

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 건폐율 및 용적률의 제한
3. 「건축법」 제2조제1호, 제42조, 제43조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 대지의 범위, 대지의 조정, 공개 공지, 대지 안의 공지, 건축물의 건폐율·용적률·높이 등 건축 제한
4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준
5. 「주차장법」 제12조의3, 제19조 및 「주택법」 제35조에 따른 주차장의 설치기준

② 제1항제5호에 따라 주차장의 설치기준을 완화하는 경우 제17조에도 불구하고 「도시교통정비 촉진법」 제17조제1항에 따른 교통영향평가심의위원회의 심의를 받아야 한다.

제27조(「국유재산법」 등에 대한 특례) ① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 복합개발사업의 사업시행자(제13조제1호부터 제5호까지, 제9호에 한정한다)에게 수의계약의 방법으로 사용허가·매각(처분)·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가, 대부 기간을 최대 50년 이내로 할 수 있으며, 사용료 및 대부료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면 또는 면제할 수 있다.

② 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 제1항에 따른 사업시행자에게 같은 항에 따라 사용허가나 대부를 받은 국유재산 또는 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 있다.

제28조(국·공유지의 처분제한 등) ① 복합개발지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 복합개발사업에 필요한 토지는 복합개발사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다.

② 복합개발지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자(제13조제1호부터 제5호까지, 제9호에 한정한다)에게 수의계약으로 양도할 수 있다. 이 경우 그 재산의 용도폐지 및 양도에 관하여 국토교통부장관이 미리 관계 행

제 정 안
정기관의 장과 협의하여야 한다. ③ 제2항 후단에 따라 협의의 요청이 있는 때에는 관계 행정기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 60일 이내에 용도폐지 및 그 밖의 필요한 조치를 하여야 한다. ④ 제2항에 따라 사업시행자에게 양도하고자 하는 재산 중 관리청을 알 수 없는 국유재산에 관하여는 다른 법령에도 불구하고 재정경제부장관이 이를 관리 또는 처분한다. 제29조(「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 대한 특례) ① 사업시행자는 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조에도 불구하고 교육감의 의견을 들어 학교용지를 개발·확보하지 아니할 수 있다. ② 제1항에 따라 사업시행자가 학교용지를 확보하지 아니하는 경우, 사업시행자는 교육감의 의견을 들어 복합개발사업의 시행 지역과 가까운 곳에 있는 학교를 증축하기 위하여 필요한 경비 등을 부담할 수 있다. 제30조(주택공급 특례) 복합개발사업으로 공급하는 주택에 대하여는 「주택법」 제57조, 제57조의2, 제64조 및 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 사업시행자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업계획 및 권리변동에 관한 사항 등을 고려하여 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

안 제5장(제24조~제30조)은 복합개발사업 활성화를 위한 지원방안으로 재정·기금 지원(제24조), 세제 지원(제25조), 건축규제 완화(제26조), 국·공유재산 수의계약 양도 등(제27조 및 제28조), 학교용지 개발·확보 관련 특례(제29조), 주택공급 특례(제30조)를 규정하고 있음.

안 제27조와 제28조의 국·공유재산 특례와 관련하여 소유권의 이전 없이 사업을 추진하기 위해서는 행정재산은 사용허가, 일반재산은 대부

절차를 거쳐야 하며, 소유권의 이전을 통해 사업을 추진하기 위해서는 행정재산은 용도폐지 후 일반재산으로 변경하여야 하며, 일반재산은 매각(유상) 또는 양여(무상) 절차를 거쳐야 하므로, 사업추진 방식의 차이를 고려하여 안 제27조와 제28조의 조문을 정비할 필요가 있어 보임.

제정안에 대하여 국토교통부는 사업의 원활한 추진을 위하여 관련 특례들이 필요하다는 의견이고,

재정경제부는 안 제28조제2항의 용도폐지에 관한 협의와 관련하여 사업계획의 승인 시 안 제18조27)에 따라 행정재산의 용도폐지가 의제되므로 별도의 협의 절차는 거칠 필요가 없다는 입장이며, 국토교통부는 재정경제부의 의견에 동의하는 입장임.

【안 제27조 및 제28조 관련 수정의견】

제 정 안	수 정 의 견
제27조(「국유재산법」 등에 대한 특례) ① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관	제27조(「국유재산법」 등에 대한 특례) ① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관

27) 「도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별법안」

제18조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 사업계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·심의 등(이하 “인·허가등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 사업계획 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다.

5. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지, 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가
6. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가, 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지

제 정 안	수 정 의 건
리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 복합개발사업의 사업시행자(제13조제1호부터 제5호까지, 제9호에 한정한다)에게 수의계약의 방법으로 사용허가·매각(처분)·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가, 대부 기간을 최대 50년 이내로 할 수 있으며, 사용료 및 대부료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면 또는 면제할 수 있다. ② 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 제1항에 따른 사업시행자에게 같은 항에 따라 사용허가나 대부를 받은 국유재산 또는 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 있다. 제28조(국·공유지의 처분제한 등) ① 복합개발지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 복합개발사업에 필요한 토지는 복합개발사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다. ② 복합개발지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자(제13조제1호부터 제5호까지,	리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 사업시행자(제13조제1호부터 제5호까지 및 제9호에 한정한다)에게 수의계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가, 대부 기간을 최대 50년 이내로 할 수 있으며, 사용료 및 대부료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면 또는 면제할 수 있다. ② 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 제1항에 따른 사업시행자에게 같은 항에 따라 사용허가나 대부를 받은 국유재산 또는 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 있다. 제28조(국·공유지의 처분제한 등) ① 복합개발지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 복합개발사업에 필요한 토지는 복합개발사업 외의 목적으로 매각하거나 양여할 수 없다. ② 복합개발지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자(제13조제1호부터 제5호까지

제 정 안	수 정 의 건
<u>제9호</u>에 한정한다)에게 수의계약으로 양도할 수 있다. 이 경우 <u>그 재산의 용도폐지 및 양도</u>에 관하여 국토교통부장관이 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. ③ 제2항 후단에 따라 협의의 요청이 있는 때에는 관계 행정기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 60일 이내에 용도폐지 및 그 밖의 필요한 조치를 하여야 한다. ④ 제2항에 따라 사업시행자에게 양도하고자 하는 재산 중 관리청을 알 수 없는 국유재산에 관하여는 다른 법령에도 불구하고 재정경제부장관이 이를 관리 또는 처분한다.	<u>및 제9호</u>에 한정한다)에게 수의계약으로 매각·양여할 수 있다. 이 경우 <u>국유재산 또는 공유재산의 매각·양여</u>에 관하여 국토교통부장관이 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. ③ 제2항 후단에 따라 협의의 요청이 있는 때에는 관계 행정기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 60일 이내에 용도폐지 및 그 밖의 필요한 조치를 하여야 한다. ④ 제2항에 따라 사업시행자에게 양도하고자 하는 재산 중 관리청을 알 수 없는 국유재산에 관하여는 다른 법령에도 불구하고 재정경제부장관이 이를 관리 또는 처분한다.

거. 보칙(안 제6장)

제 정 안

제31조(권한의 위임 또는 위탁) ① 재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐 시·도지사에게 위임할 수 있다. 이 경우 중앙행정기관은 관계 행정기관으로 보며, 중앙도시계획위원회는 지방도시계획위원회로 본다.

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

③ 재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐 관계 중앙행정기관의 장 또는 사업시행자에게 위탁할 수 있다.

제32조(협조 요청) 재정경제부장관, 국토교통부장관, 제31조에 따라 권한을 위임받은 시·도지사는 관계 기관의 장에게 복합개발사업의 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.

제33조(보고·검사 등) ① 재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 이 법의 시행을 위하여 필요한 경우에는 사업시행자에게 필요한 보고를 하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 사업시행자의 사무실·사업장, 그 밖에 필요한 장소에 출입하여 복합개발사업에 관한 업무를 검사하게 할 수 있다.

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

③ 제2항에 따른 증표에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제34조(감독) ① 재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 사업시행자가 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

제 정 안

경우

2. 제16조제2항에 따른 사업계획의 승인 또는 변경승인의 내용을 위반하여 사업을 시행한 경우
3. 사정의 변경으로 인하여 복합개발사업의 계속적인 시행이 불가능하게 된 경우

② 재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 제1항에 따른 처분 또는 명령을 한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다.

제35조(청문) 재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 이 법에 따른 허가 또는 승인을 제34조제1항에 따라 취소하려면 청문을 하여야 한다.

안 제6장 보칙은 권한의 위임·위탁(제31조), 협조 요청(제32조), 보고·검사 등(제33조), 감독(제34조), 청문(제35조)을 규정하고 있으며, 「공공주택 특별법」 제53조부터 제56조까지²⁸⁾의 입법례를 참고한 것으로 보임.

제정안에 대하여 국토교통부는 복합개발사업의 원활한 추진을 위해 관련 규정들이 마련될 필요가 있다는 입장임.

28) 「공공주택 특별법」 제53조(권한의 위임 또는 위탁), 제53조의2(협조 요청), 제54조(보고·검사 등), 제55조(감독), 제56조(청문)

너. 부칙

제 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(경과규정) 이 법 시행 전에 「공공주택 특별법」 등에 따른 주택건설사업계획승인을 받아 공공재산 복합개발을 추진하던 경우, 이 법에 따른 사업계획 승인을 받은 것으로 본다.

제정안의 시행일은 공포 후 6개월이 경과한 날이며, 기존에 「공공주택 특별법」²⁹⁾ 등에 따라 주택건설사업계획승인을 받아 공공재산 복합개발을 추진하던 경우 제정안에 따른 사업계획 승인을 받은 것으로 보는 경과규정을 마련하고 있음.

29) 「공공주택 특별법」

제40조의2(공용재산·공공용재산인 토지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례) ① 대통령령으로 정하는 공공건설임대주택을 공급하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 대통령령으로 정하는 비율 이상 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에도 불구하고 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설물을 공공주택과 함께 건설할 수 있다. 이 경우 제2조제2호 후단에 따른 주택비율은 적용하지 아니한다.

1. 「국유재산법」 제6조제2항제1호·제2호 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호·제2호에 따른 공용재산과 공공용재산
2. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립하는 지방공사가 소유한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 매각을 목적으로 조성하였으나 매각되지 아니한 토지
 - 나. 공공시설 등을 설치할 목적으로 취득하였으나 그 목적대로 사용하지 아니하는 토지
 - 다. 공공시설 등을 설치하여 사용하고 있으나 해당 시설의 이용에 지장이 없는 범위에서 공공주택을 건설할 수 있는 토지
3. 그 밖에 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 조성하거나 조성된 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

② 제1항에 따른 토지에서 공공주택과 시설물을 함께 건설하려는 공공주택사업자는 제35조 및 「건축법」 제11조 등 관계 규정에도 불구하고 시설물의 건설에 관한 사항을 포함하여 주택건설사업계획을 작성한 후 제35조에 따른 승인을 받아야 한다. 다만, 제1항에 따른 시설물을 공공주택과 별개의 동(棟)으로 건설하려는 경우 해당 시설물은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축할 수 있다.

③ 제1항에 따른 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제정안에 대하여 재정경제부는 「국유재산법」에 따라 주택공급을
진행 중인 사업도 포함할 필요가 있다는 입장이며, 국토교통부는 재정
경제부의 의견에 동의하는 입장임.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

수정가결

8. 법제사법위원회 체계·자구심사 내용

통합심의위원회의 통합심의와 관련하여 통합심의위원회의 구성에 관한 사항은 삭제하고 통합심의의 대상과 효과가 명확해지도록 조문을 정비하였으며, 보고·검사 및 감독 규정 위반에 대한 벌칙 조항을 신설하였음.

- [붙임] 1. 도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사등 복합개발 특별
법안에 대한 수정안
2. 도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사등 복합개발 특별
법안

도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별 법안에 대한 수정안

제안연월일 : 2026. 4.

제 안 자 : 국토교통위원장

수정이유 및 수정주요내용

법의 유효기간을 시행 후 10년으로 규정하고, 복합개발지구 지정 절차를 삭제하며, 행정계획의 수립을 위한 복합개발심의위원회의 심의 전 협의 대상을 기초자치단체까지 확대하는 등 일부 내용을 수정함.

도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발

특별법안에 대한 수정안

도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별법안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제1조 중 “공공재산”을 “노후 공공청사 등”으로, “국가 또는 지방자치단체의 재산”을 “국가, 지방자치단체 및 공공기관 등의 공공재산”으로, “도심지”를 “도심 내”로, “공공 서비스”를 “공공서비스”로, “제고하는”을 “높이는”으로 한다.

안 제2조제1호 각 목 외의 부분 중 “다음 각 목의 재산”을 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호의 도시지역 내 다음 각 목의 재산”으로 하고, 같은 호 나목 중 “제2조제1호에 따른 지방자치단체 소유의 재산”을 “제4조제1항제1호에 따른 부동산과 그 종물”로 하며, 같은 호 다목 중 “제4조에 따라 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다)으로 지정된 기관이 소유한 재산”을 “제4조에 따른 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업(이하 “공공기관”이라 한다)이 소유한 부동산과 그 종물”로 하고, 같은 조 제2호 중 “준공일로부터 30년이 경과한 건축물을 말한다”를 “다음 각 목의 공공청사를 말한다”로 하며, 같은 호에 각 목을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3호 중 “공공재산 중 행정목적의 폐지 또는 이전으로 인하여 당초 목적에 따라 활용되지 않는 토지 및 건축물을 말한다”를 “다음 각 목의 공공재산을

말한다”로 하며, 같은 호에 각 목을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5호 중 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 교통시설, 공간시설, 공공·문화체육시설 및 「건축법」 제2조제2항에 따른 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설 등 으로서 국민에게 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위하여 설치하는 시설을 말한다”를 “국민에게 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목·라목의 기반시설 및 「건축법」 제2조제2항제3호부터 제14호까지의 시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 말한다”로 하며, 같은 조 제6호 중 “노후 공공청사 등 복합개발사업”을 “복합개발사업”으로, “이하 “노후 공공청사 등”이라 한다”를 “이하 “노후공공청사등”이라 한다”로, “타”를 “다른”으로, “말한다(이하 ”복합개발사업“이라 한다).”를 “말한다.”로 하고, 같은 조 제7호를 삭제한다.

가. 준공일부터 30년이 지난 공공청사

나. 준공일부터 30년이 지나지 아니한 공공청사로서 붕괴, 훼손, 멸실 등으로 안전사고의 우려가 높은 경우 등 대통령령으로 정하는 공공청사

가. 국유재산 및 공유재산 중 공공청사의 이전 등으로 인하여 사용되지 아니하거나 사용할 필요가 없어진 재산

나. 공공기관 보유재산 중 당초 목적에 따라 사용되지 아니하는

재산

안 제3조제1항 전단 중 “제13조”를 “제9조”로, “제14조부터 제35조까지를 준용할 수 있다.”를 “제4조부터 제32조까지를 준용한다.”로 한다.

안 제4조제1항 중 “복합개발 사업”을 “복합개발사업”으로 한다.

안 제5조제2항을 다음과 같이 한다.

② 공공청사 및 공공주택의 건설·공급·관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공동주택관리법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 「국유재산법」 및 「주택법」을 적용한다.

안 제6조의 제목 중 “노후 공공청사 등”을 “노후공공청사등”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “노후 공공청사 등”을 “재정경제부와 국토교통부가 공동으로 운영하는 노후공공청사등”으로 하며, 같은 조 제2항제1호 중 “복합개발사업 종합계획”을 “연차별 복합개발사업 추진계획”으로 하고, 같은 항 제2호를 삭제하며, 같은 항 제3호 및 제4호를 각각 제2호 및 제3호로 하고, 같은 항 제2호(중전의 제3호)를 다음과 같이 하며, 같은 항 제3호(중전의 제4호) 중 “노후 공공청사 등”을 “노후공공청사등”으로 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “복합개발심의위원회의”를 “복합개발심의위원회는 위원장을 포함하여 10명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하고,”로, “위촉하되 10명 이상 30명 이하로 구성한다.”를 “위촉한다.”로 하며, 같은 항 제1호 중 “국유재산”을 “해당 노후공공청사등”으로, “고위공무원급 공무원”을 “고위공무원단에

속하는 공무원, 지방자치단체의 부단체장 및 공공기관의 임원”으로 하고, 같은 항 제2호와 제3호를 다음과 같이 하며, 같은 항 제7호 중 “지역재생”을 “도시 재생”으로 하고, 같은 조 제4항을 삭제하며, 같은 조 제5항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항의 “제5항”을 “제4항”으로 한다.

2. 복합개발사업 추진 과정에서의 관계기관 간 이견 조율 등과 관련된 사항

2. 해당 노후공공청사등이 속한 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도 및 시·군·구(지방자치단체인 구를 말한다. 이하 같다) 소속의 부단체장

3. 관계 중앙행정기관의 고위공무원단에 속하는 공무원

⑤ 복합개발심의위원회는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

안 제7조제1항제1호 중 “노후 공공청사 및 유휴 공공재산”을 “노후공공청사등”으로 하고, 같은 항 제3호를 다음과 같이 하며, 같은 항 제5호를 삭제하고, 같은 항 제6호 및 제7호를 각각 제5호 및 제6호로 하며, 같은 조 제2항 중 “제1항의 업무 중에서”를 “제1항 각 호에 따른 업무의”로 한다.

3. 제8조에 따른 연차별 복합개발사업 추진계획의 수립 지원

안 제8조 앞의 “제3장 복합개발사업 계획 수립 및 복합개발 지구 지정”을 삭제한다.

안 제8조의 제목 중 “종합계획”을 “추진계획”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “5년마다 복합개발사업 종합계획(이하 “종합계획”이라 한다)을 수립”을 “매년 연차별 복합개발사업 추진계획(이하 “추진계획”이라 한다)을 수립”으로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “종합계획”을 “추진계획”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “지역별”을 “지역(시·군·구를 말한다)별”로, “수요 분석”을 “수요의 분석”으로 하며, 같은 항 제2호 중 “제1호에 따라”를 “제1호에 따른 분석 결과”로, “노후 공공청사(다만, 준공일로부터 30년이 경과하지 않은 공공청사로서 재정경제부장관 및 국토교통부장관이 대통령령으로 정하는 바에 따라 인정하는 대상을 포함할 수 있다) 및 유휴 공공재산의 현황”을 “노후공공청사등의 현황”으로 하고, 같은 항 제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 하며, 같은 항 제5호를 제6호로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제6호(중전의 제5호) 중 “종합계획”을 “추진계획”으로 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 전단 중 “복합개발사업 종합계획”을 “추진계획”으로 하며, 같은 항 제2호 중 “한다)”를 “한다) 및 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)”로 하고, 같은 조 제4항 중 “종합계획”을 “추진계획”으로, “관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사와 협의”를 “복합개발심의위원회의 심의 전에 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 공공기관의 장과 협의”로 하며, 같은 조 제5항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설하며, 같은

조 제6항(중전의 제5항) 중 “종합계획”을 “추진계획”으로 하고, “관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 통보”를 “관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 공공기관의 장에게 통보”로 하며, 같은 조에 제7항부터 제9항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 복합개발사업의 후보지, 제9조에 따른 복합개발 사업시행자 및 제10조에 따른 복합개발사업의 시행방식(공공청사, 공공주택 등에 대한 건설·공급·관리계획 및 귀속에 관한 사항을 포함한다)에 관한 사항

4. 복합개발사업에 소요되는 비용에 대한 부담주체별 부담에 관한 사항

5. 추진계획에 따라 시행 중인 복합개발사업의 추진 현황

⑤ 제1항에 따라 수립된 추진계획은 매년 3월 31일까지 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑦ 재정경제부장관, 행정안전부장관 및 지방자치단체의 장은 복합개발심의위원회에서 심의·의결한 추진계획에 포함된 복합개발사업에 대하여 「국유재산법」 제26조에 따른 국유재산정책심의위원회(이하 “국유재산정책심의위원회”라 한다) 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조에 따른 공유재산심의회를 거쳐야 하고, 각 심의에 추진계획의 내용을 충실히 반영하여야 한다.

⑧ 노후공공청사등을 소관하는 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 공공기관의 장은 수립·변경된 추진계획

에 따라 이를 다음 연도 예산에 반영하도록 노력하여야 한다.

⑨ 추진계획의 수립·변경, 심의 및 통보 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제9조부터 제12조까지를 각각 삭제한다.

안 제13조 앞의 “제4장 복합개발사업의 시행”을 삭제한다.

안 제13조 앞에 장 번호 및 제목을 다음과 같이 신설한다.

제3장 복합개발사업의 시행

안 제13조를 제9조로 하고, 제9조(종전의 제13조)제1항 각 호 외의 부분 단서를 삭제하며, 같은 조 제4호부터 제8호까지를 각각 제5호부터 제9호까지로 하고, 같은 조 제9호를 제4호로 하며, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5호(종전의 제4호) 중 “제3호까지의 규정 중”을 “제3호까지의”로 하고, 같은 조 제7호(종전의 제6호) 중 “따른”을 “따라 설립된”으로 하며, 같은 조 제8호(종전의 제7호)를 다음과 같이 하고, 같은 조 제9호(종전의 제8호) 중 “「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 공공부문 외의 자로서”를 “「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호의 민간부문으로서”로 한다.

② 국토교통부장관은 제1항제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 사업시행자로 지정할 수 있다.

③ 제1항제5호 및 제2항에 따른 사업시행자의 선정방법·절차 및

공동시행을 위한 협약 등에 필요한 사항은 「공공주택 특별법」 제 4조제3항을 준용한다. 이 경우 “공공주택사업자”는 “사업시행자”로 본다.

8. 「부동산투자회사법」 제2조제1호가목 및 나목의 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사

안 제14조를 제10조로 하고, 제10조(종전의 제14조) 각 호 외의 부분 중 “노후 공공청사 및 유휴 공공재산”을 “노후공공청사등”이라 하며, 같은 조 제2호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제4호 중 “제2조에 따른 민간투자사업”을 “제2조제6호에 따른 민간투자사업”으로 하며, 같은 조에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

2. 「국유재산법」 제57조부터 제59조까지 및 제59조의2에 따른 개발

5. 「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 건축 및 같은 항 제10호에 따른 리모델링

안 제15조를 제11조로 하고, 제11조(종전의 제15조)제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “제9조에 따른 시행계획이 심의된 날 또는 제10조에 따른 복합개발지구 지정·고시된 날부터”를 “추진계획이 심의된 날부터”로 하며, 같은 항 후단 중 “변경하고자 하는”을 “변경하려는”으로 하고, 같은 항 제2호를 다음과 같이 하며, 같은 항 제4호 중 “생활 편의시설”을 “생활편의시설”로 하고, 같은 항 제5호를 삭제하며, 같은 항 제6호부터 제10호까지를 각각 제5호부터 제9호까지로 하고, 같은 항

제6호(중전의 제7호) 중 “임시 청사”를 “임시청사”로 하며, 같은 조 제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

2. 토지이용계획

② 사업시행자는 국유재산을 활용하여 복합개발사업을 추진하는 경우 사업계획의 승인을 신청하기 전에 국유재산정책심의위원회의 심의를 거쳐야 하며, 제12조에 따른 사업계획의 승인 전 시설물의 용도, 토지이용계획 등 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우 국유재산정책심의위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다.

안 제16조를 제12조로 하고, 제12조(중전의 제16조)의 제목 “(복합개발사업계획의 승인 등)”을 “(사업계획의 승인 등)”으로 하며, 같은 조 제1항 중 “공공주택통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다) 및 「건축법」 제4조제1항에 따른 중앙건축위원회 심의(이하 “통합심의위원회등 심의”라 한다)를 거쳐야 한다”를 “공공주택통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 전단 중 “승인하고자 하는”을 “승인하려는”으로, “통합심의위원회등 심의 전에 공람을 통하여 주민으로부터 의견을 들어야 하며, 공람에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 반영하여야 한다”를 “통합심의위원회 심의 전에 미리 그 사실을 공고하고 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다”로 하고, 같은 조 제4항을 삭제하며, 같은 조 제5항을 제4항으로 한다.

다만, 사업계획의 변경(제13조제3항제2호 및 제4호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 위원회의 검토나 심의를 거쳐야 하는 변경은 제외한다)이나 사업시행자가 요청하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

안 제17조를 제13조로 하고, 제13조(종전의 제17조)의 제목 “(통합심의 위원회)”를 “(통합심의)”로 하며, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 하고, 같은 항 제2호를 삭제하며, 같은 항 제3호부터 제7호까지를 각각 제2호부터 제6호까지로 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 하며, 같은 항 제2호를 삭제하고, 같은 항 제3호부터 제7호까지를 각각 제2호부터 제6호까지로 하며, 같은 항 제6호(종전의 제7호) 중 “제1항제7호”를 “제1항제6호”로 하고, 같은 조 제4항을 삭제한다.

① 국토교통부장관은 제12조에 따른 사업계획의 승인과 관련하여 다음 각 호의 사항을 통합심의위원회의 통합심의를 거쳐야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.

③ 제1항에 따라 통합심의위원회의 통합심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.

안 제18조를 제14조로 하고, 제14조(종전의 제18조)제1항제29호부터 제33호까지를 각각 제34호부터 제38호까지로 하며, 같은 항 제28호를 제31호로 하고, 같은 항 제27호를 제32호로 하며, 같은 항 제26호를

제33호로 하고, 같은 항 제21호부터 제25호까지를 각각 제26호부터 제30호까지로 하며, 같은 항 제18호부터 제20호까지를 각각 제22호부터 제24호까지로 하고, 같은 항 제17호를 삭제하며, 같은 항 제15호와 제16호를 각각 제20호와 제21호로 하고, 같은 항 제10호부터 제14호까지를 각각 제13호부터 제17호까지로 하며, 같은 항 제8호를 제10호로 하고, 같은 항 제2호부터 제7호까지를 각각 제3호부터 제8호까지로 하며, 같은 항 제1호 중 “건축신고, 같은 법”을 “건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경, 같은 법”으로, “건축허가 또는 신고”를 “건축허가·신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축 협의”로 하고, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제3호(중전의 제2호) 중 “심사”를 “심사 및 같은 법 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고”로 하고, 같은 항 제5호(중전의 제4호) 중 “매립면허, 같은 법”을 “매립면허, 같은 법 제33조에 따른 매립면허의 고시, 같은 법”으로, “공유수면매립실시계획의 승인”을 “공유수면매립실시계획의 승인·고시”로 하며, 같은 항 제6호(중전의 제5호) 중 “용도폐지, 같은 법”을 “용도폐지 및 같은 법”으로 하고, 같은 항 제7호(중전의 제6호) 중 “사용허가, 같은 법”을 “사용허가 및 같은 법”으로 하며, 같은 항 제8호(중전의 제7호) 중 “도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호 각 목의 계획 및 제49조에 따른 지구단위계획을 말한다)”을 “도시·군관리계획”으로, “도시·군계획시설사업시행자”를 “도시·군계획시설사업의 시행자”로, “실시계획의 인가”를 “실시계획의 작성·인가”

로 하고, 같은 항 제9호를 제12호로 하며, 같은 항에 제9호를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제10호(중전의 제8호) 중 “제33조, 소음·진동관리법」”을 “제33조 및 소음·진동관리법」으로 하며, 같은 항 제11호를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제12호(중전의 제9호) 중 “도로공사 시행의 허가”를 “도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가”로, “도로점용의 허가”를 “도로의 점용 허가 및 같은 법 제107조에 따른 도로관리청과의 협의 또는 승인”으로 하며, 같은 항 제13호(중전의 제10호) 중 “도시개발구역의 지정, 같은 법”을 “도시개발구역의 지정, 같은 법 제4조에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 같은 법”으로, “실시계획의 인가, 같은 법”을 “실시계획의 작성·인가, 같은 법 제26조에 따른 조성토지등의 공급계획의 작성·승인, 같은 법 제53조에 따른 조성토지등의 준공 전 사용의 허가 및 같은 법”으로 하고, 같은 항 제14호(중전의 제11호) 중 “지정, 같은 법”을 “지정 및 같은 법”으로 하며, 같은 항 제16호(중전의 제13호) 중 “사도”를 “사도(私道)”로 하고, 같은 항 제17호(중전의 제14호) 중 “허가, 같은 법”을 “허가 및 같은 법”으로 하며, 같은 항에 제18호 및 제19호를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제20호(중전의 제15호) 중 “산지전용허가 및 산지전용신고”를 “산지전용허가·산지전용신고”로 하며, 같은 항 제21호(중전의 제16호) 중 “승인, 같은 법”을 “수립·승인, 같은 법 제8조에 따른 소하천정비시행계획의 수립, 같은 법”으로, “소하천공사 시행의 허가, 같은 법”을 “관리청이 아닌 자의 소하천등 정비의 허가 및

같은 법”으로 하고, 같은 항에 제25호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제26항(중전의 제21호) 중 “제27조에 따른 타인의 토지 등에 설치된 분묘 등의 처리, 같은 법 제28조에 따른 무연분묘의 처리”를 “제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가”로 하고, 같은 항 제34호(중전의 제29호)를 다음과 같이 하며, 같은 항 제36조 중 “설치승인”을 “설치승인”으로 하고, 같은 항 제37호(중전의 제32호) 중 “허가, 같은 법”을 “허가, 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가 및 같은 법”으로 하며, 같은 항 제38호(중전의 제33호) 중 “「하천법」 제30조”를 “「하천법」 제6조에 따른 하천관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제30조”로, “허가 및 하천공사실시계획의”를 “허가와 하천공사실시계획의”로, “점용허가,”를 “점용허가 및”으로 하고, 같은 항에 제39호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료 등을 면제한다”를 “관계 법률에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 면허에 대한 등록면허세, 수수료·사용료 등을 면제한다. 다만, 제1항제6호 및 제7호에 따른 사용료는 제24조제1항을 따른다.”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

2. 「골재채취법」 제22조에 따른 골재채취의 허가

9. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역의 변경·해제 및 같은 법 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의

11. 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」 제9조에 따른 개발사업계획에의 대중교통시설에 관한 사항
 18. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지사업의 시행자의 지정, 같은 법 제17조·제18조에 따른 산업단지개발 실시계획의 승인 및 같은 법 제18조의2에 따른 도시첨단산업단지 개발실시계획의 승인
 19. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인
 25. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 개발사업의 재해영향평가등의 협의
 34. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가 및 같은 법 제23조에 따른 초지전용의 허가
 39. 「항만법」 제7조에 따른 항만기본계획의 변경, 같은 법 제9조 제2항에 따른 항만개발사업 시행의 허가 및 같은 법 제10조제2항에 따른 항만개발사업실시계획의 승인
- ② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 사업계획을 승인하려는 경우에는 사업시행자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

④ 제1항에서 규정한 사항 외에 인·허가등 의제의 기준 및 효과 등에 관하여는 「행정기본법」 제24조부터 제26조까지에 따른다. 이 경우 같은 법 제24조제4항 전단 중 “20일”은 “30일”로 본다.

안 제19조를 제15조로 하고, 제15조제1항 중 “공공주택 등 또는 그 밖의”를 “공공주택, 그 밖의”로, “제13조에 따라 지정된 사업시행자가”를 “사업시행자가”로, “경우로서, 「건축법」”을 “경우로서 「건축법」”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “제15조제1항”을 “제11조제1항”으로, “재적 위원은 「공공주택 특별법」 제33조제4항제2호부터 제6호까지의 위원으로 계산한다.”를 “재적 위원의 계산에 관하여는 「공공주택 특별법」 제36조제3항 후단에 따른다.”로 한다.

안 제20조를 제16조로 하고, 제16조(중전의 제20조)제1항 중 “복합개발지구 내 토지”를 “토지”로 하며, 같은 조 제2항 중 “복합개발지구를 지정하거나 제16조”를 “국토교통부장관이 제12조”로, “제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및”을 “제20조제1항에 따른 사업인정 및 같은 법 제22조에 따른”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “복합개발사업계획에서”를 “사업계획에서”로 하며, 같은 조 제5항 중 “제12조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고”를 “제12조제2항에 따른 사업계획 승인을 위한 공고”로, “제12조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일”을 “제12조제2항에 따른 사업계획 승인을 위한 공고일”로, “같은 항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일”을 “공고일”로 한다.

안 제21조와 제22조를 각각 제17조와 제18조로 하고, 제17조(중전의

제21조)제2항 중 “공급해야”를 “공급하여야”로 한다.

제18조(중전의 제22조)를 다음과 같이 한다.

제18조(비용의 부담) 복합개발사업에 소요되는 비용은 복합개발사업 과정에서 공공청사, 공공주택, 생활편의시설 등 해당 시설의 건설로 이익을 얻는 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 사업시행자가 부담한다. 다만, 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 국가, 지방자치단체, 공공기관, 사업시행자 간 협의를 통해 복합개발사업에 소요되는 비용을 조정할 수 있다.

안 제23조를 제19조로 하고, 제19조(중전의 제23조)제1항 중 “사용허가나 대부”를 “제24조에 따라 사용허가 또는 대부”로, “국가 또는 지방자치단체”를 “국가, 지방자치단체 또는 공공기관”으로 하며, 같은 조 제2항 중 “사용허가 또는 대부”를 “제24조에 따라 사용허가 또는 대부”로 하고, 같은 조 제3항 본문 중 “위탁 및 신탁 개발로 건설한 청사, 업무시설, 생활 편의시설, 임대주택”을 “위탁 개발 또는 신탁 개발 방식의 복합개발사업으로 건설된 공공청사, 생활편의시설, 공공주택”으로, “국가 및 지방자치단체에”를 “노후공공청사등을 위탁 또는 신탁한 국가, 지방자치단체 또는 공공기관에”로 하며, 같은 항 단서 중 “국가 또는 지방자치단체가”를 “국가, 지방자치단체 또는 공공기관이”로, “소유·관리”를 “소유 또는 관리”로 하고, 같은 조 제4항 중 “없으면, 그 귀속에”를 “없으면 그 귀속에”로 하며, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 “개발행위허가”는 “사업계획의 승인”으로, “개발행위허가를 받은 자”는 “사업시행자”로, “도시·군계획사업” 및 “도시·군계획시설사업”은 “복합개발사업”으로 각각 본다.

안 제24조 앞의 “제5장 사업 활성화를 위한 지원”을 삭제한다.

안 제24조 앞에 장 번호 및 제목을 다음과 같이 신설한다.

제4장 사업 활성화를 위한 지원

안 제24조를 제20조로 하고, 제20조(중전의 제24조)의 제목 “(재정 및 기금의 지원)”을 “(재정의 지원)”으로 하며, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호에 따라 국가 또는 지방자치단체의 재정, 기금 및 특별회계 등을”을 “재정을”로 하고, 같은 항 제1호부터 제4호까지를 각각 삭제하며, 같은 조 제2항을 제3항으로 하고, 같은 조 제3항을 제2항으로 하며, 같은 조 제2항(중전의 제3항) 중 “제1항제3호에 따른 국비 지원”을 “제1항에 따른 재정의 지원”으로, “제9조제1항제1호 및 같은법 시행령 제4조제1항 후단에 따른 보조금 지급 제외사업을 제외하며, 관계부처의 기존 운영 중인 사업을 우선적으로 고려하여야 한다.”를 “제9조제1항제1호에 따라 보조금 지급 대상에서 제외되는 사업을 제외하여야 한다.”로 하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “제1항 각 호에 따른 재정이나 기금 등의 지원”을 “제1항에 따른 재정의 지원”으로 한다.

안 제25조를 제21조로 하고, 제21조(중전의 제25조) 중 “조례로”를 “조례에서”로 한다.

제22조를 다음과 같이 신설한다.

제22조(도시혁신구역의 지정 등에 관한 특례) ① 국토교통부장관은

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의2제3항 및 제40조의 3제1항에도 불구하고 복합개발사업의 대상지(추진계획에 포함된 복합개발사업의 후보지를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)의 전부 또는 일부에 대하여 공간재구조화계획을 입안하거나 도시혁신구역으로 지정·변경할 수 있다.

② 제1항에 따른 도시혁신구역 지정 등에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제2항·제3항·제5항 및 제40조의 6제1항·제2항에 따른다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제7항에도 불구하고 도시혁신구역의 지정 및 변경과 도시혁신계획의 수립 및 변경에 관한 사항은 대통령령으로 달리 정할 수 있다.

안 제26조를 제23조로 하고, 제23조(중전의 제26조)제1항 각 호 외의 부분 중 “복합개발지구 내에서 도심”을 “도심”으로, “다음 각 호에 따른 관계 규정”을 “다음 각 호의 법률에 따른 기준”으로 하며, 같은 항 제3호를 제1호로, 같은 항 제1호와 제2호를 각각 제2호와 제3호로 하고, 같은 항 제1호(중전의 제3호) 중 “제2조제1호”를 “제2조제1항제1호”로 하며, 같은 항 제3호(중전의 제2호) 중 “제한”을 “최대한도”로 하고, 같은 항 제4호 중 “녹지”를 “녹지의”로 하며, 같은 조 제2항 중 “제17조에도”를 “제13조에도”로, “따른”을 “따라 교통영향평가서에 대

하여”로 한다.

안 제27조를 제24조로 하고, 제24조(중전의 제27조)제1항 전단 중 “사업의”를 “복합개발사업의”로, “복합개발사업의 사업시행자(제13조제1호부터 제5호까지, 제9호에)”를 “사업시행자(제9조제1항제1호부터 제6호까지의 사업시행자로”로, “사용허가·매각(처분)·대부”를 “국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 대부”로 하며, 같은 항 후단 중 “사용허가, 대부”를 “사용허가 또는 대부”로, “사용료 및 대부료”를 “사용료 또는 대부료”로, “감면 또는 면제”를 “감면”으로 한다.

안 제28조를 제25조로 하고, 제25조(중전의 제28조)제1항 중 “복합개발지구”를 “복합개발사업의 대상지”로, “양도”를 “양여”로 하며, 같은 조 제2항 전단 중 “복합개발지구”를 “복합개발사업의 대상지”로, “사업시행자(제13조제1호부터 제5호까지, 제9호에)”를 “사업시행자(제9조제1항제1호부터 제6호까지의 사업시행자로”로, “양도”를 “매각·양여”로 하고, 같은 항 후단 중 “용도폐지 및 양도”를 “매각·양여”로 하며, 같은 조 제3항 중 “용도폐지 및 그 밖의 필요한 조치”를 “필요한 조치”로 하고, 같은 조 제4항 중 “양도하고자 하는”을 “양도하려는”으로 한다.

안 제29조와 제30조를 각각 제26조와 제27조로 하고, 제26조(중전의 제29조) 중 “경우, 사업시행자는”을 “경우 사업시행자는”으로 한다.

제27조(중전의 제30조) 중 “「주택법」 제57조”를 “「주택법」 제57조”로 한다.

안 제31조 앞의 “제6장 보칙”을 삭제한다.

안 제31조 앞에 장 번호 및 제목을 다음과 같이 신설한다.

제5장 보칙

안 제31조와 제32조를 각각 제28조와 제29조로 하고, 제28조(종전의 제31조)제1항 전단 중 “재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의”를 “이 법에 따른 재정경제부장관 또는 국토교통부장관의 권한은 그”로 하며, 같은 조 제3항 중 “재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의”를 “이 법에 따른 재정경제부장관 또는 국토교통부장관의 권한은 그”로 한다.

제29조(종전의 제32조) 전단 중 “제31조”를 “제28조”로 한다.

안 제33조와 제34조를 각각 제30조와 제31조로 하고, 제31조(종전의 제34조)제1항 각 호 외의 부분 중 “재정경제부장관 또는 국토교통부장관”을 “국토교통부장관”으로 하며, 같은 항 제2호 중 “제16조제2항”을 “제12조”로 하고, 같은 조 제2항 중 “재정경제부장관 또는 국토교통부장관”을 “국토교통부장관”으로 한다.

안 제35조를 제32조로 하고, 제32조(종전의 제35조) 중 “재정경제부장관 또는 국토교통부장관”을 “국토교통부장관”으로 하며, “제34조제1항”을 “제31조제1항”으로 한다.

제6장(제33조부터 제35조까지)을 다음과 같이 신설한다.

제6장 별칙

제33조(벌칙) 제31조제1항(제3조제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 공사의 중지·변경 등의 명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제34조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제33조의 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.

제35조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제30조제1항(제3조제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료제출을 하지 아니하거나 거짓으로 한 자
2. 제30조제1항(제3조제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 검사를 거부 또는 방해한 자

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정경제부장관 또는 국토교통부장관이 부과·징수한다.

안 부칙 제2조를 삭제하고, 제2조부터 제4조까지를 다음과 같이 신설한다.

제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 10년이 경과하는 날까지 효력을 가

진다.

제3조(유효기간 만료에 따른 경과조치) 부칙 제2조에 따른 이 법의 유효기간 만료 전에 제12조에 따라 사업계획의 승인을 받은 복합개발사업에 대해서는 이 법의 유효기간이 지난 후에도 이 법을 적용한다.

제4조(주택건설사업에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받아 추진하는 주택건설사업이 복합개발사업에 해당하는 경우에는 이 법에 따른 사업계획의 승인을 받은 것으로 본다.

수정안조문대비표

원 안	수 정 안
제1조(목적) 이 법은 <u>공공재산을</u> 활용한 <u>공공주택 복합개발을</u> 통하여 <u>국가 또는 지방자치단</u> <u>체의 재산을</u> 효율적으로 활용 하고, <u>도심지</u> 에 공공주택과 생 활편의시설 등을 공급함으로써 국민의 주거 안정을 도모하고 <u>공공 서비스</u> 의 질을 <u>제고하는</u> 것을 목적으로 한다.	제1조(목적) ----- <u>노후 공공</u> <u>청사 등</u> ----- ----- <u>국가, 지방자치</u> <u>단체 및 공공기관 등의 공공재</u> <u>산</u> ----- <u>도</u> <u>심 내</u> ----- ----- ----- <u>공공서</u> <u>비스</u> ----- <u>높이는</u> ----- -----.
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “공공재산”이란 <u>다음 각 목</u> <u>의 재산을</u> 말한다. 가. (생 략) 나. 「공유재산 및 물품 관리 법」 <u>제2조제1호에</u> 따른 <u>지방자치단체 소유의 재산</u> (이하 “공유재산”이라 한 다) 다. 「공공기관의 운영에 관	제2조(정의) ----- -----. 1. -----「 <u>국토의</u> <u>계획 및 이용에 관한 법률</u> 」 <u>제6조제1호의 도시지역 내 다</u> <u>음 각 목의 재산</u> -----. 가. (원안과 같음) 나. ----- ----- <u>제4조 제1항 제1호에</u> <u>따른 부동산과 그 종물</u> --- ----- ----- 다. -----

한 법률」 제4조에 따라
공공기관(이하 “공공기관”
이라 한다)으로 지정된 기
관이 소유한 재산(이하
“공공기관 보유재산”이라
한다)

2. “노후 공공청사”란 공공재산
중 국가, 지방자치단체 및 공
공기관이 고유업무를 수행하
기 위하여 사용하는 건축물
(토지를 포함하며, 이하 “공
공청사”라 한다)로서 준공일
로부터 30년이 경과한 건축물
을 말한다.

<신 설>

<신 설>

3. “유휴 공공재산”이란 공공재
산 중 행정목적의 폐지 또는
이전으로 인하여 당초 목적에

-----제4조에 따른 공
공기관 및 「지방공기업
법」에 따른 지방공기업
(이하 “공공기관”이라 한
다)이 소유한 부동산과 그
종물-----

2. -----

-----다음
각 목의 공공청사를 말한다.

가. 준공일부터 30년이 지난
공공청사

나. 준공일부터 30년이 지나
지 아니한 공공청사로서
붕괴, 훼손, 멸실 등으로
안전사고의 우려가 높은
경우 등 대통령령으로 정
하는 공공청사

3. -----다음
각 목의 공공재산을 말한다.

따라 활용되지 않는 토지 및
건축물을 말한다.

<신 설>

<신 설>

4. (생 략)

5. “생활편의시설”이란 「국토
의 계획 및 이용에 관한 법
률」 제2조제6호에 따른 교통
시설, 공간시설, 공공·문화체
육시설 및 「건축법」 제2조
제2항에 따른 근린생활시설,
문화 및 집회시설, 종교시설,
판매시설, 운수시설, 의료시
설, 교육연구시설, 노유자시
설, 수련시설, 운동시설, 업무
시설 등으로서 국민에게 일상
생활에 필요한 편의를 제공하
기 위하여 설치하는 시설을
말한다.

6. “노후 공공청사 등 복합개발

가. 국유재산 및 공유재산 중
공공청사의 이전 등으로
인하여 사용되지 아니하거
나 사용할 필요가 없어진
재산

나. 공공기관 보유재산 중 당
초 목적에 따라 사용되지
아니하는 재산

4. (원안과 같음)

5. -----국민
에게 일상생활에 필요한 편의
를 제공하기 위하여 「국토의
계획 및 이용에 관한 법률」
제2조제6호가목·나목·라목
의 기반시설 및 「건축법」
제2조제2항제3호부터 제14호
까지의 시설 등 대통령령으로
정하는 시설을 말한다.

6. “복합개발사업”-----

사업”이란 노후 공공청사 및
유휴 공공재산(이하 “노후 공
공청사 등”이라 한다)을 활용
(청사 시설의 개선과 공공주
택 공급을 위하여 타 부지에
해당 청사를 신축하여 이전하
는 경우를 포함한다)하여 공
공청사, 공공주택, 생활편의시
설 등을 복합하여 건설하는
사업을 말한다(이하 “복합개
발사업”이라 한다).

7. “노후 공공청사 등 복합개발
지구”란 공공주택 등을 신속
하게 공급할 목적으로 복합개
발사업을 시행하기 위하여 제
10조에 따라 지정·고시하는
지구를 말한다(이하 “복합개
발지구”라 한다).

제3조(준주택의 준용) ① 제13조
에 따른 사업시행자가 국가 또
는 지방자치단체의 재정이나
「주택도시기금법」 제3조에
따른 주택도시기금(이하 “주택
도시기금”이라 한다)을 지원받
아 건설, 매입하여 임대를 목적
으로 공급하는 「주택법」 제2

이하 “노후공공청사등”이라
한다

다른

말한
다.

<삭 제>

제3조(준주택의 준용) ① 제9조

조제4호에 따른 준주택으로서 대통령령으로 정하는 준주택 (이하 “공공준주택”이라 한다) 은 제14조부터 제35조까지를 준용할 수 있다. 이 경우 “공공 주택”은 “공공준주택”으로 본다.

② (생략)

제4조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가는 도심 내에 공공주택을 원활히 공급하고 공공서비스의 질을 향상시키기 위하여 복합개발 사업과 관련된 정책 및 계획을 수립하고 이를 이행할 수 있도록 행정적 · 기술적 · 재정적 지원을 하여야 한다.

② · ③ (생략)

제5조(다른 법률과의 관계) ① (생략)

② 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공동주택관리법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 「국유재산법」, 「주택법」 등 공공청사 및 공

--제4조부터 제32조까지를 준
용한다. -----
-----.

② (원안과 같음)

제4조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① -----

-----복합개발사업-----

-----.

② · ③ (원안과 같음)

제5조(다른 법률과의 관계) ① (원안과 같음)

② 공공청사 및 공공주택의 건설 · 공급 · 관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공동주택관리법」, 「공유재산 및 물품 관리법」,

공주택의 건설·공급·관리에
관하여 규정하는 법률을 적용
한다.

제6조(노후 공공청사 등 복합개
발심의위원회 설치 등) ① 복
합개발사업의 효율적인 추진을
위하여 노후 공공청사 등 복합
개발심의위원회(이하 “복합개
발심의위원회”라 한다)를 둔다.

② 복합개발심의위원회는 다음
각 호의 사항을 심의한다.

1. 제8조에 따른 복합개발사업
종합계획의 수립 및 변경

2. 제9조에 따른 복합개발사업
시행계획의 수립 및 변경(대
상지 및 사업시행자 선정, 사
업 추진방식에 관한 사항을
포함한다)

3. 관계기관 간 이견 조율 및
사업 추진과 관련된 사항

4. 그 밖에 노후 공공청사 등
복합개발에 관한 필요한 사항

「국유재산법」 및 「주택법」
을 적용한다.

제6조(노후공공청사등 복합개발
심의위원회 설치 등) ① -----

-----재정경제부와 국토교통부
가 공동으로 운영하는 노후공
공청사등-----

② -----
-----.

1. -----연차별 복합
개발사업 추진계획-----

<삭 제>

2. 복합개발사업 추진 과정에서
의 관계기관 간 이견 조율 등
과 관련된 사항

3. -----노후공공청사등-----

으로서 위원장이 회의에 상정하는 사항

③ 복합개발심의위원회의 위원장은 재정경제부차관과 국토교통부차관이 공동으로 맡으며, 위원은 복합개발사업과 관련된 다음 각 호의 사람 중에서 위원장이 임명하거나 위촉하되 10명 이상 30명 이하로 구성한다.

1. 국유재산을 소유한 관계 중앙행정기관의 고위공무원급 공무원

2. 공유재산을 소유한 지방자치단체의 부단체장

3. 공공기관 보유재산을 소유한 공공기관의 임원

4. ~ 6. (생략)

7. 도시계획, 건축, 주택, 부동산개발, 지역재생 등 관련 분

③ 복합개발심의위원회는 위원장을 포함하여 10명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하고-----

-----위촉한다.

1. 해당 노후공공청사등-----고위공무원단에 속하는 공무원, 지방자치단체의 부단체장 및 공공기관의 임원

2. 해당 노후공공청사등이 속한 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도 및 시·군·구(지방자치단체인 구를 말한다. 이하 같다) 소속의 부단체장

3. 관계 중앙행정기관의 고위공무원단에 속하는 공무원

4. ~ 6. (원안과 같음)

7. -----도시 재생-----

야의 학식과 경험이 풍부한
자 중에서 위원장이 위촉하는
전문가

8. (생략)

④ 복합개발심의위원회의 사무
를 처리하기 위하여 간사 2명
을 두되, 간사는 위원장이 지명
하는 재정경제부 및 국토교통
부 소속 고위공무원단 공무원
이 된다.

⑤ (생략)

<신설>

⑥ 그 밖에 복합개발심의위원
회 및 제5항에 따른 분과위원
회의 구성·운영 등에 필요한
사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(복합개발심의위원회 지원
등) ① 재정경제부장관 및 국
토교통부장관은 원활한 복합개
발심의위원회 심의 및 복합개
발사업 지원을 위한 다음 각
호의 업무를 수행한다.

1. 노후 공공청사 및 유휴 공공

8. (원안과 같음)

<삭제>

④ (원안 제5항과 같음)

⑤ 복합개발심의위원회는 재적
위원 과반수의 출석으로 개의
하고, 출석위원 과반수의 찬성
으로 의결한다.

⑥ -----
-----제4항-----

-----.

제7조(복합개발심의위원회 지원
등) ① -----

-----.

1. 노후공공청사등-----

<u>재산 현황 조사</u> 2. (생략) 3. <u>복합개발사업 종합계획 및 시행계획 수립 지원</u> 4. (생략) 5. <u>복합개발지구 지정 및 해제 관련 업무</u> 6.·7. (생략) ② 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 <u>제1항의 업무</u> 중 <u>에서 일부 또는 전부를 대통령령으로 정하는 공공기관에 위탁할 수 있다.</u> ③ (생략) <u>제3장 복합개발사업 계획 수립 및 복합개발 지구 지정</u> 제8조(복합개발사업 <u>종합계획</u>의 수립) ① 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 복합개발사업의 효율적이고 체계적인 추진을 위하여 <u>5년마다 복합개발사업 종합계획(이하 “종합계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.</u> ② <u>종합계획</u>에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.	2. (원안과 같음) 3. 제8조에 따른 연차별 복합개발사업 추진계획의 수립 지원 4. (원안과 같음) <u><삭 제></u> 5.·6. (원안 제6호 및 제7호와 같음) ② ----- -----<u>제1항 각 호에 따른 업무의</u>----- ----- -----. ③ (원안과 같음) <u><삭 제></u> 제8조(복합개발사업 <u>추진계획</u>의 수립) ① ----- ----- ----- -----<u>매년 연차별 복합개발사업 추진계획(이하 “추진계획”이라 한다)을 수립</u>----- -----. ② <u>추진계획</u>----- -----.
---	--

1. <u>지역별 공공주택 공급 현황 및 수요 분석</u>	1. <u>지역(시·군·구를 말한다)별-----수요의 분석</u>
2. <u>제1호에 따라 공공주택 공급이 필요하다고 판단되는 지역에 대한 노후 공공청사(다만, 준공일로부터 30년이 경과하지 않은 공공청사로서 재정경제부장관 및 국토교통부장관이 대통령령으로 정하는 바에 따라 인정하는 대상을 포함할 수 있다) 및 유휴 공공재산의 현황</u>	2. <u>제1호에 따른 분석 결과-----노후공공청사등의 현황</u>
3. <u>복합개발사업의 기본 목표 및 추진 방향에 관한 사항</u>	3. <u>복합개발사업의 후보지, 제9조에 따른 복합개발 사업시행자 및 제10조에 따른 복합개발사업의 시행방식(공공청사, 공공주택 등에 대한 건설·공급·관리계획 및 귀속에 관한 사항을 포함한다)에 관한 사항</u>
4. <u>복합개발사업에 대한 재정투입의 기본 방향</u>	4. <u>복합개발사업에 소요되는 비용에 대한 부담주체별 부담에 관한 사항</u>
<u><신 설></u>	5. <u>추진계획에 따라 시행 중인 복합개발사업의 추진 현황</u>

5. 그 밖에 종합계획에 포함되는 것이 필요하다고 인정되는 대통령령으로 정하는 사항

③ 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 복합개발사업 종합계획의 수립·변경을 위하여 다음 각 호의 자에게 대통령령으로 정하는 기초자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 자는 이에 성실히 따라야 한다.

1. (생략)

2. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)

3. 4. (생략)

④ 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 종합계획을 수립하거나 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사와의 협의를 한 후 복

6. -----추진계획-----

③ -----

-----추진계획-----

1. (원안과 같음)

2. -----

한다) 및 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)

3. 4. (원안과 같음)

④ -----

-----추진계획-----

--복합개발심의위원회의 심의 전에 관계 중앙행정기관의 장,

합개발심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

<신 설>

⑤ 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 종합계획을 수립하거나 변경한 때에는 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 통보하여야 한다.

<신 설>

시·도지사, 시장·군수·구청장 및 공공기관의 장과 협의--

⑤ 제1항에 따라 수립된 추진계획은 매년 3월 31일까지 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑥ -----
-----추진계획-----
-----관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 공공기관의 장에게 통보-----.

⑦ 재정경제부장관, 행정안전부장관 및 지방자치단체의 장은 복합개발심의위원회에서 심의·의결한 추진계획에 포함된 복합개발사업에 대하여 「국유재산법」 제26조에 따른 국유재산정책심의위원회(이하 “국유재산정책심의위원회”라 한다) 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조에 따른 공유재산심의회의 심의를 거쳐야 하고, 각 심의에 추진계획의 내용

<신 설>

<신 설>

제9조(복합개발사업 시행계획 수립) ① 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 제8조에 따른 종합계획을 바탕으로 차년도에 추진할 복합개발사업(사업시행자를 포함한다)과 그 추진방식(노후 공공청사 재건축 또는 이전 계획, 공공주택 및 생활편의시설 공급·운영 계획, 관계기관별 비용 부담의 방식을 포함한다)을 포함한 연차별 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립하여 매년 3월 31일까지 복합개발심의위원회의 심

을 충실히 반영하여야 한다.

⑧ 노후공공청사등을 소관하는 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 공공기관의 장은 수립·변경된 추진계획에 따라 이를 다음 연도 예산에 반영하도록 노력하여야 한다.

⑨ 추진계획의 수립·변경, 심의 및 통보 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

<삭 제>

의를 거쳐야 한다.

② 노후 공공청사 및 유휴 공공재산을 소관하는 중앙행정기관
의 장, 지방자치단체의 장 및
공공기관의 장은 수립된 시행
계획에 따라 사업 추진계획을
수립하고 이를 차년도 예산에
반영하도록 노력하여야 한다.

③ 재정경제부장관, 지방자치단
체의 장, 행정안전부장관은 복
합개발심의위원회에서 심의·
의결한 시행계획에 포함된 사
업에 대하여 「국유재산법」
제26조에 따른 국유재산정책심
의위원회, 「공유재산 및 물품
관리법」 제16조에 따른 공유
재산심의회, 같은 법 제18조의3
에 따른 공유재산정책협의회
심의를 거쳐야 하고, 각 심의에
시행계획의 내용을 충실히 반
영하여야 한다.

제10조(복합개발지구 지정·변경
·해제 등) ① 국토교통부장관
은 복합개발심의위원회의 심의
를 거친 제9조의 시행계획의
사업 중에서 신속한 주택공급

<삭 제>

이 필요하다고 인정된 지역을
복합개발지구로 지정할 수 있
다.

② 국토교통부장관은 복합개발
지구로 지정된 구역이 지정 목
적을 달성하였거나, 지정 당시
의 사유가 소멸된 경우에는 해
당 지구의 전부 또는 일부를
해제하거나 변경할 수 있다.

③ 복합개발사업을 수행하는
제13조에 따른 사업시행자는
국토교통부장관에게 복합개발
지구의 지정을 제안할 수 있으
며, 사정의 변경으로 복합개발
사업을 계속 추진할 필요성이
없어지거나 계속 추진이 곤란
한 경우 복합개발지구의 변경
또는 해제를 제안할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 복합개발
지구를 지정하거나 변경하려면
「국토의 계획 및 이용에 관한
법률」 제106조에 따른 중앙도
시계획위원회의 심의를 거쳐야
하며, 이 경우 같은 법 제8조
및 제9조는 적용하지 아니한다.
다만, 대통령령으로 정하는 경

미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제4항에 따라 중앙도시계획 위원회가 심의를 하는 경우에는 60일 이내에 심의를 완료하여야 하며 같은 기간 내에 심의를 완료하지 아니한 경우에는 심의한 것으로 본다.

⑥ 국토교통부장관이 복합개발 지구를 지정·변경·해제하거나, 제13조에 따른 사업시행자가 복합개발지구의 지정·변경·해제를 제안하려는 경우 해당 지역의 주택수요, 관계기관의 의견, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관 및 사업시행자는 복합개발지구의 지정·변경·해제 및 그 제안에 대하여 관계 중앙행정기관의 장, 관할 지방자치단체의 장 등 관계기관과 사전 협의할 수 있다.

⑦ 국토교통부장관은 복합개발 지구를 지정한 때에는 복합개발지구 지정의 내용을 관보에 고시하여야 한다. 이 경우 관계

서류를 14일 이상 일반인이 공
람할 수 있게 하여야 한다.

⑧ 제7항에 따라 복합개발지구
의 지정·고시가 있는 경우 해
당 복합개발지구는 「국토의
계획 및 이용에 관한 법률」
제40조의3에 따른 도시혁신구
역으로 지정된 것으로 본다.

⑨ 제1항에 따른 복합개발지구
로 지정된 경우에는 제18조부
터 제20조까지에 따른 인허가
특례, 재정지원 및 행정적 지원
을 받을 수 있다.

⑩ 복합개발지구의 지정·변경
·해제에 대한 기준, 절차 및
효력 등에 필요한 사항은 대통
령령으로 정한다.

제11조(관계기관 협의) ① 국토교
통부장관은 복합개발지구를 지
정 또는 변경하려면 지구개요
·지정목적 및 주택계획 등 대
통령령으로 정하는 사항을 포
함한 복합개발지구 지정안 또
는 변경안에 대하여 제12조제1
항에 따른 주민 등의 의견청취
전에 관계 중앙행정기관의 장

<삭 제>

및 관할 시·도지사와 협의하
여야 한다. 다만, 대통령령으로
정하는 경미한 사항을 변경하
는 경우에는 그러하지 아니하
다.

② 제1항에 따른 협의기간은 2
0일 이내로 하되, 관계 중앙행
정기관의 장 또는 관할 시·도
지사의 요청이 있는 경우 등
국토교통부장관이 필요하다고
인정하는 경우에는 1회에 한하
여 10일의 범위에서 그 기간을
연장할 수 있다. 다만, 협의기
간 내에 협의를 완료되지 아니
한 경우에는 협의를 거친 것으
로 본다.

③ 국토교통부장관은 제1항에
따라 관계 중앙행정기관의 장
및 관할 시·도지사와 협의한
내용을 반영한 조치계획을 작
성하고 이를 성실히 이행하여
야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에
따라 협의를 하는 경우 다음
각 호에서 정한 협의를 별도로
하여야 한다. 이 경우 협의기간

은 30일 이내로 한다.

1. 「환경영향평가법」 제16조
에 따른 전략환경영향평가
협의를(「자연환경보전법」 제
28조에 따른 자연경관영향협
의를 포함하며, 「환경영향평
가법」 제13조에 따른 주민
등의 의견 수렴을 생략할 수
있다)

2. 「자연재해대책법」에 따른
재해영향평가등의 협의

제12조(주민 등의 의견청취) ①

국토교통부장관은 복합개발지
구를 지정 또는 변경하려면 공
고를 하여 주민 및 관계 전문
가의 의견을 들어야 한다. 다
만, 국방을 위하여 기밀을 지켜
야 할 필요가 있거나 대통령령
으로 정하는 경미한 사항을 변
경하는 경우에는 그러하지 아
니하다.

② 제1항에 따른 주민 및 관계
전문가 등의 의견청취에 필요
한 사항은 대통령령으로 정한
다.

제4장 복합개발사업의 시행

<삭 제>

<삭 제>

<신 설>

제13조(복합개발 사업시행자) 국
토교통부장관은 다음 각 호의
자 중에서 복합개발 사업시행
자(이하 “사업시행자”)를 지정
한다. 다만, 시행계획과 다른
사업시행자를 지정하려는 경우
재정경제부장관과 협의하여야
한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 제1호부터 제3호까지의 규정
중 어느 하나에 해당하는 자
가 총지분의 100분의 50을 초
과하여 출자·설립한 법인

5. (생략)

6. 「자본시장과 금융투자업에
관한 법률」에 따른 부동산
신탁업자

7. 「부동산투자회사법」에 따
라 설립된 자기관리부동산투
자회사 또는 위탁관리부동산
투자회사

8. 「사회기반시설에 대한 민간
투자법」에 따른 공공부문
외의 자로서 민간투자사업을
시행하는 법인

제3장 복합개발사업의 시행

제9조(복합개발 사업시행자) ① -

----- <단서 삭제>

1. ~ 3. (원안과 같음)

5. -----제3호까지의-----

6. (원안 제5호와 같음)

7. -----
-----따라 설립된-----

8. 「부동산투자회사법」 제2조
제1호가목 및 나목의 자기관
리 부동산투자회사 또는 위탁
관리 부동산투자회사

9. 「사회기반시설에 대한 민간
투자법」 제2조제12호의 민간
부문으로서-----

9. (생략)

<신설>

<신설>

제14조(복합개발사업의 시행) 사업시행자는 아래 각 호에 따른 방식으로 노후 공공청사 및 유희 공공재산에 대하여 복합개발사업을 추진할 수 있다.

1. (생략)

2. 「국유재산법」 제57조에 따른 기금 개발, 신탁 개발, 위탁 개발 및 민간참여 개발

3. (생략)

4. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조에 따른 민간

4. (원안 제9호와 같음)

② 국토교통부장관은 제1항제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 사업시행자로 지정할 수 있다.

③ 제1항제5호 및 제2항에 따른 사업시행자의 선정방법·절차 및 공동시행을 위한 협약 등에 필요한 사항은 「공공주택 특별법」 제4조제3항을 준용한다. 이 경우 “공공주택사업자”는 “사업시행자”로 본다.

제10조(복합개발사업의 시행) ---

-----노후공공청사등-----

-----.

1. (원안과 같음)

2. 「국유재산법」 제57조부터 제59조까지 및 제59조의2에 따른 개발

3. (원안과 같음)

4. -----
-----제2조제6호에 따른

<u>투자사업</u>	<u>민간투자사업</u>
<u><신 설></u>	5. 「건축법」 제2조제1항제8호
	<u>에 따른 건축 및 같은 항 제1</u>
	<u>0호에 따른 리모델링</u>
<u>제15조(복합개발사업계획의 승인</u>	<u>제11조(복합개발사업계획의 승인</u>
<u>신청) ① 사업시행자는 제9조</u>	<u>신청) ① -----추진계</u>
<u>에 따른 시행계획이 심의된 날</u>	<u>획이 심의된 날부터-----</u>
<u>또는 제10조에 따른 복합개발</u>	-----
<u>지구가 지정·고시된 날부터 2</u>	-----
<u>년 이내(불가피한 사유가 있는</u>	-----
<u>경우에는 6개월의 범위에서 이</u>	-----
<u>를 연장할 수 있다)에 다음 각</u>	-----
<u>호의 사항을 포함한 복합개발</u>	-----
<u>사업계획(이하 “사업계획”이라</u>	-----.
<u>한다)을 수립하여 국토교통부</u>	----- <u>변경하려는</u> ---
<u>장관에게 승인을 신청하여야</u>	-----.
<u>한다. 승인된 사업계획을 변경</u>	
<u>하고자 하는 경우에도 같다.</u>	
1. (생 략)	1. (원안과 같음)
2. <u>토지이용계획 및 기반시설</u>	2. <u>토지이용계획</u>
<u>설치계획</u>	
3. (생 략)	3. (원안과 같음)
4. <u>생활 편의시설 설치 계획</u>	4. <u>생활편의시설</u> -----
5. <u>업무시설 설치 계획</u>	<u><삭 제></u>
6. (생 략)	5. (원안 제6호와 같음)
7. <u>임시 청사</u> 이전계획	6. <u>임시청사</u> -----
8. ~ 10. (생 략)	7. ~ 9. (원안 제8호부터 제10

<신 설>

② (생 략)

제16조(복합개발사업계획의 승인 등) ① 국토교통부장관은 사업계획을 승인하려면 「공공주택특별법」 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다) 및 「건축법」 제4조제1항에 따른 중앙건축위원회 심의(이하 “통합심의위원회등 심의”라 한다)를 거쳐야 한다. <단서 신설>

호까지와 같음)

② 사업시행자는 국유재산을 활용하여 복합개발사업을 추진하는 경우 사업계획의 승인을 신청하기 전에 국유재산정책심의위원회의 심의를 거쳐야 하며, 제12조에 따른 사업계획의 승인 전 시설물의 용도, 토지이용계획 등 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우 국유재산정책심의위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다.

③ (원안과 같음)

제12조(사업계획의 승인 등) ① -

-----공공주택통합
심의위원회(이하 “통합심의위
원회”라 한다)의 심의를 거쳐
야 한다. 다만, 사업계획의 변
경(제13조제3항제2호 및 제4호
부터 제6호까지의 어느 하나에
해당하는 위원회의 검토나 심
의를 거쳐야 하는 변경은 제외
한다)이나 사업시행자가 요청
하는 경우 등 대통령령으로 정

② 국토교통부장관은 사업계획을 <u>승인하고자 하는 경우에는</u> <u>통합심의위원회등 심의 전에</u> <u>공람을 통하여 주민으로부터</u> <u>의견을 들어야 하며, 공람에서</u> <u>제시된 의견이 타당하다고 인</u> <u>정되면 이를 반영하여야 한다.</u> 사업계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다. ③ (생략) ④ 국토교통부장관이 제1항에 따라 사업계획을 승인하고자 하는 경우 <u>통합심의위원회등 심의 전에</u> <u>관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.</u> 이 경우 <u>관계 행정기관의 장은 협의 요청을 받은 날로부터 30일 이내</u> <u>에 의견을 제출하여야 하며</u> <u>같은 기간 내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.</u> ⑤ (생략) 제17조(통합심의위원회) ① 국토	<u>하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u> ② ----- ---승인하려는---통합 심의위원회 심의 전에 미리 그 사실을 공고하고 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인이 열 람할 수 있도록 하여야 한다. - ----- ----- -----. ③ (원안과 같음) <u><삭 제></u> ④ (원안 제5항과 같음) 제13조(통합심의) ① 국토교통부
--	---

교통부장관은 제16조에 따른 사업계획의 승인과 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 통합심의위원회 심의를 거쳐야 한다.

1. (생략)

2. 「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관심의에 관한 사항

3. ~ 7. (생략)

② (생략)

③ 국토교통부장관이 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회 위원장의 추천을 받은 위원, 국토교통부 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 특별한 사유가 없으면 국토교통부장관은 심의결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.

장관은 제12조에 따른 사업계획의 승인과 관련하여 다음 각 호의 사항을 통합심의위원회의 통합심의를 거쳐야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.

1. (원안과 같음)

<삭제>

2. ~ 6. (원안 제3호부터 제7호까지와 같음)

② (원안과 같음)

③ 제1항에 따라 통합심의위원회의 통합심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.

1. (생략) 2. 「경관법」 제29조에 따른 경관위원회 3. ~ 6. (생략) 7. 제1항제7호의 사항에 관하여 심의 권한을 가진 관련 위원 회 ④ 통합심의위원회 심의를 거 친 경우에는 제1항 각 호에 대 한 검토 및 심의를 거친 것으 로 본다. 제18조(다른 법률에 따른 인가· 허가 등의 의제) ① 사업계획 의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각 호의 인가·허 가·결정·심의 등(이하 “인· 허가등”이라 한다)을 받은 것 으로 보며, 사업계획 승인고시 가 있는 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등의 고 시 또는 공고가 있는 것으로 본다. 1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제20	1. (원안과 같음) <삭 제> 2. ~ 5. (원안 제3호부터 제6 호까지와 같음) 6. 제1항제6호----- ----- -- <삭 제> 제14조(다른 법률에 따른 인가· 허가 등의 의제) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ----- ----- ----건축신고, 같은 법 제16
--	--

조에 따른 가설건축물의 건축
허가 또는 신고

<신 설>

2. 「공간정보의 구축 및 관리
등에 관한 법률」 제15조제4
항에 따른 지도등의 간행 심사

3. (생 략)

4. 「공유수면 관리 및 매립에
관한 법률」 제8조에 따른 공
유수면의 점용·사용허가, 같
은 법 제10조에 따른 협의 또
는 승인, 같은 법 제17조에
따른 점용·사용 실시계획의
승인 또는 신고, 같은 법 제2
8조에 따른 공유수면의 매립
면허, 같은 법 제35조에 따른
국가 등이 시행하는 매립의
협의 또는 승인 및 같은 법
제38조에 따른 공유수면매립

조에 따른 허가·신고사항의
변경, 같은 법-----

-----건축허가·신
고 및 같은 법 제29조에 따른
건축 협의

2. 「골재채취법」 제22조에 따
른 골재채취의 허가

3. -----

-----심사
및 같은 법 제86조제1항에 따
른 사업의 착수·변경 또는
완료의 신고

4. (원안 제3호와 같음)

5. -----

-----매립면
허, 같은 법 제33조에 따른
매립면허의 고시, 같은 법---

<신 설>

8. 「대기환경보전법」 제23조,
「물환경보전법」 제33조,
「소음·진동관리법」 제8조
에 따른 배출시설 설치의 허
가 및 신고

<신 설>

9. 「도로법」 제36조에 따른
도로공사 시행의 허가, 같은
법 제61조에 따른 도로점용의
허가
10. 「도시개발법」 제3조에 따
른 도시개발구역의 지정, 같
은 법 제11조에 따른 시행자
의 지정, 같은 법 제17조에
따른 실시계획의 인가, 같은

9. 「농지법」 제31조에 따른
농업진흥지역의 변경·해제
및 같은 법 제34조에 따른 농
지전용(農地轉用)의 허가 또
는 협의

10. -----
-----제33조 및
「소음·진동관리법」-----

11. 「대중교통의 육성 및 이용
촉진에 관한 법률」 제9조에
따른 개발사업계획에의 대중
교통시설에 관한 사항

12. -----
도로관리청이 아닌 자에 대한
도로공사 시행의 허가-----
-----도로의 점
용 허가 및 같은 법 제107조
에 따른 도로관리청과의 협의
또는 승인

13. -----
---도시개발구역의 지정, 같
은 법 제4조에 따른 개발계획
의 수립 및 변경, 같은 법---

<u>법 제64조제2항에 따른 타인</u> <u>의 토지에의 출입허가</u>	-----<u>실</u> <u>시계획의 작성·인가, 같은</u> <u>법 제26조에 따른 조성토지등</u> <u>의 공급계획의 작성·승인,</u> <u>같은 법 제53조에 따른 조성</u> <u>토지등의 준공 전 사용의 허</u> <u>가 및 같은 법</u>----- ----- ---
11. 「도시재정비 촉진에 위한 특별법」 제5조에 따른 재정 비촉진지구의 <u>지정, 같은법</u> 제12조에 따른 재정비촉진계 획의 결정	14. ----- ----- -----<u>지정 및 같은</u> <u>법</u>----- -----
12. (생 략)	15. (원안 제12호와 같음)
13. 「사도법」 제4조에 따른 <u>사도의 개설허가</u>	16. ----- <u>사도(私道)</u>-----
14. 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 <u>허가, 같은 법 제20조에 따른</u> <u>사방지 지정의 해제</u>	17. ----- ----- <u>허가 및 같은 법</u>----- -----
<u><신 설></u>	18. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단 지사업의 시행자의 지정, 같 은 법 제17조·제18조에 따른 산업단지개발실시계획의 승인

<신 설>

15. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.

16. 「소하천정비법」 제6조에 따른 소하천정비종합계획의 승인, 같은 법 제10조에 따른

및 같은 법 제18조의2에 따른 도시첨단산업단지개발실시계획의 승인

19. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인

20. -----
-----산지전용허가·
산지전용신고-----

-----.

21. -----

수립·승인, 같은 법 제8조에

소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고

17. 「수도법」 제17조 또는 제 49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조에 따른 전용상수도 설치의 인가

18. ~ 20. (생략)

<신설>

21. 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 타인의 토지 등에 설치된 분묘 등의 처리, 같은 법 제28조에 따른 무연 분묘의 처리

22. ~ 25. (생략)

26. (생략)

27. (생략)

28. (생략)

29. 「초지법」 제23조에 따른

따른 소하천정비시행계획의 수립, 같은 법,-----

관리청이 아닌 자의 소하천등 정비의 허가 및 같은 법-----

<삭제>

22. ~ 24. (원안 제18호부터 제20호까지와 같음)

25. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 개발사업의 재해영향 평가등의 협의

26. ----- 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가

27. ~ 30. (원안 제22호부터 제25호까지와 같음)

33. (원안 제26호와 같음)

32. (원안 제27호와 같음)

31. (원안 제28호와 같음)

34. 「초지법」 제21조의2에 따

초지전용의 허가

30. (생 략)

31. 「폐기물관리법」 제29조에
따른 폐기물처리시설의 설치
승인 또는 신고

32. 「하수도법」 제16조에 따
른 공공하수도공사 시행의 허
가, 같은 법 제34조제2항에
따른 개인하수처리시설의 설
치신고

33. 「하천법」 제30조에 따른
하천공사 시행의 허가 및 하
천공사실시계획의 인가, 같은
법 제33조에 따른 하천의 점
용허가, 같은 법 제50조에 따
른 하천수의 사용허가

<신 설>

른 토지의 형질변경 등의 허
가 및 같은 법 제23조에 따른
초지전용의 허가

35. (원안 제30호와 같음)

36. -----
-----설치
승인-----

37. -----
-----허
가, 같은 법 제24조에 따른
공공하수도의 점용허가 및 같
은 법-----

38. 「하천법」 제6조에 따른
하천관리청과의 협의 또는 승
인, 같은 법 제30조-----
-----허가와 하천
공사실시계획의-----

점용허가 및-----

39. 「항만법」 제7조에 따른
항만기본계획의 변경, 같은
법 제9조제2항에 따른 항만개
발사업 시행의 허가 및 같은
법 제10조제2항에 따른 항만

<신 설>

② 제1항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료 등을 면제한다.

<신 설>

개발사업실시계획의 승인

② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 사업계획을 승인하려는 경우에는 사업시행자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 같은 기간 이내에 의견제출이 없는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

③ -----

-----관계 법률에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 면허에 대한 등록면허세, 수수료·사용료 등을 면제한다. 다만, 제1항제6호 및 제7호에 따른 사용료는 제24조 제1항을 따른다.

④ 제1항에서 규정한 사항 외에 인·허가등 의제의 기준 및 효과 등에 관하여는 「행정기

제19조(건축위원회 심의 등에 대한 특례) ① 국토교통부장관은 사업계획에 포함되는 공공주택 등 또는 그 밖의 복합시설 등이 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의대상이거나 「도시교통정비 촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상 사업인 때에는 「건축법」 제4조에 따른 중앙건축위원회 또는 「도시교통정비 촉진법」 제17조제1항에 따른 국토교통부 소속의 교통영향평가심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 제13조에 따라 지정된 사업 시행자가 지방자치단체 또는 지방공사인 경우로서, 「건축법」 제4조에 따라 시·도지사가 설치한 건축위원회 또는 「도시교통정비 촉진법」 제17조에 따른 승인관청 소속의 교통영향평가심의위원회의 심의

본법」 제24조부터 제26조까지
에 따른다. 이 경우 같은 법 제
24조제4항 전단 중 “20일”은
“30일”로 본다.

[illegible]

를 받은 때에는 이를 생략할 수 있다.

② (생략)

③ 제1항에도 불구하고 제15조 제1항에 따라 사업계획이 신청되거나 국토교통부장관이 필요하다고 인정한 경우에는 통합심의위원회의 심의를 거칠 수 있으며, 통합심의위원회의 심의를 거친 경우에는 제1항의 건축위원회의 심의 및 교통영향평가심의위원회의 심의를 받은 것으로 본다. 이 경우 통합심의위원회의 재적 위원은 「공공주택 특별법」 제33조제4항제2호부터 제6호까지의 위원으로 계산한다.

제20조(토지 등의 사용·수용 등)

① 사업시행자는 복합개발사업 추진을 위하여 필요한 경우에는 복합개발지구 내 토지 또는 건축물(이하 “토지등”이라 한다)을 수용 또는 사용할 수 있다.

② 복합개발지구를 지정하거나 제16조에 따라 사업계획을 승

② (원안과 같음)

③ -----제11조 제1항-----

-----재적 위원의 계산에 관하여는 「공공주택 특별법」 제36조제3항 후단에 따른다.

제16조(토지 등의 사용·수용 등)

① -----

---토지-----

-----.

② 국토교통부장관이 제12조-----

인하여 고시한 때에는 「공익
사업을 위한 토지 등의 취득
및 보상에 관한 법률」 제20조
제1항 및 같은 법 제22조에 따
른 사업인정 및 사업인정의 고
시가 있는 것으로 본다.

③ 제1항에 따른 토지등의 수
용 또는 사용에 대한 재결의
신청은 「공익사업을 위한 토
지 등의 취득 및 보상에 관한
법률」 제23조제1항 및 같은
법 제28조제1항에도 불구하고
복합개발사업계획에서 정하는
사업의 시행기간 내에 할 수
있다.

④ (생략)

⑤ 제12조제1항에 따른 주민
등의 의견청취 공고로 인하여
취득하여야 할 토지가격이 변
동되었다고 인정되는 등 대통
령령으로 정하는 요건에 해당
하는 경우에는 「공익사업을
위한 토지 등의 취득 및 보상
에 관한 법률」 제70조제1항에
따른 공시지가는 같은 법 제70
조제3항부터 제5항까지의 규정

-----제20조제1항에
따른 사업인정 및 같은 법 제2
2조에 따른-----
-----.

③ -----

사업계획에서-----
-----.

④ (원안과 같음)

⑤ 제12조제2항에 따른 사업계
획 승인을 위한 공고-----

에도 불구하고 제12조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 같은 항에 따른 주민 등의 의견청취 공고일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑥ (생략)

제21조(공공주택의 공급) ① (생략)

② 사업시행자는 신혼부부, 청년 등 주거지원 필요계층에게 공공주택을 우선 공급해야 한다. 이 경우 주거지원 필요계층의 요건, 공급 비율 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제22조(비용의 부담) ① 복합개발사업에 소요되는 비용의 부담주체는 다음 각 호를 원칙으로 한다. 다만, 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 국가, 지방자치단체, 공공기관, 사업시행자 간 협의를 통하

-----제12조제2항에 따른 사업계획 승인을 위한 공고일-----

-----공고일-----

⑥ (원안과 같음)

제17조(공공주택의 공급) ① (원안과 같음)

② -----
-----공급하여야-----

-----.

제18조(비용의 부담) 복합개발사업에 소요되는 비용은 복합개발사업 과정에서 공공청사, 공공주택, 생활편의시설 등 해당 시설의 건설로 이익을 얻는 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 사업시행자가 부담한다. 다

여 조정할 수 있다.

1. 기존 공공청사 철거 및 신규 공공청사 건설에 필요한 비용: 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 사업시행자

2. 임시청사의 이사·설치·임차 등에 필요한 비용: 국가, 지방자치단체 또는 공공기관

3. 생활편의시설 건설 등에 필요한 비용: 국가, 지방자치단체 또는 공공기관

4. 공공주택 건설에 필요한 비용: 국가 또는 사업시행자

② 제1항 각 호에 따른 비용 부담주체별 분담비율, 협의에 따른 조정 범위 등 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다.

제23조(복합개발 청사 등의 귀속 등) ① 사용허가나 대부를 받은 국유재산 및 공유재산에 복합개발사업으로 건설된 청사는 기존 청사의 소유자인 국가 또는 지방자치단체에 귀속된다.

② 사용허가 또는 대부를 받은 국유재산 및 공유재산에 복합

만, 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 국가, 지방자치단체, 공공기관, 사업시행자 간 협의를 통해 복합개발사업에 소요되는 비용을 조정할 수 있다.

제19조(복합개발 청사 등의 귀속 등) ① 제24조에 따라 사용허가 또는 대부-----

-----국가, 지방자치단체 또는 공공기관-----.

② 제24조에 따라 사용허가 또는 대부-----

개발사업으로 건설된 공공임대주택은 「공공주택 특별법」 제40조의3제5항에 따라 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계기관과 사업시행자 간에 별도의 합의가 없으면 해당 국유재산 또는 공유재산을 반환할 때까지 사업시행자에게 귀속된다.

③ 위탁 및 신탁 개발로 건설한 청사, 업무시설, 생활 편의시설, 임대주택의 소유권은 준공검사가 완료된 때에 국가 및 지방자치단체에 귀속된다. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 필요하다고 판단하는 경우에는 사업시행자와 협의하여 사업시행자가 소유·관리하도록 할 수 있다.

④ 복합개발사업으로 설치된 생활편의시설은 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계기관과 사업시행자 간 별도의 합의가

-----.

③ 위탁 개발 또는 신탁 개발 방식의 복합개발사업으로 건설된 공공청사, 생활편의시설, 공공주택-----
-----노후공공청사등을 위탁 또는 신탁한 국가, 지방자치단체 또는 공공기관에-----
-----국가, 지방자치단체 또는 공공기관이-----

-소유 또는 관리-----
-----.

④ -----

없으면, 그 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 적용한다. <후단 신설>

<신 설>

제5장 사업 활성화를 위한 지원

제24조(재정 및 기금의 지원) ①

국가 및 지방자치단체는 복합 개발사업의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호에 따라 국가 또는 지방자치단체의 재정, 기금 및 특별회계 등을 지원할 수 있다.

1. 기존 청사 철거비용 및 복합 개발 청사 건설에 필요한 비용: 국가 또는 지방자치단체의 재정, 「국유재산법」 제26조의2에 따른 국유재산관리 기금(이하 “국유재산관리기금”이라 한다), 「공유재산

없으면 그 귀속에-----

-----, 이 경우 “개발행위허가”는 “사업계획의 승인”으로, “개발행위허가를 받은 자”는 “사업시행자”로, “도시·군계획사업” 및 “도시·군계획시설사업”은 “복합개발사업”으로 각각 본다.

제4장 사업 활성화를 위한 지원

<삭 제>

제20조(재정의 지원) ① -----

-----재정을
을-----.

<삭 제>

및 물품 관리법」에 따른 공유재산관리기금(이하 “공유재산관리기금”이라 한다)

2. 임시청사의 이사·설치·임차 등에 필요한 비용 : 국가 또는 지방자치단체의 재정, 공유재산관리기금

<삭 제>

3. 생활편의시설 건축 등에 필요한 비용 : 국가 또는 지방자치단체의 재정, 주택도시기금

<삭 제>

4. 공공주택 건설에 필요한 비용 : 국가 또는 지방자치단체의 재정, 주택도시기금

<삭 제>

② 제1항 각 호에 따른 재정이나 기금 등의 지원에 대한 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제1항에 따른 재정의 지원-

-----.

③ 제1항제3호에 따른 국비 지원은 「보조금 관리에 관한 법률」 제9조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제4조제1항 후단에 따른 보조금 지급 제외사업을 제외하며, 관계부처의 기존 운영 중인 사업을 우선적으로 고려하여야 한다.

② 제1항에 따른 재정의 지원-

제9조제1항제1호에 따라 보조금 지급 대상에서 제외되는 사업을 제외하여야 한다..

제25조(복합개발사업의 세제 지원) 국가 및 지방자치단체는 이 법에 따른 복합개발사업의 추진 및 공공주택 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.

<신 설>

제21조(복합개발사업의 세제 지원) -----

조례에서-----
-----.

제22조(도시혁신구역의 지정 등에 관한 특례) ① 국토교통부장관은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의2제3항 및 제40조의3제1항에도 불구하고 복합개발사업의 대상지(추진계획에 포함된 복합개발사업의 후보지를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)의 전부 또는 일부에 대하여 공간재구조화계획을 입안하거나 도시혁신구역으로 지정·변경할 수 있다.

② 제1항에 따른 도시혁신구역 지정 등에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제2항·제3항·제5항

제26조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) ① 국토교통부장관은 복합개발지구 내에서 도심 내 공공주택 공급 확대와 공공청사 개발의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

1. (생략)

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 건폐율 및 용적률의 제한

3. 「건축법」 제2조제1호, 제42조, 제43조, 제55조, 제56조,

및 제40조의6제1항·제2항에 따른다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 같은 법 제40조의3제7항에도 불구하고 도시혁신구역의 지정 및 변경과 도시혁신계획의 수립 및 변경에 관한 사항은 대통령령으로 달리 정할 수 있다.

제23조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) ① -----

-도심-----

-다음 각 호의 법률에 따른 기준-----

2. (원안 제1호와 같음)

3. -----

최대 한도

1. -----제2조제1항제1호

제58조, 제60조 및 제61조에 따른 대지의 범위, 대지의 조 경, 공개 공지, 대지 안의 공 지, 건축물의 건폐율·용적률 ·높이 등 건축 제한	----- ----- ----- ----- -----
4. 「도시공원 및 녹지 등에 관 한 법률」 제14조에 따른 도 시공원 또는 <u>녹지</u> 확보 기준	4. ----- ----- ----- <u>녹지의</u> ----- -----
5. (생 략)	5. (원안과 같음)
② 제1항제5호에 따라 주차장 의 설치기준을 완화하는 경우 <u>제17조에도</u> 불구하고 「도시교 통정비 촉진법」 제17조제1항 에 <u>따른</u> 교통영향평가심의위원 회의 심의를 받아야 한다.	② ----- ----- <u>제13조에도</u> ----- ----- --- <u>따라 교통영향평가서에 대</u> <u>하여</u> ----- -----.
<u>제27조</u> (「국유재산법」 등에 대 한 특례) ① 국가와 지방자치 단체는 「국유재산법」, 「공유 재산 및 물품 관리법」, 그 밖 의 관계 법률에도 불구하고 <u>사</u> <u>업의</u> 원활한 시행을 위하여 필 요한 경우에는 <u>복합개발사업의</u> <u>사업시행자</u> (제13조제1호부터 <u>제5호까지, 제9호에</u> 한정한다)	<u>제24조</u> (「국유재산법」 등에 대 한 특례) ① ----- ----- ----- ----- <u>복</u> <u>합개발사업의</u> ----- ----- <u>사업시</u> <u>행자</u> (제9조제1항제1호부터 제6 <u>호까지의 사업시행자로</u> -----

에게 수의계약의 방법으로 사용허가·매각(처분)·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가, 대부 기간을 최대 50년 이내로 할 수 있으며, 사용료 및 대부료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면 또는 면제할 수 있다.

② (생략)

제28조(국·공유지의 처분제한 등) ① 복합개발지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 복합개발사업에 필요한 토지는 복합개발사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다.

② 복합개발지구 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자(제13조제1호부터 제5호까지, 제9호에 한정한다)에게 수의계약으로 양도할 수 있다. 이 경우 그 재산의 용도폐지 및 양도에 관

국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 대부-----.

---사용허가 또는 대부-----

---사용료 또는 대부료-----

-----감면-----.

② (원안과 같음)

제25조(국·공유지의 처분제한 등) ① 복합개발사업의 대상지

-----양여-----.

② 복합개발사업의 대상지----

-----사업시행

자(제9조제1항제1호부터 제6호

까지의 사업시행자로-----

-----매각·양

여-----.

하여 국토교통부장관이 미리
관계 행정기관의 장과 협의하
여야 한다.

③ 제2항 후단에 따라 협의의
요청이 있는 때에는 관계 행정
기관의 장은 그 요청을 받은
날부터 60일 이내에 용도폐지
및 그 밖의 필요한 조치를 하
여야 한다.

④ 제2항에 따라 사업시행자에
게 양도하고자 하는 재산 중
관리청을 알 수 없는 국유재산
에 관하여는 다른 법령에도 불
구하고 재정경제부장관이 이를
관리 또는 처분한다.

제29조(「학교용지 확보 등에 관
한 특례법」에 대한 특례) ①
(생략)

② 제1항에 따라 사업시행자가
학교용지를 확보하지 아니하는
경우, 사업시행자는 교육감의
의견을 들어 복합개발사업의
시행 지역과 가까운 곳에 있는
학교를 증축하기 위하여 필요
한 경비 등을 부담할 수 있다.

제30조(주택공급 특례) 복합개발

매각·양여-----

③ -----

-----필요한 조
치-----.

④ -----

양도하려는-----

제26조(「학교용지 확보 등에 관
한 특례법」에 대한 특례) ①
(원안과 같음)

② -----

경우 사업시행자는-----

제27조(주택공급 특례) -----

사업으로 공급하는 주택에 대하여는 「주택법」 제57조, 제57조의2, 제64조 및 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 사업시행자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업계획 및 권리변동에 관한 사항 등을 고려하여 공급 기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

<신 설>

제6장 보칙

제31조(권한의 위임 또는 위탁)

① 재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐 시·도지사에게 위임할 수 있다. 이 경우 중앙행정기관은 관계 행정기관으로 보며, 중앙도시계획위원회는 지방도시계획위원회로 본다.

② (생략)

③ 재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 이 법에 따른 권

「주택법」 제57조

제5장 보칙

<삭 제>

제28조(권한의 위임 또는 위탁)

① 이 법에 따른 재정경제부장관 또는 국토교통부장관의 권한은 그

② (원안과 같음)

③ 이 법에 따른 재정경제부장관 또는 국토교통부장관의 권

한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐 관계 중앙행정기관의 장 또는 사업시행자에게 위탁할 수 있다.

제32조(협조 요청) 재정경제부장관, 국토교통부장관, 제31조에 따라 권한을 위임받은 시·도지사는 관계 기관의 장에게 복합개발사업의 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.

제33조(보고·검사 등) (생략)

제34조(감독) ① 재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 공사의 중지·변경, 시설물 또는 물건의 개축·변경 또는 이전 등을 명할 수 있다.

한은 그-----

제29조(협조 요청) -----

제28조-----

제30조(보고·검사 등) (원안 제33조와 같음)

제31조(감독) ① 국토교통부장관-----

1. (생 략) 2. <u>제16조제2항</u>에 따른 사업계획의 승인 또는 변경승인의 내용을 위반하여 사업을 시행한 경우 3. (생 략) ② <u>재정경제부장관</u> 또는 <u>국토교통부장관</u>은 제1항에 따른 처분 또는 명령을 한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다. <u>제35조(청문)</u> <u>재정경제부장관</u> 또는 <u>국토교통부장관</u>은 이 법에 따른 허가 또는 승인을 <u>제34조 제1항</u>에 따라 취소하려면 청문을 하여야 한다. <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u>	1. (원안과 같음) 2. <u>제12조</u>----- ----- ----- 3. (원안과 같음) ② <u>국토교통부장관</u>----- ----- -----. <u>제32조(청문)</u> <u>국토교통부장관</u>----- ----- -<u>제32조 제1항</u>----- -----. <u>제6장 벌칙</u> <u>제33조(벌칙)</u> <u>제31조제1항(제3조 제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 공사의 중지·변경 등의 명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</u> <u>제34조(양벌규정)</u> 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그
--	---

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

법인 또는 개인의 업무에 관하여 제33조의 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.

제35조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제30조제1항(제3조제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료제출을 하지 아니하거나 거짓으로 한 자

2. 제30조제1항(제3조제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 검사를 거부 또는 방해한 자

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정경제부장관 또는 국토교통

부칙 <u>제2조(경과규정) 제2조(경과규정)</u> <u>이 법 시행 전에 「공공주택 특별법」 등에 따른 주택건설 사업계획승인을 받아 공공재산 복합개발을 추진하던 경우, 이 법에 따른 사업계획 승인을 받은 것으로 본다.</u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u>	<u>부장관이 부과·징수한다.</u> 부칙 <u><삭 제></u> <u>제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 10년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.</u> <u>제3조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법의 유효기간 만료 전에 제12조에 따른 사업계획승인을 받은 복합개발사업에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.</u> <u>제4조(주택건설사업에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받아 추진하는 주택건설사업이 복합개발사업에 해당하는 경우에는 이 법에 따</u>
---	---

	<u>른 사업계획의 승인을 받은 것으로 본다.</u>
--	-----------------------------------

도심 내 주택공급을 위한 노후 공공청사 등 복합개발 특별 법안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 노후 공공청사 등을 활용한 공공주택 복합개발을 통하여 국가, 지방자치단체 및 공공기관 등의 공공재산을 효율적으로 활용하고, 도심 내에 공공주택과 생활편의시설 등을 공급함으로써 국민의 주거 안정을 도모하고 공공서비스의 질을 높이는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공재산”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호의 도시지역 내 다음 각 목의 재산을 말한다.

가. 국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 「국유재산법」 제5조제1항제1호에 따른 부동산과 그 종물(從物)(이하 “국유재산”이라 한다)

나. 「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항제1호에 따른 부동산과 그 종물(이하 “공유재산”이라 한다)

다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 및

「지방공기업법」에 따른 지방공기업(이하 “공공기관”이라 한다)이 소유한 부동산과 그 종물(이하 “공공기관 보유재산”이라 한다)

2. “노후 공공청사”란 공공재산 중 국가, 지방자치단체 및 공공기관이 고유업무를 수행하기 위하여 사용하는 건축물(토지를 포함하며, 이하 “공공청사”라 한다)로서 다음 각 목의 공공청사를 말한다.

가. 준공일부터 30년이 지난 공공청사

나. 준공일부터 30년이 지나지 아니한 공공청사로서 붕괴, 훼손, 멸실 등으로 안전사고의 우려가 높은 경우 등 대통령령으로 정하는 공공청사

3. “유휴 공공재산”이란 다음 각 목의 공공재산을 말한다.

가. 국유재산 및 공유재산 중 공공청사의 이전 등으로 인하여 사용되지 아니하거나 사용할 필요가 없어진 재산

나. 공공기관 보유재산 중 당초 목적에 따라 사용되지 아니하는 재산

4. “공공주택”이란 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)

나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택

다. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택

5. “생활편의시설”이란 국민에게 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목·라목의 기반시설 및 「건축법」 제2조제2항제3호부터 제14호까지의 시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

6. “복합개발사업”이란 노후 공공청사 및 유휴 공공재산(이하 “노후 공공청사등”이라 한다)을 활용(청사 시설의 개선과 공공주택 공급을 위하여 다른 부지에 해당 청사를 신축하여 이전하는 경우를 포함한다)하여 공공청사, 공공주택, 생활편의시설 등을 복합하여 건설하는 사업을 말한다.

제3조(준주택의 준용) ① 제9조에 따른 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」 제3조에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 건설, 매입하여 임대를 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택으로서 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “공공준주택”이라 한다)은 제4조부터 제32조까지를 준용한다. 이 경우 “공공주택”은 “공공준주택”으로 본다.

② 공공준주택의 면적은 「주거기본법」 제17조에 따라 국토교통부장관이 공고한 최저주거기준 중 1인 가구의 최소 주거면적을 만족하여야 한다.

제4조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가는 도심 내에 공공주택을

원활히 공급하고 공공서비스의 질을 향상시키기 위하여 복합개발사업과 관련된 정책 및 계획을 수립하고 이를 이행할 수 있도록 행정적·기술적·재정적 지원을 하여야 한다.

② 지방자치단체는 국가가 추진하는 복합개발사업이 지역적 특성을 고려하여 원활히 시행되고, 국민의 주거환경 개선에 기여할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 국가 및 지방자치단체는 매년 복합개발사업에 사용되는 자금을 세출예산에 반영하도록 노력하여야 한다.

제5조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 복합개발사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법에 따른 규제 특례의 내용보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다.

② 공공청사 및 공공주택의 건설·공급·관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공동주택관리법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 「국유재산법」 및 「주택법」을 적용한다.

제2장 복합개발의 추진체계

제6조(노후공공청사등 복합개발심의위원회 설치 등) ① 복합개발사업의 효율적인 추진을 위하여 재정경제부와 국토교통부가 공동으로

운영하는 노후공공청사등 복합개발심의위원회(이하 “복합개발심의위원회”라 한다)를 둔다.

② 복합개발심의위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 제8조에 따른 연차별 복합개발사업 추진계획의 수립 및 변경
2. 복합개발사업 추진 과정에서의 관계기관 간 이견 조율 등과 관련된 사항
3. 그 밖에 노후공공청사등 복합개발에 관한 필요한 사항으로서 위원장이 회의에 상정하는 사항

③ 복합개발심의위원회는 위원장을 포함하여 10명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하고, 위원장은 재정경제부차관과 국토교통부차관이 공동으로 맡으며, 위원은 복합개발사업과 관련된 다음 각 호의 사람 중에서 위원장이 임명하거나 위촉한다.

1. 해당 노후공공청사등을 소유한 중앙행정기관의 고위공무원단에 속하는 공무원, 지방자치단체의 부단체장 및 공공기관의 임원
2. 해당 노후공공청사등이 속한 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도 및 시·군·구(지방자치단체인 구를 말한다. 이하 같다) 소속의 부단체장
3. 관계 중앙행정기관의 고위공무원단에 속하는 공무원
4. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)의 임원
5. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

(이하 “지방공사”라 한다)의 임원

6. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다)의 임원

7. 도시계획, 건축, 주택, 부동산개발, 도시 재생 등 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 위원장이 위촉하는 전문가

8. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 사람

④ 복합개발심의위원회의 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 다음 각 호의 분과위원회를 둘 수 있다.

1. 국유재산 복합개발 분과위원회

2. 공유재산 복합개발 분과위원회

3. 공공기관 보유재산 복합개발 분과위원회

⑤ 복합개발심의위원회는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑥ 그 밖에 복합개발심의위원회 및 제4항에 따른 분과위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(복합개발심의위원회 지원 등) ① 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 원활한 복합개발심의위원회 심의 및 복합개발사업 지원을 위한 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 노후공공청사등 현황 조사

2. 복합개발사업 후보지 신규 발굴 및 사업시행자 협의

3. 제8조에 따른 연차별 복합개발사업 추진계획의 수립 지원

4. 복합개발사업 추진 관련 재원 조달방안 마련 및 협의

5. 복합개발사업 추진 관련 관계기관 협의 지원

6. 그 밖에 복합개발심의위원회의 원활한 운영에 필요한 사항

② 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 제1항 각 호에 따른 업무의 일부 또는 전부를 대통령령으로 정하는 공공기관에 위탁할 수 있다.

③ 제2항에 따른 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조(복합개발사업 추진계획의 수립) ① 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 복합개발사업의 효율적이고 체계적인 추진을 위하여 매년 연차별 복합개발사업 추진계획(이하 “추진계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

② 추진계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지역(시·군·구를 말한다)별 공공주택 공급 현황 및 수요의 분석

2. 제1호에 따른 분석 결과 공공주택 공급이 필요하다고 판단되는 지역에 대한 노후공공청사등의 현황

3. 복합개발사업의 후보지, 제9조에 따른 복합개발 사업시행자 및 제10조에 따른 복합개발사업의 시행방식(공공청사, 공공주택 등에 대한 건설·공급·관리계획 및 귀속에 관한 사항을 포함한다)에 관한 사항

4. 복합개발사업에 소요되는 비용에 대한 부담주체별 부담에 관한

사항

5. 추진계획에 따라 시행 중인 복합개발사업의 추진 현황
 6. 그 밖에 추진계획에 포함되는 것이 필요하다고 인정되는 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 추진계획의 수립·변경을 위하여 다음 각 호의 자에게 대통령령으로 정하는 기초자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 자는 이에 성실히 따라야 한다.
1. 관계 중앙행정기관의 장
 2. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)
 3. 공공기관의 장
 4. 그 밖에 재정경제부장관 및 국토교통부장관이 정하는 자
- ④ 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 추진계획을 수립하거나 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우에는 복합개발심의위원회의 심의 전에 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 공공기관의 장과 협의한 후 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 제1항에 따라 수립된 추진계획은 매년 3월 31일까지 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- ⑥ 재정경제부장관 및 국토교통부장관은 추진계획을 수립하거나 변경한 때에는 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 공공기관의 장에게 통보하여야 한다.
- ⑦ 재정경제부장관, 행정안전부장관 및 지방자치단체의 장은 복합개발심의위원회에서 심의·의결한 추진계획에 포함된 복합개발사업에 대하여 「국유재산법」 제26조에 따른 국유재산정책심의위원회(이하 “국유재산정책심의위원회”라 한다) 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조에 따른 공유재산심의회 심의를 거쳐야 하고, 각 심의에 추진계획의 내용을 충실히 반영하여야 한다.
- ⑧ 노후공공청사등을 소관하는 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 공공기관의 장은 수립·변경된 추진계획에 따라 이를 다음 연도 예산에 반영하도록 노력하여야 한다.
- ⑨ 추진계획의 수립·변경, 심의 및 통보 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제3장 복합개발사업의 시행

제9조(복합개발 사업시행자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 복합개발 사업시행자(이하 “사업시행자”)를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 한국토지주택공사

3. 지방공사

4. 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관

5. 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

6. 한국자산관리공사

7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립된 부동산신탁업자

8. 「부동산투자회사법」 제2조제1호가목 및 나목의 자기관리 부동산투자회사 또는 위탁관리 부동산투자회사

9. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호의 민간부문으로서 민간투자사업을 시행하는 법인

② 국토교통부장관은 제1항제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 사업시행자로 지정할 수 있다.

③ 제1항제5호 및 제2항에 따른 사업시행자의 선정방법·절차 및 공동시행을 위한 협약 등에 필요한 사항은 「공공주택 특별법」 제4조제3항을 준용한다. 이 경우 “공공주택사업자”는 “사업시행자”로 본다.

제10조(복합개발사업의 시행) 사업시행자는 아래 각 호에 따른 방식으로 노후공공청사등에 대하여 복합개발사업을 추진할 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제3호에 따른 공공주택사업

2. 「국유재산법」 제57조부터 제59조까지 및 제59조의2에 따른 개발
3. 「공유재산 및 물품 관리법」 제42조 및 제43조의3에 따른 신탁 개발 및 위탁개발
4. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제6호에 따른 민간투자사업
5. 「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 건축 및 같은 항 제10호에 따른 리모델링

제11조(복합개발사업계획의 승인 신청) ① 사업시행자는 추진계획이 심의된 날부터 2년 이내(불가피한 사유가 있는 경우에는 6개월의 범위에서 이를 연장할 수 있다)에 다음 각 호의 사항을 포함한 복합개발사업계획(이하 “사업계획”이라 한다)을 수립하여 국토교통부장관에게 승인을 신청하여야 한다. 승인된 사업계획을 변경하려는 경우에도 같다.

1. 복합개발사업의 개요
2. 토지이용계획
3. 건축 및 공공주택 등 건설계획(부대·복리시설 포함)
4. 생활편의시설 설치 계획
5. 청사 철거 및 재건축 계획
6. 임시청사 이전계획
7. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

8. 복합개발사업으로 발생하는 폐기물의 처리계획

9. 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 사업시행자는 국유재산을 활용하여 복합개발사업을 추진하는 경우 사업계획의 승인을 신청하기 전에 국유재산정책심의위원회의 심의를 거쳐야 하며, 제12조에 따른 사업계획의 승인 전 시설물의 용도, 토지이용계획 등 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우 국유재산정책심의위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다.

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

제12조(사업계획의 승인 등) ① 국토교통부장관은 사업계획을 승인하려면 「공공주택 특별법」 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 사업계획의 변경(제13조제3항제2호 및 제4호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 위원회의 검토나 심의를 거쳐야 하는 변경은 제외한다)이나 사업시행자가 요청하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 국토교통부장관은 사업계획을 승인하려는 경우에는 통합심의위원회 심의 전에 미리 그 사실을 공고하고 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. 사업계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항은 제외한다)하려는 경우에도 또한

같다.

③ 주민 및 이해관계인은 제2항에 따라 열람기간 내에 사업시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 사업시행자는 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우 그 의견을 사업계획에 반영하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 사업계획을 승인 또는 변경승인한 때에는 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 관보에 고시하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(통합심의) ① 국토교통부장관은 제12조에 따른 사업계획의 승인과 관련하여 다음 각 호의 사항을 통합심의위원회의 통합심의를 거쳐야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업계획을 승인하여야 한다.

1. 「건축법」 제4조의2에 따른 건축심의 및 같은 법 제69조에 따른 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가서의 심의에 관한 사항
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정에 관한 사항
4. 「도시교통정비 촉진법」 제17조에 따른 교통영향평가서의 심의에 관한 사항
5. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가등에 관한 사항

6. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 통합심의위원회 심의에 부치는 사항

② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 통합심의를 효율적으로 진행하기 위하여 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

③ 제1항에 따라 통합심의위원회의 통합심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회
2. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조에 따른 시·도교육환경보호위원회
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조 및 제113조에 따른 도시계획위원회
4. 「도시교통정비 촉진법」 제19조에 따른 교통영향평가심의위원회
5. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가심의위원회
6. 제1항제6호의 사항에 관하여 심의 권한을 가진 관련 위원회

제14조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 사업계획의 승인 또는 변경승인이 있는 때에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·심의 등(이하 “인·허가등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 사업계획 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 허가·신고사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가·신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축 협의
2. 「골재채취법」 제22조에 따른 골재채취의 허가
3. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제4항에 따른 지도등의 간행 심사 및 같은 법 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
4. 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
5. 「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
6. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지 및 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가
7. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가 및 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지
8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관

리계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성·인가 및 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가

9. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역의 변경·해제 및 같은 법 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의
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. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제4조에 따른 개발계획의 수립 및 변경, 같은 법 제11조에 따른 시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 작성·인가, 같은 법 제26조에 따른 조성토지등의 공급계획의 작성·승인, 같은 법 제53조에 따른 조성토지등의 준공 전 사용의 허가 및 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
14. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지

- 구의 지정 및 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정
15. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
16. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)의 개설허가
17. 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가 및 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제
18. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조에 따른 산업단지사업의 시행자의 지정, 같은 법 제17조·제18조에 따른 산업단지개발 실시계획의 승인 및 같은 법 제18조의2에 따른 도시첨단산업단지 개발실시계획의 승인
19. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인
20. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가·산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채등의 허가·신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림·시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
21. 「소하천정비법」 제6조에 따른 소하천정비종합계획의 수립·승

- 인, 같은 법 제8조에 따른 소하천정비시행계획의 수립, 같은 법 제10조에 따른 관리청이 아닌 자의 소하천등 정비의 허가 및 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고
22. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
23. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
24. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록
25. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 개발사업의 재해영향평가등의 협의
26. 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장 허가
27. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고
28. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
29. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수개발·이용의 허가 또는 신고
30. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지 공급 타당성에 관한 협의
31. 「철도사업법」 제42조에 따른 점용허가
32. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제9조에 따른 철도건설사업별 실시계획의 승인
33. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계

회의 승인

- 34. 「초지법」 제21조의2에 따른 토지의 형질변경 등의 허가 및 같은 법 제23조에 따른 초지전용의 허가
 - 35. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가
 - 36. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고
 - 37. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
 - 38. 「하천법」 제6조에 따른 하천관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
 - 39. 「항만법」 제7조에 따른 항만기본계획의 변경, 같은 법 제9조제2항에 따른 항만개발사업 시행의 허가 및 같은 법 제10조제2항에 따른 항만개발사업실시계획의 승인
- ② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 사업계획을 승인하려는 경우에는 사업시행자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 같은 기간 이내에 의견제출이 없는

경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 해당 인·허가등의 대가로 부과되는 면허에 대한 등록면허세, 수수료·사용료 등을 면제한다. 다만, 제1항 제6호 및 제7호에 따른 사용료는 제24조제1항을 따른다.

④ 제1항에서 규정한 사항 외에 인·허가등 의제의 기준 및 효과 등에 관하여는 「행정기본법」 제24조부터 제26조까지에 따른다. 이 경우 같은 법 제24조제4항 전단 중 “20일”은 “30일”로 본다.

제15조(건축위원회 심의 등에 대한 특례) ① 국토교통부장관은 사업계획에 포함되는 공공주택, 그 밖의 복합시설 등이 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의대상이거나 「도시교통정비 촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상사업인 때에는 「건축법」 제4조에 따른 중앙건축위원회 또는 「도시교통정비 촉진법」 제17조제1항에 따른 국토교통부 소속의 교통영향평가심의위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 사업시행자가 지방자치단체 또는 지방공사인 경우로서 「건축법」 제4조에 따라 시·도지사가 설치한 건축위원회 또는 「도시교통정비 촉진법」 제17조에 따른 승인관청 소속의 교통영향평가심의위원회의 심의를 받은 때에는 이를 생략할 수 있다.

② 제1항에 따른 중앙건축위원회 또는 국토교통부 소속의 교통영향평가심의위원회의 심의를 받은 경우 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회 또는 「도시교통정비 촉진법」 제17조에 따른 승인관청 소

속의 교통영향평가심의위원회의 심의를 받은 것으로 본다.

③ 제1항에도 불구하고 제11조제1항에 따라 사업계획이 신청되거나 국토교통부장관이 필요하다고 인정한 경우에는 통합심의위원회의 심의를 거칠 수 있으며, 통합심의위원회의 심의를 거친 경우에는 제1항의 건축위원회의 심의 및 교통영향평가심의위원회의 심의를 받은 것으로 본다. 이 경우 통합심의위원회의 재적 위원의 계산에 관하여는 「공공주택 특별법」 제36조제3항 후단에 따른다.

제16조(토지 등의 사용·수용 등) ① 사업시행자는 복합개발사업 추진을 위하여 필요한 경우에는 토지 또는 건축물(이하 “토지등”이라 한다)을 수용 또는 사용할 수 있다.

② 국토교통부장관이 제12조에 따라 사업계획을 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」 제23조제1항 및 같은 법 제28조제1항에도 불구하고 사업계획에서 정하는 사업의 시행기간 내에 할 수 있다.

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

⑤ 제12조제2항에 따른 사업계획 승인을 위한 공고로 인하여 취득

하여야 할 토지가격이 변동되었다고 인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항에 따른 공시지가는 같은 법 제70조제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 제12조제2항에 따른 사업계획 승인을 위한 공고일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 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.

제17조(공공주택의 공급) ① 공공주택의 입주자의 자격, 선정 방법 및 입주자 관리에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 공공주택의 유형 등에 따라 달리 정할 수 있다.

② 사업시행자는 신혼부부, 청년 등 주거지원 필요계층에게 공공주택을 우선 공급하여야 한다. 이 경우 주거지원 필요계층의 요건, 공급 비율 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제18조(비용의 부담) 복합개발사업에 소요되는 비용은 복합개발사업 과정에서 공공청사, 공공주택, 생활편의시설 등 해당 시설의 건설로 이익을 얻는 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 사업시행자가 부담한다. 다만, 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 국가, 지방자치단체, 공공기관, 사업시행자 간 협의를 통해 복합개발사

업에 소요되는 비용을 조정할 수 있다.

제19조(복합개발 청사 등의 귀속 등) ① 제24조에 따라 사용허가 또는 대부를 받은 국유재산 및 공유재산에 복합개발사업으로 건설된 청사는 기존 청사의 소유자인 국가, 지방자치단체 또는 공공기관에 귀속된다.

② 제24조에 따라 사용허가 또는 대부를 받은 국유재산 및 공유재산에 복합개발사업으로 건설된 공공임대주택은 「공공주택 특별법」 제40조의3제5항에 따라 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계기관과 사업시행자 간에 별도의 합의가 없으면 해당 국유재산 또는 공유재산을 반환할 때까지 사업시행자에게 귀속된다.

③ 위탁 개발 또는 신탁 개발 방식의 복합개발사업으로 건설된 공공청사, 생활편의시설, 공공주택의 소유권은 준공검사가 완료된 때에 노후공공청사등을 위탁 또는 신탁한 국가, 지방자치단체 또는 공공기관에 귀속된다. 다만, 국가, 지방자치단체 또는 공공기관이 필요하다고 판단하는 경우에는 사업시행자와 협의하여 사업시행자가 소유 또는 관리하도록 할 수 있다.

④ 복합개발사업으로 설치된 생활편의시설은 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계기관과 사업시행자 간 별도의 합의가 없으면 그 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 적용한다. 이 경우 “개발행위허가”는 “사업계획의 승인”으로, “개발행위허가를 받은 자”는 “사업시행자”로, “도시·군계획사업” 및

“도시·군계획시설사업”은 “복합개발사업”으로 각각 본다.

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제20조(재정의 지원) ① 국가 및 지방자치단체는 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 재정을 지원할 수 있다.

② 제1항에 따른 재정의 지원은 「보조금 관리에 관한 법률」 제9조제1항제1호에 따라 보조금 지급 대상에서 제외되는 사업을 제외하여야 한다.

③ 제1항에 따른 재정의 지원에 대한 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다.

제21조(복합개발사업의 세제 지원) 국가 및 지방자치단체는 이 법에 따른 복합개발사업의 추진 및 공공주택 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세관계 법률 및 조례에서 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.

제22조(도시혁신구역의 지정 등에 관한 특례) ① 국토교통부장관은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의2제3항 및 제40조의3제1항에도 불구하고 복합개발사업의 대상지(추진계획에 포함된 복합개발사업의 후보지를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)의 전부 또는 일부에 대하여 공간재구조화계획을 입안하거나 도시혁신구역으로 지정·변경할 수 있다.

② 제1항에 따른 도시혁신구역 지정 등에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제2항·제3항·제5항 및 제40조의6제1항·제2항에 따른다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제7항에도 불구하고 도시혁신구역의 지정 및 변경과 도시혁신계획의 수립 및 변경에 관한 사항은 대통령령으로 달리 정할 수 있다.

제23조(건축규제의 완화 등에 대한 특례) ① 국토교통부장관은 도심 내 공공주택 공급 확대와 공공청사 개발의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 법률에 따른 기준에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호, 제42조, 제43조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 대지의 범위, 대지의 조경, 공개공지, 대지 안의 공지, 건축물의 건폐율·용적률·높이 등 건축제한
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 건폐율 및 용적률의 최대한도
4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보 기준

5. 「주차장법」 제12조의3, 제19조 및 「주택법」 제35조에 따른 주차장의 설치기준

② 제1항제5호에 따라 주차장의 설치기준을 완화하는 경우 제13조에도 불구하고 「도시교통정비 촉진법」 제17조제1항에 따라 교통영향평가서에 대하여 교통영향평가심의위원회의 심의를 받아야 한다.

제24조(「국유재산법」 등에 대한 특례) ① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 사업시행자(제9조제1항제1호부터 제6호까지의 사업시행자로 한정한다)에게 수의계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가 또는 대부 기간을 최대 50년 이내로 할 수 있으며, 사용료 또는 대부료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.

② 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 제1항에 따른 사업시행자에게 같은 항에 따라 사용허가나 대부를 받은 국유재산 또는 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 있다.

제25조(국·공유지의 처분제한 등) ① 복합개발사업의 대상지 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 복합개발사업에 필요한 토지는 복합개발사업 외의 목적으로 매각하거나 양여할 수 없다.

② 복합개발사업의 대상지 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자(제9조제1항제1호부터 제6호까지의 사업시행자로 한정한다)에게 수의계약으로 매각·양여할 수 있다. 이 경우 그 재산의 매각·양여에 관하여 국토교통부장관이 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

③ 제2항 후단에 따라 협의의 요청이 있는 때에는 관계 행정기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 60일 이내에 필요한 조치를 하여야 한다.

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

제26조(「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 대한 특례) ① 사업시행자는 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조에도 불구하고 교육감의 의견을 들어 학교용지를 개발·확보하지 아니할 수 있다.

② 제1항에 따라 사업시행자가 학교용지를 확보하지 아니하는 경우 사업시행자는 교육감의 의견을 들어 복합개발사업의 시행 지역과 가까운 곳에 있는 학교를 증축하기 위하여 필요한 경비 등을 부담할 수 있다.

제27조(주택공급 특례) 복합개발사업으로 공급하는 주택에 대하여는 「주택법」 제57조, 제57조의2, 제64조 및 「건축물의 분양에 관한

법률」 제6조를 적용하지 아니하고, 사업시행자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업계획 및 권리변동에 관한 사항 등을 고려하여 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

제5장 보칙

제28조(권한의 위임 또는 위탁) ① 이 법에 따른 재정경제부장관 또는 국토교통부장관의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐 시·도지사에게 위임할 수 있다. 이 경우 중앙행정기관은 관계 행정기관으로 보며, 중앙도시계획위원회는 지방도시계획위원회로 본다.

② 제1항에 따라 권한을 위임받은 시·도지사는 그 권한의 일부를 재정경제부장관 또는 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 재정경제부장관 또는 국토교통부장관의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합개발심의위원회의 심의를 거쳐 관계 중앙행정기관의 장 또는 사업시행자에게 위탁할 수 있다.

제29조(협조 요청) 재정경제부장관, 국토교통부장관, 제28조에 따라 권

한을 위임받은 시·도지사는 관계 기관의 장에게 복합개발사업의 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.

제30조(보고·검사 등) ① 재정경제부장관 또는 국토교통부장관은 이 법의 시행을 위하여 필요한 경우에는 사업시행자에게 필요한 보고를 하게 하거나 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 사업시행자의 사무실·사업장, 그 밖에 필요한 장소에 출입하여 복합개발사업에 관한 업무를 검사하게 할 수 있다.

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

③ 제2항에 따른 증표에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제31조(감독) ① 국토교통부장관은 사업시행자가 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. 제12조에 따른 사업계획의 승인 또는 변경승인의 내용을 위반하여 사업을 시행한 경우
3. 사정의 변경으로 인하여 복합개발사업의 계속적인 시행이 불가능

하게 된 경우

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 처분 또는 명령을 한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다.

제32조(청문) 국토교통부장관은 이 법에 따른 허가 또는 승인을 제31조제1항에 따라 취소하려면 청문을 하여야 한다.

제6장 벌칙

제33조(벌칙) 제31조제1항(제3조제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 공사의 중지·변경 등의 명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제34조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제33조의 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.

제35조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제30조제1항(제3조제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료제출을 하지 아니하거나 거짓으로 한 자

2. 제30조제1항(제3조제1항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른
검사를 거부 또는 방해한 자

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정경제부장관 또는 국토교통부장관이 부과·징수한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 법은 시행 후 10년이 경과하는 날까지 효력을 가진다.

제3조(유효기간 만료에 따른 경과조치) 부칙 제2조에 따른 이 법의 유효기간 만료 전에 제12조에 따라 사업계획의 승인을 받은 복합개발사업에 대해서는 이 법의 유효기간이 지난 후에도 이 법을 적용한다.

제4조(주택건설사업에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받아 추진하는 주택건설사업이 복합개발사업에 해당하는 경우에는 이 법에 따른 사업계획의 승인을 받은 것으로 본다.