

의안번호	2216389
의 퇴 인	안태준의원
회 답 일	2026.6.5.
추 계 번호	26B0534

도심 복합개발 지원에 관한 법률 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제4조제2항 신설 (도심복합개발혁신지구의 지정)	제1항에도 불구하고 국토교통부장관은 국가가 복합개발사업을 직접 실시할 필요가 있다고 인정되는 때에는 제9조에 따라 복합개발계획을 결정하여 도심복합개발혁신지구를 지정할 수 있다.<제2항 신설>	재량규정

II 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제4조제2항 신설 (도심복합개발혁신지구의 지정)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

- 개정안은 국가가 복합개발사업을 직접 실시할 필요가 있다고 인정되는 때에는 국토교통부장관이 복합개발계획을 결정하여 도심복합개발혁신지구를 지정할 수 있도록 규정하여, 이에 따라 향후 국토교통부장관이 직접 지구를 지정하고 국가 주도로 도심복합개발사업을 추진하게 되는 경우, 사업 시행에 따른 추가재정소요가 발생할 수 있을 것으로 예상됨
 - 그런데 개정안은 국토교통부장관이 지정권 행사 요건을 ‘국가가 직접 실시할 필요가 있다고 인정되는 때’로 규정하고 있어, 향후 실제 국가 주도의

사업 추진여부 및 구체적인 대상지구의 수와 규모를 예측하기 어렵고, 개별 사업별 사업시행자, 관리처분 방식에 따른 재원분담 구조, 총사업비 규모 등이 현시점에서는 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는데 한계가 있음

- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

III. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	예승우

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료] 민간 도심복합개발사업 개요

국토교통부 제출자료(2025)

- (근거법률) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 제정 완료('24.2.6 공포, '25.2.7 시행)
- (사업목적) 기존 방식으로는 개발이 어려운 지역을 정비하기 위해 도입된 공공 도심복합의 단점(공공주도·수용)을 극복하고자 도입
 - (공약·국정과제) ① 공약도심 복합개발 혁신지구 제도를 도입하여 도심·역세권에 20만호 공급, ② 국정과제주택공급 확대(7번 과제)에 포함
- (사업정의) 도시 경쟁력 강화·주거안정을 위해 역세권 등에서 성장거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급할 목적으로 추진하는 사업
 - 성장거점형 도시 주요지역을 첨단산업 등의 성장거점으로 복합개발
 - 주거중심형 역세권 등에 주거·상업·업무시설 등 복합개발
- (시행절차) 지자체가 사전검토를 통해 사업방향 선제시하고, 기존 정비사업의 추진위·조합 설립 등 생략 및 통합심의로 절차 간소화
 - 매도청구 방식을 적용하여 현금보상 시 감정평가에 따른 보상이 아닌 개발이익을 고려한 시세 수준 보상
 - 기존 조합의 비전문성·사업장기화 등 문제점을 고려, 조합 설립 없이 토지주가 전문기관(신탁, 리츠 등)과 협력 시행
- (규제특례) 주거·문화·산업시설 등을 창의적으로 복합개발할 수 있도록 도시·건축규제 완화 및 양도세 등 세제 지원 병행
 - 성장거점형은 기존 도시규제를 적용하지 않도록 국토계획법에 따른 “도시혁신구역(용도·용적률·건폐율 등 자율화)”을 병행지정

- 도시혁신구역으로 지정하지 않는 경우(주거중심형 포함)에도 법령에 따라 도시규제(용적률·건폐율, 공원 또는 녹지확보 의무 등) 완화 추진
- (기부채납) 사업시행자는 완화된 규제로 취득하게 되는 개발이익의 일부를 공공주택, 기반시설, 생활SOC 등으로 공공에 제공