



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도심 복합개발 지원에 관한 법률 일부개정법률안 검 토 보 고

《도심 복합개발 사업 활성화 방안》

■ 운영석의원 대표발의(의안번호 제2207137호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 운영석의원 대표발의(제2207137호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 사업시행예정자의 복합개발계획 입안 제안 시	
도심복합개발혁신지구 지정 신청 시기 명확화(안 제8조제1항)	3
나. 부동산투자회사가 시행하는 복합개발사업의 관리처분계획	
생략 요건 완화(안 제13조제2호)	5
다. 권리산정기준일 적용 대상 확대(안 제28조제1항)	10
라. 공공분양주택 및 공공임대주택 인수가격 상향 등(안 제38조)	14
마. 기타 조문 정비(안 제6조제1항 및 제11조제1항제1호)	22

I. 운영석의원 대표발의(제2207137호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 운영석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 31.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 2.

2. 제안이유

공공이 주도하는 도심 복합사업의 한계를 보완하여 신탁·리츠 등 민간사업자도 참여 가능한 복합개발사업의 도입을 위해 「도심 복합 개발 지원에 관한 법률」이 2024. 2. 6. 제정되어, 2025. 2. 7. 시행됨.

그러나 주민이 현물출자하여 주주가 됨으로써 부동산을 확보하는 부동산투자회사(리츠)의 경우 지구 내 토지의 소유권을 전부 확보하여 야만 주주가 된 원주민에게 관리처분계획을 수립하지 않고 배당 또는 정산으로 대지와 건축물을 공급할 수 있는 문제점이 있으며, 집합건물이 아닌 건축물이 집합건물로 전환되거나 전유부분의 분할을 통해 토지등소유자의 수가 증가하는 경우를 악용하여 분양대상자를 증가시키는 방법을 예방할 필요성이 제기됨.

이에 법률의 시행 전 위 문제점을 보완하여 원활한 복합개발사업이 시작될 수 있도록, 관리처분계획을 수립하지 않고 복합개발사업을 하

는 시행방식에서 위탁관리 부동산투자회사가 사업시행자인 경우 토지 소유권 확보 비율을 완화하고, 권리산정기준일 적용 대상을 확대하는 한편, 민간사업자의 부담을 완화하기 위해 공공주택 인수가격을 현실화하고자 함.

3. 주요내용

가. 관리처분계획을 수립하지 않고 복합개발사업을 하는 시행방식에서 위탁관리 부동산투자회사가 사업시행자인 경우 토지 소유권 확보 비율을 전부 확보에서 토지면적 4분의 3 이상 확보로 완화함(안 제13조제2호).

나. 권리산정기준일을 적용하는 대상에 집합건물이 아닌 건축물이 집합건물로 전환되는 경우와 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우를 추가함(안 제28조제1항).

다. 공공기여로써 공공분양주택 공급을 목적으로 인수하는 경우 인수가격을 기본형건축비에 토지 가격을 합한 금액으로 하고, 공공임대주택 공급을 목적으로 인수하는 경우 인수가격을 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율의 가격으로 하며, 두 경우 대통령령으로 정하는 가격을 가산할 수 있도록 함(안 제38조).

4. 검토의견

가. 사업시행예정자의 복합개발계획 입안 제안 시 도심복합개발 혁신지구 지정 신청 시기 명확화(안 제8조제1항)

현행	개정안
제8조(도심복합개발혁신지구 등의 지정 신청 등) ① 시장·군수등은 제5조제1항에 따라 직접 복합개발계획을 입안하거나 제6조제3항에 따라 <u>제안의 수용을 통보한</u> 경우 시·도지사등에게 복합개발계획의 결정 및 도심복합개발혁신지구의 지정을 신청하여야 한다.	제8조(도심복합개발혁신지구 등의 지정 신청 등) ① ----- ----- ----- <u>제안을 수</u> <u>용하여 복합개발계획을 입안한</u> ---- ----- -----.
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)

현행법 제8조제1항은 시장·군수등¹⁾이 직접 복합개발계획²⁾을 입안하거나 사업시행예정자가 시장·군수등에게 입안을 제안한 복합개발계획의 수용을 통보한 경우³⁾ 시·도지사등⁴⁾에게 복합개발계획의 결정 및 도심

1) 특별자치시장, 특별자치도지사(특별자치도의 관할구역 안에 지방자치단체인 시·군·구가 있는 경우 시장·군수·구청장을 말한다), 시장, 군수 또는 자치구의 구청장

2) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “**복합개발계획**”이란 도심복합개발혁신지구에서 복합개발사업을 체계적이고 계획적으로 추진하기 위한 복합적 토지이용 및 건축물의 주용도·건폐율·용적률 등에 관한 계획을 말한다.

3) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제6조(복합개발계획 입안 제안) ① 복합개발사업을 추진하려는 토지등소유자(도심복합개발혁신지구 에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말한다. 이하 같다)는 사업의 시행을 제안하려는 구역의 토지등소유자의 4분의 1 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제9조제6항에 따른 사업시행자가 되려는 자(이하 “사업시행예정자”라 한다)를 결정하고, 사업시행예정자는 시장·군수등에게 복합개발계획의 입안을 제안할 수 있다.

② 시장·군수등은 제1항에 따른 입안 제안일부터 14일 이내에 입안 제안의 사실 등 대통령령으로 정하는 사항을 공고하여야 한다.

③ 시장·군수등은 사업시행에 관한 사항 등을 종합적으로 판단하여 제안의 수용 여부를 입안 제안일부터 60일 이내에 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 제안의 수용 여부를 검

복합개발혁신지구⁵⁾의 지정을 신청하여야 함.

안 제8조제1항은 사업시행예정자가 복합개발계획을 제안하는 경우 복합개발계획의 결정 및 도심복합개발혁신지구의 지정 신청 시기를 “제안의 수용을 통보한 경우”에서 “제안을 수용하여 복합개발계획을 입안한 경우”로 명확화하려는 것으로,

사업시행예정자의 복합개발계획 입안 제안을 수용하더라도 시장·군수 등이 직접 입안하는 경우와 같이 복합개발계획이 입안되어야 이에 대한 결정 및 도심복합개발혁신지구의 지정을 신청할 수 있으므로, 개정안과 같이 도심복합개발혁신지구 지정 신청 시기를 명확화 하는 것은 타당한 것으로 생각됨.

토하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)에 자문할 수 있다.

4) 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 및 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 장

5) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “도심복합개발혁신지구”란 도시의 성장 거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급할 목적으로 역세권 노후지역, 준공업지역 등 대통령령으로 정하는 지역에서 복합개발사업을 시행하기 위하여 제9조에 따라 지정·고시되는 지구를 말한다.

나. 부동산투자회사가 시행하는 복합개발사업의 관리처분계획
생략 요건 완화(안 제13조제2호)

현행	개정안
제13조(복합개발사업의 시행방식) 복합 개발사업은 다음 각 호의 어느 하나 에 해당하는 방식으로 시행할 수 있 다. 1. (생략) 2. 사업시행자가 제18조제6항에 따른 사업시행계획인가의 고시일까지 도 심복합개발혁신지구 내 국공유지를 제외한 토지의 소유권을 <u>전부</u> 확보 한 경우 제26조에 따른 관리처분계 획을 수립하지 아니하고 복합개발 사업을 통하여 대지나 건축물을 공 급하는 방식	제13조(복합개발사업의 시행방식) ---- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- ----- ----- <u>전부(제</u> <u>14조제1항제6호의 사업시행자의 경</u> <u>우 토지면적의 4분의 3 이상으로 한</u> <u>다)</u> ----- -----

현행법 상 복합개발사업의 사업시행자⁶⁾는 ①국가 또는 지방자치단체,
②공공기관, ③지방공기업, ④20명 이내의 도심복합개발혁신지구 내 토
지등소유자, ⑤「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에

6) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

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

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

다른 신탁업자⁷⁾, ⑥ 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사⁸⁾ 중에서 지정이 가능하며,

복합개발사업의 시행은 인가받은 관리처분계획⁹⁾에 따라 시행하는 것이 원칙이나, 사업시행자가 사업시행계획인가의 고시일¹⁰⁾까지 도심복합개발혁신지구 내 국공유지를 제외한 토지의 소유권을 전부 확보한 경우 예외적으로 관리처분계획을 수립하지 아니하고 복합개발사업을 시행할 수 있도록 규정하고 있는데,

안 제13조제2호는 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사가 사업시행자인 경우 국공유지를 제외한 토지면적의 4분의 3 이상의 소유권을 확보한 경우 관리처분계획을 수립하지 않고 복합개발사업을 시행할 수 있도록 요건을 완화하는 것임.

7) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제8조(금융투자업자) ⑦ 이 법에서 “신탁업자”란 금융투자업자 중 신탁업을 영위하는 자를 말한다.

8) 「부동산투자회사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

9) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제26조(관리처분계획의 인가) ① 사업시행자는 제29조에 따른 분양신청 기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

10) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제18조(복합개발사업 시행계획의 인가) ⑥ 시장·군수등은 사업시행계획인가(제14조제1항1호의 사업시행자가 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 복합개발사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

도심 복합개발 사업의 경우 「공공주택 특별법」 상 도심 공공주택 복합사업¹¹⁾을 통해 공공주도로 시행해왔으나, 현행법 제정을 통해 신탁사나 위탁관리 부동산투자회사(이하 ‘리츠’라 한다)와 같이 민간의 전문기관이 도심 복합개발 사업을 시행할 수 있도록 제도를 마련하였음.

그런데, 리츠를 통한 도심 복합개발 사업 추진 시 토지등소유자¹²⁾는 토지등을 리츠에 현물출자¹³⁾하는 방식으로 소유권을 이전하여 주주의 지위가 되고, 리츠가 자산관리회사¹⁴⁾에게 투자·운용을 위탁하는 방식으로 시행되는데, 현물출자 방식으로 사업시행계획인가의 고시일까지 국공유지를 제외한 도심복합개발혁신지구 내 토지의 소유권을 전부 취득하기는 현실적으로 어려워 실제적으로는 관리처분계획을 수립하여 사업을 추진해야 하는 상황으로,

11) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2의2. “**도심 공공주택 복합지구**”란 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 조성하는 거점으로 제40조의7에 따라 지정·고시하는 지구를 말한다. 이 경우 제1호 각 목별 주택비율은 대통령령으로 정한다.

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

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

12) 도심복합개발혁신지구에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

13) 「부동산투자회사법」

제19조(**현물출자**) ② 부동산투자회사의 영업인가 또는 등록 후에 「상법」 제416조제4호에 따라 부동산투자회사에 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

1. 부동산

2. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리

3. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권

4. 부동산소유권의 이전등기청구권

5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리(이하 “**대토보상권**”이라 한다)

14) 「부동산투자회사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “**자산관리회사**”란 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사의 위탁을 받아 자산의 투자·운용업무를 수행하는 것을 목적으로 제22조의3에 따라 설립된 회사를 말한다.

개정안과 같이 리츠가 참여하는 도심 복합개발 사업의 경우 토지 소유권 확보 비율을 4분의 3 이상으로 완화해주는 것은 전문성 있는 민간의 참여 유인을 제고하여 사업이 활성화되는데 도움이 되는 측면이 있을 것으로 보임.

한편, 관리처분계획은 사업시행자가 분양신청의 현황을 토대로 다수의 분양자별 권리관계와 분담규모 등을 결정하는 계획으로 복합개발사업에서 중요한 단계인 만큼, 민간의 참여 유인 제고를 위해 리츠가 참여하는 도심 복합개발 사업에 대해서만 예외적으로 관리처분계획 수립을 생략할 수 있는 요건을 완화해줄 필요가 있는지 여부에 대해서는 입법정책적으로 결정할 필요가 있어 보임.

참고로, 현행법 제정 당시 당초 「도심 복합개발 지원에 관한 법률안」(의안번호 2116933, 김정재의원안)¹⁵⁾에서는 사업시행자가 리츠인 경우 토지 소유권 확보와 관계 없이 관리처분계획 수립을 면제해주도록

15) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률안」(의안번호 2116933, 김정재의원안)

제16조(복합개발사업의 시행방식) 복합개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 시행할 수 있다.

1. 도심복합개발혁신지구에서 제31조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 복합개발사업의 시행으로 대지를 조성하거나 건축물을 건설하여 공급하는 방식
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업으로서 사업시행자가 제31조에 따른 관리처분계획을 수립하지 않고 복합개발사업을 통해 대지나 건축물을 공급하는 방식

가. 사업시행자가 제17조제1항제6호인 경우

나. 사업시행자가 제22조에 따른 사업시행계획인가·고시까지 도심복합개발혁신지구 내 국·공유지를 제외한 토지의 소유권을 전부 확보한 경우

제17조(복합개발사업의 시행자) ① 시·도지사등은 다음 각 호의 자 중에서 사업시행자를 지정한다.

1.~5. (생략)

6. 제1호부터 제5호까지에 해당하는 자 및 대통령령으로 정하는 자가 복합개발사업을 시행할 목적으로 출자하여 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따라 설립한 법인

규정되어 있었으나, 심사 과정에서 「부동산투자회사법」에 따라 출자한 법인이라는 이유로 관리처분계획 수립의 예외를 두지 않는 것으로 수정되었음.

개정안에 대하여 국토교통부는 유연한 이익 배분과 다양한 사업모델이 가능한 리츠의 특성을 살려 사업을 추진하기 위해 관리처분계획을 생략할 수 있는 요건을 완화할 필요가 있다는 입장임.

다. 권리산정기준일 적용 대상 확대(안 제28조제1항)

현행	개정안
제28조(권리산정기준일) ① 복합개발사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제9조제3항에 따른 지구 지정의 고시가 있는 날 또는 시·도지사등이 투기를 억제하기 위하여 도심복합개발혁신지구 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.	제28조(권리산정기준일) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우	2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물이 아닌 건축물이 같은 법에 따른 집합건물로 전환되는 경우
3. 4. (생략)	3. 4. (현행과 같음)
<신설>	5. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우
② (생략)	② (현행과 같음)

현행법 제26조제1항¹⁶⁾에 따라 사업시행자는 분양신청 기간이 종료된

16) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제26조(관리처분계획의 인가) ① 사업시행자는 제29조에 따른 분양신청 기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계

때에는 분양신청의 현황을 기초로 분양설계 등을 포함한 관리처분계획을 수립하여야 하며, 제27조제5호¹⁷⁾에 따라 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 수립하도록 규정하고 있는데,

예외적으로 현행법 제28조¹⁸⁾에 따라 ①1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우, ②단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우, ③하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우, ④나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우에는 도심복합개발혁신지구 지정의 고시가 있는 날 또는 시·도지사등이 투기를 억제하기 위하여 도심복합개발혁신지구 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축

17) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제27조(관리처분계획의 수립 기준 등) 제26조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다.

5. 분양설계에 관한 계획은 제29조에 따른 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립한다.

18) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제28조(권리산정기준일) ① 복합개발사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제9조제3항에 따른 지구 지정의 고시가 있는 날 또는 시·도지사등이 투기를 억제하기 위하여 도심복합개발혁신지구 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

② 시·도지사등은 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일, 지정사유, 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

물을 분양받을 권리를 산정하도록 규정하고 있음.

이는 1필지의 토지를 여러 개의 필지로 분할하는 등의 행위를 한 경우에는 분할 전 소유자인 1인에게만 분양권을 부여하도록 함으로써, 변칙적 투기행위로 인한 분양대상자 증가를 방지하려는 취지인데,

개정안은 변칙적 투기행위에 ⑤「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호¹⁹⁾에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우를 추가하고, ②단독주택 또는 다가구주택²⁰⁾이 다세대주택²¹⁾으로 전환되는 경우를 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물²²⁾이 아닌 건축물이 같은 법에 따른 집합건물로 전환되는

19) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

20) 「주택법 시행령」

제2조(단독주택의 종류와 범위) 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제2호에 따른 단독주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호나목에 따른 다중주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택

21) 「주택법 시행령」

제3조(공동주택의 종류와 범위) ① 법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 “아파트”라 한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택”이라 한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택”이라 한다)

22) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제1조(건물의 구분소유) 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

제1조의2(상가건물의 구분소유) ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

경우로 개정하여 보다 적용대상을 확대하려는 것으로, 도심 복합개발 사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 투기행위를 예방하는데 도움이 될 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부도 투기 예방 차원에서 상가 집합건물 분할 등으로 토지주가 증가하는 경우 등에 대해 권리산정기준일을 다르게 적용하여 현물보상 대상에서 제외할 필요가 있다는 입장임.

라. 공공분양주택 및 공공임대주택 인수가격 상향 등(안 제38조)

현행	개정안
제38조(공공기여) ① 사업시행자는 제37조에 따른 규제특례를 적용받는 경우 다음 각 호의 시설을 <u>건설·설치</u>하여야 한다. 다만, 사업시행자가 도시성장기반 구축 및 지역경제 활성화를 위하여 공연전시장의 건설, 스마트도시기반시설의 설치 등 시·도조례로 정하는 바에 따라 개발을 하거나 각 호의 건설·설치에 필요한 비용을 납부할 때에는 이를 일부 대신할 수 있다. 1. ~ 3. (생략) ②·③ (생략) ④ <u>제2항에 따른 주택의 공급가격은 공공분양주택의 공급을 목적으로 인수하는 경우 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 하고</u> 부속토지는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 하며, 공공임대주택의 공급을 목적으로 인수하는 경우 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. <후단 신설>	제38조(공공기여) ① ----- ----- ----- <u>건설·설치</u> <u>거나 제공</u>---. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) ④ <u>제2항 및 제3항에 따라</u> ----- ----- <u>인수</u> <u>하는 경우 주택의 공급가격은</u> ----- ----- <u>기본형건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)와 부속 토지의 가격을 합한 금액으로 하며,</u> ----- <u>한</u> <u>다. 이 경우 기본형건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산</u> <u>할 수 있다.</u>

현행	개정안
<u><신설></u> ⑤ 그 밖에 국민주택규모 주택의 인수를 위한 <u>절차 및 활용</u> 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	⑤ 제2항 및 제3항에 따라 공공임대주택의 공급을 목적으로 인수하는 경우 주택의 공급가격은 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 “건축비의 가격”이라 한다)으로 하고, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. 이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다. ⑥ ----- ----- 공급가격 산정의 세부기준 및 인수 절차·활용 -----.

현행법 제38조제1항²³⁾에 따르면 사업시행자가 제37조에 따른 규제특례²⁴⁾를 적용받는 경우 ①기반시설 및 생활인프라, ②도로·공원·철도·수

23) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제38조(공공기여) ① 사업시행자는 제37조에 따른 규제특례를 적용받는 경우 다음 각 호의 시설을 건설·설치하여야 한다. 다만, 사업시행자가 도시성장기반 구축 및 지역경제 활성화를 위하여 공연전시장의 건설, 스마트도시기반시설의 설치 등 시·도조례로 정하는 바에 따라 개발을 하거나 각 호의 건설·설치에 필요한 비용을 납부할 때에는 이를 일부 대신할 수 있다.

1. 기반시설 및 생활인프라

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설(이하 “공공시설”이라 한다)

3. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 하며, 복합개발사업의 시행으로 주택을 건설·공급하는 경우에 한정한다)

24) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제37조(복합개발계획 수립 시 규제특례) ① 시·도지사등은 성장거점형 복합개발사업이 시행되는 도심복합개발혁신지구를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3에 따른 도시혁신구역으로 지정할 수 있다. 이 경우 지정절차에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

② 시·도지사등은 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 때에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한

도 등의 공공시설, ③국민주택규모 주택의 시설을 건설·설치하여 공공기여를 하여야 하는데,

안 제38조제1항은 사업시행자가 해당 시설들을 새로 건설·설치하지 않더라도 이미 보유하고 있는 등의 경우 시설을 제공하는 방식으로 공공기여를 할 수 있도록 하는 내용으로, 공공기여의 목적 달성 측면에서 건설·설치 방식과 제공 방식의 차이가 없을 것으로 보이므로 개정 사업시행자의 공공기여에 도움이 될 것으로 보임.

이어, 안 제38조제4항 및 제5항은 「공공주택 특별법」에 따른 공공분양주택 및 공공임대주택²⁵⁾ 인수가격의 상향에 관한 사항임.

현행법 제38조제2항 및 제3항²⁶⁾에 따르면 사업시행자는 복합개발사

-
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 제한
 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 제한
 4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준

25) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. **“공공주택”**이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.
 - 가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)
 - 나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 “공공분양주택”이라 한다)

26) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제38조(공공기여) ② **사업시행자**는 복합개발사업을 통하여 주택을 건설하려는 경우 복합개발계획으로 정하여진 용적률에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항에 따라 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율에 따라 **국민주택 규모 주택을 건설**하여 국토교통부장관, 관할 지방자치단체의 장, 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “**인수자**”라 한다)에 공

업으로 주택을 건설하려는 경우 복합개발계획으로 정하여진 용적률에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항²⁷⁾에 따라 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율에 따라 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자²⁸⁾에게 공급하여야 하며, 인수자는 공급받은 국민주택규모 주택을 공공분양주택 및 공공임대주택으로 공급하여야 하는데,

안 제38조4항 및 제5항은 공급가격과 관련하여 공공분양주택의 경우 “기본형건축비”에서 “기본형건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액”으로 상향함과 아울러 대통령령으로 정하는 바에 따라 기본형건축비를 가산할 수 있도록 하고, 공공임대주택의 경우 “표준건축비”에서 “기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른

급하여야 한다.

③ 인수자는 제2항에 따라 공급받은 국민주택규모 주택을 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공공주택 특별법」에 따른 공공분양주택(이하 “공공분양주택”이라 한다) 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)으로 공급하여야 한다.

27) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

가. 주거지역: 500퍼센트 이하

나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하

다. 공업지역: 400퍼센트 이하

라. 녹지지역: 100퍼센트 이하

2. 관리지역

가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하

나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하

다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하

3. 농림지역: 80퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

28) 국토교통부장관, 관할 지방자치단체의 장, 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사

비율에 해당하는 가격(이하 “건축비의 가격“이라 한다)으로 상향함과 아울러 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축비의 가격을 가산할 수 있도록 하는 내용임.

【 안 제38조제4항 및 제5항 주요내용 】

구분	주택공급가격	
	현행법	개정안
공공분양주택	기본형건축비	기본형건축비(가산 가능)와 부속토지의 가격을 합한 금액
공공임대주택	표준건축비	기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(가산 가능)

“표준건축비”란 「공공주택 특별법」 제50조의4²⁹⁾ 및 같은 법 시행령 제57조³⁰⁾에 따른 특별수선충당금의 적립요율을 정하기 위한 가격으로,

29) 「공공주택 특별법」

제50조의4(특별수선충당금의 적립 등) ① 대통령령으로 정하는 규모에 해당하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 적립하여야 한다.

② 공공주택사업자가 임대의무기간이 지난 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 특별수선충당금을 「공동주택관리법」 제11조에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 한다.

③ 특별수선충당금의 요율, 적립방법, 사용절차 및 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

30) 「공공주택 특별법 시행령」

제57조(특별수선충당금의 요율 및 사용절차 등) ⑤ 공공주택사업자는 법 제50조의4제1항에 따른 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 사용검사일(임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인일을 말한다)부터 1년이 지난날이 속하는 달부터 매달 적립하되, 적립요율은 다음 각 호의 비율에 따른다. 다만, 다음 각 호의 주택이 「공동주택관리법」에 따른 혼합주택단지 안에 있는 경우(같은 법 시행령 제7조제2항에 따라 혼합주택단지의 입주자대표회의와 공공주택사업자가 같은 조 제1항제4호에 따른 장기수선충당금 및 특별수선충당금을 사용하는 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 사항을 각자 결정하는 경우는 제외한다) 해당 주택에 대한 특별수선충당금의 적립요율에 관하여는 같은 법 시행령 제31조제1항에 따라 관리규약으로 정하는 장기수선충당금의 요율을 준용한다.

국토교통부는 「공공건설임대주택 표준건축비」를 고시하고 있으며, 3년마다 타당성을 재검토³¹⁾하고 있음.

반면, “기본형건축비”는 「주택법」 제57조³²⁾에 따라 분양가상한제 적용주택의 분양가격을 구성하는 택지비와 건축비 중 건축비를 산정하는 금액의 기준이 되는 가격으로, 국토교통부는 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」을 매년 2회 고시하고 있음.

【표준건축비와 기본형건축비의 차이】

	표준건축비	기본형건축비
근거	「공공주택 특별법」, 「공공건설임대주택 표준건축비」	「주택법」, 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」
용도	특별수선충당금 산정	분양가상한제 적용주택 분양가격 산정

1. 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 및 장기전세주택: 국토교통부장관이 고시하는 **표준건축비**의 1만분의 4
2. 제1호에 해당하지 아니하는 공공임대주택: 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 당시 **표준건축비**의 1만분의 1

31) 「공공건설임대주택 표준건축비」, 국토교통부고시 제2023-64호

3. 재검토기한

국토교통부장관은 「행정규제기본법」 제8조 및 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2023년 7월 1일을 기준으로 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

32) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

③ 제1항의 **분양가격은 택지비와 건축비로 구성**(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다.

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 **건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다.** 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

	표준건축비	기본형건축비
산정 기준	지상층	지상층+지하층
고시 주기	고시 이후 3년마다 타당성 검토	매년 2회 물가 변동률을 감안하여 고시
단가	“5층 이하 층수, 40제곱미터 이하” 면적 기준 건축비 단가	
	1,126.7천원/m ²	2,126천원/m ²

기본형건축비의 경우 고시 주기가 매년 2회로 표준건축비에 비해 그 주기가 빠르고, 공공임대주택의 경우 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하도록 하고 있어, 사업시행자의 공공임대주택 건설 부담을 완화함과 아울러 시장의 상황을 적기에 반영할 수 있을 것으로 보이며, 공공분양주택의 경우도 공급가격 산정 시 기본형건축비에 부속토지의 가격까지 합산한다면 사업시행자의 부담 완화에 도움이 되는 측면이 있을 것으로 생각됨.

또한, 공공분양주택 및 공공임대주택의 인수가격 산정 시 가산 규정의 경우에도 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」에서 건물의 구조형식, 형태에 따라 건축비를 가산해주는 것과 유사한 사항으로, 적정한 공급주택 인수가격 산정에 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

【기본형건축비 가산비용과 관련한 고시 주요 내용】

「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」

5. 가산비용

가. 구조형식에 의한 기본형건축비에 가산되는 비용은 다음과 같음

1) 지상층의 구조형식

구 분		가 산 비 율 (지상층건축비 기준)
철근콘크리트 무량판구조	벽식 혼합 무량판구조	3%
	완전 무량판구조	5%
철근콘크리트 라멘구조		5%
철골철근콘크리트구조		10%
철골구조		16%

2) 지하층의 구조형식

구 분	가 산 비 율 (지하층건축비 기준)
철골철근콘크리트구조	4.8%
철골구조	10.5%

나. 특수형태의 주택에 대하여 기본형건축비에 가산되는 비용은 다음과 같음
주거의 다양화를 위해 건축법시행령 별표1제2호가목에 해당하는 아파트 이외의 형태로 건설·공급되는 공동주택(고급연립, 테라스하우스 등)으로서 시장·군수 또는 구청장이 지상층건축비의 28% 범위 내에서 인정하는 비용다. 기본형건축비에 가산되는 비용을 인정받을 수 있는 **초고층주택**은 다음과 같음

「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의3 제6호의 초고층주택이라 함은 층수가 50층 이상의 건축물을 말함(「건축법」 제84조 및 동법 시행령 제119조의 산정 방법에 따름)

개정안에 대하여 국토교통부는 주택 건설에 있어 공사비 상승 등 현실적인 여건을 감안하였을 때 공공주택의 인수가격 인상을 통해 사업시행자의 부담을 경감해줄 필요가 있다는 입장임.

마. 기타 조문 정비(안 제6조제1항 및 제11조제1항제1호)

현행	개정안
제6조(복합개발계획 입안 제안) ① 복합 개발사업을 추진하려는 토지등소유자(도심복합개발혁신지구에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말한다. 이하 같다)는 사업의 시행을 제안하려는 구역의 토지등소유자의 4분의 1 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제9조제6항에 따른 사업시행자가 되려는 자(이하 “사업시행예정자”라 한다)를 결정하고, 사업시행예정자는 시장·군수등에게 복합개발계획의 입안을 제안할 수 있다.	제6조(복합개발계획 입안 제안) ① --- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---- <u>복합개발사업을 시행하려</u> ---- ----- ----- ----- ----- -----.
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
제11조(도심복합개발혁신지구 등의 지정해제 등) ① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 복합개발계획의 입안을 취소할 수 있으며, 복합개발계획의 입안을 취소하는 경우 그 사실을 공고하여야 한다.	제11조(도심복합개발혁신지구 등의 지정해제 등) ① ----- ----- ----- ----- -----.
1. 제6조제2항에 따라 복합개발계획 입안 제안의 사실이 공고된 후 1년이 되는 날부터 <u>토지면적 과반수의 토지소유자의 동의로 입안 제안의 철회를 요청하는 경우</u> (도심복합개발혁신지구가 지정되지 아니한 경우로 한정한다)	1. ----- ----- ----- <u>토지면적의 2분의 1을 초과하는</u> ----- ----- -----

현행	개정안
2. (생략)	2. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)

안 제6조제1항은 “사업시행예정자” 약칭의 내용을 “제9조제6항³³⁾에 따른 사업시행자가 되려는 자”에서 “복합개발사업을 시행하려는 자”로 수정하는 것으로, 현행법 제9조제6항의 조문 내용 상 사업시행자가 되려는 자가 해석이 명확하지 않은 부분이 있으므로 “복합개발사업을 시행하려는 자”를 “사업시행예정자”로 약칭할 필요가 있어 보임.

안 제11조제1항제1호는 “토지면적 과반수”를 “토지면적의 2분의 1 초과”로 수정하는 것으로, 통상적으로 과반수는 토지소유자 등 사람에 대한 기준으로 사용하고 있어 “토지면적의 2분의 1 초과”로 수정하는 것이 보다 명확해 보임.

문의처

02)6788-5581

33) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」

제9조(도심복합개발혁신지구 등의 지정·고시 등) ⑥ 시·도지사등은 제3항에 따라 도심복합개발혁신지구 지정 및 복합개발계획 결정의 고시를 할 때 특별한 사유가 없으면 사업시행예정자를 복합개발사업의 시행자로 지정·고시한다.

참고1

민간 도심복합사업 개요(자료: 국토교통부)

□ 추진배경

- **(목적)** 기존 정비사업으로는 개발이 어려운 지역을 정비하기 위해 도입('21.2)한 공공 도심복합사업을 민간에도 확대 추진

* 「국민 주거안정 실현방안」(관계부처 합동 '22.8.16 발표) 통해 복합개발사업 모델 도입

- **(경위)** 「도심복합개발법」 발의('22.8.19, 김정재의원) 및 국회 본회의 의결('24.1.9)을 거쳐 근거법 제정('24.2.6 공포, '25.2.7 시행)

□ 주요내용

- **(사업정의)** 일자리 창출 등 도시경쟁력 강화 및 주거안정을 위해 성장거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급하는 사업
- **(사업유형)** ① 성장거점형 도시 주요지역을 첨단산업 등의 성장거점으로 복합개발, ② 주거중심형 역세권 등에 주거·상업시설 등 복합개발

사업유형별 조감도



- **(대상지역)** ① 성장거점형 도심·부도심·지역거점 등 지자체가 도시 기능 강화를 위해 복합혁신개발이 필요하다고 인정한 지역, ② 주거중심형 역세권·준공업지역 등 조례로 정한 기준을 충족하는 지역

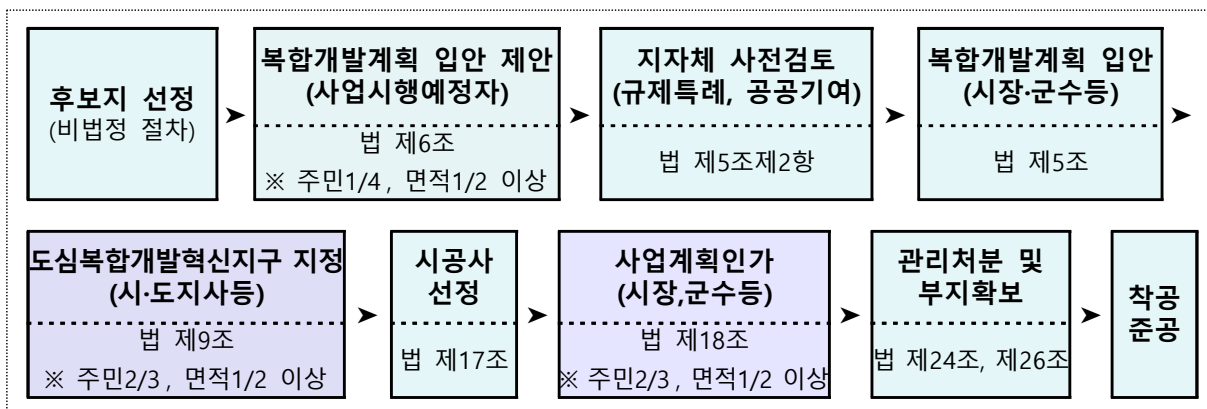
- **(토지확보)** 매도청구 방식을 적용해 미동의자 대상 현금보상 시 감정평가에 따른 보상이 아닌 개발이익을 고려한 시세 수준 보상
- **(시행자)** 기존 조합의 비전문성·사업 장기화 등 문제점을 고려하여, 조합설립 없이 토지주가 신탁·리츠 등과 협력 시행

시행자별 추진방식

구분	사업 추진방식
리츠	SPC에 토지주, 디벨로퍼, 금융기관 등 출자
신탁	신탁사에 토지를 신탁하여 사업 시행
직접시행	예외적으로 토지주가 20인 이하인 경우 시행 허용
공공시행	국가, 지자체, 공공기관도 사업시행 가능

- **(시행절차)** 지자체가 사전검토를 통해 사업방향을 선제시하고, 추진위·조합설립 생략 및 통합심의 등으로 절차 간소화

복합개발사업 절차 및 동의요건



- **(규제특례)** 민간의 적극적인 참여를 위해 건축물의 용도, 용적률, 건폐율, 공원·녹지 기준 등 도시·건축규제 완화
 - 특히, 성장거점형은 기존 도시규제를 적용받지 않도록 「국토계획법」상 '도시혁신구역(용도·용적률·건폐율 등 자율화)' 지정 가능
 - * 주거중심형도 준주거 상향 등 공공 도심복합사업 수준의 인센티브(하위법령)
- **(공공기여)** 사업시행자는 완화된 규제로 취득하게 되는 개발이익의 일부를 공공주택, 기반시설, 생활SOC 등으로 공공에 제공