학교용지 복합개발지원을 위한 특별법안
(이연희의원 대표발의)

의 안 번 호	16194

발의연월일 : 2026. 1. 21.

발 의 자 : 이연희・이광희・박 정
김남희・전용기・문진석
임미애・안태준・염태영
송재봉・이강일 의원
(11인)

제안이유

학령인구가 지속적으로 감소함에 따라 유휴 학교용지가 지속적으로 발생하고 있으며, 학생 수 감소로 인해 기존 학교의 통폐합 필요성도 증가하고 있음. 한편 학교용지는 대부분 도심에 자리하고 있어 주택공급과 도시기능 향상 측면에서 복합개발의 잠재력이 큰 상황임.

그러나 그간 미사용 학교용지를 활용한 개발사업은 체계적인 추진체계 부재, 용도 해제 및 공공임대주택 건설에 대한 주민들의 반대 등으로 활성화되지 못하였으며, 추진된 사업들도 관계기관 협의 장기화, 낮은 사업성 등으로 인해 원활한 추진에 어려움을 겪고 있는 실정임.

이에 특별법을 제정하여 학교용지 이용현황 등 자료를 체계적으로 수집・조사・분석하고, 후보지 선정 등 추진체계를 정비하며, 절차 간소화 및 각종 특례를 마련함으로써 학교용지를 활용한 복합개발사업의 체계적・효율적 추진을 통해 도심 내 주택공급에 기여하려는 것임.

주요내용

가. 시·도지사 및 시·도교육감은 매년 학교용지 이용현황 등 자료를 국토교통부장관에게 제출하여야 함(안 제4조).

나. 국토교통부장관은 학교용지 이용현황 등 자료를 검토하여 필요 시 복합개발사업 기본구상을 작성하여 복합개발사업 후보지를 선정할 수 있음(안 제5조).

다. 복합개발사업 후보지 선정에 관한 사항 및 기본구상의 타당성 등을 심의하기 위하여 국토교통부에 학교용지 등 복합개발 심의위원회를 둠(안 제6조).

라. 사업시행자는 기본구상에 따라 복합개발사업계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 함(안 제8조).

마. 복합개발사업계획 승인에 따른 다른 법령상의 인가·허가 등 의제를 규정함(안 제9조).

바. 토지 등의 사용·수용 및 미사용 학교용지의 보상 등에 관하여 규정함(안 제11조).

사. 복합개발사업 활성화를 위하여 건축규제 완화, 학교용지 확보 등의 특례 사항을 규정함(안 제16조 및 안 제17조).

아. 복합개발사업을 도시재생사업 및 소규모주택 관리지역과 연계하여 추진할 수 있도록 특례를 규정함(안 제18조 및 안 제19조).

자. 복합개발사업의 신속한 추진을 위해 재정이나 기금 지원을 할 수 있는 근거를 마련함(안 제21조).

차. 복합개발사업 활성화를 위해 예비타당성조사를 면제할 수 있는 근거를 마련함(안 제22조).

법률 제 호

학교용지 복합개발지원을 위한 특별법안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 도심 내 학교용지를 활용한 복합개발사업을 통하여 공공주택, 교육시설, 생활 편의시설 등을 공급함으로써 국민의 주거안정을 도모하고 도시의 기능을 활성화하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “학교용지”란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른도시·군계획시설 중 학교로 결정된 토지를 말한다.
2. “공공주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.
   가. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)
   나. 「공공주택 특별법」 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택
3. “교육시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호 라목의 학교와 「건축법」 제2조제2항제10호에 따른 교육연구시설 등 교육 관련 시설을 말한다.

4. “생활 편의시설”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, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설 등 국민에게 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위하여 설치하는 시설을 말한다.

5. “학교용지 복합개발사업”(이하 “복합개발사업”이라 한다)이란 학교용지를 활용하여 공공주택으로 개발하거나 또는 공공주택·교육시설·생활 편의시설 등을 복합적으로 개발하는 사업을 말한다.

제3조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 복합개발사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화되는 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다.

② 공공주택 등의 건설·공급·관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「주택법」, 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공동주택관리법」, 「주택임대차보호법」을 적용한다.

제2장 복합개발사업의 추진체계

제4조(학교용지 이용현황 등 자료제출) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)

및 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 교육감(이하 "시·도 교육감"이라 한다)은 학교용지의 효율적인 활용을 위하여 다음 각 호의 자료를 매년 3월 31일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제2조에 따른 개발사업으로 조성된 학교용지 중 개발사업이 준공된 시기로부터 3년 이상 학교설립 절차가 진행되지 아니한 부지의 이용현황
2. 제1호에 해당하지 아니한 학교용지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 학교로 도시·군계획시설결정이 고시된 날부터 5년이 경과하도록 학교설립에 관한 절차가 진행되지 아니한 부지의 이용현황
3. 관할 지역 내 학교별 학생 수 추이
4. 그 밖에 학교용지의 효율적인 활용을 위하여 필요한 자료로서 대통령령으로 정하는 자료

② 제1항에 따른 자료의 제출 내용·방식·절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 자료의 검토를 위하여 관계 중앙행정기관 등 대통령령으로 정하는 자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 중앙행정기관의 장 등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제5조(복합개발사업 후보지 선정 등) ① 국토교통부장관은 제4조에 따

라 제출받은 자료를 검토한 후, 복합개발사업이 필요하다고 판단되는 학교용지를 복합개발사업 후보지로 선정할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 복합개발사업 후보지를 선정하려는 때에는 복합개발사업에 관한 기본적인 개요 등(이하 “기본구상”이라 한다)을 작성하여 제6조에 따른 심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 제7조에 따른 복합개발사업의 시행자는 학교용지에 대하여 기본구상을 작성하여 국토교통부장관에게 복합개발사업 후보지 선정을 제안할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 후보지 선정, 기본구상 작성 및 후보지 선정 제안의 절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(학교용지 등 복합개발 심의위원회 설치 등) ① 복합개발사업에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 학교용지 등 복합개발 심의위원회(이하 “심의위원회”라 한다)를 둔다

1. 복합개발사업 후보지 선정에 관한 사항
2. 기본구상의 타당성
3. 그 밖에 복합개발사업에 필요한 사항으로서 위원장이 심의위원회에 상정하는 사항

② 심의위원회의 위원장은 국토교통부차관이 되고, 위원은 복합개발사업과 관련된 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위

원장이 임명하거나 위촉하되, 10명 이상 30명 이하로 구성한다.

1. 대통령령으로 정하는 관계 중앙행정기관의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원
2. 해당 학교용지가 소재하는 지역을 관할하는 시ㆍ도교육청의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원
3. 해당 학교용지가 소재하는 지역을 관할하는 특별시ㆍ광역시ㆍ특별자치시ㆍ도ㆍ특별자치도ㆍ시·군 또는 구 소속의 관계 부서의 장으로서 3급 이상인 공무원
4. 도시계획ㆍ교육ㆍ건축ㆍ교통ㆍ환경ㆍ주택ㆍ도시재생 등 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 국토교통부장관 및 교육부장관이 각각 위촉하는 전문가
5. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사, 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사 등의 임원

③ 그 밖에 심의위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제3장 복합개발사업의 시행

제7조(복합개발 사업시행자 지정 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 복합개발 사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)를 지

정한다.

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 자 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

6. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다) 또는 제1호부터 제4호까지의 자 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

② 국토교통부장관은 제1항제1호부터 제4호까지의 자 중 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동사업시행자로 지정할 수 있다.

③ 제1항제5호 및 제2항에 따른 사업시행자의 선정 방법·절차 및 공동시행을 위한 협약 등에 필요한 사항은 「공공주택 특별법」 제4조 제3항을 준용한다.

제8조(복합개발사업계획의 승인 등) ① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함한 복합개발사업계획을 작성하여 국토교통부장관의 승인

을 받아야 한다. 승인된 복합개발사업계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 복합개발사업계획의 개요
2. 토지이용계획
3. 생활 편의시설 등 기반시설 설치계획(지역주민의 생활여건 향상을 위하여 필요한 경우에 한한다)
4. 건축 및 공공주택 건설계획(부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획을 포함한다)
5. 그 밖에 복합개발사업 시행에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 사업시행자가 제1항에 따른 복합개발사업계획을 수립할 때 하나의 건축물에 학교와 공공주택을 함께 건축하고자 하는 경우 그에 대한 시설 기준은 국토교통부장관과 교육부장관이 협의하여 따로 정한다.

③ 국토교통부장관은 복합개발사업계획을 승인하고자 하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고를 하여 주민으로부터 의견을 들을 수 있다.

④ 국토교통부장관이 복합개발사업계획을 승인하는 경우 제9조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 때에는 사업시행자가 제출한 관계 서류를 첨부하여 미리 관계 행정기관의 장

과 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.

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

⑥ 제1항에 따른 복합개발사업계획 승인의 신청 절차·방법 및 구비서류 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제) ① 제8조에 따른 복합개발사업계획의 승인이 있는 때에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·심의 등(이하 “인·허가등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 복합개발사업계획의 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. 「광업법」제42조에 따른 채굴계획의 인가

6. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지, 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가

7. 「국유재산법」 제30조에 따른 국유재산의 사용허가, 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지

8. 「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

9. 「대기환경보전법」 제23조, 「물환경보전법」 제33조, 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 배출시설설치의 허가 및 신고

10. 「농어촌정비법」제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가

11. 「농지법」제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의

12. 「도로법」 제36조에 따른 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61

조에 따른 도로점용의 허가

13. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제11조에 따른 시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 인가, 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가

14. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구의 지정, 같은 법 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정

15. 「사도법」 제4조에 따른 사도의 개설허가

16. 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제

17. 「산지관리법」 제14조ㆍ제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가ㆍ신고와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항ㆍ제5항에 따른 입목벌채등의 허가ㆍ신고 및 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항제1호ㆍ제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가ㆍ신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림ㆍ시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.

18. 「소하천정비법」 제6조에 따른 소하천정비종합계획의 승인, 같은 법 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고

19. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은

법 제52조에 따른 전용상수도 설치의 인가

20. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의

21. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인

22. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록

23. 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 타인의 토지 등에 설치된 분묘 등의 처리, 같은 법 제28조에 따른 무연분묘의 처리

24. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고

25. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인

26. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수개발·이용의 허가 또는 신고

27. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지 공급 타당성에 관한 협의

28. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인

29. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제9조에 따른 철도건설사업별 실시계획의 승인

30. 「철도사업법」 제42조에 따른 점용허가

31. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가

32. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가

33. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치승인 또

는 신고

34. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도공사 시행의 허가, 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고

35. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가, 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가

36. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가

37. 「사립학교법」 제28조제1항에 따른 용도변경의 허가

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

제10조(건축위원회 심의 등에 대한 특례) ① 국토교통부장관은 제8조에 따른 복합개발사업계획에 포함되는 공공주택 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 소속의 교통영향평가심의위원회의 심의를 받은 것으로 본다.

제11조(토지등의 수용 등) ① 사업시행자는 복합개발사업을 위하여 필요한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 및 권리(이하 "토지등"이라 한다)를 수용 또는 사용할 수 있다.

② 제8조제1항에 따라 복합개발사업계획을 승인하여 고시한 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 같은 법 제22조에 따른 사업인정 및 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 제8조제1항에 따른 복합개발사업계획에서 정하는 사업의 시행기간 내에 할 수 있다.

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

⑤ 학교용지가 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조에 따라

확보된 학교용지에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제68조에도 불구하고 사업시행자는 해당 학교용지의 소유자(국가, 지방자치단체 또는 같은 조 제1항에 따른 개발사업시행자를 말한다)에게 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제4조제3항에 따른 공급가액 또는 공급받은 가액에 이자를 합산한 금액으로 보상하여 그 용지를 사용·수용할 수 있다. 이 경우 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제2호가목에 따른 이자율로 한다.

⑥ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 제5항의 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용한다.

제12조(공공주택의 공급) ① 복합개발사업으로 공급되는 공공주택 입주자의 자격, 선정 방법 및 관리에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 공공주택의 유형 등에 따라 달리 정할 수 있다.

② 사업시행자는 청년층·장애인·고령자·신혼부부 및 저소득층 등 주거지원이 필요한 계층에게 공공주택을 우선 공급하여야 한다. 이 경우 주거지원 필요계층의 요건, 우선 공급 비율 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제13조(생활 편의시설 및 공공시설의 설치비용) ① 복합개발사업의 시행으로 인하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 결정(변경 결정을 포함한다)으로 복합개발사업의 대상이 되는 토

지(이하 “복합개발사업 대상지”라 한다)의 가치가 상승하는 경우에는 사업시행자가 그 토지가치의 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)을 복합개발사업계획으로 정하는 바에 따라 복합개발사업 대상지 안의 생활 편의시설 및 공공시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설을 말한다. 이하 같다) 설치비용으로 사용하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 토지가치의 상승분 외에 복합개발사업으로 인하여 발생한 개발이익은 해당 복합개발사업 대상지 안의 생활 편의시설 및 공공시설 설치비용으로 사용하게 할 수 있다. 이 경우 개발이익의 산정에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제14조(국·공유지의 처분제한 등) ① 복합개발사업 대상지 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 복합개발사업에 필요한 토지는 복합개발사업 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다.

② 복합개발사업 대상지 안에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자에게 수의계약으로 양도할 수 있다. 이 경우 그 재산의 용도폐지 및 양도에 관하여는 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 양도, 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.

제15조(공공시설 등의 귀속) ① 사업시행자가 공공시설(주차장·운동장은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 새로 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 시설을 설치한 경우 그 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조를 준용한다. 이 경우 "행정청"은 "사업시행자"로 본다.

② 제1항에 따라 사업시행자가 대체공공시설 등을 설치하고자 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제8조에 따른 복합개발사업계획 승인을 신청하는 때에 이를 명시하여야 한다

③ 제1항에 따른 공공시설과 재산을 등기할 때에는 사업계획승인서 또는 그 변경승인서와 준공확인서로서 「부동산등기법」에 따른 등기원인을 증명하는 서류를 갈음할 수 있다.

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제16조(건축규제 완화 등에 대한 특례) ① 국토교통부장관은 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 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 용도지구에서의 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 조경, 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

제17조(「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 대한 특례) ① 복합개발 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.

제18조(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 대한 특례) 국토교통부장관은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제26조의2 제1항에 따른 도시재생 인정사업의 요건에도 불구하고 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있는 복합개발사업을 도시재생사업으로 인정할 수 있다.

제19조(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 대한 특례) 국토교통부장관은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2 제1항에도 불구하고 복합개발사업을 소규모주택정비 관리지역과 연계하여 시행할 필요가 있는 경우 복합개발사업 대상지를 포함하여 소규모주택정비 관리계획을 수립할 수 있다.

제20조(주택공급의 특례) 복합개발사업으로 공급하는 주택에 대해서는 「주택법」제57조, 제57조의2, 제64조 및 「건축물의 분양에 관한 법률」제6조를 적용하지 아니하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합개발사업자가 공급기준 및 분양가격 등을 따로 정할 수 있다.

제21조(보조 및 융자) ① 국가 및 지방자치단체는 복합개발사업의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호의 기준에 따라 재정이나 기금을 지원할 수 있다.

1. 학교시설의 철거 및 건축에 필요한 비용: 국가 또는 지방자치단체의 재정
2. 생활 편의시설 건축 및 공공주택 건설에 필요한 비용: 국가 또는 지방자치단체의 재정, 주택도시기금

② 제1항에 따른 지원의 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 국가 및 지방자치단체는 복합개발사업에 따른 공공주택의 건설·취득 또는 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.

제22조(예비타당성조사 특례 등) 재정경제부장관은 복합개발사업에 대하여 「국가재정법」 제38조제1항에도 불구하고 예비타당성조사를 면제할 수 있다.

제5장 보칙

제23조(권한의 위임 또는 위탁) ① 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있다. 이 경우 중앙행정기관은 관계 행정기관으로 보며, 중앙도시계획위원회는 지방도시계획위원회로 본다.

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

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

제24조(협조 요청) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 관계 기관의 장에게 복합개발사업의 시행을 위해 필요한 자료의 제출 또는 그 밖에 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 협조를 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 협조하여야 한다.

제25조(보고·검사 등) ① 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 공공주택사업에 관한 업무를 검사하게 할 수 있다.

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

③ 제2항에 따른 증표에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제26조(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. 제8조제1항에 따른 복합개발사업계획의 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.

제27조(청문) 국토교통부장관은 이 법에 따른 허가 또는 승인을 제26조제1항에 따라 취소하려면 청문을 하여야 한다.

제6장 벌칙

제28조(명령위반의 죄) 제26조제1항에 따른 공사의 중지·변경 등의 명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제29조(업무방해의 죄) 제25조제1항에 따른 보고 또는 검사를 거부 또는 방해하거나 보고를 거짓으로 한 자 및 기피한 자는 500만원 이하의 벌금에 처한다.

제30조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제28조 및 제29조의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 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.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(복합개발사업계획 승인에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 「공공주택 특별법」에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받은 공공주택건설사업으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군계획시설 중 학교의 부지로 결정된 토지를 활용하여 추진하는 공공주택건설사업은 이 법에 따라 복합개발사업계획의 승인을 받은 것으로 본다.

제3조(학교용지의 정의에 관한 특례) 제2조제1호에도 불구하고 이 법 시행 전에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군계획시설 중 학교의 부지로 결정되었다가 다른 도시·군계획시설의 부지로 변경된 토지로서 변경된 시설을 설치하지 아니하고 유보 중인 토지는 이 법에 따른 학교용지로 본다.