

도심 복합개발 지원에 관한 법률 일부개정법률안
(윤영석의원 대표발의)

의안 번호	7137
----------	------

발의연월일 : 2024. 12. 31.

발 의 자 : 윤영석 · 김태호 · 조정태
곽규택 · 최형두 · 정동만
박덕흠 · 구자근 · 김상욱
김도읍 의원(10인)

제안이유

공공이 주도하는 도심 복합사업의 한계를 보완하여 신탁·리츠 등 민간사업자도 참여 가능한 복합개발사업의 도입을 위해 「도심 복합개발 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.

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).

도심 복합개발 지원에 관한 법률 일부개정법률안

법률 제20235호 도심 복합개발 지원에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항 중 “제9조제6항에 따른 사업시행자가 되려”를 “복합개발사업을 시행하려”로 한다.

제8조제1항 중 “제안의 수용을 통보한”을 “제안을 수용하여 복합개발계획을 입안한”으로 한다.

제11조제1항제1호 중 “토지면적 과반수의”를 “토지면적의 2분의 1을 초과하는”으로 한다.

제13조제2호 중 “전부”를 “전부(제14조제1항제6호의 사업시행자의 경우 토지면적의 4분의 3 이상으로 한다)”로 한다.

제28조제1항제2호를 다음과 같이 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물이 아닌 건축물이 같은 법에 따른 집합건물로 전환되는 경우

5. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

제38조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “건설·설치”를 “건설·설치하

거나 제공”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “제2항에 따른 주택의 공급가격은”을 “제2항 및 제3항에 따라”로, “인수하는 경우”를 “인수하는 경우 주택의 공급가격은”으로, “기본형건축비로 하고”를 “기본형건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며,”로, “하며, 공공임대주택의 공급을 목적으로 인수하는 경우 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다”를 “한다”로 하며, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 기본형건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.

제38조제5항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(중전의 제5항) 중 “절차 및 활용”을 “공급가격 산정의 세부기준 및 인수 절차·활용”으로 한다.

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.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p style="text-align: center;">법률 제20235호 도심 복합개발 지원에 관한 법률</p> <p>제6조(복합개발계획 입안 제안)</p> <p>① 복합개발사업을 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 <u>제9조제6항에 따른 사업시행자가 되려는 자</u>(이하 “사업시행예정자”라 한다)를 결정하고, 사업시행예정자는 시장·군수등에게 복합개발계획의 입안을 제안할 수 있다.</p> <p>② ~ ⑥ (생략)</p> <p>제8조(도심복합개발혁신지구 등의 지정 신청 등) ① 시장·군수등은 제5조제1항에 따라 직접 복합개발계획을 입안하거나 제6조제3항에 따라 <u>제안의 수용을</u></p>	<p style="text-align: center;">법률 제20235호 도심 복합개발 지원에 관한 법률</p> <p>제6조(복합개발계획 입안 제안)</p> <p>① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>복합</u> <u>개발사업을 시행하려</u>----- ----- ----- ----- -----. -----</p> <p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>제8조(도심복합개발혁신지구 등의 지정 신청 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>제안을 수용하</u></p>

통보한 경우 시·도지사등에게
복합개발계획의 결정 및 도심복
합개발혁신지구의 지정을 신청
하여야 한다.

② ~ ④ (생략)

제11조(도심복합개발혁신지구 등
의 지정해제 등) ① 시장·군수
등은 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 경우 복합개발계획의
입안을 취소할 수 있으며, 복합
개발계획의 입안을 취소하는 경
우 그 사실을 공고하여야 한다.

1. 제6조제2항에 따라 복합개발
계획 입안 제안의 사실이 공
고된 후 1년이 되는 날부터 토
지면적 과반수의 토지소유자
의 동의로 입안 제안의 철회
를 요청하는 경우(도심복합개
발혁신지구가 지정되지 아니
한 경우로 한정한다)

2. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

제13조(복합개발사업의 시행방식)
복합개발사업은 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 방식으로
시행할 수 있다.

여 복합개발계획을 입안한 ---

-----.

② ~ ④ (현행과 같음)

제11조(도심복합개발혁신지구 등
의 지정해제 등) ① -----

-----.

1. -----
----- 토
지면적의 2분의 1을 초과하는

2. (현행과 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제13조(복합개발사업의 시행방식)

-----.

<p>1. (생략)</p> <p>2. 사업시행자가 제18조제6항에 따른 사업시행계획인가의 고시일까지 도심복합개발혁신지구 내 국공유지를 제외한 토지의 소유권을 <u>전부</u> 확보한 경우 제26조에 따른 관리처분계획을 수립하지 아니하고 복합개발사업을 통하여 대지나 건축물을 공급하는 방식</p> <p>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.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. <u>단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우</u></p>	<p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- ----- <u>전부(제14조제1항제6호의 사업시행자의 경우 토지면적의 4분의 3 이상으로 한다)</u> ----- -----</p> <p>제28조(권리산정기준일) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 「<u>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</u>」에 따른 집합건물이 아닌 건축물이 같은</p>
--	--

<p>3. · 4. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>② (생략)</p> <p>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.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>② · ③ (생략)</p> <p>④ <u>제2항에 따른 주택의 공급가격은 공공분양주택의 공급을 목</u></p>	<p><u>법에 따른 집합건물로 전환되는 경우</u></p> <p>3. · 4. (현행과 같음)</p> <p>5. 「<u>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</u>」 제2조제3호에 따른 전유부분의 분할로 토지 등소유자의 수가 증가하는 경우</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제38조(공공기여) ① ----- ----- ----- --- <u>건설·설치하거나 제공</u>---. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- --.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② · ③ (현행과 같음)</p> <p>④ <u>제2항 및 제3항에 따라</u> ----- -----</p>
---	---

적으로 인수하는 경우 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 하고 부속토지는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 하며, 공공임대주택의 공급을 목적으로 인수하는 경우 「공공주택 특별법」 제50조의 4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. <후단 신설>
<신 설>

---- 인수하는 경우 주택의 공급가격은 -----
----- 기본형건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)와 부속 토지의 가격을 합한 금액으로 하며, -----
---- 한다. 이 경우 기본형건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.

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.

<p>⑤ 그 밖에 국민주택규모 주택 의 인수를 위한 <u>절차 및 활용</u> 등에 필요한 사항은 대통령령으 로 정한다.</p>	<p>⑥ ----- ----- <u>공급가격 산정</u> <u>의 세부기준 및 인수 절차·활</u> <u>용</u> ----.</p>
---	--