

김포시 도심 복합개발 지원에 관한 조례안

의안 번호	제3683호
----------	--------

제출년월일 2025. 10. 10.
제출자 김포시장

1. 제안이유

- 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙이 2025. 2. 7.자로 시행됨에 따라 시 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고자 함

2. 주요내용

- 가. 도심복합개발혁신지구 지정 요건(안 제2조 및 제3조)
- 나. 복합개발사업의 제안에 관한 사항(안 제4조 및 제5조)
- 다. 복합개발계획의 경미한 변경 사항(안 제6조)
- 라. 도심복합개발혁신지구 지정 해제 요건(안 제7조)
- 마. 사업시행계획인가의 경미한 변경 사항(안 제8조)
- 바. 시행규정에 정할 사항(안 제9조)
- 사. 감정평가법인등의 선정기준(안 제10조)
- 아. 도심복합개발사업의 공공기여에 대한 근거 마련(안 제11조)
- 자. 완화 용적률에 적용되는 공공임대주택 및 공공분양주택의 비율에 관한 사항(안 제12조)
- 차. 사업시행자의 관계서류 인계 및 보관 등에 관한 사항(안 제13조)

3. 참고사항

- 가. 관계 법령 : 붙임
- 나. 예산조치 : 해당 없음
- 다. 그 밖의 사항
 - 1) 입법예고

가) 예고기간 : 2025. 9. 18. ~ 9. 29.(10일간)

나) 예고결과 : 의견 없음

2) 부서협의

가) 규제사전심사 : 원안 동의

나) 성별영향분석 : 원안 동의

다) 부패영향평가 : 원안 동의

3) 중앙 및 도 관련부서

가) 중앙부처 : 국토교통부 도심주택공급총괄과

나) 경 기 도 : 노후신도시정비과

김포시 도심 복합개발 지원에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 및 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙에서 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(성장거점형 도심복합개발혁신지구 요건) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제1항제1호라목에서 “시·도조례로 정하는 사항”은 다음 각 호에 따른 요건을 모두 만족하여야 한다.

1. 용도지역 종류: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항에 따른 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역
2. 그 밖의 요건: 최소 1면 이상이 폭 20미터 이상의 도로와 연결(사업시행으로 도로 확보가 가능한 경우 포함)

제3조(주거중심형 도심복합개발혁신지구 요건) ① 영 제2조제1항제2호나목에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 50으로 한다.

② 영 제2조제1항제2호마목에서 “시·도조례로 정하는 사항”은 다음 각 호에 따른 요건을 모두 만족하여야 한다.

1. 용도지역 종류: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항에 따른 주거지역, 상업지역, 준공업지역, 자연녹지지역. 단, 자연녹지지역은 도시·군계획시설부지에 한하여 포함할 수 있고 이 경우 도시·군계획시설 관리권자의 의견을 들어야 한다.
2. 그 밖의 요건: 2면 이상 폭 4미터 이상 도로와 연결하면서 최소 1면 이상

이 폭 8미터 이상의 도로와 연결해야 한다(사업 시행으로 도로 확보가 가능한 경우 포함).

제4조(복합개발계획의 입안 제안의 절차 등) ① 영 제5조제1항에서 “시·도 조례로 정하는 제안서 서식”은 별표 1과 같다.

② 영 제5조제1항제3호 및 같은 조 제3항에서 “복합개발계획 입안의 제안에 필요한 서류 및 세부사항”은 다음 각 호와 같다.

1. 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제6조제1항의 제안 구역의 토지등소유자 동의 요건을 증명하는 명세서

2. 영 제2조제1항의 구역지정 요건을 증명하는 명세서

제5조(입안 제안의 공고 등) 영 제6조제4호에서 “시·도 조례로 정하는 사항”은 입안제안서 및 관계서류를 열람할 수 있는 공람기간 및 공람 장소를 공고하는 것을 말한다.

제6조(복합개발계획의 경미한 변경) 영 제7조제8호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”은 다음 각 호를 말한다.

1. 혁신지구의 명칭 변경

2. 측량 결과에 따라 착오 또는 누락된 면적 등 그 밖의 오류를 정정하는 경우

제7조(도심복합개발혁신지구의 지정 해제 등) 법 제11조제3항제1호에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 토지등소유자의 2분의 1 이상을 말한다.

제8조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제15조제12호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항”은 다음 각 호를 말한다.

1. 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항

2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리가 필요한 사항

3. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세

제9조(시행규정에 정할 사항) 법 제20조제11호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”은 다음 각 호에 따른다.

1. 건축물의 철거에 관한 사항
2. 주민 이주에 관한 사항
3. 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항
4. 주택의 공급에 관한 사항

제10조(감정평가법인등의 선정기준 등) 법 제26조제2항제2호에 따른 감정평가법인등의 선정 기준, 절차 및 방법 등은 「김포시 도시 및 주거환경정비 조례」 제35조를 준용한다.

제11조(공공기여 및 현금납부 등) ① 법 제38조제1항에서 “시·도조례로 정하는 바”란 다음 각 호의 시설에 대한 개발을 하거나 건설·설치에 필요한 비용의 납부를 말한다.

1. 공연전시장
2. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 스마트도시기반시설
3. 저출생·고령화 등 인구구조 및 주변여건 변화 대응을 위한 시설

② 법 제38조제1항에 따른 공공기여와 용도지역 변경 등에 따른 공공기여 세부 기준 등은 시장이 따로 정하여 운영할 수 있다.

③ 공공기여와 관련하여 이 조례에 규정이 있는 것을 제외하고는 국토교통부에서 배부한 “공공기여 가이드라인”을 준용한다.

제12조(국민주택규모 주택의 공급 등) ① 영 제28조제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 100분의 30으로 한다.

② 영 제28조제1항제2호에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 30으로 한다.

③ 영 제28조제5항에서 “시·도 조례로 정하는 비율”은 100분의 60으로 한다.

제13조(관계서류의 인계 및 보관 등) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행규칙」 제11조제1항에 따라 사업시행자는 같은 규칙 제11조제1항 각 호의 서류를 법 제34조제2항에 따른 이전고시일부터 3개월 이내 또는 사업이 폐지되는 경우 폐지한 날부터 2개월 이내에 시장에게 인계해야 한다. 다만, 시장이 부득이한 사정이 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 의하여 인계기간을 연기할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포된 날로부터 시행한다.

소관 실·과·소		도시디자인과
입 안 자	실·과·소장 성명	도시디자인장 김재성
	팀장 직위·성명	도시재정비팀장 조현식
	담당자 성명·전화	지방시설주사 조현식(☎5212)

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.
2. “복합개발계획”이란 도심복합개발혁신지구에서 복합개발사업을 체계적이고 계획적으로 추진하기 위한 복합적 토지이용 및 건축물의 주용도·건폐율·용적률 등에 관한 계획을 말한다.
3. “복합개발사업”이란 도심복합개발혁신지구에서 복합개발계획을 수립하여 시행하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
 - 가. 성장거점형 복합개발사업: 도심 또는 생활권의 중심지역이나 대중교통 결절지 등 지역거점으로 육성할 필요가 있는 지역에 기술과 산업의 융복합을 통하여 문화시설, 산업시설, 업무시설, 판매시설, 주택 등을 복합하여 건설하는 사업
 - 나. 주거중심형 복합개발사업: 도심 내 역세권, 준공업지역 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역에서 대통령령으로 정하는 비율 이상의 주택을 업무시설, 판매시설, 산업시설 등과 복합하여 건설하는 사업
4. “사업시행자”란 복합개발사업의 시행을 위하여 제14조에 따라 시·도지사등이 지정하는 자를 말한다.

제6조(복합개발계획 입안 제안) 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 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 검토하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)에 자문할 수 있다.

④ 제1항에 따라 복합개발계획의 입안을 제안받은 시장·군수등은 입안을 제안한 자와 협의하여 제안된 복합개발계획의 수립에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 입안을 제안한 자에게 부담시킬 수 있다.

⑤ 시장·군수등은 제2항에 따른 입안 제안의 공고가 있는 때부터 3년이 되는 날까지 제

9조에 따른 도심복합개발혁신지구의 지정이 되지 아니하는 경우에는 그 입안의 제안을 반려하여야 한다. 다만, 시장·군수등은 제1항에 따른 토지면적의 100분의 30 이상의 토지소유자의 동의로 기한의 연장을 요청받은 경우 1년의 범위에서 그 기한을 연장할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 사업시행예정자의 결정 방법, 복합개발계획의 입안 제안의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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.

1. 제6조제2항에 따라 복합개발계획 입안 제안의 사실이 공고된 후 1년이 되는 날부터 토지면적 과반수의 토지소유자의 동의로 입안 제안의 철회를 요청하는 경우(도심복합개발혁신지구가 지정되지 아니한 경우로 한정한다)

2. 그 밖에 사업의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우

② 시·도지사등은 제9조제3항에 따라 도심복합개발혁신지구가 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행자가 제18조에 따른 사업시행계획(이하 “사업시행계획”이라 한다)의 인가를 신청하지 아니하는 경우 도심복합개발혁신지구 지정을 해제하여야 한다. 다만, 시·도지사등은 다음 각 호의 경우 해당 기간을 연장하여 도심복합개발혁신지구 지정을 해제하지 아니할 수 있다.

1. 도심복합개발혁신지구 토지면적의 100분의 30 이상의 토지소유자의 동의로 이 항 본문에 따른 기간이 도래하기 전에 2년의 범위에서 연장을 요청하는 경우

2. 사업시행자가 자연재해 등의 불가피한 사유로 이 항 본문에 따른 기간이 도래하기 전에 1년의 범위에서 연장을 요청하는 경우

③ 시·도지사등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 도심복합개발혁신지구의 지정을 해제할 수 있다.

1. 도심복합개발혁신지구 지정에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 특별시, 광역시, 특별자치시, 도, 특별자치도 및 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 비율 이상의 동의로 지구 지정의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획의 인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)

2. 그 밖에 사업의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우

④ 시·도지사등은 제2항 및 제3항에 따라 도심복합개발혁신지구의 지정을 해제한 경우 이를 공보에 고시하고, 관계 행정기관의 장에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 14일 이상 일반인이 공람할 수 있게 하여야 한다.

⑤ 제2항 및 제3항에 따라 도심복합개발혁신지구의 지정이 해제된 경우에는 복합개발계획으로 변경된 용도지역, 기반시설 등은 도심복합개발혁신지구 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.

⑥ 도심복합개발혁신지구의 지정 해제 등의 절차, 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조(시행규정의 작성) 사업시행자는 복합개발사업을 시행하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함하는 시행규정(이하 “시행규정”이라 한다)을 작성하여야 한다.

1. 복합개발사업의 종류 및 명칭
2. 시행연도 및 시행방법
3. 비용부담 및 회계
4. 토지등소유자의 권리·의무
5. 기반시설 등 공공기여에 대한 사항
6. 공고·공람 및 통지의 방법
7. 토지 및 건축물에 관한 권리의 평가방법
8. 관리처분계획 및 청산
9. 시행규정의 변경
10. 사업시행계획서의 변경
11. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

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
 2. 분양대상자의 주소 및 성명
 3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
 4. 다음 각 목의 사항에 대한 명세와 추산액 및 처분방법
 - 가. 대지
 - 나. 건축물
 - 다. 그 밖의 부대시설·복리시설
 5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제31조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격을 말한다. 이하 제29조제1항제1호에서 같다)
 6. 복합개발사업비의 추산액과 그에 따른 토지등소유자의 분담규모 및 분담시기
 7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
 8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액
 9. 그 밖에 복합개발사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항
- ② 복합개발사업에서 제1항제3호·제5호 및 제8호에 따라 재산 또는 권리를 평가할 때에

는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 시장·군수등이 선정·계약한 2인 이상의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 다만, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우 분양예정 대상인 대지 또는 건축물의 추산액과 종전의 토지 또는 건축물의 가격은 사업시행자 및 토지등소유자 전원이 합의하여 산정할 수 있다.
 2. 시장·군수등은 제1호에 따라 감정평가법인등을 선정·계약하는 경우 감정평가법인등의 업무수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 법규 준수 여부, 평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가법인등의 선정 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.
 3. 사업시행자는 제1호에 따라 감정평가를 하려는 경우 시장·군수등에게 감정평가법인등의 선정·계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 시장·군수등은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용을 사업시행자와 정산하여야 한다.
- ③ 사업시행자는 제16조제1항제4호의 사항을 의결하기 위한 토지등소유자 전체회의 개최일부터 1개월 전에 제1항제3호부터 제6호까지에 해당하는 사항을 각 토지등소유자에게 문서로 통지하여야 한다.

제34조(이전고시 등) ① 사업시행자는 제32조제3항 또는 제4항에 따른 고시가 있는 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 복합개발사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 복합개발사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.

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 하

며, 복합개발사업의 시행으로 주택을 건설·공급하는 경우에 한정한다)

② 사업시행자는 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 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 관할 지방자치단체의 장, 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 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.

④ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 공공분양주택의 공급을 목적으로 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」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

⑤ 그 밖에 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차 및 활용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행령

제2조(도심복합개발혁신지구 등) ① 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에서 “역세권 노후지역, 준공업지역 등 대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 법 제2조제3호가목에 따른 성장거점형 복합개발사업(이하 “성장거점형 복합개발사업”이라 한다)을 시행하려는 지역의 경우: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 지역일 것

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역

2) 두 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 500미터 이내에 위치한 지역

나. 면적이 5천제곱미터 이상일 것

다. 해당 사업을 시행하려는 지역에 위치한 각 공동주택단지의 면적이 2만제곱미터 이하이면서 해당 사업을 시행하려는 지역 면적의 100분의 30 이하일 것. 다만, 각 공동주택단지의 면적 및 해당 사업을 시행하려는 지역 면적 대비 각 공동주택단지 면적의 비율의 범위는 본문에서 정하는 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도·

특별자치도 및 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 달리 정할 수 있다.

라. 그 밖에 용도지역의 종류 등 시·도조례로 정하는 사항에 부합할 것

2. 법 제2조제3호나목에 따른 주거중심형 복합개발사업(이하 “주거중심형 복합개발사업”이라 한다)을 시행하려는 지역의 경우: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 주거지 인근에 위치하거나 공장, 산업시설 등이 낙후되어 정비가 필요할 것

1) 해당 사업을 시행하려는 지역 면적의 과반이 역승강장 경계로부터 500미터 이내에 있는 지역

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제3호다목에 따른 준공업 지역

나. 전체 건축물 중 준공 후 20년 이상이 지난 노후건축물의 비율이 100분의 40 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상일 것

다. 면적이 5천제곱미터 이상일 것

라. 해당 사업을 시행하려는 지역에 위치한 각 공동주택단지의 면적이 2만제곱미터 이하이면서 해당 사업을 시행하려는 지역 면적의 100분의 30 이하일 것. 다만, 각 공동주택단지의 면적 및 해당 사업을 시행하려는 지역 면적 대비 각 공동주택단지 면적의 비율의 범위는 본문에서 정하는 범위에서 시·도조례로 달리 정할 수 있다.

마. 그 밖에 용도지역의 종류 등 시·도조례로 정하는 사항에 부합할 것

② 법 제2조제3호나목에서 “대통령령으로 정하는 비율 이상의 주택”이란 복합개발사업으로 건축하는 전체 건축물 연면적의 100분의 50 이상에 해당하는 주택을 말한다.

제5조(복합개발계획의 입안 제안의 절차 등) ① 법 제6조제1항에 따라 복합개발계획의 입안을 제안하려는 사업시행예정자는 시·도조례로 정하는 제안서에 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 한다.

1. 복합개발계획도서 및 복합개발계획설명서

2. 토지등소유자의 서면 동의서 및 신분증명서 사본

3. 제1호 및 제2호의 서류 외에 복합개발계획의 입안 제안에 필요한 서류로서 시·도조례로 정하는 서류

② 시장·군수등은 제1항에 따른 제안을 복합개발계획에 반영하는 경우에는 해당 제안서에 첨부된 복합개발계획도서와 복합개발계획설명서를 복합개발계획의 입안에 활용할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 복합개발계획 입안의 제안에 필요한 세부사항은 시·도조례로 정한다.

제6조(복합개발계획 입안 제안의 공고) 법 제6조제2항에서 “입안 제안의 사실 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 복합개발계획 입안 제안의 사실
2. 복합개발계획도서 및 복합개발계획설명서의 내용
3. 사업시행예정자
4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제7조(복합개발계획의 경미한 변경) 법 제7조제3항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 도심복합개발혁신지구의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
2. 기반시설의 위치를 변경하거나 기반시설의 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
3. 재난방지에 관한 계획을 변경하는 경우
4. 「건축법 시행령」 별표 1 각 호에 따른 건축물의 용도범위에서 건축물의 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다)를 변경하는 경우
5. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우
6. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
7. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계 법령에 따른 심의결과를 반영하기 위한 변경인 경우
8. 그 밖에 도심복합개발혁신지구 명칭의 변경 등 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

제15조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 법 제18조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때를 말한다.

1. 복합개발사업비를 10퍼센트의 범위에서 변경하는 때
2. 법 제26조제1항에 따른 관리처분계획(이하 “관리처분계획”이라 한다)의 인가에 따라 복합개발사업비를 변경하는 때
3. 건축물이 아닌 부대시설·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우는 제외한다)
4. 대지면적을 10퍼센트의 범위에서 변경하는 때
5. 세대수와 세대당 주거전용면적을 변경하지 않고 세대당 주거전용면적의 10퍼센트의 범위에서 세대 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
6. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
7. 법 제18조제1항에 따른 사업시행계획의 인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다)의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
8. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 않는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지안의 도로선형(道路線形)을 변경하는 때
9. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경을 하는 때
10. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
11. 도심복합개발혁신지구 또는 복합개발계획의 변경에 따라 법 제19조에 따른 사업시행계획서를 변경하는 때

12. 그 밖에 시·도조례로 정하는 경미한 사항을 변경하는 때

제28조(국민주택규모 주택의 공급 등) ① 법 제38조제2항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 성장거점형 복합개발사업: 100분의 50 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율
2. 주거중심형 복합개발사업: 100분의 30 이상 100분의 50 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율

② 사업시행자는 법 제38조제1항제3호에 따라 건설한 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 하며, 복합개발사업의 시행으로 주택을 건설·공급하는 경우로 한정한다) 중 법 제38조제2항에 따라 국토교통부장관, 관할 지방자치단체의 장, 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “인수자”라 한다)에 공급해야 하는 국민주택규모 주택을 공개추첨의 방법으로 선정해야 하며, 그 선정 결과를 지체 없이 해당 인수자에게 통보해야 한다.

③ 사업시행자가 제2항에 따라 선정된 국민주택규모 주택을 공급하는 경우에는 시·도지사, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다) 순으로 우선하여 인수할 수 있다. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 국민주택규모 주택을 인수할 수 없는 경우에는 시·도지사는 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청해야 한다.

④ 국토교통부장관은 제3항 단서에 따라 시·도지사로부터 인수자 지정 요청이 있는 경우에는 30일 이내에 인수자를 지정하여 시·도지사에게 통보해야 하며, 시·도지사는 지체 없이 이를 시장·군수·구청장에게 보내어 그 인수자와 국민주택규모 주택의 공급에 관하여 협의하도록 해야 한다.

⑤ 인수자는 법 제38조제2항에 따라 공급받은 국민주택규모 주택을 같은 조 제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택으로 공급하거나 분양해야 한다. 이 경우 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 주택으로 분양하는 면적은 인수자가 공급받은 국민주택규모 주택의 전체 면적의 100분의 60 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적으로 한다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택
2. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의4에 따른 지분적립형 분양주택
3. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의5에 따른 이익공유형 분양주택
4. 「주택법」 제2조제9호에 따른 토지임대부 분양주택(인수자가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우로 한정한다)

⑥ 법 제38조제4항에서 “대통령령으로 정하는 가격”이란 감정평가법인등이 감정평가한 부속토지 감정평가액의 100분의 50에 해당하는 가격을 말한다.

도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행규칙

제11조(관계서류의 인계 및 보관 등) ① 복합개발사업을 준공하거나 폐지한 사업시행자는 법 제44조제4항에 따라 다음 각 호의 서류나 도면을 해당 시·도조례로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 「지방자치법」 제

198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 “시·도지사등”이라 한다)에게 넘겨야 한다.

1. 이전고시 관계 서류
2. 확정측량 관계 서류
3. 청산 관계 서류
4. 등기 신청 서류

② 법 제44조제5항에서 “국토교통부령으로 정하는 기간”이란 5년을 말한다.

김포시 도시 및 주거환경정비 조례

제35조(감정평가법인등의 선정 등) ① 법 제74조제4항제2호에 따라 시장이 감정평가업자를 선정할 때에는 다음의 기준, 절차 및 방법을 따른다.

1. 경기도에 주·분사무소를 둔 감정평가업자로부터 신청을 받아 다음 각 목의 사항을 고려한 심사 결과를 반영하여 선정한다.

- 가. 감정평가사의 수
- 나. 감정평가 수행 실적
- 다. 기존의 참여 실적
- 라. 법규 준수 등 이행도
- 마. 평가계획의 적정성

2. 감정평가업자가 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

- 가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제32조 및 제39조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 않은 자
- 나. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제52조에 따른 과태료 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 않은 자
- 다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제49조 및 제50조에 따라 벌금 이상의 형을 받은 날부터 1년이 경과되지 않은 자

3. 제1호에 따른 세부 심사기준과 제2호에 따른 선정 제외기준, 그 밖에 감정평가업자 선정에 필요한 사항은 별표 2에 따른다.

② 시장은 사업시행자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항에도 불구하고 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가법인 등의 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가법인 등으로 선정할 수 있다. <신설 2024.7.18.>