

# 김포공항 도시재생 혁신지구(국가시범지구) 지정(안) 의견청취안 검 토 보 고

의 안 번 호	2920
------------	------

2021. 11. 12  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

1. 안 건 명 : 김포공항 도시재생 혁신지구(국가시범지구) 지정(안)  
의견청취안

## 2. 제안이유

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제41조 및 제56조에 따라 「김포공항 도시재생 혁신지구(국가시범지구) 지정(안)」을 마련하여 주민과 관계전문가 등의 다양한 의견 수렴을 위해 공청회를 개최하고,

나. 「김포공항 도시재생 혁신지구(국가시범지구) 지정(안)」에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제33조에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

## 3. 주요내용

가. 혁신지구 지정(안)

- 위 치 : 강서구 공항동 1373 일원
- 면 적 : 354,567 $m^2$  ※ 김포공항 전체면적 844만 $m^2$  중 35만 $m^2$ (4%)
- 규 모 : 지하 4층/지상 8층, 연면적 1,192,524 $m^2$  복합시설
- 용 도 : 복합환승시설(S-BRT, UAM), 상업·업무시설, 문화 및 집회 시설(MICE), 모빌리티·혁신산업, 오피스텔 등

- 내 용 : 김포공항 및 주변지역을 서남권 도시재생·신경제거점으로 조성하여 공항과 지역 간에 연계 강화 및 혁신산업 도입으로 일자리 창출, 지역경제 활성화 및 생활환경개선 도모
- 사업기간 : 2021. 9. ~ 2027. 12.
- 사 업 비 : 총 2조 9,640억원 (국비 40, 시비 60, 공공기관 490, 민간 29,050)

#### 나. 의견청취 내용

- 혁신지구 지정목적 및 면적, 사업시행기간
- 주요 도입기능 및 토지이용계획
- 기반시설의 설치·정비에 관한 계획
- 국가 및 지방자치단체 지원사항 등

### 4. 추진경위

- 2020.10. : 한국공항공사 사업제안 및 국가시범 혁신지구 업무협의
- 2021.09.13. : 김포공항 국가시범지구 사업계획(안) 제출 (한국공항공사)
- 2021.09.29. : 주민과 관계전문가 등 의견수렴을 위한 주민공청회 개최
- 2021.09.30. : 김포공항 도시재생 혁신지구 평가 신청 (서울시→국토부)
- 2021.10.28. : 서울시 도시재생위원회 자문 (자문결과: 조건부 동의)

### 5. 검토의견

#### □ 제출배경

- 이 의견청취안은 강서구 공항동 및 방화2동 일대 김포공항 내 부지 (354,567 $m^2$ )를 대상으로 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 (이하 ‘도시재생법’) 제56조1)에 따라 도시재생 혁신지구2)(이하 ‘혁신지구’)

1) 국토교통부장관은 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구를 구현하기 위하여 ‘산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역’, ‘고용재난지역’, ‘연구개발특구’ 등의 지역 중 도시재생활성화지역 지정 요건 가운데 2개 이상을 갖춘 지역을

국가시범지구<sup>3)</sup>로 지정하기 위해 ‘혁신지구 국가시범지구계획(안)’을 수립하여 공청회(‘21.9.29.) 및 市 도시재생위원회 자문<sup>4)</sup>(‘21.10.28.) 등 사전절차를 거친 후 도시재생법 제56조제3항 및 제33조제2항<sup>5)</sup>에 따라 시의회 의견을 청취하고자 제출된 사안임.

- 김포공항 혁신지구 지정(안)은 '19년 용산과 '20년 창동역 복합환승센터에 이어 국가시범지구 지정을 위해 시의회에 제출된 세 번째 의견청취 사례로서, 현재 서울시에는 용산 혁신지구 1개소가 지구지정 후 조성사업이 진행 중에 있음.(붙임-1 참고)

○ ‘혁신지구’는 지난 2019년 8월 도시재생법 개정<sup>6)</sup> 시 도시재생 뉴딜 사업을 속도감 있게 견인하기 위해 도시재생 인정사업 및 총괄사업관리자와 함께 새롭게 도입된 제도로써, 같은 해 11월 28일부터 시행되었음(붙임-2,3 참고). 이는 도시재생을 촉진하기 위해 공공<sup>7)</sup>주도로

전략계획수립권자의 요청에 따라 “국가시범지구”로 지정할 수 있음(도시재생법 제56조)

- 2) "도시재생혁신지구"란 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지정·고시되는 지구(도시재생법 제2조제6의2호)로서, 지역거점을 조성하는 지구단위의 개발사업임.
- 3) 국토부장관이 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구 구현을 위하여 전략계획수립권자의 요청에 따라 지정하는 시범지구를 말함(도시재생법 제56조제1항).
- 4) 자문결과 : 조건부 동의

- 공공기여 등 주변연계 관련하여 활성화계획 수립 시 구체화하며, 계획수립 시 임대주택(오피스텔) 필요성 검토
- 대규모 개발에 따른 교통계획 및 주변과 물리적·기능적 연계방안 검토
- 사업성 관련 수익시설 및 사업비 회수구조 등 추가 검토 필요
- 지속가능한 지역 거버넌스 TMO(지역매니지먼트 조직) 구체화

- 5) 도시재생법 제33조(도시재생선도지역의 지정) ② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

6) 법률 제16562호, 2019.8.27. 일부개정, 2019.11.28. 시행

7) 지자체, 너등 공공기관, 지방공사, 공공이 50% 초과 출자한 법인

쇠퇴지역<sup>8)</sup> 내 주거·상업·산업 등 기능이 집적된 지역거점을 신속히 조성하는 지구단위 사업임.

- 국토교통부는 '21년 도시재생 뉴딜 사업대상지 선정계획에 따라 지자체 공모를 거쳐 금년 12월에는 혁신지구 국가선도지구 대상지를 선정할 계획<sup>9)</sup>이며,

<'21년도 도시재생 뉴딜 선정규모>

구분	시·도 선정 (우리동네살리기, 주거지원형, 일반근린형)	중앙정부 선정(70곳 내외)		
		혁신지구	총괄사업관리자 (우리동네살리기 제외 4개 유형)	인정사업
선정규모	50곳 내외(예산총액 배분)	20곳 내외		50곳 내외

- 이에 앞서 지난 9월에는 「공항시설법」 제3조<sup>10)</sup>에 따른 최상위 법정 계획인 “제6차 공항개발 종합계획(2021~2025)”을 수립·고시<sup>11)</sup>하면서, 김포공항을 도시재생 국가시범지구로 지정한 후 주변지역 간 연계 발전을 추진하고 지역경제 성장거점으로 육성하는 내용의 ‘김포공항 개발방향’<sup>12)</sup>을 설정하였음. (붙임-4 참고)

8) ①인구감소, ②사업체수 감소, ③노후 건축물수 중 2개 요건 충족 (도시재생법 제13조제5항 및 같은 법 시행령 제17조)

9) '21년도 혁신지구 선정규모는 총괄관리사업자를 포함하여 총 20곳 내외임.

10) 제3조(공항개발 종합계획의 수립)

① 국토교통부장관은 공항개발사업을 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 5년마다 다음 각 호의 사항이 포함된 공항개발 종합계획(이하 “종합계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

11) 국토교통부 고시 제2021-1111호, 2021.9.24.

12) “제6차 공항개발 종합계획”에서는 ‘김포공항 개발방향’을 도심항공교통(UAM: urban air mobility) 등 미래교통허브 공항 육성으로 설정하고, 장래 항공수요 증기에 대비한 국내선 제2터미널 신축 및 주변 교통체계 개선을 위한 마스터플랜 수립, Off-airport\* 도입 등 공항 이용편의 지속개선, 미래형 복합환승센터 구축('25) 등을 통해 공항의 수용능력을 확대하기로 하였음.

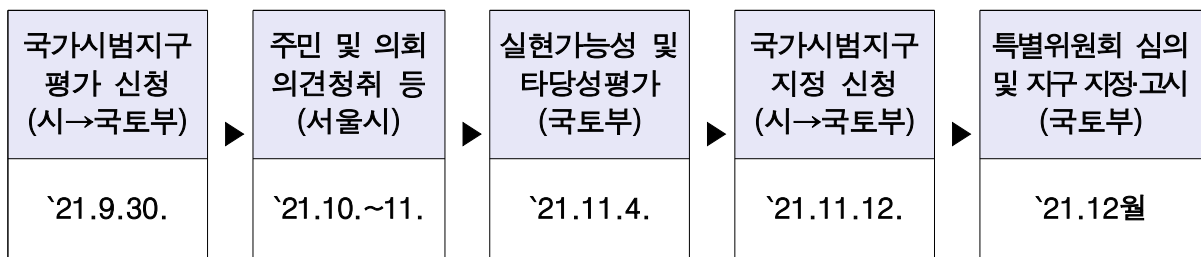
(\* 집·숙소 등 공항 외 지역에서 탑승수속 및 수하물 배송 등을 이용할 수 있는 시스템)

- 이런 가운데 서울시는 김포공항 혁신지구 국가시범지구사업을 추진하고자 금년 9월 30일 국토교통부에 ‘혁신지구 국가시범지구 평가’를 신청하였는데, 이는 신속하고 효과적인 도시재생사업의 추진을 통해 김포공항 저이용 부지를 복합개발하여 서남권 내 新경제거점으로 조성하기 위한 취지로 이해됨.

〈국가시범지구 평가 신청서(21.9.30.) 주요내용〉

지 구 명	김포공항 도시재생혁신지구 국가시범지구							
사업위치	서울특별시 강서구 공항동 1373번지 일원							
사업기간	시행계획인가 신청 2023년(예정), 공사기간 2023년~2027년							
뉴딜사업	김포공항 도시재생 혁신지구 국가시범지구 시행계획 수립 (김포공항 일대 경제기반형 도시재생활성화계획 수립 예정)							
지구면적	354,567㎡ (현재 자연녹지지역, 생산녹지지역, 제3종일반주거지역, 개발제한구역, 공항시설보호구역 지정, 변경사항 없음)							
시행자/ 시행방식	김포공항 및 주변지역 개발사업 주식회사/ 사업시행자가 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원 확보 후 건물 등 공급							
지정요건	쇠퇴기준(사업체수 10년간 7.03% 감소, 노후건축물 56.17%)							
	도시재생법 제56조 및 시행령 제54조 해당 (제4호 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조제2항 각호의 어느 하나에 해당하는 지역)							
	부지권원 확보 100% (소유권 99.93%, 기타 0.07%) ※ 기타 : 김포공항 개발시 등기 미정리된 잔여사유지(관련법에 따라 소유권 확보 가능)							
재원조달 (억원)	합계	재정보조			사업비			
		국비 (요청액)	지방비 (매칭액)	지자체	공공 기관	민간	기금	
	26,640	40	60	-	490	29,050	출자	융자
사업내용	김포공항 및 주변지역을 서울 서남권 도시재생·新경제거점으로 조성하여 공항-지역간 연계 강화 및 혁신산업 도입으로 일자리 창출, 주변지역 생활환경 개선 도모							

- 지구 평가 신청 후 국토교통부 평가위원 **현장실사**(`21.10.21.)와 **종합평가**(`21.11.4.)를 완료하였고, 금번 시의회 의견청취 후 김포공항 혁신지구(국가시범지구)(안) 지정 신청서를 국토부에 제출할 예정이며, **관계부처 협의 및 실무위원회 검토**(`21.11월 말)와 국토교통부 **도시재생특별위원회 심의**(`21.12월)를 거쳐 연내 김포공항 혁신지구(국가시범지구) 지정고시를 완료할 예정임.



※ 참고로, 서울시는 지난 6월 그동안 보존에 치우쳐온 도시재생을 개발·정비를 포함한 「2세대 도시재생」으로 전환하는 계획을 발표(`21.6.18.)하면서 김포공항 일대를 “경제거점 육성형<sup>13)</sup>”으로 복합개발하여 낙후된 서남권의 미래산업 거점으로 육성하는 계획안을 발표하고, 9월에는 「서울비전 2030」 계획을 발표(`21.9.15.)하면서 김포공항을 신성장 혁신축으로 설정하였으며, 금년도 추경에서는 ‘김포공항 미래방향 수립 용역’(`21.11~`23.4.) 예산<sup>14)</sup>(5억원)을 편성하여 `21.11월 계약 예정이며, 이 용역을 통해 김포공항 혁신지구 및 인접지역 저이용 부지를 대상으로 경제기반형 활성화계획을 수립할 계획임.

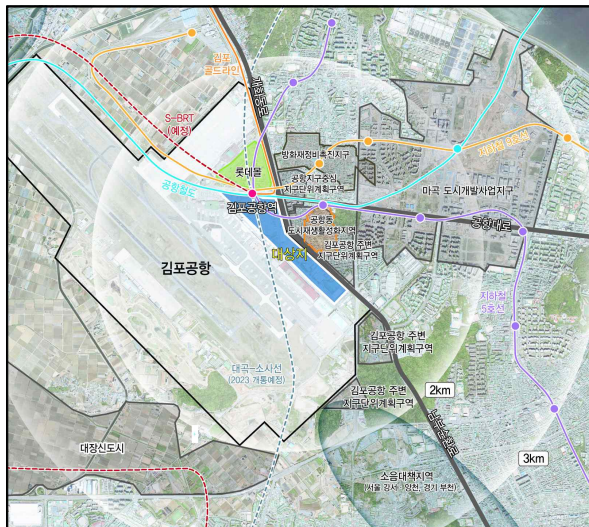
## □ 대상지 현황 및 혁신지구 국가시범지구 지정 필요성

13) 대규모 민간 주도 개발과 도시재생이 혼합된 사업방식을 말함.

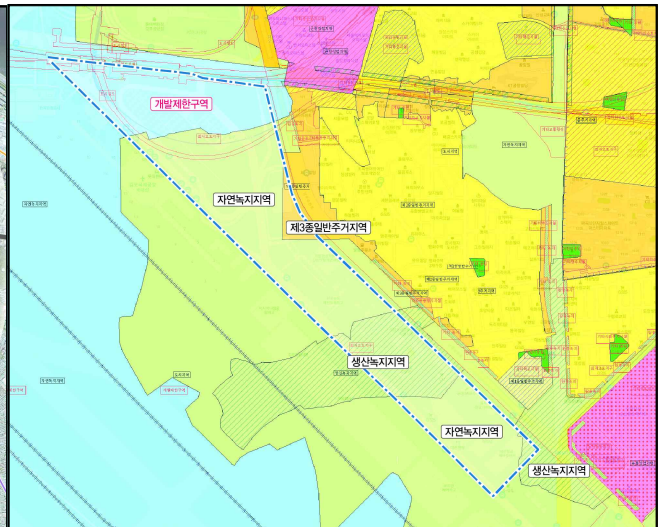
14) 해당 사업은 장기계속사업으로 `22년도 예산(안)에는 3억원(사무관리비 1억, 시설비 2억)이 편성되어 제출된 상태임.

- 사업대상지는 김포공항 공항시설부지 내 동측에 위치하고 있으며, 강서구 공항동, 방화2동 일대에 소재하면서, 공항 전체면적(844만 $m^2$ )의 약 4%인 354,567 $m^2$ 를 차지함.
- 대상지는 현재 도시계획시설(공항시설·철도)로 지정<sup>15)</sup>되어 있고, 용도지역 상 자연녹지지역·생산녹지지역·제3종일반주거지역이 혼재되어 있는 가운데 북측으로 일부 개발제한구역이 지정되어 있음. 그 밖에 공항 전 지역은 중요시설물 보호지구(공항)로 지정되어 있음.

< 위치도 >



< 용도지역 현황도 >



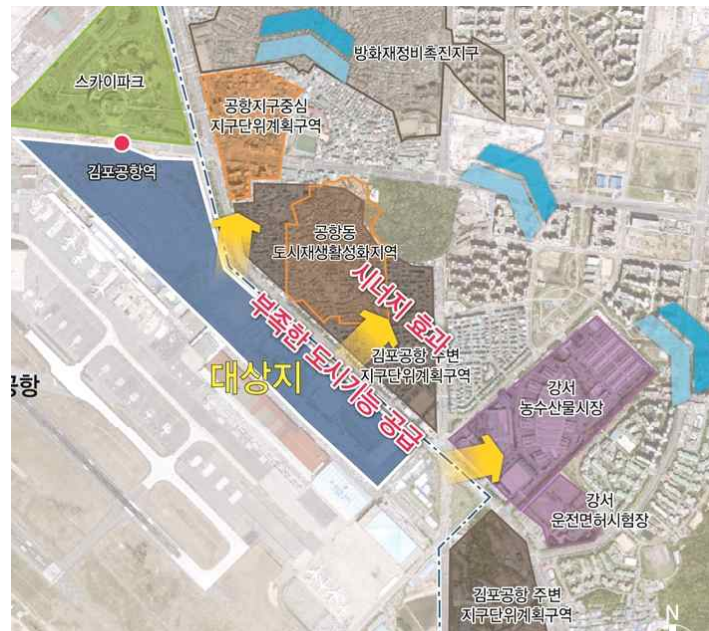
- 대상지 북동쪽으로 방화재정비촉진지구, 공항지구중심 지구단위계획 구역, 공항동 도시재생활성화지역이, 동측으로는 강서 농수산물시장이, 남측으로는 김포공항주변 지구단위계획구역이 연결해 있음.
- 이러한 입지여건에 따라 ‘국가시범지구 계획(안)’에서는 공항 주변에 계획 중인 지구단위계획(공항지구중심, 김포공항주변) 및 공항동 도시재생활성화계획과 연계하여 통합적 시각에서 도시공간의 연속성을 확보

15) 서울특별시 고시 제1994-271호, 1994.8.11.



하되, 지역사회에 부족한 도시기능을 공급하여 시너지 효과를 낼 수 있는 계획내용을 마련하였음.

<주변지역 연계개발 구상도>



- 현재 대상지 내부에는 도시철도 통합역사, 지상주차장, 공항지원시설 (화물터미널, 창고, 배전소 등) 및 '20년 7월 개관한 국립항공박물관(준치예정)이 위치하고 있으며, 대상지 동측으로 남부순환도로가 접해있고, 북측으로 도시철도 4개 노선(공항철도, 지하철 5·9호선, 김포골드라인)이 중첩된 김포공항역이 위치해 있으며, 부천종합운동장과 연결되는 S-BRT<sup>16)</sup> 및 대곡-소사선<sup>17)</sup>이 개통될 예정임.
- 대상지 내 토지면적(31개 필지)의 95.4%(19필지)는 한국공항공사가 소유하고 있고, 나머지는 국토부(4.25%, 3필지), 서울시(0.28%, 5필지), 민간(0.07%, 4필지)이 소유하고 있으며, 토지지목은 대부분 잡종지(99.92%)임.

16) '18년 12월 국토부는 3기 신도시 교통대책 및 수도권 광역교통개선대책의 일환으로 지하철 수준의 서비스를 제공하는 S-BRT(Bus Rapid Transit: 지하철 수준 급행버스) 도입을 발표하였으며, 현재 5개 시범사업지를 선정하여 추진 중임.

17) 대곡-소사선은 서해선의 일부로 고양시 대곡역과 부천시 소사역을 잇는 철도노선임.



※ 참고로, 김포공항 내에는 「공항시설법」 상 ‘**공항개발사업**<sup>18)</sup>’으로 조성된 ‘롯데몰 (‘11년 개장)’, ‘인서울 27골프클럽(‘18년 개장)’ 등 ‘**공항지원시설**<sup>19)</sup>’과 여객터미널 등 ‘**공항내부시설**’이 설치·운영 중에 있음. (붙임-5 참고)

- 대상지는 혁신지구 지정 요건인 쇠퇴도(인구·산업·건축물 중 2개)와 국가 시범지구 지정요건(1개), 그리고 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원 확보 등 도시재생법과 '21년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인 ('21.9.13.)에서 정한 요건을 모두 충족함.

**< 혁신지구 국가시범지구 신청요건 >**

- ① 도시재생법 상 쇠퇴지역 요건\*(2개 이상)을 충족하는 50만㎡ 이하
  - \* 법 제13조제4항 ①인구감소 ②총사업체수 감소 ③노후건축물 증가
- ② 산업·상업·주거 등 복합기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역 등(법 제56조)
  - \* 국가시범지구 지정 시에 추가되는 요건
- ③ 혁신지구 전부(국공유지 포함)를 사용할 수 있는 권원 확보

- 김포공항 일대는 「2030 생활권계획」 상 **공항·방화지역생활권**에 위치하고 있으며, 생활권계획에서는 ‘글로벌 공항개발 트렌드에 부합하는 **공항복합도시 강화**’를 목표로 설정하고, ‘주변지역을 고려한 복합용도 도입을 통한 지역 상생발전 도모’를 주요 추진전략으로 제시하였음. 또한 지난 9월 발표된 「서울비전 2030」에서는 상암과 마곡, 김포공항을 연계

18) ‘**공항개발사업**’이란 다음 각 목의 사업을 말함 (「공항시설법」 제2조제9호)

- 가. 공항시설의 신설·증설·정비 또는 개량에 관한 사업
- 나. 공항개발에 따라 필요한 접근교통수단 및 항만시설 등 기반시설의 건설에 관한 사업
- 다. 공항이용객 및 항공과 관련된 업무종사자를 위한 사업 등 대통령령으로 정하는 사업

19) 김포공항은 **개발제한구역**에 위치하고 있으나, 「공항시설법」에 따른 공항개발사업에 관한 실시계획의 승인을 통해 개발제한구역 내 행위허가가 가능하여 롯데몰(스카이파크), 골프장, 주민체육시설, 국제선 주차빌딩 공사 등이 시행되었음. 아울러 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항 별표 1에 따라 개발제한구역내 공항시설에 해당하는 건축물의 건축은 가능한 상황임. (붙임-9 참고)

하여 신성장 혁신축을 조성하고, 미래 교통수단인 도심항공교통(UAM)<sup>20)</sup> 허브로 구축하는 계획이 수립됨.

○ 혁신지구로 지정되면, 국비 최대 250억원<sup>21)</sup> 지원에 따른 사업비 추가 확보, 도시계획 특례<sup>22)</sup>, 인·허가 의제<sup>23)</sup>, Fast-track 방식<sup>24)</sup>의 개발이 가능해져 사업기간을 단축할 수 있고, 건축규제 완화<sup>25)</sup>와 통합심의<sup>26)</sup>가 가능하며,

- 혁신지구 국가시범지구 지정에 의한 도시재생사업을 추진하는 경우, 서울

---

20) UAM(Urban Air Mobility)은 ‘하늘을 이동 통로로 활용하는 미래의 도시 교통 체계’를 의미함.

21) 국비지원규모 : 총 사업비의 10%~15%에서 최대 250억 한도

※ 지방비 매칭 : 특별시 60%, 광역시·특별자치시 50%, 시·군·구 40%

22) 제42조(혁신지구계획의 효력) ① 혁신지구계획이 고시된 때에는 다음 각 호의 지정·결정을 받은 것으로 보며, 이에 대한 고시나 공고를 한 것으로 본다. 이 경우 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2에 따른 입지규제최소구역 지정 및 입지규제최소구역계획의 결정. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2를 준용한다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정

3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조 및 제7조의2에 따른 국가산업단지·일반산업단지 및 도시첨단산업단지의 지정. 이 경우 혁신지구사업시행자가 산업단지개발사업의 시행자이고, 산업단지개발계획에 대하여 산업입지정책심의회 심의를 거친 경우에 한정한다.

② 도시재생활성화계획이 수립된 지역에 제1항에 따른 혁신지구계획이 고시된 경우에는 도시재생활성화계획이 변경된 것으로 본다.

23) 혁신지구사업시행자가 시행계획의 인가 또는 변경인가를 받은 경우에는 도시·군관리계획의 결정 등의 허가·인가·지정·승인·협의 및 신고 등을 받은 것으로 보며, 시행계획이 고시된 때에는 관계 법률에 따른 허가 등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다(도시재생법 제49조제1항).

24) 현행법에서는 도시재생을 추진하기 위한 일반절차(법 제20조)와 Fast-track인 선도지역 절차(법 제34조)를 규정하고 있는데, 국가시범지구는 Fast-track을 준용함.

25) 조례 등의 건폐율·용적률 최대한도\*, 주차장설치기준, 건축물 최고높이 제한 완화가능(도시재생법 제54조, 제32조)

\* 국토계획법 제77조, 제78조에서 위임한 조례로 정한 건폐율·용적률 최대한도의 예외

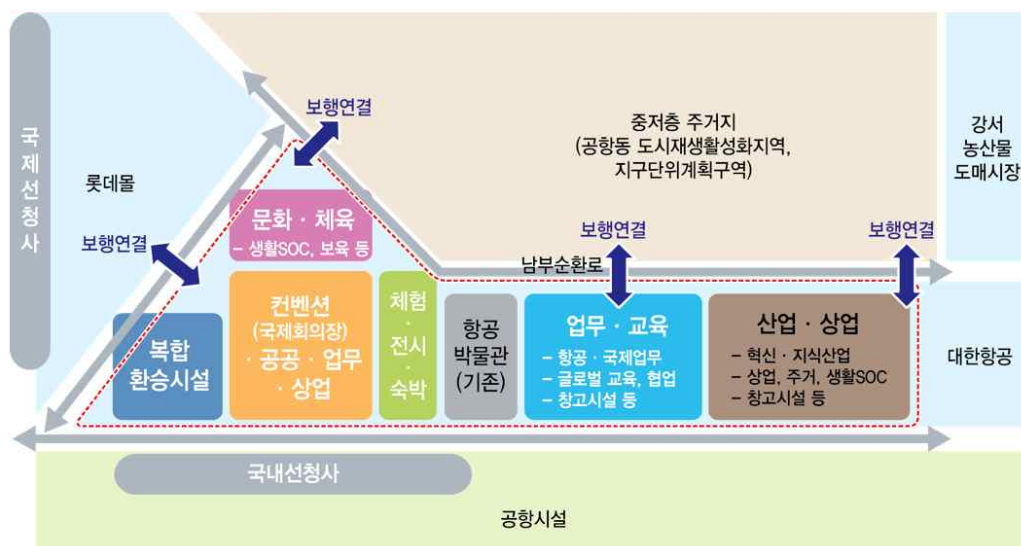
26) 지구지정 및 시행계획인가 관련 건축·도시·교통·재해 등 사항을 특위 또는 실무위원회(위임사항)에서 일괄하여 심의가능(도시재생법 제48조)

시는 한국공항공사와 공동으로 뉴딜공모를 추진하게 됨으로써 민간수익성 위주로 진행되는 공항시설법상 개발사업의 한계<sup>27)</sup>를 극복할 수 있고, 사업초기 계획단계부터 서울시 및 지역주민들이 함께 계획수립에 참여하는 것이 가능함에 따라 주변지역과의 상생을 도모할 수 있다는 장점이 있음.

## □ 국가시범지구 계획(안) 주요내용 및 도입시설

- 계획(안)은 사업대상지를 “지역사회와 상생하고 도시재생을 견인하는 서울 서남권 新경제거점”으로 조성하고자, 지역사회와 상생, 지역경제활성화 견인, 공항위상 및 역할 강화를 계획목표로 수립함.
- 이를 위해 △상업·산업·교통 등 다양한 기능 복합화로 도시재생거점 조성, △국가시범지구 개발이익 인근 지역 내 재투자, △주거기능의 효과적 활용, △국제업무기능 확충 및 新교통수단 도입으로 도심공항 위상 강화를 추진전략으로 설정하였음.

<기본구상>



27) 기존 공항시설법에 의한 개발사업 추진 시, 서울시는 단순 협의대상으로서 적극적으로 사업에 참여할 수 없는 한계가 있었음

### <도입시설>

시설	세부 내용
복합환승시설	· 항공·철도(지하철), 대중교통(택시, 버스, 광역버스) · UAM 이·착륙장 등 통합 모빌리티 복합환승시설
컨벤션·공공· 업무·상업	· 국제업무 지원을 위한 전시·컨벤션 센터 및 관련 상업시설, UAM 도입
체험·전시·숙박	· 호텔, 공연장·스포츠 콤플렉스 및 박물관과 연계한 VR 체험시설 등
업무·교육	· 글로벌기업 오피스, 공항 부대시설, 항공 업무 지원시설, 창고시설 등 (항공사 오피스, 글로벌 항공 교육 등)
산업·상업	· 마곡지구 등과 연계한 첨단 산업, 연구 R&D 시설 등 · 지역 일자리 창출을 위한 창업, 소규모 오피스 지원 · 공항 관련 업무 종사자 등을 위한 오피스텔(준주택), 창고시설 등

- 복합환승시설, 국제업무, 전시·컨벤션기능 및 지역에 필요한 문화·체육기능, 혁신산업, 상업, 생활SOC, 창고시설 등 다양한 시설을 도입할 계획이며, 복합환승시설 상부(A)에는 UAM 이·착륙장을, 지상3층에는 전체 건물을 연결하는 입체보행시설을 설치하되, 주차장<sup>28)</sup>은 전면 지하화할 계획임.

### <시설 배치도>



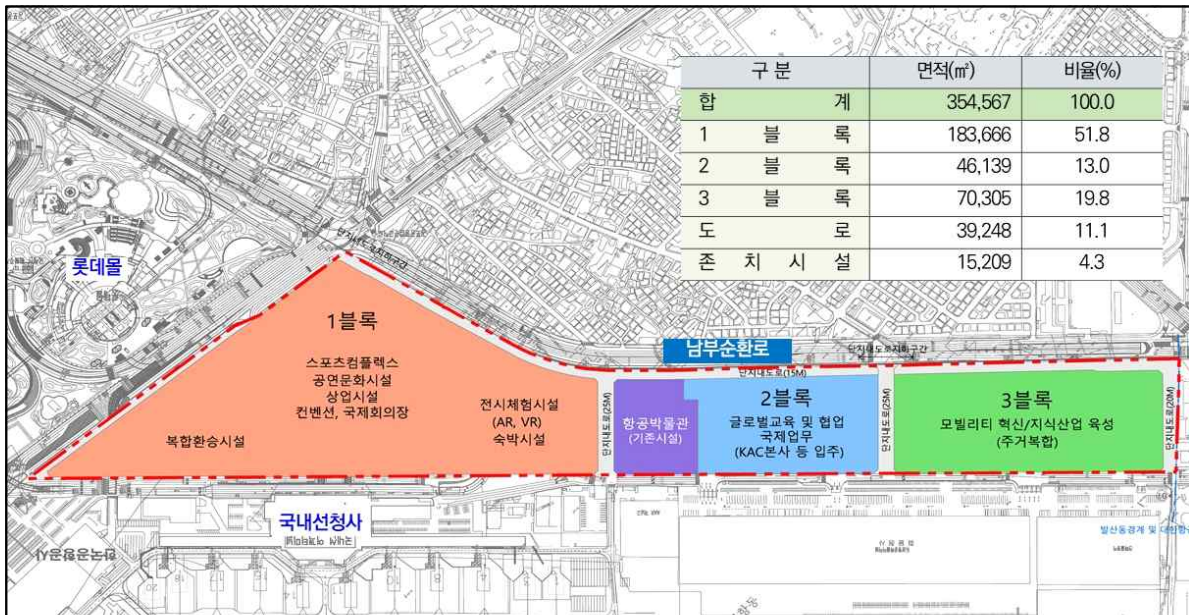
28) 지하주차장은 총 14,877면(시설이용객용 5,877면, 공항이용객용 9,000면) 설치예정이며, 시설이용객용 주차면 중 500면은 인근 지역 주민에게 저렴하게 제공할 계획임. (기존주차장: 5,000면)



## <입체보행시설 조감도>



## <토지이용계획>



- 토지이용계획은 사업대상지를 1,2,3블럭으로 구분하여 계획하면서, 기능별 획지계획을 지양하는 대신 대규모 블록 내 복합 건축물을 계획하여 시설 및 기능간 연계성 강화를 도모하였음.
- 사업을 통해 총 172세대의 주거시설이 준주택(오피스텔)으로 공급되어 민간임대주택이나 종사자 주거시설 등으로 활용 예정이며, 이로 인해 인근 주택시장에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

※ 국가시범지구 계획(안)

- 위치(면적) : 강서구 공항동 1373 일원(354,567㎡)
- 규모 : 지하 4층/지상 8층, 연면적 1,192,524㎡
- 용도 : 복합환승시설(S-BRT, UAM), 상업·업무시설, 문화 및 집회시설(MICE), 모빌리티·혁신산업, 오피스텔 등
- 사업내용 : 김포공항 및 주변지역을 서남권 도시재생·新경제거점으로 조성하여 공항과 지역 간에 연계 강화 및 혁신산업 도입으로 일자리 창출, 지역경제 활성화 및 생활환경개선 도모
- 사업시행자 : 김포공항 및 주변지역 개발사업 주식회사(SPC)\*  
\* 공공이 과반이상 지분참여
- 사업시행방식 : 사업시행자가 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물 공급(도시재생법 제45조제1호의 방식으로 사업시행)
- 총사업비 : 2조 9,640억원 (국비 40, 시비 60, 공공기관 490, 민간 29,050)
- 사업기간 : '21년 9월 ~'27년 12월 (6년 4개월)

○ 사업시행자인 '김포공항 및 주변지역 개발사업 주식회사'(SPC)는 '21.9.27. 한국공항공사의 출자로 설립되었으며, '23년 6월 혁신지구 시행계획 인가를 득한 후 착공('23.12.) 및 준공('27.12.) 예정이며 '25년말~'47년말까지 22년간 시설운영 후 매각·청산 예정임.

- 혁신지구 지정을 위해 연면적 119만㎡, 지하4층/지상8층 규모(건폐율 55%, 용적율 172%)의 건축계획(안)을 작성하였고, 구체적인 내용은 시행계획 인가 시 최종 결정될 예정임.

<건축계획(안)>

구 분	세부 내용	
위치	서울특별시 강서구 공항동 및 방화2동 일대	
구역면적	354,567.00㎡	
용도지역·지구	자연녹지지역, 생산녹지지역, 제3종일반주거지역 및 개발제한구역	
실사용 대지면적	300,110.00㎡	
용도	복합시설 (환승시설, 업무·산업시설, 상업시설, 문화·체육시설, 생활soc. 공공시설 등)	
규모/구조	지하 4층 ~ 지상 8층 / 철근콘크리트구조, 철골구조	
연면적(지상/지하)	1,192,524.14㎡ (518,664.46㎡ / 673,859.68㎡)	
건축면적	165,650.56㎡	
건폐율	55.21%	건폐율, 용적률은 대상지 경계 내의 수치를 산정한 것으로 법정 상한 적합성은 별도 검토함
용적률	172.82%	



- 금번 국가시범지구 계획(안)에 대한 주민공청회('21.9.29.) 및 관계부서 협의('21.9.15.~9.24.) 결과 공항소음 증가에 대한 민원해소 등 다양한 의견이 제출되었는 바(붙임-6 참고), 계획 초기단계로부터 지역주민을 포함한 지역거버넌스(지역협의체)의 목소리가 상생발전 방안에 포함될 수 있도록 서울시와 한국공항공사의 적극적인 노력이 요구됨.
- 아울러, 김포공항 국가시범지구 사업은 「도시재생법」 제52조29)에 근거하여 개발이익<sup>30)</sup>을 인근지역 재생사업 및 공공시설 설치에 재투자하는 것이 가능함에 따라, 인근지역 연계 입체보행시설 설치(①), 지역주민 필요 공공시설 제공(㉔), 생활SOC 공급(㉑,㉒,㉕,㉖,㉗), 공동이용시설 공급(㉘,㉙)에 활용될 예정임. 개발이익은 시행계획 인가 전 산정한 후 시행계획 수립 시 관계기관 및 주민협의를 통해 확정 예정임.



29) 제52조(개발이익의 재투자)

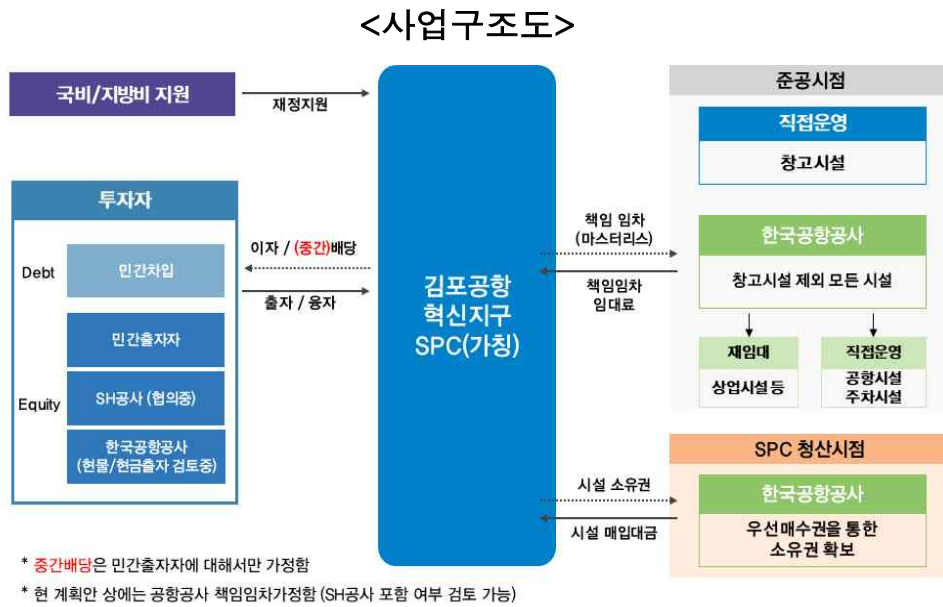
- ① 전략계획수립권자는 시행계획을 인가할 때 대통령령으로 정하는 기관에 혁신지구재생사업의 개발이익 산정을 의뢰할 수 있다.
- ② 혁신지구사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항에 따라 산정된 개발이익의 전부 또는 일부를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용하여야 한다.
  1. 해당 혁신지구재생사업의 분양가격이나 임대료의 인하
  2. 해당 혁신지구재생사업으로 건설된 시설의 관리 및 운영비용

3. 도시재생기반시설이나 공공시설 설치비용

30) 개발이익은 '총수익-총사업비'로 정의됨 ( 「도시재생법 시행령」 제53조제2항)

## □ 사업구조 및 재원조달계획

- 한국공항공사가 보통주로 참여하고, 민간금융기관 투자자가 우선주로 참여하여 설립한 SPC가 도시재생 혁신지구사업을 추진하는 구조임. 한국공항공사는 소유 토지 일부를 현물출자하고, 잔여 토지는 SPC에 임대하여 임대료를 수취하게 되며, 개발된 시설물은 운영기간(22년) 종료 후 한국공항공사가 우선 매수할 예정임. 현재 서울주택도시공사 는 사업참여를 전제로 협의 중에 있는 것으로 확인되었으며, 주거용 임대오피스텔 및 생활SOC운영 관리업무 등을 담당하게 될 것으로 예상됨.



- 한국공항공사가 평가신청서 제출에 앞서 실시한 사전사업성 검토결과 전체 주주 IRR(내부수익률)은 6.57%<sup>31)</sup>로 추정되어 사업성은 확보되는 것으로 분석됨<sup>32)</sup>, 총 사업수입은 5조 8,983억원, 총 사업비용(건설기

31) 공항공사와 SH공사 입장의 IRR은 6.89% 임

32) 사업타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재

간+운영기간 합산)은 5조 6,528억 5천만원으로 사업수지는 약 2,454억 5천만원임.

<총사업비>

(단위 : 백만원)

구분	건설기간	운영기간	합계
토지관련비용	46,125	-	46,125
건설관련비용	2,645,354	-	2,645,354
임대관리비용	24,938	1,079,153	1,104,092
SPC 운영비용	12,747	74,949	87,696
금융비용	185,717	1,349,279	1,534,996
제세공과금	39,099	195,487	234,586
<b>합계</b>	<b>2,953,981</b>	<b>2,698,868</b>	<b>5,652,849</b>

※ 건설기간 중 총사업비 산정 시 재정지원금 100억원(국비 40억, 시비 60억)은 미포함

- 건설기간 사업비 2조 9539억 8,100만원은 자기자본(출자) 및 타인자본(차입금)으로 조달할 계획이며, 공항공사와 서울주택도시공사(협의 중)는 임대·운영 종료 후, SPC 청산시점에 잔여 사업수익을 지분율에 따라 배당받게 됨.

<재원조달계획>

(단위 : 백만원)

구분	금액	사업비 대비 비율	비고	
자기자본	민간출자자	47,078	1.59%	지분율 : 49.00%
	공항공사	44,000	1.49%	지분율 : 45.80%
	서울주택도시공사	5,000	0.17%	지분율 : 5.20%
	소계	96,078	3.25%	-
타인자본	Trench_A	1,476,990	50.00%	적용금리 : 3.30%
	Trench_B	886,194	30.00%	적용금리 : 3.60%
	Trench_C	494,718	16.75%	적용금리 : 6.00%
	소계	2,857,902	96.75%	-
<b>합계</b>	<b>2,953,981</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	

※ 서울주택도시공사의 사업 참여에 따라 일부 내용이 변경 될 수 있음

※ 민간출자자 및 타인자본 조달 관련하여 국내 대형금융사로부터 참여의향서(LOI)가 제출되었음

가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성지수(PI, Profitability Index)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값으로 1보다 클 때 사업성을 갖추며, ③ 내부수익율(IRR)법은 순현재가치의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음.

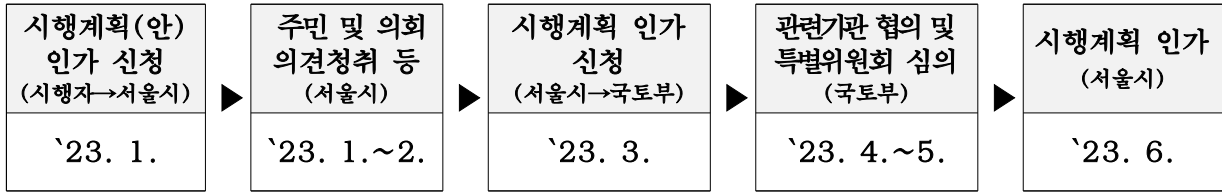
## □ 종합의견

- 이 의견청취안은 혁신지구 국가시범지구사업을 통해 신속하고 효과적인 도시재생을 추진함으로써 서남권지역의 新경제거점을 조성하고자, 전략계획수립권자인 서울시장의 요청에 따라 국가시범지구 지정신청에 앞서 시의회에 제출된 사안으로, 계획(안)은 김포공항 관련 서울시와 국토부의 상위계획에서 제시된 정책방향 및 개발비전에 따라 공항과 배후·연접지역의 단절을 해소하고 상생발전을 견인할 수 있을 것으로 판단됨.
- 혁신지구 국가시범지구사업으로 재생사업을 추진할 경우, 절차간소화에 따른 신속한 사업추진이 가능할 뿐 아니라, 민간수익성 위주로 진행되는 「공항시설법」 상 공항개발사업의 한계를 극복하여 개발이익을 인근 도시재생활성화지역에 재투자할 수 있고, 사업 초기단계에서부터 서울시와 인근지역 주민들이 계획 수립과정에 참여할 수 있어 주민이 실질적으로 필요로 하는 생활SOC 및 재생기반시설의 설치가 가능하다는 측면에서 사업추진의 필요성이 인정됨.
- 다만, 향후 시행계획 수립 시 공공기여시설을 확정함에 있어 문화·공공체육시설 등 지역 내 부족한 생활서비스시설이 반영되어 주민들에게 실질적으로 필요한 시설이 공급될 수 있도록 충분한 협의과정을 거치도록 하되, 지속가능한 도시재생 생태계가 유지될 수 있도록 TMO<sup>33)</sup>를 구성하여 민간주도의 지역관리시스템이 정착할 수 있도록 지원할 필요가 있음.

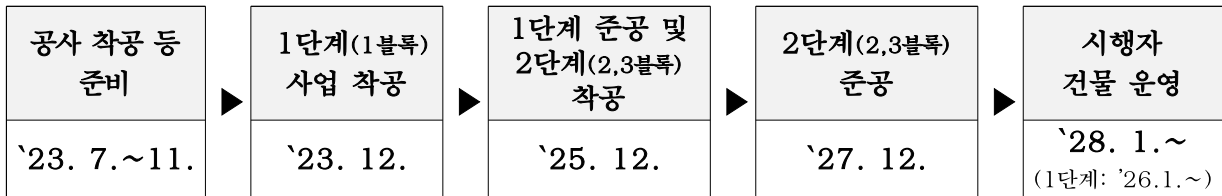
33) Town Management Organization

※ 참고로, 국가시범지구 지정 후 시행계획 인가 및 건축공사 착공·준공 절차를 거치게 되며, 시행계획인가 신청(서울시→국토부) 전 시의회 의견청취 절차를 거칠 예정입니다.

〈시행계획 인가절차〉



〈건축공사 착공·준공 절차〉



## 【붙임-1】 혁신지구 국가시범지구 추진현황 (서울시)

### □ 용산 도시재생혁신지구 국가시범지구

#### ○ 사업개요

- 사업위치(면적) : 서울특별시 용산구 한강로3가 23-1번지 일대 (13,963 m<sup>2</sup>)
- 사업기간 : '20. 1.~'26. 12.
- 사업비용 : 5,147억원(국비 250억, 시비 375억, LH·SH 4,522억)
- 시행자 : LH(국유지), SH(시유지)
- 주요내용 : 전자산업을 기반으로 신산업 복합문화교류공간 조성

#### ○ 추진경위

- '19.12. : 시의회 의견청취(원안가결)
- '19.12. : 용산 도시재생혁신지구 국가시범지구 지정
- '20.09. : 공유재산심의회 심의(적정)
- '20.12. : 공유재산관리계획 시의회 의결(원안가결)
- '21.09. : 예비타당성조사 신청

#### ○ 향후 계획

- '22년 상반기 : 건축설계 공모
- '24년 상반기 : 착공

### □ 창동역 복합환승센터

#### ○ 사업개요

- 사업위치(면적) : 서울특별시 도봉구 창동 1-29번지 일대(12,894m<sup>2</sup>)
- 사업기간 : '21.~ '55.
- 주요내용 : 복합환승센터를 중심으로 광역교통 거점 조성

#### ○ 추진경위

- '20.08.~11. : 도시재생혁신지구(국가시범지구) 지정 추진  
: 市재생위 자문, 주민공청회, 市의회 의견청취, 신청서 제출, 현장실사 등
- '20.11. : 시의회 의견청취(원안가결)
- '20.12. : 도시재생혁신지구(국가시범지구) 미선정  
: 서울지역(노·도·강) 부동산 상승 이슈로 혁신지구 선정에서 제외(국토부)



## 【붙임-2】 신규제도 비교

구분	총괄사업관리자	혁신지구	인정사업
<b>① 제도개요</b>			
목적	도시재생사업 체계적·효율적 추진	도시재생 촉진을 위한 지구단위 건설사업 (활성화계획 불요)	소규모 도시재생사업의 신속한 시행 (활성화계획 불요)
근거	도시재생법 제26조의3	도시재생법 제41조~56조	도시재생법 제26조의2
절차	활성화계획(안)작성(공기업 거점 사업 포함)→지방위원회 심의→ 사업시행 ※국비포함 시 국토부 특위 사전심의 필요	혁신지구계획(안)작성→ 지방위원회 심의→혁신지구 지 구지정→시행계획 작성→시행 계획인가→사업시행 ※국비포함 시 국토부 특위 사전심의 필요	인정사업계획(안) 작성→지방위 원회 심의→사업시행 ※국비포함 시 국토부 특위 사전심의 필요
인허가	전략계획수립권자 (국비: 특위심의)	전략계획수립권자 (국비: 특위심의)	전략계획수립권자 (국비: 특위심의)
대상지	전략계획수립지역, 활성화지역	쇠퇴지역 (시행계획인가부터 2년 이내 활성화계획 의무수립)	전략계획수립지역 내 쇠퇴지역 또는 기초인프라 부족지역 (활성화계획 수립지×)
<b>② 사업시행</b>			
사업 방식 (대상 사업)	공기업 거점사업 포함한 도시재생활성화계획 수립	산업·상업·주거 등 복합기능이 집적된 지구단위 건설사업시행	법령상 열거된 타법 시행사업을 도시재생 사업으로 인정 (법 제26조의2 및 시행령 제32조의 2)
사업 규모	(법령) - (권장) 5만~50만㎡	(법령) 지구면적 50만㎡미만 (권장) 지구면적 1만~20만㎡	(법령) 시행면적 10만㎡미만 (권장) -
시행 주체	총괄사업관리자 (「공공기관운영법」에 따른 공기업 및 준정부기관)	혁신지구사업시행자 (지자체, 공공기관, 지방공사, 공공출자 50%초과 법인 등)	인정사업 신청자
<b>③ 사업선정방식 및 일정</b> '21년 도시재생 뉴딜가이드라인('21.9.13)			
방식	연2회 선정 (사전컨설팅 추진)	연2회 선정 (사전컨설팅 추진)	연2회 선정 (사전컨설팅 추진)
국비 지원	사업유형 따라 1곳당 100~250억원 (국비+지방비의 30%범위 내)	총 사업비의 10%~15%내 250억 한도 (특별시 매칭 60%)	규모에 따라 10억~50억 지원 (지방비 매칭 40~60%)
선정 절차	(사전컨설팅 완료된)활성화계획 (안)⇒사전검토(평가지원단) ⇒서면검토(평가단)⇒현장실 사(필요시)⇒종합평가(평가단) ⇒특위심의	혁신지구(안)⇒사전적격성 검 증(요건검증)⇒현장실사⇒종합평 가⇒적격성 검증(부동산시장 영향) ⇒혁신지구(국가시범지구)지정 요 청⇒특위심의 ⇒지구지정 고시	(사전컨설팅이 완료된)인정사 업계획(안) 접수(전략계획수립 권자)⇒사전검토⇒서면검토⇒ 현장실사(필요시)⇒종합평가(평 가단) ⇒특위심의

## 【붙임-3】 혁신지구 국가시범지구 ('21년 도시재생 뉴딜 가이드라인, '21.9.13. 개정)

### □ 혁신지구 개요

- (개념) 도시재생 촉진을 위하여 공공주도로 쇠퇴지역 내 산업·상업·주거 등 기능이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 사업(법 제2조)
- (특징) 공공이 시행주체, 통합심의를 통해 신속한 지구지정과 사업시행인가 가능, 국비지원·기금 출·용자 등 재정지원

#### < 혁신지구 특징 >

주체	지자체, 공공기관, 기금출자리츠 등 공공으로 한정	지역	쇠퇴지역 이면 모두 가능 (사전 활성화계획 수립 필요)
규모	50만㎡ 이하 (시행령), 1만㎡~20만㎡ 위주	절차	건축·재해·교통 사항 등을 통합심의로 한번에 심의
계획	지구단위 개발계획	재정	사업성분석을 바탕으로 재정 및 금융지원
내용	주거·상업·산업 기능을 복합한 지역거점 조성	속도	개발계획 수립 후 즉시 집행 가능

- (시행자) 지자체, 공공기관\*, 지방공사 또는 공공이 총지분의 50% 초과 출자한 법인\*\* 등이 단독 또는 공동으로 시행가능(법 제44조)

\* LH, HUG, 철도공사·철도시설공단, 농어촌공사, JDC, 캠프, 한국공항공사, 인천국제공항공사, 항만공사  
(※ '21년부터 한국공항공사, 인천국제공항공사, 항만공사 신규 추가)

\*\* 주택도시기금 또는 지자체, 공공기관, 지방공사가 총 지분의 50%초과 출자한 법인

### □ 국비지원

- (국비보조) 혁신지구 재생사업을 위한 기반시설, 생활SOC 등 공공시설 설치\* 비용에 대한 국비지원

\* 주차장, 도로, 공원, 공동이용시설(놀이터, 마을회관, 마을도서관), 지자체가 설치·운영하는 지식산업센터·기업지원센터 등(임대주택, 공공청사는 제외)

- 사업성 분석 자료를 토대로 국비지원 적정성 평가 후 지원 여부를 결정, 뉴딜사업으로 기 지원된 단위사업은 지원 배제

- (지원규모) 총 사업비의 10%~15%에서 250억 한도 국비지원 (특별시 60% 매칭)

## □ 혁신지구 특례 및 행정지원

- (입지규제최소구역) 입지규제최소구역을 활용하여 용도지역 변경 및 건폐율·용적률 최대한도 완화 가능(법 제41조제3항 제10호)
  - 국가시범지구에 한하여 입지규제최소구역 계획수립 기준 및 지정가능 면적 기준 완화(법 제56조, 시행령 제54조)
  - (건축규제) 조례 등의 건폐율·용적률 최대한도\*, 주차장설치기준, 건축물 최고높이 제한을 완화(법 제54조, 제32조)
    - \* 국토계획법 제77조,제78조에서 위임한 조례로 정한 건폐율·용적률 최대한도의 예외
  - (통합심의) 지구지정 및 시행계획인가 관련 건축·도시·교통·재해 등 사항을 특위 또는 실무위원회에서 일괄 심의(법 제48조)
- (행정지원) 부처간, 중앙·지자체 간 긴밀한 협의에 의한 사업추진, 특위 실무위원회 구성 및 통합심의를 통한 절차 간소화 지원

## □ 국가시범지구 신청요건

- ① 도시재생법 상 쇠퇴지역 요건\*(2개 이상)을 충족하는 50만㎡ 이하
  - \* 법 제13조제4항 ①인구감소 ②총사업체수 감소 ③노후건축물 증가
- ② 산업·상업·주거 등 복합기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역 등(법 제56조) \* 국가시범지구 지정 시에 추가되는 요건
- ③ 혁신지구 전부(국공유지 포함)를 사용할 수 있는 권원 확보

- (신청주체) 전략계획수립권자(서울시장)
- (신청규모)
  - 면 적 : 1만㎡ ~ 20만㎡ 권장 (법상 기준 50만㎡이하)
  - 사업비 : 총 사업비 기준 1,000억 이상 신청 권장

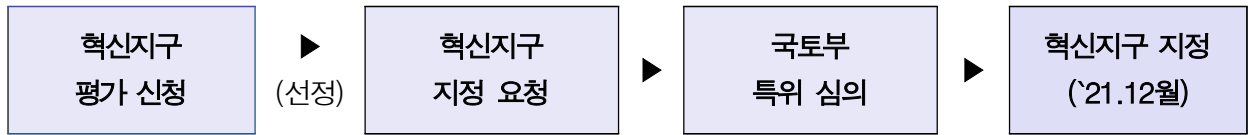
## □ 선정규모

- '21년 국가시범지구 5개 내외 \* 주거재생혁신지구' 선정 시 변동 가능

## □ 기금지원

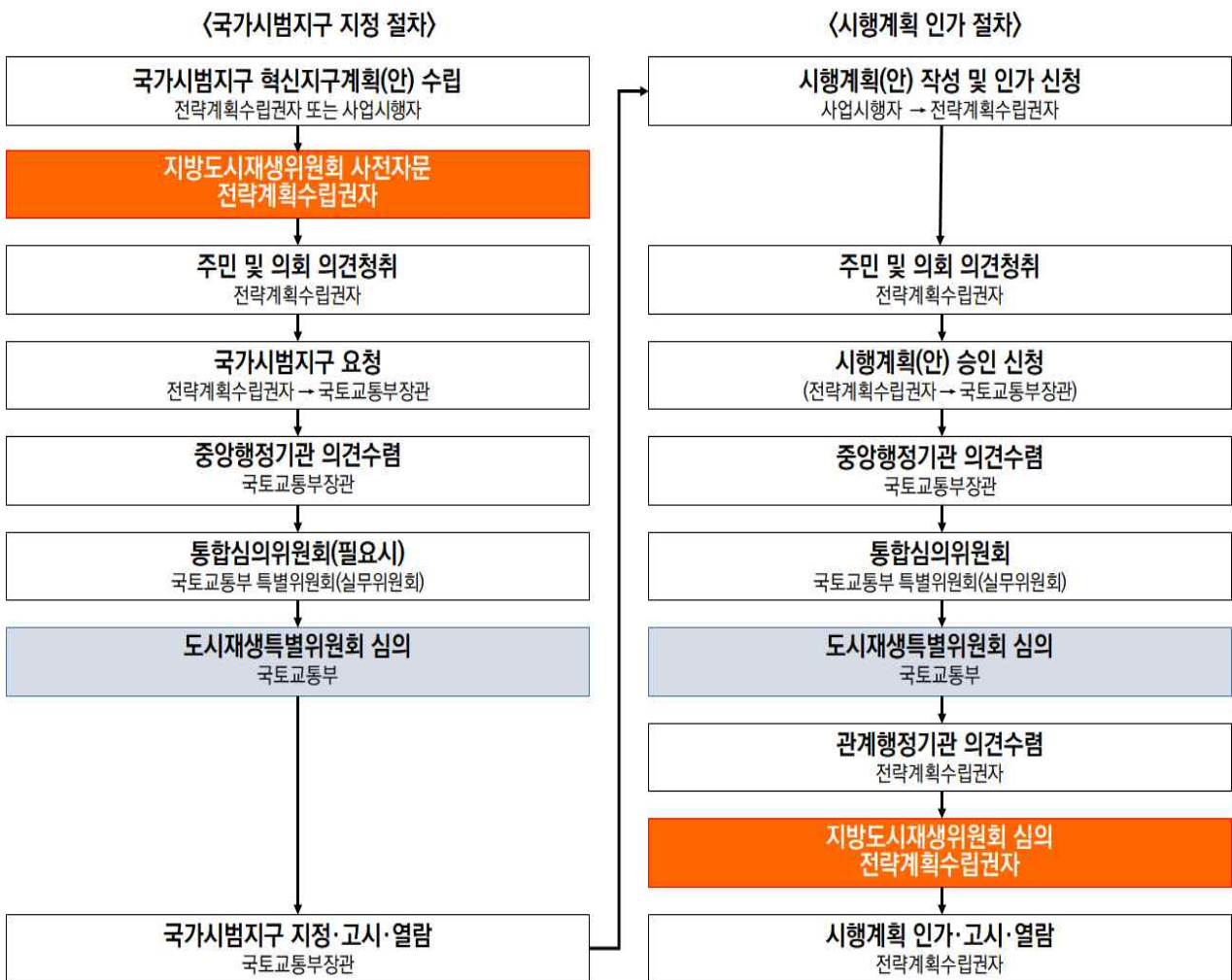
- 주택도시기금 출자(20% 한도) 및 융자(50% 한도) 지원

□ 신청방법



※ '21년부터 신청순서 변경 : 공모평가 후 지구지정 요청

□ 국가시범지구 지정 절차



## 【붙임-4】 김포공항 개발방향

(출처: 제6차 공항개발 종합계획(2021~2025), 국토교통부, 2021.9., p.29)

- (공항 인프라 확충) 공항 인프라 신규 확충 및 시설용량 개선
  - 장래 항공수요 증가에 대비하여 국내선 제2터미널 신축 및 주변 교통체계 개선 등을 위한 마스터 플랜 수립 추진
  - 울릉·흑산공항 등 도서지역 공항개발 추진에 따른 소형항공 운송사업 시장 활성화에 대비하여 수용능력 확보 방안 검토
  
- (지역경제 거점 육성) 공항-주변지역 간 상생을 통해 공항을 지역경제 성장 거점으로 육성
  - 도시재생 국가시범지구 지정 등 공항과 주변지역 간 연계 발전 추진
  - 소음피해지역 지원사업(現 방음·냉방시설 등 직접설치 지원 위주)에 대한 전반적인 개편방안을 마련하고, 고도제한 관련 제도개선 검토
  - 국립항공박물관을 적극 활용, 전시·교육·체험 등 특화기능 확대 추진
  
- (미래교통) 도심항공교통(UAM) 등 미래교통허브 공항으로 육성
  - UAM 이착륙장 허브(Vertihub)를 포함한 미래형 복합환승센터 구축('25)으로 미래교통수단 상용화 촉진
    - \* 전기·수소차 충전 허브(그린뉴딜 연계), S-BRT, 지하철, 시외버스 등을 융합
  - 안전한 저고도 비행을 위한 UAM 교통관제시스템 및 관리체계 마련
    - \* ①UAM 운항 및 관제절차 설계, ②실시간 기상·재난정보 등을 고려한 최적 UAM 경로 도출, ③다중통신·정밀항법 등 UAM용 항행관리 기술연구
  
- Off-airport\* 도입, 주차 등 공항이용을 위한 원스톱 온라인 예약 및 간편결제 시스템 확대로 공항 이용편의 지속 개선
  - \* 집·숙소 등 공항 외 지역에서 탑승수속 및 수하물 배송 등을 이용할 수 있는 시스템

## 【붙임-5】 김포공항 시설현황

- 김포공항에는 공항 내부시설과 공항 지원시설이 설치·운영 중에 있으며, 지원시설에는 김포 스카이파크(롯데몰), 골프장, 배후지원단지가 포함됨.

※ 혁신지구 대상지는 국내선 주차장 및 배후지원단지로 이용 중



분류	주요시설	
공항 내부시설	Airside 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 활주로(2개소), 유도로, 계류장(항공기 85대 동시수용가능)</li> <li>· 항행안전시설, 관제시설 및 기상관측 시설</li> <li>· 경비보안시설</li> </ul>
	Landside 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국내선 및 국제선 여객터미널(커브사이드 포함)</li> <li>· 화물터미널</li> <li>· 공항접근 교통시설 및 주차장</li> </ul>
공항 지원시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 항공기 급유 및 유류저장관리시설</li> <li>· 소방시설</li> <li>· 항공기 및 지상조업장비(GSE) 정비시설</li> <li>· 상하수도시설 및 전력, 통신, 냉난방시설</li> <li>· 공항 운영관리, 항공운송사업 및 이와 관련된 사업에 필요한 부속시설 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 김포 스카이파크(복합상업시설(상업, 병원시설 포함), 문화휴식공간)</li> <li>- 골프장</li> <li>- 배후지원단지 등</li> </ul> </li> </ul>	



## 【붙임-6】 공청회 및 관계부서 협의 시 주요의견

(출처: 균형발전정책과 내부자료)

### □ 공청회 주요의견 ('21.9.29.)

#### ○ 주민의견

- 김포공항과 연계한 주변지역 상생방안 마련 요구
- 복합개발에 따른 추가 소음피해 대책 마련 요구
- 주변지역을 포함하는 지역협의체 구성·운영 요함

#### ○ 전문가의견

- 김포공항 복합개발에 따른 공공기여 방안 마련
- 보행 데크 등 주변지역과의 연계 방안 마련
- 인근지역 부족한 생활SOC 조성 방안 마련

### □ 관계부서 협의 주요의견 ('21.9.15. ~ '21.9.24.)

- 마곡지구 R&D시설과 중복되지 않고 시너지 효과 계획 필요
- 환승시설 설치로 공항 접근성 및 대중교통과 연계성 강화
- 주변지역으로 개발이 파급되어 지역전체의 발전 유도 필요
- 인근지역 부족한 생활서비스시설 적극 반영 필요주차장 확대

## 【붙임-7】 김포공항 혁신지구 지정(안) 세부사업 요약

구분	사업비(억원)		사업기간 (예산 투입기간)	주요 도입기 능	주요 사업내용	주요 운영 형태	매각 시점	시행주체 운영주체
	총액	재정 보조 (국시비)						
<b>총 사업비</b>	<b>29,640</b>	<b>100</b>	<b>'23~'47</b>	-	-	-	-	-
가. 용지비, 조성비 등	461	-	'23~'27	-	토지관련 비용	-	-	-
나. 기반시설	-	-	'23~'27	-	-	-	-	-
	도로	각 블록 건축비용에 부속되어 발생	'23~'27	공항시설 내 단지 내 도로	- 단지내 폭원 15~20m - 공항시설 내 교통흐름 개선을 위한 단지내 도로 조성 및 확장	-	-	-
	보행시설		'23~'27	입체 보행로	- 폭원 10m / 연장 약1.6km - 인근 지역과 물리적 연결 개선을 위한 지상 3F레벨 순환보행데크 조성	-	-	-
다. 거점시설	26,554	100	'23~'27		※ 하위 각 시설의 연면적은 주차장 면적이 포함된 면적임	-	-	-
	복합환승시설	5,200	-	'23~'27	교통	- 연면적: 176,020㎡ - 내용: UAM이착륙장, S-BRT 및 지하철, 버스 등 대중교 통 복합환승시설	임대 (시설 전체 '47 마스터리 스 운영)	SPC (한국 공항공사)
	전시·컨벤션	545	-	'23~'27	전시·컨벤 션	- 연면적: 26,752㎡ - 내용: 국제회의장, 컨벤션 등		
	문화·체육 및 숙박시설	2,461	-	'23~'27	문화, 체육 숙박	- 연면적: 81,344㎡ - 내용: 문화센터, 체육시설, 향 공박물관 연계시설(체험 센터 등), 호텔 등		
	생활SOC 및 공공시설	1,385	100	'23~'27	SOC	- 연면적: 42,939㎡ - 내용: 보육시설, 커뮤니티시설, 기타 생활SOC 및 공공시설		
	상업시설	8,814	-	'23~'27	상업	- 연면적: 432,368㎡ - 내용: 판매시설 등		
	업무시설	3,832	-	'23~'27	업무	- 연면적: 187,971㎡ - 내용: 국제업무, 항공업무, 일반업무 오피스 등		
	산업시설	3,088	-	'23~'27	산업	- 연면적: 151,483㎡ - 내용: 모빌리티 혁신산업 등		
	창고시설	608	-	'23~'27	창고	- 연면적: 65,800㎡ - 내용: 물류 및 창고시설 등		
	오피스텔	621	-	'23~'27	주거	- 연면적: 27,847㎡ - 내용: 준주택(172호)		
라. 이자비용 등 기타	2,234	-	'23~'47	-	-	-	-	-
마. 각종 부담금등 제세공과금	391	-	'23~'47	-	-	-	-	-

## 【붙임-8】 총사업비 및 재정보조

### □ 총사업비

(단위 : 억원)

구분	기확보	2023년 (1년차)	2024년 (2년차)	2025년 (3년차)	...	2047년 (24년차)	계
국비	-	40	-	-	-	-	40
지방비	-	60	-	-	-	-	60
공기업	440	50	-	-	-	-	490
민간	-	8,033	8,085	4,767	8,165	-	29,050
기금	-	-	-	-	-	-	-
총 계	440	8,183	8,055	4,767	-	-	29,640

- \* 공기업의 기확보 금액은 공항공사가 소유 중인 사업대상지 토지임(토지 현물출자 가정)
- \* 민간은 민간출자자 출자금액 및 차입금 조달금액임
- \* 기금 출·용자를 통한 조달은 가정하지 않아 금액이 발생하지 않음
- \* 총사업비는 56,529억이나, 건설기간 사업비가 조달 필요 사업비이므로 총사업비와 조달되는 금액의 차이 발생함

### □ 재정보조

(단위 : 억원)

구분	기확보	2023년	2024년	2025년	...	최종연도	계
공공 시설	국비	-	40	-	-	-	40
	지방비	-	60	-	-	-	60
	소계	-	100	-	-	-	100
합계	-	100	-	-	-	-	100

## 【붙임-9】 공항개발 관련규정

### ○ 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

제27조(공항) 이 절에서 “공항”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「공항시설법」 제2조제3호에 따른 공항
2. 「공항시설법」 제2조제7호에 따른 공항시설

### ○ 공항시설법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “공항”이란 공항시설을 갖춘 공공용 비행장으로서 국토교통부장관이 그 명칭·위치 및 구역을 지정·고시한 것을 말한다.
7. “공항시설”이란 공항구역에 있는 시설과 공항구역 밖에 있는 시설 중 대통령령으로 정하는 시설로서 국토교통부장관이 지정한 다음 각 목의 시설을 말한다.
  - 가. 항공기의 이륙·착륙 및 항행을 위한 시설과 그 부대시설 및 지원시설
  - 나. 항공 여객 및 화물의 운송을 위한 시설과 그 부대시설 및 지원시설
9. “공항개발사업”이란 이 법에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
  - 가. 공항시설의 신설·증설·정비 또는 개량에 관한 사업
  - 나. 공항개발에 따라 필요한 접근교통수단 및 항만시설 등 기반시설의 건설에 관한 사업
  - 다. 공항이용객 및 항공과 관련된 업무종사자를 위한 사업 등 대통령령으로 정하는 사업

### ○ 공항시설법 시행령

제3조(공항시설의 구분) 법 제2조제7호 각 목 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

#### 1. 다음 각 목에서 정하는 기본시설

- 가. 활주로, 유도로, 계류장, 착륙대 등 항공기의 이착륙시설
- 나. 여객터미널, 화물터미널 등 여객시설 및 화물처리시설
- 다. 항행안전시설
- 라. 관제소, 송수신소, 통신소 등의 통신시설
- 마. 기상관측시설
- 바. 공항 이용객을 위한 주차시설 및 경비·보안시설
- 사. 공항 이용객에 대한 홍보시설 및 안내시설

#### 2. 다음 각 목에서 정하는 지원시설

- 가. 항공기 및 지상조업장비의 점검·정비 등을 위한 시설
- 나. 운항관리시설, 의료시설, 교육훈련시설, 소방시설 및 기내식 제조·공급 등을 위한 시설
- 다. 공항의 운영 및 유지·보수를 위한 공항 운영·관리시설
- 라. 공항 이용객 편의시설 및 공항근무자 후생복지시설
- 마. 공항 이용객을 위한 업무·숙박·판매·위락·운동·전시 및 관람집회 시설
- 바. 공항교통시설 및 조경시설, 방음벽, 공해배출 방지시설 등 환경보호시설
- 사. 공항과 관련된 상하수도 시설 및 전력·통신·냉난방 시설
- 아. 항공기 급유시설 및 유류의 저장·관리 시설
- 자. 항공화물을 보관하기 위한 창고시설

- 차. 공항의 운영·관리와 항공운송사업 및 이와 관련된 사업에 필요한 건축물에 부속되는 시설
- 카. 공항과 관련된 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비

### 3. 도심공항터미널

- 4. 헬기장에 있는 여객시설, 화물처리시설 및 운항지원시설
- 5. 공항구역 내에 있는 「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제4조에 따라 지정된 자유무역지역에 설치하려는 시설로서 해당 공항의 원활한 운영을 위하여 필요하다고 인정하여 국토교통부장관이 지정·고시하는 시설
- 6. 그 밖에 국토교통부장관이 공항의 운영 및 관리에 필요하다고 인정하는 시설

**제4조(항공 관련 업무종사자 등을 위한 공항개발사업)** 법 제2조제9호다목에서 “공항이용객 및 항공과 관련된 업무종사자를 위한 사업 등 대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

- 1. 제3조제1호 및 제2호에 따른 공항시설의 운영 및 관리에 관한 업무에 종사하는 사람을 위한 주거시설, 생활편익시설 및 이와 관련된 부대시설의 건설에 관한 사업
- 2. 공항개발사업으로 인하여 주거지를 상실하는 사람을 위한 주거시설, 생활편익시설 및 이와 관련된 부대시설의 건설에 관한 사업
- 3. 그 밖에 공항개발사업의 건설 종사자를 위한 임시숙소의 건설 등 공항의 건설 및 운영과 관련하여 공항개발사업 시행자가 시행하는 사업

## ○ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법

### 제12조(개발제한구역에서의 행위제한)

① 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목(竹木)의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업(이하 “도시·군계획사업”이라 한다)의 시행을 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)의 허가를 받아 그 행위를 할 수 있다.

- 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물이나 공작물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치와 이에 따르는 토지의 형질변경
- 다. 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지하여야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설

## ○ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령

### 제13조(허가 대상 건축물 또는 공작물의 종류 등)

① 법 제12조제1항제1호에 따른 건축물 또는 공작물의 종류, 건축 또는 설치의 범위는 별표 1과 같다.

#### [별표1] 건축물 또는 공작물의 종류, 건축 또는 설치의 범위(제13조제1항 관련)

제3호. 개발제한구역에 입지해야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설

가, 공항(헬기장을 포함한다) : 도시·군계획시설에만 한정하며, 항공표지시설을 포함한다.

## 【붙임-10】 혁신지구 관련규정

구분	주요내용
지정방법 (법 41조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전략계획수립권자가 혁신지구계획을 확정하거나 승인 받아 지정</li> <li>○ 국가지원사항 포함 시 국토부 국가지원사항 결정 및 특위심의 필요</li> </ul>
혁신지구계획 포함사항 (법 41조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 명칭·위치·면적·목적·시행기간·시행자·시행방식</li> <li>○ 주요도입기능 및 토지이용계획, 개발밀도계획</li> <li>○ 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획</li> <li>○ 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에 대한 주거 및 생활안정 대책</li> <li>○ 국가 및 지방자치단체 지원사항, 재원조달 및 예산 집행계획</li> <li>○ 입지규제최소구역계획 포함사항 또는 지구단위계획 포함사항</li> <li>○ 종전구역과 종전사업의 시행에 관한 사항(시행령)</li> </ul>
혁신지구효력 (법 42조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입지규제최소구역 지정 및 입지규제최소구역 계획의 결정</li> <li>○ 지구단위계획 및 지구단위계획의 결정</li> <li>○ 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 지정</li> <li>○ 도시재생활성화계획이 수립된 지역의 경우 활성화계획의 변경</li> </ul>
시행자 (법 44조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지방자치단체, 공공기관(시행령으로 정함), 지방공사 등</li> </ul>
시행방법 (법 45조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 매매, 임대 사용승낙 등의 방법으로 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원(시행령으로 정함)을 확보하여 토지 또는 건축물을 공급</li> <li>○ 혁신지구로 중복 지정된 종전사업구역에서 도시재생법 및 종전사업의 법률에 따라 토지 또는 건축물을 공급</li> </ul>
시행계획인가 (법 46조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전략계획수립권자의 인가(지구계획고시 3년 이내), 제20조 도시재생활성화계획의 확정 및 승인 준용</li> </ul>
통합심의 (법 48조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 특별위원회가 혁신지구 지정·시행계획인가와 관련된 건축·도시계획·경관·교통영향평가·재해영향평가·교육환경보호 등 통합심의 가능</li> </ul>
의제처리 (법 49조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획결정·지구단위계획결정·개발행위허가·도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가</li> <li>○ 도시개발법 실시계획인가·고시, 택지개발사업실시계획 승인</li> <li>○ 도정법·빈집법 등 사업시행계획인가</li> <li>○ 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 개발실시계획 승인</li> <li>○ 건축허가·주택사업계획승인·공공주택지구계획승인</li> <li>○ 기타 교통·물류·항만·공유수면·관광·도로·하천·하수·폐기물·수도·체육·전기·에너지·소방·재해·산지·농지·국공유재산 사용허가·용도폐지 등</li> </ul>
개발이익 재투자 (법 52조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발이익 산정(시행령으로 정하는 기관의뢰)</li> <li>○ 혁신지구재생사업의 분양가격·임대료인하, 건설된 시설의 관리·운영비, 도시재생기반시설 또는 공공시설 설치비용 등에 사용</li> </ul>
중복지정 (법 55조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 종전사업과 중복하여 혁신지구 지정가능(요건충족 시) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인구감소·산업쇠퇴·주택노후 요건 중 2이상, 주거지역면적이 2/10미만, 종전사업의 지역·지구지정 및 사업시행자 지정완료, 동일 시행자일 것</li> </ul> </li> </ul>
주거재생혁신지구 토지수용·사용 등 (법 55조의 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주거재생혁신지구사업을 시행하기 위해 필요한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리를 수용 또는 사용</li> </ul>
국가시범지구 (법 56조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시재생촉진·선도적 혁신지구 구현을 위해 전략계획수립권자의 요청에 따라 국가시범지구 지정(혁신지구계획수립·요청 → 국토부 승인)</li> <li>○ 입지규제최소구역의 수립기준 및 면적을 시행령으로 별도결정</li> </ul>



## ○ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

### 제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 12. 26., 2018. 4. 17., 2019. 8. 27., 2020. 1. 29., 2021. 7. 20.>

6의2. “도시재생혁신지구”(이하 “혁신지구”라 한다)란 도시재생을 촉진하기 위하여 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역으로 이 법에 따라 지정·고시되는 지구를 말한다.

7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

나. 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(이하 “**혁신지구재생사업**”이라 한다)

### 제33조(도시재생선도지역의 지정)

① 국토교통부장관은 도시재생이 시급하거나 도시재생사업의 파급효과가 큰 지역을 직접 또는 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생선도지역으로 지정할 수 있다.

② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

## 제8장 혁신지구의 지정 등 <신설 2019. 8. 27.>

### 제41조(혁신지구의 지정 등)

① 전략계획수립권자는 제13조제4항 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역(도시재생활성화 지역을 포함한다)의 전부 또는 일부에 대한 도시재생사업의 계획(이하 “**혁신지구계획**”이라 한다)을 확정하거나 승인을 받아 혁신지구를 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. <개정 2021. 7. 20.>

② 혁신지구계획의 확정 및 승인에 대하여는 제20조를 준용한다. 이 경우 “도시재생활성화계획”은 “혁신지구계획”으로, 제20조제4항 후단 중 “관계 중앙행정기관의 장”은 “국가지원 사항이 포함된 혁신지구계획에 대하여 관계 중앙행정기관의 장”으로 본다.

③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 혁신지구사업시행자가 제55조의2에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려는 경우에는 제2항에도 불구하고 주민에게 혁신지구계획을 **공람**하고 **공청회**를 개최하여야 한다. 이 경우 혁신지구계획의 주민 공람 및 공청회의 개최에 필요한 사항은 **대통령령**으로 정한다. <신설 2021. 7. 20.>

④ 혁신지구계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제10호 및 제11호는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 포함하지 않을 수 있다. <개정 2021. 7. 20.>

1. 혁신지구의 명칭·위치·면적(제55조의2제1항에 따라 토지등을 수용하거나 사용하려는 경우에는 그 토지의 세목을 포함하여야 한다), 지정 목적과 시행기간
2. 혁신지구사업시행자
3. 혁신지구사업의 시행방식
4. 주요 도입기능 및 토지이용계획
5. 수용인구 등에 관한 개발밀도계획
6. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
7. 철거되는 주택의 소유자 및 세입자(이하 “**이주민**”이라 한다)에 대한 주거 및 생활 안정 대책
8. 국가 및 지방자치단체 지원사항

9. 자원 조달 및 예산 집행계획

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제2항 또는 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

11. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 다른 법률에 따른 개발사업(이하 “중전사업”이라 한다)의 시행구역과 중복하여 혁신지구를 지정하는 경우 중전사업의 명칭·위치·면적 등 중전사업의 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

12. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 혁신지구재생사업을 시행하려는 제44조 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 혁신지구계획을 수립하여 전략계획수립권자에게 혁신지구의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다. <개정 2021. 7. 20.>

⑥ 제1항에 따라 지정된 혁신지구에서의 행위 등의 제한에 대하여는 제23조를 준용한다. 이 경우 “도시재생활성화계획”은 “혁신지구계획”으로, “제19조제3항제7호에 따른 지역”은 “혁신지구”로 보며, 혁신지구사업시행자가 제55조의2에 따라 토지등을 수용·사용하려는 경우에는 “제20조에 따라 도시재생활성화계획이 고시된 날”은 “혁신지구계획의 공람 또는 공청회의 개최에 관한 공고가 있는 날”로 본다. <개정 2021. 7. 20.>

⑦ 제1항 및 제5항에 따라 혁신지구를 지정하거나 그 지정을 요청하는 경우 혁신지구의 규모, 요청 절차, 제출 서류 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2021. 7. 20.>

[본조신설 2019. 8. 27.]

#### 제42조(혁신지구계획의 효력)

① 혁신지구계획이 고시된 때에는 다음 각 호의 지정·결정을 받은 것으로 보며, 이에 대한 고시나 공고를 한 것으로 본다. 이 경우 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2에 따른 입지규제최소구역 지정 및 입지규제최소구역계획의 결정. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2를 준용한다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정

3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조 및 제7조의2에 따른 국가산업단지·일반산업단지 및 도시첨단산업단지의 지정. 이 경우 혁신지구사업시행자가 산업단지개발사업의 시행자이고, 산업단지개발계획에 대하여 산업입지정책심의회회의 심의를 거친 경우에 한정한다.

② 도시재생활성화계획이 수립된 지역에 제1항에 따른 혁신지구계획이 고시된 경우에는 도시재생활성화계획이 변경된 것으로 본다.

[본조신설 2019. 8. 27.]

#### 제44조(혁신지구재생사업의 시행자)

제26조에도 불구하고 전략계획수립권자는 다음 각 호의 자를 단독 또는 공동으로 혁신지구재생사업의 사업시행자로 지정할 수 있다. <개정 2021. 7. 20.>

1. 지방자치단체

2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관

3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사

4. 주택도시기금 또는 제1호부터 제3호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의

100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인

5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 아닌 종전사업의 시행자. 이 경우 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 종전사업을 시행하는 경우에 한정한다.

[본조신설 2019. 8. 27.]

#### 제45조(혁신지구재생사업의 시행방법)

혁신지구재생사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다. <개정 2021. 7. 20.>

1. 혁신지구재생사업의 시행자(이하 “**혁신지구사업시행자**”라고 한다)가 매매, 임대, 사용승낙, 수용, 사용 등의 방법으로 국공유지를 포함한 혁신지구의 전부 또는 일부를 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물 등(이하 “건축물 등”이라고 한다)을 공급하는 방법
2. 혁신지구사업시행자가 혁신지구로 중복지정된 종전사업(이하 “**중복지정 사업**”이라 한다) 구역에서 이 법 및 종전사업의 관계 법률에 따라 건축물 등을 공급하는 방법

[본조신설 2019. 8. 27.]

#### 제46조(시행계획인가 등)

① 혁신지구사업시행자는 혁신지구계획이 고시된 날부터 3년 이내에 시행계획을 작성하여 전략계획수립권자의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② 시행계획의 인가에 대하여는 제20조를 준용한다. 이 경우 “도시재생활성화계획”은 “시행계획”으로, “수립”은 “인가”로, 제20조제4항 단서 중 “관계 중앙행정기관의 장”은 “국가지원 사항이 포함된 시행계획에 대하여 관계 중앙행정기관의 장”으로 본다.

③ 전략계획수립권자는 시행계획인가일부부터 2년 이내에 도시재생전략계획의 수립여부와 관계 없이 혁신지구를 포함하는 도시재생활성화계획을 수립하여야 한다. 이 경우 혁신지구사업시행자는 전략계획수립권자의 도시재생활성화계획 수립을 지원할 수 있다.

[본조신설 2019. 8. 27.]

#### 제47조(시행계획의 작성)

혁신지구사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하여 시행계획을 작성하여야 한다.

1. 토지이용계획
2. 도시재생기반시설의 설치계획
3. 이주민에 대한 주거 및 생활 안정 대책
4. 건축계획
5. 주택건설계획
6. 사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
7. 조성되는 건축물 등의 사용 및 처분계획
8. 「도시개발법」에 따른 실시계획 등 대통령령으로 정하는 종전사업의 시행·실시계획(종전사업의 시행구역과 중복하여 혁신지구를 지정한 경우에 한정한다)
9. 사업비(국가 및 지방자치단체의 지원사항을 포함한다)
10. 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

[본조신설 2019. 8. 27.]

## 제48조(통합심의)

① 특별위원회는 혁신지구의 지정 및 시행계획의 인가와 관련하여 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 다음 각 호의 사항을 통합하여 심의할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 등에 관한 사항
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항. 이 경우 입지규제최소구역에 관한 사항을 포함한다.
3. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
4. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터에 관한 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서에 관한 사항
8. 그 밖에 전략계획수립권자가 통합심의가 필요하다고 인정하여 특별위원회에 부의하는 사항

② 혁신지구사업시행자는 시행계획의 인가를 신청하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여야 한다.

③ 특별위원회는 제1항에 따른 통합심의의 권한을 실무위원회에 위임할 수 있다. 이 경우 특별위원회는 통합심의를 위한 실무위원회를 별도로 구성할 수 있으며, 실무위원회의 위원은 다음 각 호의 사람이 되고, 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 하며, 위원장은 원활한 심의를 위하여 필요한 경우 제1호의 사람 중 국토교통부 소속 공무원을 부위원장으로 임명할 수 있다.

1. 관계 중앙행정기관 및 해당 혁신지구 또는 혁신지구가 속한 지역을 관할하는 시·도 소속의 관계 부서의 장으로서 고위공무원단에 속하는 공무원(시·도의 경우에는 3급 이상인 공무원을 말한다)과 국토교통부에서 혁신지구 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 특별위원회 위원장이 위촉하는 사람
3. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 혁신지구가 속한 시·도에 설치된 시·도도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1인 이상을 포함하여 해당 시·도도시계획위원회의 위원장이 추천하는 사람
5. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 국가교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
6. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 국토교통부 소속의 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 교통영향평가심의위원회의 위원장이 추천하는 사람
7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
8. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람

④ 특별위원회가 검토 및 심의를 거친 사항(중복지정 사업에 관한 사항을 포함한다)에 대하여는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회 및 제113조에 따른 지방도시계획위원회

3. 「경관법」 제29조에 따른 경관위원회
4. 「국가통합교통체계효율화법」 제106조에 따른 국가교통위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」 제19조에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가심의위원회
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조에 따른 시·도교육환경보호위원회
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 위원회

[본조신설 2019. 8. 27.]

#### 제49조(인가·허가 등의 의제)

① 혁신지구사업시행자가 시행계획의 인가 또는 변경인가를 받은 경우에는 다음 각 호의 허가·인가·지정·승인·협의 및 신고 등(이하 “허가 등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 시행계획이 고시된 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 허가 등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다. <개정 2020. 3. 31.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정, 같은 법 제32조에 따른 지형도면 고시, 같은 법 제50조에 따른 지구단위계획의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정 및 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가
2. 「도시개발법」 제17조 및 제18조에 따른 실시계획의 인가·고시
3. 「택지개발촉진법」 제9조에 따른 택지개발사업 실시계획의 승인
4. 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가
5. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제12조 및 제29조에 따른 사업시행계획인가
6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제17조에 따른 국가산업단지개발실시계획의 승인, 같은 법 제18조에 따른 일반산업단지개발실시계획의 승인 및 같은 법 제18조의2에 따른 도시첨단산업단지개발실시계획의 승인
7. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인
8. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가·신고 및 같은 법 제29조에 따른 건축협의
9. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인
10. 「공공주택 특별법」 제17조에 따른 공공주택지구계획의 승인 및 같은 법 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
11. 「도시교통정비 촉진법」 제16조에 따른 교통영향평가서의 검토
12. 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」 제9조에 따른 개발사업계획에의 대중교통시설에 관한 사항
13. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제28조에 따른 물류단지개발실시계획의 승인
14. 「항만법」 제7조에 따른 항만기본계획의 변경, 같은 법 제9조제2항에 따른 항만공사 시행의 허가, 같은 법 제10조제2항에 따른 실시계획의 승인 및 같은 법 제60조에 따른 항반재개발사업실시계획의 승인
15. 「항만공사법」 제22조에 따른 실시계획의 승인
16. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인(매립면허를 받은 매립예정지는 제외한다), 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제33조에 따른 고시, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따

른 공유수면매립실시계획의 승인·고시

17. 「관광진흥법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 및 같은 법 제54조에 따른 관광지·관광단지 조성계획의 승인
18. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가 및 같은 법 제107조에 따른 도로관리청과의 협의 또는 승인
19. 「하천법」 제6조에 따른 하천관리청과의 협의 또는 승인, 같은 법 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천 점용 등의 허가, 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
20. 「소하천정비법」 제6조 및 제8조에 따른 소하천정비종합계획의 수립·승인 및 소하천정비시행계획의 수립, 같은 법 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고
21. 「하수도법」 제11조에 따른 공공하수도(분뇨처리시설만을 말한다) 설치의 인가, 같은 법 제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가, 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용 허가 및 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
22. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설 설치의 승인 또는 신고
23. 「수도법」 제17조 및 제49조에 따른 일반수도사업 및 공업용수도사업의 인가, 같은 법 제52조 및 제54조에 따른 전용상수도 및 전용공업용수도 설치의 인가
24. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
25. 「전기사업법」 제7조에 따른 발전사업·송전사업·배전사업 또는 전기판매사업의 허가 및 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고
26. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급타당성에 관한 협의
27. 「에너지이용 합리화법」 제10조에 따른 에너지사용계획의 협의
28. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조제1항에 따른 건축허가등의 동의, 「위험물안전관리법」 제6조제1항에 따른 제조소등의 설치의 허가(제조소등은 공장건축물 또는 그 부속시설에 관계된 것에 한정한다)
29. 「자연재해대책법」 제5조에 따른 개발사업의 재해영향평가등의 협의
30. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제25조에 따른 토석채취허가, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 임목벌채등의 허가·신고, 「산림보호법」 제9조제1항 및 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역(산림유전자원보호구역은 제외한다)에서의 행위의 허가·신고와 같은 법 제11조제1항제1호에 따른 산림보호구역의 지정해제
31. 「농지법」 제31조에 따른 농업진흥지역 등의 변경·해제, 같은 법 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의 및 같은 법 제35조에 따른 농지전용신고
32. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가 및 같은 법 제82조제2항에 따른 농어촌 관광휴양단지 개발사업계획의 승인
33. 「장사 등에 관한 법률」 제27조에 따른 분묘의 개장 허가
34. 「국유재산법」 제30조에 따른 행정재산의 사용허가 및 같은 법 제40조에 따른 행정재산의 용도폐지
35. 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조에 따른 행정재산의 용도폐지 및 같은 법 제20조에 따른 사용·수익허가

② 전략계획수립권자는 시행계획을 인가하거나 변경인가하는 경우 그 시행계획에 제1항 각



호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 행정기관의 장은 대통령령으로 정하는 기간 내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장이 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 다른 법률에 따른 허가 등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료 등을 면제한다.

[본조신설 2019. 8. 27.]

### 제50조(건축물 등의 사용 및 처분)

① 혁신지구사업시행자는 시행계획에서 정한 바에 따라 건축물 등을 사용 또는 처분하여야 한다.

② 혁신지구사업시행자는 제1항에 따라 건축물 등을 사용 또는 처분하는 경우 「주택법」 제54조 등 관계 법령에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 혁신지구에 위치한 건축물 등의 소유자에게 우선 공급할 수 있다.

③ 혁신지구사업시행자는 제2항에 따라 건축물 등을 우선 공급하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공급가격을 주변 시세 이하로 할 수 있다.

④ 건축물 등의 사용 또는 처분에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2019. 8. 27.]

### 제52조(개발이익의 재투자)

① 전략계획수립권자는 시행계획을 인가할 때 대통령령으로 정하는 기관에 혁신지구재생사업의 개발이익 산정을 의뢰할 수 있다.

② 혁신지구사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항에 따라 산정된 개발이익의 전부 또는 일부를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용하여야 한다.

1. 해당 혁신지구재생사업의 분양가격이나 임대료의 인하
2. 해당 혁신지구재생사업으로 건설된 시설의 관리 및 운영비용
3. 도시재생기반시설이나 공공시설 설치비용

③ 혁신지구사업시행자는 개발이익의 재투자를 위하여 개발이익을 구분하여 회계처리하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

④ 제44조제5호에 해당하는 중복지정 사업 시행자의 개발이익은 대통령령으로 정하는 범위 내로 한다.

⑤ 제1항에 따른 개발이익의 산정기준 및 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2019. 8. 27.]

### 제55조(다른 법률에 따른 개발사업구역과 중복지정)

① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 종전사업과 중복하여 혁신지구를 지정할 수 있다.

1. 제13조제4항의 요건 중 2개 이상을 갖출 것
2. 삭제 <2021. 7. 20.>
3. 종전사업의 관계 법령에 따른 지역·지구·구역·권역·단지(이하 “지구 등”이라 한다)의 지정 및 사업시행자의 지정이 완료되었을 것
4. 제44조제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 종전사업의 단독 또는 공동시행자일 것

- ② 중복지정 사업의 시행자가 제44조제5호에 해당하면 중복지정 사업 시행자의 권한은 종전 사업 부분에만 미친다.
  - ③ 중복지정 사업에 대한 지구 등의 변경 또는 해제는 종전사업의 관계 법령에 따른다. 이 경우 종전사업의 지구 등의 변경 또는 해제가 고시된 때에는 혁신지구계획이 변경된 것으로 본다.
  - ④ 중복지정 사업의 시행자는 제46조에 따른 시행계획의 인가를 받기 전에 종전사업의 관계 법령에서 사업시행과 관련하여 정하는 절차를 모두 이행하여야 한다.
  - ⑤ 제50조에도 불구하고 종전사업의 권리관계, 건축물 등의 사용 및 처분은 종전사업의 관계 법령을 따른다.
- [본조신설 2019. 8. 27.]

**제56조(국가시범지구의 지정 등)**

- ① 국토교통부장관은 제41조제1항에도 불구하고 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구를 구현하기 위하여 제13조제4항의 요건 중 2개 이상을 갖춘 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역(도시재생활성화지역을 포함한다)을 전략계획수립권자의 요청에 따라 국가시범지구로 지정할 수 있다. <개정 2021. 7. 20.>
    - 1. 도시재생전략계획 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획에 따라 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역
    - 2. 「국가균형발전 특별법」에 따른 산업위기대응특별지역 또는 「고용정책 기본법」에 따른 고용재난지역
    - 3. 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따른 연구개발특구
    - 4. 그 밖에 지역의 거점 조성을 통해 도시재생을 촉진할 수 있는 지역으로서 **대통령령**으로 정하는 요건을 만족하는 지역
  - ② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 국가시범지구 지정을 요청하려면 해당 국가시범지구에 대한 혁신지구계획(이하 “국가시범지구계획”이라고 한다)을 수립하여야 한다.
  - ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 국가시범지구계획을 승인하여 국가시범지구를 지정할 수 있다. 이 경우 국가시범지구계획의 승인에 대하여는 제33조제2항부터 제5항까지를 준용하며, 이 경우 “도시재생선도지역”은 “**국가시범지구계획**”으로 보고, “지정”은 “**승인**”으로 본다. <개정 2020. 12. 22.>
  - ④ 그 밖에 국가시범지구계획의 승인 및 효력 등에 대하여는 제41조제3항부터 제7항까지, 제42조 및 제43조를 준용하며, 국가시범지구에서의 사업시행 등에 필요한 사항은 제44조부터 제55조까지 및 제55조의2부터 제55조의5까지의 규정을 준용한다. <개정 2021. 7. 20.>
  - ⑤ 국토교통부장관은 제4항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제8항에도 불구하고 국가시범지구에 대하여는 대통령령으로 입지규제최소구역의 계획 수립기준 및 면적 등을 달리 정할 수 있다.
  - ⑥ 제3항에도 불구하고 **대통령령**으로 정하는 국가시범지구계획의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제33조제2항 및 제4항에 따른 주민 및 관계 전문가의 의견수렴, 지방의회의 의견청취, 관계 중앙행정기관의 의견수렴, 특별위원회의 심의 등의 절차를 거치지 아니할 수 있다. <신설 2020. 12. 22.>
- [본조신설 2019. 8. 27.]

## ○ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령

제7장 혁신지구의 지정 등 <신설 2019. 11. 26.>

### 제44조의2(토지 등의 수용·사용에 관한 주민 의견청취)

① 전략계획수립권자 또는 구청장등은 법 제41조제3항 전단에 따라 혁신지구계획을 주민에게 공람하려면 미리 다음 각 호의 사항을 일간신문, 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 공고하고, 혁신지구계획을 14일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」에 따른 공휴일을 제외하고 계산한다) 이상 일반인이 공람할 수 있도록 해야 한다.

1. 혁신지구계획의 주요 내용(혁신지구사업시행자, 혁신지구의 위치·면적, 토지 세목, 혁신지구재생사업의 시행방법 등을 포함한다)
2. 공람기간 및 공람장소
3. 의견제출방법
4. 그 밖에 전략계획수립권자 또는 구청장등이 공고가 필요하다고 인정하는 사항

② 전략계획수립권자 또는 구청장등은 법 제41조제3항 전단에 따라 공청회를 개최하려면 일간신문, 공보 또는 인터넷 홈페이지 등에 다음 각 호의 사항을 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고해야 한다.

1. 공청회의 개최목적
2. 공청회의 개최예정 일시 및 장소
3. 혁신지구계획의 개요
4. 그 밖에 전략계획수립권자 또는 구청장등이 공청회 개최를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 제1항에 따른 공람 공고를 할 때에 제2항에 따른 공청회 개최에 관한 사항을 함께 공고할 수 있다.

[본조신설 2021. 9. 17.]

### 제45조(혁신지구계획의 지정 등)

① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제41조제4항 단서에 따라 같은 항 제10호 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제2항에 따른 입지규제최소구역계획(이하 “입지규제최소구역계획”이라 한다)을 혁신지구계획에 포함하지 않을 수 있다. <개정 2021. 6. 8., 2021. 9. 17.>

1. 도시재생혁신지구(이하 “혁신지구”라 한다)의 지정을 위하여 입지규제최소구역계획을 새로 수립하지 않거나 변경하지 않는 경우
2. 혁신지구의 지정을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제1항에 따른 입지규제최소구역(이하 “입지규제최소구역”이라 한다)을 지정하지 않는 경우

② 전략계획수립권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제41조제4항 단서에 따라 같은 항 제10호 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)을 혁신지구계획에 포함하지 않을 수 있다. <개정 2021. 9. 17.>

1. 혁신지구의 지정을 위하여 지구단위계획을 새로 수립하지 않거나 변경하지 않는 경우
2. 지구단위계획을 법 제47조에 따라 시행계획을 작성할 때 구체화하여 포함할 예정인 경우

③ 전략계획수립권자는 법 제41조제4항제11호에 따른 종전사업의 시행구역과 중복하여 혁신지구를 지정하지 않는 경우에는 같은 항 단서에 따라 같은 항 제11호에 따른 사항을 혁신지구계획에 포함하지 않을 수 있다. <개정 2021. 9. 17.>

④ 법 제41조제4항제11호에서 “ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하

는 다른 법률에 따른 개발사업”이란 다음 각 호의 개발사업(이하 “종전사업”이라 한다)을 말한다. <개정 2020. 7. 28., 2021. 9. 17.>

1. 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업
2. 「공공주택 특별법」 제2조제3호에 따른 공공주택사업
3. 「관광진흥법」 제54조에 따른 조성계획에 따라 시행하는 관광지 및 관광단지 조성사업
4. 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업
6. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 물류단지개발사업
7. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업
8. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업
9. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업
10. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획에 따라 시행하는 체육시설 설치 사업
11. 「택지개발촉진법」 제2조제4호에 따른 택지개발사업
12. 「항만공사법」 제21조 및 제21조의2에 따른 항만시설공사 및 신항만건설사업
13. 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 항만재개발사업 및 「항만법」 제2조제6호에 따른 항만개발사업

⑤ 법 제41조제4항제11호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2021. 9. 17.>

1. 종전사업의 명칭
2. 종전사업의 대상 위치 및 면적
3. 종전사업의 시행자
4. 종전사업의 토지이용계획 및 기반시설 설치계획

⑥ 법 제41조제1항 및 제5항에 따라 지정되는 혁신지구의 규모는 50만제곱미터 이하로 한다. <개정 2021. 9. 17.>

⑦ 법 제44조 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “혁신지구사업시행자”라 한다)가 법 제41조제5항에 따라 혁신지구의 지정 또는 변경을 요청하려는 경우에는 혁신지구계획과 법 제41조제4항 각 호에 따른 사항에 관한 서류를 첨부하여 전략계획수립권자에게 제출해야 한다. <개정 2021. 9. 17.>

[본조신설 2019. 11. 26.]

#### 제46조(혁신지구사업시행자)

법 제44조제2호에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. <개정 2020. 9. 10., 2021. 6. 8.>

1. 한국토지주택공사
2. 주택도시보증공사
3. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사
4. 「국가철도공단법」에 따른 국가철도공단
5. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
6. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시개발센터[제주특별자치도에서 혁신지구재생사업(법 제2조제1항제7호나목에 따른 혁신지구재생사업을 말한다. 이하 같다)을 하는 경우만 해당한다]

7. 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
8. 「한국공항공사법」에 따른 **한국공항공사**
9. 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사
10. 「항만공사법」에 따른 항만공사

[본조신설 2019. 11. 26.]

#### **제47조(혁신지구재생사업의 시행)**

법 제45조제1호에서 “대통령령으로 정하는 권원”이란 소유권, 지상권, 임차권 또는 그 밖에 해당 토지를 사용할 수 있는 권리를 말한다.

[본조신설 2019. 11. 26.]

#### **제48조(시행계획의 작성)**

- ① 법 제47조에 따른 시행계획은 혁신지구계획에 맞게 작성해야 한다.
- ② 법 제47조제8호에서 “「도시개발법」에 따른 실시계획 등 대통령령으로 정하는 종전사업의 시행·실시계획”이란 제45조제4항 각 호의 사업에 대한 시행·실시계획을 말한다.
- ③ 법 제47조제10호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 혁신지구재생사업의 명칭 및 시행기간
2. 혁신지구의 위치 및 면적
3. 혁신지구사업시행자의 명칭·주소 및 대표자의 성명
4. 제45조제2항제2호에 따라 시행계획에 반영하려는 지구단위계획의 내용(지구단위계획의 결정에 필요한 관계 서류 및 도면을 포함한다)
5. 존치하는 구역 내 개수·보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개수·보수계획
6. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리의 명세와 그 권리자의 성명 및 주소
7. 설계도서 및 자금계획

[본조신설 2019. 11. 26.]

#### **제49조(통합심의에 필요한 서류의 첨부)**

법 제48조제2항에서 “제1항 각 호와 관련된 서류 등 대통령령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 법 제48조제1항 각 호와 관련된 서류
2. 제45조제2항제2호에 따라 시행계획에 반영하려는 지구단위계획의 결정에 필요한 관계 서류 및 도면

[본조신설 2019. 11. 26.]

#### **제50조(협의기간)**

법 제49조제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 20일을 말한다.

[본조신설 2019. 11. 26.]

#### **제53조(개발이익의 재투자)**

- ① 법 제52조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 국토연구원 및 한국개발연구원
2. 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법령에 따른 원가계산용역기관

② 법 제52조제1항에 따른 **혁신지구재생사업의 개발이익**은 해당 혁신지구재생사업의 **총수익에서 총사업비를 뺀 금액**으로 한다. 이 경우 총수익 및 총사업비의 구성항목은 **별표 5와 같다.**

③ 전략계획수립권자는 법 제52조제1항에 따라 혁신지구재생사업의 개발이익을 산정한 경우에는 그 결과를 혁신지구사업시행자에게 통보해야 한다.

④ 혁신지구사업시행자는 법 제52조제2항에 따라 전략계획수립권자와 사전에 협의하여 개발이익의 전부 또는 일부를 사용해야 한다. 다만, 혁신지구사업시행자가 법 제44조제5호에 해당하는 자인 경우에는 개발이익의 전부를 사용해야 한다.

⑤ 법 제52조제4항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 혁신지구로 중복지정된 종전사업의 관계 법령에 따라 산정된 개발이익을 말한다. 다만, 혁신지구로 중복지정된 종전사업의 관계 법령에 개발이익의 산정에 관한 규정이 없는 경우에는 제2항에 따라 산정된 개발이익을 말한다.

[본조신설 2019. 11. 26.]

#### 제54조(국가시범지구의 지정)

① 법 제56조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 요건을 만족하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 포함하는 지역을 말한다.

1. 「국유재산법」 제57조부터 제59조까지 및 제59조의2에 따른 개발이 예정되어 있는 국유재산이 소재하는 지역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 또는 제21조에 따라 정비예정구역이나 정비구역에서 해제된 지역
3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제8호에 따른 빈집밀집구역
4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역
5. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제4호에 따른 상권활성화구역
6. 그 밖에 산업구조의 변화, 산업시설의 노후화 및 도시지역의 확산 등으로 도시재생의 필요성이 있는 지역

② 법 제56조제5항에 따라 달리 정하는 국가시범지구에 대한 입지규제최소구역의 계획 수립 기준 및 면적은 다음 각 호와 같다.

1. 주거, 업무·판매, 산업, 문화 및 관광 등의 기능 중에서 2개 이상의 중심기능을 복합하여 계획할 것
2. 주거기능을 계획할 경우 입지규제최소구역의 가용총연면적(총면적 중 기반시설을 제외한 면적의 연면적을 말한다) 중에 주거기능에 해당하는 연면적은 80퍼센트 이하로 계획할 것
3. 국가시범지구에 대한 혁신지구계획에 포함되는 입지규제최소구역의 면적은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2제8항에 따라 고시하는 입지규제최소구역의 지역별 지정 가능 면적에 포함하지 않을 것

[본조신설 2019. 11. 26.]

■ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 [별표 5] <신설 2019. 11. 26.>

혁신지구재생사업의 총수익 및 총사업비의 구성항목(제53조제2항 후단 관련)

구분		내용
1. 총수익		토지 및 건축물의 공급을 통해 발생하는 수입
2. 총사업비	가. 사업비	1) 사업부지 확보를 위한 토지 및 건축물의 취득비용 2) 조성 및 건축비용 3) 자본비용 4) 그 밖에 사업추진상 불가피하게 드는 비용 또는 경비
	나. 제세공과금	취득세·등록세, 각종 부담금 등 제세공과금

비고

- 위 표 제1호에 따른 토지 및 건축물 공급을 통해 발생하는 수입은 감정평가업자가 토지 및 건축물을 평가한 예상 감정가격(시행계획 승인 시 해당 시행계획에 따른 추정이익을 기준으로 산정한 가격을 말한다. 이하 이 표에서 같다)으로 산정한다.
- 위 표 제2호가목1)에 따른 사업비는 사업부지 확보를 위하여 취득하는 토지 및 철거되는 건축물의 매입비로 산정한다. 다만, 현물출자 또는 대행개발을 하는 경우의 토지 및 건축물의 취득비용은 감정평가업자가 해당 용지 및 건축물을 평가한 금액(「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 따른 관리처분계획에 따라 사업을 시행하여 공급하는 방법이나 「도시개발법」 등 관계 법령에 따른 환지 방식으로 사업을 시행하는 경우에는 종전 자산의 가치를 포함한다)으로 산정한다.
- 위 표 제2호가목2)에 따른 사업비는 다음 각 목의 비용을 합한 금액으로 산정한다.
  - 가. 조사비: 측량비 또는 그 밖의 조사비용의 합계액
  - 나. 설계비: 설계를 위하여 지출한 비용의 합계액
  - 다. 공사비: 재료비·노무비·경비·일반관리비·시공사 이윤의 합계액
  - 라. 일반관리비: 관리활동부문에서 발생한 비용의 합계액
  - 마. 기타경비: 인·허가 관련 비용, 용역비, 예술장식품 설치비, 인입공사비 등
- 위 표 제2호가목3)에 따른 사업비는 혁신지구계획에서 정한 사업기간 중 사업비 조달에 드는 비용으로 산정한다. 이 경우 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구의 자금모집을 위해 소요되는 출자자에 대한 배당 및 이자비용을 포함하여 산정한다.
- 위 표 제2호가목4)에 따른 사업비는 계획된 사업기간 내 사업계획에 따라 주택의 부대시설, 기업 및 지원시설의 설치·이전, 등기, 준공인가 등을 위하여 투입할 수밖에 없는 비용으로서 객관적으로 인정되는 비용과 천재지변으로 인한 피해액 등 불가피하게 드는 비용으로 산정한다.