

서울특별시 도심 복합개발 지원에 관한 조례안

(민병주 의원 발의)

의안 번호	2963
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 08월 11일

발 의 자: 민병주 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 고광민, 김용호,
김원중, 김원태, 김재진,
김태수, 김형재, 김혜영,
남궁역, 박 석, 박성연,
서상열, 신복자, 유만희,
이봉준, 이상욱, 이종태,
이종환, 최민규, 허 훈
의원(21명)

1. 제안이유

- 서울시는 도심지역의 저밀도 개발과 노후 건축물 증가로 인한 도시 공간의 비효율적 이용 문제와 시민의 주거 안정 요구 증가라는 과제에 직면하고 있음.
- 정부는 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」(시행 2025.2.7.) 제정하여 도심 내 노후 지역을 복합적으로 개발할 수 있는 제도적 틀을 마련하였고, 이에 따라 서울시 역시 지역 여건에 부합하는 도심복합 개발 사업을 본격적으로 추진할 필요가 있음.
- 이에 본 조례안은 도시의 전략적 공간을 체계적으로 개발함으로써 주거 안정과 생활 인프라 확충, 도시의 활력 회복이라는 정책목표를 실현하고, 시민 삶의 질 향상과 지역 균형발전에 크게 이바지하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 성장거점형 도심복합개발혁신지구의 지정 요건에 관한 사항(안 제4조).
- 나. 주거중심형 도심복합개발혁신지구의 지정 요건에 관한 사항(안 제5조).

다. 도심복합개발혁신지구의 지정 신청 및 해제에 관한 사항(안 제6조, 안 제7조).

라. 복합개발에 관한 사항(안 제8조~안 제10조).

마. 사업 시행에 관한 사항(안 제11조~안 제18조).

바. 용도지역 조정, 규제 특례 적용, 국민주택규모 주택의 공급 등에 관한 사항(안 제19조~안 제23조).

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 및 같은 법 시행령

나. 예산조치 : 비용추계서 참조

서울특별시 도심 복합개발 지원에 관한 조례안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함으로써, 도시공간의 효율적 활용과 시민의 주거안정을 도모하며 복합개발사업의 원활한 추진을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동주택단지”란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지를 말한다.
2. “공공기여”란 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다)제38조에서 정하는 시설을 설치 또는 이에 필요한 비용 등을 제공하는 것을 말한다.
3. “생활권의 중심지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 서울시 도시기본계획에서 정하는 도심, 광역중심을 말한다.
4. “대중교통 결절지”란 지하철, 국철 및 경전철 등 2개 이상의 철도노선이 교차하는 환승역(사업계획 또는 실시계획을 승인받아 개통이 예정된 역을 포함한다)을 말한다.
5. “역세권”이란 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(사업계획 또는 실시계획을 승인받아 개통이 예정된 역을 포함한다)을 중심으로 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 - 가. 승강장 경계로부터 350미터 이내인 지역
 - 나. 승강장 경계로부터 가목의 범위를 초과하며 500미터 이내의 범위에서 규칙

으로 정한다.

6. “보류지”란 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제44조에 따른 건축물 또는 토지 등을 말한다.

제3조(다른 조례와의 관계) ① 이 조례는 도심복합개발혁신지구 지정 및 복합개발사업의 시행에 관하여 다른 조례에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 조례에 이 조례에 따른 규제특례의 내용보다 완화된 규정이 있으면 그 조례가 정하는 바에 따른다.

② 이 조례에서 규정하지 않은 사항은 「서울특별시 도시계획 조례」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 및 기타 관련 법령과 조례를 따른다.

제2장 지구지정

제4조(성장거점형 도심복합개발혁신지구 요건) 성장거점형 복합개발사업지역은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 위치: 생활권의 중심지역이면서 폭 20m 이상의 간선도로에 접하는 지역 또는 생활권의 중심지역이 아닌 지역 중 대중교통 결절지로부터 500미터 이내에 위치한 지역
2. 면적: 5천제곱미터 이상
3. 「도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제1항제1호다목에 의거 해당 사업을 시행하려는 지역에 위치한 각 공동주택단지의 면적이 2만제곱미터 이하이면서 해당 사업을 시행하려는 지구 면적의 100분의 30이하
4. 영 제2조제1항제1호라목에서 “시·도조례로 정하는 사항”은 아래 각 호와 같으며, 구체적인 사항은 규칙으로 정할 수 있다.
 - 가. 도심복합개발혁신지구 제안이 가능한 용도지역에 관한 사항
 - 나. 접도 요건 등 도심복합개발혁신지구 지정 적정성에 관한 사항

다. 복합개발사업 대상지에서 제외하는 지역에 관한 사항

제5조(주거중심형 도심복합개발혁신지구 요건) ① 주거중심형 복합개발사업 지역은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 위치: 사업을 시행하려는 지역 면적의 과반이 역세권인 지역 또는 준공업지역은 사업을 시행하려는 지역 면적의 전체가 역세권이면서 「서울특별시 도시계획 조례」 제33조제11호 및 같은 조례 별표 17 제1호에 따라 공장비율 10퍼센트 미만인 지역
2. 노후도: 영 제2조제1항제2호나목에 의거 전체 건축물 중 준공 후 20년 이상이 지난 노후건축물의 비율은 100분의 60 이상
3. 면적: 5천제곱미터 이상
4. 영 제2조제1항제2호라목에 의거 해당 사업을 시행하려는 지역에 위치한 각 공동주택단지의 면적이 2만제곱미터 이하이면서 해당 사업을 시행하려는 지구 면적의 100분의 30이하

② 영 제2조제1항제2호마목에서 “시·도조례로 정하는 사항”은 아래 각 호와 같으며, 구체적인 사항은 규칙으로 정할 수 있다.

1. 도심복합개발혁신지구 제안이 가능한 용도지역에 관한 사항
2. 도심복합개발혁신지구 면적의 범위에 관한 사항
3. 접도 요건 등 도심복합개발혁신지구 지정 적정성에 관한 사항
4. 복합개발사업 대상지에서 제외하는 지역에 관한 사항

제6조(도심복합개발혁신지구의 지정 신청 등) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제3조제6호에 따라 구청장이 도심복합개발혁신지구 등의 지정을 신청하는 경우 그 필요성에 대한 설명자료로서 시장에게 제출해야 할 자료는 다음 각 호와 같다.

1. 주택 수요, 지역 여건 등 도심복합개발혁신지구 지정의 필요성에 관한 조사서류
2. 대상지 및 인근 지역의 현황을 알 수 있는 위치도, 지형도, 현황사진 또는 이에 준하는 자료
3. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향을 적은 서류
4. 사용할 토지등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자·권리자의 성명과 주소(법인인 경우에는 명칭과 사무소 소재지로 한다)를 적은 서류

제7조(도심복합개발혁신지구의 지정 해제 등) 법 제11조제3항제1호에서 “조례로 정하는 비율”이란 도심복합개발혁신지구 지정에 동의한 토지등소유자의 2분의 1이상이며, 법 제11조제3항제1호에 따른 도심복합개발혁신지구의 지정 해제를 요청하는 자는 별지 제3호서식의 도심복합개발혁신지구 지정 해제 요청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 구청장은 지정 해제 요청서류 및 동의자 수 등의 적정 여부를 확인하고 그 결과를 시장에게 통보하여야 한다.

1. 복합개발혁신지구 지정에 동의한 토지등소유자의 명부
2. 복합개발혁신지구 지정 해제에 동의한 토지등소유자의 명부
3. 별지 제4호서식의 복합개발혁신지구의 지정 해제 동의서

제3장 복합개발계획

제8조(복합개발계획의 내용) ① 영 제3조제1항제10호에 따라 구청장이 복합개발계획을 입안할 때 포함해야할 사항 중 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다

1. 가구 또는 획지에 관한 계획
2. 공공주택의 건설에 관한 계획
3. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한

다)

4. 인구 및 주택의 수용계획

② 그 밖에 필요한 복합개발계획 세부내용은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제3조제1항제4호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 할 것
2. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 할 것
3. 영 제3조제1항제3호에 따른 복합개발사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 도심복합개발혁신지구 지정·고시 예정일부터 4년 이내의 범위에서 정할 것

제9조(복합개발계획의 입안 제안 및 철회 등) ① 복합개발계획의 입안을 제안하려는

사업시행예정자는 영 제5조제1항에 따라 제안서는 별지 제1호서식을, 토지등소유자의 서면 동의서는 별지 제2호서식을 작성하여야 한다..

② 영 제5조제3항에 따른 “복합개발계획 입안의 제안에 필요한 세부사항”은 다음 각 호와 같으며, 토지등소유자는 복합개발계획 입안의 제안 시 다음 각 호를 포함한 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유자·규모별 현황
3. 도시·군계획시설 및 기반시설의 설치현황
4. 도심복합개발혁신지구 및 주변지역의 교통상황
5. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황
6. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황

③ 법 제11조제1항제1호에 의거 입안 제안의 철회는 별지 제5호서식으로 하고, 토지등소유자의 서면 동의서는 별지 제6호서식으로 한다.

④ 구청장이 입안 제안 시 공고해야할 사항 중 조례로 정하는 사항이란 다음 각호와 같다.

1. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
2. 복합개발사업 시행 예정시기

⑤ 구청장은 법 제5조제1항에 따라 복합개발계획을 입안하는 경우에는 제2항 각호의 사항을 조사하여 복합개발사업의 대상지역 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 복합개발계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다. 이 경우 구청장은 사업시행예정자(사업시행예정자가 둘 이상인 경우에는 그 대표자를 말한다)에게 제2항 각 호의 내용을 조사하게 할 수 있다.

제10조(복합개발계획의 경미한 변경) ① 영 제7조제8호에 따라 복합개발계획 중 다음 각 호의 사항을 변경하려는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

1. 도심복합개발혁신지구 명칭의 변경
2. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 변경
3. 영 제3조제1항제4호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경
4. 도심복합개발혁신지구가 접하여 있는 경우 상호 경계 조정을 위한 혁신지구 범위의 변경
5. 도심복합개발혁신지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경

6. 법 제5조제1항제11호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경
 7. 복합개발계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경
 8. 관계 법령의 개정으로 인한 복합개발계획의 변경 또는 법 제22조에 따른 통합심의 결과에 따른 복합개발계획의 변경
- ② 구청장이 처리할 수 있는 복합개발계획의 경미한 변경사항은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제7조제1호의 경우 중 도심복합개발혁신지구 면적 5퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 변경
2. 영 제7조제2호의 경우 중 기반시설 규모 5퍼센트 미만의 변경
3. 영 제7조제3호, 제4호 및 제7호의 경우
4. 영 제7조제5호의 경우 중 건축물의 건폐율 또는 용적률을 5퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 변경
5. 영 제7조제6호의 경우 중 건축물의 최고 높이를 낮게 변경하는 경우
6. 제1항제1호부터 제6호까지에 해당하는 경우

제4장 사업시행

제11조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 사업시행자는 복합개발사업의 사업시행계획 인가를 받은 후 경미한 사항을 변경하려는 때에는 구청장에게 신고하여야 하며, 영 제15조제12호에서 “조례로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 법 제20조에 따른 시행규정 중 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항
2. 영 제16조제1호에 따른 사업시행자의 성명 및 주소

3. 영 제16조제6호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세

제12조(사업시행계획의 내용) 사업시행자가 복합개발계획에 따라 사업시행계획서

작성 시 포함해야 할 사항 중 영 제16조제14호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 도심복합개발사업의 종류·명칭 및 시행기간
2. 도심복합개발혁신지구의 위치 및 면적
3. 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항, 비산먼지·소음·진동 등 방지대책 및 공사장 주변 안전관리 대책(통학로에 대한 사항을 포함한다) 등에 관한 사항(영 제16조제10호에 따른 기존주택의 철거계획서를 작성하는 경우에 한정한다)
4. 사업시행자에게 무상으로 양도되는 국·공유지의 조서

제13조(시행규정에 포함할 사항) 사업시행자가 복합개발사업을 시행하는 경우 시행

규정에 포함해야 하는 내용 중 법 제20조제11호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

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

제14조(도심복합개발통합심의위원회 설치 및 구성) ① 법 제21조제1항에 따라 시장

은 복합개발사업의 인가와 관련하여 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 도심복합개발통합심의위원회(이하 “시통합심의위원회”라 한다)를 둔다. 다만, 법 제21조제8항에 의거 같은 법 제21조제3항에 따라 적합하게 구성 및 운영 중인 기존 통합심의위원회를 대체 활용할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항

2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위에
관한 사항
 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항
 7. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 시통합심의위원회의 회의에 부치는 사항
- ② 시통합심의위원회는 위원장 1명 및 부위원장 1명을 포함하여 33명 이하의 위원
으로 각 호의 사람 중에서 성별을 고려하여 구성한다.
1. 해당 시·도등 소속의 관계 부서의 장으로서 시·도지사등이 추천하는 공무원
 2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 도시개발 및 주택사
업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 시·도지사등이 위촉한 사람
 3. 「건축법」에 따른 지방건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천한
사람
 4. 지방도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1
명 이상을 포함하여 해당 위원회의 위원장이 추천한 사람
 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 시·도지사 소속의 교통영향평가심의위원회의
위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의
위원장이 추천하는 사람
 7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중
해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 8. 「경관법」에 따른 시·도지사등 소속의 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의

위원장이 추천하는 사람

9. 삭제

③ 통합심의위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)은 제2항 각 호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 하며, 위원장은 원활한 심의를 위하여 필요한 경우 같은 항 제1호의 사람을 부위원장으로 임명할 수 있다.

④ 위원장은 제2항제3호부터 제8호까지에 해당하는 위원이 속한 위원회의 위원장에게 위원의 추천을 요청하여야 하며, 위원의 추천을 요청받은 위원장은 그 요청을 받은 날부터 7일 이내에 위원을 추천하여야 한다.

⑤ 제2항 각 호에서 정한 위원별 최소 구성인원은 다음과 같다.

1. 제2항제1호에 해당하는 사람: 1명
2. 제2항제2호에 해당하는 사람: 5명
3. 제2항제3호에 해당하는 사람: 3명
4. 제2항제4호에 해당하는 사람: 3명
5. 제2항제5호부터 제8호까지에 해당하는 사람: 각 호별 2명

⑥ 제2항제2호부터 제8호까지의 규정에 따른 위원의 임기는 2년으로 한다.

⑦ 시장은 제2항제2호에 따라 위촉된 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다.

1. 심신쇠약 등으로 장기간 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 위원으로 적합하지 않다고 인정되는 경우
4. 제9항 각 호의 제척사유에 해당하거나 본인에게 심의의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있다고 판단되는 경우에 해당하는데도 불구하고 회피하지 않은 경우

5. 위원 스스로 직무를 수행하기 어렵다는 의사를 밝히는 경우

⑧ 제2항제3호부터 제8호까지의 규정에 따라 위원을 추천한 자는 해당 위원이 제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 추천을 철회할 수 있다.

⑨ 통합심의위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 통합심의위원회의 심의·의결에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우

2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우

3. 위원이 해당 사건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우

4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 사건 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우

5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직했던 기업 등이 해당 사건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우

⑩ 안건의 당사자는 제9항 각 호에 따른 제척 사유가 있거나 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 통합심의위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 통합심의위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여할 수 없다.

⑪ 통합심의위원회의 위원이 제9항 각 호의 제척사유에 해당하거나 본인에게 심의의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있다고 판단되는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피해야 한다.

- 제15조(도심복합개발통합심의위원회 운영 등)** ① 시통합심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 사업시행계획의 변경인가를 심의하는 경우 위원장과 사업시행계획의 변경사항과 관련이 있는 위원으로 재적위원을 계산하여 운영할 수 있다.
- ② 시통합심의위원회는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 시장 또는 위원장이 소집한다.
- ③ 시장 또는 위원장이 시통합심의위원회를 소집하려는 경우에는 회의개최 15일 전까지 회의일시·장소 및 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 예외로 한다.
- ④ 시통합심의위원회의 회의는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑤ 시통합심의위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 관계공무원 또는 관계전문가를 출석시켜 의견을 들을 수 있다.
- ⑥ 위원장은 시통합심의위원회의 업무를 총괄하며, 시통합심의위원회의 의장이 된다.
- ⑦ 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사정으로 그 직무를 수행하지 못하는 경우에는 그 직무를 대행한다. 또한 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사정으로 그 직무를 수행하지 못하는 경우에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.
- ⑧ 시통합심의위원회에 간사 1명과 서기 약간 명을 두되, 간사는 위원회 주관부서의 담당 사무관이 맡는다. 이 경우, 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하며 서기는 간사를 보좌한다.
- ⑨ 시통합심의위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 하며, 회의는

비공개를 원칙으로 한다. 다만, 회의록 공개는 「서울특별시 도시계획 조례」 제61조제2항 및 제3항을 준용한다.

⑩ 공무원이 아닌 시통합심의위원회 위원 및 관계전문가 등에 대해서는 예산의 범위에서 수당, 여비 및 그 밖의 필요한 경비를 지급할 수 있다

제16조(관리처분계획의 내용) 사업시행자가 법 29조에 따른 분양신청 기간이 종료된 후, 관리처분계획을 수립할 시 포함해야할 사항 중 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제26조제1항제1호의 분양설계(다음 각 목의 사항을 포함한다)

가. 관리처분계획 대상물건 조서 및 도면

나. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택 입주대상 세입자명부(임대주택을 건설하는 도심복합개발혁신지구로 한정한다)

다. 환지예정지 도면

라. 종전 토지의 지적 또는 임야도면

2. 법 제16조제1항제4호에 따른 관리처분계획의 토지등소유자 전체회의 의결서 사본 및 법 제29조제1항에 따른 분양신청서(권리신고사항 포함) 사본

3. 법 제26조제1항제8호에 따른 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액과 영 제24조제2항제1호에 따른 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 권리명세 및 이에 대한 청산방법 작성 시 법 제40조에 따른 복합개발사업 지원기구 운영 또는 조정 결과 등 토지등소유자 및 세입자와 진행된 협의 경과

4. 법 제38조제1항에 따른 비용납부액 산정을 위한 감정평가서, 납부방법 및 납부기한 등을 포함한 협약 관련 서류

5. 그 밖의 관리처분계획 내용을 증명하는 서류

제17조(감정평가업자의 선정 절차 및 기준 등) ① 법 제26조제2항제2호에 따라 구

청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 한다) 제2조제4호의 감정평가업자 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받고, 다음 각 호의 항목을 평가하여 감정평가업자를 선정한다. 이 경우, 세부 평가 기준은 별표와 같다.

1. 감정평가업자의 업무수행실적
2. 소속 감정평가사의 수
3. 기존 평가 참여도
4. 법규 준수 여부
5. 감정평가수수료 적정성
6. 감정평가계획의 적정성

② 감정평가업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

1. 감정평가법 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자
2. 감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 부과처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 감정평가법 제49조 또는 제50조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자

제18조(분양신청의 절차 등) ① 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 120일 이내에 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 하며, 이때 포함하여야 하는 사항 중 영 제24조제1항제9호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 재분양공고 안내(해당하는 경우에 한정한다)

2. 보류지 분양 처분 내용(해당하는 경우에 한정한다)

② 사업시행자가 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 120일 이내에 토지등 소유자에게 통지하여야 하는 사항 중 영 제24조제2항제3호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 분양신청 안내문

2. 철거 및 이주 예정일

③ 법 제29조제3항에 따라 분양신청을 하고자 하는 자는 영 제24조제2항제2호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역

2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류

3. 법 제20조 및 이 조례 제13조에 따른 시행규정에서 분양신청자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류

4. 분양예정 대지 또는 건축물 중 관리처분계획 기준의 범위에서 희망하는 대상 · 규모에 관한 의견서

제5장 지원 등

제19조(용도지역 조정 및 공공시설등 설치제공) ① 법 제5조제1항제11호에 따른 계획에 있어 용도지역 변경은 상업지역 또는 준주거지역까지 허용할 수 있으며, 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 의거 용도지역의 변경 또는 도시관리계획결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분의 범위에서 공공시설등을 설치하여 제공해야 한다.

② 제1항에 따른 공공시설등의 설치 제공할 경우, 공공시설의 종류, 설치비용 산정 및 납부 등에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항부터 제6항까지, 「서울특별시 도시계획 조례」 제20조부터 제22조까지를 준용하며, 이 경우 “지구단위계획구역”은 “도심복합개발 혁신지구”로 “지구단위계획”은 “복합개발계획”으로 본다.

제20조(규제특례 적용 및 공공기여 기준) ① 법 제37조에 따른 규제특례를 적용하는 경우 법 제38조제1항에 의거 토지가치 상승분 범위내에서 공공기여를 해야 하며, 건설·설치하는 공공기여 시설의 범위와 대상은 다음 각 호와 같다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설
3. 「도시의 지속가능성 및 생활인프라 평가 지침」 제17조제1항에 따른 생활인프라
4. 국민주택규모 주택

② 법 제38조제1항 후단에 따른 조례로 정하는 바에 따라 개발하는 경우란 복합개발사업을 통해 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 도시기본계획 상의 중심지 육성방향에 부합하거나, 지역의 전략적 육성 및 시 정책목표 달성 등을 위한 용도로서 서울특별시 도시계획위원회(이하 “시도시계획위원회”라 한다)에서 인정하는 용도를 개발하는 경우
2. 공연전시장의 건설 및 스마트 도시기반시설의 설치 등으로 주변지역이나 불특정 다수의 공공복리 증진에 기여도가 높다고 시도시계획위원회에서 인정하는 경우

③ 법 제38조제1항에 따른 비용을 납부할 시 설치비용의 산정 및 납부에 대해서는 「서울특별시 도시계획 조례」 제21조에 따른다.

④ 제3항에 따른 설치비용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제4항에 따라 설치한 기금에 귀속한다.

⑤ 그 밖의 공공기여 계획 수립의 세부 기준 및 설치비용의 사용 등 운영에 대한 구체적 기준은 규칙으로 정한다.

제21조(국민주택규모 주택의 공급 등) ① 영 제28조제1항에 의거 복합개발계획으로

정해진 용적률에서 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조에서 정한 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호의 비율에 따라 국민주택규모를 건설 및 공급하여야 한다.

1. 법 제2조3호가목에 따른 성장거점형 복합개발사업: 100분의 50. 다만, 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만이거나 전체 연면적의 100분의 10 미만 주거용도를 도입하는 경우 100분의 50이하 범위에서 규칙으로 정한다.

2. 법 제2조3호나목에 따른 주거중심형 복합개발사업: 100분의 50

② 영 제28조제5항에서 “시·도조례로 정하는 비율”은 법 제38조제2항에 따라 공급받은 국민주택규모 주택의 100분의 60을 말한다.

③ 법 제38조제2항부터 제4항까지에 따라 인수한 장기공공임대주택의 임차인 자격 및 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」에서 정할 수 있다.

제22조(관계서류의 열람 및 보관 등) ① 사업시행자가 토지등소유자와 그 밖의 이해

관계인이 알 수 있도록 관보, 해당 지방자치단체의 공보, 일간신문, 인터넷 홈페이지, 방송 등의 방법으로 공개해야하는 사항 중 영 제32조제8호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 자료를 말한다.

1. 법 제16조제1항에 따른 토지등소유자 전체회의 운영규정 및 시행규정

2. 설계자·시공자·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서

3. 사업시행계획서

4. 관리처분계획서
5. 해당 도심복합개발사업의 시행에 관한 공문서
6. 월별 자금의 입금·출금 세부내역
7. 청산인의 업무 처리 현황
8. 도심복합개발사업의 월별 공사 진행에 관한 사항

② 시행규칙 제11조제1항에 따라 복합개발사업을 준공하거나 폐지한 사업시행자는 다음 각 호의 서류나 도면을 시장에게 인계하여야 한다.

1. 이전고시 관계서류
2. 확정측량 관계서류
3. 청산관계 서류
4. 등기신청 서류
5. 감정평가 관계서류
6. 손실보상 및 수용 관계서류
7. 공동구설치 비용부담 관계서류
8. 회계 및 계약 관계서류
9. 회계감사 관계서류
10. 토지등소유자 전체회의, 운영위원회 및 감사의 감사 관계서류
11. 보류지 및 체비시설의 처분에 대한 분양 관계서류

③ 제2항에 따른 서류나 도면의 인계는 법 제34조에 따른 이전고시일부터 3개월 또는 복합개발사업이 폐지되는 경우 폐지일부터 2개월 이내에 하여야 한다. 다만, 천재지변, 화재 등 시장이 부득이한 사정이 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 연기할 수 있다.

제23조(운영기준) 시장은 이 조례에서 시장이 정하도록 한 사항 및 복합개발사업 시

행과 관련하여 필요한 기준 등을 정하여야 한다.('서울특별시 복합개발사업 운영기준'으로 칭한다.)

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

서울특별시 도심복합개발 지원에 관한 조례안 비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 비용발생 요인

- 서울특별시 도심복합개발 지원에 관한 조례안

조항	추계대상 여부	판단 내용
제14조(도심복합개발통합심의위원회 설치 및 구성)	○	위원회 운영 비용이 발생하나 설치 및 운영에 대해 구체적으로 정해진 바 없어 통상적인 운영비용을 자체 책정하여 추계하였음(참고용) ⇒ 총비용 124,513천원 소요(연평균 24,903천원 ¹⁾)

2. 비용추계의 전제

- 도심복합개발통합심의위원회 운영 비용(안 제14조)

【참고】 도심복합개발통합심의위원회 운영 비용²⁾

- 총비용 = 124,513천원(연평균 24,903천원)

(단위 : 천원)

구분	연도	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	합계
지출	○ 위원회 운영비용 (안 제14조)	24,800	24,800	24,800	24,800	24,800	124,000
	참석수당 및 업무추진비 위촉장 제작비	171	-	171	-	171	513
	소 계	24,971	24,800	24,971	24,800	24,971	124,513
□ 총 비용		24,971	24,800	24,971	24,800	24,971	124,513

- (위원구성) 최대 구성인 33인 가정(공무원 2인 + 민간위원 31명)

: 서울특별시 주택실장(공무원) + 서울특별시 주택실 공공주택과장(공무원) + 해당 분야의 전문가, 지방건축위원회의 위원, 지방도시계획위원회의 위원, 교통영향평가심의위원회의 위원, 재해영향평가심의위원회의 위원, 시·도 교육환경보호위원회의 위원, 경관위원회의 위원 등(민간위원 31명)

- (위원임기) 안 제10조에 따라 위촉직 위원 임기는 2년
- (회의주기) 통상적인 서울시 위원회 개최 주기를 준용하여 상·하반기 연 4회 실시를 가정
- (소요금액) 참석수당 1인 200,000원³⁾, 업무추진경비 1인 30,000원⁴⁾, 위촉장 제작비용 1인 5,500원⁵⁾으로 전제

1) 24,902,600원이나 절상하여 24,903천원으로 작성(예산편성 운영기준에 따라 세출은 1,000원 미만이라도 절상)

2) 위원회 운영비용은 향후 정책수립 과정(민간위원 수, 위원구성, 회의개최 주기, 위촉장 수여주기 등)에서 달라질 수 있음

3) 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례 시행규칙」 제2조(수당의 종류 및 지급액) 1. 위원회 참석수당

구분	단위	단가	비고
위원회	일당	기본료 : 150,000원 초과 : 50,000원	- 원격회의 시에도 동일하게 지급 - 초과는 2시간 이상 시 1일 1회에 한하여 지급 - 서울특별시의회 의원 자격으로 참석한 경우 지급불가

- (추계기간) 2026년부터 비용 발생, 시행일로부터 5년(2026년~2030년)

$$\begin{aligned}\text{① 참석수당 비용} &= 24,800\text{천원} \\ &= \text{수당단가} \times \text{지급인원}^{6)} \times \text{연4회} \\ &= 200\text{천원} \times 31\text{명} \times 4\text{회}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{② 업무추진경비} &= 3,720\text{천원} \\ &= \text{경비단가} \times \text{지급인원} \times \text{연4회} \\ &= 30\text{천원} \times 31\text{명} \times 4\text{회}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{③ 위촉장 제작비용} &\approx 171\text{천원}^{7)} \\ &= \text{제작비용} \times \text{인원} \\ &= 5,500\text{원} \times 31\text{명}^{8)}\end{aligned}$$

3. 덧붙이는 의견 : 본 추정액은 도심복합개발통합심의위원회를 별도로 설치하고 운영할 경우를 가정하고 산출한 금액으로 이 점을 유의하여 **참고자료로 활용하는 것이 바람직**⁹⁾함

4. 작성자

시의회사무처 재정분석과

재정분석과장 이 선 희

추계세제팀장 김 중 헌

추 계 분 석 관 김 진 형

☎ 02-2180-7954

e-mail : kjh0816@seoul.go.kr

4) 「부정청탁 및 금품 등 수수의 금지에 관한 법률 시행령」 제17조(사교의례 등 목적으로 제공되는 음식물·경조사비 등의 가액 범위) 및 [별표1] 음식물 경조사비 선물 등의 가액 범위(제17조제1항 관련)에 따라 **30천원 수준으로 적용**
⇒ 최근 50천원으로 변경(2024. 8. 27.개정) 되었으나 통상적인 업무추진 예산을 고려하여 30천원으로 적용

5) 통상적인 서울시 위촉장 제작비용 준용 / 위촉위원 임기에 따라 2년마다 발생 가정

6) 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」 제4조(수당)제2항에 따라 공무원(당연직·간사)을 제외한 민간위원 31명에게 지급

7) 170,500원이나 절상하여 171천원으로 작성(예산편성 운영기준에 따라 세출은 1,000원 미만이라도 절상)

8) 공무원(당연직·간사)을 제외한 민간위원 위촉장 제작

9) **[유의사항]** 참고로 향후 다양한 지출요인에 따라 실소요액과 추정액간 낮은 정합성을 보일 가능성이 있음