

안산시 도심 복합개발 지원에 관한 조례안

의안 번호	9-862
----------	-------

제출년월일 : 2025. 10. 13.

제 출 자 : 안 산 시 장

1. 제안이유

- 「도심복합개발 지원에 관한 법률」에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정
- 민간의 전문성·창의성을 적극 활용하여 혁신지구를 지정하고 지구 내 규제 특례를 적용하는 복합개발사업의 시행근거를 마련
- 도시공간의 복합적·혁신적 활용을 촉진하여 도시 경쟁력 제고 및 도심 내 원활한 주택공급

2. 주요내용

- 가. 조례 제정의 목적과 용어의 정의(안 제1조~안 제2조)
- 나. 도심복합개발혁신지구(성장거점형, 주거중심형) 요건(안 제3조~안 4조)
- 다. 복합개발계획의 내용, 입안 제안(공고) 및 변경(안 제5조~안 제8조)
- 라. 도심복합개발혁신지구 지정해제(안 제9조)
- 마. 사업시행인가의 경미한 변경 및 시행규정에 정할 사항(안 제10조~안 제11조)
- 바. 관리처분계획의 내용 및 감정평가법인의 선정기준(안 제12조~안 제13조)
- 사. 분양신청의 절차 및 공공기여 기준 등(안 제14조~안 제15조)
- 아. 국민주택규모 주택의 공급 및 관계서류 인계(안 제16조~안 17조)

3. 참고사항

- 가. 제정조례안 : 【붙임 1】
- 나. 관계법령발췌서 : 【붙임 2】
- 다. 예산수반사항 : 【붙임 3】 (비용추계서 미첨부 사유서)

라. 사전예고(결과) : 의견없음

○ 입법예고 : 2025. 08. 27. ~ 2025. 09. 06. (10일간)

※안산시의회에 제출하여야 할 조례안으로 「안산시 자치법규 입법에 관한
조례 시행규칙」 제3조제1호에 따라 입법예고기간 10일로 설정

마. 기타 참고사항

1) 방침결정문 : **【붙임 4】**

【붙임 1】

안산시 도심 복합개발 지원에 관한 조례안

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

제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “역세권”이란 「도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제1항제2호가목1)에 명시된 부지면적의 과반이 역승강장 경계로부터 500미터 이내에 있는 경우를 말한다.
2. “비역세권”이란 영 제2조제1항제2호가목2)에 해당하는 지역 중 제1호에 따른 역세권이 아닌 지역을 말한다.
3. “준공업지역”이란 영 제2조제1항제2호가목2)에 명시된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제3호다목에 따른 준공업지역으로서 공장, 산업시설 등이 낙후되어 정비가 필요한 지역을 말한다.

② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다)에서 정하는 바에 따른다.

제3조(성장거점형 도심복합개발혁신지구 요건) ① 영 제2조제1항제1호 라목에서 “조례로 정하는 사항”은 낙후된 도심기능을 회복하거나 도시의 성장거점 조성이 필요한 경우로서 다음 각 호에 따른 요건을 모

두 만족하여야 한다.

1. 용도지역 종류: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30

조제1항에 따른 준주거지역, 준공업지역, 상업지역

2. 도시경쟁력 제고 및 지역거점으로 육성할 수 있는 기능을 갖출 것

② 영 제2조제1항제1호가목1)에 따른 요건은 안산시장(이하 “시장”이라 한다)이 안산시(이하 “시”라 한다) 중장기 발전방향 및 목표 또는 시의 미래상, 기본계획상 공간구조의 설정 및 생활권 설정 등 관련 계획을 고려하여 적정성을 판단한다.

③ 제2항에 따른 용도지역 종류 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제45조제2항에 따라 지구단위계획으로 용도지역 간의 변경이 가능한 제1항제1호 이외의 지역을 포함하여 성장거점형 혁신지구로 지정하려는 경우는 시장이 그 필요성을 인정하는 경우에 한정하여 도시관리계획 결정을 병행하여 추진할 수 있다.

제4조(주거중심형 도심복합개발혁신지구 요건) ① 영 제2조제1항제2호 나목에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 40을 말한다.

② 법 제2조제3호나목에서 “조례로 정하는 지역”이란 제3항 각 호의 사항에 부합하는 지역을 말한다.

③ 영 제2조제1항제2호마목에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 역세권에서 시행하는 사업인 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항에 따른 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역, 상업지역, 자연녹지지역으로 한다.

다만, 자연녹지지역은 도시계획시설부지에 한정하여 포함할 수 있고 이 경우 도시계획시설 관리권자의 의견을 들어야 한다.

2. 비역세권에서 시행하는 사업인 경우 준공업지역으로 한다

④ 제3항에 따른 용도지역 종류 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제45조제2항에 따라 지구단위계획으로 용도지역 간의 변경이 가능한 제3항 이외의 지역을 포함하여 주거중심형 혁신지구로 지정하려는 경우는 시장이 그 필요성을 인정하는 경우에 한정하여 도시관리계획 결정을 병행하여 추진할 수 있다.

제5조(복합개발계획의 내용 등) 영 제3조제1항제10호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획
2. 녹지지역을 포함하여 혁신지구를 지정하는 경우 환경성 검토 결과 (「환경영향평가법」에 따른 전략환경영향평가를 실시하는 경우에는 전략환경영향평가 결과를 말한다)를 포함한 법 제5조제1항제13호의 환경 보전계획
3. 가구 또는 획지에 관한 계획
4. 임대주택의 건설에 관한 계획
5. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제3조의2에 따른 생활인프라 중 저출생·고령화 등 인구구조 변화 대응을 위한 시설의 종류

· 규모 · 배치 계획

7. 제3조제3항 및 제4조제4항에 따라 도시관리계획 결정을 병행 추진하는 경우 도시관리계획의 입안을 위하여 작성된 도시관리계획 관계 서류 및 도서

제6조(복합개발계획의 입안 제안 등) ① 영 제5조제1항에서 “조례로 정하는 제안서”란 별지 서식을 말한다.

② 영 제5조제1항제3호 및 같은 조 제3항에서 “복합개발계획의 입안 제안에 필요한 서류 및 세부사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 복합개발계획 입안 제안을 위하여 필요한 서류는 다음 각 목과 같다.

가. 거주가구 및 세입자 현황

나. 도시관리계획상 토지이용계획 현황

다. 토지의 용도 소유자·규모별 현황

라. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황

마. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황

바. 혁신지구 내 유무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

사. 기존 수목 현황

아. 혁신지구 지정에 대한 주민 의견

자. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

차. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

카. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

2. 사업시행예정자는 복합개발계획의 입안 제안 전에 복합개발계획

입안 제안과 관련된 부서와 사전협의를 할 수 있다.

제7조(입안 제안의 공고 등) 영 제6조제4호에서 “그 밖에 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 거주가구 및 세입자 현황
2. 토지의 용도 소유자·규모별 현황
3. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황
4. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황
5. 혁신지구 내 유무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
6. 법 제6조제1항에 따른 토지등소유자의 복합개발사업 추진에 관한 동의 현황
7. 혁신지구 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자) 의견
8. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
9. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
10. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제8조(복합개발계획의 경미한 변경) 영 제7조제8호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 도심복합개발혁신지구 명칭의 변경
2. 측량 결과에 따라 착오 또는 누락된 면적 등 오류를 바로잡는 경우

제9조(도심복합개발혁신지구 지정해제 등) 법 제11조제3항제1호에서 “조례로 정하는 비율”이란 2분의 1을 말한다. 다만, 혁신지구 지정해제 동의 이후 사업시행자와 권리자의 변동이 있는 경우에는 종전의 사업시행

자와 권리자의 권리·의무는 새로 사업시행자와 권리자로 된 자가 승계한다.

제10조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제15조제12호에서 “조례로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제20조에 따른 시행규정 중 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항
2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리가 필요한 사항
3. 영 제16조제1항제6호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세

제11조(시행규정에 정할 사항) 법 제20조제11호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

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

제12조(관리처분계획의 내용) 영 제23조제2항제4호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제26조제1항제1호의 분양설계에는 다음 각 목의 사항을 포함할 것
 - 가. 관리처분계획 대상물건 조서 및 도면
 - 나. 임대주택의 부지명세와 부지가액, 처분방법 및 임대주택 입주대상 세입자 명부

다. 종전 토지의 지적 또는 임야도면

2. 법 제16조에 따른 관리처분계획의 토지등소유자 전체회의 의결서
사본 및 영 제24조제2항에 따른 분양신청서(권리신고사항을 포함한
다) 사본

3. 법 제26조제1항제8호에 따른 세입자별 손실보상을 위한 권리명세
및 그 평가액과 영 제23조제2항제1호에 따른 현금으로 청산해야 하
는 토지등소유자별 종전의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와
이에 대한 청산방법에 대하여 토지등소유자 및 세입자와 진행된 협
의 결과

4. 복합개발사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 기반시설 등의
명세와 용도가 폐지되는 기반시설 등의 명세

5. 제15조에 따른 현금납부액 산정을 위한 감정평가서, 납부방법 및
납부기한 등을 포함한 협약 관련 서류

6. 그 밖에 관리처분계획 내용을 증명하는 서류

제13조(감정평가법인등의 선정기준) ① 시장은 법 제26조제2항제2호에
따라 감정평가법인등을 선정할 때에는 경기도 내에 주·분사무소를 둔
감정평가법인등의 신청을 받아 다음 각 호의 사항을 고려하여 선정하
다.

1. 감정평가사의 수
2. 감정평가 수행 실적
3. 기존의 참여 실적
4. 법규 준수 등 이행도

5. 평가계획의 적정성

6. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

② 시장은 제1항에 따른 세부 심사기준 등 감정평가법인등의 선정에 필요한 사항을 별도로 정할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가법인등의 추천을 의뢰하여 추천 받은자를 감정평가법인등으로 선정할 수 있다.

제14조(분양신청의 절차 등) ① 영 제24조제1항제9호 및 같은 조 제2항제3호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문

2. 철거 및 이주 예정일

② 법 제29조제3항에 따라 분양신청을 하려는 자는 영 제24조제2항제2호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부해야 한다.

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역

2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류

3. 법 제20조에 따른 시행규정에서 분양신청자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류

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

제15조(공공기여 및 현금납부 등) ① 법 제38조제1항에 따른 공공기여와 용도지역 변경 등에 따른 공공기여 및 현금납부 세부 기준 등은 시장이

따로 정하여 운영할 수 있다.

② 공공기여와 관련하여 이 조례에 규정이 있는 것을 제외하고는 국토교통부에서 배부한 ‘공공기여 가이드라인’을 준용한다.

제16조(국민주택규모 주택의 공급 등) ① 영 제28조제1항1호에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

② 영 제28조제1항제2호에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

③ 영 제28조제5항에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 60을 말한다.

제17조(관계서류의 열람 및 인계 등) ① 영 제32조제8호에 따른 그 밖에 정하는 공개할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 설계자·시공사·철거업자 및 정비사업전문관리업자 등 용역업체의 선정계약서 및 세부 계약 변경에 관한 사항
2. 해당 복합개발사업의 시행에 관한 공문서

② 「도심 복합개발 지원에 관한 법률 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 제11조제1항에서 “조례로 정하는 바”란 규칙 제11조제1항 각 호의 서류를 법 제34조제2항에 따른 이전고시일부터 3개월 이내 또는 복합개발사업의 폐지일부터 2개월 이내에 시장에게 인계하는 것을 말한다. 다만, 시장이 특별한 사유가 있다고 인정하는 때에는 사업시행자의 신청에 따라 인계기간을 연기할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소관부서		도시개발과
입 안 자	도시개발과장	강 신 우
	도시개발팀장	함 윤 석
	담 당 자 (연락처)	김 회 석 (481-2496)

