



제430회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《신속 인·허가 지원센터 설치 규정 신설 등》

■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2214945호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 염태영의원 대표발의(제2214945호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 부동산개발사업조정위원회의 조정 대상 사업 범위 확대 (안 제17조제1항)	3
나. 신속 인·허가 지원센터의 설치·운영 근거 등 신설 (안 제23조 및 제24조 신설)	10
다. 적극행정에 대한 면책 범위 확대(안 제21조제2항 삭제 및 제25조 신설)	25
라. 벌칙 적용에서 공무원 의제 대상 확대(안 제27조제2호 신설) ...	29
마. 부칙	31

I. 염태영의원 대표발의(제2214945호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 5.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 8.

2. 제안이유 및 주요내용

국내 부동산 PF(Project Financing) 규모는 약 200조원 수준에 이르고 있으나, 최근 공사비 상승, 금융경색 등으로 인해 주택사업 등 부동산개발사업의 여건이 악화되고 있는 상황임. 이러한 상황에서, 사업 초기 인·허가 지연으로 인해 사업기간이 증가하고 이로 인한 금융비용 증가 등으로 사업성이 악화되어 사업부담을 가중시킨다는 지적이 계속되고 있음.

특히, 부동산개발사업은 다수의 이해관계자가 관여하는 구조적 특성으로 인해 의견 대립이 첨예한 경우가 많고, 동일한 법령임에도 지방자치단체별로 해석 차이가 있어 인·허가 행정절차가 비효율적으로 운영되는 사례도 발생하고 있으며, 사업 장기화에 따른 정부의 주택공급계획 차질 등 부작용도 우려되는 상황임.

이에, 주요 개발사업의 인·허가 절차를 통합적으로 지원하고 관계기관 간 협의를 신속하게 조정하기 위해 국토교통부장관이 ‘신속 인·

허가 지원센터'를 설치·운영할 수 있도록 하고, 센터의 운영 과정에서 적극적인 행정 수행이 위촉되지 않도록 면책에 관한 근거를 마련함으로써, 인·허가 행정의 효율성을 높이고 원활한 사업 추진 및 주택공급 여건을 개선하려는 것임(안 제23조부터 제25조까지 신설 등).

3. 검토의견

가. 부동산개발사업조정위원회의 조정 대상 사업 범위 확대 (안 제17조제1항)

현 행	개 정 안
제17조(조정의 신청 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 <u>부동산개발사업</u> 의 사업시행자 또는 출자자(제2호 및 제4호의 사업으로 한정한다)는 조정위원회에 제12조제1항 각 호의 사항에 대하여 조정을 신청할 수 있다.	제17조(조정의 신청 등) ① ----- ----- <u>사업</u> ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 그 밖에 <u>부동산개발사업의 인가·허가 등과 관련하여</u> 국토교통부장관이 <u>사업</u> 의 원활한 시행을 위하여 조정이 필요하다고 인정하는 <u>부동산개발사업</u>	4. ----- <u>국토교통부장관이 부동산개발사업</u> ----- ----- <u>사업</u> -----
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」(이하 “부동산개발사업관리법”이라 함)은 토지 및 건축물 등의 체계적인 개발·공급을 위하여 부동산개발사업에 대한 관리 및 관련 정보의 취득과 활용에 필요한 기본적인 사항 등을 정함으로써 국민의 재산권을 보호하고 부동산 시장의 건전한 발전과 안정을 도모함을 목적¹⁾으로 하는 법률로,

1) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제1조(목적) 이 법은 토지 및 건축물 등의 체계적인 개발·공급을 위하여 부동산개발사업에 대

제2장에서는 부동산개발사업²⁾의 사업시행자³⁾의 사업계획·추진현황 등 보고, 국토교통부장관의 사업성 평가 및 부동산개발사업 정보체계의 구축·운영 등 ‘부동산개발사업 관리’⁴⁾에 관한 사항을 규정하고 있고,

제3장에서는 부동산개발사업의 사업계획 등에 관한 이해관계를 조율하고 사업지연을 최소화하기 위한 ‘부동산개발사업의 조정’에 관한 사항을 규정하고 있음.

이 중 부동산개발사업의 조정은 국토교통부장관 소속으로 설치되는 부동산개발사업조정위원회⁵⁾(이하 “조정위원회”라 함)를 통해 이루어지며,

한 관리 및 관련 정보의 취득과 활용에 필요한 기본적인 사항 등을 정함으로써 국민의 재산권을 보호하고 부동산 시장의 건전한 발전과 안정을 도모함을 목적으로 한다.

2) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산개발사업”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

- 가. 「건축법」에 따른 건축물 중에서 대통령령으로 정하는 용도 및 규모로 건축허가(다른 법률에 따라 「건축법」의 건축허가가 의제 처리되는 경우를 포함한다)를 받아야 하는 사업
- 나. 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업, 같은 호 나목에 따른 공공주택건설사업 및 같은 호 마목에 따른 도심 공공주택 복합사업
- 다. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
- 라. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
- 마. 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」에 따른 복합개발사업
- 바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
- 사. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업
- 아. 그 밖에 가목부터 사목까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

3) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “사업시행자”란 부동산개발사업을 시행하거나 시행하려는 자를 말한다.

4) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “부동산개발사업 관리”란 부동산개발사업의 전 과정에 걸쳐 관련 정보를 체계적으로 수집·분석하고 부동산개발사업의 원활한 추진을 지원하는 것을 말한다.

5) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제12조(조정위원회의 설치 등) ① 제17조제1항에 따라 조정 신청을 받은 부동산개발사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 심의·조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 부동산개발사업 조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. (각 호 생략)

조정위원회는 같은 법 제17조제1항 각 호6)의 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업의 사업시행자 또는 출자자로부터 조정을 신청받아, 같은 법 제12조제1항 각 호7)의 사항, 즉 부동산개발사업의 사업계획 등 사업의 내용에 관한 사항 등을 심의·조정하게 됨.

안 제17조제1항은 이와 같이 조정위원회에 조정을 신청할 수 있는 대상 사업의 범위를 개편하려는 것으로, 조정 신청이 가능한 사업을 현행법 제2조제1호8)에 정의된 “부동산개발사업”으로 한정하고 있는

6) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제17조(조정의 신청 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업의 사업시행자 또는 출자자(제2호 및 제4호의 사업으로 한정한다)는 조정위원회에 제12조제1항 각 호의 사항에 대하여 조정을 신청할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “공공기관등”이라 한다)가 시행(공공기관등이 아닌 자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)하는 부동산개발사업
 - 가. 국가 및 지방자치단체
 - 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
 - 다. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 및 지방공단
2. 공공기관등이 부동산개발을 위하여 출자(공공기관등이 아닌 자와 공동으로 출자하는 경우를 포함한다)하여 대통령령으로 정하는 특수목적법인 등을 설립하여 시행하는 부동산개발사업
3. 공공기관등이 조성한 토지를 공급받은 사업시행자가 시행하는 부동산개발사업
4. 그 밖에 부동산개발사업의 인가·허가 등과 관련하여 국토교통부장관이 사업의 원활한 시행을 위하여 조정이 필요하다고 인정하는 부동산개발사업

7) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제12조(조정위원회의 설치 등) ① 제17조제1항에 따라 조정 신청을 받은 부동산개발사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 심의·조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 부동산개발사업조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

1. 부동산개발사업의 사업계획 등 사업의 내용에 관한 사항
2. 제20조제1항에 따른 조정안의 사후관리를 위하여 필요한 사항
3. 그 밖에 부동산개발사업의 원활한 진행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

8) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산개발사업”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
 - 가. 「건축법」에 따른 건축물 중에서 대통령령으로 정하는 용도 및 규모로 건축허가(다른 법률에 따라 「건축법」의 건축허가가 의제 처리되는 경우를 포함한다)를 받아야 하는 사업
 - 나. 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업, 같은 호 나목에 따른 공공주택건설사업 및 같은 호 마목에 따른 도심 공공주택 복합사업
 - 다. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 - 라. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
 - 마. 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」에 따른 복합개발사업
 - 바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업

현행법상 범위를 보다 포괄적인 “사업”으로까지 확대하고(안 제17조 제1항 각 호 외의 부분 및 같은 항 제4호),

국토교통부장관이 조정이 필요하다고 인정할 수 있는 부동산개발사업을 “부동산개발사업의 인가·허가 등과 관련”된 범위로 한정하고 있는 현행 요건을 삭제하려는 것임(안 제17조제1항제4호)

〈표 1〉 조정위원회에 대한 조정 신청 가능 사업 범위 개편방안

구분	현행법	개정안
심의·조정 사항 (제12조 제1항)	◦ 조정 신청을 받은 부동산개발사업에 대하여 다음 사항을 심의·조정 ① 부동산개발사업의 사업계획 등 사업의 내용에 관한 사항 ② 제20조제1항에 따른 조정안의 사후관리를 위하여 필요한 사항 ③ 그 밖에 부동산개발사업의 원활한 진행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항	현행법과 동일
조정 신청 가능 사업 (제17조 제1항)	◦ 다음 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업 ㉠ 공공기관등(국가·지방자치단체·공공기관·지방공사·지방공단)이 시행(공공기관등이 아닌 자와 공동으로 시행하는 경우를 포함)하는 부동산개발사업 ㉡ 공공기관등이 부동산개발을 위하여 출자(공공기관등이 아닌 자와 공동으로 출자하는 경우를 포함)하여 대통령령으로 정하는 특수목적법인 등을 설립하여 시행하는 부동산개발사업 ㉢ 공공기관등이 조성한 토지를 공급받은 사업시행자가 시행하는 부동산개발사업 ㉣ 그 밖에 부동산개발사업의 인가·허가 등과 관련하여 국토교통부장관이 사업의 원활한 시행을 위하여 조정이 필요하다고 인정하는 부동산개발사업	◦ 다음 어느 하나에 해당하는 사업 ㉠ 현행법과 동일 ㉡ 현행법과 동일 ㉢ 현행법과 동일 ㉣ 그 밖에 국토교통부장관이 부동산개발사업의 원활한 시행을 위하여 조정이 필요하다고 인정하는 사업

사. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업

아. 그 밖에 가목부터 사목까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

조정위원회는 부동산개발사업과 관련된 공공기관과 민간사업자 간의 쟁점사항을 조정하기 위하여 국토교통부에 설치·운영된 ‘민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 조정위원회’⁹⁾를 법정 위원회로 개편하면서 기능을 확대한 것으로,

현행 「부동산개발사업관리법」 상 조정위원회의 조정 대상 사업은 이른바 민관 합동 부동산개발사업을 중심으로 규정(<표 1> ㉠~㉣)되어 있으면서도, 부동산개발사업의 인가·허가 등과 관련하여 국토교통부장관이 사업의 원활한 시행을 위하여 조정이 필요하다고 인정하는 부동산 개발사업(<표 1> ㉡)의 경우 민관 합동 여부와 무관하게 조정이 가능하도록 규정되어 있음.

그런데, 부동산개발사업의 원활한 시행을 위해서는 공공이 관여하지 않은 민간 부동산개발사업은 물론 현행 「부동산개발사업관리법」에 규정되지 않은 연관 개발사업에 대해서도 조정이 필요할 수 있고, 조정이 가능한 민간 부동산개발사업의 범위를 인가·허가 등과 관련한 사항으로 한정하는 경우 조정위원회의 기능이 필요 이상으로 제한될 수 있을 것으로 보임.

9) 2023년 9월 국토교통부의 훈령에 근거하여 설치된 바 있음.

「민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정」(국토교통부훈령) 제3조(조정위원회의 설치) 국토교통부에 민관합동 건설투자사업의 정상화를 위하여 민관합동 건설투자사업 조정위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

이에 개정안은 조정위원회의 조정 대상 사업 범위를 합리적으로 확대함으로써, 조정위원회 기능의 실효성을 제고하고 부동산개발사업의 원활한 시행을 지원하기 위한 취지의 입법으로 이해되는바,

개정안의 입법화 여부는 부동산개발사업 시장의 안정을 위하여 조정위원회를 적극적으로 활용할 필요성 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

한편, 현행 「부동산개발사업관리법」 제12조제1항 각 호 외의 부분¹⁰⁾과 제17조제1항 각 호 외의 부분¹¹⁾은 조정위원회에 조정 신청을 할 수 있는 대상을 공통적으로 “부동산개발사업”으로 규정하고 있는데, 안 제17조제1항 각 호 외의 부분¹²⁾에 따르면 조정위원회에 조정 신청을 할 수 있는 대상이 “사업”으로 확대됨으로써 각 규정 간 상호 일치하던 조정 신청 대상의 범위에 차이가 발생함.

이에 개정안이 입법화되는 경우, 현행 「부동산개발사업관리법」 제12조

10) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제12조(조정위원회의 설치 등) ① 제17조제1항에 따라 조정 신청을 받은 부동산개발사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 심의·조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 부동산개발사업조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. (각 호 생략)

11) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제17조(조정의 신청 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업의 사업시행자 또는 출자자(제2호 및 제4호의 사업으로 한정한다)는 조정위원회에 제12조제1항 각 호의 사항에 대하여 조정을 신청할 수 있다.

12) 「개정안」

제17조(조정의 신청 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업의 사업시행자 또는 출자자(제2호 및 제4호의 사업으로 한정한다)는 조정위원회에 제12조제1항 각 호의 사항에 대하여 조정을 신청할 수 있다.

제1항 각 호 외의 부분의 “부동산개발사업”과 안 제17조제1항 각 호 외의 부분의 “사업”을 공통적으로 “부동산개발사업 등”으로 규정하여, 관련 규정 간 정합성을 제고하는 방안에 대하여 검토해 볼 수 있을 것으로 보임¹³⁾.

13) 추가적으로, 현행 「부동산개발사업관리법」 제18조부터 제21조까지 및 제23조의 규정 등의 경우에도 조정위원회의 조정 대상을 “부동산개발사업”으로 규정하고 있는바, 안 제17조제1항에 따라 “부동산개발사업”이 “사업”으로 개정되는 경우, 현행법 제12조제1항을 포함하여 조정위원회의 조정 대상과 관련된 각 규정이 호응되도록 자구를 정비할 필요가 있을 것으로 보임.

나. 신속 인·허가 지원센터의 설치·운영 근거 등 신설
(안 제23조 및 제24조 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제4장 부동산개발사업의 인가·허가 등 지원
<신 설>	제23조(신속 인·허가 지원센터) ① 국토교통부장관은 부동산개발사업의 신속한 인가·허가 등을 지원하기 위하여 국토교통부에 신속 인·허가 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다. ② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 인가·허가 등의 현황 및 실태 등에 대한 조사, 분석 및 관리 2. 인가·허가 등 관련 법령의 해석 3. 인가·허가 등의 절차 및 내용의 협의·조정 4. 지방자치단체의 인가·허가 등의 행정 지원 및 평가 5. 인가·허가 등 관련 제도개선 6. 그 밖에 부동산개발사업의 신속한 인가·허가 등을 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항 ③ 국토교통부장관은 제2항 각 호의 업무를 수행하기 위하여 도시계획, 지역개발, 건축, 교통, 환경, 법률 분야 등 학식과 경험의 풍부한 관계 전문가를 전문위원으로 위촉할 수 있다. ④ 지원센터의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
<신 설>	제24조(전문기관의 지정 등) ① 국토교통부장관은 지원센터의 효율적인 운영을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무를 수행하는 전문기관을 지정할 수 있다. 1. 제23조제2항제2호에 따른 법령해석 2. 제23조제2항제3호에 따른 협의·조정을 위한 기초자료의 조사, 사전 검토 및 협의·조정절차의 지원 3. 제23조제2항제5호에 따른 인가·허가 등 관련 제도개선을 위한 자료의 수집

현 행	개 정 안
	4. 그 밖에 부동산개발사업의 신속한 인가·허가 등의 지원을 위하여 국토교통부장관이 정하는 사항 ② 전문기관의 지정 및 지정취소 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 국토교통부장관은 예산의 범위에서 전문기관의 업무수행에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

(1) 총괄 검토

개정안은 현행 「부동산개발사업관리법」에 ‘부동산개발사업의 인가·허가 등 지원’에 관한 제4장을 신설하려는 것으로, 부동산개발사업의 신속한 인가·허가 등(이하 “인·허가”라 함)을 지원하기 위한 신속 인·허가 지원센터의 설치·운영에 관한 근거(안 제23조)와 신속 인·허가 지원센터의 효율적인 운영을 위하여 일정 업무를 수행하는 전문기관의 지정 근거(안 제24조)를 규정하고 있음.

부동산개발사업의 시행 과정에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「경관법」, 「환경영향평가법」, 「국가유산영향진단법」, 「도시교통정비 촉진법」 또는 「주택법」 등 관계 법령에 따라 토지·건축·도시계획·환경·교통 등 다양한 분야에서 개발행위허가, 건축 심의, 경관 심의, 환경영향평가, 영향진단, 교통영향평가 또는 사업 승인 등 다수의 인·허가 규정이 적용됨.

이와 같은 부동산개발사업 관련 인·허가는 무분별한 부동산개발사업 추진을 방지하고, 부동산개발사업이 공공성·안전성 등을 확보하도록 하며, 투기적 수요를 억제하는 등 공공목적의 측면에서 필요하지만,

인·허가 지연이 부동산개발사업 시장의 예측성과 사업성을 저하시켜 부동산개발사업의 원활한 추진을 저해할 수 있는 규제 요소로서 지목되고 있음.

부동산개발사업의 인·허가에 대해서는 중앙부처와 아울러 지방자치단체 등 다수의 행정기관이 관여하고 있고, 지방자치단체별로 지역의 특성·상황을 반영한 조례에 근거하여 상이한 절차·기준을 적용하는 경우가 있으며, 다양한 이해관계자의 의견 조율 과정 등이 수반되고 있어, 절차가 장기화될 우려가 있음.

국토교통부의 의뢰로 건축공간연구원¹⁴⁾이 수행한 연구용역¹⁵⁾ 결과에 따르면, 지방자치단체에서 부동산개발사업의 인·허가 심의 시 과도한 조건 및 추가절차를 요구하거나, 심의 미대상 사업에 대하여 심의 대상에 준하는 자료를 요구하거나, 사업 조건 변경에도 불구하고 기준을 초과하는 기부채납을 요구함으로써 인·허가가 지연되는 등 다양한 인·허가 지연 사례가 확인된 바 있음.

14) 건축과 도시공간에 관한 정책연구를 수행함으로써 국민 복리의 향상과 국가 및 지역사회의 지속가능한 발전에 기여함을 목적으로 설립된 정부출연연구기관임.

15) 국토교통부(건축공간연구원 수행), 「신속 인허가 지원센터 설립을 위한 연구」, 2025. 12.

〈표 2〉 부동산개발사업의 인·허가 지연(거부) 유형

지연원인 유형	주요내용
심의절차 및 내용	◦ 심의 시 과도한 조건 및 추가절차 요구 ◦ 분야별 상반되는 심의 결과 ◦ 통합심의 미이행 등
기부채납 및 인센티브	◦ 용적률 상향 등 인센티브 미적용 ◦ 심의결과 인센티브 감소에도 불구하고 동일한 기부채납 요구 등
행정 판단	◦ 심의대상 임의 판단 및 기준 적용 ◦ 심의 미대상 사업에 심의대상에 준하는 자료 요구 ◦ 관례적 기준 적용 등
민원 및 감사	◦ 주민 민원에 따른 허가 취소 ◦ 주변지역 주민의 기부채납 없는 인센티브 요구 ◦ 행정감사로 인한 인·허가 지연 및 협상내용 변경 등

※ 자료: 국토교통부(건축공간연구원 수행), 「신속 인허가 지원센터 설립을 위한 연구」, 2025. 12.

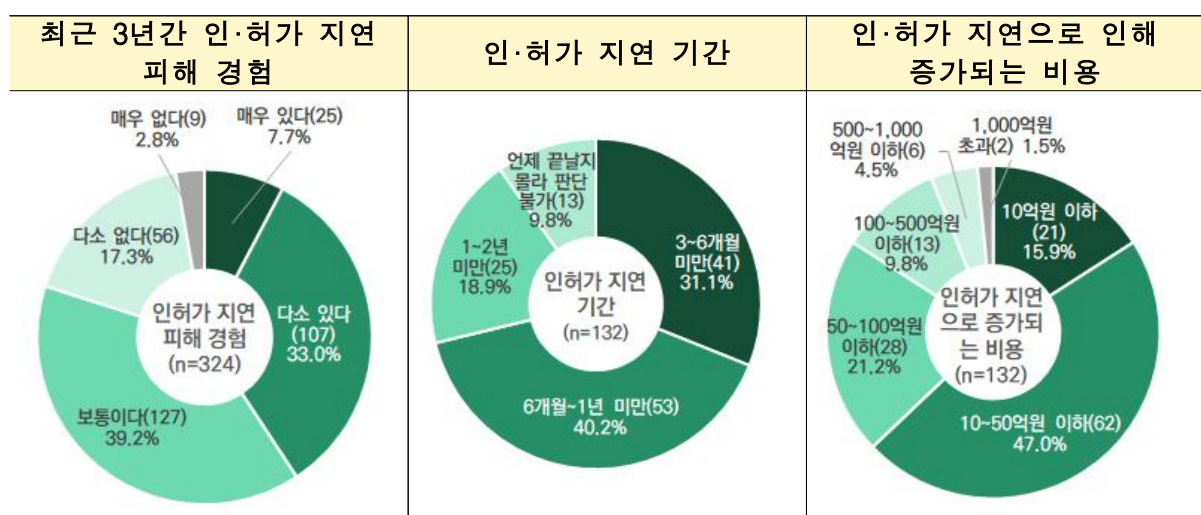
아울러, 건축공간연구원의 ‘2025년 부동산개발사업 인식 조사’¹⁶⁾에 따르면, 전체 응답자(324명) 중 79.9%가 조사시점(2025년 5~6월)으로부터 최근 3년간 부동산개발사업 인·허가 지연으로 피해를 경험하였다고 답하였고,

그 중 부동산개발사업 인·허가 지연으로 인한 피해 경험을 다소 크게 느끼고 있다고 답한 132명의 응답을 살펴 보면, 인허가 지연 기간은 ‘6개월~1년 미만’(40.2%), ‘3~6개월 미만’(31.1%), ‘1~2년 미만’(18.9%) 등의 순으로 나타났으며, 인·허가 절차가 언제 끝날지 몰라 판단이 불가하다는 답변도 9.8%를 차지하였음.

16) 건축공간연구원이 상기 「신속 인허가 지원센터 설립을 위한 연구」 용역의 일환으로 실시한 조사로, 한국부동산개발협회·대한주택건설협회·대한건설협회 회원 총 324명(소속별 구분: 시행사 35.8%, 시공사 30.9%, 설계사무소 21.0%, 엔지니어링 회사 7.7% 등)을 대상으로 2025년 5월 28일(수)부터 동년 6월 9일(월)까지 온라인 설문조사 방식으로 실시되었음.

이에 더하여, 인·허가 지연으로 인해 증가되는 비용은 ‘10~50억원 이하’(47.0%), ‘50~100억원 이하’(21.2%), ‘10억원 이하’(15.9%) 등의 순으로 나타났고, 100억원을 초과한다는 답변도 15.9%를 차지하여, 인·허가가 예상에 비하여 장기화되는 경우가 상당수 존재하고, 인·허가 지연이 발생하는 경우 이에 수반하는 경제적 손실이 상당할 것으로 추정됨.

〈표 3〉 부동산개발사업의 인·허가 지연이 사업에 미치는 영향 조사 결과



※ 자료: 국토교통부(건축공간연구원 수행), 「신속 인허가 지원센터 설립을 위한 연구」, 2025. 12.

이와 관련하여, 일정 규모 이상의 부동산개발사업에서는 대규모 자금 조달을 용이하게 하고 사업 시행의 위험을 분산하며 수익성을 극대화하기 위한 목적 등에서 ‘프로젝트 파이낸싱’(Project Financing; 이하 “PF”라 함)¹⁷⁾ 방식이 광범위하게 활용되고 있는데,

17) 프로젝트 파이낸싱(PF)은 해당 개발사업의 미래 현금 흐름을 담보로 자금을 조달하는 방식으로, 개발 이후 발생하는 분양 수익 등을 통해 자금을 상환하는 구조임.

PF 방식의 부동산개발사업은 이른바 ‘본 PF’ 이전의 토지 확보 및 인·허가 진행 등 초기 단계에서는 사업의 불확실성을 감안하여 고금리(10~15%)의 단기 자금, 이른바 ‘브릿지론’(Bridge Loan)을 조달하여 사업을 추진하는 방식이 일반적임.

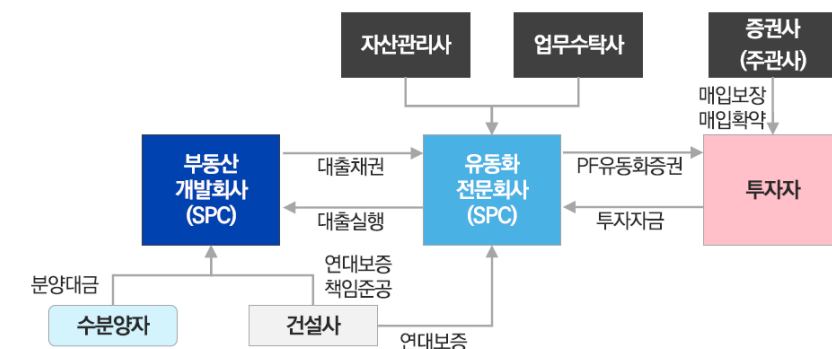
〈표 4〉 PF 사업절차 예시

개발단계		자금조달		
↓ 초기 단계	토지매매 계약	사업시행자 자본금	브릿지론	
	토지 확보			
	인·허가			
본 PF	착공	사업시행자 자본금	PF 대출 (브릿지론 상환)	분양대금 일부
	준공			

※ 자료: 국토교통부 제출자료 등을 바탕으로 재작성

이에 인·허가가 지연되는 경우 사업 장기화로 인해 부동산개발사업의 불확실성이 증대됨과 아울러 금융비용 등의 증가로 인해 사업성이 악화될 수 있는바, 부동산의 적시 공급 계획에 차질이 발생하고 분양가가 상승하는 등의 사회적·경제적 비용이 유발되고, 이러한 비용이 수분양자를 비롯한 최종소비자에게 전가될 가능성이 있을 것으로 보임.

<부동산 PF 사업구조 예시>



※ 자료: 국토교통부

인·허가 제도를 합리화하기 위한 법률 정비는 지속적으로 추진되어 왔음. 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」(2008.6.5. 제정, 2008.9.6. 시행)과 「토지이용 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」(2015.1.20. 제정, 2016.1.21. 시행)은 각각 산업단지 개발 및 토지 이용과 관계된 인·허가 절차를 통합·간소화하는 취지이고, 「국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법」(2022.2.3. 제정, 2022.8.4. 시행) 제19조¹⁸⁾는 국가첨단전략산업 특화단지 구성에 관한 인·허가등의 신속처리 특례를 규정하고 있음.

「주택법」의 경우에도 사업계획승인권자¹⁹⁾로 하여금 사업계획승인과

18) 「국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법」

제19조(다른 법률에 따른 인·허가등의 신속처리 특례) ① 제16조제2항에 따라 특화단지를 조성하는 사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)는 다음 각 호의 협의·승인·인가·허가 등(이하 “**인·허가등**”이라 한다)이 지연되어 특화단지의 조성·운영에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 경우 산업통상부장관에게 해당 **인·허가등의 신속한 처리를 신청**할 수 있다.

1. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제21조에 따른 인·허가등이 의제되는 사항에 관한 관계 행정기관의 장과의 협의 또는 승인
2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2에 따른 인가·허가 등이 의제되는 사항에 관한 관계 행정기관의 장과의 협의
3. 「농어촌도로 정비법」 제18조에 따른 도로 점용 허가
4. 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제8조에 따른 개발사업 협의
5. 그 밖에 특화단지의 조성을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

② 산업통상부장관은 제1항에 따른 신청을 받은 경우 위원회의 심의·의결을 거쳐 해당 인·허가등의 권한을 가진 행정기관의 장(이하 “**인·허가권자**”라 한다)에게 인·허가등의 신속한 처리를 요청할 수 있다. 이 경우 해당 인·허가권자의 의견을 들은 후 위원회의 심의를 거쳐야 하며, 해당 인·허가권자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 인·허가등을 지체 없이 처리하여야 한다.

19) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 **사업계획승인권자**(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “**시·도지사**”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상

관련된 도시계획·건축·교통 등의 사항을 통합하여 검토 및 심의할 수 있도록 하는 제18조²⁰⁾의 통합심의 규정을 개정함으로써, 주택건설사업 등의 통합심의를 원칙적으로 의무화하고 통합심의 대상을 확대²¹⁾하는 등, 주택건설사업 등의 인·허가 기간이 단축될 수 있도록 제도를 개편해 나가고 있음²²⁾.

한편, 국토교통부에 따르면, 부동산개발사업의 인·허가 지연은 관계 법령 적용·해석의 불명확성 또는 행정기관, 사업시행자 및 그 밖의 관계자 간 사업내용 등에 대한 협의 장기화 및 이견·갈등 등에서 심화되는 측면이 있음.

의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

20) 「주택법」

제18조(사업계획의 통합심의 등) ① 사업계획승인권자는 필요하다고 인정하는 경우에 도시계획·건축·교통 등 사업계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통 개선대책
4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
5. 「경관법」에 따른 경관심의
6. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의를 부치는 사항

② 사업계획승인권자는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우 통합심의를 하여야 한다. 다만, 사업계획의 특성 및 규모 등으로 인하여 제1항 각 호 중 어느 하나에 대하여 통합심의를 적절하지 아니하다고 인정하는 경우에는 그 사항을 제외하고 통합심의를 할 수 있다.

21) 통합심의를 신청이 있는 경우 사업계획승인권자로 하여금 원칙적으로 통합심의를 하도록 하는 「주택법」 제18조제2항은 법률 제20048호 개정(2024. 1. 16. 개정, 2024. 7. 17. 시행)으로 신설되었고, 주택건설사업 관련 심의를 효율화하여 사업 소요기간을 단축할 수 있도록 사업계획승인권자가 주택건설사업계획승인과 관련하여 통합하여 검토 및 심의할 수 있는 대상에 교육환경평가, 재해영향평가등과 성능위주설계 평가를 추가하는 내용의 「주택법 일부개정법률안(대안)」이 국토교통위원회의 심사를 마치고(2025. 12. 10. 의결) 법제사법위원회에 회부되어 있음.

22) 그 외에 주택건설사업 인·허가 시 지방자치단체가 도로·공원 등의 기반시설 기부채납을 과도하게 요구하는 것을 방지하기 위한 「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」(국토교통부 고시) 개정도 추진 중임.

〈표 5〉 개정안에 따른 신속 인·허가 지원센터의 업무

인·허가 지원 관련		신속 인·허가 지원센터의 업무 (안 제23조제2항)
사유	주요 내용	
법령 해석 측면	◦ 특정 법령·지침 적용 여부 불분명 ◦ 지방자치단체-사업시행자 간 인·허가 규정에 대한 해석 차이 ◦ 인·허가 관계 법령 간 또는 상위·하위 규정 간 중복·불일치·충돌 ◦ 법정 기준을 넘어서는 조건 부과 등	◦ 인가·허가 등 관련 법령의 해석 (제2항제2호)
협의·소통 측면	◦ 소관 기관·부서 간 상이한 의견 및 소통 미흡 ◦ 사업계획 등에 대하여 불명확한 사유로 반려 또는 보완 지시 ◦ 협의내용 변경 또는 사업여건 상 충족하기 어려운 조건 제시 ◦ 감사·민원 등의 사유로 인·허가 지연	◦ 인가·허가 등의 절차 및 내용의 협의·조정(제2항제3호)
		◦ 인가·허가 등의 현황 및 실태 등에 대한 조사, 분석 및 관리(제2항제1호) ◦ 지방자치단체의 인가·허가 등의 행정 지원 및 평가(제2항제4호) ◦ 인가·허가 등 관련 제도개선 (제2항제5호) ◦ 그 밖에 부동산개발사업의 신속한 인가·허가 등을 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항(제2항제6호)

※ 자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 재작성

이에 개정안은 인·허가 과정 중 발생하는 법령운용 상의 불명확함을 해소하고 관계자 간 이견·갈등을 조정하며 인·허가 관련 현황 등을 체계적으로 관리할 공신력 있는 전담기구를 신설함으로써, 신속한 인·허가 처리를 지원하고 부동산개발사업의 효율성과 안정성을 향상하려는 취지로 이해되며,

인·허가 신속처리 또는 간소화 등을 위한 여러 관계 법률 조항의 실효성을 제고하고, 객관적이고 통일적인 인·허가 제도 개선에 기여함과 아울러, 수요자 중심 인·허가 행정서비스를 통해 사업시행자 등 민원인의 편의를 증진시키는 측면이 있을 것으로 보임²³⁾).

국토교통부는 인·허가 지연의 결과 부동산개발사업의 금융비용 증가 및 최종적인 분양가 상승 등으로 인하여 국민 부담이 가중되고 있어 정부 주도의 지원체계 마련이 필요한 상황으로,

신속한 인·허가 지원을 위한 전담조직을 설치함으로써, 인·허가 병목을 해소하고, 사업비 절감 및 분양가 인하 효과를 유도할 수 있으며, 이와 아울러 사업여건 개선에 따른 공급확대 효과도 기대할 수 있다는

23) 참고로, 국토교통부에 신속 인·허가 지원센터가 구축·운영되면, 다음과 같은 지방자치단체의 ‘인·허가 원스톱 민원서비스’ 등과 협업도 가능할 것으로 보임.

<신속 인·허가를 위한 지방자치단체의 지원제도 현황>

광역	기초	해당부서	비고
서울		신속통합기획과	정비사업의 신속한 인·허가를 위해 맞춤형 기획 지원
	송파구	민원행정과	인허가민원 원스톱 서비스
울산		기업현장지원과	원스톱 기업 인허가 서비스
경기	파주시	허가과	2·5·7제도(인허가 민원 신청 후 7일 이내 처리)
	고양특례시	시민봉사과	지적, 토지, 부동산 업무의 인허가 전담팀 설치
강원	원주시	허가과	인허가 원스톱
	영월군	신속허가과	원스톱 인허가서비스(건축, 개발, 산지, 농지를 통합해 허가, 처리)
경북	안동시	종합허가과	원스톱 인허가 업무처리 시스템
	영천시	기업유치과	공장 입지기준확인 신청 접수
	군위군	인허가과	인허가 민원 원스톱 서비스
전남	진도군	민원봉사과	복합민원 사전 예약제
	영암군	민원소통과	민원 1회 방문처리제
충북	진천군	기업유치팀	공장설립 원스톱 기업지원체계
	충주시	허가민원과	공장, 건축, 개발행위, 농지·산지 전용허가 등 인허가 원스톱 서비스
충남	서산시	원스톱허가과	원스톱민원창구
	천안시	허가과	원스톱민원창구

※ 자료: 국토교통부(건축공간연구원 수행), 「신속 인허가 지원센터 설립을 위한 연구」, 2025. 12.

점에서 개정안에 찬성하는 의견이며,

개정안이 입법화되는 경우 현재 추진 중인 신속 인·허가 지원센터 시범사업²⁴⁾의 결과를 토대로 제도를 조속히 시행하겠다는 입장임.

(2) 부동산개발사업 조정위원회와의 관계(안 제23조제2항제3호)

신속 인·허가 지원센터에 관한 세부 규정과 관련하여 다음과 같은 점을 추가적으로 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

안 제23조제2항제3호는 신속 인·허가 지원센터가 수행하는 업무로서 “인가·허가 등의 절차 및 내용의 협의·조정”을 규정하고 있음.

이와 관련하여, 현행 「부동산개발사업관리법」²⁵⁾에 따라서도 앞서

24) 국토교통부는 앞서 언급한 「신속 인허가 지원센터 설립을 위한 연구」 용역(2025. 5. ~2025. 12.)을 기반으로, ‘신속 인·허가 지원센터 시범운영’(2025. 11. 20.) 사업을 실시 중이며, 시범사업에 대하여 9건의 지원 신청(신청기간: 2025. 11. 26.~2025. 12. 5.)이 이루어졌음. 신속 인·허가 지원센터 시범운영 절차도(안)은 ‘참고’ 참조.

25) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제12조(조정위원회의 설치 등) ① 제17조제1항에 따라 조정 신청을 받은 부동산개발사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 심의·조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 부동산개발사업조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

1. 부동산개발사업의 사업계획 등 사업의 내용에 관한 사항
2. 제20조제1항에 따른 조정안의 사후관리를 위하여 필요한 사항
3. 그 밖에 부동산개발사업의 원활한 진행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

제17조(조정의 신청 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업의 사업시행자 또는 출자자(제2호 및 제4호의 사업으로 한정한다)는 조정위원회에 제12조제1항 각 호의 사항에 대하여 조정을 신청할 수 있다.

- 1.~3. (생 략)

4. 그 밖에 부동산개발사업의 인가·허가 등과 관련하여 국토교통부장관이 사업의 원활한 시행을 위하여 조정이 필요하다고 인정하는 부동산개발사업

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 시행령」

제9조(조정위원회의 기능) 법 제12조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각

언급한 조정위원회의 조정 절차를 통해 부동산개발사업의 인·허가에 관한 절차·내용 등을 조정하는 것이 가능함.

그런데, 조정위원회의 운영 절차에 따르면, 조정절차 개시부터 최종 조정까지 최대 180일²⁶⁾이 소요될 수 있는바, 신속한 인·허가 절차 진행 필요성을 고려할 때 조정위원회를 통한 조정 방식은 실효성이 낮은 측면이 있을 것으로 보임.

이에 개정안은 인·허가에 한하여 조정위원회의 조정 절차를 보완하여 신속 처리 절차를 지원하려는 것이라는 점에서 타당성이 있다고 보이며,

호의 사항을 말한다.

1. 부동산개발사업에 관한 토지매매계약 등에 관한 사항
 2. 부동산개발사업의 시행을 위한 협약의 내용에 관한 사항(부동산개발사업 목적물의 임대·운영에 관한 사항을 포함한다)
 3. 부동산개발사업의 인가·허가·승인 등의 내용에 관한 사항
 4. 그 밖에 사업계획의 변경 등 부동산개발사업의 원활한 추진을 위하여 조정위원회의 위원장이 필요하다고 인정하는 사항
- 26) 조정위원회의 조정 절차 소요 기간에 대해서는 「부동산개발사업관리법」 제20조와 같은 법 시행령 제16조에 규정되어 있으며, 같은 법 시행령에 따르면 조정위원회의 조정절차 개시 여부 결정까지 15일, 조정절차 개시일부터 조정안 작성까지 60일, 조정 기간 최대 60일 연장 등이 소요되고, 「부동산개발사업관리법」 제20조제3항에 따른 동의 여부 통보까지 60일 등의 기간을 고려할 때 최대 195일이 소요될 수 있으나, 국토교통부에 따르면 서류적격문제 등을 제외하면 조정의 신청에 따라 조정절차가 최단기간 내에 개시되고 있어, 조정절차 개시 여부 결정까지의 기간은 고려하지 않음.

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 시행령」

제16조(조정절차의 개시 등) ① 법 제19조제1항에 따라 조정위원회는 법 제17조제1항에 따른 조정 신청을 받은 날부터 15일 이내에 조정절차의 개시 여부를 결정해야 한다.

② 조정위원회는 제1항에 따라 조정절차를 개시한 날부터 60일 이내에 조정안을 작성해야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우에는 위원회의 의결을 거쳐 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제20조(조정안의 제시 등) ③ 제1항에 따라 조정안을 제시받은 각 당사자는 그 제시를 받은 날부터 60일 이내에 동의 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 동의 여부에 대한 답변이 없는 때에는 조정안에 동의한 것으로 본다.

법령해석 등과 같이 단기간 내 결과가 도출될 수 있는 경우, 오히려 조정위원회의 심의·조정 절차로 인한 지연이 발생할 우려가 있다는 국토교통부의 의견을 함께 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

한편, ‘조정’은 당사자 쌍방의 자율적 의사에 기하여 사법적 소송 절차에 의하지 않고 공정한 제3자를 조정인으로 선임하여 그가 제시하는 조정안에 양 당사자가 합의함으로써 분쟁을 해결하는 절차로서, 조정은 권고만 하며 그 권고에 동의할지 여부는 양 당사자가 합의로써 결정하고 해당 결정에 따라 개별 법률에서 규정하는 효력이 발생하는 분쟁해결 방식을 의미함.

이와 같은 조정은 ① 법원에 의한 조정, ② 행정기관이 설치한 조정기구에 의한 조정, ③ 한국소비자원 등 사회적으로 공신력이나 영향력이 있는 민간단체에 설치한 조정위원회에 의한 조정, ④ 「노동조합 및 노동관계조정법」 제52조와 같이 민간전문가나 명망가에 의한 조정으로 구분할 수 있음²⁷⁾.

현행 「부동산개발사업관리법」에 따른 조정위원회의 조정은 행정기관이 설치한 조정기구에 의한 조정에 해당하며, 합의제 행정기구인 조정위원회의 객관성과 공정성을 확보하기 위해 조정위원회의 구성,

27) 국회사무처 법제실, 『법제기준과 실제』(2024 개정증보판), 670~673쪽 발췌·정리

의결요건, 조정절차 및 조정의 효력 등에 관하여 중요한 사항을 법률에 명시하고 있음.

〈표 6〉 조정위원회와 신속 인·허가 지원센터의 조정 관련 사항 비교

구분		부동산개발사업 조정위원회	신속 인·허가 지원센터
기능		◦ 부동산개발사업의 사업계획 등 사업의 내용에 관한 사항 등 심의· <u>조정</u>	◦ 인가·허가 등의 절차 및 내용의 협의· <u>조정</u>
구성	조직	◦ 조정위원회 - 실무위원회 - 위탁기관(조정위원회 운영 및 사무처리)	◦ 지원센터 - 전문위원 - 전문기관
	인원	◦ 위원장 : 국토교통부차관 ◦ 조정위원 : 20명 이내 - 기획재정부, 행정안전부, 국토교통부 및 금융위원회의 고위공무원단에 속하는 공무원 - 부동산, 도시계획, 건축, 금융, 회계, 법률 등의 분야에 학식과 경험이 풍부한 전문가	◦ 센터장 : 미규정 ◦ 전문위원 : 상한 미규정 - 도시계획, 지역개발, 건축, 교통, 환경, 법률 분야 등 학식과 경험이 풍부한 관계 전문가
의결요건		◦ 재적위원 과반수의 출석으로 회의 개의, 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결	미규정
조정절차		◦ 조정의 신청 ◦ 각 당사자 및 이해관계인 등의 의견 청취 ◦ 조정안 작성 ◦ 조정절차 종료 ① 각 당사자가 조정안에 동의하거나 스스로 조정하는 등 조정이 성립된 경우 ② 당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽이 조정안에 동의하지 아니하여 조정이 불성립된 경우 ③ 더 이상 조정절차를 진행할 실익이 없는 경우 등	미규정
조정의 효력		◦ 당사자가 조정안에 동의하거나 동의한 것으로 보는 때에는 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 간주	미규정

이와 달리, 신속 인·허가 지원센터의 업무로 명시된 인가·허가 등의 절차 및 내용의 “조정”은 행정기관의 구속력 없는 자문 또는 권고로

이해되고, 조정위원회의 조정과 혼동될 소지가 있다는 점 등을 고려할 때,

신속 인·허가 지원센터의 업무로 명시된 “조정”을 조정위원회의 조정과 구분하여 인가·허가 등의 절차 및 내용에 관한 “협의의 지원” 등으로 수정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

다. 적극행정에 대한 면책 범위 확대(안 제21조제2항 삭제 및 제25조 신설)

현 행	개 정 안
제21조(조정 결과의 이행 및 현황 보고) ① (생략) ② 공공기관등에 소속된 공무원 또는 임직원이 제20조제5항에 따라 확정된 조정 결과의 이행을 위하여 업무를 적극적으로 처리한 결과에 대하여 그의 행위에 고의나 중대한 과실이 없는 경우에는 「감사원법」 제34조의3 및 「공공감사에 관한 법률」 제23조의2에 따라 징계 요구 또는 문책 요구 등 책임을 묻지 아니한다. ③ (생략) <신설>	제21조(조정 결과의 이행 및 현황 보고) ① (현행과 같음) <삭제> ③ (현행과 같음) 제25조(적극행정에 대한 면책) 공공기관등에 소속된 공무원 또는 임직원이 다음 각 호의 업무를 적극적으로 처리한 결과에 대하여 그의 행위에 고의나 중대한 과실이 없는 경우에는 「감사원법」 제34조의3 및 「공공감사에 관한 법률」 제23조의2에 따라 징계 요구 또는 문책 요구 등 책임을 묻지 아니한다. 1. 제20조제5항에 따라 확정된 조정 결과의 이행 2. 제23조제2항 각 호에 따른 지원 센터의 업무 및 처리 결과의 이행

현행 「부동산개발사업관리법」 제21조제2항은 공공기관등²⁸⁾에 소속된 공무원 또는 임직원이 같은 법 제20조제5항²⁹⁾에 따라 확정된 조정 결과의 이행을 위하여 업무를 적극적으로 처리한 결과에 대하여 그의 행위에 고의나 중대한 과실이 없는 경우에는 「감사원법」 제34조의3³⁰⁾ 및 「공공감사에 관한 법률」 제23조의2³¹⁾에 따라 징계 요구 또는 문책 요구 등 책임을 묻지 아니한다고 하여 적극행정에 대한 면책을 규정하고 있는데,

개정안은 안 제23조제2항 각 호³²⁾에 따른 “신속 인·허가 지원센터의

28) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제17조(조정의 신청 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업의 사업시행자 또는 출자자(제2호 및 제4호의 사업으로 한정한다)는 조정위원회에 제12조제1항 각 호의 사항에 대하여 조정을 신청할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “공공기관등”이라 한다)가 시행(공공기관등이 아닌 자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)하는 부동산개발사업
 - 가. 국가 및 지방자치단체
 - 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
 - 다. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 및 지방공단

29) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제20조(조정안의 제시 등) ⑤ 제3항에 따라 당사자가 조정안에 동의하거나 동의한 것으로 보는 때에는 제4항에 따른 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

30) 「감사원법」

제34조의3(적극행정에 대한 면책) ① 감사원 감사를 받는 사람이 불합리한 규제의 개선 등 공공의 이익을 위하여 업무를 적극적으로 처리한 결과에 대하여 그의 행위에 고의나 중대한 과실이 없는 경우에는 이 법에 따른 징계 요구 또는 문책 요구 등 책임을 묻지 아니한다.

31) 「공공감사에 관한 법률」

제23조의2(적극행정에 대한 면책) ① 자체감사를 받는 사람이 불합리한 규제의 개선 등 공공의 이익을 위하여 업무를 적극적으로 처리한 결과에 대하여 그의 행위에 고의나 중대한 과실이 없는 경우에는 이 법에 따른 징계 요구 또는 문책 요구 등 책임을 묻지 아니한다.

32) 「개정안」

제23조(신속 인·허가 지원센터) ② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 인가·허가 등의 현황 및 실태 등에 대한 조사, 분석 및 관리
2. 인가·허가 등 관련 법령의 해석
3. 인가·허가 등의 절차 및 내용의 협의·조정
4. 지방자치단체의 인가·허가 등의 행정 지원 및 평가
5. 인가·허가 등 관련 제도개선
6. 그 밖에 부동산개발사업의 신속한 인가·허가 등을 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

업무 및 처리 결과의 이행”에 대해서도 적극행정에 대한 면책이 적용 되도록 규정하려는 것임.

현행법 상 적극행정에 대한 면책 규정은 공공 측에서 배임 시비 및 소송 제기 등 책임 소재가 발생할 것을 우려하여 조정위원회의 조정 결과를 소극적으로 이행할 가능성을 방지함으로써 조정의 실효성을 제고할 수 있는 제반 여건을 마련하기 위한 취지로 이해됨.

이와 관련하여, 신속 인·허가 지원센터의 업무 중 인가·허가 등 관련 법령의 해석(안 제23조제2항제2호) 및 인가·허가 등의 절차 및 내용의 협의·조정(안 제23조제2항제3호) 등의 경우 지원센터의 소속 공무원 및 전문기관 소속 임직원 등이 적극적으로 참여하고 필요시 재량권을 발휘하여야 할 것으로 보이는바,

개정안은 인·허가의 신속한 처리 지원과 관련하여 관계 공공기관등에 소속된 공무원 또는 임직원의 적극적인 참여 기반을 마련함으로써, 신속 인·허가 지원센터 제도의 실효성을 제고하려는 것으로 이해됨.

한편, 안 제25조제2호는 면책의 범위로 안 제23조제2항 각 호³³⁾에

33) 「개정안」

제23조(신속 인·허가 지원센터) ② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 인가·허가 등의 현황 및 실태 등에 대한 조사, 분석 및 관리
2. 인가·허가 등 관련 법령의 해석
3. 인가·허가 등의 절차 및 내용의 협의·조정

따른 신속 인·허가 지원센터의 “업무” 및 “처리 결과”의 이행을 규정하고 있는데,

현행법 제21조제2항은 면책의 범위를 확정된 조정 결과의 이행으로 최소화하고 있다는 점 및 “처리 결과”는 그 의미가 불분명한 측면이 있다는 점 등을 고려하여, 면책의 범위를 안 제23조제2항제2호에 따른 법령의 해석 및 같은 항 제3호에 따른 협의·조정 등 면책의 필요성이 높은 사항으로 구체화 및 한정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 신속 인·허가 지원센터의 운영 실효성을 높이기 위해서는 인·허가 기관(지방자치단체)의 적극적인 참여가 필수적인바, 인·허가 지원 과정에서 발생하는 법령 해석 및 협의·조정결과에 대한 이행 등의 행정행위에 관한 면책규정 신설에 동의한다는 의견임.

-
- 4. 지방자치단체의 인가·허가 등의 행정 지원 및 평가
 - 5. 인가·허가 등 관련 제도개선
 - 6. 그 밖에 부동산개발사업의 신속한 인가·허가 등을 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

라. 별칙 적용에서 공무원 의제 대상 확대(안 제27조제2호 신설)

현 행	개 정 안
<u>제24조(별칙 적용에서 공무원 의제)</u> 다음 각 호에 해당하는 사람은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 본다. 1. (생략) <u><신설></u> 2. <u>제23조제1항에</u> 따라 위탁받은 업무에 종사하는 사람	<u>제27조(별칙 적용에서 공무원 의제)</u> - ----- ----- ----- --. 1. (현행과 같음) <u>2. 제24조제1항 각 호에 따른 업무를 수행하는 전문기관의 임직원</u> <u>3. 제26조제1항에</u>----- -----

개정안은 안 제24조제1항 각 호³⁴⁾에 따른 업무를 수행하는 전문기관의 임직원에 대해서도 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지를 적용할 때에는 공무원으로 보도록 함으로써, 별칙 적용에서 공무원 의제 대상을 확대하려는 것임.

전문기관의 임직원은 신속 인·허가 지원센터가 수행하는 업무의 객

34) 「개정안」

제24조(전문기관의 지정 등) ① 국토교통부장관은 지원센터의 효율적인 운영을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무를 수행하는 전문기관을 지정할 수 있다.

1. 제23조제2항제2호에 따른 법령해석
2. 제23조제2항제3호에 따른 협의·조정을 위한 기초자료의 조사, 사전 검토 및 협의·조정절차의 지원
3. 제23조제2항제5호에 따른 인가·허가 등 관련 제도개선을 위한 자료의 수집
4. 그 밖에 부동산개발사업의 신속한 인가·허가 등의 지원을 위하여 국토교통부장관이 정하는 사항

관성·공정성을 뒷받침하는 역할을 담당한다는 점에서, 해당 임직원을 「형법」상 공무상 비밀누설죄(「형법」 제127조) 및 뇌물에 관한 죄(「형법」 제129조부터 제132조까지)를 적용할 때 공무원으로 보도록 하는 것은 신속 인·허가 지원센터 제도의 안정적 운영을 위해 필요한 입법조치로 보임.

국토교통부는 신속 인·허가 지원 과정에서 구체적인 사안에 대한 사전 검토 등을 수행하게 될 전문기관의 역할을 고려할 때, 검토의견과 유사한 취지에서 전문기관의 임직원에게 대하여 벌칙 적용에서 공무원 의제가 필요하다는 의견임.

마. 부칙

개 정 안
이 법은 공포한 날부터 시행한다.

개정안의 부칙은 개정법률이 공포한 날부터 시행되도록 규정하고 있는데, 이는 신속 인·허가 지원센터 등의 규정이 조기에 적용되도록 하기 위한 취지로 이해됨.

한편, 개정안은 신속 인·허가 지원센터의 구성·운영 등에 필요한 사항, 전문기관의 지정 및 지정취소 등에 관한 사항 등을 대통령령으로 정하도록 규정하고 있는바, 각 개정규정의 안정적인 시행을 위하여 하위 법령의 준비기간 등을 고려하여 시행일을 규정할 필요성에 대하여 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

추가적으로, 현행법의 부칙 제1조³⁵⁾는 현행법 제23조제1항제1호부터 제4호까지 및 제25조의 규정을 공포 후 2년이 경과한 날로 규정하고 있어, 각 해당 규정은 2027년 5월 28일부터 시행될 예정인데,

35) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」 부칙 <법률 제20977호, 2025. 5. 27.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 사항은 해당 각 호의 구분에 따른 날부터 시행한다.

1. 제9조: 공포 후 1년이 경과한 날

2. 제5조부터 제8조까지, 제23조제1항제1호부터 제4호까지 및 제25조: 공포 후 2년이 경과한 날

개정안에 따르면 제23조부터 제25조까지의 규정이 신설됨에 따라, 현행법 제23조는 제26조로, 제25조는 제28조로 각각 변경되므로³⁶⁾, 개정안이 입법화되는 경우 현행법 부칙 제1조의 개정도 수반되어야 할 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

36) 「개정안」

현 행	개 정 안
제4장 보칙 <u>제23조</u> (업무의 위탁) (생 략)	제5장 보칙 <u>제26조</u> (업무의 위탁) (현행 제23조와 같음)
제5장 벌칙 <u>제25조</u> (과태료) (생 략)	제6장 벌칙 <u>제28조</u> (과태료) (현행 제25조와 같음)

참고

신속 인·허가 지원센터 시범운영 절차도(안)

◆ (지원절차) 신청·접수(국토부) → 기초보고(전문기관) → 의견청취·조사·분석(국토부·전문기관·자문위) → 조사보고(전문기관) → 최종 결정

- (신청·접수) 국토부(지원센터)로 접수 일원화, 사업자·지자체 모두 신청 가능하며, 객관성·구체성·신속성 제고 위해 표준신청서 제공
 - (기초보고) 전문기관이 사업개요, 지연원인·쟁점, 유형분류(유권해석·협의조정), 대상적격 등 기초보고서를 국토부(지원센터)로 보고 (주 1회)
 - (의견청취·조사·분석) 사실조사, 관계법령 분석, 유사사례 검토, 자문위 개별 자문 등을 통해 안전 조사·분석 실시
 - (조사보고) 전문기관은 분석내용 및 최종 지원방향 검토내용을 포함한 조사보고서를 국토부(지원센터)로 보고
 - (최종결정) 국토부(지원센터)는 조사보고서 기반으로 상정안건을 작성하고 자문위(전체회의)를 통해 최종 지원내용 결정 (월 1회)
- * 법령 운용·해석과 관계된 사안인 만큼 당사자(중앙·지방정부 등) 참여 의무화

【 업무절차도 】

