



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

도시개발법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 도시개발사업에 대한 통합심의 제도 신설 등 》
■ 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2218301호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유	1
III . 주요내용	2
IV . 검토의견	3
1. 도시개발구역의 지정 또는 개발계획의 수립 시 관계 행정기관의 협의 기한 명시(안 제8조제4항 및 제5항 신설)	3
2. 통합심의 제도 신설(안 제19조의2 신설)	9
3. 벌칙 적용 시 공무원 의제(안 제84조)	19
4. 부칙	21

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 복기왕의원 등 26인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 13.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 14.

II. 제안이유

현행법은 도시개발구역의 지정, 도시개발구역에 대한 개발계획 및 시행계획과 관련한 통합심의 규정이 미비하여 도시개발구역의 지정권자가 도시개발구역에 대한 개발계획을 수립하거나 실시계획을 인가하는 경우 도시계획위원회를 포함하여 경관위원회, 국가교통위원회 등 개별법령에 따른 위원회의 심의를 별도로 받아야 하며, 도시개발사업과 관련한 기관과의 협의기한이 명확하게 규정되어 있지 않아 도시개발사업을 원활하게 추진하기 어려운 문제가 있다는 지적이 있음.

이에 도시개발사업과 관련한 기관과의 협의기한을 명확하게 규정하고 도시개발구역의 지정, 도시개발계획 및 실시계획과 관련한 심의를 통합하여 심의할 수 있도록 함으로써 도시개발사업을 효과적으로 추진하는데 기여하려는 것임.

Ⅲ. 주요내용

가. 지정권자가 도시개발구역을 지정하거나 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립하기 위하여 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우 관계 행정기관의 의견제출 기한을 명확히 함(안 제8조제4항 및 제5항 신설).

나. 지정권자가 도시개발구역을 지정하거나 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립 또는 실시계획을 인가하는 경우 도시계획·경관·교통 등과 관련한 사항을 통합하여 심의할 수 있도록 함(안 제19조의2제1항 신설).

다. 지정권자는 통합심의를 하는 경우 도시계획·경관·교통 등과 관련한 개별법의 심의권한을 가진 위원회의 위원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의를 하도록 함(안 제19조의2제3항 신설).

라. 지정권자는 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여야 하고, 통합심의를 거친 경우 도시계획·경관·교통 등과 관련한 개별법에 따른 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 간주함(안 제19조의2제10항 및 제11항 신설 등).

IV. 검토의견

1. 도시개발구역의 지정 또는 개발계획의 수립 시 관계 행정 기관의 협의 기한 명시(안 제8조제4항 및 제5항 신설)

현 행	개 정 안
제8조(도시계획위원회의 심의 등) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제8조(도시계획위원회의 심의 등) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 제1항에 따라 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 협의 요청을 받은 날로부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에 관계 행정기관의 장은 1회에 한정하여 10일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.</u> <u>⑤ 관계 행정기관의 장이 제4항에 따른 의견제출 기간 내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의가 이루어진 것으로 본다.</u>
<u><신설></u>	

현행법에 따라 지정권자¹⁾는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있고, 도시개발구역을 지정하려면 해당 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 “개발계획”이라 함)을 수립하여야 하되, 개발계획을 공모하거나 대통령령으로 정하는 지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있는데²⁾,

1) 국토교통부장관, ‘시·도지사’ 및 ‘대도시 시장’

이와 같이 지정권자가 도시개발구역을 지정·변경지정하거나 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립·변경수립하려면 ‘관계 행정기관의 장과 협의’한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 3) 제106조에 따른 중앙도시계획위원회 또는 같은 법 제113조에 따른 시·도도시계획위원회나 대도시에 두는 대도시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하도록 규정⁴⁾되어 있음.

2) 「도시개발법」

제3조(도시개발구역의 지정 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있다.

1. 특별시장·통합특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “**시·도지사**”라 한다)
2. 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 “**대도시 시장**”이라 한다)

③ 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항과 제2항에도 불구하고 도시개발구역을 지정할 수 있다.

1. 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
2. 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우
3. 제11조제1항제2호에 따른 공공기관의 장 또는 같은 항 제3호에 따른 정부출연기관의 장이 대통령령으로 정하는 규모 이상으로서 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우
4. 제2항에 따른 협의를 성립되지 아니하는 경우
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

제4조(개발계획의 수립 및 변경) ① 지정권자는 도시개발구역을 지정하려면 해당 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 “**개발계획**”이라 한다)을 수립하여야 한다. 다만, 제2항에 따라 개발계획을 공모하거나 대통령령으로 정하는 지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있다.

② 지정권자는 창의적이고 효율적인 도시개발사업을 추진하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발계획안을 공모하여 선정된 안을 개발계획에 반영할 수 있다. (후단 생략)

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제106조(중앙도시계획위원회) 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 국토교통부에 중앙도시계획위원회를 둔다. (각 호 생략)

제113조(지방도시계획위원회) ① 다음 각 호의 심의를 하게 하거나 자문에 응하게 하기 위하여 시·도에 시·도도시계획위원회를 둔다. (각 호 생략)

4) 「도시개발법」

제8조(도시계획위원회의 심의 등) ① 지정권자는 도시개발구역을 지정하거나 제4조제1항 단서에 따라 개발계획을 수립하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회 또는 같은 법 제113조에 따른 시·도도시계획위원회나 대도시에 두는 대도시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

이와 관련하여, 개정안은 지정권자가 도시개발구역 지정 등을 위하여 관계 행정기관의 장에게 협의를 요청하는 경우, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장으로 하여금 협의 요청을 받은 날부터 20일 이내(1회에 한정하여 10일의 범위에서 연장 가능)에 의견을 제출하도록 협의 기한을 명시(안 제8조제4항)하고,

관계 행정기관의 장이 의견제출 기간 내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의가 이루어진 것으로 보도록 간주 규정을 마련(안 제8조제5항)하려는 것임.

도시개발사업은 대규모 토지를 조성하고 기반시설을 설치하는 사업으로, 개발계획에는 인구수용계획, 토지이용계획, 교통처리계획, 환경보전계획, 도시기반시설 계획, 문화재계획 등 각종 인·허가 사항이 포함⁵⁾되

5) 「도시개발업무지침」(국토교통부훈령) [별표1] 개발계획의 표준내용(2-2-2. 관련)

부 문 별 계 획	인구수용계획	- 인구규모 및 구조전망 - 밀도계획	- 생활권 설정과 인구배분 - 주택배분계획
	토지이용계획	- 용지분류 - 용도별 입지배분 - 유치업종 및 배치계획(산업단지 개발의 경우)	- 용도별 면적산정 - 가구 및 획지분할
	교통처리계획	- 교통수요예측 - 가로망계획 - 주차장계획	- 환승시설계획 - 교통안전시설계획 - 특수가로계획
	환경보전계획	- 중점보전대상의 설정 및 보전계획 - 공원·녹지체계 구성계획	- 경관계획
	도시기반시설 계획	- 교통시설 - 공공의 문화시설(교육시설 포함) - 보건·위생시설 - 유통·공급시설(초고속 통신망, 공동구 포함)	- 도시공간시설 - 방재시설 - 구역외 도시기반시설 설치계획
	문화재계획	- 문화재 조사 - 문화재 보호계획	- 종합학술조사
	도시·군관리계획 변경	- 도시·군관리계획의 결정·변경	
	토지수용·사용 및 환지계획	- 토지 세목별 현황 - 토지취득방법 - 준치 건축물 및 공작물 처리계획	- 지장물 현황 - 수용·사용 및 환지계획(방식)
	재원조달 및 사업시행계획	- 재원조달계획 - 구역외 도시기반시설 설치비용 부담계획	- 단계별 사업시행계획 - 사업의 운영방안

므로, 지정권자는 이와 관련된 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐야 하는데,

현행법에 협의 요청을 받은 행정기관의 의견제출 기한이 명시되어 있지 않아 도시개발사업이 시행 초기 단계부터 지연될 가능성이 제기되고 있음.

이에 개정안은 도시개발사업에 관한 관계 행정기관의 의견제출 기한과 의견 미제출 시 협의 완료 간주를 규정함으로써, 예측가능한 행정을 도모하고 도시개발사업의 원활한 추진을 뒷받침하여 지역 주민의 정주 여건을 개선하고 지역 경제를 활성화하기 위한 취지라는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

한편, 도시개발사업은 사업 대상지의 특성에 따라 고려해야 할 행정적 요소가 복잡하고 다양하므로, 현행법은 일률적인 협의 기한을 부여하기 보다는 전문적 사안에 대한 관계 행정기관의 신중한 검토를 보장하고 행정절차의 유연성을 부여하는 측면이 있는 것으로 보이는 점 등을 감안하면, 협의 완료가 아닌 협의 의견을 제출하지 아니한 것만으로 협의 간주를 인정하는 것이 타 소관 법률 및 소관 부처의 권한과 관련하여 적절한지 검토가 필요해 보임.

또한, 대규모 개발사업의 지역·구역 및 지구 등 지정을 위한 관계 행

정기관과의 협의 절차와 관련하여 법률에 의견제출 기한을 명시한 사례와 명시하지 않은 사례가 모두 있는바,

개정안에 대해서는 도시개발사업의 신속한 추진 필요성과 인·허가 사안에 대한 면밀한 검토 필요성 등을 종합적으로 고려하여, 협의 기한 명시 및 협의 간주 여부를 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

【 지역·지구·구역 지정을 위한 관계기관과의 협의 시 협의 기한 명시 여부 입법례 】

명시 사례	비명시 사례
「공공주택 특별법」 제8조(주택지구의 지정 등을 위한 관계기관 협의) ① 국토교통부장관은 주택지구를 지정 또는 변경하려면 지구개요·지정목적 및 인구수용계획 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 주택지구 지정안 또는 변경안에 대하여 제10조제1항에 따른 주민 등의 의견청취 전에 국방부·농림축산식품부 등 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 시·도지사 <u>와 협의하여야 한다</u>. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. ② 제1항에 따른 협의기간은 20일 이내로 하되, 관계 중앙행정기관의 장 또는 관할 시·도지사의 요청이 있는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 <u>1회에 한하여 10일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다</u>. 다만, <u>협의기간 내에 협의가 완료되지 아니한 경우에는 협의를 거친 것으로 본다</u>.	「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조(경제자유구역의 지정 등) ④ 제1항에 따라 경제자유구역의 지정을 요청받은 산업통상부장관은 <u>관계 행정기관의 장과의 협의와 경제자유구역위원회의 심의·의결을 거쳐 경제자유구역개발계획을 확정하고 경제자유구역을 지정한다</u>. 이 경우 제1항에 따라 경제자유구역의 지정을 요청한 시·도지사의 의견을 들어야 한다.
「도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」 제9조(도심융합특구의 지정·변경지정) ① 국토교통부장관은 제8조에 따른 지정 신청이 있는 경우 관계 중앙행정기관의 장과의 협의와 도시개발위원회의 심의·의결을 거쳐 <u>도심융합특구기본계획을 승인하고 도심융합특구를 지정할 수 있다</u>.	「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제7조(혁신도시개발예정지구의 지정절차 등) ①국토교통부장관은 제6조에 따라 <u>혁신도시개발예정지구를 지정하려는 경우에는 관할 시·도지사 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과의 협의와 「기업도시개발 특별법」</u>

③ 제1항에 따라 협의 요청을 받은 관계 중앙행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 국토교통부 장관에게 의견을 제시하여야 한다.	제39조에 따른 도시개발위원회(이하 “도시개발위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 혁신도시개발예정지구를 지정할 수 있다. 지정된 혁신도시개발예정지구를 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.
---	--

국토교통부는 협의가 장기가 지연되는 것을 방지하고 신속한 사업 추진을 도모하려는 취지라는 점에서 개정안에 동의하는 의견이며,

대한주택건설협회도 불필요한 행정 지연 요인의 해소가 가능할 것으로 판단된다는 점에서 개정안에 동의하는 의견임.

2. 통합심의 제도 신설(안 제19조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제19조의2(통합심의) ① 지정권자는 제3조에 따라 도시개발구역을 지정하거나 제4조제1항 단서에 따라 개발계획을 수립하려는 경우 또는 제17조제2항에 따라 실시계획을 인가하려는 경우(시행자인 지정권자가 실시계획을 작성하는 경우를 포함한다) 다음 각 호의 사항을 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다. 도시개발구역·개발계획 및 실시계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다. 1. 「경관법」에 따른 경관 심의 2. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가 3. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 연계교통체계구축대책 4. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통 개선대책 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서 6. 「산지관리법」에 따라 해당 도시개발구역에 속한 산지의 이용계획 7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등 8. 제8조제1항에 따른 도시계획위원회의 심의 9. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항 ② 제1항에도 불구하고 도시개발구역의 특성 및 규모 등으로 인하여 제1항 각 호 중 어느 하나에 대하여 통합심의를 적절하지 아니하다고 인정하는 경우에는 그 사항을 제외하고 통합심의를 할 수 있다. ③ 제1항에 따라 통합심의를 하는 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 소집된 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 구성하여 통합심의를 하여야 한다. 이 경우 위원장은 제2호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선하는 사람으로 하며, 부위원장은 제1호에 해당하는 사람 중에서 위원장이 임명한다. 1. 해당 지정권자가 속한 기관의 도시개발사업과 관련된 부서의 장

현 행	개 정 안
	2. 도시계획·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 도시개발 사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 지정권자가 위촉한 사람 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회의 위원(국토교통부장관이 지정권자인 경우에 한정한다) 또는 해당 도시개발구역이 속한 시·도 및 대도시에 설치된 지방도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1명 이상을 포함하여 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 4. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권 광역교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 5. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 국가교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 6. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 7. 「경관법」에 따른 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 8. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 9. 「산지관리법」에 따라 해당 도시개발구역에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 10. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 11. 제1항제9호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 ④ 통합심의위원회는 위원장 1명 및 부위원장 1명을 포함하여 30명 이하의 위원으로 구성한다. ⑤ 통합심의위원회의 위원장은 제3항제3호부터 제11호까지에 해당하는 위원이 속한 위원회의 위원장에게 위원의 추천을 요청하여야 하며, 위원의 추천을 요청받은 위원장은 그 요청을 받

현행	개정안
	은 날부터 7일 이내에 위원을 추천하여야 한다. ⑥ <u>통합심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 다음 각 호의 구분 또는 제2항에 따라 재적위원을 다르게 운영할 수 있다.</u> 1. <u>개발계획 또는 실시계획을 심의하는 경우: 제3항제3호부터 제11호까지에 따른 위원 중 통합심의의 대상이 아닌 위원은 재적위원에 포함하지 아니하고 계산</u> 2. <u>개발계획 또는 실시계획의 변경을 심의하는 경우: 위원장과 개발계획 또는 실시계획의 변경 사항과 관련있는 위원으로 재적위원 계산</u> ⑦ <u>통합심의위원회는 회의내용을 녹취하고 회의록을 작성하여야 한다.</u> ⑧ <u>제17조제2항에 따라 실시계획 인가를 받으려는 자는 그 인가를 신청하면서 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정권자에게 통합심의를 요청할 수 있다. 이 경우 지정권자는 통합심의를 요청받은 날로부터 10일 이내에 통합심의의 실시 여부, 통합심의의 범위 등 대통령령으로 정하는 사항을 통합심의를 신청한 자에게 통보하여야 한다.</u> ⑨ <u>제8항 후단에 따라 통합심의의 실시를 통보받은 자는 제1항 각 호와 관련된 서류를 지정권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.</u> ⑩ <u>지정권자는 통합심의를 한 경우 특별한 사유가 없으면 심의 결과를 반영하여 도시개발구역을 지정하거나 개발계획을 수립 또는 실시계획을 인가하여야 한다. 도시개발구역·개발계획 및 실시계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.</u> ⑪ <u>통합심의를 거친 경우에는 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다.</u> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 및 지방도시계획위원회 2. 「경관법」에 따른 경관위원회 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호

현 행	개 정 안
	<u>위원회</u> 4. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 국가교통위원회 5. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통위원회 6. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회 7. 「산지관리법」에 따른 산지관리위원회 8. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회 9. 제1항제9호에 대하여 심의권한을 가진 위원회 ⑫ 해당 지정권자가 속한 기관에 제1항 각 호의 사항에 대한 통합심의를 수행하고 제3항에 따라 적합하게 구성되는 위원회가 있는 경우 시·도 조례(시·도지사가 지정권자인 경우에 한정한다), 대도시 조례(대도시 시장이 지정권자인 경우에 한정한다) 또는 국토교통부령(국토교통부장관이 지정권자인 경우에 한정한다)으로 정하는 바에 따라 그 위원회가 통합심의위원회의 기능을 대신하도록 할 수 있다. ⑬ 그 밖에 통합심의위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 부 칙 제2조(통합심의에 관한 적용례) 제19조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 통합심의를 신청하는 경우부터 적용한다.	

안 제19조의2는 도시개발사업에 통합심의 제도를 도입하려는 것으로, 통합심의의 심의 주체, 적용 단계 및 심의 대상(제1항·제2항), 통합심의 위원회의 구성 및 운영(제3항~제7항, 제12항~제13항), 통합심의의 절차 및 효력(제8항~제11항) 등에 대하여 규정하고 있으며, 상세한 내용은 다음 표와 같음.

【 개정안(안 제19조의2)의 통합심의 규정 주요 내용 】

구 분		내 용
심의 주체		◦ 지정권자(국토교통부장관, 시·도지사, 대도시 시장)
적용 단계		◦ 도시개발구역 지정(개발계획 수립 포함) 시 또는 도시개발구역 지정 후 개발계획 수립 시 ◦ 실시계획 인가 시
심의 대상		◦ 다음 사항 통합 심의 ① 「경관법」에 따른 경관 심의 ② 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가 ③ 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 연계교통체계구축대책 ④ 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통 개선대책 ⑤ 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서 ⑥ 「산지관리법」에 따라 해당 도시개발구역에 속한 산지의 이용계획 ⑦ 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등 ⑧ 제8조제1항에 따른 도시계획위원회의 심의 ⑨ 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통합심의회에 부치는 사항 ※ 다만, 도시개발구역의 특성 및 규모 등으로 인하여 통합심의회가 적절하지 아니하다고 인정하는 사항은 제외 가능
통합 심의 위원회	구성	◦ 30명 이하 ※ 지정권자 소속 공무원, 도시계획·교통·환경·재해 전문가 중 지정권자 위촉 인원, 도시계획위원회 위원 중 도시계획·설계·환경 전문가 각 1명 이상, 관련 위원회 위원장 추천인 등
	운영	◦ 재적위원 과반수 출석으로 개의, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결 ※ 심의 내용 등에 따라 재적위원 계산 기준 별도 적용 가능 ◦ 유사 위원회 활용 : 통합심의를 수행 가능한 유사 위원회가 있을 경우, 해당 위원회에서 통합심의 실시 가능 ◦ 회의내용 녹취 및 회의록 작성 의무 실시
통합심의 절차·효력		◦ 실시계획 인가를 받으려는 자가 지정권자에게 통합심의를 요청하는 경우 통합심의 실시 여부 및 통합심의의 범위 등 10일 이내 통보 ◦ 통합심의의 실시를 통보받은 자는 지정권자에게 관련 서류 제출 ◦ 지정권자는 통합심의를 한 경우 도시개발구역 지정, 개발계획 수립 또는 실시계획 인가 시 심의결과 반영 ◦ 통합심의를 거친 경우 관련 위원회의 검토 및 심의 실시 의제

통합심의회는 관련 법령에 따라 여러 행정위원회 등의 개별 심의를 거쳐야 하는 사항을 하나의 위원회에서 통합하여 심의함으로써 행정절차를 간소화하기 위한 것으로,

개별 심의를 거치는 경우 전문분야별 관계 행정기관의 상이한 관점으로 인하여 조건부 의결 또는 재심의 등을 거치며 심의 절차가 순환·장기화 될 가능성이 있는바,

신속한 주택건설사업 추진 등 공익적 필요가 높은 분야에서 점차 도입이 확대되고 있는 제도임.

이에 개정안은 각종 심의 절차로 인한 연쇄 지연 우려가 있는 도시개발 사업에 대해서도 「공공주택 특별법」, 「주택법」 및 「도시 및 주거환경정비법」 등에 규정된 바와 유사한 통합심의 제도를 도입함으로써,

예측가능한 행정을 도모하고 원활한 사업 추진을 뒷받침하여, 지역 주민의 정주 여건을 개선하고 지역 경제를 활성화하기 위한 취지라는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보이며,

모든 도시개발사업에 일률적으로 통합심의를 적용하는 대신 지방자치 단체의 장기 사업의 특성 및 규모 등을 고려하여 통합심의를 실시 여부 및 범위 등을 결정할 수 있도록 함으로써, 심의절차가 간소화되는 경우 발생할 수 있는 문제를 최소화하도록 규정하고 있다는 점에서 타당성이 있는 것으로 보임.

【 법률 간 통합심의 규정 비교 】

구분 ¹⁾ (도입 연도)	산단절차 간소화법 (‘08년)	공공주택 특별법 (‘09년)		주택법 ²⁾ (‘12년)	민간임대 주택법 (‘15년)	도시정비법 (‘21년)	도시개발법 (개정안)
대상 사업	산업단지개발	① 공공주택지구 ② 도심복합	③ 공공주택건설	주택건설	민간임대 주택지구	① 공공재개발 ② 공공재건축	도시개발
심의 주체	지정권자 (국토교통부, 시·도, 시장군수)	국토교통부 시·도		사업계획 승인권자 (시·도)	지정권자 (국토교통부, 시·도)	지정권자 (시·도)	지정권자 (국토교통부, 시·도, 대도시)
의무 여부	의무	①②의무	③임의	임의	의무 (사업자 요청 시)	의무	임의
심의 위원	30명 이하	33명 이하		25명 이상 30명 이하	24명 이하	24명 이상 150명 이하	30명 이하
심의 단계	산업단지계획 수립	① 주택지구계획 승인 ② 복합사업계획 승인	④ 주택건설사업 계획승인	사업계획 승인	공급촉진 지구계획 승인	사업시행계획 인가	① 지구 지정 및 개발계획 수립 ② 실시계획 인가
심의 대상	-	건축심의	건축심의	건축심의	건축심의	건축심의	-
	도시군관리계획	도시군관리계획	도시군관리계획	도시군관리계획 및 개발행위	도시군관리계획	도시군관리계획	도시개발계획
	-	광역교통 개선대책	광역교통 개선대책	광역교통 개선대책	광역교통 개선대책	-	광역교통 개선대책
	연계교통체계 구축대책	-	-	-	-	-	연계교통체계 구축대책
	교통영향평가	교통영향평가	교통영향평가	교통영향평가	교통영향평가	교통영향평가	교통영향평가
	산지이용계획	산지이용계획	산지이용계획	-	산지이용계획	-	산지이용계획
	에너지사용계획	에너지사용계획	-	-	에너지사용계획	-	-
	재해영향평가	재해영향평가	-	재해영향평가	재해영향평가	재해영향평가	재해영향평가
	-	교육환경평가	-	교육환경평가	교육환경평가	교육환경평가	교육환경평가
	-	철도건설사업	-	철도건설사업	-	-	-
	경관심의	-	-	경관심의	사전경관계획	경관심의	경관심의
	-	-	-	-	-	환경영향평가	-
	-	-	-	소방시설 성능위주설계	-	소방시설 성능위주설계	-

주 1) 산단절차간소화법 : 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」

민간임대주택법 : 「민간임대주택에 관한 특별법」

도시정비법 : 「도시 및 주거환경정비법」

2) 「주택법」의 심의 대상은 법률 제21323호(2026. 2. 3. 개정, 2026. 8. 4. 시행) 기준임.

※ 자료: 국토교통부

한편, 개정안은 통합심의 권한을 지정권자에게 부여하고 있어 인구 50만 이상 대도시의 시장⁶⁾도 통합심의 권한을 보유하게 되는데,

통합심의 사항 중 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통 개선대책⁷⁾의 경우 시·도지사⁸⁾ 또는 국토교통부장관이 수립하고 광역교통위원회의 심의를 거쳐 확정되는 사항으로, 이에 대하여 대도시 시장이 통합심의 권한을 행사하기 어려운 측면이 있을 것으로 보임.

6) 「도시개발법」

제3조(도시개발구역의 지정 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있다.

1. 특별시장·통합특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)
2. 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 “**대도시 시장**”이라 한다)

제3조의2(도시개발구역의 분할 및 결합) ① 제3조에 따라 도시개발구역을 지정하는 자(이하 “지정권자”라 한다)는 도시개발사업의 효율적인 추진과 도시의 경관 보호 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하거나 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있다.

7) 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」

제7조의2(대규모 개발사업의 광역교통 개선대책) ① 개발면적이 50만제곱미터 이상이거나 수용인구 또는 수용인원이 1만명 이상인 규모의 개발사업으로서 대도시권의 광역교통에 영향을 미치는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(이하 “**대규모 개발사업**”이라 한다)이 시행되는 지역의 시·도지사는 개발사업에 따른 광역교통 개선대책을 수립하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
2. 「주택법」에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업
3. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 개발사업
4. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 개발사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 그 사업이 시행되는 지역의 시·도지사와 협의를 거쳐 그 사업에 따른 광역교통개선대책을 직접 수립할 수 있다.

1. 국가가 직접 시행하거나 허가·승인 또는 인가(허가·승인 또는 인가의 권한이 시·도지사에게 위임되어 있는 경우는 제외한다)를 하는 사업으로서 주택난의 긴급한 해소 또는 지역균형발전 등 국가의 정책적 목적을 달성하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우
2. 광역교통시설 및 교통수단의 확대 등 둘 이상의 지방자치단체에 걸친 광역교통관리의 개선이 필요한 경우로서 해당 지방자치단체의 장이 요청하는 경우

③ 국토교통부장관은 제1항이나 제2항에 따라 제출되거나 수립된 광역교통 개선대책을 광역교통위원회의 심의를 거쳐 확정하고, 이를 광역교통 개선대책을 제출하였거나 그 사업이 시행되는 지역의 시·도지사에게 통보하여야 한다. 확정된 광역교통 개선대책을 변경할 때에도 또한 같다.

8) 대도시권에 포함된 행정구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사

이와 관련하여, 「주택법」 제18조제4항9)에서는 사업계획승인권자가 시장·군수·구청장인 경우로서 시·도지사가 통합심의 사항에 대한 심의 권한을 가진 경우에는 사업계획승인권자가 시·도지사에게 통합심의를 요청할 수 있도록 함으로써, 인·허가권자와 통합심의 권한 보유자 간의 불일치 문제를 해소하고 있으므로,

개정안에서도 지정권자가 시장(대도시 시장 포함)·군수 또는 구청장인 경우로서 시·도지사가 통합심의 사항에 대한 심의 권한을 가진 경우에는 지정권자가 시·도지사에게 통합심의를 요청할 수 있는 근거를 마련하는 방안을 검토해볼 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 신속하고 효율적인 도시개발사업 추진 필요성과 통합심의를 규정한 유사 입법례 등을 고려하여 개정안에 동의하는 의견이며, 한국주택협회와 대한주택건설협회도 사업추진을 위한 행정 효율성을 강화하고 다른 개발 법령과의 형평성·일관성을 유지할 필요성 등에서 개정안에 동의하는 의견임.

9) 「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 통합심의에 부치는 사항

④ 사업계획승인권자가 시장·군수·구청장인 경우로서 시·도지사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 권한을 가진 경우에는 사업계획승인권자가 시·도지사에게 통합심의를 요청할 수 있다.

경기도의 경우 통합심의의 도입 취지에 동의하면서, 통합심의의 심의 대상과 관련하여 「공공주택 특별법」과 유사하게(15쪽 표) 건축심의, 에너지사용계획, 철도건설사업 등을 통합심의 대상으로 추가할 필요가 있다는 확대 의견과 아울러,

대도시 시장의 심의사항으로 적절하지 않은 광역교통개선대책을 심의 대상에서 제외할 필요가 있다는 수정 의견 등을 제시하고 있으므로, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

【 통합심의 제도 신설에 관한 관계기관의 주요 의견 】

기관명	주요 의견
경기도 <수정 필요>	◦ 종합적으로 통합심의 도입 취지에 공감 ◦ 통합심의 심의 대상 범위 변경(안 제19조의2제1항) - (하남시 도시전략과) <u>통합심의 대상 확대(건축심의, 에너지사용계획, 철도 건설사업 추가) 필요</u> - (광역교통정책과) <u>광역교통개선대책은</u> 지자체 간 갈등을 협의·조정 가능한 국가 또는 시·도지사가 계획하고 국가의 심의를 통해 확정하는 사항으로, 지방정부(대도시 시장 등)의 심의기구에서 심의의결하는 것은 「광역교통법」의 목적 및 취지, 행정체계 등 고려 시 적절치 않으므로 <u>통합심의 대상에서 제외 필요</u> ◦ 조문 명확화(안 제19조의2제3항) - (도시정책과) 심의 제외 대상 선정 주체를 ‘지정권자’로 명확화 필요
한국주택 협회 <동의>	◦ 사업추진 효율성 강화, 「주택법」·「도시정비법」 등 유사 법령과의 형평성·일관성을 고려하여 개정안에 동의
대한주택 건설협회 <동의>	◦ 현행 개별 심의에 따른 행정 비효율 및 사업 장기화 초래 등 문제 해소를 위해 통합심의 도입 동의

※ 자료: 국토교통부

3. 벌칙 적용 시 공무원 의제(안 제84조)

현행	개정안
제84조(벌칙 적용 시 공무원 의제) 조합의 임직원, 제20조에 따라 그 업무를 하는 <u>감리원</u> 은 「형법」 제1 29조부터 제132조까지의 규정에 따 른 벌칙을 적용할 때 공무원으로 본 다.	제84조(벌칙 적용 시 공무원 의제) - ----- ----- <u>감리원, 제19조의2에 따</u> <u>른 통합심의위원회의 위원 중 공무</u> <u>원이 아닌 위원은</u> ----- -----.

안 제84조는 안 제19조의2에 따라 지방자치단체에서 통합심의위원회를 구성하는 경우 해당 통합심의위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원에 대하여 「형법」 상 뇌물에 관한 죄¹⁰⁾에 따른 벌칙을 적용할 때 공무원으로 보도록 규정하려는 것으로,

10) 「형법」

제129조(수뢰, 사전수뢰) ①공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 공무원 또는 중재인이 된 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

제130조(제삼자뇌물제공) 공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

제131조(수뢰후부정처사, 사후수뢰) ①공무원 또는 중재인이 전2조의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때에는 1년 이상의 유기징역에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제삼자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에도 전항의 형과 같다.

③공무원 또는 중재인이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

④전3항의 경우에는 10년 이하의 자격정지를 병과할 수 있다.

제132조(알선수뢰) 공무원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

통합심의위원회의 책임성·투명성을 유지하려는 취지 및 유사 입법
 제11) 등을 고려할 때 타당한 것으로 보이며, 국토교통부도 이와 같은 취지
 에서 개정안에 동의하는 의견임.

11) 「공공주택 특별법」

제33조(공공주택통합심의위원회의 설치 등) ④ 통합심의위원회의 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 주택지구 또는 공공주택이 속한 지역을 관할하는 시·도 소속의 관계 부서의 장으로서 고위공무원단에 속하는 공무원(시·도의 경우에는 3급 이상인 공무원을 말한다)과 국토교통부에서 주택 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 2. 도시계획·건축·교통·환경·재해 분야 등의 전문가로서 택지개발 및 주택사업에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 국토교통부장관이 위촉한 사람
 3. 「건축법」에 따른 중앙건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천한 사람
 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람 1인과 해당 주택지구 및 공공주택이 속한 시·도에 설치된 시·도도시계획위원회의 위원 중 도시계획전문가·설계전문가·환경전문가 각 1인 이상을 포함하여 해당 시·도도시계획위원회의 위원장이 추천하는 사람
 5. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 6. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 국토교통부 소속의 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 교통영향평가심의위원회의 위원장이 추천하는 사람
 7. 「산지관리법」에 따라 해당 주택지구에 속한 산지의 이용계획에 대하여 심의권한을 가진 산지관리위원회의 위원 중 해당 산지관리위원회의 위원장이 추천하는 사람
 8. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획에 대하여 심의권한을 가진 위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 9. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 10. 「철도산업발전기본법」에 따른 철도산업위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
 11. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 사람
- ⑧ 통합심의위원회 및 시·도공공주택통합심의위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

4. 부칙

개 정 안
부 칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(통합심의에 관한 적용례) 제19조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 통합심의를 신청하는 경우부터 적용한다.

안 부칙 제2조는 통합심의에 관한 적용례로서 안 제19조의2의 개정규정¹²⁾의 적용시점을 명확히 하기 위하여 필요한 조치로 보임.

다만, 안 부칙 제2조는 통합심의 규정이 해당 개정규정의 시행 이후 “통합심의를 신청하는 경우부터” 적용되도록 규정하고 있는데, 이는 안 제19조제8항에 따라 도시개발사업에 관한 “실시계획의 인가를 받으려는 자”가 그 인가를 신청하면서 “지정권자에게 통합심의를 요청”하는 경우로 적용 범위를 한정한 것으로 보임.

이와 관련하여, 안 제19조의2제1항은 지정권자가 ① 도시개발구역을 지정하려는 경우, ② 도시개발구역의 지정 이후 개발계획을 수립하려는

12) 「개정안」

제19조의2(통합심의) ① 지정권자는 제3조에 따라 도시개발구역을 지정하거나 제4조제1항 단서에 따라 개발계획을 수립하려는 경우 또는 제17조제2항에 따라 실시계획을 인가하려는 경우(시행자인 지정권자가 실시계획을 작성하는 경우를 포함한다) 다음 각 호의 사항을 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다. 도시개발구역·개발계획 및 실시계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다. (각 호 생략)

⑧ 제17조제2항에 따라 실시계획 인가를 받으려는 자는 그 인가를 신청하면서 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정권자에게 통합심의를 요청할 수 있다. (후단 생략)

경우, ③ 실시계획을 인가하려는 경우 ‘직권’으로 통합심의를 할 수 있도록 규정하고 있으며,

도시개발사업의 신속하고 원활한 추진을 도모하려는 개정안의 취지를 고려할 때 실시계획의 인가를 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우가 아니더라도 필요시 지정권자가 통합심의를 직권으로 실시할 수 있도록 규정할 필요가 있을 것으로 보이므로,

「주택법」의 통합심의 규정에 대한 부칙¹³⁾을 참고하여 “이 법 시행 이후 도시개발구역을 지정하는 경우부터” 통합심의 규정이 적용될 수 있도록 적용례를 수정하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5578

13) 「주택법」 부칙 <법률 제20048호, 2024. 1. 16.>

제2조(통합심의에 관한 적용례) 제18조의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 최초로 사업계획승인을 신청하거나 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우부터 적용한다.

「주택법」 부칙 <법률 제21323호, 2026. 2. 3.>

제2조(통합심의에 관한 적용례) 제18조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 사업계획승인을 신청하거나 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우부터 적용한다.