

# 도시재정비 촉진을 위한 특별법

## 일부개정법률안(대안)

### 검 토 보 고

#### I. 주요내용

- 재정비촉진지구를 지정하거나 변경을 신청하려는 경우 주민설명회, 주민 공람, 지방의회 의견청취를 병행하여 진행할 수 있도록 함(안 제4조제4항 신설).
- 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우 주민 공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최를 병행하여 진행할 수 있도록 함(안 제9조제8항 신설).
- 「건축법」에 따른 건축물의 높이 제한, 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 완화할 수 있도록 함(안 제19조제4항).
- 공공재개발사업·공공재건축사업의 경우 용적률을 완화할 수 있도록 함(안 제19조제5항 신설).

## II. 검토의견

### 1. 의견청취 절차 등의 병행(안 제4조제4항, 제9조제8항 신설)

개정안은 재정비촉진지구의 “원활한” 지정·변경 및 재정비촉진계획의 “원활한” 수립·변경을 위하여 주민설명회, 주민 공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최의 절차를 병행할 수 있도록 하려는 것임.

그런데, 재정비촉진지구의 지정·변경 및 재정비촉진계획의 수립·변경 시 주민설명회 등의 절차를 단계적으로 거치도록 한 것은 재정비촉진사업의 시행과정에서 이해관계자의 의견을 두루 청취하는 광범위한 절차를 통하여 사업이 원활하게 추진되도록 하려는 것이라는 점을 고려하면, 단순히 “원활한” 수립이나 변경 등의 이유로 단계적으로 진행될 것이 예정된 의견청취 절차를 동시에 진행하도록 하는 것은 해당 규정의 취지와 맞지 않는 점에서, 개정안에 따라 의견청취 절차를 병행하는 것을 정당화할 수 있는 경우로 그 사유를 한정할 필요가 있는바, 재정비촉진지구의 지정·변경 및 재정비촉진계획의 수립·변경이 “시급하다고 인정하는 경우”<sup>1)</sup>로 의견청취 절차의 병행사유를 명확히 함.

---

1) 참고 입법례 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제13조의2(기본계획 수립과 특별정비구역 지정 등 절차의 병행) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 기본계획의 수립(변경을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 위한 절차와 특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립을 위한 절차를 병행할 수 있다.

1. 기본계획의 수립에 따른 특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립이 시급하다고 판단하는 경우
2. 특별정비구역의 지정 또는 특별정비계획의 수립을 위한 기본계획의 수립이 시급하다고 판단하는 경우

[ 수정의견 ]

| 개 정 안                                                                                                                                        | 수 정 의 견                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등)<br>① ~ ③ (현행과 같음)<br>④ 제3항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 <u>재정비촉진지구의 원활한 지정이나 변경이 필요한 경우</u> 주민설명회, 주민 공람, 지방의회 의견청취를 함께 진행할 수 있다. | 제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등)<br>① ~ ③ (개정안과 같음)<br>④ -----<br>----- <u>재정비촉진지구의 지정이나 변경이 시급하다고 인정하는 경우</u> -----<br>-----. |
| 제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음)<br>⑧ 제3항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 <u>재정비촉진계획의 원활한 수립이나 변경이 필요한 경우</u> 주민공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최를 함께 진행할 수 있다.       | 제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① ~ ⑦ (개정안과 같음)<br>⑧ -----<br>----- <u>재정비촉진계획의 수립이나 변경이 시급하다고 인정하는 경우</u> -----<br>-----.       |

## 2. 공공재개발사업 등의 용적률 제한 완화(안 제19조제5항 신설)

개정안은 2025년 9월 7일 당시 투기과열지구가 아닌 지역에서 같은 날 이후 사업시행계획인가를 신청하여 시행하는 공공재개발사업·공공재건축사업에 대해 용적률의 제한을 완화하여 적용하려는 것임.

그런데, 개정안 본문 및 단서의 내용은 모두 용적률 제한을 위한 적극적 요건 및 소극적 요건을 규정한 것이나, 그 조문 체계가 복잡하여 개정안에 따른 용적률 제한 완화의 요건이 불명확한 측면이 있는바, 용적률 제한 완화의 특례 요건을 각 호로 명확하게 정리함.

[ 수정의견 ]

| 개 정 안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 수 정 의 전                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (개정안과 같음)                                                                                                                   |
| ④ (생략)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ④ (생략)                                                                                                                                                    |
| ⑤ 재정비촉진계획 수립권자는 제2항 제3호 단서에도 불구하고 <u>재정비촉진 구역[「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 공공재개발사업(이하 “공공재개발사업”이라 한다) 또는 같은 조 다목에 따른 공공재건축사업(이하 “공공재건축사업”이라 한다)에 한정한다]</u> 이 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구에 위치하지 아니한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 100분의 130까지 완화하여 재정비촉진계획을 수립할 수 있다. 다만, 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외한다. | ⑤ -----<br>----- 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 용적률의 제한을 -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<단서 삭제> |
| <신설>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 공공재개발사업(이하 “공공재개발사업”이라 한다) 또는 같은 호 다목에 따른 공공재건축사업(이하 “공공재건축사업”이라 한다)으로 결정된 재정비촉진 구역일 것                                     |
| <신설>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2. 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 같                                                                                                   |

|                                   |                                                                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>⑥ (생 략)</p> | <p>은 법 제35조에 따른 조합과 공동으<br/>로 시행하는 경우가 아닐 것</p> <p>3. 「주택법」 제63조제1항에 따른<br/>투기과열지구에 위치하지 아니할<br/>것</p> <p>⑥ (개정안과 같음)</p> |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

그 밖에 개정안에 대한 체계·자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구  
수정 외에는 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 심 정 희)