

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2026. 4.

제 안 자 : 국토교통위원장

수정이유 및 수정주요내용

부동산개발사업조정위원회의 기능을 고려하여 조정 대상의 범위를 제한하고, 신속 인·허가 지원센터 및 전문기관의 업무범위를 명확히 규정하며, 적극행정 면책 범위를 구체화하고, 하위법령 위임 등 준비기간을 고려하여 시행일을 공포 후 6개월로 조정함.

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 일부개정법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제17조제1항 각 호 외의 부분 중 “사업의”를 현행대로 하기 위하여 “부동산개발사업의”로 하고, 같은 항 제4호 중 “국토교통부장관이 부동산개발사업”을 “제1호부터 제3호까지와 유사한 경우로서 국토교통부장관이 사업”으로, “사업”을 “부동산개발사업”으로 한다.

안 제23조제2항제1호 중 “대한”을 “관한”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “내용의 협의·조정”을 “내용에 관한 협의 지원”으로 하며, 같은 항 제4호 중 “등의”를 “등에 관한”으로 한다.

안 제24조제1항제1호 중 “법령해석”을 “법령해석의 지원”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “협의·조정을”을 “협의 지원을”로, “조사, 사전 검토 및 협의·조정절차의 지원”을 “조사 및 사전 검토”로 한다.

안 제25조제2호를 다음과 같이 한다.

2. 제23조제2항제2호에 따른 법령의 해석 및 같은 항 제3호에 따른
협의 지원 및 협의 결과의 이행

안 부칙을 다음과 같이 한다.

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제26조제1항 제1호부터 제4호까지 및 제28조의 개정규정은 2027년 5월 28일부터

시행한다.

수정안조문대비표

현행	개정안	수정안
제17조(조정의 신청 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 <u>부동산개발사업의</u> 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>--사업의</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.	제17조(조정의 신청 등) ① ----- ----- <u>--부동산개발사업의</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)	1. ~ 3. (개정안과 같음)
4. 그 밖에 <u>부동산 개발사업의 인가·허가 등과 관련하여 국토교통부장관이 사업의 원활한 시행을 위하여 조정이 필요하다고 인정하는 부동산 개발사업</u>	4. ----- <u>국토교통부장관이 부동산 개발사업</u> ----- ----- ----- <u>사업</u>	4. ----- <u>제1호</u> 부터 제3호까지와 유사한 경우로서 국토교통부장관이 사업----- ----- ----- <u>부동산개발사업</u>
② · ③ (생략)	② · ③ (현행과 같음)	② · ③ (개정안과 같음)

<u><신 설></u>	음) <u>제23조(신속 인·허가</u> <u>지원센터) ① 국토</u> <u>교통부장관은 부동</u> <u>산개발사업의 신속</u> <u>한 인가·허가 등</u> <u>을 지원하기 위하</u> <u>여 국토교통부에</u> <u>신속 인·허가 지</u> <u>원센터(이하 “지원</u> <u>센터”라 한다)를 설</u> <u>치·운영할 수 있</u> <u>다.</u> <u>② -----</u> <u>-----</u> <u>-----.</u> <u>1. 인가·허가 등의</u> <u>현황 및 실태 등</u> <u>에 대한 조사, 분</u> <u>석 및 관리</u> <u>2. 인가·허가 등</u> <u>관련 법령의 해</u> <u>석</u> <u>3. 인가·허가 등의</u> <u>절차 및 내용의</u> <u>협의·조정</u>	같음) <u>제23조(신속 인·허가</u> <u>지원센터) ① (개정</u> <u>안과 같음)</u> <u>② -----</u> <u>-----</u> <u>-----.</u> <u>1. -----</u> <u>-----</u> <u>-----관한-----</u> <u>-----</u> <u>2. (개정안과 같음)</u> <u>3. -----</u> <u>-----내용에</u> <u>관한 협의 지원</u>
---------------------------	--	--

	4. <u>지방자치단체의</u> <u>인가·허가 등의</u> <u>행정 지원 및 평</u> <u>가</u> 5. <u>인가·허가 등</u> <u>관련 제도개선</u> 6. <u>그 밖에 부동산</u> <u>개발사업의 신속</u> <u>한 인가·허가</u> <u>등을 위하여 국</u> <u>토교통부장관이</u> <u>정하여 고시하는</u> <u>사항</u> ③ <u>국토교통부장관</u> <u>은 제2항 각 호의</u> <u>업무를 수행하기</u> <u>위하여 도시계획,</u> <u>지역개발, 건축, 교</u> <u>통, 환경, 법률 분</u> <u>야 등 학식과 경험</u> <u>이 풍부한 관계 전</u> <u>문가를 전문위원으</u> <u>로 위촉할 수 있다.</u> ④ <u>지원센터의 구</u> <u>성·운영 등에 필</u> <u>요한 사항은 대통</u>	4. ----- ----- <u>등에</u> <u>관한</u>----- ----- 5. · 6. (개정안과 같 음) ③ · ④ (개정안과 같음)
--	---	---

<u><신 설></u>	<u>령령으로 정한다.</u> <u>제24조(전문기관의 지</u> <u>정 등) ①</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. <u>제23조제2항제2</u> <u>호에 따른 법령</u> <u>해석</u> 2. <u>제23조제2항제3</u> <u>호에 따른 협의</u> <u>· 조정을 위한</u> <u>기초자료의 조사,</u> <u>사전 검토 및 협</u> <u>의 · 조정 절차의</u> <u>지원</u> 3. <u>제23조제2항제5</u> <u>호에 따른 인가</u> <u>· 허가 등 관련</u> <u>제도개선을 위한</u> <u>자료의 수집</u>	<u>제24조(전문기관의 지</u> <u>정 등) ①</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ----- -----<u>법령해</u> <u>석의 지원</u> 2. ----- -----<u>협의</u> <u>지원을</u>----- -----<u>조사 및</u> <u>사전 검토</u> 3. · 4. (개정안과 같 음)
---------------------------	---	---

	<u>4. 그 밖에 부동산 개발사업의 신속한 인가·허가 등의 지원을 위하여 국토교통부장관이 정하는 사항</u> ② <u>전문기관의 지정 및 지정취소 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u> ③ <u>국토교통부장관은 예산의 범위에서 전문기관의 업무수행에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.</u>	
<u><신 설></u>	<u>제25조(적극행정에 대한 면책)</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----	②·③ (개정안과 같음) <u>제25조(적극행정에 대한 면책)</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----

		<u>27년 5월 28일부터</u> <u>시행한다.</u>
--	--	-------------------------------------

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 일부개정법률안 (염태영의원 대표발의)

의안 번호	14945
----------	-------

발의연월일 : 2025. 12. 5.

발 의 자 : 염태영 · 박용갑 · 정준호
손명수 · 이연희 · 윤후덕
김우영 · 이해식 · 김준혁
정태호 의원(10인)

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 관계

기관 간 협의를 신속하게 조정하기 위해 국토교통부장관이 ‘신속 인·허가 지원센터’를 설치·운영할 수 있도록 하고, 센터의 운영 과정에서 적극적인 행정 수행이 위축되지 않도록 면책에 관한 근거를 마련함으로써, 인·허가 행정의 효율성을 높이고 원활한 사업 추진 및 주택공급 여건을 개선하려는 것임(안 제23조부터 제25조까지 신설 등).

※ 원안에 대한 수정사항

- 가. 부동산개발사업조정위원회의 기능을 고려하여 조정 대상의 범위를 제한함(안 제17조제1항)
- 나. 신속 인·허가 지원센터 및 전문기관의 업무범위를 명확히 규정함(안 제23조제2항 및 제24조제1항)
- 다. 적극행정 면책 범위를 구체화하여 수정함(안 제25조제2호)
- 라. 하위법령 위임 등 준비기간을 고려하여 시행일을 공포 후 6개월로 조정함(안 부칙)

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산개발사업 관리 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제17조제1항제4호 중 “부동산개발사업의 인가·허가 등과 관련하여”를 “제1호부터 제3호까지와 유사한 경우로서”로 한다.

제21조제2항을 삭제한다.

제4장을 제5장으로 하고, 제23조 및 제24조를 각각 제26조 및 제27조로 하며, 제27조(중전의 제24조)제2호를 제3호로 하고, 같은 조에 제2호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3호(중전의 제2호) 중 “제23조 제1항”을 “제26조제1항”으로 한다.

2. 제24조제1항 각 호에 따른 업무를 수행하는 전문기관의 임직원
제5장을 제6장으로 하고, 제25조를 제28조로 한다.
제4장(제23조부터 제25조)을 다음과 같이 신설한다.

제4장 부동산개발사업의 인가·허가 등 지원

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 관한 조사, 분석 및 관리
2. 인가·허가 등 관련 법령의 해석
3. 인가·허가 등의 절차 및 내용에 관한 협의 지원
4. 지방자치단체의 인가·허가 등에 관한 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 경험이 풍부한 관계 전문가를 전문위원으로 위촉할 수 있다.

④ 지원센터의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 법령해석의 지원
2. 제23조제2항제3호에 따른 협의 지원을 위한 기초자료의 조사 및 사전 검토
3. 제23조제2항제5호에 따른 인가·허가 등 관련 제도개선을 위한 자료의 수집

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.

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. 제23조제2항제2호에 따른 법령의 해석 및 같은 항 제3호에 따른 협의 지원 및 협의 결과의 이행

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제26조제1항제1호부터 제4호까지 및 제28조의 개정규정은 2027년 5월 28일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제17조(조정의 신청 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산개발사업의 사업시행자 또는 출자자(제2호 및 제4호의 사업으로 한정한다)는 조정위 원회에 제12조제1항 각 호의 사항에 대하여 조정을 신청할 수 있다.	제17조(조정의 신청 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 그 밖에 <u>부동산개발사업의 인가·허가 등과 관련하여 국 토교통부장관이 사업의 원활 한 시행을 위하여 조정이 필 요하다고 인정하는 부동산개 발사업</u>	4. ----- <u>제1호부터 제3호까 지와 유사한 경우로서</u> ----- ----- -----
②·③ (생 략)	②·③ (현행과 같음)
제21조(조정 결과의 이행 및 현 황 보고) ① (생 략)	제21조(조정 결과의 이행 및 현 황 보고) ① (현행과 같음)
② <u>공공기관등에 소속된 공무 원 또는 임직원이 제20조제5항 에 따라 확정된 조정 결과의 이행을 위하여 업무를 적극적 으로 처리한 결과에 대하여 그</u>	<u><삭 제></u>

의 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>

<신설>

③ (현행과 같음)

제4장 부동산개발사업의 인가·

허가 등 지원

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 관한 조사, 분석 및 관리

2. 인가·허가 등 관련 법령의 해석

3. 인가·허가 등의 절차 및 내용에 관한 협의 지원

4. 지방자치단체의 인가·허가

<신 설>

등에 관한 행정 지원 및 평가
5. 인가·허가 등 관련 제도개
선

6. 그 밖에 부동산개발사업의
신속한 인가·허가 등을 위하
여 국토교통부장관이 정하여
고시하는 사항

③ 국토교통부장관은 제2항 각
호의 업무를 수행하기 위하여
도시계획, 지역개발, 건축, 교
통, 환경, 법률 분야 등 학식과
경험이 풍부한 관계 전문가를
전문위원으로 위촉할 수 있다.

④ 지원센터의 구성·운영 등
에 필요한 사항은 대통령령으
로 정한다.

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

1. 제23조제2항제2호에 따른 법
령해석의 지원

2. 제23조제2항제3호에 따른 협
의 지원을 위한 기초자료의

<신 설>

조사 및 사전 검토

3. 제23조제2항제5호에 따른 인
가·허가 등 관련 제도개선
을 위한 자료의 수집

4. 그 밖에 부동산개발사업의
신속한 인가·허가 등의 지
원을 위하여 국토교통부장관
이 정하는 사항

② 전문기관의 지정 및 지정취
소 등에 필요한 사항은 대통령
령으로 정한다.

③ 국토교통부장관은 예산의
범위에서 전문기관의 업무수행
에 필요한 비용의 전부 또는
일부를 지원할 수 있다.

제25조(적극행정에 대한 면책) 공
공기관등에 소속된 공무원 또
는 임직원이 다음 각 호의 업
무를 적극적으로 처리한 결과
에 대하여 그의 행위에 고의나
중대한 과실이 없는 경우에는
「감사원법」 제34조의3 및
「공공감사에 관한 법률」 제2
3조의2에 따라 징계 요구 또는
문책 요구 등 책임을 묻지 아
니한다.

<u>제4장 보칙</u> <u>제23조</u>(업무의 위탁) (생략) <u>제24조</u>(벌칙 적용에서 공무원의 제) 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>제5장 벌칙</u> <u>제25조</u>(과태료) (생략)	1. <u>제20조제5항에 따라</u> 확정된 조정 결과의 이행 2. <u>제23조제2항제2호에</u> 따른 법령의 해석 및 같은 항 제3호에 따른 협의 지원 및 협의 결과의 이행 <u>제5장 보칙</u> <u>제26조</u>(업무의 위탁) (현행 제23조와 같음) <u>제27조</u>(벌칙 적용에서 공무원의 제) ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. <u>제24조제1항 각 호에</u> 따른 업무를 수행하는 전문기관의 임직원 3. <u>제26조제1항에</u>----- ----- <u>제6장 벌칙</u> <u>제28조</u>(과태료) (현행 제25조와 같음)
--	---