도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 11월 20일, 손명수의원 등 10인

나. 회부일자: 2025년 11월 21일

다. 상정 및 의결일자:

제430회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2025.12.10.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소위회부

제434회 국회(임시회)

제3차 국토법안심사소위원회(2026.4.28.) 상정, 축조심사

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 손명수의원)

현행법은 재정비촉진지구를 지정하고 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에 주민 공람, 지방의회, 공청회를 순차적으로 개최하여 의견을 수렴하도록 하고 있으며, 재정비촉진지구 내에서 진행하는 정비사업의 경우 한국토지주택공사 등 공공의 참여여부와 무관하게 일정한 용적률 인센티브를 부여함. 하지만 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에 의견 수렴을 순차적으로 진행하도록 하여 다소 지연된다는 우려가 존재하며, 한국토지주택공사 등의 주택사업 전문성 활용과 공공기여 등 공공성이 높은 공공재개발사업·공공재건축사업의 활성화 방안이 필요하다는 지적이 이어지는 상황임. 이에 재정비촉진계획을 수립 혹은 변경 시에 주민 공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최 절차를 병행할 수 있도록 하여 신속한 사업 추진을 도모하고, 공공재개발사업·공공재건축사업의 경우 추가적으로 용적률을 완화할 수 있도록 하여 공공정비사업을 더욱 활성화하려는 것임.

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 재정비촉진계획의 수립 시 지방의회 의견청취 등 절차의 병행 허용(안 제9조제8항 신설)

현 행	개 정 안
제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① ~ ⑦ (생 략) <신 설>	제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 제3항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 재정비촉진계획의 원활한 수립이 필요한 경우 주민 공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최를 병행하여 진행할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제9조제3항[1]에 따라 시장·군수·구청장은 재정비촉진계획을 수립 또는 변경하려는 경우 그 내용을 14일 이상 주민에게 '공람하고' 지방의회의 '의견을 들은 후' 공청회를 개최하여야 함.

개정안은 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 원활한 수립이 필요한 경우 주민 공람, 지방의회의 의견 청취, 공청회 개최를 병행하여

1) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」
제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다.
③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다.

진행할 수 있도록 하려는 것임.

[표 1] 재정비촉진계획 수립·변경 절차

절차	주민공람 (14일)	▸	지방의회 의견청취 (60일)	▸	공청회 개최	▸	관계 행정기관의 장과 협의	▸	재정비촉진계획 결정 또는 변경
주체	시장·군수등		시장·군수등		시장·군수등		시·도지사		시·도지사

※자료: 국토교통부

개정안은 지방의회의 의견 청취를 위한 기간에 「행정절차법」 제38조[2]에 따른 공청회 개최의 알림 절차를 병행하는 등 재정비촉진사업의 추진속도를 제고할 수 있는 긍정적인 효과가 기대됨.

아울러, 시장·군수·구청장이 현행법 제4조제3항[3]에 따라 특별시장

---

2) 「행정절차법」
제38조(공청회 개최의 알림) 행정청은 공청회를 개최하려는 경우에는 공청회 개최 14일 전까지 다음 각 호의 사항을 당사자등에게 통지하고 관보, 공보, 인터넷 홈페이지 또는 일간신문 등에 공고하는 등의 방법으로 널리 알려야 한다. 다만, 공청회 개최를 알린 후 예정대로 개최하지 못하여 새로 일시 및 장소 등을 정한 경우에는 공청회 개최 7일 전까지 알려야 한다.
1. 제목
2. 일시 및 장소
3. 주요 내용
4. 발표자에 관한 사항
5. 발표신청 방법 및 신청기한
6. 정보통신망을 통한 의견제출
7. 그 밖에 공청회 개최에 필요한 사항

3) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」
제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등) ① 시장[「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)에 대하여는 재정비촉진사업이 필요하다고 인정되는 지역이 그 관할지역 및 다른 시·군·구에 걸쳐 있는 경우로 한정한다. 이하 제3항, 제5조제3항, 제9조제1항·제3항 및 제12조에서 같다]·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 재정비촉진지구의 지정을 신청할 수 있다. 재정비촉진지구를 변경하려는 경우에도 또한 같다.
③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구의 지정 또는 변경 신청서를 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 그 의견을 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회, 주민 공람 및 지방의회의 의견 청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

· 광역시장 또는 도지사에게 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하는 경우 주민설명회를 열고 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부하여 신청하여야 하는데, 신속한 사업 추진을 도모하려는 개정안의 입법 취지를 고려할 때 현행법 제4조제3항에 따른 재정비촉진지구의 지정 또는 변경 신청 시에도 주민공람, 지방의회 의견청취 등 절차를 병행할 수 있도록 하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 순차적인 절차 진행에 따라 재정비촉진계획 수립에 다소 시간이 걸리는 문제를 해소할 수 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.[4)]

4) 국토교통부는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획 수립 시에도 유사하게 주민설명회, 주민공람, 지방의회 의견청취 절차를 병행할 수 있도록 정비계획 지침을 개정하는 방안을 검토 중임.

나. 도시공원 또는 녹지 확보기준 완화의 특례(안 제19조제4항)

현 행	개 정 안
제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (생 략)	제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 재정비촉진계획 수립권자는 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다. 다만, 주거지형 재정비촉진지구의 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 높이제한을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.	④ ―――――――― 다음 각 호의 기준 ――――――――――――――――――――――――――. ―――――――――――――――――――――――――――――――――――.
<신 설>	1. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이제한
<신 설>	2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준
<신 설>	⑤ (생 략)
⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	⑥ ―――― 제5항 ――――――――――――――――――――――.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

안 제19조제4항은 재정비촉진계획 수립권자[5]가 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조[6]에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준을 완화[7]하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 도시공원 또는 녹지 확보기준 규제를 완화함으로써 재정비촉진사업의 사업성을 개선하려는 취지로 이해되고, 규제 완화에 따라 과밀 개발되어 주거환경에 영향을 미칠 가능성 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

이와 관련하여, 입법 시에는 도시공원 또는 녹지 확보기준을 완화하

---

5) 원칙적으로 시장·군수·구청장이며, 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 수립한 때에는 특별시장·광역시장 또는 도지사, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장임(현행법 제9조제1항 및 제2항 참조).

6) **「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」**

제14조(도시공원 또는 녹지의 확보) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 도시공원 또는 녹지의 확보기준에 따라 도시공원 또는 녹지를 확보하도록 노력하여야 한다.

② 다음 각 호의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 한다.

1. 「도시개발법」 제4조에 따른 개발계획
2. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업의 시행을 위한 개발계획
5. 「택지개발촉진법」 제8조에 따른 택지개발계획
6. 「유통산업발전법」 제29조에 따른 공동집배송센터의 사업계획
7. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제38조의3에 따른 지역종합개발계획
8. 다른 법률에 따라 제1호부터 제7호까지의 개발계획을 수립하거나 그 승인을 받은 것으로 보는 사업 중 주거·상업·공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획
9. 그 밖의 개발계획으로서 다른 법률에 따라 주거·상업 또는 공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획

③ 제2항에 따라 개발계획에 포함되는 도시공원 또는 녹지는 해당 개발사업의 시행자가 자기의 부담으로 조성한다.

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」

제4조(도시공원의 면적기준) 법 제14조제1항의 규정에 의하여 하나의 도시지역 안에 있어서의 도시공원의 확보기준은 해당도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 6제곱미터 이상으로 하고, 개발제한구역 및 녹지지역을 제외한 도시지역 안에 있어서의 도시공원의 확보기준은 해당도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 3제곱미터 이상으로 한다.

제5조(도시공원 또는 녹지의 확보 기준) 법 제14조제2항의 규정에 의하여 개발계획 규모별로 개발계획에 포함하여야 하는 도시공원 또는 녹지는 별표 2에서 정하는 기준 이상이어야 한다.

[별표 2] 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준

는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 때는 지방도시계획위원회[8]의 심

기준 / 개발계획	도시공원 또는 녹지의 확보기준
1. 「도시개발법」에 의한 개발계획	가. 1만㎡ 이상 30만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5㎡ 이상 중 큰 면적 나. 30만㎡ 이상 100만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 9㎡ 이상 중 큰 면적 다. 100만㎡ 이상 : 상주인구 1인당 9㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 12% 이상 중 큰 면적
2. 「주택법」에 의한 주택건설사업계획	1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적
3. 「주택법」에 의한 대지조성사업계획	10만㎡ 이상의 대지조성사업계획 : 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적
4. 「도시 및 주거 환경정비법」에 의한 정비계획	5만㎡ 이상의 정비계획 : 1세대당 2㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 개발계획	전체계획구역에 대하여는 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제21조의 규정에 의한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
6. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발계획	가. 10만㎡ 이상 30만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 12% 이상 중 큰 면적 나. 30만㎡ 이상 100만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 7㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 15% 이상 중 큰 면적 다. 100만㎡ 이상 330만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 9㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 18% 이상 중 큰 면적 라. 330만㎡ 이상의 개발계획 : 상주인구 1인당 12㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 20% 이상 중 큰 면적
7. 「유통산업발전법」에 의한 사업계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3㎡ 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의하여 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
8. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의한 개발계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3㎡ 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의하여 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
9. 법 제9호에 따른 그 밖의 개발계획	주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1명당 3㎡ 이상

7) 국토교통부는 시행령 개정을 통하여 도시공원 설치기준 최소면적을 현행 5만㎡에서 10만㎡로 상향하는 방안을 검토 중임.

8) **「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」**

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

1. 시·도지사가 결정하는 도시·군관리계획의 심의 등 시·도지사의 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 시·도도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의
2. 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항 중 중앙도시계획위원회의 심의 대상에 해당하는 사항이 시·도지사에게 위임된 경우 그 위임된 사항의 심의
3. 도시·군관리계획과 관련하여 시·도지사가 자문하는 사항에 대한 조언
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 심의 또는 조언

의를 거치도록 하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.[9)]

참고로, 「도시 및 주거환경정비법」 제68조제4항[10)]에 따라 공공재건축사업을 위한 정비구역 등에서 도시공원 또는 녹지 확보기준을 완화받으려는 사업시행자도 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함.

국토교통부는 도시공원 설치기준 최소면적을 상향하는 등 아파트를 건설할 수 있는 주택단지 면적을 늘려 주택건설을 활성화할 수 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

---

② 도시·군관리계획과 관련된 다음 각 호의 심의를 하게 하거나 자문에 응하게 하기 위하여 시·군(광역시의 관할 구역에 있는 군을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구에 각각 시·군·구도시계획위원회를 둔다.
1. 시장 또는 군수가 결정하는 도시·군관리계획의 심의와 국토교통부장관이나 시·도지사의 권한에 속하는 사항 중 시·도도시계획위원회의 심의대상에 해당하는 사항이 시장·군수 또는 구청장에게 위임되거나 재위임된 경우 그 위임되거나 재위임된 사항의 심의
2. 도시·군관리계획과 관련하여 시장·군수 또는 구청장이 자문하는 사항에 대한 조언
3. 제59조에 따른 개발행위의 허가 등에 관한 심의
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 심의 또는 조언

9) 이와 관련하여, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시공원 또는 녹지 확보기준을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있도록 하는 내용의 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 일부개정법률안(이건태의원 대표발의, 의안번호 제2214677호)도 우리 위원회에 회부되어 있음.
「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 일부개정법률안(이건태의원안)
제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ⑤ 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

10) **「도시 및 주거환경정비법」**
제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ④ 사업시행자는 공공재건축사업을 위한 정비구역, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축구역(재건축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다) 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.
5의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준

다. 투기과열지구에 위치하지 아니한 재정비촉진구역 내 공공재개발 사업・공공재건축사업의 용적률 완화 특례(안 제19조제5항 신설)

현　　행	개　정　안
제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ④ (생　략) <u><신　설></u>	제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ④ (생　략) <u>⑤ 제2항제3호 단서에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 공공재개발사업(이하 “공공재개발사업”이라 한다) 또는 같은 조 다목에 따른 공공재건축사업(이하 “공공재건축사업”이라 한다)의 사업시행자(「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)는 재정비촉진구역이 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)에 위치하지 아니한 경우 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 100분의 130까지 건축할 수 있다.</u>
<u>⑤</u> 제1항부터 <u>제4항</u>까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	<u>⑥</u> ―――― <u>제5항</u> ―― ----------.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등** :

① 제19조제5항의 개정규정은

1. 이 법 시행일로부터 3년간 유효

2. 2025년 9월 7일 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사

현 행	개 정 안
업시행계획인가를 받거나 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업에는 적용 배제 3. 제1호에 따른 유효기간 중 제9조에 따른 재정비촉진계획 수립(변경 포함)을 위한 주민 공람을 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 개정 규정 적용 ② 제19조제5항의 투기과열지구는 2025년 9월 7일 당시에 투기과열지구로 지정되어 있는 지역을 의미	

현행법 제19조제2항제3호[11]에 따라 재정비촉진계획 수립권자[12]는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조[13]에 따라 조례가 정하는 용도지역별 용적률의 최대한도에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 '최대한도의 100분의 120까지' 용적

11) **「도시재정비 촉진을 위한 특별법」**
제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ② 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 100분의 120을 초과할 수 없으며, 이 법 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 포함하지 아니한다.

12) 원칙적으로 시장·군수·구청장이며, 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 수립한 때에는 특별시장·광역시장 또는 도지사, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장임(현행법 제9조제1항 및 제2항 참조).

13) **「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」**
제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.
1. 도시지역
가. 주거지역: 500퍼센트 이하
나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하
다. 공업지역: 400퍼센트 이하
라. 녹지지역: 100퍼센트 이하
2. 관리지역
가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하
나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하
다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하
3. 농림지역: 80퍼센트 이하
4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

률을 완화하여 재정비촉진계획을 수립할 수 있고,

현행법 제31조[14]에 따라 사업시행자는 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 일정 비율에 해당하는 면적에 임대주택 및 분양주택을 국토교통부장관, 시・도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공급하여야 함.

---

14) **「도시재정비 촉진을 위한 특별법」**

제31조(임대주택 등의 건설) ① 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대주택 및 분양주택(이하 이 조에서 "임대주택등"이라 한다)을 공급하여야 한다. 이 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하며, 제11조제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외한다.

② 제1항에 따라 건설되는 임대주택등 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정한다.

③ 사업시행자는 제1항에 따라 건설되는 임대주택등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시・도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공급하여야 한다.

「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」

제34조(임대주택 등의 건설비율 등) ①사업시행자는 법 제31조제1항에 따라 임대주택 및 분양주택(이하 "임대주택등"이라 한다)을 공급하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 비율에 맞게 공급해야 한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 경우 : 해당 사업으로 증가되는 용적률의 20퍼센트 이상 50퍼센트 이하의 범위에서 시・도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 50퍼센트 이하의 범위에서 시・도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.
2. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업의 경우 : 다음 각 목에 해당하는 비율을 합한 비율
   가. 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 용도의 증가된 용적률(재정비촉진계획에서 정한 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분하고, 그 구성비율에 따라 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분・산정한 뒤, 재정비촉진계획에서 정한 용적률 중 주택 용도의 용적률에서 재정비촉진지구 지정 당시의 용적률 중 주택 용도의 용적률을 뺀 용적률을 말한다)의 50퍼센트 이상 75퍼센트 이하의 범위 안에서 시・도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율
   나. 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률 중 주택 외의 용도의 증가된 용적률(재정비촉진계획에서 정한 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분하고, 그 구성비율에 따라 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역에 적용되는 용적률을 주택 용도의 용적률과 주택 외의 용도의 용적률로 구분・산정한 뒤, 재정비촉진계획에서 정한 용적률 중 주택 외의 용도의 용적률에서 재정비촉진지구 지정 당시의 용적률 중 주택 외의 용도의 용적률을 뺀 용적률을 말한다)의 75퍼센트 범위 안에서 시・도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 이 경우 기반시설(법 제11조제3항에 따라 부지 제공의 대가로 용적률이 조정된 기반시설을 제외한다)의 설치를 위한 비용분담을 고려하여야 한다.
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업의 경우: 해당 사업으로 증가되는 용적률의 10퍼센트 이상 30퍼센트 이하의 범위에서 시・도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율. 다만, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 지역은 30퍼센트 이하의 범위에서 시・도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.
4. 「공공주택 특별법」 제6조에 따라 공공주택지구가 지정되는 시・군・구에서의 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 경우: 제1호에 따른 비율의 2분의 1의 범위에서 공공주택지구에 건설되는 임대주택 세대수를 고려하여 시・도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율

② 제1항을 적용할 때 법 제9조제1항제10호의 재정비촉진계획에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도의 100퍼센트 초과 120퍼센트 이하인 경우에는 분양주택을 임대주택등의 50퍼센트 이상의 범위에서 공급하되, 시・도 또는 대도시의 조례로 30퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다.

③법 제31조제2항에 따른 건설되는 임대주택등 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위 안에서 시・도 또는 대도시의 조례로 정하는 비율을 말한다.

개정안은 2025년 9월 7일 당시 투기과열지구로 지정된[15][16] 지역으로서 2025년 9월 7일 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제50조[17]에 따른 사업시행계획인가를 받거나 이를 신청하여 인가 절차가 진행 중인 사업장[18]이 아닌[19] 사업장에 대하여 시행일부터 3년간 한시로[20][21] 재

15) **「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 일부개정법률안**(손명수의원 대표발의, 의안번호 제2214428호) **부칙**
제2조(용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등) ② 제19조제5항의 투기과열지구는 2025년 9월 7일 당시에 투기과열지구로 지정되어 있는 지역을 말한다.

16) 서울시 강남구, 서초구, 송파구 및 용산구를 제외한 지역을 말함.

시・도	2025.10.15.까지	2025.10.16.부터
서울	강남구, 서초구, 송파구, 용산구	좌 동
	<신규 지정>	성동구, 마포구, 강동구, 영등포구, 양천구, 동작구, 광진구, 중구, 종로구, 서대문구, 강서구, 노원구, 성북구, 구로구, 동대문구, 관악구, 은평구, 중랑구, 금천구, 강북구, 도봉구
경기	<신규 지정>	수원장안, 수원팔달, 수원영통, 성남수정, 성남중원, 성남분당, 안양동안, 과천, 용인수지, 광명, 하남, 의왕

※ 자료: 국토교통부공고

17) **「도시 및 주거환경정비법」**
제50조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장・군수등인 경우는 제외한다)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장・군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다.

18) 국토교통부에 따르면 공공재개발사업장 1개소가 개정안에 따른 용적률 완화 특례에서 제외됨.

19) **「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 일부개정법률안**(손명수의원 대표발의, 의안번호 제2214428호) **부칙**
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등) ① 제19조제5항의 개정규정은 다음 각 호에 따른다.
2. 2025년 9월 7일 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 "사업시행계획인가"라 한다)를 받거나 사업시행계획인가를 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차를 진행 중인 정비사업에는 적용하지 아니한다.

20) **「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 일부개정법률안**(손명수의원 대표발의, 의안번호 제2214428호) **부칙**
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등) ① 제19조제5항의 개정규정은 다음 각 호에 따른다.
1. 이 법 시행일로부터 3년간 효력을 가진다.

21) 유효기간 내에 재정비촉진계획 수립(변경 포함)을 위한 주민 공람을 공고한 경우에는 시행일부터 3년이 경과하더라도 개정규정이 적용됨.
「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 일부개정법률안(손명수의원 대표발의, 의안번호 제2214428호) **부칙**
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(용적률 완화 등에 관한 규정의 유효기간 등) ① 제19조제5항의 개정규정은 다음 각 호에 따른다.
3. 제1호에 따른 유효기간 중 제9조에 따른 재정비촉진계획 수립(변경을 포함한다)을 위한 주민 공람을 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 개정규정을 적용한다.

정비촉진구역에서 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목[22]에 따른 공공재개발사업(이하 "공공재개발사업"이라 함) 또는 같은 조 다목[23]에 따른 공공재건축사업(이하 "공공재건축사업"이라 함)의 사업시행자(「도시 및 주거환경정비법」 제25조[24]에 따라 조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외)가 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심

---

22) 「도시 및 주거환경정비법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 "공공재개발사업"이라 한다.
1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다) 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 "공공재개발사업 시행자"라 한다)일 것
2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도 조례"라 한다)로 정하는 비율 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

23) 「도시 및 주거환경정비법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 "공공재건축사업"이라 한다.
1) 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 "공공재건축사업 시행자"라 한다)일 것
2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것

24) 「도시 및 주거환경정비법」
제25조(재개발사업·재건축사업의 시행자) ① 재개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.
1. 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법
2. 토지등소유자가 20인 미만인 경우에는 토지등소유자가 시행하거나 토지등소유자가 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행하는 방법
② 재건축사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행할 수 있다.

의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 '용적률 최대한도의 100분의 130까지' 건축할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 2025년 9월 7일 기준 투기과열지구를 제외한 지역에 한정하여 3년 한시로 공공재개발사업·공공재건축사업의 용적률을 현행법에 따른 상한보다 완화함으로써 공사비 급등 등으로 인하여 악화된 공공재개발사업·공공재건축사업의 사업성을 확보하려는 취지로 이해됨.

다만, 현행법 제19조 각 항[25]은 건축규제를 완화하는 내용의 '재정비촉진계획 수립'에 관한 특례이므로, '사업시행자가' 용적률 최대한도의 100분의 130까지 '건축할 수' 있다고 규정하기보다 '재정비촉진계획 수립권자가' 용적률 최대한도의 100분의 130까지 '용적률을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수' 있는 것으로 개정안의 문언을 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

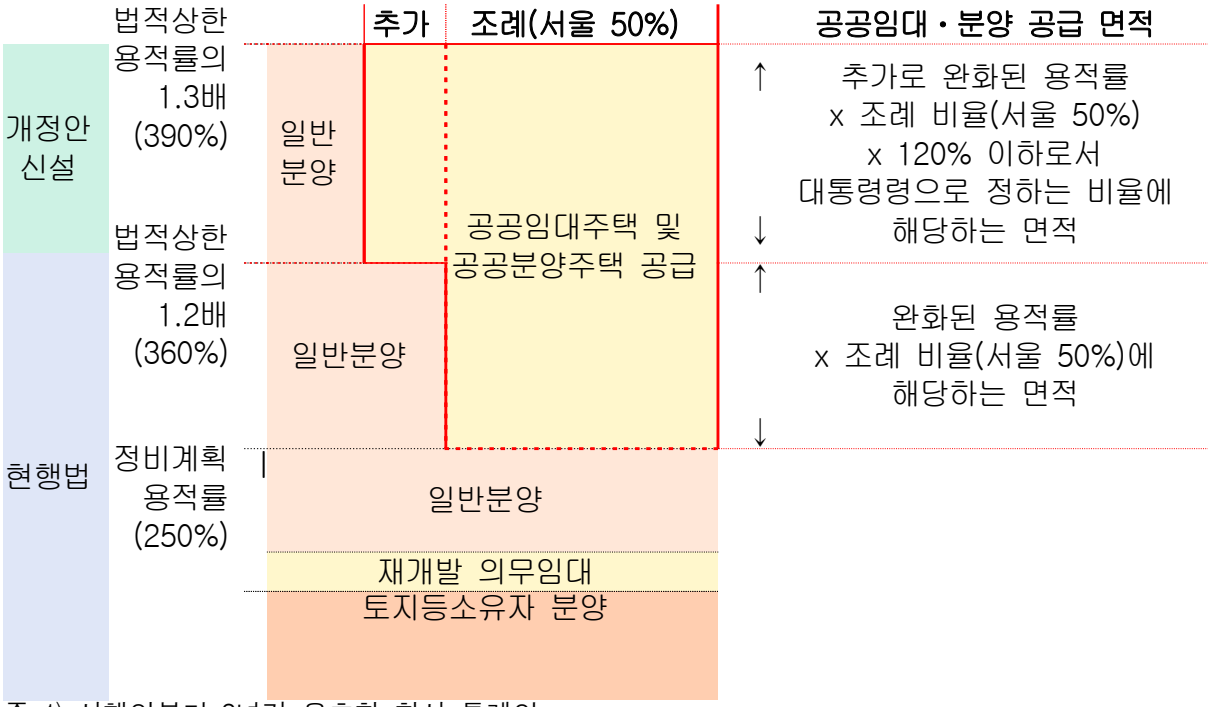
국토교통부는 주택공급 확대를 위하여 재정비촉진지구 내의 공공재개발사업·공공재건축사업의 용적률을 완화하는 개정안에 동의하면서,

---

25) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」
제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 용도지역을 변경하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.
② 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.
③ 재정비촉진계획 수립권자는 필요한 경우 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구에 대하여 「초·중등교육법」에 따른 학교 시설기준과 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.
④ 재정비촉진계획 수립권자는 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다. 다만, 주거지형 재정비촉진지구의 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 높이제한을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.
⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

개정안(용적률 최대한도의 100분의 130)에 따라 현행(용적률 최대한도의 100분의 120)보다 추가되는 용적률 완화분에 대해서는 시행령 개정을 통하여 현행 기준보다 공공임대주택·공공분양주택의 건설비율을 상향함으로써 공공성 확보를 추진하겠다는 계획을 제시함.

[표 2] 서울특별시 공공재개발사업 기준 현행법과 개정안 비교



주 1) 시행일부터 3년간 유효한 한시 특례임
2) 제3종 주거지역의 공공재개발사업 기준임
3) 추가 용적률 완화분에 대한 공공임대·분양주택 공급 면적의 산출식 중 '120% 이하로서 대통령령으로 정하는 비율'은 현행법 개정 이후 시행령 개정을 통하여 반영할 계획임

※자료: 국토교통부

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안(대안)에 내용을 반영함.