



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《건축 관련 규제를 완화받을 수 있는 범위를
모든 정비구역으로 확대 등》

■ 민홍철의원 대표발의(의안번호 제2215027호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 건축물의 높이 제한 등 건축 관련 규제를 완화받을 수 있는 범위를 모든 정비구역으로 확대 등(안 제68조제4항)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 민홍철의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 12.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 15.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따라 공공재건축사업, 재난 시 지방자치단체장이 시행하는 정비사업, 역세권에서 시행하는 사업 등에는 규제완화 특례를 두어 조정기준, 건폐율·높이제한, 도시공원·녹지 확보기준 등이 완화될 수 있는데, 해당 규제완화 특례를 모든 정비사업에 확대할 필요성이 제기됨.

한편 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 및 같은 법 시행규칙에 따라 5만 m^2 이상인 정비계획 수립 시 1세대당 2 m^2 이상의 도시공원 또는 녹지를 확보하여야 하는데, 1천세대 이상의 정비계획의 경우 1세대당 3 m^2 이상을 확보하도록 규정하여 의무를 가중하여 부과하고 있음. 그런데 실제로 5만 m^2 이상에 해당하는 정비사업의 경우 용적률을 감안하면 1천세대를 대부분 초과하게 되어 대규모 정비사업이 아닌 경우에도 1세대당 3 m^2 의 가중된 도시공원 및 녹지 확보기준을 적용받게 되는 문제점이 제기됨.

이에 건축규제 등 완화 특례를 모든 정비구역을 대상으로 확대하고, 면적 10만 m^2 미만의 정비사업에 대하여는 1세대당 2 m^2 이하의 도시공원

또는 녹지 확보기준을 정하도록 함으로써 정비사업에 대한 규제를 완화
함으로써 주택공급을 활성화하려는 것임(안 제64조제4항).

Ⅲ. 검토의견

1. 건축물의 높이 제한 등 건축 관련 규제를 완화받을 수 있는 범위를 모든 정비구역으로 확대 등(안 제68조제4항)

현행	개정안
제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (생략) ④ 사업시행자는 <u>공공재건축사업을 위한 정비구역, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축구역(재건축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다) 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역에서</u> 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다. 1. ~ 5. (생략) 5의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준 <후단 신설>	제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ -----<u>정비구역에서</u>----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 5의2. ----- ----- -----<u>. 이 경우 면적이 10만제곱미터 미만인 정비구역에 대하여는 1세대당 2제곱미터 이하에서 대통령령으로 정하는 범위에서</u> 완화받을 수 있다.

현행	개정안
6. (생략)	6. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

1) 건축 관련 규제를 완화할 수 있는 정비구역의 범위 확대(안 제68조제4항 각 호 외의 부분)

사업시행자는 현행법 제68조제4항1)에 따라 ‘공공재건축사업을 위한 정비구역, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 재건축사업을 시행하는 정비구역 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하

1) 「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.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조정기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
- 5의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준
6. 제1호부터 제5호까지 및 제5호의2에서 규정한 사항 외에 공공재건축사업 또는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제57조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 법 제68조제4항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호를 말한다.

1. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 산정 시 주차장 부분의 면적은 건축면적에서 제외할 수 있다.
2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.
3. 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.
4. 「건축법」 제61조제2항제1호에 따른 건축물(7층 이하의 건축물에 한정한다)의 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.
5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준은 다음 각 목의 범위에서 완화할 수 있다.
 - 가. 「주택법」 제2조제14호가목에 따른 어린이놀이터를 설치하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제7항제2호다목을 적용하지 아니할 수 있다.
 - 나. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설을 설치하는 경우에는 「주택법」 제35조제1항제4호에 따른 복리시설별 설치기준에도 불구하고 설치대상 복리시설(어린이놀이터는 제외한다)의 면적의 합계 범위에서 필요한 복리시설을 설치할 수 있다.
6. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준은 정비구역의 면적이 10만제곱미터 미만인 경우에는 그 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

는 정비구역'에 한정하여 건폐율의 산정기준, 대지 안의 공지 기준, 건축물의 높이 제한, 도시공원 또는 녹지 확보기준 등 일정한 건축 관련 규제를 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화받을 수 있음.

안 제68조제4항 각 호 외의 부분은 사업시행자가 상기 건축 관련 규제를 완화받을 수 있는 정비구역의 범위를 '공공재건축사업을 위한 정비구역, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축사업 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역'에서 '모든' 정비구역으로 확대하려는 것으로,

재건축사업·재개발사업 및 주거환경개선사업 전체에 대하여 건축규제의 완화를 허용하여 기존보다 고밀도로 개발할 수 있도록 함으로써 정비사업의 사업성을 개선하는 긍정적인 측면이 있을 것으로 보임.

「공공주택 특별법」 제40조의9제1항제4호,²⁾ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조제2항제2호³⁾ 등의 입법례도 개별 사업의 원활한 시행

2) 「공공주택 특별법」

제40조의9(복합사업의 건축기준 등에 대한 특례) ① 지정권자는 복합사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준

3) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제35조(촉진지구에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례) ② 지정권자는 촉진지구에서 공공지원민간임대주택 건설의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화된 기준을 적용한다.

을 위한 도시공원 또는 녹지 확보기준 완화를 허용하고 있음.

다만, 개정안에 따라 건축 규제 완화의 특례가 적용되는 ‘모든’ 정비사업에서 사업구역이 과밀 개발되면서 주거환경에 영향을 미칠 우려가 제기될 수 있다는 점을 함께 고려할 필요가 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 건축 규제 완화 대상 사업을 확대하면서도 주거환경 등에 대한 영향을 종합적으로 고려하여 지방도시계획위원회 또는 지방건축위원회 심의를 통과한 경우에 한정하여 건축 규제를 완화하도록 하고 있다는 점 등을 고려하여 개정에 동의하고 있음.

산림청은 기후위기 대응과 도시의 회복 탄력성 강화에 필수 기반시설인 공원녹지의 중요성에 비추어 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준

2) 도시공원 및 녹지 확보기준의 완화(안 제68조제4항제5호의2)

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조제2항 및 같은 법 시행령 제12조4)에 따라 일정 규모 이상의 개발계획에는 같은 법 시행규칙 [별표 2]5)의 기준에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보계획이 포함되어야 하는데,

4) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

제14조(도시공원 또는 녹지의 확보) 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 시행령」

제12조(도시공원 또는 녹지의 확보계획을 포함해야 하는 개발계획) 법 제14조제2항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발”이란 다음 각 호의 구분에 따른 규모 이상의 개발을 말한다.

1. 법 제14조제2항제1호에 의한 개발계획 : 1만제곱미터 이상의 도시개발사업
2. 법 제14조제2항제2호에 의한 주택건설사업계획 : 1천세대 이상의 주택건설사업. 다만, 제1호·제3호·제5호 내지 제8호에 의한 개발사업의 부지 안에 포함된 주택건설사업을 제외한다.
3. 법 제14조제2항제2호에 의한 대지조성사업계획 : 10만제곱미터 이상의 대지조성사업
4. 법 제14조제2항제3호에 의한 정비계획 : 5만제곱미터 이상의 주택재개발사업·주택재건축사업 및 도시환경정비사업. 다만, 제2호에 해당하는 경우에는 제2호의 기준을 적용한다.
5. 법 제14조제2항제4호에 의한 개발계획 : 산업단지개발부지 중 주거용도로 계획된 면적이 1만제곱미터 이상인 사업
6. 법 제14조제2항제5호에 의한 택지개발계획 : 10만제곱미터 이상의 택지개발사업
7. 법 제14조제2항제6호에 의한 사업계획 : 공동집배송센터사업 중 주거용도로 계획된 면적이 10만제곱미터 이상인 사업
8. 법 제14조제2항제7호에 따른 개발계획 : 지역종합개발사업 중 주거용도로 계획된 면적이 10만제곱미터 이상인 사업
9. 법 제14조제2항제8호에 의한 개발계획 : 제1호 내지 제8호의 각 개발계획의 규모에 해당되는 사업
10. 법 제14조제2항제9호에 따른 개발계획: 다음 각 목의 구분에 따른 규모 이상인 사업
가. 다음의 요건을 모두 갖춘 사업의 시행을 위한 개발계획: 개발사업부지 면적이 5만제곱미터 이상인 사업
 - 1) 「공공주택 특별법」 제2조제3호가목의 공공주택지구조성사업일 것
 - 2) 쪽방 거주자를 포함한 주거취약계층(「주거기본법」 제17조에 따라 국토교통부장관이 공고한 최저주거기준에 미달하는 곳에 거주하는 사람을 말한다)의 주거안정을 목적으로 하는 사업일 것
- 나. 가목 외의 개발계획: 개발사업부지 중 주거용도로 계획된 면적이 1만제곱미터 이상인 사업

현행법 제68조제4항제5호의2 및 시행령 제57조제6호6)에 따라 정비구역의 면적이 10만㎡ 미만인 경우 상기 도시공원 또는 녹지 확보기준을 완화하여 적용할 수 있음.

5) [별표 2] 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준

개발계획 기준	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 주거환경정비법」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

6) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제57조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 법 제68조제4항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호를 말한다.

6. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준은 정비구역의 면적이 10만제곱미터 미만인 경우에는 그 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 제12조제4호에 따르면 정비구역의 면적이 5만㎡ 이상인 정비계획에는 1세대당 ‘2㎡ 이상’ 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적의 도시공원 또는 녹지를 확보하는 것이 원칙이나, 1천 세대 이상의 주택건설사업계획에 해당하는⁷⁾ 경우 1세대당 ‘3㎡ 이상’ 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적의 도시공원 또는 녹지를 확보하여야 함.

이와 관련하여, 개정안의 제안이유에 따르면 정비구역의 면적이 5만㎡ 이상인 정비사업은 1천 세대 이상인 경우가 대부분이므로 대규모 정비사업이 아니더라도 1세대당 ‘3㎡ 이상’의 가중된 도시공원 또는 녹지 확보기준이 적용되는 문제가 있다는 지적이 있음.

이에 안 제68조제4항제5호의2는 면적이 10만제곱미터 미만인 정비구

7) 현행법 제57조제1항에 따라 사업시행자가 정비사업의 사업시행계획인가를 받은 때에 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인도 있는 것으로 봄.

「도시 및 주거환경정비법」

제57조(인·허가등의 의제 등) ① 사업시행자가 사업시행계획인가를 받은 때(시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에는 다음 각 호의 인가·허가·결정·승인·신고·등록·협의·동의·심사·지정 또는 해제(이하 “인·허가등”이라 한다)가 있는 것으로 보며, 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 인·허가등의 고시·공고 등이 있는 것으로 본다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인

③ 사업시행자는 정비사업에 대하여 제1항 및 제2항에 따른 인·허가등의 의제를 받으려는 경우에는 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가를 신청하는 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다.

④ 시장·군수등은 사업시행계획인가를 하거나 사업시행계획서를 작성하려는 경우 제1항 각 호 및 제2항 각 호에 따라 의제되는 인·허가등에 해당하는 사항이 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하고, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날(제3항 단서의 경우에는 서류가 관계 행정기관의 장에게 도달된 날을 말한다)부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장이 30일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의된 것으로 본다.

역에 대하여는 도시공원 또는 녹지 확보기준을 ‘1세대당 2제곱미터 이하에서 대통령령으로 정하는 범위’에서 완화받을 수 있음을 법률에 명시하려는 것임.

개정안은 정비사업의 사업성을 확보하여 정비사업을 촉진하는 효과가 기대되나, 제68조제4항에 따른 여러 건축 관련 규제 중 도시공원 또는 녹지 확보기준에 대해서만 전문적·기술적 사항에 해당하는 기준 완화의 범위(폭)를 현행과 같이 하위법령에 규정하지 않고 법률로 상향할 필요성이 있는지 검토해 볼 필요가 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 도시공원 또는 녹지 확보기준의 구체적인 완화 범위에 대한 사항은 현행과 같이 시행령에 위임하는 것이 법체계에 부합한다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576