도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 11월 28일, 이건태의원 등 10인

나. 회부일자: 2025년 12월 1일

다. 상정 및 의결일자:

제432회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2026.2.10.) 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: 이건태의원)

현행법은 도시의 낙후지역에 대한 정비사업을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 재정비촉진지구를 지정하고 재정비촉진계획을 수립하도록 규정하고 있음. 또한, 재정비촉진계획 수립 시 계획수립권자가 건축규제 등을 완화하는 특례를 포함할 수 있는 근거를 마련하고 있음. 그런데 정비사업의 사업성을 높이고 지역 특성에 맞는 정비기반시설을 조성하기 위해서는 지역 여건을 반영하여 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원녹지 의무 확보기준을 유연하게 적용할 필요가 있으나, 현행법상 특례 대상에는 관련 사항이 포함되어 있지 않아 개선이 필요하다는 지적이 제기됨. 참고로 최근('25.9.7.) 정부가 발표한 「주택공급 확대방안」에 정비사업 활성화를 위한 제도개선 사항으로 공원녹지 의무 확보기준을 완화하는 내용이 포함됨. 이에 재정비촉진계획 수립권자가 필요한 경우 공원녹지 의무 확보기준을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있는 근거를 마련함으로써 재정비촉진지구 내 정비사업의 활성화를 도모하려는 것임(안 제19조제5항 신설).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 곽현준)

가. 도시공원 또는 녹지 확보기준 완화의 특례(안 제19조제5항 신설 등)

현 행	개 정 안
제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ④ (생 략) <신 설> ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ④ (현행과 같음) 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. ⑥ ----------제5항까지의----------.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행 ※ 적용례 : 시행 이후 재정비촉진계획을 결정하거나 변경하는 경우부터 적용	

안 제19조제5항은 재정비촉진계획 수립권자[1]가 필요한 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제

1) 원칙적으로 시장·군수·구청장이나, 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).

14조[2]에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있도록 하려는 것으로, 도시공원 또는 녹지에 할당하여야 했던 대지를 택지나 상업용지로 전환하여 고밀도로 개발함으로써 재정비촉진사업의 사업성을 개선하는 효과가 기대됨.

「도시 및 주거환경정비법」 제68조제4항제5호의2,[3] 「공공주택 특별법」 제40조의9제1항제4호,[4] 「민간임대주택에 관한 특별법」 제35조제2항제2호[5] 등의 입법례에서도 개별 사업의 원활한 시행을 위하여 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 완화할 수 있도록 규정하고 있음.

다만, 도시공원 또는 녹지 축소에 따른 과밀 개발의 결과 쾌적한 주거환경 조성과 주민의 삶의 질 향상에 영향을 미칠 수 있다는 우려가 제

---

2) 「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

「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

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

3) **「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

4) **「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.

기될 수 있으므로, 이를 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 도시공원 설치기준 최소면적을 상향하는 등 아파트를 건설할 수 있는 주택단지 면적을 늘려 주택건설을 활성화할 수 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.[6)]

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

---

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

5) **「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.
2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보 기준

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

7. 심사결과

대안반영폐기

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