



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《국토교통부장관에 대한 정비구역 지정 권한
부여 등》

■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2216279호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 국토교통부장관에 대한 정비구역 지정 권한 부여(안 제8조, 제16조 및 제101조의4)	2
2. 국토교통부장관에 대한 정비구역 지정 해제권한 부여(안 제20조, 제21조 및 제21조의2)	9
3. 정비계획 변경을 위한 중앙도시계획위원회 심의와 통합심의의 병합 개최(안 제50조의3)	14

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 안태준의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 1. 23.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 26.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량·건설하기 위하여 정비구역을 지정하여 재개발·재건축 등 정비사업을 추진하도록 규정하고 있음.

그런데 특별시·광역시 등과 같이 정비사업 수요가 높고 주택시장 안정화에 핵심적인 역할을 하는 지역의 경우 주택공급 확대를 위해 정비사업을 신속하게 추진할 필요가 있으나, 정비구역 지정 권한이 광역지방자치단체의 장에게 집중되어 있어 병목현상으로 인해 정비사업 추진이 지체되고 있다는 지적이 제기됨.

이에 정비구역 지정이 지체되어 정비사업의 시행에 중대한 차질이 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우에는 국토교통부장관이 정비구역을 지정할 수 있도록 함으로써 정비사업의 원활한 추진에 기여하려는 것임(안 제8조제6항 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 국토교통부장관에 대한 정비구역 지정 권한 부여(안 제8조, 제16조 및 제101조의4)

개정안은 정비구역 지정이 지체되어 사업 시행에 중대한 차질이 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우에는 국토교통부장관에게 정비구역 지정권한을 부여하고, 국토교통부장관이 정비구역을 지정하는 경우에는 지방도시계획위원회 대신 중앙도시계획위원회의 심의를 거치도록 하려는 것임.

현행	개정안
제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “<u>정비구역의 지정권자</u>”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. ② (생략) ③ <u>정비구역의 지정권자</u>는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수	제8조(정비구역의 지정) ① ----- ----- -----이하 “시·도지사등”이라----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음) ③ <u>제1항 및 제6항에 따라 정비구역을 지정하는 자(이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)</u>----- -----

현행	개정안
있다. ④ · ⑤ (생략) <신설> 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 <u>지방도시계획위원회의</u> 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 <u>지방도시계획위원회의</u> 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역	----- -----. ④ · ⑤ (현행과 같음) ⑥ 제1항에도 불구하고 국토교통부장관은 시·도지사등이 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정할 경우 정비구역 지정이 지체되어 정비사업의 시행에 중대한 차질이 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우에는 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① ----- ----- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회(이하 “중앙도시계획위원회”라 한다) 또는 지방도시계획위원회의-----. -----중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의-----. ② ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
비위원회의 심의로 본다.	<u>지방도시계획위원회</u> ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법상 특별시·광역시에서의 정비계획 결정 및 정비구역 지정 절차를 살펴보면 다음과 같음.

① 먼저 특별시·광역시에서 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황, 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치 계획 및 교통계획 등을 담은 기본계획을 수립하고(법 제4조제1항 및 제5조제1항),¹⁾ ② 기본계획 내에서 자치구가 정비계획을 입안하여 정비구역 지정을 신청하면(법 제8조제5항),²⁾ ③ 특별시·광역시가 지방도시계

1) 「도시 및 주거환경정비법」

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 기본방향
2. 정비사업의 계획기간
3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
4. 주거지 관리계획
5. 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
8. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 개략적 범위
10. 단계별 정비사업 추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 포함되어야 한다)
11. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
12. 세입자에 대한 주거안정대책
13. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

획위원회의 심의를 거쳐 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정하게 됨
(법 제8조제1항 및 제16조제1항).³⁾

이와 같이 현행법상 정비구역의 지정 권한은 특별시장·광역시장에게 있는데, 특별시장·광역시장이 정비구역 지정을 해태할 경우 현행법상을 방지할 수 있는 규정이 별도로 없다는 점에서, 개정안과 같이 국토교통부장관이 정비구역을 지정할 수 있도록 한다면 정비사업의 원활한 추진이라는 긍정적인 효과가 기대될 수 있다고 생각됨.

국토교통부는 특별시·광역시의 정비구역 지정 절차가 신속하게 추진될 필요가 있다는 개정안의 취지에 공감하면서,

다만, 국토교통부장관과 특별시·광역시장이 중첩적으로 정비구역 지정권한을 행사하게 되는 경우 행정 혼선으로 인해 오히려 사업이 지연될 가능성이 있고, 정비구역 지정 이후에도 현행 정비구역 지정권자가

2) 「도시 및 주거환경정비법」

제8조(정비구역의 지정) ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 "구청장등"이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

3) 「도시 및 주거환경정비법」

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

후속 인·허가를 다시 관리하는 인허가 체계를 고려할 때⁴⁾ 이 과정에서도 권한 행사가 중첩되어 사업이 지연될 가능성이 있다는 이유로,

정비구역 지정권자가 지방도시계획위원회 심의를 지체하는 경우 구청장등은 국토교통부장관에게 보고할 수 있고, 국토교통부장관은 보고 받은 사항을 고려하여 정비구역 지정권자에게 지방도시계획위원회 심의를 요청할 수 있도록 하며, 요청 받은 정비구역 지정권자는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우 향후 심의계획 등을 국토교통부장관과 협의하도록 하는 대안을 제시하였음.⁵⁾

4) 정비구역 지정권자는 통합심의 단계에서 정비계획 결정 내용이 사업계획에 적절하게 반영되어 있는지 여부 등을 재차 심의하고 있음.

「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
- 5의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항
- 5의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가에 관한 사항
6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

5) 국토교통부장관의 절차 이행의 요청에 관한 입법례로 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조제2항 등이 있음.

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

제16조(공원조성계획의 입안) ① 도시공원의 설치에 관한 도시·군관리계획이 결정되었을 때에는 그 도시공원이 위치한 행정구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 도시공원의 조성계획(이하 "공원조성계획"이라 한다)을 입안하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제5조제3항제2호에 따라 도시공원을 설치하는 등 국가의 정책목적 달성을 위하여 도시공원을 설치할 필요가 있는 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 공원조성계획의 입안 등 필요한 조치를 하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 특별한 사유가 없으면 지체 없이 이에 따라야 한다.

서울시는 개정안에 대하여 정비구역의 지정권한이 시·도지사에게 집중되어 병목이 발생한다는 잘못된 지적에 근거하고 있어 입법의 실익이 없고, 국토교통부장관이 정비구역을 지정할 경우 오히려 정비사업이 지연되고 사업의 불확실성이 더 커질 수 있으며, 현행법 체계와 모순되고 권한의 위계상 불합리하다는 이유로 개정안에 반대의견을 제출하였고,

경기도는 현행 도시정비법상 정비계획의 결정 및 정비구역 지정권한 등을 고려한 검토가 필요하다는 의견을 제출하였음.⁶⁾

6) 서울시 및 경기도 등 관계기관 의견조회 결과는 <참고 p.18-20.> 참조

2. 국토교통부장관에 대한 정비구역 지정 해제권한 부여(안 제20조, 제21조 및 제21조의2)

개정안은 국토교통부장관이 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역을 해제할 수 있도록 하려는 것임.

현행	개정안
제20조(정비구역등의 해제) ① ~ ④ (생략) ⑤ 정비구역의 지정권자는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 정비구역등의 해제를 요청받거나 정비구역등을 해제하려면 <u>지방도시계획위원회</u>의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회(이하 “도시재정비위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다. ⑥ (생략) ⑦ 정비구역의 지정권자는 제5항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우(제6항에 따라 해제하지 아니한 경우를 포함한다)에는 그 사실을 <u>해당 지방자치단체의</u> 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있	제20조(정비구역등의 해제) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- ----- -----<u>중앙도시계획위원회</u> <u>또는 지방도시계획위원회의</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ⑥ (현행과 같음) ⑦ ----- ----- ----- -----<u>대통령</u> <u>령으로 정하는 바에 따라 관보나</u>----- ----- -----

현행	개정안
도록 하여야 한다. <단서 신설> 제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 <u>지방도시계획위원회의</u> 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 <u>시·도조례</u>로 정한다. 1. ~ 6. (생략) ② (생략) ③ 제1항에 따라 정비구역등을 해제하여 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우 정비구역의 지정권자는 해당 추진위원회 또는 조합이 사용한 비용의 일부를 대통령령으로 정하는 범위에서 <u>시·도조례</u>로 정하는 바에 따라 보조할 수 있다. 제21조의2(도시재생선도지역 지정요청) 제20조 또는 제21조에 따라 정비구역등이 해제된 경우 정비구역	----- - <u>다만, 국토교통부장관이 정비구역의 지정권자인 경우에는 관계 서류의 사본을 시·도지사등에게 통보하고, 통보를 받은 시·도지사등이 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다.</u> 제21조(정비구역등의 직권해제) ① - -----<u>중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의</u>----- -----. -----<u>국토교통부령 또는 시·도조례</u>-----. 1. ~ 6. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----<u>국토교통부령 또는 시·도조례</u>----- -----. 제21조의2(도시재생선도지역 지정요청) ----- -----

현행	개정안
의 지정권자는 해제된 정비구역등을 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생선도지역으로 지정하도록 국토교통부장관에게 요청할 수 있다.	--지정권자(시·도지사등인 경우로 한정한다. 이하 이 조, 제101의2제2항 및 제101의3제2항에서 같다)----- ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제20조에 따르면 정비구역의 지정권자는 정비구역으로 지정·고시일부터 3년 내 조합설립인가를 신청하지 않는 경우 등 사업 추진이 장기간 지체되는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 하고(제1항), 구청장등은 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 하며(제2항), 정비구역의 지정권자가 정비구역등의 해제를 요청받거나 정비구역등을 해제하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함(제5항).⁷⁾

7) 「도시 및 주거환경정비법」

제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다.

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우(제31조제2항제1호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우로 한정한다)
 - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 "조합설립인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제7항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
 - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일(제31조제2항제2호에 따라 추진위원회를 구성하는 경우에는 제16조에 따른 정비구역 지정·고시일로 본다)부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우
 - 라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

한편 정비구역의 지정권자는 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되거나 토지등소유자 30% 이상이 정비구역등의 해제를 요청하는 경우 등에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 직권으로 정비구역등을 해제할 수 있음(법 제21조제1항).⁸⁾

개정안은 현행 정비구역 지정권자와 국토교통부장관이 모두 정비구역 해제권한을 행사할 수 있도록 하면서, 국토교통부장관은 지방도시계획위원회 대신 중앙도시계획위원회의 심의를 거치도록 하려는 것으로, 앞서 국토교통부장관에게 정비구역 지정권한을 부여한다면 이에 대응하여 해제권한도 부여하는 것이 논리적으로 부합할 것으로 보임.

-
3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우
- ② 구청장등은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다.
- ⑤ 정비구역의 지정권자는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 정비구역등의 해제를 요청받거나 정비구역등을 해제하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회(이하 "도시재정비위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다.

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제21조(정비구역등의 직권해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제할 수 있다. 이 경우 제1호 및 제2호에 따른 구체적인 기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

1. 정비사업의 시행으로 토지등소유자에게 과도한 부담이 발생할 것으로 예상되는 경우
2. 정비구역등의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우
3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역으로 한정한다)의 해제를 요청하는 경우
4. 제23조제1항제1호에 따른 방법으로 시행 중인 주거환경개선사업의 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 지나고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 과반수가 정비구역의 해제에 동의하는 경우
5. 추진위원회 구성 또는 조합 설립에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)
6. 추진위원회가 구성되거나 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우(사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우로 한정한다)

국토교통부는 개정안에 따르면 현행 정비구역 지정권자가 지정한 정비구역에 대하여도 국토교통부장관이 지정을 해제할 수 있도록 해석될 수 있어 정비사업 현장에서 혼선이 발생할 우려가 있고,⁹⁾ 앞서 언급한 바와 같이 국토교통부장관에게 정비구역 지정권한을 부여하는 대신 정비구역 지정권자에게 지방도시계획위원회의 심의를 요청하는 내용으로 수정할 경우 개정안은 불필요하다는 입장임.

9) 현행법 제21조제1항제3호에서는 토지등소유자 30%가 정비구역 지정권자에게 해제를 요청하도록 규정되어있는데, 이때 현행 정비구역 지정권자와 국토교통부장관 중 누구에게 해제를 요청해야 하는 불명확하다는 것임.

개정안은 정비구역의 지정권자가 정비계획 변경을 위한 중앙도시계획위원회의 심의와 사업시행계획인가를 위한 통합심의를 병합하여 개최할 수 있도록 하려는 것임.

현행법상 사업시행자는 이미 결정·고시된 정비계획을 바탕으로 통합
심의를 거쳐 사업시행계획인가를 준비하는 것이 일반적인 절차임.

즉 정비구역의 지정권자가 정비구역을 지정하기 위하여 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐서 정비구역을 지정·고시한 후(법 제16조제1항 및 제2항)¹⁰⁾ 사업시행자는 사업시행계획인가를 준비하는데, 이때 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 둘 이상의 심의가 필요한 경우 이를 통합심의하여야 함(법 제50조의2제1항).¹¹⁾

다만, 사업시행계획 수립 과정에서 용적률 등 정비계획 내용의 변경이 필요한 경우 정비계획 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의와 사업시행계획인가와 관련된 통합심의를 함께 병합하여 개최할 수 있도록 특례가 규정되어 있음(법 제50조의3제1항).¹²⁾

10) 「도시 및 주거환경정비법」

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

11) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
- 5의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항
- 5의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가에 관한 사항
6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

12) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의3(정비계획 변경 및 사업시행인가의 심의 특례) ① 정비구역의 지정권자는 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가(인가받은 사항을 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같

개정안은 현행법 제50조의3의 특례에 국토교통부장관이 정비구역 지정권자인 경우 중앙도시계획위원회 심의와 사업시행계획인가와 관련된 통합심의를 함께 병합하여 개최할 수 있도록 하려는 것으로, 앞서 국토교통부장관에게 정비구역 지정권한을 부여한다면 이에 대응하여 정비계획 변경 및 사업시행인가의 심의 특례 또한 개정안과 같이 규정하는 것이 논리적으로 부합할 것으로 보임.

국토교통부는 사업시행자가 통합심의를 요청해야 하는 대상이 국토교통부장관과 현행 정비구역 지정권자 중 누구인지 명확치 않아 행정혼선으로 인해 사업이 지연될 가능성이 있고, 국토교통부장관이 정비구역의 지정권자인 경우 현행법 제50조의2제3항에서 통합심의에 참석해야 하는 ‘정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원’이 누구인지 불명확할 우려가 있다는 이유로,¹³⁾

다)에 앞서 제16조제2항에 따라 결정·고시된 정비계획의 변경(정비구역의 변경도 포함하며, 제15조제3항에 따른 경미한 변경은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)이 필요한 경우 제16조에도 불구하고 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의할 수 있다.

13) 「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의회위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의회위원회의 구성, 통합심의회 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「경관법」에 따른 경관위원회
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회
4. 지방도시계획위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다)
- 6의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계평가단 또는 중앙소방기술심의위원회
- 6의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회

사업시행자는 정비구역 지정권자가 통합심의 개최를 지연한다고 판단되는 경우 시장·군수등에게 보고할 수 있고, 시장·군수등은 국토교통부 장관에게 이를 보고할 수 있다고 규정하며, 국토교통부장관은 정비구역 지정권자에게 통합심의를 요청할 수 있으며, 정비구역 지정권자는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 향후 심의계획 등을 국토교통부장관과 협의하도록 하는 대안을 제시하였음.

문 의 처
02)6788-5576

-
- 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회
 - 8. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

1 서울시

- 입법의 실익이 없고, 오히려 정비사업 지연, 주민 피해, 주택공급 차질 등의 문제를 일으킬 우려가 있는 본 개정안에 반대
- 본 개정안은 권한이 시·도지사에게 집중되어 있어 병목이 발생한다는 통계적으로 근거없는, 잘못된 지적에 근거하고 있어 입법 필요성 없음
 - 현행 법 체계상 정비사업 9개 단계 중 7개 인·허가권한이 자치구에 있고, 광역 차원의 종합적 검토와 전체적 조율이 필요한 2개 심의만 서울시에서 담당하고 있어 정비사업 관련 권한이 시·도지사에게 집중되어 있다는 주장은 사실이 아님
 - 서울시의 경우 최근 3년 도시계획위원회, 최근 2년 통합심의 운영현황을 보면 도시계획위원회는 평균 69일 이내, 통합심의를 31일 이내 상정안건 100% 처리중이며, 가결율도 각 90%, 통합심의를 97% 이상인바, 시·도시자등이 정비계획 결정·정비구역 지정을 함으로 인해 등 병목이 발생한다는 주장은 사실이 아님
 - 아울러, 각 위원회는 위원회 소집, 상정안건 검토 등 위원회 개최·심의를 위한 필수업무 이행에 소요되는 최소 기간으로 운영 중이므로 지자체가 아닌 정부 소속 위원회에서 운영하더라도 기간단축 효과 없음
- 개정안과 같이 국토교통부 장관이 정비구역을 지정하게 될 경우 오히려 정비사업 속도가 지연되고 사업 불확실성이 더 커질 수 있어 본 개정안에 반대함
 - 정부 - 지자체 간 협의, 검토 등 추가 절차이행에 따라 오히려 구역지정이 지연될 우려가 큼
 - 정비구역 지정은 광역적 도시계획·지역 여건·주민의사 종합 판단 필요한 업무이므로, 개별지역 현황을 지자체보다 신속·정확히 파악할 수 없고 주민과의 직접 소통도 어려운 중앙정부가 구역지정 업무를 수행하는 것은 일반시민의 입장에서 타당하지 않음

※ 현행과 같이 자치구(기초자치단체) 정비계획 입안 → 시·도지사(광역자치단체) 정비구역 지정 체계 유지 바람직

- 만약 정부 결정 정비계획에 대하여 주민반대 및 갈등 등 민원·문제 발생 시 그 해결이나 방안 마련은 정부가 아닌 지방자치단체가 수행할 수밖에 없어 사업추진에 혼란 발생, 주택공급이 지연되고 그에 따른 피해는 결국 주민에게 돌아가게 될 것임
- 기본계획의 수립권자가 아닌 국토교통부 장관이 정비구역을 지정하는 것을 현행법 체계 취지와 모순 및 권한 위계상 불합리
- 현행 도시정비법상 정비계획은 「도시·주거환경 정비기본계획」에 부합하여야 할 뿐만 아니라, 타 법령에 따른 도시기본계획, 공원조성기본계획 등 각종 법정기본계획 및 지침과도 정합성을 확보하여야 함
- 따라서 기본계획 수립권자인 광역지자체장이 정비구역(정비계획) 결정이 타당하며 서울시 정비사업에 대한 기본계획 수립권한이 없는 국토교통부 장관이 정비구역을 지정하도록 하는 것은 현행 법 체계와 모순될 뿐만 아니라, 권한 위계에도 타당하지 않음

※ '국토계획법'에서도 정비계획에 해당하는 지구단위계획구역은 광역지자체장이 지정하도록 하고 있으며, 주민의 주거지를 정비하고 주택을 공급하는 정비계획 결정에 관한 사항은 「헌법」 제117조에 따라 지방자치단체가 처리해야 하는 “주민의 복리에 관한 사무”

- 개정안에 정비구역 지정 지체여부를 판단하기 위한 객관적인 기준이나 판단주체가 없어, 정비구역 지정권한 관련 현장에 혼란 초래 우려

* 예) 시·도지사의의 절차 지연여부와 상관없는 주민갈등으로 인한 지연의 경우에도 국토교통부 장관이 정비구역 지정 추진 시 현장혼선, 중앙-지방 갈등 초래우려

2 경기도

- 현행 도시정비법상 정비계획의 결정 및 정비구역 지정 권한 등을 고려한 검토 필요

※ 정비계획의 결정 및 정비구역 지정권자

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수

개정(안)	수정(안)
제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자 치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “시 · 도지사 등”이라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집 하는 등 대통령령으로 정하는 요건 에 해당하는 구역에 대하여 제16조 에 따라 정비계획을 결정하여 정비 구역을 지정(변경지정을 포함한다) 할 수 있다.	제8조(정비구역의 지정) ① ----- ----- ----- -----이하 “특별시장등”이라----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.