

항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률
일부개정법률안
(전재수의원 대표발의)

의안 번호	17762
----------	-------

발의연월일 : 2026. 3. 26.

발 의 자 : 전재수 · 임오경 · 박민규
조계원 · 허 영 · 박희승
서삼석 · 이용선 · 박수현
이학영 의원(10인)

제안이유

국가 또는 항만공사의 주도로 추진되어 온 항만재개발사업은 노후 하거나 유헴 상태에 있는 항만구역 및 그 주변지역을 정비하여 지역 발전을 도모하는 사업임.

그러나 현행법상 항만재개발사업 시행자의 시행범위에 건축물 등 상부시설 포함 여부가 모호하여, 그간 사업시행자는 대부분 하부(토지)만 조성하여 민간에 분양하는 형태로 사업을 추진해 옴으로써 사업 전반의 공공성이 약화되고 사업의 취지와 목적이 변질되는 문제가 발생하고 있음.

항만재개발사업의 대상을 나열식으로 규정하고 있어 사업의 목적과 의미가 명확하지 않고, 공공시설 이관 관련 절차가 미비한 점 등 항만 재개발사업 활성화와 공공성 확보를 위한 제도 개선의 필요성이 제기 됨.

이에 항만재개발 사업자가 항만재개발사업을 통하여 하부(토지)뿐만 아니라 상부 시설을 개발할 수 있도록 근거를 마련하고, 이에 대한 항만관리청의 행정적 책임과 권한을 명확히 하려는 것임. 또한 항만재개발사업의 정의를 사업의 취지 및 방식에 부합하도록 정비하고, 공공기관인 사업시행자의 무상귀속 관련 불확실성을 해소하는 등 제도적 미비점을 보완함으로써 항만재개발사업의 통합적이고 체계적인 추진을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 항만재개발사업으로 조성된 건축물 또는 공작물 등의 분양 및 공급을 위한 근거를 명확히 하고, 준공 전 사용 시 종전에 신고받도록 한 부분을 허가받도록 강화하고, 조성토지등의 사용 및 분양·임대계획을 제출하도록 규정하여 조성토지등의 처분에 대한 관리를 내실화하는 한편, 인허가 의제등에 따른 효율적 준공검사를 위해 관계 행정기관과의 협의 및 공공시설 이관을 위한 절차를 개선함(안 제2조, 제5조제2항, 제9조제3항, 제17조제2항, 제27조, 제35조제2항·제3항 및 제6항, 제38조제1항, 제47조제3호 등).

나. 항만재개발사업 공사완료 시 사업구역 해제 근거를 마련함(안 제13조제1항 단서 및 같은 항 제4호).

다. 도시개발사업 및 지역개발사업 등 타 개발사업과 동일하게 공공기관인 사업시행자도 행정청으로 볼 수 있는 근거를 마련하여, 새로

공공시설을 설치하거나 대체 공공시설 설치 시 기존 시설의 무상귀속이 의무화되도록 제도를 개선함(안 제37조제1항 후단).

라. 항만재개발사업의 개발이익 재투자 범위를 확대함(안 제39조제1항 등).

항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률 일부개정법률안

항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제4호 중 ““항만재개발사업”이란”을 ““항만재개발사업”이란 도시와 항만의 조화로운 발전, 항만의 기능회복과 이용활성화 및 공공복리 증진을 목적으로”로, “주변지역에서 「항만법」 제2조제5호에 따른 항만시설 및 주거·교육·휴양·관광·문화·상업·체육 등과 관련된 시설을 개선하거나 정비하기 위하여 시행하는”을 “주변지역을 정비하거나 개발하는”으로 하고, 같은 조 제9호를 제10호로 하며, 같은 조에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. “상부시설”이란 이 법에 따라 조성되는 토지 위에 설치되는 건축물과 부대시설을 말한다.

제5조제2항제5호 중 “교통계획 및 환경계획”을 “교통계획, 환경계획 및 상부시설계획”으로 한다.

제9조제3항제8호를 다음과 같이 한다.

8. 공공시설 및 상부시설의 개발·유치계획

제13조제1항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제1항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제4호의 경우에는 심의를 생략할 수 있다.

4. 제36조에 따라 항만재개발사업의 공사완료(환지방식에 따른 사업
인 경우에는 그 환지처분을 말한다)를 공고한 경우

제17조제2항제8호를 삭제하고, 같은 항 제6호, 제7호 및 제9호를 각각
제7호, 제8호 및 제10호로 하며, 같은 항에 제6호 및 제9호를 각각 다
음과 같이 신설한다.

6. 상부시설의 개발·유치계획

9. 항만재개발사업으로 조성되는 토지·건축물 또는 공작물 등(이하
“조성토지등”이라 한다)의 처분계획서

제27조 중 “항만재개발사업으로 조성되는 토지·건축물 또는 공작물
등”을 “조성토지등”으로 한다.

제35조제2항에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항을 삭제하
며, 같은 조 제3항부터 제5항까지를 각각 제4항부터 제6항까지로 하
고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(종전의
제5항) 본문 중 “항만재개발사업으로 조성되거나 설치된 토지 또는 시
설”을 “조성토지등”으로 하고, 같은 항 단서 중 “관리청에”를 “관리청
으로부터”로, “사용신고를 한”을 “사용허가를 받은”으로 한다.

이 경우 관리청은 제19조제1항 각 호의 인가·허가등에 따른 해당
사업의 준공검사 또는 준공인가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과
미리 협의하여야 한다.

③ 관리청은 준공확인신청서의 내용에 포함된 공공시설을 인수하거

나 관리하게 될 국가기관, 지방자치단체 또는 공공기관의 장 등에게 준공검사에 참여할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 준공검사에 참여할 것을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

제37조제1항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 제15조제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 사업시행자는 행정청인 사업시행자로 본다.

제38조의 제목 “(조성토지의 처분)”을 “(조성토지등의 사용 및 처분)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “조성하여 취득한 토지를”을 “취득한 조성토지등을”로, “임대”를 “임대하려는 경우 조성토지등의 처분계획을 작성하여 관리청에 제출”로 하며, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항 중 “토지”를 “조성토지등”으로 한다.

제출한 처분계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.

제39조제1항제2호 중 “설치비용”을 “설치 및 유지·관리 비용”으로 한다.

제47조제3호 중 “제35조제5항”을 “제35조제6항”으로, “사용신고를 하지 아니하고 조성되거나 설치된 토지 또는 시설”을 “사용허가를 받지 아니하고 조성토지등”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(실시계획 포함 사항에 관한 적용례) 제17조제2항제6호 및 제9호의 개정규정은 이 법 시행 이후 같은 조 제1항에 따른 실시계획 승인(변경승인을 포함한다)을 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(인가·허가등의 의제에 따른 사업의 준공검사 등의 사전 협의 등에 관한 적용례) 제35조제2항 후단 및 같은 조 제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 준공확인 신청을 받은 경우부터 적용한다.

제4조(공공시설등의 귀속에 관한 적용례) 제37조제1항 후단의 개정규정은 이 법 시행 이후 제9조제7항에 따른 사업계획 수립(변경은 제외한다) 고시의 경우부터 적용한다.

제5조(개발이익의 재투자에 관한 적용례) 제39조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 제35조제1항에 따른 준공확인을 신청하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 3. (생략) 4. “ <u>항만재개발사업</u> ”이란 노후하거나 유휴 상태에 있는 항만구역 및 그 <u>주변지역에서 「항만법」 제2조제5호에 따른 항만시설 및 주거·교육·휴양·관광·문화·상업·체육 등과 관련된 시설을 개선하거나 정비하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.</u> 5. ~ 8. (생략) <u><신설></u> 9. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. “ <u>항만재개발사업</u> ”이란 도시와 항만의 조화로운 발전, 항만의 기능회복과 이용활성화 및 공공복리 증진을 목적으로-----주변지역을 정비하거나 개발하는 ----- ----- ----- -----. 5. ~ 8. (현행과 같음) 9. “ <u>상부시설</u> ”이란 이 법에 따라 조성되는 토지 위에 설치되는 건축물과 부대시설을 말한다. 10. (현행 제9호와 같음)
제5조(항만재개발기본계획의 수립) ① (생략) ② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 4. (생략) 5. 항만과 주변지역의 토지이	제5조(항만재개발기본계획의 수립) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. -----

용계획, <u>교통계획 및 환경계획</u> 등에 관한 사항 6. · 7. (생략) ③ · ④ (생략) 제9조(항만재개발사업계획의 수립) ① · ② (생략) ③ 사업계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 7. (생략) 8. <u>공공시설의 설치계획</u> 9. ~ 16. (생략) ④ ~ ⑧ (생략) 제13조(사업구역의 지정해제) ① 관리청은 제12조제1항에 따라 지정된 사업구역이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중앙심의회 또는 지방심의회의 심의를 거쳐 그 지정을 해제할 수 있다. <u><단서 신설></u> 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u>	-----<u>교통계획, 환경계획 및 상부시설계획</u>----- 6. · 7. (현행과 같음) ③ · ④ (현행과 같음) 제9조(항만재개발사업계획의 수립) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. <u>공공시설 및 상부시설의 개발·유치계획</u> 9. ~ 16. (현행과 같음) ④ ~ ⑧ (현행과 같음) 제13조(사업구역의 지정해제) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----<u>. 다만, 제4호의 경우에는 심의를 생략할 수 있다.</u> 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>제36조에 따라 항만재개발사업의 공사완료(환지방식에 따른 사업인 경우에는 그 환지처분을 말한다)를 공고한</u>
---	--

② (생략) 제17조(항만재개발사업실시계획의 승인 등) ① (생략) ② 실시계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 5. (생략) <u><신설></u> 6. 7. (생략) <u><신설></u> 8. <u>조성토지의 처분계획서</u> 9. (생략) ③ ~ ⑥ (생략) 제27조(선수금) 사업시행자는 <u>항만재개발사업으로 조성되는 토지·건축물 또는 공작물 등을</u> 공급받거나 이용하려는 자로부터 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다. 제35조(준공확인) ① (생략)	<u>경우</u> ② (현행과 같음) 제17조(항만재개발사업실시계획의 승인 등) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. <u>상부시설의 개발·유치계획</u> 7. 8. (현행 제6호 및 제7호와 같음) 9. <u>항만재개발사업으로 조성되는 토지·건축물 또는 공작물 등(이하 “조성토지등”이라 한다)의 처분계획서</u> <u><삭제></u> 10. (현행 제9호와 같음) ③ ~ ⑥ (현행과 같음) 제27조(선수금) -----<u>조성토지등</u>----- ----- ----- ----- ----- -----. 제35조(준공확인) ① (현행과 같음)
---	--

② 관리청은 제1항에 따라 준공확인 신청을 받으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 준공검사를 하고, 항만재개발사업이 승인된 실시계획의 내용대로 시행되었다고 인정되는 경우에는 해양수산부령으로 정하는 준공확인증명서를 사업시행자에게 내주어야 한다. <후단 신설>

<신 설>

③ · ④ (생략)

⑤ 누구든지 제2항에 따른 준

② -----

----- . 이 경우

관리청은 제19조제1항 각 호의

인가·허가등에 따른 해당 사

업의 준공검사 또는 준공인가

등에 관하여 관계 행정기관의

장과 미리 협의하여야 한다.

③ 관리청은 준공확인신청서의 내용에 포함된 공공시설을 인수하거나 관리하게 될 국가기관, 지방자치단체 또는 공공기관의 장 등에게 준공검사에 참여할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 준공검사에 참여할 것을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④·⑤ (현행 제3항 및 제4항
과 같음)

⑥ _____

② (생 략) 제38조(조성토지의 처분) ① 사업시행자는 항만재개발사업으로 <u>조성하여 취득한 토지를</u> 실시계획에 따라 직접 사용하거나 분양 또는 <u>임대</u>하여야 한다. <후단 신설> ② 제1항에 따른 <u>토지</u>의 처분 방법·처분절차·가격기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제39조(개발이익의 재투자) ① 사업시행자는 항만재개발사업으로 발생하는 개발이익을 100분의 25의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용하여야 한다. 1. (생 략) 2. 해당 사업구역의 <u>기반시설</u>이나 공공시설의 <u>설치비용</u>에	는 행정청인 사업시행자로 본다. ② (현행과 같음) 제38조(조성토지등의 사용 및 처분) ① ----- ---<u>취득한 조성토지등을</u>----- ----- -----<u>임대하려는 경우</u> 조성토지등의 처분계획을 작성하여 관리청에 제출----- --. <u>제출한 처분계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.</u> ② -----<u>조성토지등</u>----- ----- ----- -----. 제39조(개발이익의 재투자) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- -----<u>설치 및 유지</u>
--	--

의 충당 3. (생략) ②·③ (생략) 제47조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1.·2. (생략) 3. <u>제35조제5항 단서에 따른</u> <u>사용신고를 하지 아니하고</u> <u>조성되거나 설치된 토지 또는</u> <u>시설을 사용한 자</u>	<u>· 관리 비용</u>----- 3. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) 제47조(벌칙) ----- ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 3. <u>제35조제6항</u>----- <u>사용허가를 받지 아니하고</u> <u>조성토지등</u>----- -----
---	---