

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

의안 번호	17807
----------	-------

발의연월일 : 2026. 3. 27.

발 의 자 : 윤준병 · 김 윤 · 권철승
전용기 · 이정문 · 이춘석
김 현 · 홍기원 · 임호선
송옥주 · 이원택 의원
(11인)

제안이유

지난 2007년부터 노후 또는 유희한 항만 공간을 대상으로 주민 생활환경 개선과 도시경쟁력 강화 등을 위하여 항만재개발사업을 추진하고 있음.

그러나 현행법령에 따른 항만재개발사업의 대상을 나열식으로 규정하고 있어 사업의 목적과 의미가 명확하게 포함되어 있지 않고, 항만재개발 사업시행자의 시행범위에 건축물 등 상부시설 포함 여부도 모호하여 그간 사업시행자는 대부분 하부(토지)만 조성하여 민간에 분양하는 형태로 사업을 추진함에 따라 사업 전반의 공공성이 약화되어 당초 취지와 다른 건축물을 세우거나 부당 이익을 취하는 문제들이 발생하였음.

또한 사업구역 내 다수의 부지가 준설토 투기장이거나 항만구역인

점으로 인하여 타 개발사업 대비 사업기간이 길고, 이해관계자도 다양하여 지난 2020년 수립된 3차 향만재개발기본계획상 전체 19개 사업 중 3개 사업만이 완료되는 등 아직 초기단계에 그치고 있으며, 현행 법률상 인·허가 의제 사항이 일부 누락되어 있고, 공공시설 이관 관련 절차도 미비하여 향만재개발사업 활성화를 위한 제도 개선 필요성이 제기되고 있음.

이에 향만재개발사업에 대한 정의를 사업취지 및 방식에 부합하도록 개선하고, 향만관리청의 행정적 책임과 권한을 명확히 하기 위하여 상부 건축물 등의 계획 및 처분근거 등을 기본계획과 사업계획, 실시계획 등에 포함하여 향만재개발사업의 범위를 보다 명확히 규정하고, 향만재개발 사업의 공공성이 확보될 수 있도록 하려는 것임.

또한 현행법이 「향만법」에서 분법되는 과정에서 누락된 향만개발사업 시행허가 등에 대한 인·허가 의제 사항을 보완하여 향만재개발사업의 활성화와 제도 운영의 효율성을 높이고, 조성토지등을 직접 사용하거나 분양·임대하는 등 처분하고자 하는 경우 처분계획을 관리청에 제출토록 하여 조성토지등의 처분에 관한 확인 및 관리를 철저히 할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

주요내용

가. 건축물 등 상부시설에 대한 계획·분양·임대 근거를 명확히 하는 등 향만재개발사업으로 조성된 건축물 또는 공작물 등의 분양 및

공급을 위한 근거를 마련함(안 제2조제4호 및 제9호, 제5조제2항제5호, 제9조제3항제8호, 제17조제2항, 제27조, 제38조제1항, 제47조제3호 등).

나. 항만재개발사업 사업 준공 시 사업구역 지정 해제 근거를 마련하고, 준공 전 건축물 등에 대한 사용요건을 신고에서 허가로 강화함(안 제13조제1항 및 제35조제6항).

다. 효율적인 항만재개발사업 및 준공, 중복절차 간소화 등을 위하여 인·허가 의제를 명확히 규정함(안 제19조제1항, 제35조제2항 후단 및 같은 조 제3항 신설).

라. 도시개발사업 및 지역개발사업 등 타 개발사업과 동일하게 공공기관인 사업시행자도 행정청으로 볼 수 있는 근거를 마련하여, 새로 공공시설을 설치하거나 대체 공공시설 설치시 기존 시설의 무상귀속이 의무화되도록 제도를 개선함(안 제37조제1항 후단).

마. 조성토지·건축물 및 공작물 등을 실시계획에 부합하도록 처분하는지 여부 등을 관리청이 확인·관리하도록 규정함(안 제38조제1항).

바. 항만재개발사업의 개발이익 재투자 범위를 해당 사업구역의 기반시설이나 공공시설의 설치비용에서 설치 및 유지·관리비용까지로 확대함(안 제39조제1항제2호).

사. 현행법상 처벌규정이 부재한 환지(換地) 관련 규정 위반시 「도시개발법」과 동일하게 과태료를 부과함(안 제49조제1항 등).

항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률 일부개정법률안

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

제2조제4호 중 “이란”을 “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 항만재개발법에 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 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제4호의 경우에는 심의를 생략할 수 있다.

4. 제36조에 따라 항만재개발사업의 공사완료(환지방식에 따른 사업인 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 다음과 같이 신설한다.

6. 상부시설의 개발·유치계획

9. 항만재개발사업으로 조성되는 토지·건축물 또는 공작물 등(이하 “조성토지등”이라 한다)의 처분계획서
제19조제1항제26호 중 “「하수도법」 제16조”를 “「하수도법」 제11조에 따른 공공하수도(분뇨처리시설만 해당한다)의 설치인가, 같은 법 제16조”로, “따른 점용허가”를 “따른 공공하수도의 점용허가”로 하고, 같은 항에 제29호부터 제32호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

29. 「항만법」 제9조제2항에 따른 항만개발사업 시행의 허가 및 같은 법 제10조제2항에 따른 항만개발사업실시계획의 승인

30. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치 승인 또는 신고

31. 「물환경보전법」 제49조에 따른 공공폐수처리시설 기본계획의 승인

32. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공급 타당성에 관한 협의

제27조 중 “항만재개발사업으로 조성되는 토지·건축물 또는 공작물

등”을 “조성토지등”으로 한다.

제35조제2항에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항을 삭제하며, 같은 조 제3항부터 제5항까지를 각각 제4항부터 제6항까지로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(종전의 제5항) 본문 중 “항만재개발사업으로 조성되거나 설치된 토지 또는 시설”을 “조성토지등”으로 하고, 같은 항 단서 중 “관리청에”를 “관리청으로부터”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 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.

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 신설

하고, 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.

제49조제1항 및 제2항을 각각 제2항 및 제3항으로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “제1항”을 “제1항 및 제2항”으로 한다.

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제25조제2항에서 준용하는 「도시개발법」 제39조제3항을 위반하여 설치된 표지를 이전하거나 훼손한 자
2. 제25조제2항에서 준용하는 「도시개발법」 제40조제5항에 따른 통지를 하지 아니한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제35조, 제38조, 제47조 및 제49조의 개정규정은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행

한다.

제2조(사업구역의 지정해제에 관한 적용례) 제13조제1항의 개정규정은 이 법 시행 전에 제36조에 따라 항만재개발사업의 공사완료(환지방식에 따른 사업의 경우에는 그 환지처분을 말한다)를 공고한 경우에 대해서도 적용한다.

제3조(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.

제4조(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.

제5조(공공시설등의 귀속에 관한 적용례) 제37조제1항 후단의 개정규정은 이 법 시행 이후 제9조제7항에 따른 사업계획 수립(변경은 제외한다) 고시의 경우부터 적용한다.

제6조(개발이익의 채투자에 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. “항만재개발사업”이란 노후하거나 유휴 상태에 있는 항만구역 및 그 주변지역에서 「항만법」 제2조제5호에 따른 항만시설 및 주거·교육·휴양·관광·문화·상업·체육 등과 관련된 시설을 개선하거나 정비하기 위하여 시행하는 사업을 말한다. 5. ~ 8. (생략) <u><신설></u> 9. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. -----이란 도시와 항만의 조화로운 발전, 항만의 기능회복과 이용활성화 및 공공복리 증진을 목적으로-----주변지역을 정비하거나 개발하는----- ----- -----. 5. ~ 8. (현행과 같음) 9. “상부시설”이란 항만재개발법에 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)	제5조(항만재개발기본계획의 수립) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음)

② (생 략) 제17조(항만재개발사업실시계획의 승인 등) ① (생 략) ② 실시계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 5. (생 략) <u><신 설></u> 6. · 7. (생 략) <u><신 설></u> 8. <u>조성토지의 처분계획서</u> 9. (생 략) ③ ~ ⑥ (생 략) 제19조(인가·허가 등의 의제) ① 관리청이 제17조에 따라 실시계획의 승인 또는 변경승인을 고시한 경우에는 제2항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여 다음 각 호의 인가·허가·결정·면허	<u>다른 사업인 경우에는 그 한지처분을 말한다)를 공고한 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><삭 제></u> 10. (현행 제9호와 같음) ③ ~ ⑥ (현행과 같음) 제19조(인가·허가 등의 의제) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----
--	---

· 협의 · 동의 · 승인 · 신고 또는 해제 등(이하 “인가·허가 등”이라 한다)을 받은 것으로 보며, 다음 각 호의 법률에 따른 인가·허가등을 고시하거나 공고한 것으로 본다.

1. ~ 25. (생략)

26. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도 공사의 시행 허가 및 같은 법 제24조에 따른 점용허가

27. · 28. (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

-----.

1. ~ 25. (현행과 같음)

26. 「하수도법」 제11조에 따른 공공하수도(분뇨처리시설만 해당한다)의 설치인가, 같은 법 제16조-----
따른 공공하수도의 점용허가

27. · 28. (현행과 같음)

29. 「항만법」 제9조제2항에 따른 항만개발사업 시행의 허가 및 같은 법 제10조제2항에 따른 항만개발사업실시 계획의 승인

30. 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치 승인 또는 신고

31. 「물환경보전법」 제49조에 따른 공공폐수처리시설 기본계획의 승인

32. 「집단에너지사업법」 제4조에 따른 집단에너지의 공

② ~ ④ (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) 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. <u><후단 신설></u> <u><신설></u>	<u>급 타당성에 관한 협의</u> ② ~ ④ (현행과 같음) 제27조(선수금) -----<u>조성토지등</u>----- ----- ----- ----- -----. 제35조(준공확인) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. <u>이 경우 관리청은 제19조제1항 각 호의 인가·허가등에 따른 해당 사업의 준공검사 또는 준공인가등에 관하여 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.</u> ③ 관리청은 준공확인신청서의
---	--

③・④ (생략) ⑤ 누구든지 제2항에 따른 준공확인증명서를 받기 전에는 <u>항만재개발사업으로 조성되거나 설치된 토지 또는 시설을 사용해서는 아니 된다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 관리청에 준공 전 사용신고를 한 경우에는 그러하지 아니하다.</u> ⑥ 관리청은 제5항 단서에 따른 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 <u>신고를 수리하여야 한다.</u> 제37조(공공시설 등의 귀속) ① 사업시행자가 항만재개발사업의 시행으로 새로 공공시설(대	<u>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.</u> ④・⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음) ⑥ ----- ----- <u>조성토지등</u>----- ----- ----- ----- --<u>관리청으로부터</u>---<u>사용허가</u> <u>를 받은</u>----- ----- <u><삭 제></u> 제37조(공공시설 등의 귀속) ① ----- -----
--	---

통령령으로 정하는 시설은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 시설을 설치한 경우 공공시설이나 공공시설에 대체되는 시설(이하 “공공시설 등”이라 한다)의 귀속은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조를 준용한다. ＜후단 신설＞

② (생략)

제38조(조성토지의 처분) ① 사
업시행자는 항만재개발사업으
로 조성하여 취득한 토지를 실
시계획에 따라 직접 사용하거
나 분양 또는 임대하여야 한
다. <후단 신설>

② 제1항에 따른 토지의 처분
방법·처분절차·가격기준 등
에 관하여 필요한 사항은 대통
령령으로 정한다.

----- . 이 경우
제15조제1항제1호부터 제4호까
지에 해당하는 사업시행자는
행정청인 사업시행자로 본다.

② (현행과 같음)

제38조(조성토지등의 사용 및 처
분) ① -----
---취득한 조성토지등을-----
-----임대하려는 경
우 조성토지등의 처분계획을
작성하여 관리청에 제출-----
--. 제출한 처분계획을 변경하
는 경우에도 또한 같다.

② ----- 조성토지등 -----

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. (생략)
2. 해당 사업구역의 기반시설이나 공공시설의 설치비용에의 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. 제35조제5항 단서에 따른 사용신고를 하지 아니하고 조성되거나 설치된 토지 또는 시설을 사용한 자

제49조(과태료) <신설>

제39조(개발이익의 재투자) ① -

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----
-----설치 및 유지·관리 비용-----

3. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제47조(벌칙) -----

-----.

- 1.·2. (현행과 같음)

3. 제35조제6항-----
사용허가를 받지 아니하고
조성토지등-----

제49조(과태료) ① 다음 각 호의

어느 하나에 해당하는 자에게
는 500만원 이하의 과태료를
부과한다.

① (생략) ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관리청이 부과·징수한다.	1. 제25조제2항에서 준용하는 「도시개발법」 제39조제3항을 위반하여 설치된 표지를 이전하거나 훼손한 자 2. 제25조제2항에서 준용하는 「도시개발법」 제40조제5항에 따른 통지를 하지 아니한 자 ② (현행 제1항과 같음) ③ 제1항 및 제2항----- ----- -----.
--	---