

도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안(대안)

의안번호	18855
------	-------

제안연월일 : 2026. 5.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
				상정	소위심사
도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안	2214428	손명수의원 등 10인	'25.11.21.	상정	제430회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('25.12.10.)
				소위 심사	제434회 국회(임시회) 제3차 국토법안심사소위원회('26.4.28.)
	2214677	이건태의원 등 10인	'25.12.01.	상정	제432회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('26.2.10.)
				소위 심사	제434회 국회(임시회) 제3차 국토법안심사소위원회('26.4.28.)
	2215272	김도읍의원 등 10인	'25.12.17.	상정	제432회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('26.2.10.)
				소위 심사	제434회 국회(임시회) 제3차 국토법안심사소위원회('26.4.28.)

제434회 국회(임시회) 폐회중 제4차 국토교통위원회(2026. 4. 30.)는 위 3건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 「국회법」 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

현행법은 재정비촉진지구를 지정하거나 변경을 신청하려는 경우에 주민설명회, 주민 공람, 지방의회 의견청취를 순차적으로 개최하여 의

견을 수립하도록 하고 있으며, 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에 주민 공람, 지방의회, 공청회를 순차적으로 개최하여 의견을 수립하도록 하고 있음.

그러나 도심 내 주택공급 부족과 이에 따른 수급 불안정이 지속됨에 따라 신속한 주택 공급을 위해서는 도시재정비촉진지구 지정·변경 및 재정비촉진계획 수립·변경 과정에서 의견수렴 절차가 단계별로 진행되면서 발생하는 지연 문제를 개선해야 한다는 지적이 제기되고 있음.

한편, 한국토지주택공사 등의 주택사업 전문성을 활용하고 공공기여 등 공공성이 높은 공공재개발사업·공공재건축사업의 활성화 방안이 필요하다는 지적도 이어지는 상황임.

이에 재정비촉진지구를 지정 혹은 변경을 신청하는 경우에 주민설명회, 주민 공람, 지방의회 의견청취 절차를 함께 진행할 수 있도록 하고, 재정비촉진계획을 수립 혹은 변경을 하려는 경우에는 주민 공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최 절차를 함께 할 수 있도록 하여 신속한 사업 추진을 도모하고, 공공재개발사업·공공재건축사업의 경우 추가적으로 용적률을 완화할 수 있도록 하여 공공정비사업을 더욱 활성화하려는 것임.

3. 대안의 주요내용

가. 재정비촉진지구를 지정하거나 변경을 신청하려는 경우 주민설명

회, 주민 공람, 지방의회 의견청취를 병행하여 진행할 수 있도록 함(안 제4조제4항 신설).

나. 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우 주민 공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최를 병행하여 진행할 수 있도록 함(안 제9조제8항 신설).

다. 「건축법」에 따른 건축물의 높이 제한, 도시공원 또는 녹지 확보 기준을 완화할 수 있도록 정함(안 제19조제4항).

라. 공공재개발사업·공공재건축사업의 경우 용적률을 완화할 수 있도록 함(안 제19조제5항 신설).

도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안

도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 제3항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 재정비촉진지구의 지 정이나 변경이 시급하다고 인정하는 경우 주민설명회, 주민 공람 및 지방의회 의견청취를 함께 진행할 수 있다.

제9조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑧ 제3항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 재정비촉진계획의 수 립이나 변경이 시급하다고 인정하는 경우 주민 공람, 지방의회 의견 청취 및 공청회 개최를 함께 진행할 수 있다.

제19조제4항 본문 중 “「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이제한”을 “다음 각 호의 법률에 따른 기준”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항을 제6항으로 하고, 같 은 조에 제5항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(종전의 제5항) 중 “제4항”을 “제5항”으로 한다.

1. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보 기준

⑤ 재정비촉진계획 수립권자는 제2항제3호 단서에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 용적률의 제한을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 100분의 130까지 완화하여 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 공공재개발사업(이하 “공공재개발사업”이라 한다) 또는 같은 호 다목에 따른 공공재건축사업(이하 “공공재건축사업”이라 한다)으로 결정된 재정비촉진구역일 것
2. 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 같은 법 제35조에 따른 조합과 공동으로 시행하는 경우가 아닐 것
3. 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구에 위치하지 아니할 것

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제19조제4항부터 제6항까지의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(용적률 제한 완화에 관한 유효기간 등) ① 제19조제5항의 개정규정은 이 법 시행일부터 3년 간 효력을 가진다.

② 제19조제5항의 개정규정은 2025년 9월 7일 이전에 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가를 받았거나 사업시행계획인가를 신청하여 2025년 9월 7일 당시에 인가 절차가 진행 중인 공공재개발사업 또는 공공재건축사업에는 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따른 유효기간 만료 전에 제9조에 따른 재정비촉진계획 수립(변경을 포함한다)을 위하여 주민 공람을 공고한 경우에는 해당 유효기간이 지난 후에도 제19조제5항의 개정규정을 적용한다.

제3조(투기과열지구의 용적률 완화 제한에 관한 적용례) 제19조제5항제3호의 개정규정은 2025년 9월 7일 이전에 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구로 지정되어 제19조제5항제3호의 개정규정 시행 당시 투기과열지구의 지정이 해제되지 아니한 지역에 대하여 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등) ① ~ ③ (생략) <u><신 설></u></p>	<p>제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 제3항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 재정비촉진지구의 지정이나 변경이 시급하다고 인정하는 경우 주민설명회, 주민 공람 및 지방의회 의견청취를 함께 진행할 수 있다.</u></p>
<p>제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① ~ ⑦ (생략) <u><신 설></u></p>	<p>제9조(재정비촉진계획의 수립 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음) <u>⑧ 제3항에도 불구하고 시장·군수·구청장은 재정비촉진계획의 수립이나 변경이 시급하다고 인정하는 경우 주민 공람, 지방의회 의견청취 및 공청회 개최를 함께 진행할 수 있다.</u></p>
<p>제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 재정비촉진계획 수립권자는 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이제한에도 불구하고 이를 완화하는 내</p>	<p>제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- <u>다음 각 호의 법률에 따른 기준</u> -----</p>

용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다. 다만, 주거지형 재정비촉진지구의 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 높이제한을 완화하는 내용으로 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

-----.

-----.

1. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한

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

⑤ 재정비촉진계획 수립권자는 제2항제3호 단서에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 용적률의 제한을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 100분의 130까지 완화하여 재정비촉진계획을 수립할 수 있다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 공공재개발사업(이하 “공공재개발

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

사업”이라 한다) 또는 같은 호 다목에 따른 공공재건축사업(이하 “공공재건축사업”이라 한다)으로 결정된 재정비촉진구역일 것

2. 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 같은 법 제35조에 따른 조합과 공동으로 시행하는 경우가 아닐 것

3. 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구에 위치하지 아니할 것

⑥ -----제5항-----

-----.