

은퇴자마을 조성 및 운영에 관한 특별법 일부개정법률안 (허영의원 대표발의)

의안 번호	19853
----------	-------

발의연월일 : 2026. 7. 9.

발 의 자 : 허영·김영환·박균택
홍기원·한민수·박상혁
황정아·강준현·박정
최혁진 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 고령화 사회에 대응하여 주거·의료·복지·여가 기능을 갖춘 은퇴자 친화형 도시 조성을 목적으로 2026년 3월 17일 제정되어 2027년 3월 18일 시행예정임.

그런데 현행법에는 은퇴자마을사업과 다른 법률에 따른 기존 도시개발사업 등과의 연계·통합 추진에 관한 법적 근거가 미비하여 은퇴자마을사업 추진과정에서 기존 도시 인프라 등의 활용이 제한되고, 사업 간 중복 투자 및 기능 분절로 인한 비효율이 발생하는 등 정책 효과가 충분히 발휘되지 못할 수 있다는 우려가 제기됨.

이에 은퇴자마을지구와 다른 법률에 따른 종전 개발사업의 구역을 중복하여 지정·개발할 수 있는 제도적 기반을 마련함으로써 은퇴자마을사업이 기존의 도시개발사업과 연계하여 통합적으로 추진될 수 있도록 하려는 것임(안 제4조의2 및 제26조의2 신설 등).

은퇴자마을 조성 및 운영에 관한 특별법 일부개정법률안

법률 제21481호 은퇴자마을 조성 및 운영에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제2항제4호 중 “사항”을 “사항[「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신지구재생사업 등 대통령령으로 정하는 다른 법률에 따른 개발사업(이하 “중전사업”이라 한다)의 사업구역과 은퇴자마을지구의 중복 지정·개발에 관한 사항을 포함한다]”으로 한다.

제4조에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 중전사업의 시행자. 이 경우 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 중전사업을 시행하는 경우에 한정한다.

제4조의2를 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(은퇴자마을사업의 시행방법) 은퇴자마을사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 은퇴자마을사업자가 매매, 임대, 사용승낙, 수용, 사용 등의 방법으로 국공유지를 포함한 은퇴자마을지구의 전부 또는 일부를 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물 등을 공급하는 방법

2. 은퇴자마을사업자가 은퇴자마을지구로 중복지정된 종전사업(이하 “중복지정 사업”이라 한다) 구역에서 이 법 및 종전사업의 관계 법률에 따라 토지 또는 건축물 등을 공급하는 방법

제15조제1항제8호를 제9호로 하고, 같은 항에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신지구재생사업 등 대통령령으로 정하는 종전사업의 시행·실시계획(종전사업의 시행구역과 중복하여 은퇴자마을지구를 지정한 경우에 한정한다)

제25조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 종전사업과 중복하여 은퇴자마을지구를 지정하는 경우에는 제1항에 따른 준공검사를 종전사업의 관련 법률에 따른 준공검사로 본다.

제3장제1절에 제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(다른 법률에 따른 개발사업구역과 중복지정) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 종전사업과 중복하여 은퇴자마을지구를 지정할 수 있다.

1. 종전사업의 관계 법령에 따른 지역·지구·구역·권역·단지(이하 “지구등”이라 한다)의 지정 및 사업시행자의 지정이 완료되었을 것
2. 제4조제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 자가 종전사업의

단독 또는 공동시행자일 것

② 중복지정 사업의 시행자가 제4조제6호에 해당하면 중복지정 사업 시행자의 권한은 종전사업 부분에만 미친다.

③ 중복지정 사업에 대한 지구등의 변경 또는 해제는 종전사업의 관계 법령에 따른다. 이 경우 종전사업의 지구등의 변경 또는 해제가 고시된 때에는 제3조에 따른 기본계획 및 제15조에 따른 지구계획은 그 범위에서 변경된 것으로 본다.

④ 중복지정 사업의 시행자는 제15조에 따른 지구계획의 승인을 받기 전에 종전사업의 관계 법령에서 사업시행과 관련하여 정하는 절차를 모두 이행하여야 한다.

⑤ 종전사업의 권리관계, 건축물 등의 사용 및 처분은 종전사업의 관계 법령을 따른다.

제28조제3항 각 호 외의 부분 중 “경우에는”을 “사항(중복지정 사업에 관한 사항을 포함한다)에 대하여서는”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2027년 3월 18일부터 시행한다.

제2조(다른 법률에 따른 개발사업구역과 중복지정 등에 관한 적용례)

이 법의 개정규정은 이 법 시행 이후 은퇴자마을 조성에 관한 기본계획 또는 지구계획을 수립·변경하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
법률 제21481호 은퇴자마을 조성 및 운영에 관한 특별법 제3조(은퇴자마을 조성에 관한 기본계획) ① (생략) ② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. ~ 3. (생략) 4. 은퇴자마을지구의 지정·개발에 관한 사항 5. ~ 8. (생략) ③ (생략) 제4조(은퇴자마을사업자) 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 은퇴자마을사업자(이하 “은퇴자마을사업자”라 한다)를	법률 제21481호 은퇴자마을 조성 및 운영에 관한 특별법 제3조(은퇴자마을 조성에 관한 기본계획) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. ----- -----<u>사항[「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신지구재생사업 등 대통령령으로 정하는 다른 법률에 따른 개발사업(이하 “중전사업”이라 한다)의 사업구역과 은퇴자마을지구의 중복 지정·개발에 관한 사항을 포함한다]</u> 5. ~ 8. (현행과 같음) ③ (현행과 같음) 제4조(은퇴자마을사업자) ----- ----- ----- -----

지정한다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

<신설>

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 종전사업의 시행자. 이 경우 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 종전사업을 시행하는 경우에 한정한다.

제4조의2(은퇴자마을사업의 시행방법) 은퇴자마을사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 은퇴자마을사업자가 매매, 임대, 사용승낙, 수용, 사용 등의 방법으로 국공유지를 포함한 은퇴자마을지구의 전부 또는 일부를 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물 등을 공급하는 방법

2. 은퇴자마을사업자가 은퇴자마을지구로 중복지정된 종전사업(이하 “중복지정 사업”이라 한다) 구역에서 이 법 및

제15조(지구계획 승인 등) ① 은 퇴자마을사업자는 다음 각 호의 사항을 포함한 지구계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 하며, 승인된 지구계획을 변경하려는 경우에도 국토교통부장관의 변경승인을 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. ~ 7. (생략)

<신 설>

8. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

제25조(준공검사) ① ~ ③ (생

중전사업의 관계 법률에 따라
토지 또는 건축물 등을 공급
하는 방법

제15조(지구계획 승인 등) ① ---

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신지구재생사업 등 대통령령으로 정하는 종전사업의 시행·실시계획(종전사업의 시행구역과 중복하여 은퇴자마을지구를 지정한 경우에 한정한다)

9. (현행 제8호와 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제25조(준공검사) ① ~ ③ (현행)

략)

<신 설>

<신 설>

과 같음)

④ 종전사업과 중복하여 은퇴자마을지구를 지정하는 경우에는 제1항에 따른 준공검사를 종전사업의 관련 법률에 따른 준공검사로 본다.

제26조의2(다른 법률에 따른 개발사업구역과 중복지정) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 종전사업과 중복하여 은퇴자마을지구를 지정할 수 있다.

1. 종전사업의 관계 법령에 따른 지역·지구·구역·권역·단지(이하 “지구등”이라 한다)의 지정 및 사업시행자의 지정이 완료되었을 것

2. 제4조제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 자가 종전사업의 단독 또는 공동시행자일 것

② 중복지정 사업의 시행자가 제4조제6호에 해당하면 중복지정 사업 시행자의 권한은 종전사업 부분에만 미친다.

③ 중복지정 사업에 대한 지구

제28조(통합심의위원회의 심의절차 등) ①·② (생략) ③ 제2항 전단에 따라 통합심의위원회의 검토 및 심의를 거친 <u>경우에는</u> 다음 각 호에서 정한 위원회의 검토 및 심의를 거친 것으로 본다. 1. ~ 9. (생략)	<u>등의 변경 또는 해제는 종전사업의 관계 법령에 따른다. 이 경우 종전사업의 지구등의 변경 또는 해제가 고시된 때에는 제3조에 따른 기본계획 및 제15조에 따른 지구계획은 그 범위에서 변경된 것으로 본다.</u> ④ <u>중복지정 사업의 시행자는 제15조에 따른 지구계획의 승인을 받기 전에 종전사업의 관계 법령에서 사업시행과 관련하여 정하는 절차를 모두 이행하여야 한다.</u> ⑤ <u>종전사업의 권리관계, 건축물 등의 사용 및 처분은 종전사업의 관계 법령을 따른다.</u> 제28조(통합심의위원회의 심의절차 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- --<u>사항(중복지정 사업에 관한 사항을 포함한다)</u>에 대하여서는----- ----- -----. 1. ~ 9. (현행과 같음)
---	--