

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안
(김정재의원 대표발의)

의안 번호	20566
----------	-------

발의연월일 : 2026. 8. 13.

발 의 자 : 김정재 · 박충권 · 서명옥
엄태영 · 김성원 · 박성훈
김승수 · 강명구 · 조지연
김미애 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

도심 내 재정비·재건축 등 정비사업은 공공정비사업 대비 민간정비사업이 월등히 높은 비중을 차지하고 있어 정비사업을 통한 주택공급 효과를 극대화하기 위해서는 민간정비사업 활성화가 필수적임.

그런데 현행법상 공공정비사업에 대해서는 초과용적률 적용이나 용도지역 상향 등 방식으로 사업성 보장을 위한 각종 특례가 마련되어 있으나, 민간정비사업에 대해서는 용적률을 법정 상한까지 완화해주는 수준에 그치고 있어 민간정비사업의 활성화 유인이 크지 않은 실정임.

이에 민간정비사업에 적용되는 용적률 혜택을 법정 상한의 1.2배까지 완화할 수 있는 근거를 마련하고, 공공재개발사업에 대해서는 그에 상응하여 1.3배로 용적률 혜택을 상향하며, 공공기여의 일환으로 민간재개발사업에 적용되는 의무 임대주택 공급 비율을 재건축사업 수준으로 완화함으로써 민간정비사업의 활성화를 도모하려는 것임(안 제54

조 제1항 등).

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제54조제1항 각 호 외의 부분 중 “용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)까지”를 “용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한용적률”이라 한다)의 100분의 120까지”로 하고, 같은 조 제4항 제2호 중 “초과용적률의 100분의 50”을 “초과용적률의 100분의 30”으로 한다.

제101조의5제1항 중 “법적상한용적률의 100분의 120”을 “법적상한용적률의 100분의 130”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율 등에 관한 적용례) 제54조제1항·제4항 및 제101조의5제1항의 개정 규정은 이 법은 시행 이후 정비사업에 관한 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 <u>용적률의 상한</u> (이하 이 조에서 “ <u>법적상한용적률</u> ”이라 한다)까지 건축할 수 있다.	제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>용적률의 상한</u> (이하 이 조에서 “ <u>법적상한용적률</u> ”이라 한다)의 100분의 120 <u>까지</u> -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
② · ③ (생략)	② · ③ (현행과 같음)

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조 제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. (생략)

2. 과밀억제권역에서 시행하는
재개발사업은 초과용적률의 1
00분의 50 이상 100분의 75
이하로서 시·도조례로 정하
는 비율

3. 4. (생략)

제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등) ① 공공재개발사업시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는

④

1. (현행과 같음)

2. -----

-----초과용적률의 1
00분의 30-----

3. · 4. (현행과 같음)

제101조의5(공공재개발사업에서
의 용적률 완화 및 주택 건설
비율 등) ① -----

경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 <u>법적상한용적률의 100분의 120</u>(이하 “법적상한초과용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다. ② ~ ④ (생략)	----- ----- ----- ----- -----<u>법적상한용적률의 100분의 130</u>----- ----- -----. ② ~ ④ (현행과 같음)
---	---