

**도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**  
(차규근의원 대표발의)

|          |       |
|----------|-------|
| 의안<br>번호 | 20927 |
|----------|-------|

발의연월일 : 2026. 8. 31.

발 의 자 : 차규근 · 정춘생 · 신장식  
황운하 · 김선민 · 윤종오  
백선희 · 용혜인 · 강경숙  
김준형 · 서왕진 의원  
(11인)

**제안이유 및 주요내용**

현행법에 따른 정비사업은 주거환경을 개선하고 주택공급을 확대하는 순기능이 있으나, 사업시행 과정에서 기존 주택이 대규모로 멸실되고 이주 수요가 특정 시기·지역에 집중되면서 인근 임대차시장에 상당한 부담을 초래할 수 있음.

이에 대해 정비사업이 임대차시장에 미치는 영향을 사전에 파악하고 대응계획을 마련할 수 있는 절차가 필요하다는 지적이 있음. 일부 지방자치단체가 이주 수요를 모니터링하고 사업시행계획인가 시기를 조정하는 방식으로 대응하고 있으나, 이는 개별 지방자치단체의 조례 및 행정 운용에 의존하고 있어 전국적으로 일관되게 적용되지 못하고 있다는 문제가 있음.

이에 일정 규모 이상의 정비사업을 시행하는 경우 사업시행계획인

가를 신청하기 전에 임대차영향평가를 실시하도록 의무화하고, 그 결과를 반영한 임대차시장 안정대책을 사업시행계획서에 포함하도록 하며, 인가권자가 그 적정성을 심사하고 중대한 영향이 예상되는 경우 국토교통부장관과 협의하여 조치를 마련하도록 함으로써 정비사업으로 인한 임대차시장의 불안정성을 최소화하고 임차인의 주거안정에 기여하려는 것임(안 제52조의2 신설).

## 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제52조의2를 다음과 같이 신설한다.

제52조의2(임대차영향평가) ① 대통령령으로 정하는 규모 이상의 정비사업의 사업시행자는 제50조에 따른 사업시행계획인가를 신청하기 전에 해당 정비사업이 인근 지역의 임대차시장에 미치는 영향을 평가(이하 “임대차영향평가”라 한다)하여야 한다.

② 임대차영향평가에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 정비사업의 시행으로 멸실되는 주택의 규모 및 이주 세대 현황
2. 정비구역 인근 지역의 임대주택 수급 현황
3. 정비사업이 인근 지역의 임대차시장에 미치는 영향
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 사업시행자는 임대차영향평가의 결과를 반영하여 임차인 보호대책을 포함하는 임대차시장 안정대책을 수립하고 이를 사업시행계획서에 포함하여야 한다.

④ 시장·군수등은 제50조제1항에 따라 사업시행계획을 인가하려는 경우 임대차영향평가 및 제3항에 따른 임대차시장 안정대책의 적정성을 심사하여야 한다.

- ⑤ 시장·군수등은 제4항에 따른 심사 결과 정비사업이 인근 지역의 임대차시장에 중대한 영향을 미칠 것으로 예상되는 경우에는 국토교통부장관과 협의하여 필요한 조치를 마련하여야 한다.
- ⑥ 시장·군수등은 사업시행계획인가 이후에도 임대차시장 안정대책의 이행 상황을 점검하고 필요한 경우 사업시행자에게 보완을 권고할 수 있다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 정한 사항 외에 임대차영향평가의 방법 및 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

| 현<br>행             | 개<br>정<br>안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>&lt;신 설&gt;</u> | <p><u>제52조의2(임대차영향평가) ① 대</u><br/> <u>통령령으로 정하는 규모 이상</u><br/> <u>의 정비사업의 사업시행자는</u><br/> <u>제50조에 따른 사업시행계획인</u><br/> <u>가를 신청하기 전에 해당 정비</u><br/> <u>사업이 인근 지역의 임대차시</u><br/> <u>장에 미치는 영향을 평가(이하</u><br/> <u>“임대차영향평가”라 한다)하여</u><br/> <u>야 한다.</u></p> <p><u>② 임대차영향평가에는 다음</u><br/> <u>각 호의 사항이 포함되어야 한</u><br/> <u>다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 정비사업의 시행으로 멸실되</u><br/> <u>는 주택의 규모 및 이주 세대</u><br/> <u>현황</u></li> <li><u>2. 정비구역 인근 지역의 임대</u><br/> <u>주택 수급 현황</u></li> <li><u>3. 정비사업이 인근 지역의 임</u><br/> <u>대차시장에 미치는 영향</u></li> <li><u>4. 그 밖에 대통령령으로 정하</u><br/> <u>는 사항</u></li> </ol> <p><u>③ 사업시행자는 임대차영향평</u><br/> <u>가의 결과를 반영하여 임차인</u></p> |

보호대책을 포함하는 임대차시장 안정대책을 수립하고 이를 사업시행계획서에 포함하여야 한다.

④ 시장·군수등은 제50조제1항에 따라 사업시행계획을 인가하려는 경우 임대차영향평가 및 제3항에 따른 임대차시장 안정대책의 적정성을 심사하여야 한다.

⑤ 시장·군수등은 제4항에 따른 심사 결과 정비사업이 인근 지역의 임대차시장에 중대한 영향을 미칠 것으로 예상되는 경우에는 국토교통부장관과 협의하여 필요한 조치를 마련하여야 한다.

⑥ 시장·군수등은 사업시행계획인가 이후에도 임대차시장 안정대책의 이행 상황을 점검하고 필요한 경우 사업시행자에게 보완을 권고할 수 있다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 정한 사항 외에 임대차영향평가의 방법 및 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.