

# 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

## (홍익표의원 대표발의)

의안 번호	3201
----------	------

발의연월일 : 2020. 8. 24.

발 의 자 : 홍익표 · 진성준 · 기동민  
박홍근 · 김영주 · 민형배  
송영길 · 임종성 · 임호선  
고용진 · 한준호 의원  
(11인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법 시행령은 도심 육성을 위한 복합개발지 등에 대해 지구단위 계획을 수립하는 경우로서 용적률 등이 완화된 용도지역으로 변경되는 경우 개발행위를 하려는 자에게 해당 지구단위계획구역 내 공공시설 등 부지제공 또는 이의 설치 부담(이하 “기부채납”이라 함)의 부과를 고려하여 용적률 등을 완화할 수 있도록 하고 있음.

또한, 기부채납의 범위는 용적률 등의 완화에 따른 토지가치상승분 이내로 하도록 하면서, 해당 지구단위계획구역 내 공공시설 등이 충분한 경우 개발행위를 하려는 자에게 그 구역 밖의 “관할 시·군·구”에 공공시설 등을 설치하거나 이에 소요되는 비용을 부담하도록 하고 있음.

이와 관련하여, 개발행위를 하려는 자가 부지매입 등에 어려움을 겪거나 절차 이행의 장기화로 공공시설 등의 적기 확보가 곤란한 상황이 발생하고 있어 기부채납의 방식을 확대하는 한편, 특별시·광역시

에서 지구단위계획구역 내 공공시설 등이 충분할 경우 공공시설 등의 광역적 활용이 가능하도록 하여야 한다는 의견이 있음.

이에 도심 육성을 위한 복합개발지 등에서 용도지역 변경을 통해 용적률 등이 완화되는 경우 공공시설 등의 기부채납 방식에 현금납부 방식을 추가하여 이를 법률에 상향규정하고, 특별시·광역시의 경우 해당 지구단위계획 내 공공시설 등이 충분한 경우 “관할 구 또는 관할 구 밖의 지역”에 일정 요건을 갖춘 공공시설 등을 설치할 수 있도록 하려는 것임(안 제49조제2항 신설 등).

## 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제51조제1항제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역을 지구단위계획구역으로 지정하고 지구단위계획을 수립하는 경우로서 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정한다.

1. 해당 지구단위계획구역 내 다음 각 목의 시설(이하 이 조에서 “공공시설등”이라 한다)의 설치가 필요한 경우: 개발행위를 하려는 자에게 해당 지구단위계획구역 내에 공공시설등을 설치하게 하거나 그 부지를 제공하게 하거나 그에 소요되는 비용을 부담(이하 이 조에서 “공공시설등 기부채납”이라 한다)하게 할 것 등을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 공공시설등 기부채납의 규모는 용적률의 증가 또는 건축제한의 완화 등에 따른 토지가치상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한

법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다) 이내의 범위에서 대통령령으로 정한다.

가. 공공시설

나. 기반시설

다. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법」 제2조제2항에 따른 공동주택 중 기숙사 등 공공 필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 시설(해당 지구단위계획구역에 가목 및 나목의 시설이 충분히 설치되어 있는 경우에 한정한다)

2. 특별시·광역시가 아닌 지역 중 해당 지구단위계획구역 내에 공공시설등이 충분한 경우: 개발행위를 하려는 자에게 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군에서 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 지역에 공공시설등 기부채납하게 할 것 등을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 공공시설등의 설치 또는 그에 소요되는 비용의 규모에 관하여는 제1호 각 목 외의 부분 후단의 규정을 준용한다.

3. 특별시·광역시 중 해당 지구단위계획구역 내에 공공시설 등이 충분한 경우: 개발행위를 하려는 자에게 해당 지구단위계획구역이 속한 관할 구(자치구를 말한다. 이하 같다) 또는 관할 구 밖의 지역으로서 특별시나 광역시의 조례로 정하는 지역에 다음 각 목의

공공시설등을 설치하게 하거나 그에 소요되는 비용을 부담하게 할 수 있다. 이 경우 관할 구 밖의 지역에 설치하는 공공시설등의 설치비용은 공공시설등 기부채납 총 부담비용의 100분의 50 이내로 한다.

가. 둘 이상의 구의 관할 구역에 걸쳐 있는 공공시설등

나. 둘 이상의 구가 공동으로 이용하는 공공시설등

제113조제2항 각 호 외의 부분 중 “구(자치구를 말한다. 이하 같다)”를 “구”로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(지구단위계획의 수립에 관한 적용례) 제49조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 지구단위계획을 결정하는 경우부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제49조(지구단위계획의 수립) ① (생 략) <u>&lt;신 설&gt;</u>	제49조(지구단위계획의 수립) ① (현행과 같음) ② 제51조제1항제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역을 지구단위계획구역으로 지정하고 지구단위계획을 수립하는 경우로서 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정한다. 1. 해당 지구단위계획구역 내 다음 각 목의 시설(이하 이 조에서 “공공시설등”이라 한다)의 설치가 필요한 경우: 개발행위를 하려는 자에게 해당 지구단위계획구역 내에 공공시설등을 설치하게 하거나 그 부지를 제공하게 하거나

그에 소요되는 비용을 부담  
(이하 이 조에서 “공공시설등  
기부채납”이라 한다)하게 할  
것 등을 고려하여 용적률 또  
는 건축제한을 완화할 수 있  
도록 계획할 것. 이 경우 공  
공시설등 기부채납의 규모는  
용적률의 증가 또는 건축제한  
의 완화 등에 따른 토지가치  
상승분(「감정평가 및 감정평  
가사에 관한 법률」에 따른  
감정평가업자가 평가한 금액  
을 말한다) 이내의 범위에서  
대통령령으로 정한다.

가. 공공시설

나. 기반시설

다. 「공공주택 특별법」 제2

조제1호가목에 따른 공공  
임대주택 또는 「건축법」  
제2조제2항에 따른 공동주  
택 중 기숙사 등 공공필요  
성이 인정되어 해당 시·  
도 또는 대도시의 도시·  
군계획조례로 정하는 시설  
(해당 지구단위계획구역에  
가목 및 나목의 시설이 충

분히 설치되어 있는 경우  
로 정한다)

2. 특별시·광역시가 아닌 지역  
중 해당 지구단위계획구역 내  
에 공공시설등이 충분한 경  
우: 개발행위를 하려는 자에  
게 해당 지구단위계획구역 밖  
의 관할 시·군에서 공공시설  
등이 취약한 지역으로서 시·  
도 또는 대도시의 조례로 정  
하는 지역에 공공시설등 기부  
채납하게 할 것 등을 고려하  
여 용적률 또는 건축제한을  
완화할 수 있도록 계획할 것.  
이 경우 공공시설등의 설치  
또는 그에 소요되는 비용의  
규모에 관하여는 제1호 각 목  
외의 부분 후단의 규정을 준  
용한다.

3. 특별시·광역시 중 해당 지  
구단위계획구역 내에 공공시  
설 등이 충분한 경우: 개발행  
위를 하려는 자에게 해당 지  
구단위계획구역이 속한 관할  
구(자치구를 말한다. 이하 같  
다)] 또는 관할 구 밖의 지역



<p>② (생략)</p> <p>제113조(지방도시계획위원회) ① (생략)</p> <p>② 도시·군관리계획과 관련된 다음 각 호의 심의를 하게 하거나 자문에 응하게 하기 위하여 시·군(광역시의 관할 구역에 있는 군을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 <u>구(자치구를 말한다. 이하 같다)</u>에 각각 시·군·구도시계획위원회</p>	<p><u>으로서 특별시나 광역시의 조례로 정하는 지역에 다음 각 목의 공공시설등을 설치하게 하거나 그에 소요되는 비용을 부담하게 할 수 있다. 이 경우 관할 구 밖의 지역에 설치하는 공공시설등의 설치비용은 공공시설등 기부채납 총 부담비용의 100분의 50 이내로 한다.</u></p> <p><u>가. 둘 이상의 구의 관할 구역에 걸쳐 있는 공공시설등</u></p> <p><u>나. 둘 이상의 구가 공동으로 이용하는 공공시설등</u></p> <p>③ (현행 제2항과 같음)</p> <p>제113조(지방도시계획위원회) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- -----구----- -----.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>를 둔다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>③ ~ ⑥ (생략)</p>	<p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>③ ~ ⑥ (현행과 같음)</p>
----------------------------------------------------	-----------------------------------------------