

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안
(송석준의원 대표발의)

의안 번호	5388
----------	------

발의연월일 : 2020. 11. 16.

발 의 자 : 송석준 · 태영호 · 김선교
김상훈 · 이종배 · 최승재
배준영 · 윤창현 · 정경희
황보승희 · 유경준 · 정동만
의원(12인)

제안이유

현행 국토계획법은 주거지역의 용적률을 최대한도를 500% 이하로 하고 있지만 대통령령에서 주거지역별 용적률 최대한도를 모법에서 정한 최대한도보다 낮게 잡고 있을 뿐만 아니라 다시 지자체의 조례로 위임하여 실제 지자체별로 적용되는 용적률은 대통령령의 용적률보다 더 낮게 규정되어 주택공급이 제대로 이루어지지 못하고 있는 실정임.

이에 현행 국토계획법 시행령에 규정되어 있는 주거지역별 용적률의 하한과 상한을 최대 2배까지 상향조정하고, 임대주택을 건설하는 경우에는 상향된 용적률의 120% 범위 내에서 지자체의 조례로 용적률을 완화하며, 주거지역별 용적률의 하한과 상한을 시행령이나 조례로 위임하지 않고 모법에 직접 규정함으로써 주택공급 확대에 기여하는 한편 국토계획 및 이용의 효율성이 제고될 수 있도록 하려는 것임.

주요내용

가. 제1종전용주거지역, 제2종전용주거지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역의 정의를 모법에서 별표로 규정함(안 제36조제1항제1호가목).

나. 국토계획법 시행령에 규정되어 있는 주거지역별 용적율의 하한과 상한을 상향조정함(안 제78조제1항제1호가목).

제1종전용주거지역 : 현행 50~100% → 100~200%

제2종전용주거지역 : 현행 50~150% → 150~300%

제1종일반주거지역 : 현행 100~200% → 150~250%

제2종일반주거지역 : 현행 100~250% → 200~500%

제3종일반주거지역 : 현행 100~300% → 250~600%

준주거지역 : 현행 200~500% → 400~800%

다. 임대주택의 경우 상향된 용적률의 최대한도의 120% 범위 내에서 조례로 정하는 바에 따라 용적률을 상향조정할 수 있도록 함(안 제78조제7항 신설).

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제36조제1항제1호가목 중 “필요한 지역”을 “필요한 지역.”으로 하고, 같은 목에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 주거지역은 별표에 따라 세분하여 구분한다.

제78조제1항제1호가목을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

가. 주거지역

- 1) 제1종전용주거지역: 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
- 2) 제2종전용주거지역: 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하
- 3) 제1종일반주거지역: 150퍼센트 이상 250퍼센트 이하
- 4) 제2종일반주거지역: 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
- 5) 제3종일반주거지역: 250퍼센트 이상 600퍼센트 이하
- 6) 준거주거지역: 400퍼센트 이상 800퍼센트 이하

② 제36조제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 용적률에 관한 기준은 제1항제1호의 주거지역을 제외하고 대통령령으로 따로 정한다.

⑦ 제1항에도 불구하고 주거지역에서 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따

른 공공임대주택으로서 각각 임대 의무기간이 10년 이상인 경우에 한정한다)을 건설하는 경우에는 해당 주거지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 완화할 수 있다.

별표를 별지와 같이 신설한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(용도지역에서의 용적률에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 주거지역에서 건축허가·용도변경신고·사업승인 등을 신청 중인 건축물이나 그 밖의 시설의 용적률에 관하여는 제78조제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

[별 표]

주거지역의 구분(제36조제1항 관련)

1. 전용주거지역

가. 제1종전용주거지역: 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

나. 제2종전용주거지역: 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

2. 일반주거지역

가. 제1종일반주거지역: 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

나. 제2종일반주거지역: 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

다. 제3종일반주거지역: 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

3. 준주거지역: 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

신·구조문대비표

현행	개정안
제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.	제36조(용도지역의 지정) ① ---- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.	1. ----- ----- --.
가. 주거지역: 거주와 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 <u>필요한 지역 <후단 신설></u>	가. ----- ----- -----필요한 지역. 이 경우 주거지역은 별표에 따라 세분하여 구분한다.
나. ~ 라. (생략)	나. ~ 라. (현행과 같음)
2. ~ 4. (생략)	2. ~ 4. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)
제78조(용도지역에서의 용적률)	제78조(용도지역에서의 용적률)
① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대	① ----- ----- ----- ----- -----

통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

가. 주거지역: 500퍼센트 이하

나. ~ 라. (생략)

2. ~ 4. (생략)

② 제36조제2항에 따라 세분된

-----.

1. -----

가. 주거지역:

1) 제1종전용주거지역 : 10
0퍼센트 이상 200퍼센트
이하

2) 제2종전용주거지역 : 15
0퍼센트 이상 300퍼센트
이하

3) 제1종일반주거지역 : 15
0퍼센트 이상 250퍼센트
이하

4) 제2종일반주거지역 : 20
0퍼센트 이상 500퍼센트
이하

5) 제3종일반주거지역 : 25
0퍼센트 이상 600퍼센트
이하

6) 준거주거지역 : 400퍼센
트 이상 800퍼센트 이하

나. ~ 라. (현행과 같음)

2. ~ 4. (현행과 같음)

② 제36조제2항에 따라 세분된

<p><u>용도지역에서의 용적률에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.</u></p> <p>③ ~ ⑥ (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p><u>용도지역에서의 용적률에 관한 기준은 제1항제1호의 주거지역을 제외하고 대통령령으로 따로 정한다.</u></p> <p>③ ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦ 제1항에도 불구하고 주거지역에서 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 각각 임대유기기간이 10년 이상인 경우에 한정한다)을 건설하는 경우에는 해당 주거지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 완화할 수 있다.</p>
---	---