

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

(이우현의원 대표발의)

의안 번호	4690
----------	------

발의연월일 : 2016. 12. 28.

발 의 자 : 이우현 · 박덕흠 · 홍철호
조경태 · 윤영석 · 박찬우
김성원 · 함진규 · 권석창
박완수 의원(10인)

제안이유

현행법에서는 토지를 체계적이고 효율적으로 이용하도록 용도지역에 따라 건축물 용도, 건폐율, 용적률 및 높이 등을 제한하고 있으며, 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 용도지역의 기능을 증진시킬 수 있도록 경관지구 등을 비롯하여 크게 10개의 용도지구를 지정할 수 있도록 하고 있음.

그러나 용도지구 제도가 도입된 이후 유사한 목적의 용도지구가 세분화되거나 경직적으로 운영되면서 여건변화를 반영한 통·폐합 등의 필요성이 증가하고 있고, 일부 용도지구는 상호간에 중첩 지정되어 토지이용에 불편을 초래하는 측면도 있어 용도지구 제도를 보다 합리적으로 정비하는 것이 필요한 시점임.

이에 유사한 목적의 용도지구를 통·폐합하고 정비하는 동시에 복잡하게 중첩되어 있는 용도지구는 지구단위계획으로 대체를 확대해나

갈 수 있도록 하여 토지이용 체계를 간소화·합리화하는 한편, 복합용도지구를 도입하여 최근의 다양한 토지이용 수요에 대응하여 유연하고 복합적인 토지이용을 유도하고자 하는 것임.

주요내용

- 가. 지구단위계획으로 용도지구의 건축 제한 사항을 대체할 수 있도록 해당 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획의 입안을 주민이 제안할 수 있도록 함(안 제26조제1항제3호).
- 나. 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획에 관한 심의는 도시계획·건축 위원회의 공동 심의를 거치도록 하고, 시장 또는 군수가 결정할 수 있도록 하는 등 절차를 완화함(안 제29조제1항 및 제30조제3항).
- 다. 미관지구와 경관지구, 보존지구와 시설보호지구를 각각 통합하여 경관지구, 보호지구로 간소화하고 복합용도지구를 신설하는 등 용도지구 체계를 정비하고자 함(안 제37조제1항).
- 라. 신설되는 복합용도지구 지정 기준에 관한 사항을 정하고, 복합용도지구를 지정하는 경우에 지정목적에 따라 건축제한을 완화할 수 있도록 근거를 마련함(안 제37조제5항 및 제76조제5항제1호의3 신설).
- 마. 성장관리방안의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 의견청취, 관계기관 협의 및 도시계획위원회 심의를 생략할 수 있도록 근거를 마

련함(안 제58조제5항).

바. 소규모 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸쳐 있는 대지에 대한 건축제한 적용기준을 완화함(안 제84조제3항).

사. 도시·군계획시설 사업자가 공공시설관리자에게 시설 설치비용을 부담시킬 수 있도록 하고 있으나, 해당 비용의 계량화가 어렵고 실제 활용이 미미하다는 점을 고려하여 폐지하여 법률을 정비하고자 함(안 제103조).

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제16호 중 “미관·경관·안전”을 “경관·안전”으로 한다.

제26조제1항제3호를 다음과 같이 한다.

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항

가. 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구

나. 이미 지정되어 있는 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구

제29조제1항 단서 중 “지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에”를 “지정·변경, 지구단위계획의 수립·변경 및 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에”로 한다.

제30조제3항 단서 중 “있다)”를 “있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항”으로 한다.

제37조제1항제1호 중 “경관을 보호·형성하기”를 “경관의 보전·관리

및 형성을”로 하고, 같은 항 제2호 및 제7호를 각각 삭제하며, 같은 항 제3호부터 제6호까지, 제8호부터 제10호까지 및 제11호를 각각 제2호부터 제5호까지, 제6호부터 제8호까지 및 제10호로 하고, 같은 항 제2호(종전의 제3호) 중 “최저한도 또는 최고한도”를 “최고한도”로 하며, 같은 항 제5호(종전의 제6호) 중 “보존지구”를 “보호지구”로, “시설물”을 “시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물을 말한다)”로 하고, 같은 항 제8호(종전의 제10호) 중 “주거기능”을 “주거 및 교육 환경”으로, “목적으로”를 “목적으로 오염물질 배출시설,”로 하며, 같은 항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. 복합용도지구: 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구

제37조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 시·도시사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 주거지역·공업지역·관리지역에 복합용도지구를 지정할 수 있으며, 이에 필요한 지정기준 및 방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제58조제5항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제76조제5항제1호 중 “제37조제1항제8호”를 “제37조제1항제6호”로 하고, 같은 항 제1호의2 중 “제37조제1항제9호”를 “제37조제1항제7호”로

하며, 같은 항에 제1호의3을 다음과 같이 신설한다.

1의3. 제37조제1항제9호에 따른 복합용도지구에서는 복합용도지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

제77조제3항제1호 중 “제37조제1항제8호”를 “제37조제1항제6호”로 하고, 같은 항 제2호 중 “제37조제1항제9호”를 “제37조제1항제7호”로 한다.

제84조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “미관지구나 고도지구”를 “고도지구”로, “미관지구나 고도지구의”를 “고도지구의”로 하고, 같은 조 제3항 본문 중 “경우에는”을 “경우(규모가 가장 작은 부분이 녹지 지역으로서 해당 녹지지역이 제1항에 따라 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우는 제외한다)에는”으로 하며, 같은 항 단서 중 “미관지구·고도지구”를 “고도지구”로 한다.

제103조를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제26조제1항제3호, 제29조제1항, 제30조제3항, 제84조제3항 본문, 제103조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(미관지구에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 이 법 시행일부 1년 이내에 제52조제1항

제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니하는 경우 이 법 시행일부터 1년이 되는 날의 다음 날부터 해당 미관지구는 제37조제1항제1호에 따른 경관지구로 지정된 것으로 본다.

② 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 제1항의 규정에 따라 지구단위계획을 통하여 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 될 때까지 해당 미관지구 안에서의 행위제한에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

제3조(보존지구에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 보존지구는 제37조제1항제5호에 따른 보호지구로 지정된 것으로 본다.

제4조(시설보호지구에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 공용시설·항만 또는 공항시설 보호를 위하여 지정된 시설보호지구는 제37조제1항제5호에 따른 보호지구로 지정된 것으로 본다.

② 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 학교시설 보호를 위하여 지정된 시설보호지구는 제37조제1항제8호에 따른 특정용도제한지구로 지정된 것으로 본다.

제5조(다른 법률의 개정) ① 건축법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조제4항제2호 중 “제37조제1항제5호”를 “제37조제1항제4호”로 한다.

제51조제1항 본문 중 “제37조제1항제4호”를 “제37조제1항제3호”로 한다.

제54조제1항 단서를 삭제하고, 같은 조 제3항 단서 중 “미관지구나 방화지구”를 “방화지구”로, “제1항 단서나 제2항”을 “제2항”으로 한다.

제77조의2제1항 중 “미관지구”를 “경관지구”로 한다.

제81조제2항 중 “미관지구 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호”를 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호”로 한다.

② 경관법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제1항제5호 중 “제37조제1항제1호에 따른 경관지구(이하 “경관지구”라 한다)와 같은 항 제2호에 따른 미관지구(이하 “미관지구”라 한다)의”를 “제37조제1항제1호에 따른 경관지구(이하 “경관지구”라 한다)의”로 한다.

제14조제1항 전단 중 “경관지구와 미관지구를”을 “경관지구를”로 하며, 같은 항 제2항 중 “경관지구와 미관지구를”을 “경관지구”로 한다.

③ 기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제18조제1항 전단 중 “제37조제1항제9호에”를 “제37조제1항제7호에”로 하고, 같은 조 제2항 전단 중 “제37조제1항제9호에”를 “제37조제

1항제7호에”로 한다.

④ 도시개발법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제2항 단서 중 “제37조제1항제8호에”를 “제37조제1항제6호에”로 한다.

⑤ 문화재보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제87조제4항 중 “제37조제1항제6호에 따른 보존지구”를 “제37조제1항제5호에 따른 보호지구”로 한다.

⑥ 온천법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조의2제1항제4호 중 “제37조제1항제9호에”를 “제37조제1항제7호에”로 한다.

⑦ 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제356조제2항제5호 중 “제37조제1항제8호에”를 “제37조제1항제6호에”로 한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 15. (생략) 16. “용도지구”란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 <u>미관·경관·안전</u> 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다. 17. ~ 20. (생략) 제26조(도시·군관리계획 입안의 제안) ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다. 1.·2. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 15. (현행과 같음) 16. ----- ----- ----- ----- ----- <u>경관</u> <u>· 안전</u> ----- ----- -----. 17. ~ 20. (현행과 같음) 제26조(도시·군관리계획 입안의 제안) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- -----. 1.·2. (현행과 같음)

3. 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구의 지정 및 변경에 관한 사항

② ~ ⑤ (생략)

제29조(도시·군관리계획의 결정권자) ① 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 경우에는 해당

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항

가. 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구

나. 이미 지정되어 있는 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제29조(도시·군관리계획의 결정권자) ① -----

-. -----

시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)이 직접 결정하고, 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획 구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획은 해당 시장 또는 군수가 직접 결정한다.

② (생략)

제30조(도시·군관리계획의 결정)

①·② (생략)

③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계

----- 지정·변경, 지구단위계획의 수립·변경 및 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 -----.

② (현행과 같음)

제30조(도시·군관리계획의 결정)

①·② (현행과 같음)

③ -----

----- 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항-----

획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

④ ~ ⑦ (생략)

제37조(용도지구의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 경관지구: 경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구

2. 미관지구: 미관을 유지하기 위하여 필요한 지구

3. 고도지구: 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구

4. (생략)

5. (생략)

6. 보존지구: 문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

7. 시설보호지구: 학교시설·공용시설·항만 또는 공항의 보

-----.

④ ~ ⑦ (현행과 같음)

제37조(용도지구의 지정) ① -----

-----.

1. ----- 경관의 보전·관리 및 형성을 -----

<삭제>

2. -----

----- 최고한도

3. (현행 제4호와 같음)

4. (현행 제5호와 같음)

5. 보호지구----- 시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물을 말한다) -

<삭제>

호, 업무기능의 효율화, 항공
기의 안전운항 등을 위하여
필요한 지구

8. (생 략)

9. (생 략)

10. 특정용도제한지구: 주거기
능 보호나 청소년 보호 등의
목적으로 청소년 유해시설 등
특정시설의 입지를 제한할 필
요가 있는 지구

<신 설>

11. (생 략)

② ~ ④ (생 략)

<신 설>

제58조(개발행위허가의 기준 등)

6. (현행 제8호와 같음)

7. (현행 제9호와 같음)

8. ----- 주거 및
교육 환경 -----
목적으로 오염물질 배출시설,

9. 복합용도지구: 지역의 토지이
용 상황, 개발 수요 및 주변
여건 등을 고려하여 효율적이
고 복합적인 토지이용을 도모
하기 위하여 특정시설의 입지
를 완화할 필요가 있는 지구

10. (현행 제11호와 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 시·도시사 또는 대도시 시
장은 대통령령으로 정하는 주거
지역·공업지역·관리지역에
복합용도지구를 지정할 수 있으
며, 이에 필요한 지정기준 및 방
법 등에 관한 사항은 대통령령
으로 정한다.

제58조(개발행위허가의 기준 등)

정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

1의2. 제37조제1항제9호에 따른 개발진흥지구에서는 개발진흥지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

<신 설>

2. ~ 5. (생략)

⑥ (생략)

제77조(용도지역의 건폐율) ①·

② (생략)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서의 건폐율에 관한 기준은 제1항과 제2항에도 불구하고 80퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한다.

1. 제37조제1항제8호에 따른 취락지구

2. 제37조제1항제9호에 따른 개발진흥지구(도시지역 외의 지

-----.

1의2. 제37조제1항제7호-----

-----.

1의3. 제37조제1항제9호에 따른 복합용도지구에서는 복합용도지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

2. ~ 5. (현행과 같음)

⑥ (현행과 같음)

제77조(용도지역의 건폐율) ①·

② (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. 제37조제1항제6호-----

2. 제37조제1항제7호-----

역 또는 대통령령으로 정하는
용도지역만 해당한다)

3. ~ 6. (생략)

④ · ⑤ (생략)

제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준) ① 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 이항에서 “용도지역등”이라 한다)에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다. 다만, 건축물이 미관지구나 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및

3. ~ 6. (현행과 같음)

④ · ⑤ (현행과 같음)

제84조(둘 이상의 용도지역·용도
지구·용도구역에 걸치는 대지
에 대한 적용 기준) ① -----

--- 고도지구에 ---

대지의 전부에 대하여 미관지구
나 고도지구의 건축물 및 대지
에 관한 규정을 적용한다.

1.·2. (생 략)

② (생 략)

③ 하나의 대지가 녹지지역과
그 밖의 용도지역·용도지구 또는
용도구역에 걸쳐 있는 경우
에는 제1항에도 불구하고 각각
의 용도지역·용도지구 또는 용
도구역의 건축물 및 토지에 관
한 규정을 적용한다. 다만, 녹지
지역의 건축물이 미관지구·고
도지구 또는 방화지구에 걸쳐
있는 경우에는 제1항 단서나 제
2항에 따른다.

제103조(공공시설관리자의 비용
부담) 도시·군계획시설사업의
시행자(행정청인 경우만을 말한
다)는 공공시설(그 시행자 외의
자가 설치·관리하는 공공시설만
해당한다)의 관리자가 도시·군
계획시설사업으로 현저한 이익
을 받았을 때에는 대통령령으로
정하는 바에 따라 그 공공시설

----- 고도지구
의 -----
-----.

1.·2. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ -----

----- 경우
(규모가 가장 작은 부분이 녹지
지역으로서 해당 녹지지역이 제
1항에 따라 대통령령으로 정하
는 규모 이하인 경우는 제외한
다)에는 -----

----- 고도지구

-----.

<삭 제>

의 관리자와 협의하여 그 도시·
군계획시설사업에 든 비용의 일
부를 그에게 부담시킬 수 있다.
이 경우 협의가 성립되지 아니
하는 경우에는 국토교통부장관
이 그 공공시설에 관한 중앙행
정기관의 장의 의견을 들어 결
정한다.