

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2025. 11.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 12월 27일, 김도읍의원 등 10인

나. 회부일자 : 2024년 12월 30일

다. 상정 및 의결일자 :

제422회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2025.2.18)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제429회 국회(정기회)

제1차 교통법안심사소위원회(2025.9.1)

상정 · 축조심사 · 의결(수정가결)

제1차 국토교통위원회(2025.9.25)

상정 · 소위심사보고 · 축조심사 · 찬반토론 · 의결(수정가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 김도읍)

현행법은 역세권을 체계적이고 효율적으로 개발하기 위하여 필요한 사항을 정하도록 하고 있으며, 제4조에서는 역세권개발구역을 지정할 수 있는 요건을 규정하고 있음.

그런데, 개발구역 지정 후 개발사업이 준공되었을 경우 개발구역을 해제하여야 하나, 역세권개발구역을 해제하는 규정이 없으며,

사업이 실효 또는 취소되었을 경우에도 개발구역의 지정 이전으로 환원하거나 구역의 지정을 폐지하여야 하나 이에 대한 규정도 없음.

이로 인해 개발사업 준공 이후에도 계속해서 역세권개발구역으로 제한되어야 하고, 개발구역 지정이 해제되었음에도 불구하고 개발구역 지정 이전으로 환원되지 아니하여 역세권개발구역으로의 행위제한을 받을 수 있음.

이에 따라 필요 시 개발구역을 해제하거나, 개발구역의 지정 이전으로 환원 또는 폐지하는 규정을 신설하고자 함(안 제10조제2항·제3항 신설).

3. 전문위원 검토보고 요지

(전문위원 : 임종수)

1. 개발구역 지정 해제 규정 보완(안 제10조)

가. 개정안의 내용

현행법은 개발구역 지정 해제와 관련하여 사업 진행 중 발생하는 지정 해제의 사유를 규정하고 있을 뿐, 사업완료 시 개발구역 지정이 해제되는지 여부, 개발구역 지정 해제 시 용도지역 및 지구단위계획구역이 환원 또는 폐지되는지 여부에 대해 명확히 규정하고 있지 않음.

개정안은 공사완료 공고를 한 경우 공고일의 다음 날부터 개발구역 지정이 해제된 것으로 보며, 개발구역 지정을 해제하는 경우 용도지역 및 지구단위계획구역은 역세권 개발구역 지정 전으로 각각 환원 또는 폐지된 것으로 보되 공사완료 공고를 한 경우에는 환원·폐지된 것으로 보지 않도록 하려는 것임.

현행	개정안
제10조(개발구역 지정의 해제 등) ① 지정권자는 제4조에 따라 지정된 개발구역이 다음 각 호의 어느 하나에 해당되면 도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 지정을 해제할 수 있다. 1. 제4조에 따라 개발구역이 지정된 날	제10조(개발구역 지정의 해제 등) ① (현행과 같음)

현행	개정안
부터 2년 이내에 제12조에 따른 사업시행자를 지정하지 아니한 경우 2. 제12조제1항에 따른 사업시행자가 사업시행자로 지정된 날부터 2년 이내에 제13조에 따른 실시계획의 승인을 신청하지 아니한 경우 3. 제12조제1항에 따른 사업시행자가 제13조에 따른 실시계획의 승인을 받은 날부터 1년 이내에 역세권개발사업에 착수하지 아니한 경우 <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u>② (생략)</u>	<u>② 공사가 완료되어 제22조에 따라 공사완료의 공고를 한 경우 공고일의 다음 날에 해제된 것으로 본다.</u> <u>③ 제1항에 따라 역세권 개발구역의 지정이 해제된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 및 지구단위계획구역은 해당 역세권 개발구역 지정 전의 용도지역 및 지구단위계획구역으로 각각 환원되거나 폐지된 것으로 본다. 다만, 제22조에 따라 공사완료의 공고를 한 경우에는 환원되거나 폐지된 것으로 보지 아니한다.</u> <u>④ (현행 제2항과 같음)</u> 부칙 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

나. 검토의견

현행법 제10조제1항에 따르면 역세권개발구역의 지정권자는 개발구역이 지정된 날부터 2년 이내에 사업시행자를 지정하지 않는 경우, 사업시행자가 사업시행자로 지정된 날부터 2년 이내에 실시계획 승인 신청을 하지 않는 경우, 사업시행자가 실시계획의 승인을 받은 후 1년 내에 역세권개발사업에 착수하지 않는 경우 지정을 해제할 수 있도록 함. 그리고 역세권개발사업의 절차¹⁾ 상 현행법 제22조²⁾에 따라 지정권자가 공사완료의 공고를 하는 경우 사업이 마무리됨.

하지만, 현행법상 개발사업 종료에 따른 개발구역 지정 해제에 관한 법률적 근거가 부재하여 개발사업 종료 후에도 개발구역 지정이 해제되지 않고 현행법 제11조³⁾에 따라 건축물의 건축, 공작물의 설치 등의 행위가 제한되므로 이에 관한 개선이 필요한 상황임.

한편, 「도시개발법」 등 유사 개발 관련 법률에서는 현행법 제10조에서와 같이 개발사업이 취소·실효되어 개발구역 지정이 해제되는 경우

1) 역세권개발사업 절차는 참고자료 1 참조

2) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」

제22조(공사완료의 공고 등) 지정권자는 제21조제2항에 따른 준공검사확인증을 교부한 때에는 공사완료의 공고를 하여야 하며, 실시계획대로 완료되지 아니한 경우에는 지체 없이 보완시공 등 필요한 조치를 명하여야 한다.

3) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」

제11조(행위 등의 제한) ① 제4조 및 제9조에 따라 지정·고시된 개발구역 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할 및 물건을 쌓아놓는 행위, 축목의 벌채 및 식재 등 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위를 하려는 자는 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 및 지구단위계획 구역⁴⁾은 종전의 것으로 환원되거나 폐지되도록 규정하고 있는데, 이는 사업이 취소·실효된 경우 역세권개발사업을 위해 변경된 토지이용계획이 적용되는 것을 방지하기 위한 것임.

그런데 현행법 규정에는 개발사업이 취소·실효되어 개발구역 지정이 해제되어도 용도지역 및 지구단위계획을 종전의 것으로 환원하거나 폐지한 것으로 보는 의제 조항이 없어, 용도지역 및 지구단위계획을 환원, 폐지하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 규정된 별도의 절차⁵⁾를 거쳐야 하는 상황임.

개정안은 위와 같은 상황에서 역세권개발사업 준공 또는 중지에 따른 토지이용규제를 합리화하려는 것으로 타당한 입법으로 생각됨. 국토교통부는 「2023년 토지이용규제 평가 결과」(2024. 1.)에서 ‘개발사업 준공·취소에 따른 토지이용규제 명료화’를 하나의 과제로 제시하였고 준공 후 사업지구 해제 조항이 없는 지역·지구, 사업 취소·실효 시 환원 또는 폐지 조항이 없는 지역·지구에 역세권개발구역이 포함되었음.⁶⁾

4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 및 지구단위계획구역 관련 조문은 참고자료 2 참조

5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따르면 용도지역 및 지구단위계획 변경을 위해 주민 의견청취, 관계 행정기관 장과의 협의, 도시계획위원회의 심의 등을 거쳐야 함.

6) 토지이용규제 평가는 「토지이용규제 기본법」 제13조에 따라 실시되는 것으로, 역세권개발구역과 관련된 내용은 참고자료 3 참조

다만, 「도시개발법」 등 입법례를 참고하여 일부 자구의 수정은 필요해 보임. 안 제10조제2항에서 “공사완료의 공고를 한 경우 공고일의 다음날에 해제된 것으로 본다”고 규정하고 있는데, 해제의 대상이 누락되어 있으므로 “개발구역의 지정”이 해제된 것으로 보도록 수정할 필요가 있음. 또한, 안 제10조제3항에서는 “제1항”에 따라 역세권 개발구역의 지정을 해제하는 경우에 대해 규정하면서 단서에서 “제22조에 따라 공사완료의 공고를 한 경우” 예외를 두도록 규정하고 있는데, “제22조에 따라 공사완료의 공고를 한 경우”는 제2항에서 별도로 규정하고 있으므로 단서를 두지 않아도 될 것으로 보임.

아울러, 역세권 개발사업의 시행 방식으로 환지 방식을 추가하는 법률 개정(법률 제20761호, 2025.1.31.개정, 2025.8.1.시행)이 있었으므로, 「도시개발법」의 구역 지정 해제 규정 중 환지와 관련된 내용을 참고하여 개정안에 반영하고 부칙의 시행일을 공포 후 시행 전 법률과 동일하게 조정할 필요가 있어 보임.

【 도시개발법 지정해제 관련 조항 】

제10조(도시개발구역 지정의 해제) ① 도시개발구역의 지정은 다음 각 호의 어느 하나에 규정된 날의 다음 날에 해제된 것으로 본다.

1. 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우
2. 도시개발사업의 **공사 완료(환지 방식에 따른 사업인 경우에는 그 환지처분)의 공고일**

② 제1항에도 불구하고 제4조제1항 단서에 따라 도시개발구역을 지정한 후 개발계획을 수립하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 규정된 날의 다음 날에 도시개발구역의 지정이 해제된 것으로 본다.

1. 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 개발계획을 수립·고시하지 아니하는 경우
2. 개발계획을 수립·고시한 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획 인가를 신청하지 아니하는 경우

③ 제1항이나 제2항에 따라 도시개발구역의 지정이 해제의제된 경우에는 그 도시개발구역에 대한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 및 지구단위계획구역은 해당 **도시개발구역 지정 전의 용도지역 및 지구단위계획 구역으로 각각 환원되거나 폐지**된 것으로 본다. 다만, 제1항제2호에 따라 도시개발구역의 지정이 해제의제된 경우에는 환원되거나 폐지된 것으로 보지 아니한다.

다. 국토교통부 의견

개발구역을 지정한 이후 개발사업이 완료된 경우 및 지정 목적이 없어진 경우에는 구역지정 해제, 구역지정 전의 용도지역 등으로 환원·폐지될 필요가 있으므로 개정안에 동의하는 입장임.

4. 대체토론 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

(소위원장 : 복기왕)

환지 방식에 따른 사업인 경우에 개발구역의 지정이 해제되는 시기를 명시하고, 개정안에 필요하지 않은 단서 조항을 삭제하며, 일부 자구를 수정함.

6. 찬반토론 요지

없 음.

7. 심사결과

수정가결

8. 법제사법위원회 체계·자구 심사내용

체계·자구 심사를 거쳤음.

[붙임] 1. 역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안에 대한
수정안

2. 역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2025. 9.

제 안 자 : 국토교통위원장

수정이유 및 수정주요내용

환지 방식에 따른 사업인 경우에 개발구역의 지정이 해제되는 시기를 명시하고, 개정안에 필요하지 않은 단서 조항을 삭제하며, 일부 자구를 수정함.

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제10조제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제3항 본문 중 “역세권 개발구역”을 각각 “개발구역”으로 하며, 같은 항 단서를 삭제한다.

- ② 제22조에 따라 공사 완료(환지 방식에 따른 사업인 경우에는 그 환지처분)의 공고를 한 경우 공고일의 다음 날에 개발구역의 지정이 해제된 것으로 본다.

수정안조문대비표

현행	개정안	수정안
제10조(개발구역 지정의 해제 등) ① (생략)	제10조(개발구역 지정의 해제 등) ① (현행과 같음)	제10조(개발구역 지정의 해제 등) ① (개정안과 같음)
<u><신 설></u>	② <u>공사가 완료되어 제22조에 따라 공사완료의 공고를 한 경우 공고일의 다음 날에 해제된 것으로 본다.</u>	② <u>제22조에 따라 공사 완료(환지 방식에 따른 사업인 경우에는 그 환지 처분)의 공고를 한 경우 공고일의 다음 날에 개발구역의 지정이 해제된 것으로 본다.</u>
<u><신 설></u>	③ <u>제1항에 따라 역세권 개발구역의 지정이 해제된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 및 지구단위계획구역은 해당 역세권 개발구역 지정 전의 용도지역 및 지구단위</u>	③ ----- <u>개발구역</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>개발구</u> <u>역</u> ----- ----- -----

② (생략)	<u>계획구역으로 각각 환원되거나 폐지된 것으로 본다. 다만, 제22조에 따라 공사완료의 공고를 한 경우에는 환원되거나 폐지된 것으로 보지 아니한다.</u> ④ (현행 제2항과 같음)	----- -----<u>. <단서 삭제></u> ④ (개정안과 같음)
---------------	--	---

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제2항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 제22조에 따라 공사 완료(환지 방식에 따른 사업인 경우에는 그 환지처분)의 공고를 한 경우 공고일의 다음 날에 개발구역의 지정이 해제된 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 개발구역의 지정이 해제된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 및 지구단위계획구역은 해당 개발구역 지정 전의 용도지역 및 지구단위계획구역으로 각각 환원되거나 폐지된 것으로 본다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제10조(개발구역 지정의 해제 등)	제10조(개발구역 지정의 해제 등)
① (생 략)	① (현행과 같음)
<u><신 설></u>	② <u>제22조에 따라 공사 완료</u> <u>(환지 방식에 따른 사업인 경</u> <u>우에는 그 환지처분)의 공고를</u> <u>한 경우 공고일의 다음 날에</u> <u>개발구역의 지정이 해제된 것</u> <u>으로 본다.</u>
<u><신 설></u>	③ <u>제1항에 따라 개발구역의</u> <u>지정이 해제된 경우에는 「국</u> <u>토의 계획 및 이용에 관한 법</u> <u>률」에 따른 용도지역 및 지구</u> <u>단위계획구역은 해당 개발구역</u> <u>지정 전의 용도지역 및 지구단</u> <u>위계획구역으로 각각 환원되거</u> <u>나 폐지된 것으로 본다.</u>
② (생 략)	④ (현행 제2항과 같음)