



제422회국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈 개발구역 지정 해제 규정 보완 〉

■ 김도읍의원 대표발의(의안번호 제2206996호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

전 문 위 원 임 종 수

목 차

□ 김도읍의원 대표발의(제2206996호)	1
Ⅰ. 제안경위	1
Ⅱ. 제안이유 및 주요내용	1
Ⅲ. 검토의견	2
1. 개발구역 지정 해제 규정 보완(안 제10조)	2

□ 김도읍의원 대표발의(2206996)

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 김도읍의원 등 10인
2. 제 안 일 : 2024. 12. 27.
3. 회 부 일 : 2024. 12. 30.

II. 제안이유 및 주요내용

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).

Ⅲ. 검토의견

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 날부터 2년 이내에 제12조에 따른 사	제10조(개발구역 지정의 해제 등) ① (현행과 같음)

현행	개정안
업시행자를 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> 부 칙 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.

문 의 처
02)6788-5575

참고 1

역세권 개발법에 의한 개발사업 추진절차 [자료 : 국토교통부]

역세권개발구역의 지정 제안	• (사업시행자→국토교통부, 시·도)	3개월 (사업 신청자 자격부여)
제안내용의 수용여부 통보	• 3개월 이내 통보	
개발제한구역 해제 (필요시)	• 국토교통부	-
중앙행정기관 협의 해당 지자체 의견 수렴	• 국토교통부, 시·도	
주민·전문가 의견 청취 (공람 또는 공청회)	• 공람·공고 : 해당지역 2개이상의 일간신문 공고 및 자치 홈페이지 14일이상 열람 • 공청회 : 개최예정일 14일전까지 일간신 문 및 자치 홈페이지 공고	2개월
도시계획위원회 심의	• 국토교통부, 시·도	1개월
개발구역 지정·고시 (사업계획 포함)	• 국토교통부 : 사업계획 관보/공보고시 • 지자체 : 14일이상 열람	1개월
실시계획 승인 신청 (도서작성 포함)	• (사업시행자→국토교통부, 시·도)	2개월
관계 행정기관/지자체 협의	• 국토교통부, 시·도	1개월
인허가 의제	• 지방의회 의견청취(60일 이내 의견제시) • 도시계획위원회 심의	2개월
실시계획 승인 / 고시	• 국토교통부, 시도 : 관보고시/관계서류 송부 • 지자체 : 14일이상 일반인 열람	1개월
부지조성 공사 및 분양	• 사업시행자	3~5년

참고 2

용도지역 및 지구단위계획구역 관련 조문

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

17. “용도구역”이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 혁신적이고 복합적인 토지활용의 촉진, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 주거지역: 주거의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역

나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

2. 관리지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 보전관리지역: 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

나. 생산관리지역: 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

다. 계획관리지역: 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역

3. 농림지역

4. 자연환경보전지역

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호 및 같은 항 각 호 각 목의 용도지역을 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다.

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

1. 제37조에 따라 지정된 용도지구

2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역

4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구

5. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구

6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지

7. 「관광진흥법」 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구

8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

8의3. 도시지역 내 유허토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령

으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역

10. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다. 다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제1항제3호 및 제4호의 지역에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역

2. 제1항 각 호 중 체계적·계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

③ 도시지역 외의 지역을 지구단위계획구역으로 지정하려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

1. 지정하려는 구역 면적의 100분의 50 이상이 제36조에 따라 지정된 계획관리지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

2. 제37조에 따라 지정된 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

3. 제37조에 따라 지정된 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위 제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등) 지구단위계획구역에서 건축물(일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는 가설건축물은 제외한다)을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제63조(개발행위허가의 제한) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 한 차례만 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있다. 다만, 제3호부터 제5호까지에 해당하는 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 한 차례만 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다.

1. 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역

2. 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관 및 「국가유산기본법」 제3조에 따른 국가유산 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역

3. 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역

4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역

5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역

3. 개발사업 준공·취소에 따른 토지이용규제 명료화 (19건)

□ (과제) 개별 법령에 규정된 사업지구의 해제 관련 절차가 구체적으로 명시되지 않아 토지이용규제에 혼선* 발생

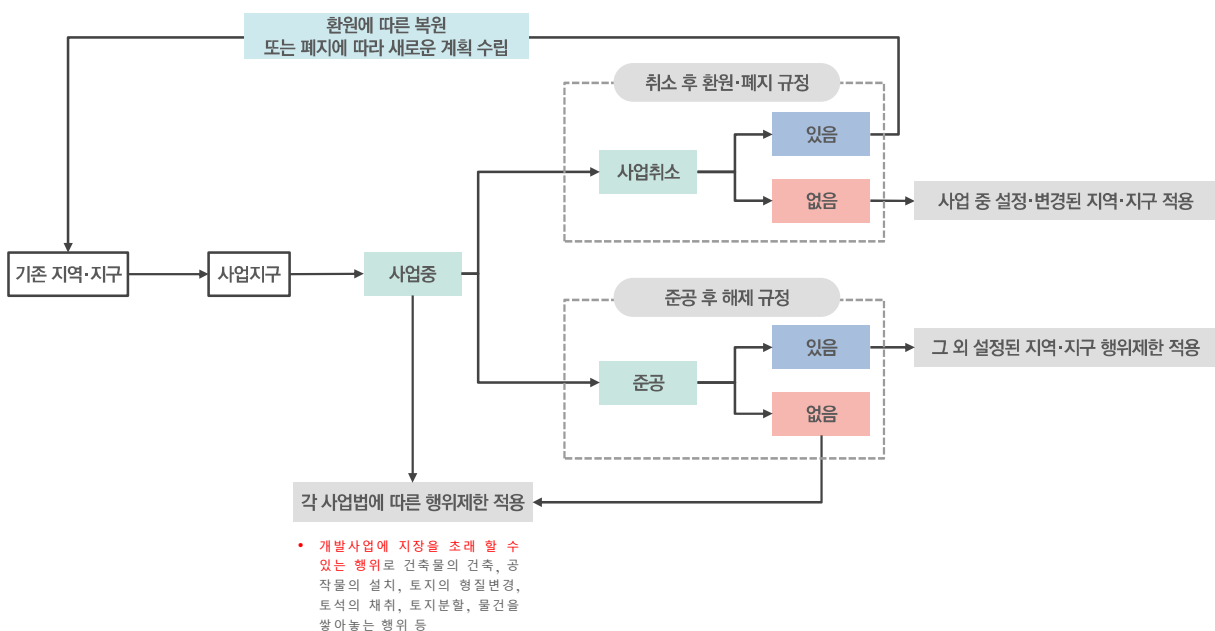
* 지구단위계획구역의 행위제한과 사업지구 행위제한이 중첩하여 혼란하거나, 사업취소에도 불구하고 변경된 토지이용계획이 적용되어 개발행위 남발 우려

○ 사업지구의 경우 토지이용규제법 제7조에 의하여 이를 규정하는 개별법령에 해당 내용이 구체적으로 명시되어 있어야 하나,

- 토지이용규제법 시행령 별표2*에 명시된 사업지구를 검토한 결과 이에 대한 내용이 없는 지역·지구등을 선정하여 과제화

* '23년 12월 기준 토지이용규제법 시행령 별표2 사업지구는 44개

< 개발사업 준공·취소 규정에 따른 지역·지구등 적용 >



[1] 준공 후 사업지구 해제 조항이 없는 지역·지구

□ (개선) 준공 후 해제 조항이 없는 10개 사업지구*는 준공 후 해제 조항을 신설하거나, 준공 후 행위 제한 적용에 대해 구체적 명시 필요

* 모든 사업지구에 대하여 각 기관별 의견을 청취하고 조항을 신설하는 것이 실익이 없는 지역·지구는 제외

< 준공에 따른 사업지구 해제 근거가 필요한 사업지구 >

연번	소관	대상 사업지구
1~5	국토부	•공공주택지구, 공항·비행장개발예정지역, 재정비촉진지구, 역세권개발구역, 공장입지유도지구
6~8	농림부	•정비구역, 간척지활용사업구역, 농업생산기반시설 및 주변지역 활용구역
9	중기부	•시장정비구역
10	환경부	•친수구역

[2] 사업 취소·실효 시 환원 또는 폐지 조항이 없는 지역·지구

□ (개선) 사업 취소에 따른 환원 또는 폐지 조항이 없는 9개 사업지구*는 기존 지역·지구로의 환원 또는 사업으로 변경된 지역·지구를 폐지하고 새로운 계획을 수립

* 모든 사업지구에 대하여 각 기관별 의견을 청취하고 조항을 신설하는 것이 실익이 없는 지역·지구는 제외

< 사업 취소 및 실효에 따른 환원·폐지 조항이 없는 사업지구 >

연번	소관	대상 사업지구
1	과기부	•연구개발특구
2~5	국토부	•공항·비행장개발예정지역, 재정비촉진지구, <u>역세권개발구역</u> , 공장입지유도지구
6~8	농림부	•농업생산기반 정비사업지역, 농어촌 관광휴양단지, 농업생산기반시설 및 주변지역활용구역
9	중기부	•시장정비구역