



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 황 희의원 대표발의(의안번호 제2203641호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 황 회 의 원 대 표 발 의 (제 2203641 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 도시·군관리계획에 도심형체육시설입체화구역의 지정 및 변경에 관한 계획 포함 및 해당 구역의 건폐율·용적률 완화 (안 제2조제4호, 제40조의7 신설)	2

I. 황희의원 대표발의(제2203641호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 황희의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 4.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 5.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 국가와 지방자치단체가 공공체육시설을 설치할 경우 설치 부지의 용도지역에 따른 건폐율·용적률 등을 적용하도록 하고 있음.

그런데, 도시지역의 경우에는 높은 토지비용 등으로 공공체육시설의 부지 확보가 곤란하고, 일부 토지를 확보하더라도 용적률·건폐율 등의 규제에 인하여 적은 면적과 낮은 층수의 시설을 설치하게 되어 시설의 활용도나 효율성이 제약되는 측면이 있음.

이에 도시지역 내 공공체육시설의 효율적이고 입체적인 활용을 위한 도심형체육시설입체화구역의 지정 근거를 마련하고, 해당 구역에서는 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록 함으로써 공공체육시설을 원활하게 확보하고, 효율적으로 활용할 수 있도록 하려는 것임(안 제2조제4호, 제40조의7 신설).

3. 검토의견

가. 도시·군관리계획에 도심형체육시설입체화구역의 지정 및 변경에 관한 계획 포함 및 해당 구역의 건폐율·용적률 완화
(안 제2조제4호, 제40조의7 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. “도시·군관리계획”이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다.	4. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
가. ~ 자. (생략)	가. ~ 자. (현행과 같음)
<신설>	차. <u>도심형체육시설입체화구역의 지정 또는 변경에 관한 계획</u>
5. ~ 20. (생략)	5. ~ 20. (현행과 같음)
<신설>	제40조의7(<u>도심형체육시설입체화구역의 지정</u>) ① <u>도시·군관리계획의 결정권자는 도시지역 내 공공체육시설(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제1호의 “체육시설” 중 국가와 지방자치단체가 설치하거나 소유하는 체육시설을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 효율적이고 입체</u>

현행	개정안
	<u>적인 활용을 위하여 공공체육시설을 설치하려는 토지를 도심형체육시설입체화구역으로 지정할 수 있다.</u> ② <u>도심형체육시설입체화구역에서는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.</u> ③ <u>제2항에 따라 정하는 건폐율과 용적률은 제77조 및 제78조에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 최대한도의 200퍼센트 이하로 한다.</u> ④ <u>그 밖에 도심형체육시설입체화구역의 지정·변경 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.</u>

개정안은 도시지역¹⁾ 내 공공체육시설(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제1호²⁾의 “체육시설” 중 국가와 지방자치단체가 설치하거나 소유하는 체육시설을 말한다)의 효율적이고 입체적인 활용을 위하여 공공체육시설을 설치하려는 토지를 도심형체육시설입체화구역으로 지정할 수 있도록 하고, 해당 구역의 건폐율 및 용적률을 완화하며, 도

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제6조(국토의 용도 구분) 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형 발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다.

1. 도시지역: 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역

2) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “체육시설”이란 체육 활동에 지속적으로 이용되는 시설(정보처리 기술이나 기계장치를 이용한 가상의 운동경기 환경에서 실제 운동경기를 하는 것처럼 체험하는 시설을 포함한다. 다만, 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 게임물은 제외한다)과 그 부대시설을 말한다.

심형체육시설입체화구역의 지정 및 변경에 대한 사항을 도시·군관리계획에 포함하려는 것임.

도시·군관리계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 계획으로서, 현행법 제2조제4호³⁾ 각 목의 계획을 말함.

그 중 제2조제4호다목은 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획을 규정하고 있는데, 공공체육시설은 기반시설⁴⁾에 해당하여 해당 시설이 도시·군관리계획으로 결정될 경우 “도시·군계획시설⁵⁾”로 분류됨.

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “도시·군관리계획”이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다.

가. 용도지역·용도지구 지정 또는 변경에 관한 계획

나. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

라. 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획

마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

바. 삭제

사. 도시혁신구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 도시혁신계획

아. 복합용도구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 복합용도계획

자. 도시·군계획시설입체복합구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설

라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설

마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설

바. 장사시설 등 보건위생시설

사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

도시·군계획시설과 관련하여 공공체육시설 등 일부 도시·군계획시설은
입지조건이 우수함에도 용도지역 별 입지 제한 등으로 단일적·평면적
활용에 그친다는 지적이 있었음.

이를 개선하기 위해 '24.2.6. 현행법이 개정⁶⁾되어 용도지역에 따른 도
시·군계획시설의 용도, 종류 및 규모에 대한 제한과 건폐율, 용적률, 높
이 등에 대한 제한을 별도로 결정할 수 있도록 하여 도시·군계획시설의
입체복합적 활용을 도모하는 ‘도시·군계획시설입체복합구역’⁷⁾의 지정
근거가 마련되었는바,

5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “도시·군계획시설”이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.

6) 의안번호 2126193, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안(대안)」, 원안가결
(‘24.1.9.), 및 공포(‘24.2.6.)

7) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “도시·군관리계획”이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·
정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보
건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다.

자. 도시·군계획시설입체복합구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

제40조의5(도시·군계획시설입체복합구역의 지정) ① 제29조에 따른 도시·군관리계획의 결정권자
(이하 “도시·군관리계획 결정권자”라 한다)는 도시·군계획시설의 입체복합적 활용을 위하여
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 도시·군계획시설이 결정된 토지의 전부 또는
일부를 도시·군계획시설입체복합구역(이하 “입체복합구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다.

1. 도시·군계획시설 준공 후 10년이 경과한 경우로서 해당 시설의 개량 또는 정비가 필요한 경우
2. 주변지역 정비 또는 지역경제 활성화를 위하여 기반시설의 복합적 이용이 필요한 경우
3. 첨단기술을 적용한 새로운 형태의 기반시설 구축 등이 필요한 경우
4. 그 밖에 효율적이고 복합적인 도시·군계획시설의 조성을 위하여 필요한 경우로서 대통령령
으로 정하는 경우

② 이 법 또는 다른 법률의 규정에도 불구하고 입체복합구역에서의 도시·군계획시설과 도시
·군계획시설이 아닌 시설에 대한 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제
한(이하 이 조에서 “건축제한”이라 한다), 건폐율, 용적률, 높이 등은 대통령령으로 정하는
범위에서 따로 정할 수 있다. 다만, 다른 법률에 따라 정하여진 건축제한, 건폐율, 용적률, 높이
등을 완화하는 경우에는 미리 관계 기관의 장과 협의하여야 한다.

③ 제2항에 따라 정하는 건폐율과 용적률은 제77조 및 제78조에 따라 대통령령으로 정하고
있는 해당 용도지역별 최대한도의 200퍼센트 이하로 한다.

④ 그 밖에 입체복합구역의 지정·변경 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

공공체육시설의 효율적이고 복합적인 활용을 위하여 ‘도심형체육시설 입체화구역’을 지정하고자 하는 개정안의 입법 취지는 최근 신설된 ‘도시·군계획시설입체복합구역’ 지정 제도를 통해 상당 부분 달성할 수 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대해 국토교통부는 ‘도시·군계획시설입체복합구역’의 도입으로 공공체육시설 부지를 입체복합구역으로 지정하여 규제 완화가 이루어질 수 있어 별도의 입법 개정이 필요하지 않다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5581

□ 도입배경

- 체육시설·공원·터미널 등 도시계획시설은 입지조건이 우수함에도 규모·입지·용도 제한 등으로 단일·평면적 활용에 그침
 - * 도시계획시설(도로·하천 제외) 110,915개 중 중복입체결정은 3,879개(3.5%) 불과('22.8월)
- 도시기능의 집적·복합화를 위해서는 도시계획시설의 특성과 주변여건 등을 고려한 유연하고 탄력적인 토지이용규제 필요

□ 도시계획시설 입체복합구역 개요

- (지정요건) 노후시설(10년 이상) 개량, 주변 정비(협오시설 지하화)·지역경제 활성화, 신개념 인프라(자율자동차·UAM 등) 구축이 필요한 경우
- (지정절차) 용도구역으로서 도시계획시설 부지의 전부 또는 일부에 대하여 도시관리계획*으로 지정(민간제안 가능)
 - * 입안(기초조사→주민·의회 의견청취) ⇒ 결정(기관 협의→도계위 심의) ⇒ 고시
- (규제완화) 입체복합구역 내 도시계획시설과 비도시계획시설에 대하여 시설의 용도·종류(건축제한)를 따로 정할 수 있고
 - 건폐율, 용적률 등도 해당 용도지역별 최대한도의 각 **1.5배, 2배**이하 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 통해 따로 정할 수 있도록 함
 - * (예) 자연녹지지역內 건폐율 20%, 용적률 100% 적용 → 건폐율 최대 30%, 용적률 200%로 완화 가능

□ 선도사업 추진현황

- 도시계획시설 입체복합구역을 포함한 3종의 공간혁신구역을 활용한 16개 선도사업 선정('24.7)
 - * (입체복합구역을 활용한 선도사업) 대전 반석역 환승주차장 개발사업, 언양읍 임시시외버스터미널 개발사업
- 선도사업 컨설팅 및 제도개선 용역 착수(국토학회, '24.8.12~'25.8.11)