



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

토지이용규제 기본법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 토지이용규제 평가 체계 등 개편 》

■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제2218820호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유	1
III . 주요내용	1
IV . 검토의견	3
1. 총괄	3
2. 사업지구에 대한 토지이용규제 심의·평가 생략(안 제6조의2)	8
3. 지역·지구등에 대한 재검토 기한 단축(안 제8조의2)	11
4. 지역·지구등의 평가체계 개편(안 제13조, 제14조 및 제14조의2)	15
5. 토지이용규제평가단 설치 제도를 전문기관 지정 제도로 개편 (안 제22조 등)	20
6. 업무의 위탁(안 제23조)	25
7. 별표의 지역·지구등 체계 개편 및 신규 지역·지구등 추가 (안 별표)	26
8. 부칙	29

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 이연회의의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2026. 5. 6.

다. 회 부 일 : 2026. 5. 7.

II. 제안이유

현행법은 과도한 토지이용규제로 인한 국민의 재산권 침해와 기업 활동 저해에 대한 문제를 해결하고자 2005년 제정되었으나, 이후 규제 지역과 지구의 지속적인 증가로 인해 규제의 중복성과 복잡성이 가중되고 있음.

이에, 지역·지구등에 대한 타당성 검토기한을 5년의 범위에서 대통령령으로 정하도록 규정하여 토지이용규제 운영의 투명성을 제고하고, 토지이용규제 평가를 전문성을 갖춘 공공기관이 하도록 하는 등 토지이용규제를 체계적으로 정비하여, 불필요한 규제 신설을 억제하고 수요자 중심의 토지이용규제 체계를 마련하고자 함.

Ⅲ. 주요내용

- 가. 사업지구에 대한 토지이용규제 심의·평가 생략(안 제6조의2)
- 나. 지역·지구등 지정 및 운영에 대한 타당성 검토기한을 5년의 범위에
서 대통령령으로 정하도록 규정(안 제8조의2)
- 다. 지역·지구등의 지정과 운영 실적에 대한 평가와 행위제한 내용 및
절차에 대한 평가를 일원화(안 제13조)
- 라. 대통령령으로 정하는 전문기관이 지역·지구등 또는 행위제한 강화
등의 적정성 등에 관하여 평가하도록 함(안 제22조).

IV. 검토의견

1. 총괄

이 법의 목적¹⁾은 토지이용과 관련된 지역·지구등²⁾의 지정과 관리에 관한 기본적인 사항을 규정함으로써 토지이용규제의 투명성을 확보하여 국민의 토지이용상의 불편을 줄이고 국민경제의 발전에 이바지하는 것으로,

중전에 경제적·사회적인 발전과 더불어 토지이용규제제도가 다양한 목적으로 도입됨에 따라 지역·지구등이 복잡 다기화되고, 유사한 성격의 지역·지구등이 중첩적으로 지정되거나, 지역·지구등을 지정하면서 지형도면등³⁾을 고시하지 않는 사례 등이 증가함으로써,

1) 「토지이용규제 기본법」

제1조(목적) 이 법은 토지이용과 관련된 지역·지구등의 지정과 관리에 관한 기본적인 사항을 규정함으로써 토지이용규제의 투명성을 확보하여 국민의 토지이용상의 불편을 줄이고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

2) 「토지이용규제 기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “지역·지구등”이란 지역·지구·구역·권역·단지·도시·군계획시설 등 명칭에 관계없이 개발행위를 제한하거나 토지이용과 관련된 인가·허가 등을 받도록 하는 등 토지의 이용 및 보전에 관한 제한을 하는 일단(一團)의 토지(토지와 연결한 해수면으로서 토지와 같이 제한되는 경우에는 그 해수면을 포함한다. 이하 같다)로서 제5조 각 호에 규정된 것을 말한다.

3) 「토지이용규제 기본법」

제8조(지역·지구등의 지정 등) ② 중앙행정기관의 장이 지역·지구등을 지정하는 경우에는 지적(地籍)이 표시된 지형도에 지역·지구등을 명시한 도면(이하 “지형도면”이라 한다)을 작성하여 관보에 고시하고, 지방자치단체의 장이 지역·지구등을 지정하는 경우에는 지형도면을 작성하여 그 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 지형도면을 작성·고시하지 아니하거나 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면을 작성하여 고시할 수 있다.

- ③ 제2항에 따라 지형도면 또는 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면(이하 “지형도면등”이라 한다)을 고시하여야 하는 지역·지구등의 지정의 효력은 지형도면등의 고시를 함으로써 발생한다. (단서 생략)

국민이 본인 또는 타인의 토지이용에 관한 규제 내용을 쉽게 파악할 수 없어 토지이용 상 불편이 초래되고, 기업의 투자의욕을 저해하는 등 토지이용규제의 개혁 필요성이 대두된바,

토지이용규제의 합리적 정비를 통해 국민의 재산권 침해와 기업활동 저해 문제 등을 해소하기 위하여 이 법이 2005년 제정(2005. 12. 7. 제정, 2006. 6. 8. 시행)되었음.

이 법의 체계는 크게 토지이용규제의 단순화, 투명화 및 전산화로 세분되는데,

규제가 수반되는 지역·지구등의 신설을 제한하고, 지역·지구등에서의 행위제한을 표준화하며, 지역·지구등의 지정 및 운영실적 등을 주기적으로 평가함으로써 지역·지구등의 통·폐합을 유도하는 등 토지이용규제를 단순화하고,

지역·지구등의 지정 시 주민의견 청취 및 지형도면등의 고시 절차를 의무화하여 토지이용규제의 지정 여부 및 적용 범위 등에 대한 절차적 민주성 및 규제 투명성을 강화하며,

국토이용정보체계(토지e음)의 구축·운영 및 규제안내서의 온라인 제공

등을 통해 토지이용규제 정보의 전산화를 도모하고 수요자의 정보 접근 편의성을 제고하는 내용 등으로 구성되어 있음.

【 「토지이용규제 기본법」의 주요 체계 】

구 분	주요 내용	개정안
토지이용 규제의 단순화	- 별표·대통령령 등에 규정되지 아니한 규제 수반 지역·지구등의 제도 신설 제한(제5조·제6조) - 신설이 불가피한 경우 토지이용규제심의위원회의 심의를 거쳐 신설 - 행위제한 강화 시 토지이용규제심의위원회 심의 의무화(제6조의2) - 사업지구에서의 행위제한 내용 유형화·표준화(제7조) - 지역·지구등의 지정 및 행위제한 강화 등 타당성 주기적 재검토(제8조의2) ※ 시행령: <u>10년 주기</u> <u>2년마다</u> 지역·지구등의 지정 및 운영실적 평가(제13조) <u>매년</u> 지역·지구등 안에서의 행위제한 내용·절차 조사·평가(제14조)	- 별표에 등재된 지역·지구등 정비 및 추가 등재(안 별표) ‘사업지구’에 대하여 토지이용 규제 심의·평가 생략(안 제6조의2, 제8조의2 및 제13조) - 타당성 검토기한을 ‘<u>5년</u>’ <u>이내의 범위로 단축</u>하고, 후속 조치를 구체화(안 제8조의2) - 지역·지구등 실적 평가와 행위제한 내용 평가를 ‘<u>1년</u>’ 단위 평가로 ‘<u>통합</u>’(안 제13조·제14조·제14조의2)
토지이용 규제의 투명화	- 지역·지구등 지정 시 주민의견 청취 의무화(제8조) - 지역·지구등 지정 시 지형도면 등 고시 의무화(제8조) - 토지이용규제심의위원회(제15조~제21조) 및 토지이용규제평가단(제22조)의 구성	지역·지구등 평가 기구를 토지이용규제평가단(설치)에서 전문기관(지정)으로 개편(안 제22조 등)
토지이용 규제의 전산화	- 국토이용정보체계(토지e음)를 구축하여 필지별 지역·지구등 지정 여부와 행위제한 내용 온라인 제공 - 개발행위에 따른 인·허가 등의 절차, 구비서류 등을 안내하는 규제안내서를 온라인 제공	

※ 자료: 오기현, 「‘토지이용규제 기본법’의 제정배경과 주요내용」, 『국토』(국토연구원) v.292(2006-02) 등을 바탕으로 재작성

이 법에 근거하여 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 ‘10년’ 주기로 지역·지구등 지정 및 행위제한 강화의 타당성을 검토하고 있으며, 국토교통부장관은 ‘2년’ 주기로 토지이용을 제한하는 지역·지구등의 지정과 운영 실태에 대한 점검(이하 “토지이용규제 평가”⁴⁾라 함)을 실시하여 불합리하거나 현실과 맞지 않는 규제를 개선하기 위한 제도개선 사항을 발굴하고 있는데,

규제가 수반되는 지역·지구등의 신설을 제한하기 위한 이 법의 취지에도 불구하고 특별법이나 의원입법 등을 통해 이 법이 규율할 수 없는 지역·지구등이 지속적으로 신설되고 있어,

지역·지구등의 지정 및 행위제한 강화 등의 타당성에 대한 사후적 평가·관리 주기를 단축하여 실효적인 대응을 할 필요가 있으며,

중전의 법률 개정⁵⁾을 통해 지역·지구등의 신설 및 행위제한 강화 등에

4) 토지이용규제 평가에 관한 보다 상세한 사항은 ‘참고’ 참조.

5) 이 법은 큰 틀에서 제정 당시의 법률 체계를 유지하고 있으나, 토지이용규제 심의·평가 체계와 관련하여 두 차례 중요한 개정이 있었음.

<토지이용규제 심의·평가 체계 관련 주요 개정 연혁>

구분	내용
법률 제9451호 (‘09. 2. 6. 개정, ‘09. 8. 7. 시행)	◦ 행위제한 강화 시 토지이용규제심의위원회의 심의 의무화 (제6조의2 신설)
법률 제15324호 (‘17. 12. 26. 개정, ‘18. 6. 27. 시행)	◦ 토지이용규제심의위원회의 심의를 요청하지 않고 신설된 지역·지구등 또는 행위제한 강화 등에 대하여 직권 심의·권고(제6조의3 신설) ◦ 지정권자의 지역·지구등 지정 및 행위제한 강화등 주기적 재검토(제8조의2 신설) ◦ 국토교통부장관의 이행실적 점검 권한 및 지정권자의 이행계획서 작성 의무 규정(제14조의2 신설)

대한 심의·평가 제도가 확대되며 토지이용규제 평가 제도가 복잡해지고 행정적 부담이 가중된바, 토지이용규제 평가 제도를 일정 부분 합리적으로 개편·간소화할 필요성도 제기되고 있는 상황임.

【 규제를 수반하는 지역·지구등 증가 현황 】

2018년	2020년	2023년	2025년
312개	329개	336개	345개 ^{주)}

주) 토지이용규제 기본법(252개), 같은 법 시행령(39개), 국토부 고시(54개)

※ 자료: 국토교통부

아울러, 규제가 수반되는 지역·지구등에 해당하나 토지이용규제 심의를 거치지 않고 신설되는 등의 사유로 이 법 별표에 등재되지 않아 규제의 명확성과 투명성을 저해하는 부분에 대한 정비도 필요한 상황임.

이에 개정안은 종합적으로 토지이용규제 심의·평가의 실효성을 제고하는 한편 운용 실익이 낮은 사항에 대한 행정적 효율성을 개선함으로써, 토지이용규제의 체계적 관리를 도모하고 국민의 토지이용 편의를 향상하려는 취지라는 점에서 타당한 입법으로 보이며, 이하에서는 세부적인 내용에 대하여 조문별로 검토함.

2. 사업지구에 대한 토지이용규제 심의·평가 생략(안 제6조의2)

현행	개정안
제6조의2(행위제한 강화등에 대한 심의) ① 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 제5조 각 호의 <u>지역·지구등</u>에서의 행위제한을 신설 또는 강화(이하 “강화등”이라 한다)하려는 경우에는 해당 법령안 또는 자치법규안을 입법예고하기 전에 다음 각 호의 기준에 부합하는지에 대하여 위원회의 심의를 국토교통부장관에게 요청하여야 한다. 1. ~ 3. (생략) ② ~ ④ (생략)	제6조의2(행위제한 강화등에 대한 심의) ① ----- ----- <u>지역·지구등(제7조제1항에 따른 사업지구는 제외한다. 이하 제8조의2 및 제13조에서 같다)</u>----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

안 제6조의2는 이 법 제7조제1항6)에 따른 사업지구(이하 “사업지구”라 함)에 대하여, 현행법 제6조의2, 안 제8조의2 및 안 제13조의 규정에 따른 토지이용규제 심의·평가 제도가 적용되지 않게 하려는 것임.

6) 「토지이용규제 기본법」

제7조(사업지구에서의 행위제한 등) ① 개발사업을 시행하기 위한 지역·지구등으로서 대통령령으로 정하는 지역·지구등(이하 이 조에서 “사업지구”라 한다)을 규정하는 법령 또는 자치법규는 해당 사업지구에서 개발사업에 지장을 초래할 수 있는 다음 각 호의 행위로서 관계 행정기관의 장의 허가 또는 변경허가를 받아야 하는 사항을 구체적으로 정하여야 한다.

1. 건축물의 건축
2. 공작물의 설치
3. 토지의 형질변경
4. 토석의 채취
5. 토지분할
6. 물건을 쌓아놓는 행위
7. 그 밖에 제1호부터 제6호까지의 행위와 유사한 행위로서 개발사업에 지장을 초래할 수 있는 행위

【 사업지구에 대한 토지이용규제 심의·평가 간소화(안 제6조의2) 】

구분	주요 내용	안 제6조의2									
제 6 조 의 2 (행 위 제 한 강화등에 대한 심의)	◦ 중앙행정기관·지방자치단체의 장이 지역·지구등에 서의 <u>행위제한을 신설 또는 강화</u> 하려는 경우, 토지이용규제심의위원회의 심의 의무화	사업지구에 대해서는 미적용									
안 제8조의2(지역·지구 등의 타당성 재검토)	◦ 중앙행정기관·지방자치단체의 장은 5년의 범위에서 소관 <u>지역·지구등에 대하여 타당성 주기적 재검토</u> <table border="1"><tr><th>구분</th><th>현행법 제8조의2</th><th>안 제8조의2</th></tr><tr><td>주기</td><td>10년</td><td>5년 이내</td></tr><tr><td>대상</td><td>- 지역·지구등의 지정 - 행위제한 강화등</td><td>- 지역·지구등의 지정</td></tr></table>		구분	현행법 제8조의2	안 제8조의2	주기	10년	5년 이내	대상	- 지역·지구등의 지정 - 행위제한 강화등	- 지역·지구등의 지정
구분	현행법 제8조의2		안 제8조의2								
주기	10년	5년 이내									
대상	- 지역·지구등의 지정 - 행위제한 강화등	- 지역·지구등의 지정									
안 제13조(지역·지구 등의 지정과 운영 실 적 등의 평가)	◦ 국토교통부장관은 <u>매년</u> 지역·지구등의 지정 실태 및 <u>행위제한의 내용·절차</u> 등 평가 <table border="1"><tr><th>구분</th><th>현행법 제13조</th><th>안 제13조</th></tr><tr><td>주기</td><td>2년</td><td>매년</td></tr><tr><td>대상</td><td>- 지역·지구등의 지정 실태</td><td>- 지역·지구등의 지정 실태 - 행위제한의 내용·절차</td></tr></table>	구분	현행법 제13조	안 제13조	주기	2년	매년	대상	- 지역·지구등의 지정 실태	- 지역·지구등의 지정 실태 - 행위제한의 내용·절차	
구분	현행법 제13조	안 제13조									
주기	2년	매년									
대상	- 지역·지구등의 지정 실태	- 지역·지구등의 지정 실태 - 행위제한의 내용·절차									

사업지구는 개발사업을 시행하기 위한 지역·지구등으로서 대통령령으로 정하는 지역·지구등으로, 이 법 시행령 [별표 2]에 경제자유구역, 공공주택지구, 도시개발구역, 정비구역, 산업단지, 연구개발특구 및 혁신도시개발예정지구 등 44개의 사업지구 유형이 열거되어 있음.

사업지구의 경우에도 토지이용규제의 투명화·전산화 등의 측면에서 국토이용정보체계(토지e음)를 통한 지정 실적의 관리 등 이 법의 규율이 필요하나,

사업지구는 사업 기간에만 규제가 유지되는 한시적 규제지역의 성격을 지니고, 토지 소유자 등의 동의·신청 등을 통해 지정되는 경우가 많으며, 지구 내 행위제한은 사업의 원활한 추진 및 투기방지 등을 위하여 불가피한 측면이 있다는 점 등을 고려할 때,

행위제한 신설·강화에 대한 사전 심의(제6조의2), 지역·지구등의 타당성 주기적 재검토(안 제8조의2) 및 지역·지구등의 지정 실태 및 행위제한의 내용·절차 연례 평가(안 제13조) 등의 심의·평가와 관련하여, 사업지구에 대해서 중장기적으로 강력한 토지이용규제가 적용되는 타 지역·지구등과 동일한 기준을 일괄적으로 적용하는 것은 규제 실익이 낮은 측면이 있고,

사업지구에 대한 토지이용규제 심의·평가 완화를 통해 개발사업 추진 및 관련 행정의 효율성이 제고되어 주택공급 촉진 등에도 기여할 수 있다는 점에서 개정안은 타당성이 있는 것으로 보이며,

국토교통부도 이와 같은 취지에서 개정안에 동의하는 입장임.

3. 지역·지구등에 대한 재검토 기한 단축(안 제8조의2)

현 행	개 정 안
<u>제8조의2(지역·지구등의 지정 및 행위제한 강화등의 재검토) ① 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장이 지역·지구등을 지정하거나 지역·지구등에서 행위제한 강화등을 한 경우에는 해당 지역·지구등의 지정 및 행위제한 강화등의 타당성을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주기적으로 검토하여야 한다.</u> <u>② 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장이 제1항에 따라 지역·지구등의 지정 및 행위제한 강화등의 타당성을 검토한 결과 개선이 필요하다고 인정하는 경우에는 개선에 필요한 조치를 하여야 한다.</u>	<u>제8조의2(지역·지구등의 타당성 재검토) 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간마다 소관 지역·지구등에 대한 타당성 검토를 실시하고, 그 결과에 따라 지역·지구등의 변경, 해제 등 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 지역·지구등을 규정하는 법령 또는 자치법규에서 타당성 검토 주기를 5년 이내의 범위에서 달리 정한 경우에는 그에 따른다.</u>

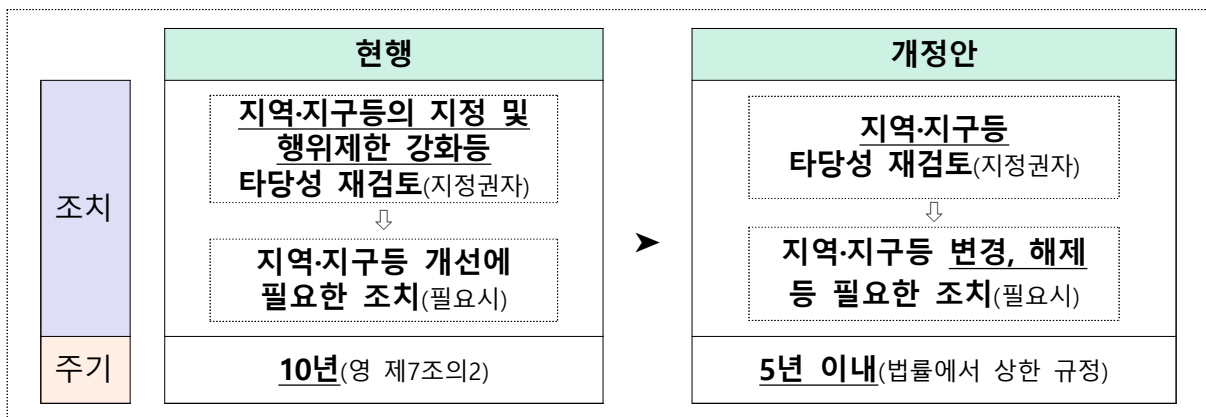
안 제8조의2는 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장 등 지역·지구등의 지정권자(이하 “지정권자”라 함)에게 적용되는 ‘지역·지구등의 지정 및 행위제한 강화등의 재검토’(이하 “타당성 재검토”라 함) 의무를 개편하려는 것으로,

타당성 재검토 주기의 경우 이 법 제8조의2에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 주기적으로” 검토하도록 규정하고 있으며, 이에 이 법 시행령 제7조의2²⁷⁾에서 재검토 주기를 ‘10년’으로 규정하고 있는데,

개정안은 이를 “5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간마다”로 변경하려는 것으로, 재검토 주기를 법률로 상향 규정하면서 현행 규정 대비 단축하려는 내용이며,

타당성 재검토에 따른 후속 조치의 경우 “개선에 필요한 조치” 실시 의무를 “지역·지구등의 변경, 해제 등 필요한 조치” 실시 의무로 규정하여, 조치의 내용을 구체화하려는 것임.

【 타당성 재검토 제도 개편안(안 제8조의2) 】



※ 자료: 국토교통부

현행법 제8조의2의 규정은 주기적인 타당성 재검토를 통해 지정권자가 사회여건의 변화 등을 반영하여 자발적으로 규제개선 조치를 취하도록 유도하려는 취지인데,

7) 「토지이용규제 기본법 시행령」

제7조의2(지역·지구등의 지정 및 행위제한 강화등의 재검토) 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 지역·지구등의 지정 및 행위제한 강화등을 한 경우 2018년 1월 1일을 기준으로 **10년마다**(매 10년이 되는 해의 1월 1일 전까지를 말한다) 법 제8조의2제1항에 따른 타당성 검토를 하여야 한다. 다만, 지역·지구등을 규정하는 법령 또는 자치법규에서 타당성 검토 주기를 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

10년의 재검토 주기는 급속한 사회여건 변화에 부합하지 않는 측면이 있고, 불필요한 행정규제를 폐지하고 비효율적인 행정규제의 신설을 억제하기 위한 취지의 「행정규제기본법」⁸⁾에서도 규제 재검토 기한의 상한을 ‘5년’으로 규정하고 있는바,

규제의 명확성을 제고하고 규제에 의한 침해가능성을 최소화하기 위하여 지역·지구등에 대한 재검토 기한의 상한을 법률에 명시하고 이를 5년으로 단축하는 것은 타당한 조치로 보임.

아울러, 현행법은 후속 조치를 “개선에 필요한 조치”로 규정하고 있어 지정권자별로 조치 정도가 상이하고 경미한 조치에 그칠 가능성이 있는 바, 이를 “변경, 해제 등 필요한 조치”로 구체화하는 것은 행정청의 재량을 제한하고 제도개선의 실효성을 제고하려는 취지라는 점에서 타당한 조치로 보임⁹⁾.

국토교통부는 환경 변화에 적시 대응할 필요성과 규제의 재검토 기한을 5년 이내로 규정한 「행정규제기본법」 등을 고려하여 개정안에 동의하는

8) 「행정규제기본법」

제8조(규제의 존속기한 및 재검토기한 명시) ② 규제의 존속기한 또는 재검토기한은 규제의 목적을 달성하기 위하여 필요한 최소한의 기간 내에서 설정되어야 하며, 그 기간은 원칙적으로 5년을 초과할 수 없다.

9) 참고로, 현행법에서 타당성 재검토를 “지역·지구등의 지정” 재검토 및 “행위제한 강화등” 재검토로 세분하는 것과 달리, 안 제8조의2는 이를 “지역·지구등”의 타당성 재검토로 규정하고 있는데, 이는 “지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가”(현행법 제13조) 및 “행위제한 내용 및 절차에 대한 평가”(현행법 제14조)로 구분되어 있는 평가 체계를 “지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가”(안 제13조)로 단일화하는 것에 상응하는 조치로 이해됨.

의견이며,

안 제8조의2 단서의 경우 지역·지구등을 규정하는 법령 또는 자치법규에서 타당성 검토 주기를 “5년 이내의 범위에서” 달리 정한 경우에는 그에 따르도록 예외를 규정하고 있는데,

개별법에서 지역·지구등의 운용 실정에 따라 타당성 검토 주기를 5년을 초과하는 기간으로 규정한 경우¹⁰⁾가 있어, 개별 지역·지구등의 특성을 반영하고 체계정합성을 유지하기 위하여 “5년 이내의 범위에서”를 삭제할 필요가 있다는 의견임.

10) 「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」에 따른 특정도서: 10년
「자연공원법」에 따른 공원계획(자연공원, 국립공원, 도립공원, 군립공원): 10년

4. 지역·지구등의 평가체계 개편(안 제13조, 제14조 및 제14조의2)

현 행	개 정 안
제13조(지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가) ① 지역·지구등을 관장하는 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 <u>2년마다 지역·지구등의 지정과 운영 실적 등을 포함한 토지이용규제보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</u> ② 국토교통부장관은 토지이용규제의 적정성을 확보하기 위하여 제22조에 따라 설치된 토지이용규제평가단(이하 “평가단”이라 한다)으로 하여금 제1항에 따라 제출된 토지이용규제보고서에 기초하여 지역·지구등의 지정 실태 등을 평가하게 하고, 위원회의 심의를 거쳐 국무회의에 보고한 후 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장에게 그 지역·지구등의 통합이나 폐합 등 제도개선을 요청할 수 있다. <신 설>	제13조(지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가) ① 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항을 매년 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 1. 지역·지구등의 제도 개요, 지정 및 운영 실적 2. 행위제한의 내용 및 절차 3. 지역·지구등과 관련된 정책·계획·사업 현황 4. 그 밖에 지역·지구등과 관련된 제도개선 의견 등 ② ----- 전문기관 ----- ----- 자료를 활용하여 ----- 실태, 행위제한 내용 및 절차 등을 평가하도록 할 수 있다. ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 평가 결과 지역·지구등의 개선이 필요하다고 판단되는 경우 위원회의 심의를 거쳐 중앙행정기관의 장

현행	개정안
④ 토지이용규제보고서의 작성 및 제출에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제14조(행위제한 내용 및 절차에 대한 평가) 국토교통부장관은 서로 다른 지역·지구등에서 행위제한 내용 및 절차의 균형이 유지되도록 하기 위하여 매년 대통령령으로 정하는 바에 따라 평가단으로 하여금 지역·지구등에서의 행위제한 내용 및 절차를 조사하여 평가하게 하고, 평가 결과에 대하여 위원회의 심의를 거쳐 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장에게 제도개선을 요청할 수 있다. 제14조의2(제도개선 협의 및 이행 촉구 등) ① 제13조제2항 또는 제14조에 따라 제도개선을 요청받은 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 제도개선을 위한 대책을 마련하여 국토교통부장관과 협의하여야 한다.	이나 지방자치단체의 장에게 그 지역·지구등의 통폐합, 행위제한 완화·조정 등 제도개선을 요청할 수 있다. 다만, 지역·지구등의 통폐합을 요청하는 경우에는 위원회의 심의를 거친 후 국무회의에 보고하여야 한다. ④ 제2항에 따른 지역·지구등의 평가----- ---. <삭 제> 제14조의2(제도개선 협의 및 이행 촉구 등) ① 제13조제3항----- ----- ----- ----- ----- -----.

현 행	개 정 안
② 국토교통부장관은 <u>평가단</u> 으로 하여금 제1항에 따른 제도개선 대책의 이행실적을 주기적으로 점검·평가하게 하고, 그 결과에 대하여 위원회의 심의를 거친 후 필요하다고 인정하는 때에는 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장에게 제도개선 대책의 이행을 촉구할 수 있다. 이 경우 해당 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 제도개선 대책의 이행 시기 및 방법 등을 포함한 이행계획서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.	② ----- <u>전문기관</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- -----.
③ (생략)	③ (현행과 같음)

지역·지구등에 대한 현행법의 평가체계는 “지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가”(제13조)와 “행위제한 내용 및 절차에 대한 평가”(제14조)로 구분되어 있고, 각 평가의 실시 주기 및 절차 등이 상이하게 규정되어 있는데,

안 제13조 및 제14조는 이를 하나의 평가체계로 ‘통합’하려는 것으로, 평가 주기를 ‘매년’ 실시하는 것으로 일원화하고, 각 평가에 대해 필수적으로 적용되는 ‘토지이용규제심의회 심의’ 또는 ‘국무회의 보고’ 등의 절차를 필요시 적용되는 임의 절차로 변경하려는 것임.

【 지역·지구등의 평가체계 개편(안 제13조·제14조 등) 】

구분	현행법		개정안
	지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가 (제13조)	행위제한 내용 및 절차에 대한 평가 (제14조)	지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가 (안 제13조)
주기	2년	매년	매년
평가 대상	지역·지구등의 지정과 운영 실적 등(A)	지역·지구등에서의 행위제한 내용 및 절차(B)	A + B 통합
절차	토지이용규제보고서 제출 (지정권자) ↓ <u>토지이용규제평가단</u> 평가 ↓ 토지이용규제심의위원회 심의 ↓ <u>국무회의</u> 의 보고 ↓ 제도개선 요청	<u>토지이용규제평가단</u> 평가 ↓ 토지이용규제심의위원회 심의 ↓ 제도개선 요청	기초자료 제출 (지정권자) ↓ <u>전문기관</u> 평가 ↓ (필요시) 토지이용규제심의위원회 심의 ↓ 제도개선 요청 ※ 지역·지구등의 <u>통폐합</u> 을 요청하는 경우에는 위원회 심의 후 <u>국무회의</u> 의 보고

지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가(제13조)는 지정권자가 2년 주기로 작성·제출한 토지이용규제보고서를 토지이용규제평가단에서 평가한 후, 토지이용규제심의위원회의 심의와 국무회의 보고를 거쳐서 지역·지구등의 통합이나 폐합 등 제도개선을 요청할 수 있도록 하는 제도이고,

행위제한 내용 및 절차에 대한 평가(제14조)는 특정 지역·지구등의 행위제한 내용 및 절차가 다른 지역·지구보다 복잡하거나 불합리하지 않도록 국토교통부장관이 매년 직권으로 평가하여 제도개선을 요청할 수 있도록

하는 제도인데,

지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가(제13조)가 행위제한 내용 및 절차에 대한 평가(제14조)를 포괄하는 측면이 있고, 실시 주기도 각각 2년과 1년¹¹⁾으로 유사하여, 두 평가 제도를 구분할 실익이 낮은 측면이 있어, 국토교통부도 사실상 매년 두 평가를 통합하여 실시하고 있는 상황임.

아울러, 두 평가의 경우 모두 토지이용규제심의위원회의 심의를 거쳐야 하고, 지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가의 경우 국무회의 보고도 거쳐야 하는데, 제도개선을 권고할 사항이 없거나 경미한 제도개선을 권고하려는 경우에도 반드시 토지이용규제심의위원회의 심의나 국무회의 보고를 거쳐야 하는바, 행정효율성이 저하되는 측면이 있음.

이에 지역·지구등에 대한 평가를 1년 주기의 평가로 일원화하고, 제도 개선의 필요성 및 사안의 경중에 상응하도록 평가 절차를 운용하려는 개정안은 토지이용규제 평가 제도의 효율성과 합리성을 제고하려는 취지라는 점에서 타당한 측면이 있는 것으로 보이며, 국토교통부도 이와 같은 취지에서 개정안에 동의하는 의견임.

11) 지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가의 경우 이 법 제정 당시에는 5년 주기의 평가였으나, 2009년 이후(법률 제9451호, 2009. 2. 6. 개정, 2009. 8. 7. 시행) 평가 주기가 2년으로 단축되었음.

5. 토지이용규제평가단 설치 제도를 전문기관 지정 제도로 개편
(안 제22조 등)

현 행	개 정 안
제6조의3(직권심의 및 권고) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역·지구등 또는 행위제한 강화등이 각 호에 따른 기준에 부합하는지에 대하여 위원회가 심의하게 할 수 있다. <u><후단 신설></u>	제6조의3(직권심의 및 권고) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>이 경우 국토교통부장관은 위원회의 원활한 심의를 위하여 필요한 경우 제22조에 따라 지정된 전문기관(이하 “전문기관”이라 한다)에 각 호에 따른 기준에 부합하는지에 대한 평가를 요청할 수 있다.</u>
1.·2. (생략) ②·③ (생략)	1.·2. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)
제13조(지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가) ① (생략) ② 국토교통부장관은 토지이용규제의 적정성을 확보하기 위하여 <u>제22조에 따라 설치된 토지이용규제평가단(이하 “평가단”이라 한다)으로 하여금 제1항에 따라 제출된 토지이용규제보고서에 기초하여 지역·지구등의 지정 실태 등을 평가하게 하고, 위원회의 심의를 거쳐 국무회의에 보고한 후 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장에게 그 지역·지구등의 통합이나 폐합 등 제도개선을 요청할 수 있다.</u> <u><신설></u>	제13조(지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가) ① (생략) ② ----- ----- <u>전문기관</u> ----- ----- ----- <u>자료를 활용하여</u> ----- ----- <u>실태, 행위제한 내용 및 절차 등을 평가하도록 할 수 있다.</u>
제14조의2(제도개선 협의 및 이행 촉구 등) ① (생략)	③ (생략) 제14조의2(제도개선 협의 및 이행 촉구 등) ① (생략)

현행	개정안
② 국토교통부장관은 <u>평가단</u>으로 하여금 제1항에 따른 제도개선 대책의 이행실적을 주기적으로 점검·평가하게 하고, 그 결과에 대하여 위원회의 심의를 거친 후 필요하다고 인정하는 때에는 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장에게 제도개선 대책의 이행을 촉구할 수 있다. 이 경우 해당 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 제도개선 대책의 이행시기 및 방법 등을 포함한 이행계획서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ③ (생략) 제22조(토지이용규제평가단) ① 다음 각 호의 업무를 처리하기 위하여 위원회에 <u>토지이용규제평가단을 설치</u>하여 운영할 수 있다. 1. 지역·지구등의 지정과 운영 실태의 점검 및 평가 2. 지역·지구등에서의 행위제한 내용 및 절차의 조사 및 평가 3. 지역·지구등 및 행위제한 관련 제도개선 대책의 <u>이행실적에 관한</u> 점검·평가 4. 토지이용규제에 <u>관한 전문적이고 기술적인 연구 및 자문</u> <신설> <신설> ② <u>평가단의 단장은 위촉위원들이 위촉위원 중에서 단장으로 뽑은 사람이 된다.</u>	② ----- <u>전문기관</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ③ (현행과 같음) 제22조(전문기관의 지정 등) ① 국토교통부장관은 다음 ----- 대통령령으로 정하는 <u>전문기관을 지정</u>하여 -----. 1. 제6조의3에 따른 지역·지구등 또는 행위제한 강화등의 적정성 검토 2. 제13조에 따른 지역·지구등의 지정과 운영 실적 등의 평가 3. 제14조의2에 따른 ----- ----- <u>이행실적</u> ----- 4. 제15조제2항에 따른 위원회의 심의 지원 5. 토지이용과 관련된 지역·지구등의 체계적 관리에 필요한 사항에 대한 연구 및 자문 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 <삭제>

현 행	개 정 안
③ <u>평가단의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>	③ 제1항에 따른 <u>전문기관의 지정</u> -- -----.

현행법은 지역·지구등의 지정과 운영 실태의 점검 및 평가 등의 업무를 처리하기 위하여 토지이용규제심의위원회에 ‘토지이용규제평가단’을 ‘설치’하여 운영할 수 있도록 규정하고 있는데,

안 제22조 등은 토지이용규제평가단을 폐지하는 한편 국토교통부장관이 대통령령으로 정하는 ‘전문기관’(이하 “전문기관”이라 함)을 ‘지정’하여 운영할 수 있도록 업무 체계를 개편하려는 것임.

토지이용규제평가단은 토지이용규제위원회의 심의를 뒷받침하고 있는 기구로, 유관 부처 소속 4급 공무원 11명과 학식과 실무경험이 풍부한 전문가 8명으로 구성되며,

법 제14조에 따라 매년 지역·지구등에서의 행위제한 내용 및 절차의 조사 및 평가를 위한 평가서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출¹²⁾하고, 법 제13조에 따라 2년 주기로 지역·지구등의 지정과 운영 실태의 점검 및 평가 등을 수행하고 있음.

12) 「토지이용규제 기본법 시행령」

제16조(행위제한 내용 및 절차에 대한 평가서의 작성·제출) ① 국토교통부장관은 법 제14조에 따라 법 제22조에 따른 토지이용규제평가단(이하 “평가단”이라 한다)으로 하여금 매년 12월 31일을 기준으로 지역·지구등에서의 행위제한 내용 및 절차를 조사하여 이에 대한 평가서(이하 “평가서”라 한다)를 작성하여 다음 연도 3월 31일까지 제출하게 하여야 한다.

【 토지이용규제평가단과 전문기관 비교 】

구분	토지이용규제평가단(현행법 제22조)	전문기관(안 제22조)
역할	① 지역·지구등의 지정과 운영 실태의 점검 및 평가(제13조 관련) ② 지역·지구등에서의 행위제한 내용 및 절차의 조사 및 평가(제14조 관련) ③ 지역·지구등 및 행위제한 관련 제도개선 대책의 이행실적에 관한 점검·평가(제14조의2 관련) ④ 토지이용규제에 관한 전문적이고 기술적인 연구 및 자문	① 지역·지구등 또는 행위제한 강화등의 적정성 검토(제6조의3 관련) ② 지역·지구등의 지정과 운영 실태의 점검 및 평가(안 제13조 관련) ③ 지역·지구등 및 행위제한 관련 제도개선 대책의 이행실적 점검·평가(제14조의2 관련) ④ 토지이용규제심의위원회의 심의 지원(제15조제2항 관련) ⑤ 토지이용과 관련된 지역·지구등의 체계적 관리에 필요한 사항에 대한 연구 및 자문
구성	◦ 재정경제부장관·국방부장관·행정안전부장관·문화체육관광부장관·농림축산식품부장관·산업통상부장관·기후에너지환경부장관·국토교통부장관·해양수산부장관·국가유산청장 및 산림청장이 해당기관 소속 4급 공무원 중에서 지명하는 사람 각 1명 ◦ 지역·지구등의 지정과 관련하여 <u>학식과 실무경험이 풍부한 사람으로서</u> 재정경제부장관·국방부장관·문화체육관광부장관·농림축산식품부장관·산업통상부장관·기후에너지환경부장관·국토교통부장관 및 해양수산부장관이 <u>추천하여</u> 위원장이 위촉하는 사람 각 1명	공공기관·정부출연연구기관 등 지정 ※ 2021년 이후 국토연구원이 토지이용규제평가 수행 중

그런데 국토교통부에서는 이와 같은 토지이용규제평가단의 평가를 지원하기 위하여 해마다 평가 기초자료 작성 수행 업무를 공공기관 또는 정부출연연구기관 등에 의뢰¹³⁾하고 있는바,

13) 국토교통부에 따르면, 토지이용규제 평가에 관한 기초자료 작성 수행 업무를 2006년부터 2020년까지는 한국토지주택공사에서 수행하였고, 2021년 이후부터는 국토연구원에서 수행하고 있음.

사실상 토지이용규제 평가가 매년 3단계(수탁기관 평가→토지이용규제 평가단 평가→토지이용규제심의위원회 심의)로 진행되고 있는 상황임.

고도로 복잡해지는 토지이용규제에 대응하고 안 제13조에 따른 연례적인 토지이용규제평가를 뒷받침하기 위하여 상시적인 평가 체계와 평가의 전문성·일관성을 확보할 필요가 있는 한편, 수탁기관 평가와 토지이용규제평가단 평가의 중복성을 해소할 필요가 있는바,

안 제22조 등은 전문성을 갖춘 공공기관 등에 토지이용규제평가 관련 업무를 위탁할 법적 근거를 마련하여 토지이용규제평가의 전문성과 행정 효율성을 증진하려는 취지라는 점에서 타당한 입법으로 보이며, 국토교통부도 이와 같은 취지에서 개정안에 동의하는 의견임.

한편, 토지이용규제평가단을 전문기관으로 변경하는 것과 관련하여, 현행법 제24조제2호에 따른 벌칙 적용 시의 공무원 의제 대상도 수정할 필요가 있음.¹⁴⁾

14) 「토지이용규제 기본법」

제24조(벌칙 적용 시의 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

2. 평가단의 구성원으로서 공무원이 아닌 사람

6. 업무의 위탁(안 제23조)

현 행	개 정 안
제23조(업무의 위탁) 정보체계운영자는 국토이용정보체계의 <u>운영</u> 을 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.	제23조(업무의 위탁) ----- ----- <u>구축·운영</u> ----- -----.

안 제23조는 국토교통부장관, 특별시장, 광역시장, 도지사, 시장·군수 또는 구청장 등 국토이용정보체계를 구축하여 운영할 수 있는 정보체계 운영자¹⁵⁾의 업무 위탁 범위를 “국토이용정보체계의 운영”에서 “국토이용정보체계의 구축·운영”으로 확대하려는 것으로,

행정효율성 및 전문성 등의 측면에서 정보체계에 관한 업무 위탁 범위를 “구축·운영”으로 규정하고 있는 다수의 입법례¹⁶⁾를 고려할 때 필요한 조치로 보임.

15) 「토지이용규제 기본법」

제12조(국토이용정보체계의 구축·운영 및 활용) ① 국토교통부장관, 특별시장, 광역시장, 도지사, 시장·군수 또는 구청장(이하 “정보체계운영자”라 한다)은 국토의 이용 및 관리 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 국토이용정보체계를 구축하여 운영할 수 있다.

16) 「도시 및 주거환경정비법」

제128조(권한의 위임 등) ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 이 법의 효율적인 집행을 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사무를 정비사업지원기구, 협회 등 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

1. 제108조에 따른 정비사업전문관리업 정보종합체계의 구축·운영

2. 제119조에 따른 정비사업관리시스템의 구축·운영

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제25조의3(권한 등의 위임 및 위탁) ② 국토교통부장관은 제5조의 부동산거래가격 검증체계 구축·운영, 제6조제3항에 따른 신고내용조사 및 제25조의 부동산정보체계의 구축·운영 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있다.

7. 별표의 지역·지구등 체계 개편 및 신규 지역·지구등 추가 (안 별표)

현행법 별표는 토지이용을 규제하는 지역·지구등을 명확히 하고, 지역·지구등의 무분별한 신설을 방지¹⁷⁾하기 위하여 개별 법률에 따라 토지이용을 규제하는 지역·지구등의 유형을 열거하고 있는데,

안 별표는 ① 상호 연계되어 있는 상위·하위 유형을 통합하여 표기하는 등 별표의 분류 체계를 개편(참고 2)하고 ② 법령의 제·개정 등으로 인하여 추가 등재가 필요한 39개 지역·지구등을 반영(참고 3)하여 정비하려는 것임.

① 체계 개편의 경우, 현행법 별표는 상위 지역·지구등에 포함된 세부적인 하위 지역·지구등을 상위 유형과 대등하게 열거하고 있어 지역·지구등의 유형이 과도하게 집계되는 측면이 있는바,

안 별표는 상위 유형을 대표 유형으로 분류하고 하위 유형을 연계 표기함으로써, 규제 현황을 보다 체계적·합리적으로 관리하려는 취지라는

17) 「토지이용규제 기본법」

제5조(지역·지구등의 신설 제한 등) 지역·지구등은 다음 각 호에 규정된 것 외에는 신설(지역·지구등을 세분하거나 변경하는 것을 포함한다. 이하 같다)할 수 없다.

1. 별표에 규정된 지역·지구등
2. 다른 법률의 위임에 따라 대통령령에 규정된 지역·지구등으로서 이 법의 대통령령에 규정된 지역·지구등
3. 다른 법령의 위임에 따라 총리령, 부령 및 자치법규에 규정된 지역·지구등으로서 국토교통부장관이 관보에 고시하는 지역·지구등

점에서 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

한편, 국가유산청은 안 별표 연번 102번의 ‘현지보존지역’과 관련하여 해당 명칭을 근거 법률의 규정에 따라 ‘발굴된 매장유산 현지보존지역’으로 명확히 수정할 필요가 있다는 의견인바, 이를 반영할 필요가 있을 것으로 보임.

② 지역·지구등의 추가 등재는 이 법의 실효성을 확보하고 토지이용 규제 관련 법령 간 체계정합성을 유지하기 위하여 지속적으로 실시되는 정비사항으로, 일반인 누구나 토지이용계획확인서¹⁸⁾ 등을 통해 토지이용 규제 정보를 확인하기 위해서는 지역·지구등의 별표 등재가 선행되어야 한다는 점 등에서 필요한 입법조치이며,

개정안이 발의(2026. 5. 6.)된 이후 「전남광주통합특별시 설치를 위한 특별법」이 시행(2026. 3. 5. 제정, 2026. 7. 1. 시행)된바, 해당 법률의 ‘산림이용진흥지구’¹⁹⁾ 등을 이 법 별표에 등재하여야 할 것으로 보임.

18) 「토지이용규제 기본법」

제10조(토지이용계획확인서의 발급 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 사항을 확인하는 서류(이하 “토지이용계획확인서”라 한다)의 발급 신청이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지이용계획확인서를 발급하여야 한다.

1. 지역·지구등의 지정 내용
2. 지역·지구등에서의 행위제한 내용
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

19) 「전남광주통합특별시 설치를 위한 특별법」

제380조(산림이용진흥지구 지정 등) ① 통합특별시장은 산림이용 진흥 및 이에 필요한 민간투자를 활성화하기 위하여 다음 각 호의 요건을 갖춘 지역을 산림이용진흥지구(이하 “진흥지구”라 한다)로 지정할 수 있다.

1. 3만제곱미터 이상으로서 그 면적이 지정 목적, 이용계획, 주변 여건에 적합할 것

【 안 별표에 대한 수정의견 】

개정안			수정의견		
연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭	연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭
102	「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조	현지보존지역	102	「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조	발굴된 매장유산 현지보존지역
<신 설>			201	「전남광주통합특별시 설치에 관한 특별법」 제380조	산림이용진흥지구
<u>201~246</u>			<u>202~247</u>		

2. 대상지역의 산림자원과 경관이 산림이용진흥자원으로서의 충분한 잠재력을 보유하고 있을 것
 3. 지역경제 활성화, 낙후지역 개발 등 지역 발전에 이바지함으로써 공익성을 갖출 것
 4. 환경적·생태적으로 지속가능한 방향으로 시행될 수 있을 것
 5. 산사태, 토사 유출 등의 재해를 발생시킬 우려가 없을 것
 6. 산림이용진흥사업에 관한 투자계획이 실현 가능할 것
 7. 그 밖에 통합특별시조례로 정하는 요건을 갖출 것
- ③ 통합특별시장은 진흥지구를 지정한 때에는 통합특별시조례로 정하는 바에 따라 그 내용을 고시하고, 이를 관계 행정기관의 장에게 통지하여야 한다. 이 경우 지형도면의 고시에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

8. 부칙

개 정 안
부 칙 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제8조의2, 제13조, 제14조의2 및 제22조의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

개정안의 부칙은 이 법을 공포한 날부터 시행하되, 안 제8조의2, 제13조, 제14조의2 및 제22조의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하도록 규정하고 있는데, 이는 하위법령의 정비기간 등을 고려할 때 타당한 조치로 보임.

한편, 지정권자가 지역·지구등을 지정하는 경우 이 법 제8조제3항²⁰⁾에 따라 지역·지구등의 지정의 효력은 지형도면등의 고시를 함으로써 발생하고, 지정권자는 이 법 제9조²¹⁾에 따라 국토이용정보체계에 지역·지구

20) 「토지이용규제 기본법」

제8조(지역·지구등의 지정 등) ② 중앙행정기관의 장이 지역·지구등을 지정하는 경우에는 지적(地籍)이 표시된 지형도면에 지역·지구등을 명시한 도면(이하 “지형도면”이라 한다)을 작성하여 관보에 고시하고, 지방자치단체의 장이 지역·지구등을 지정하는 경우에는 지형도면을 작성하여 그 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 지형도면을 작성·고시하지 아니하거나 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면을 작성하여 고시할 수 있다.

③ 제2항에 따라 지형도면 또는 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면(이하 “지형도면등”이라 한다)을 고시하여야 하는 **지역·지구등의 지정의 효력은 지형도면등의 고시를 함으로써 발생한다.** 다만, 지역·지구등을 지정할 때에 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항 단서에 해당되는 경우에는 지역·지구등의 지정일부터 2년이 되는 날까지 지형도면등을 고시하여야 하며, 지형도면등의 고시가 없는 경우에는 그 2년이 되는 날의 다음 날부터 그 지정의 효력을 잃는다.

21) 「토지이용규제 기본법」

제9조(지역·지구등의 지정 및 행위제한 내용의 제공) ① 국토교통부장관과 지방자치단체의 장은 국토이용정보체계를 이용하여 필지별로 지역·지구등의 지정 여부 및 행위제한 내용을 일반

등의 지정 여부 등을 등재하여야 하는바,

국토교통부는 안 별표에 신규 등재된 지역·지구등과 관련하여 개정 규정의 시행 전에 지정된 지역·지구등 가운데 지형도면등을 고시하지 아니하거나 국토이용정보체계에 관련 정보를 등재하지 아니한 지역·지구등에 대해서는 지형도면등의 고시 및 국토이용정보체계 등재에 관한 유예기간을 부여하는 경과조치를 규정할 필요가 있다는 의견임²²⁾.

【 안 부칙에 대한 수정의견 】

개 정 안	수 정 안
이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제8조의2, 제13조, 제14조의2 및 제22조의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제8조의2, 제13조, 제14조의2, 제22조 및 별표의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

국민에게 제공하여야 한다.

② 중앙행정기관의 장은 지역·지구등이 신설되거나 지역·지구등에서의 행위제한 내용이 변경되는 경우에는 그 내용을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 국토이용정보체계를 통하여 제공되는 내용을 변경하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 지역·지구등이 신설되거나 지역·지구등에서의 행위제한 내용이 변경되는 경우에는 그 내용을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 통보하고 국토이용정보체계를 통하여 제공되는 내용을 직접 변경하여야 한다.

22) 참고로, 별표에 지역·지구등을 추가한 종전의 두 차례 개정 시, 개정안과 유사한 경과조치를 규정한 사례(법률 제9451호, 2009. 2. 6.)가 있는 한편, 경과조치를 규정하지 않은 사례(법률 제15324호, 2017. 12. 26.)가 각각 있음.

「토지이용규제 기본법」 부칙 <법률 제9451호, 2009. 2. 6.>

③(지형도면등의 고시에 관한 경과조치) 별표의 연번 1번, 4번, 69번, 70번, 71번, 72번, 88번, 96번, 112번, 118번, 123번, 124번, 125번, 126번, 132번, 171번, 180번, 186번, 196번, 199번, 216번, 224번, 225번, 226번, 227번, 228번, 229번, 230번, 231번 및 232번 가운데 이 법 시행 전에 지정되었으나 지형도면등을 고시하지 아니한 지역·지구등은 제8조제2항 및 제9항의 개정규정을 준용하여 이 법 시행 후 2년 이내에 지형도면등을 고시하고 국토이용정보체계에 등재하여야 하며, 이 법 시행 후 2년이 되는 날까지 지형도면등을 고시하지 아니한 경우에는 그 다음 날부터 그 지역·지구등의 지정의 효력을 잃는다.

<신 설>

제2조(지형도면등의 고시에 관한 경과조

치) ① 이 법 시행 전에 지정된 지역·지구등 가운데 제8조제2항에 따라 지형도면등을 고시하지 아니한 지역·지구등은 이 법 시행 후 2년 이내에 지형도면등을 고시하고 국토이용정보체계상에 등재하여야 하며, 이 법 시행 후 2년이 되는 날까지 지형도면등을 고시하지 아니한 경우에는 그 다음 날부터 그 지역·지구등의 지정의 효력을 잃는다.

② 이 법 시행 전에 지역·지구등의 지정과 지형도면등의 고시가 완료되었으나 지형도면등이 국토이용정보체계상에 등재되지 아니한 지역·지구등은 이 법 시행 후 2년 이내에 지형도면등을 국토이용정보체계상에 등재하여야 한다.

문 의 처

02)6788-5578

□ 제도 배경 및 목적

- 개별 법령에 따라 다양한 목적의 지역·지구등이 지정 및 운영되어 토지이용 규제가 복잡해지고, 국민의 토지이용에 불편을 초래
 - 토지이용을 규제하는 지역·지구등의 기본적인 사항을 규정하고 투명성을 확보하여 무분별한 규제의 양산 방지 기여
- 「토지이용규제 기본법」 제13조 및 제14조에 따라 지역·지구등의 지정 및 운영 실적 등을 체계적이고 종합적으로 조사·분석
 - 토지이용규제의 단순화·투명화·전산화를 위해 지역·지구등을 지속적으로 평가하여 토지이용규제 합리화 도모

□ 평가 절차

- 토지이용규제 여부 확인* → 기초자료 작성 및 제출(각 부처 및 지자체)
 - 토지이용규제평가단 평가** → 토지이용규제심의위원회 심의
 - 국무회의 보고 → 제도개선 요청(각 부처 및 지자체)
- * 개별 법령에 새로 도입된 지역, 구역 등에 대한 토지이용규제 사항 포함여부 검토
 - (규제 포함시) 토지이용규제 기본법상 지역·지구등에 반영
- ** 당초 도입 목적에 비해 과도한 규제 사항 또는 여건 변화로 규제 완화가 필요한 규제는 개선을 권고하고, 장기간 지정 실적이 없는 지역·지구등은 폐지 등 권고

□ 대상

- 토지이용규제 기본법(252개), 같은 법 시행령(39개), 국토부 고시(54개)에서 규정하고 있는 345개의 지역·지구등('25.4월 기준)

□ 그간 추진실적

- '05년 토지이용규제법 제정 후, '08년부터 토지이용규제평가 시행
- 토지이용규제평가를 통해 786건의 제도개선 과제를 발굴하고, 개선 권고를 통해 568건의 과제 이행 완료('08~'24, 72%)

< 연도별 제도개선 과제 발굴 및 이행 현황 >

(단위 : 건)

구분	합계	'08~'23	'24
발굴 과제	786	644	142
이행 과제	568	568	-
개선 중	218	76	142

※ 주요 개선사례

① 행위제한 완화를 통한 입지규제 해소('24)

* (예시) 농림지역에서 농어가 주택 외 단독주택의 입지 허용, 자연녹지지역 지정 이전에 입지한 공장에 한해 한시적으로 건폐율 완화 등

② 사업 준공 후 지역·지구 해제 규정 명시 권고('23)

* (예시) 사업 준공시 구역을 해제하여 행위제한 등 규제를 해소하여야 하나, 관련 규정이 없어, 불필요한 규제가 지속되는 문제 개선을 위해 준공 후 구역 해제근거 마련

③ 특정 시설물에 대한 이격거리 규제의 명확화 권고('22)

< (예시) ○○시 도시계획조례(준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물) >

- ▶ 준주거지역 안에서는 영 별표 7 제1호 각 목의 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 같은 호 라목의 숙박시설 중 생활숙박시설로서 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주택 밀집지역과 차단되거나 주택 밀집지역으로부터 100미터 이외의 지역에서는 건축할 수 있으며, 지구단위계획이 수립된 경우에는 그에 따른다.

☞ 건축물 용도 입지의 기준이 되는 '주택밀집지역'의 기준이 모호
(개선 예시) 주택 밀집지역으로부터 100미터 이외의 지역 → 부지 경계에서 직선거리 100m 이내의 가구수의 합이 5호 미만인 지역

참고2

안 별표의 지역·지구등 개편 목록

현행법			개정안		
연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭	연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭
12	「공공주택 특별법」 제6조 및 제40조의7	공공주택지구 또는 도심 공공주택 복합지구	17	「공공주택 특별법」 제6조	공공주택지구
			19	「공공주택 특별법」 제40조의7	도심 공공주택 복합지구
14	「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제5조	소음대책지역	20	「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제5조	소음대책지역 (제1종 구역, 제2종 구역, 제3종 구역)
15	「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제5조	제1종 구역			
16	「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제5조	제2종 구역			
17	「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제5조	제3종 구역			
23	「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조제1항제1호	절대보호구역	26	「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조	교육환경보호구역 (절대보호구역, 상대 보호구역)
24	「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조제1항제2호	상대보호구역			
27	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호	도시지역	30	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호	도시지역 (주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역)
28	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목	주거지역			
29	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목	상업지역			
30	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호다목	공업지역			
31	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목	녹지지역			

현행법			개정안		
연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭	연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭
32	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호	관리지역	31	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호	관리지역 (보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역)
33	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목	보전관리지역			
34	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호나목	생산관리지역			
35	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호다목	계획관리지역			
54	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제5조	군사기지 및 군사시설 보호구역	52	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제5조	군사기지 및 군사시설 보호구역 (통제보호구역, 제한보호구역)
55	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제5조	통제보호구역			
56	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제5조	제한보호구역			
57	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제6조	비행안전구역	53	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제6조	비행안전구역 (제1구역, 제2구역, 제3구역, 제4구역, 제5구역, 제6구역)
58	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제6조	비행안전 제1구역			
59	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제6조	비행안전 제2구역			
60	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제6조	비행안전 제3구역			
61	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제6조	비행안전 제4구역			
62	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제6조	비행안전 제5구역			
63	「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제6조	비행안전 제6구역			
81	「농지법」 제28조제1항	농업진흥지역	76	「농지법」 제28조제1항	농업진흥지역 (농업진흥구역, 농업보호구역)
82	「농지법」 제28조제2항제1호	농업진흥구역			
83	「농지법」 제28조제2항제2호	농업보호구역			

현행법			개정안		
연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭	연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭
108	「백두대간 보호에 관한 법률」 제6조제2항	백두대간보호지역	120	「백두대간 보호에 관한 법률」 제6조제2항	백두대간보호지역 (핵심구역, 완충구역)
109	「백두대간 보호에 관한 법률」 제6조제2항제1호	핵심구역			
110	「백두대간 보호에 관한 법률」 제6조제2항제2호	완충구역			
129	「산지관리법」 제4조제1항제1호	보전산지	142	「산지관리법」 제4조제1항제1호	보전산지(임업용산지, 공익용산지)
130	「산지관리법」 제4조제1항제1호가목	임업용산지			
131	「산지관리법」 제4조제1항제1호나목	공익용산지			
235	「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법」 제10조제2항제1호	세계유산 구역	146	「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법」 제10조	세계유산지구 (세계유산 구역, 세계유산 완충구역)
236	「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법」 제10조제2항제2호	세계유산 완충구역			
154	「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제4조	연구개발특구	170	「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제4조	연구개발특구 (주거구역, 상업구역, 녹지구역, 교육·연구 및 사업화 시설구역, 산업시설구역)
155	「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제35조제1항제1호	주거구역			
156	「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제35조제1항제2호	상업구역			
157	「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제35조제1항제3호	녹지구역			
158	「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제35조제1항제4호	교육·연구 및 사업화 시설구역			
159	「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제35조제1항제5호	산업시설구역			
168	「자연공원법」 제4조	자연공원	181	「자연공원법」 제4조	자연공원 (국립공원, 도립공원, 광역시립공원, 군립공원, 시립공원, 구립공원)
169	「자연공원법」 제4조	국립공원			
170	「자연공원법」 제4조	도립공원			
171	「자연공원법」 제4조	군립공원			

현행법			개정안		
연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭	연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭
177	「자연환경보전법」 제12조제1항	생태·경관보전지역	191	「자연환경보전법」 제12조제1항	생태·경관보전지역 (생태·경관핵심보전구역, 생태·경관완충보전구역, 생태·경관전이보전구역)
178	「자연환경보전법」 제12조제2항제1호	생태·경관핵심보전 구역			
179	「자연환경보전법」 제12조제2항제2호	생태·경관완충보전 구역			
180	「자연환경보전법」 제12조제2항제3호	생태·경관전이보전 구역			
195	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조	관리보전지역	209	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조	관리보전지역 (지하수자원보전지구, 생태계보전지구, 경관보전지구)
196	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조	지하수자원보전지구			
197	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조	생태계보전지구			
198	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조	경관보전지구			
222	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제25조	해양보호구역	240	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제25조	해양보호구역 (해양생물보호구역, 해양생태계보호구역, 해양경관보호구역)
223	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제25조	해양생물보호구역			
224	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제25조	해양생태계보호구역			
225	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제25조	해양경관보호구역			
226	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제36조	시·도해양보호구역	241	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제36조	시·도해양보호구역 (시·도해양생물보호구역, 시·도해양생태계보호구역, 시·도해양경관보호구역)
227	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제36조	시·도해양생물보호 구역			
228	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제36조	시·도해양생태계보호 구역			
229	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제36조	시·도해양경관보호 구역			

참고3

안 별표의 신규 지역·지구등(총 39개) 목록

연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭
6	「강원특별자치도 설치 및 미래산업글로벌도시 조성을 위한 특별법」 제33조	강원첨단과학기술단지
7	「강원특별자치도 설치 및 미래산업글로벌도시 조성을 위한 특별법」 제35조	산림이용진흥지구
9	「갯벌 및 그 주변지역의 지속가능한 관리와 복원에 관한 법률」 제10조	갯벌관리구역
12	「경관법」 제9조제1항제4호	중점경관관리구역
25	「광주 군 공항 이전 및 종전부지 개발 등에 관한 특별법」 제2조제3호	종전부지
27	「국가통합교통체계효율화법」 제2조	복합환승센터
55	「군용비행장·사격장 소음 방지 및 피해 보상에 관한 법률」 제5조	소음대책지역(제1·2·3종 구역)
56	「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」 제2조	지역특화발전특구
69	「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조	노후계획도시특별정비에정구역
77	「농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률」 제12조	농촌특화지구 (농촌마을보호지구, 농촌산업지구, 축산지구, 농촌융복합산업지구, 재생에너지지구, 경관농업지구, 농업유산지구)
78	「대구경북통합신공항 건설을 위한 특별법」 제2조제3호	종전부지
79	「대구경북통합신공항 건설을 위한 특별법」 제11조	주변개발예정지역
80	「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」 제2조제1호 및 제15조	대기관리권역
86	「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법」 제13조 및 제22조	공업지역정비구역 (산업정비구역, 산업혁신구역)
96	「도심항공교통 활용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제2조제9호	버티포트개발사업
100	「등대유산 보존 및 활용에 관한 법률」 제8조	등대해양문화공간 조성구역
102	「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조	현지보존지역
103	「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제4조	매장유산 유존지역

연번	근거 법률	지역·지구등의 명칭
104	「먹는물관리법」 샘물보전구역 제8조의3	샘물보전구역
114	「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조의2	도시첨단물류단지
115	「물순환 촉진 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호	물순환 촉진구역
117	「민간인 통제선 이북지역의 산지관리에 관한 특별법」 제11조	생태적 산지전용지구
118	「민간인 통제선 이북지역의 산지관리에 관한 특별법」 제20조제1항	민북지역 산지전용제한지역 (민북지역 산지특별보호지역, 민북지역 산지특별관리지역)
135	「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제39조의2	재생사업지구
154	「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」 제18조의2	정원조성예정지
156	「스마트농업 육성 및 지원에 관한 법률」 제15조	스마트농업 육성지구
157	「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조	혁신성장진흥구역
179	「용산공원 조성 특별법」 제3조제2호	용산공원
180	「용산공원 조성 특별법」 제3조제4호	용산공원정비구역 (용산공원조성지구, 복합시설조성지구, 공원주변지역)
198	「전북특별자치도 설치 및 글로벌생명경제도시 조성을 위한 특별법」 제33조	고령친화산업복합단지
199	「전북특별자치도 설치 및 글로벌생명경제도시 조성을 위한 특별법」 제50조	친환경 산악관광진흥지구 지정
200	「전북특별자치도 설치 및 글로벌생명경제도시 조성을 위한 특별법」 제77조	전북첨단과학기술단지
212	「주차장법」 제19조제10항	부설주차장 설치제한지역
213	「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제2조	지원도시사업구역
214	「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제2조	국제화계획지구
215	「중부내륙연계발전지역 지원에 관한 특별법」 제2조제3호	중부내륙연계발전지구
220	「철도안전법」 제45조제2항	노면전차 철도보호지구의 바깥쪽 경계선으로부터 20미터 이내 지역
227	「폐기물관리법」 제54조	폐기물 매립시설 토지이용제한구역
244	「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제5조의2	산·학·연 클러스터