



제 417회 국회 (임시회)
제 1차 국토교통위원회

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 박홍근의원 대표발의(의안번호 제2201274호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 박홍근의원 대표발의(제2201274호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 개발제한구역 내 훼손된 부지의 지하에 시설을 설치하고 지상에 녹지 등으로 복원하는 경우 부담금의 부과율 하향 (안 별표 제3호)	2

I. 박홍근의원 대표발의(제2201274호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박홍근의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 2.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 3.

2. 제안이유 및 주요내용

현재 개발제한구역에서 토지의 형질변경이나 건축물의 건축 등 개발행위 시 보전부담금(이하 부담금)이 부과됨.

그런데 해당 시·군·구의 관할구역 중 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지해야만 그 기능과 목적이 달성된다고 시장·군수·구청장이 인정하는 시설에 대하여도 과중한 부담금이 부과되어 재정 여건이 열악한 지방자치단체는 필수 공공시설 설치사업을 미루거나 포기하고 있는 실정임.

이에, 이미 훼손된 부지의 지하에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하고 지상을 공원 등으로 복원하는 경우에 한하여 부담금 부과율을 하향 조정함으로써 필수 공공시설 설치의 용이성을 제고하고, 개발제한구역의 보전·관리의 효율성을 제고하려는 것임(안 별표 제3호).

3. 검토의견

가. 개발제한구역 내 훼손된 부지의 지하에 시설을 설치하고
지상에 녹지 등으로 복원하는 경우 부담금의 부과율 하향
(안 별표 제3호)

현 행(별표 제3호)			개정안(별표 제3호)		
시설별 부과율(제24조제2항 관련)			시설별 부과율(제24조제2항 관련)		
대상시설 또는 사업	부과율		대상시설 또는 사업	부과율	
	토지 형질변경 면적	건축물 바닥면적 2배 면적		토지 형질변경 면적	건축물 바닥면적 2배 면적
3. 제12조제1항제1호다 목에 따른 시설			3. 제12조제1항제1호다 목에 따른 시설		
<신설>			가. 이미 훼손된 부지 의 지하에 대통령 령으로 정하는 시 설을 설치하고 지 상에 녹지 등으로 복원하는 경우	100분의 20	없음
가. 대통령령으로 정하 는 공사용 가설건 축물 및 임시시설	100분의 50	없음	나. 대통령령으로 정하 는 공사용 가설건 축물 및 임시시설	100분의 50	없음
나. 그 밖의 시설	100분의 130	없음	다. 그 밖의 시설	100분의 130	없음

현행법 제24조¹⁾에서는 개발제한구역 보전 부담금의 산정 기준을 규
정하고 있고, 그 중 개발행위를 허가받은 자에게는 “토지형질변경 면적

1) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」

제24조(부담금의 산정 기준) ① 제21조제1항제1호에 따른 부담금은 해제대상지역의 제곱미터당
개별공시지가 평균치의 100분의 20에 해당 지역의 면적을 곱하여 산정한다. 이 경우 바다·
하천·도랑·제방 및 도로 등 개발사업의 목적에 이용되지 아니하고 존치되는 경우로서 대통령
령으로 정하는 것의 면적을 제외한다.

② 제21조제1항제2호에 따른 부담금은 다음의 계산식에 따른 금액으로 한다. 부담금 = (개발제
한구역이 있는 특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 개발제한구역 외의 지역에 위치
하는 같은 지목에 대한 개별공시지가의 평균치 - 허가 대상 토지의 개별공시지가) × 허가 받은
토지형질변경 면적과 건축물 바닥면적의 2배 면적 × 100분의 150의 범위에서 별표에서 규정하
는 시설별 부과율

및 건축물 바닥면적 2배 * 지가차액 * 부과율”로 부담금을 산정하고 있으며, 부과율에 대한 세부기준은 별표로 정하고 있음.

【 보전 부담금 산정 기준 】

구 분	산정 기준
복구하지 아니한 자 (제21조제1항제1호)	해제대상지역의 개별공시지가 평균치의 100분의 20 × 면적(제곱미터당)
개발행위를 허가받은 자 (제21조제1항제2호)	$\text{토지형질변경면적 및 건축물 바닥면적의 2배} \times \frac{\text{지가차액}}{\text{(구역 외 지목별 개별공시지가 평균치 - 당해 토지의 개별공시지가)}} \times \text{부과율}$

【 별표: 시설별 부과율(제24조제2항 관련) 】

대상 시설 또는 사업	부과율	
	토지 형질변경 면적	건축물 바닥면적의 2배 면적
1. 제12조제1항제1호가목에 따른 시설 ※ 공원, 녹지, 실외체육시설, 시장·군수·구청장이 설치하는 노인의 여가활용을 위한 소규모 실내 생활체육시설 등 개발제한구역의 존치 및 보전관리에 도움이 될 수 있는 시설	없음	100분의 100
2. 제12조제1항제1호나목에 따른 시설 ※ 도로, 철도 등 개발제한구역을 통과하는 선형(線形)시설과 이에 필수적으로 수반되는 시설	100분의 20	100분의 100
3. 제12조제1항제1호다목에 따른 시설 ※ 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지하여야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설		
가. 대통령령으로 정하는 공사용 가설건축물 및 임시시설	100분의 50	없음
나. 그 밖의 시설	100분의 130	없음

대상 시설 또는 사업	부과율	
	토지 형질변경 면적	건축물 바닥면적의 2배 면적
4. 제12조제1항제1호라목에 따른 시설 ※ 국방·군사에 관한 시설 및 교정시설 가. 국방·군사에 관한 시설. 다만, 2009년 8월 5일 이전에 이 법에 적합하지 않게 건축된 국방·군사시설이 제13조에 따라 건축물 건축 또는 공작물의 설치와 이에 따르는 토지의 형질변경 허가를 받은 경우에는 2024년 12월 31일까지 부담금 부과를 면제한다. 나. 그 밖의 시설	100분의 10 100분의 10	100분의 50 100분의 100
5. 제12조제1항제1호마목에 따른 시설, 제4조제5항, 제4조의2 및 제16조에 따른 사업 ※ 개발제한구역 주민과 공익사업의 추진으로 인하여 개발제한구역이 해제된 지역 주민의 주거·생활편익·생업을 위한 시설 등	없음	없음
6. 제12조제1항제2호 및 제4호에 따른 사업 ※ 개발제한구역의 건축물로서 제15조에 따라 지정된 취락지구로의 이축(移築), 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 토지의 형질변경으로서 영농을 위한 경우 등	없음	없음
7. 제1호부터 제6호까지에서 규정한 것 외의 토지 형질변경 및 건축물 건축 가. 전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」에 따른 전통사찰, 「문화재보호법」에 따른 지정문화재 또는 등록문화재 나. 제13조에 따른 건축물 또는 공작물의 기존 부지 안에서의 증축 다. 그 밖의 토지 형질변경 및 건축물 건축	100분의 50 없음 100분의 100	없음 100분의 50 100분의 100

개정안은 개발제한구역내에 입지하여야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설 중 ‘이미 훼손된 부지의 지하에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하고 지상에 녹지 등으로 복원하는 경우’에 해당하는 경우 부과율을 토지형질변경 면적의 100분의 130에서 100분의 20으로 하향 조정하려는 것임.

개발제한구역 내에 입지하여야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설은 해당 시·군·구의 관할구역 중 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지해야 한다고 시장·군수·구청장이 인정하는 시설을 말하며 현행법 시행령 [별표 1]²⁾에 열거적으로 규정되어 있음.

2009년 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 개정³⁾ 당시에는 개발제한구역의 낮은 지가로 폐기물 처리시설, 전기공급시설 등 공익시설의 무분별한 입지를 억제하기 위해 필수시설로 한정하고, 이에 대한 부담금 부과율을 높게 부과함으로써 개발제한구역을 관리하기 위함이 그 취지였음.

2) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 [별표 1]

3. 개발제한구역에 입지해야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설	
해당 시·군·구의 관할구역 중 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지해야 한다고 시장·군수·구청장이 인정하는 시설을 말하며, 이미 훼손된 지역에 우선 설치해야 한다.	
가. 공항(헬기장을 포함한다)	하. 공사용 임시 가설건축물 및 임시시설
나. 항만	거. 동물보호센터
다. 환송센터	너. 문화재의 복원과 문화재관리용 건축물
라. 주차장	더. 경찰훈련시설
마. 학교	러. 택배화물 분류 관련 시설
바. 지역공공시설	머. 택시공영·공동차고지 및 그 부대시설
사. 국가의 안전·보안업무의 수행을 위한 시설	버. 수소연료공급시설
아. 폐기물처리시설	서. 전세버스 및 화물자동차 차고지(부대시설을 포함한다)
자. 자동차 천연가스 공급시설	어. 물건 적치장 내 통로
차. 유류저장 설비	저. 전기자동차 충전시설
카. 기상시설	처. 청소차 공영차고지 및 부대시설
타. 장사 관련 시설	커. 무형문화재 전수교육시설
파. 환경오염방지시설	터. 그 밖에 이와 유사한 것으로서 입지가 불가피한 시설

3) 의안번호 1801707, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 일부개정법률안」, 2009년 1월 13일 본회의 수정가결, 2009년 2월 6일 공포

한편, 개정안은 시설을 지하에 설치 후 지상을 녹지로 복원하는 등에 제한적인 경우에는 부담금을 낮추자는 취지로서,

개발제한구역 내에 입지하여야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설의 경우 건축물 바닥면적을 제외한 토지의 형질변경 면적에만 부과율을 정하고 있어, 100분의 130에서 100분의 20으로 하향하는 부분에 있어서는 개발제한구역 목적을 고려한 자연환경 훼손 가능성, 타 시설의 부담금 부과율과의 형평성을 고려하여 종합적으로 검토할 필요가 있을 것임.

개정안에 대하여 국토교통부는 개발제한구역의 훼손 억제 및 보전·관리를 위한 재원확보를 위해 부담금을 부과하고 있음을 감안할 때, 부담금 감면 시 폐기물처리시설을 비롯한 입지불가피 시설이 대거 유입되어 도시 주변의 자연환경 보전에 어려움이 발생할 수 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5581

□ 보전부담금 개요

- (목적) 개발제한구역의 보전과 관리를 위한 자원 확보(법 제21조)
- (부과권자) 국토교통부장관(시장·군수·구청장에게 위임)
- (용도) 개발제한구역 토지매수, 주민지원사업, 공원화사업, 인공조림 및 구역관리에 한하여 사용토록 제한(법 제26조)
- (대상) ① 훼손지 복구를 하지 않는 해제대상지역 개발사업자
② 토지형질변경, 건축물 건축 등 개발행위를 허가 받은 자

□ 보전부담금 산정방법 (대상②: 개발행위 허가 받은 자)

토지 형질변경면적 및 건축물 바닥면적의 2배	×	지가차액 (구역 외 지목별 개별공시지가 평균치 - 당해 토지의 개별공시지가)	×	부과율※
--------------------------	---	--	---	------

※ GB내 입지시설별 부과율 (법 별표)

구분	토지형질변경(%)	건축물바닥면적 2배(%)
공원 등 GB 보전·관리에 도움이 되는 시설	-	100
도로, 철도 등 선형시설	20	100
학교, 폐기물처리시설, 장사시설 등 구역 내 입지하여야만 그 목적이 달성되는 시설	130	-
국방·군사시설(교정시설)	10	50 (100)
동식물관련시설 등 구역주민의 생활편익시설	-	-
전통사찰 및 문화재	50	-
GB 지정 전부터 존재했던 건축·공작물 증축	-	50
그 밖의 시설	100	100

□ 보전부담금 징수현황

(단위 : 억원)

합계	2015 이전	2016	2017	2019	2019	2020	2021	2022
33,149	21,074	1,172	2,400	1,650	1,918	1,560	1,817	1,558

※ 주민지원사업 지자체 요구 대비 지원예산('21~'23)

(2021년) 요구 1,600억, 지원 950억(59.4%), (2022년) 요구 1,694억, 지원 922억(54.4%), (2023년) 요구 1,810억, 지원 880억(48.6%)

□ GB관리 예산 운영현황

○ 보전부담금(균특-지역지원계정)을 재원으로 연간 1,600억원 수준 편성

* ('20) 150,523백만원 → ('21) 161,357백만원 → ('22) 161,341백만원 → ('23) 159,912백만원

- (배분기준) 주민지원사업 45%, 토지매수 45%, GB관리 10%(조정 가능)

* 개발제한구역법 시행령 제39조의2

- (주요사업) '23년 기준, 주민지원사업 880억, 토지매수사업 650억, 관리운영 및 관리보조 69억원 편성

구분	소계	GB 주민지원	GB 토지매수	GB 관리운영 및 관리보조
2020	150,731 (100%)	88,141 (58.5%)	55,000 (36.5%)	7,590 (5%)
2021	161,357 (100%)	95,067 (58.9%)	59,400 (36.8%)	6,809 (4.2%)
2022	161,341 (100%)	92,251 (57.1%)	62,200 (38.5%)	6,890 (4.3%)
2023	158,912 (100%)	88,022 (55.04%)	65,000 (40.9%)	6,890 (4.3%)