



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2203614호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 안태준의원 대표발의(제2203614호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 공공기여 산정 시 세분한 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분도 포함(안 제52조의2제1항)	3

I. 안태준의원 대표발의(제2203614호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 안태준의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 4.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 5.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 지구단위계획으로 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 등에는 토지가치 상승분의 범위에서 공공시설등의 부지 제공 또는 설치·제공하거나 설치비용을 납부(이하 “공공기여”)하도록 규정하고 있음.

그런데 현행법은 공공기여의 요건이 되는 ‘용도지역 변경’에 대하여 이 법 제36조제1항제1호 각 목 간의 용도지역 변경이라고 명시하여 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역 간 변경의 경우에만 공공기여 대상이 되는 것으로 해석되고 있는 상황임.

그러나 현행법에서 정한 각 용도지역은 시행령에 의해 세분화되고, 지구단위계획 지정 시 세분화된 용도지역 간 변경으로 용적률 또는 건축제한이 완화되는 경우가 빈번하게 일어나고 있는데, 이러한 경우에도 개발이익의 일정부분을 공공으로 환수하기 위하여 공공기여의

요건인 ‘용도지역 변경’의 범위를 확대할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 공공기여의 요건이 되는 용도지역의 변경을 세분한 용도지역 간 변경을 포함하는 것으로 명시함으로써 세분한 용도지역 간 변경으로 개발이익이 발생하는 경우에도 공공기여를 할 수 있도록 하려는 것임(안 제52조의2제1항).

3. 검토의견

가. 공공기여 산정 시 세분한 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분도 포함(안 제52조의2제1항)

[illegible]

현행	개정안
바에 따라 해당 지구단위계획구역 안에 다음 각 호의 시설의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다. 1. ~ 3. (생략) ② ~ ⑥ (생략)	----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)
부칙 제2조(공공시설등의 설치·제공 관련 용도지역 변경의 범위에 관한 적용례) 제52조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 지구단위계획을 결정하는 경우부터 적용한다.	

현행법에서는 지구단위계획으로 제36조제1항제1호의 각 목 간의 용도지역¹⁾ 변경, 즉, 도시지역인 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역 간 변경으로 용적률이 상승하거나 건축제한이 완화되는 경우, 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 용도지역의 변경에 따른 토

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

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: 거주와 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

지가치 상승분의 범위에서 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 설치와 같은 공공기여를 하여야 함.

용도지역의 경우 현행법 제36조제2항²⁾ 및 같은 법 시행령 제30조³⁾에서 세분하고 있는데, 개정안은 세분하고 있는 용도지역의 변경(예: 제1종일반주거지역→제2종일반주거지역)과 같은 이른바 “종상향”에 따른

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제36조(용도지역의 지정) 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.

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

1. 주거지역

가. 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

다. 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

2. 상업지역

가. 중심상업지역 : 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역

나. 일반상업지역 : 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역

다. 근린상업지역 : 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역

라. 유통상업지역 : 도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

3. 공업지역

가. 전용공업지역 : 주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역

나. 일반공업지역 : 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역

다. 준공업지역 : 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역

4. 녹지지역

가. 보전녹지지역 : 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역

나. 생산녹지지역 : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역

다. 자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

② 시·도지사 또는 대도시 시장은 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획결정으로 제1항에 따라 세분된 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역을 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다.

토지가치 상승분도 공공기여 산정 시에 포함하려는 것으로서,

세분화된 용도지역에 맞추어 건폐율·용적률 기준이 정해져 있는 부분을 고려할 때, 지구단위계획구역 지정에 따른 토지가치 상승분을 보다 공공에 배분할 수 있다는 측면에서 입법의 필요성이 인정된다고 생각됨.

【 도시지역의 세분화된 용도지역 별 건폐율·용적률 】

용도지역	세분		건폐율	용적률
주거지역	전용주거지역	제1종	50퍼센트 이하	50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
		제2종	50퍼센트 이하	50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
	일반주거지역	제1종	60퍼센트 이하	100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
		제2종	60퍼센트 이하	100퍼센트 이상 250퍼센트 이하
		제3종	50퍼센트 이하	100퍼센트 이상 300퍼센트 이하
	준주거지역		70퍼센트 이하	200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
상업지역	중심상업지역		90퍼센트 이하	200퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하
	일반상업지역		80퍼센트 이하	200퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하
	근린상업지역		70퍼센트 이하	200퍼센트 이상 900퍼센트 이하
	유통상업지역		80퍼센트 이하	200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하
공업지역	전용공업지역		70퍼센트 이하	150퍼센트 이상 300퍼센트 이하
	일반공업지역		70퍼센트 이하	150퍼센트 이상 350퍼센트 이하
	준공업지역		70퍼센트 이하	150퍼센트 이상 400퍼센트 이하
녹지지역	보전녹지지역		20퍼센트 이하	50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
	생산녹지지역		20퍼센트 이하	50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
	자연녹지지역		20퍼센트 이하	50퍼센트 이상 100퍼센트 이하

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조 및 제85조

【 개정안에 따른 공공기여 적용대상 변화 】



※자료: 국토교통부

개정안에 대해 국토교통부는 개발사업자의 투자·노력으로 발생하는 개발이익과 달리 우발적으로 발생하는 도시계획변경에 따른 이익의 환수는 필요하므로, 지구단위계획 변경 시 빈번하게 발생하는 용도지역 세분변경 시에도 이익을 환수할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5581

참고

공공기여 개요(국토계획법 제52조의2)

□ **(개념)** 국토계획법상 공공기여(제52조의2)*는 도시계획 변경에 따른 지가상승 등 우발이익을 기부채납 등의 방법으로 환수하는 제도

* 통상 기부채납과 달리 공공시설이 충분한 경우 지가상승의 범위에서 현금환수 가능('12년 시행령으로 최초 도입 → '21년 법률 상향, 현금납부분을 특·광역시·에 귀속)

□ **(대상)** 지구단위계획*으로 용적률 등을 상향하여 ①기관·시설 이전지 개발 또는 복합용도 개발, ②도시계획시설 해제 경우 적용

* 지구단위계획으로 ①용도지역 목(주거상업·공업·녹지) 간 변경되어 용적률이 높아지거나 건축 제한이 완화 또는 ②도시계획시설결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우

□ **(산정기준)** 지구단위계획 변경일 전후 지가상승분(감정평가) 범위

○ 도시관리계획(지구단위계획) 결정고시일 전후로 감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 정함

* 실무상, 지자체와 사업자가 사전 협상을 통해 지가상승 감정평가를 하고 공공기여(기부채납·현금납부 등) 규모 결정 및 이행방법 등을 결정

□ **(납부)** 지구단위계획구역 내 공공시설등*을 우선 설치(기부채납)하고, 구역 내 공공시설이 충분한** 경우에는 준공 전까지 현금으로 납부

* ①기반시설, ②공공시설, ③공공임대주택·기숙사 등 조례로 정하는 공공필요 시설

** 공공시설등 충분여부는 관할 지방도시계획위원회와 건축위원회 공동심의로 인정

□ **(현금귀속)** 현금납부액은 특별시·광역시, 시, 군에 귀속

○ 특·광역시 귀속된 현금납부액의 20~30%는 자치구 등에 귀속

* 20~30% 범위에서 지구단위계획으로 관할 자치구 귀속비율을 정함

- ①특별시·광역시는 귀속분 10%를, ②자치구는 100%를 장기미집행시설집행에 우선 사용

○ 해당 지자체는 현금납부액 관리·운용을 위해 기금설치 가능