



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

산업입지 및 개발에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 권영진의원 대표발의(의안번호 제2200859호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 권영진의원 대표발의(제2200859호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	5
가. 준공된 산업단지 개발행위의 특례 확대(안 제13조의4제1항)	5
나. 재생시행계획 승인 시 산업단지개발실시계획 변경까지 의제 (안 제39조의11제2항)	12
다. 토지거래계약에 관한 허가구역 지정 의제기간 명시 (안 제39조의16)	13

I. 권영진의원 대표발의(제2200859호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 24.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 25.

2. 제안이유

우리나라 제조업 총 생산의 62.5%, 수출의 63.2%, 고용의 48.3%를 차지하는 산업단지는 지난 60년간 국가 및 지역경제의 거점으로서 우리나라가 세계 10위권의 경제 강국으로 도약하는데 큰 역할을 해왔음. 그러나 최근 노후산업단지 증가로 인한 기반시설의 노후화로 생산성은 하락하고 있고 편의시설, 주거시설의 부족으로 인한 청년층 유입 감소로 인력난이 가중되고 있는 실정임. 특히, 산업단지 내 편의시설 및 주거시설 등을 확충하기 위한 경미한 토지용도변경을 하려는 경우에도 개발계획 변경 절차를 거쳐야하는 현행법상 규제를 개선하여 산업단지의 경쟁력을 높이는 것이 시급하다는 지적이 있음.

이에 준공된 산업단지의 토지용도변경 절차와 복합용지 신설 절차를 간소화하여 산업단지 정주환경 개선을 위한 편의시설 확충을 활성화 하고, “재생시행계획이 승인·고시” 시 의제되는 사항에 “산업단지개발실시계획이 승인·고시”와 함께 “변경”까지 포함하도록 하여 재생시행계

획과 산업단지개발실시계획과의 관계를 명확히 하고자 하며, 재생사업 지구 지정·고시로 토지거래 허가구역 지정이 의제되는 경우 토지거래 허가기간을 명확히 하여 산업단지 편의시설 확대와 재생사업 활성화를 통해 산업·문화·여가가 어우러져 청년이 찾는 산단을 조성하는데 기여하고자 함.

3. 주요내용

가. 복합시설용지 면적 산정 방법 개선(안 제13조의4제1항 단서)

1) 현행 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 “산업입지법”이라 한다) 제13조의4제1항제4호는 토지이용계획상 변경되는 면적이 산업단지의 면적 또는 각 시설별 면적의 100분의 50 이상인 경우, 개발계획을 변경하도록 규정함.

2) 준공된 산업단지에서 복합시설용지를 신설하는 경우는 각 시설별 면적의 100분의 50 이상 변경에 해당하므로, 신설하고자 하는 면적에 관계없이 모두 개발계획 변경이 필요함.

3) 이에, 복합시설용지 면적 산정 시 복합시설용지 자체가 아닌 복합시설용지를 구성하는 산업시설용지, 지원시설용지, 주거시설용지 등을 구분하여 산정하도록 개선하여 산업단지의 경쟁력을 높이고자 함.

나. 준공된 산업단지에서 개발계획 변경 없이 토지이용계획 변경이 가능한 면적의 기준을 확대(안 제13조의4제1항제3호)

1) 현행 산업입지법은 준공된 3만제곱미터 이상의 국가산업단지 및

일반산업단지에서 토지이용계획 변경 시, 토지이용계획 상 각 시설별 면적의 100분의 10 이상을 변경하는 경우 개발계획을 변경하도록 규정함.

2) 국가산업단지 및 일반산업단지에서 개발계획 변경없이 토지이용계획 변경이 가능한 면적의 기준을 산업단지 규모에 관계없이 일률적으로 3만제곱미터로 규정하고 있어, 산업단지 규모를 고려하여 개발계획 변경없이 토지이용계획 변경이 가능한 면적의 기준을 다르게 적용할 필요가 있음.

3) 이에, 산업단지 면적이 100만제곱미터 이상인 국가산업단지 및 일반산업단지는 토지이용계획 변경 시, 토지이용계획상 각 시설별 면적의 100분의 10 이상으로서 변경되는 면적이 10만제곱미터 이상인 경우에 개발계획을 변경하도록 개선하고자 함.

다. 재생사업 관련 규정 정비(안 제39조의11제2항 및 안 제39조의16)

1) 재생실시계획은 실질적으로 산업단지 조성 시 이미 수립·승인된 산업단지개발실시계획 등을 변경하는 계획임에도 재생시행계획이 승인·고시되는 경우, 산업단지개발실시계획이 변경됨이 명확하게 규정되어 있지 않음.

2) 또한, 재생사업지구로 지정·고시된 때에는 토지거래 허가구역 지정이 의제되도록 규정하고 있으나, 토지거래 허가구역 지정기간이 명확하게 규정되어 있지 않아 지정기간을 지자체 별로 다르게 적용하는 등 문제가 발생함.

3) 이에, 재생시행계획이 승인·고시된 때에는 기존에 수립된 산업단지개발실시계획의 승인·고시뿐만아니라 변경도 포함되는 것으로 명확히 하고, 재생사업지구로 지정·고시됨에 따른 토지거래 허가구역 지정시 그 기간을 ‘재생사업 시행기간’으로 명확히 하되, 불필요한 재산권 제약을 방지하기 위해 조례로 정하는 바에 따라 축소할 수 있도록 함.

4. 검토의견

가. 준공된 산업단지 개발행위의 특례 확대(안 제13조의4제1항)

현행	개정안
제13조의4(준공된 산업단지의 개발행위에 관한 특례) ① 준공된 산업단지에서 개발행위는 다음 각 호의 경우를 제외하고는 산업단지개발계획을 변경하지 아니하고 실시계획을 수립하여 산업단지지정권자의 승인을 받아 할 수 있다. <단서 신설>	제13조의4(준공된 산업단지의 개발행위에 관한 특례) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- . 다만, 제3호와 제4호에 따른 토지이용계획상 각 시설별 변경 면적 산정 시 복합시설용지는 복합시설용지에 포함된 각 시설별 면적을 기준으로 산정한다.
1. · 2. (생략)	1. · 2. (현행과 같음)
3. 토지이용계획상 각 시설별 면적의 100분의 10 이상의 변경(누적 변경의 합이 100분의 10 이상인 경우를 포함한다)으로서 변경되는 면적이 다음 각 목에 해당하는 면적 이상인 경우 <신설> 가. 국가산업단지 및 일반산업단지: 3만제곱미터 나. (생략)	3. ----- ----- ----- ----- 가. 산업단지 면적이 100만제곱미터 이상인 국가산업단지 및 일반산업단지: 10만제곱미터 나. 산업단지 면적이 100만제곱미터 미만인 국가산업단지 --- 다. (현행 나목과 같음)
4. ~ 6. (생략) ② ~ ⑤ (생략)	4. ~ 6. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포한 날부터 시행

개정안은 산업단지개발계획 변경 없이 준공된 산업단지의 개발행위를 할 수 있는 특례 범위를 확대하려는 것임.

현행법상 준공된 산업단지에서 개발행위를 하는 경우 산업단지개발계획을 변경하지 아니하고 실시계획을 수립하여 산업단지지정권자¹⁾가 승인하면 되는 특례가 부여되나,

개발행위가 ① 산업단지 지정면적의 변경, ② 주요 유치업종의 변경, ③ 토지이용계획상 각 시설별 면적의 10% 이상(누적 포함)의 변경으로서 변경되는 면적이 국가산업단지·일반산업단지의 경우 3만㎡ 이상, 도시첨단산업단지·농공단지의 경우 1만㎡ 이상인 경우, ④ 토지이용계획상 변경되는 면적이 산업단지 면적 또는 각 시설별 면적의 50% 이상인 경우 등에는 특례가 인정되지 않고 산업단지개발계획부터 변경하여야 함(법 제13조의4²⁾).

1) 국가산업단지의 경우 국토교통부장관, 일반산업단지의 경우 시·도지사 또는 대도시시장(30만㎡ 미만이면 시장·군수·구청장 포함), 도시첨단산업단지의 경우 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시시장(10만㎡ 미만이면 시장·군수·구청장 포함), 농공단지의 경우 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장임.

2) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제13조의4(준공된 산업단지의 개발행위에 관한 특례) ① 준공된 산업단지에서 개발행위는 다음 각 호의 경우를 제외하고는 산업단지개발계획을 변경하지 아니하고 실시계획을 수립하여 산업단지지정권자의 승인을 받아 할 수 있다.

1. 산업단지 지정면적의 변경(실체 측량결과에 의한 정정은 제외한다)
2. 주요 유치업종 변경(토지이용계획이 변경되거나 기반시설의 용량이나 면적이 증가되는 경우에 한정한다)
3. 토지이용계획상 각 시설별 면적의 100분의 10 이상의 변경(누적 변경의 합이 100분의 10 이상인 경우를 포함한다)으로서 변경되는 면적이 다음 각 목에 해당하는 면적 이상인 경우
 - 가. 국가산업단지 및 일반산업단지: 3만제곱미터
 - 나. 도시첨단산업단지 및 농공단지: 1만제곱미터
4. 토지이용계획상 변경되는 면적이 산업단지의 면적 또는 각 시설별 면적의 100분의 50 이상인 경우

정부는 2023. 8. 노후화, 편의시설 부족 등의 문제를 겪고 있는 산업단지의 입지 규제를 시장·민간·수요자 시각에서 개선하기로 하고, 세부 과제로서 산업단지를 문화·여가 시설이 어우러진 공간으로 바꾸기 위하여 산업단지 내의 근로자 편의시설용 토지를 확대하겠다는 계획을 발표하였음.³⁾

(1) 산업단지개발계획 변경을 요하지 않는 토지용도 변경 면적의 상향(안 제13조의4제1항제3호)

개정안은 정부의 계획을 반영하여 면적이 100만㎡ 이상인 국가·일반 산업단지는 토지이용계획상 시설별 면적의 변경이 비율로 10% 미만이거나 면적으로 10만㎡ 미만이면 산업단지개발계획 변경 없이 실시계획만 수립해도 준공된 산단의 개발행위를 할 수 있도록 하려는 것임.

산업단지의 시설별 면적 현황과 상관없이 일률적으로 시설별 면적이 3만㎡ 이상 변경되면 산업단지개발계획부터 변경하도록 하는 현행법은 불합리한 측면이 있으므로, 특례의 적용 범위를 확대하려는 개정안은 타당한 방향으로 생각됨.

5. 너비 15미터 이상인 도로의 신설 또는 폐지

6. 국토교통부장관이 정하는 시설의 규모나 용량의 100분의 50이상의 변경(누적 변경의 합이 100분의 50 이상이 되는 경우를 포함한다)

③ 제1항에 따라 실시계획이 승인된 때에는 산업단지관리기본계획이 승인된 것으로 본다.

3) 국토교통부·산업통상자원부 공동 보도자료, 「산업단지 3대 킬러규제 혁파」, 2023. 8. 24.

다만, 국토교통부가 지정면적이 330만㎡ 미만인 산업단지 내의 지원시설용지⁴⁾ 평균면적의 10%는 1.1만㎡로 현행 기준인 3만㎡에 미달하여 현행 특례규정에 따르더라도 정부의 계획에 따라 지원시설용지를 확충하는 데에 별다른 문제가 없으므로 국가·일반산업단지의 면적 기준을 “100만㎡ 이상”에서 “330만㎡ 이상”으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제출한바, 이를 심사에 고려할 필요가 있음.

[표 1] 산업단지 면적 및 산업시설용지·지원시설용지 현황

(단위 : 개, ㎡)

구분	개소	지정면적 평균	산업시설용지		지원시설용지	
			평균	10%	평균	10%
330만㎡ 이상	57	15,378,477	6,286,145	628,615	1,183,408	118,341
100만㎡ 이상 330만㎡ 미만	158	1,767,802	1,018,969	101,897	114,000	11,400
100만㎡ 미만	1,100	269,664	179,016	17,902	10,035	1,004

※자료: 국토교통부('24.6월말, 산업단지 누적 승인 기준)

4) 토지이용계획상 용지의 분류는 아래와 같음(「산업입지의 개발에 관한 통합지침」 제13조제1항 제1호가목).

시 설	용 도	비 고
산업시설용지	제조시설용지, 연구시설용지, 물류시설용지 등	산업입지법 제2조제7호의2에 따른 산업시설
복합용지	복합용지	산업입지법 제2조제7호의3에 따른 복합용지
주거시설용지	단독주택용지, 공동주택용지, 근린생활시설용지, 준주거용지	산업단지 내 근로자의 정주여건 확보를 위한 주거시설
상업시설용지	상업시설용지	
공공시설용지	도로, 공원, 주차장, 학교 등 도시계획시설용지	국토계획법 제2조제7호에 열거한 시설
지원시설용지	행정·교육·금융·고용·의료 등 공공지원시설, 정보처리·전시·유통 등 생산지원시설, 문화·관광·체육·생활편의·복지회관 등 후생복지시설	산업시설의 생산활동을 지원하기 위한 시설
기타시설용지	산업단지지정권자가 결정한 시설	

(2) 복합용지 산정 방식의 변경(안 제13조의4제1항 단서)

현행법 제13조의4제1항제4호5)에 따르면, 토지이용계획상 변경되는 면적이 산업단지 면적 또는 각 시설별 면적의 50% 이상인 경우에는 산업단지개발계획 변경 없이 준공된 산업단지의 개발행위를 할 수 있는 특례가 적용되지 아니함.

개정안은 특례 적용과 관련하여 시설별 변경 면적의 산정 시 복합시설용지(이하 법 제2조제7호의36)의 정의에 따라 “복합용지”라 함)는 해당 용지에 포함된 각 시설별 면적을 기준으로 산정하도록 하려는 것임.

5) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제13조의4(준공된 산업단지의 개발행위에 관한 특례) ① 준공된 산업단지에서 개발행위는 다음 각 호의 경우를 제외하고는 산업단지개발계획을 변경하지 아니하고 실시계획을 수립하여 산업단지지정권자의 승인을 받아 할 수 있다.

4. 토지이용계획상 변경되는 면적이 산업단지의 면적 또는 각 시설별 면적의 100분의 50 이상인 경우

6) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7의2. “산업시설용지”란 공장, 지식산업 관련 시설, 문화산업 관련 시설, 정보통신산업 관련 시설, 재활용산업 관련 시설, 자원비축시설, 물류시설, 교육·연구시설 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설의 용지를 말한다.

7의3. “복합용지”란 제7호의2와 제9호나목부터 자목까지의 시설을 하나의 용지에 일부 또는 전부를 설치하기 위한 용지를 말한다.

9. “산업단지개발사업”이란 산업단지를 조성하기 위하여 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 제7호의2에 따른 시설의 용지조성사업 및 건축사업

나. 첨단과학기술산업의 발전을 위한 교육·연구시설용지 조성사업 및 건축사업

다. 산업단지의 효율 증진을 위한 업무시설·정보처리시설·지원시설·전시시설·유통시설 등의 용지조성사업 및 건축사업

라. 산업단지의 기능 향상을 위한 주거시설·문화시설·의료복지시설·체육시설·교육시설·관광휴양시설 등의 용지조성사업 및 건축사업과 공원조성사업

마. 공업용수와 생활용수의 공급시설사업

바. 도로·철도·항만·궤도·운하·유수지(溜水池) 및 저수지 건설사업

사. 전기·통신·가스·유류·증기 및 원료 등의 수급시설사업

아. 하수도·폐기물처리시설, 그 밖의 환경오염방지시설 사업

자. 그 밖에 가목부터 아목까지의 사업에 부대되는 사업

복합용지는 산업·지원·공공시설의 복합이 가능한 용지로서 준공된 산업단지에 복합용지를 신설할 경우 다목적 개발을 도모할 수 있다는 점에서, 시설별 면적의 50% 이상이 변경되면⁷⁾ 산업단지개발계획부터 변경하여야 하는 제한을 받지 않게 하려는 개정안의 취지는 긍정적인 측면이 있음.

다만, 현행 법률⁸⁾에서 변경 면적을 명확하게 “시설별”로 산정하도록 규정하고 있고, 시설의 종류는 국토교통부고시⁹⁾에 위임되어 있다는 점

7) 복합용지의 경우 신설 시 면적 비율이 0%→100%로 변동되기 때문임.

8) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제13조의4(준공된 산업단지의 개발행위에 관한 특례) ① 준공된 산업단지에서 개발행위는 다음 각 호의 경우를 제외하고는 산업단지개발계획을 변경하지 아니하고 실시계획을 수립하여 산업단지지정권자의 승인을 받아 할 수 있다.

3. 토지이용계획상 각 시설별 면적의 100분의 10 이상의 변경(누적 변경의 합이 100분의 10 이상인 경우를 포함한다)으로서 변경되는 면적이 다음 각 목에 해당하는 면적 이상인 경우

4. 토지이용계획상 변경되는 면적이 산업단지의 면적 또는 각 시설별 면적의 100분의 50 이상인 경우

9) 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」(국토교통부고시)

제13조(산업단지개발계획의 작성) ① 「산업입지법」 제6조·제7조 및 제7조의2에 따른 산업단지개발계획의 주요내용과 작성요령은 다음 각 호와 같다.

1. 토지이용계획

가. 산업단지의 토지이용계획에는 다음의 표에서 정하고 있는 용지분류에 따른 배치구상과 「국토계획법」 제36조에 따른 용도지역계획을 포함하되, 제4조제4항에 따른 친환경적인 단지가 될 수 있도록 수립하여야 한다.

시 설	용 도	비 고
산업시설용지	제조시설용지, 연구시설용지, 물류시설용지 등	산업입지법 제2조제7호의2에 따른 산업시설
복합용지	복합용지	산업입지법 제2조제7호의3에 따른 복합용지
주거시설용지	단독주택용지, 공동주택용지, 근린생활시설용지, 준주거용지	산업단지 내 근로자의 정주여건 확보를 위한 주거시설
상업시설용지	상업시설용지	
공공시설용지	도로, 공원, 주차장, 학교 등 도시계획시설용지	국토계획법 제2조제7호에 열거한 시설
지원시설용지	행정·교육·금융·고용·의료 등 공공지원시설, 정보처리·전시·유통 등 생산지원시설, 문화·관광·체육·생활편의·복지회관 등 후생복지시설	산업시설의 생산활동을 지원하기 위한 시설
기타시설용지	산업단지지정권자가 결정한 시설	

에서 법 체계적 측면에서 법률 대신 해당 고시를 수정하는 것이 개정안의 취지를 반영하는 데에 적절할 수 있다는 점에 대해서도 고려해볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

나. 재생시행계획 승인 시 산업단지개발실시계획 변경까지 의제
(안 제39조의11제2항)

현행	개정안
제39조의11(재생사업지구 지정에 따른 산업단지 지정 의제 등) ① (생략) ② 제39조의7에 따라 재생시행계획이 승인·고시된 때에는 제17조, 제17조의2, 제18조, 제18조의2, 제19조 및 제19조의2에 따라 산업단지개발실시계획이 <u>승인·고시된 것</u> 으로 본다.	제39조의11(재생사업지구 지정에 따른 산업단지 지정 의제 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----승인·고시(변경을 포함한다)된 것----- -----.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

재생시행계획 승인 시 법 제39조의11제2항¹⁰⁾에 따라 승인 의제되는 사항에는 각 산업단지별 개발실시계획의 변경승인도 포함되어 있는데, 이 사실을 문언에 명확히 나타내려는 개정안에 별다른 문제는 없는 것으로 보임.

10) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제39조의11(재생사업지구 지정에 따른 산업단지 지정 의제 등) ② 제39조의7에 따라 재생시행계획이 승인·고시된 때에는 제17조, 제17조의2, 제18조, 제18조의2, 제19조 및 제19조의2에 따라 산업단지개발실시계획이 승인·고시된 것으로 본다.

제17조의2(국가산업단지개발실시계획의 변경) ① 승인을 받은 국가단지실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우로서 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하는 경우에는 제17조제1항 및 제2항을 준용한다.

제18조(일반산업단지개발실시계획의 승인) ③ 승인을 받은 일반산업단지개발실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에는 제17조의2를 준용한다.

제18조의2(도시첨단산업단지개발실시계획의 승인) ③ 승인을 받은 도시첨단산업단지개발실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에는 제17조의2를 준용한다.

제19조(농공단지개발실시계획의 승인) ④ 승인을 받은 농공단지실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에는 제17조의2를 준용한다.

다. 토지거래계약에 관한 허가구역 지정 의제기간 명시
(안 제39조의16)

현행	개정안
제39조의16(토지거래 계약에 관한 허가 구역의 지정) 제39조의2 및 제39조의3에 따라 재생사업지구로 지정·고시된 때에는 해당 재생사업지구에 대하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정된 것으로 본다.	제39조의16(토지거래 계약에 관한 허가 구역의 지정) ----- ----- ----- ----- -----보며, 그 기간은 재생사업의 시행기간으로 한다. 다만, 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승할 우려가 없는 지역으로서 해당 재생사업 지구지정권자가 조례로 정하는 바에 따라 그 기간을 축소할 수 있다.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행 ※ 재생사업지구 토지거래 계약에 관한 허가구역의 지정에 관한 적용례 : 시행 후 최초로 재생사업지구로 지정·고시되는 경우부터 적용	

개정안은 산업단지 재생사업지구¹¹⁾(이하 “재생사업지구”라 함) 지정 시 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 함)으로 지정 의제되는 기간을 법률에 명시하려는 것임.

11) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “산업단지 재생사업지구”(이하 “재생사업지구”라 한다)란 제39조의2 및 제39조의3에 따라 산업기능의 활성화를 위하여 산업단지 또는 공업지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호다목에 해당하는 공업지역을 말한다. 이하 같다) 및 산업단지 또는 공업지역의 주변 지역에 지정·고시되는 지구를 말한다.
11. “산업단지 재생사업”(이하 “재생사업”이라 한다)이란 재생사업지구에서 산업입지기능을 발전시키고 기반시설과 지원시설 및 편의시설을 확충·개량하기 위한 사업을 말한다.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조¹²⁾에 따라 허가구역은 5년 이내의 기간을 정하여 지정되는데, 현행법은 재생사업지구로 지정·고시되면 허가구역으로 지정된 것으로 보면서도 지정 의제의 종기(終期)는 별도로 규정하고 있지 않음(법 제39조의16).

그에 따라 재생사업지구를 지정·고시할 때 허가구역으로 의제하는 기간을 관할 지방자치단체마다 달리¹³⁾ 고시하고 있는바, 개정안은 허가구역 의제가 끝나는 시기를 법률에 명시하여 토지소유자의 재산권 행사¹⁴⁾와 관련한 행정 처리의 통일성을 도모하려는 취지임.

특구·지구 등의 지정에 따른 부동산투기 또는 부동산가격 급등이 우려될 경우 허가구역의 지정을 그 지정권자에게 “요청”하도록 한 다른

12) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제10조(토지거래허가구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 “허가구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다.

1. 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정
2. 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정. 다만, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있다.

13) 부산광역시와 산업단지 재생사업 완료 시(14년 이상)까지로 허가구역을 공고·고시한 반면, 대구광역시는 5년으로 제한하여 공고·고시함.

14) 허가구역에 있는 토지는 시장·군수·구청장의 허가 없이 소유권·지상권을 이전 또는 설정한 경우 무효가 되는 제약을 받게 됨.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 “토지거래계약”이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

⑥ 제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

입법례¹⁵⁾와 달리 현행법은 기간에 관한 규정 없이 허가구역 지정이 당연히 의제되도록 하고 있으므로 “재생사업지구로 지정된 동안” 허가구역으로 지정된 것으로 보려는 취지로 이해되는바,¹⁶⁾ 이를 법률에 명시

15) 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」

제21조(특화특구의 부동산가격 안정) ② 지방자치단체의 장은 특화특구의 신청 또는 지정으로 인하여 부동산투기 또는 부동산가격 급등이 우려되는 지역에 대하여 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 다음 각 호의 조치를 요청하여야 한다.

3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역의 지정 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」

제50조(부동산가격 안정 및 난개발 방지에 관한 조치) ② 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 혁신도시개발예정지구 지정의 제안으로 인하여 부동산투기 또는 부동산가격의 급등이 우려되는 지역에 대하여 관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사에게 다음 각 호의 조치를 요청하여야 한다.

3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조의 규정에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역의 지정 「기업도시개발 특별법」

제42조(부동산 가격 안정 및 난개발 방지에 관한 조치) ② 시장·군수는 개발구역 지정의 제안으로 인하여 부동산 투기 또는 부동산 가격의 급등이 우려되는 지역에 대하여 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사에게 다음 각 호의 조치를 요청하여야 한다.

3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역의 지정 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」

제74조(부동산가격 안정 및 난개발 방지에 관한 조치) ② 국토교통부장관 및 시·도지사는 지역개발사업구역 지정으로 인하여 부동산투기 또는 부동산가격의 급등이 우려되는 지역에 대하여 관계 중앙행정기관의 장에게 다음 각 호의 조치를 요청하여야 한다.

3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역의 지정 「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」

제33조(부동산가격 안정 및 난개발 방지에 관한 조치) ② 시·도지사는 개발구역 지정의 제안으로 인하여 부동산투기 또는 부동산가격의 급등이 우려되는 지역에 대하여 관계 중앙행정기관의 장에게 다음 각 호의 조치를 요청하여야 한다.

3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역의 지정 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」

제45조(특구의 부동산 가격안정) ② 시·도지사는 특구 안에서 부동산투기 또는 부동산가격의 급등이 우려되는 지역에 대하여 관계 중앙행정기관의 장에게 다음 각 호의 조치를 요청하여야 한다.

3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역의 지정 「국제과학비즈니스벨트 조성 및 지원에 관한 특별법」

제49조(부동산가격 안정 및 난개발 방지에 관한 조치) ② 국토교통부장관과 시·도지사는 지구의 지정 등으로 인하여 부동산투기 또는 부동산가격의 급등이 우려되는 지역에 대하여 관계 중앙행정기관의 장에게 다음 각 호의 조치를 요청하여야 한다.

3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역의 지정 「무인도서의 보전 및 관리에 관한 법률」

제25조(부동산 가격안정을 위한 조치) ② 관할 시·도지사는 이용가능무인도서 및 개발가능무인도서의 이용·개발로 인하여 부동산투기 또는 부동산가격의 급등이 우려되는 지역에 대하여 관계 중앙행정기관의 장에게 다음 각 호의 조치를 요청하여야 한다.

2. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역의 지정 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」

제41조(부동산 가격 안정을 위한 조치) ② 관할 시·도지사는 항만재개발사업으로 부동산투기 또는 부동산 가격의 급등이 우려되는 지역에 대하여 관계 중앙행정기관의 장에게 다음 각 호의 조치를 할 것을 요청하여야 한다.

3. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역의 지정

16) 법제처의 유권해석(법제처 법령해석총괄과-40, 2022. 1. 3.)도 동일함.

하되 허가구역의 지정 사유가 없는 경우 예외적으로 의제기간을 축소할 수 있도록 하는 개정안은 타당한 측면이 있음.

다만, 개정안은 해당 재생사업지구가 “토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승할 우려가 없는 지역”이라는 점의 판단 주체가 명확하지 않으므로, 해당 재생사업지구 지정권자가 이를 인정하는 경우에 조례로 정하는 바에 따라 의제기간을 달리 정할 수 있도록 수정하면서,

각 지방자치단체가 조례에 의제 기간의 축소에 관한 사항을 반영하는데 필요한 시간을 고려하여 개정안의 시행일¹⁷⁾을 공포 후 6개월이 경과한 날로 변경하는 방안에 대해서도 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5574

17) 「산업입지 및 개발에 관한 법률 일부개정법률안」(권영진의원 대표발의안) 부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.