

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

(김성원의원 대표발의)

의안 번호	17802
----------	-------

발의연월일 : 2026. 3. 27.

발 의 자 : 김성원 · 김선교 · 이인선
박성훈 · 박충권 · 김용태
박상웅 · 고동진 · 김위상
김상훈 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 토지의 경제적·효율적 이용을 위하여 용도지역별로 건폐율 및 용적률의 최대한도를 대통령령으로 정하고, 관할 구역의 면적·인구 규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 지방자치단체 조례로 구체적 기준을 설정하도록 하고 있음.

그런데 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사시설보호구역 안에서는 군사작전상 필요에 의한 고도제한으로 인하여 건축물의 높이가 엄격히 제한됨에 따라, 해당 지역 토지소유자는 현행법상 허용된 용적률을 온전히 활용하지 못하는 불이익을 받고 있음. 그럼에도 건폐율에 관하여는 고도제한이 없는 일반 지역과 동일한 기준이 그대로 적용되어, 건축물의 높이 제한을 수평적 확장으로 보완하는 것조차 허용되지 아니하는 이중 규제 상황에 처하게 됨.

이러한 중첩적 규제는 주차 공간 확보, 근린생활시설 확충, 공장 증

축 등을 저해하여 경기 북부 지역을 비롯한 군사시설보호구역 밀집 지역의 경제 활력을 저하시키는 주요 원인이 되고 있으며, 해당 지역 토지소유자의 재산권 행사를 과도하게 제약한다는 지적도 제기되고 있음.

이에 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 고도제한으로 인하여 법정 용적률의 활용이 제한되는 구역에 대하여, 용도지역에 적용되는 건폐율을 일정 범위에서 완화할 수 있는 특례 규정을 신설함으로써, 해당 지역 토지소유자의 재산권을 보호하고 지역 경제 활성화를 도모하려는 것임(안 제77조제5항 신설).

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제77조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 구역 중 대통령령으로 정하는 요건 및 절차에 따라 지정·고시하는 구역에 대하여는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 해당 용도지역 건폐율 최대한도의 120퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 건폐율의 최대한도를 따로 정할 수 있다. 이 경우 건폐율 완화의 범위 및 기준은 대통령령으로 정한다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제6조제1항에 따른 비행안전구역(같은 법 제2조제4호라목 중 민간비행장에 설치된 비행안전구역은 제외한다)
2. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제7조제1항에 따른 대공방어협조구역 중 같은 법 제13조제2항제2호에 따른 건축물의 높이 제한이 적용되는 구역

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(건폐율에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 종전 규정에 따른 건폐율 기준을 적용하여 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 경우에는 제77조제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제77조(용도지역의 건폐율) ① ~ ④ (생 략) <u><신 설></u>	제77조(용도지역의 건폐율) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ <u>특별시장 · 광역시장 · 특별 자치시장 · 특별자치도지사 · 시 장 또는 군수는 다음 각 호의 구역 중 대통령령으로 정하는 요건 및 절차에 따라 지정 · 고 시하는 구역에 대하여는 제1항 부터 제4항까지에도 불구하고 해당 용도지역 건폐율 최대한도 의 120퍼센트 이하의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 조례 로 건폐율의 최대한도를 따로 정할 수 있다. 이 경우 건폐율 완화의 범위 및 기준은 대통령 령으로 정한다.</u> 1. 「군사기지 및 군사시설 보 호법」 제6조제1항에 따른 비 행안전구역(같은 법 제2조제4 호라목 중 민간비행장에 설치 된 비행안전구역은 제외한다) 2. 「군사기지 및 군사시설 보 호법」 제7조제1항에 따른 대

	<u>공방어협조구역 중 같은 법</u> <u>제13조제2항제2호에 따른 건</u> <u>축물의 높이 제한이 적용되는</u> <u>구역</u>
--	---