

의 안 번 호	제 호	의 결 사 항
의 결 연 월 일	2020. . . (제 회)	

국 토 의 계 획 및 이 용 에 관 한 법 률
시 행 령 일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 김현미 (국토교통부장관)
제출 연월일	2020. . .

법 제 처 심 사 전

1. 의결주문

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

수도권 주택공급 확대방안('20.8.4)의 일환으로 지구단위계획구역 지정가능 대상지역 확대, 일반주거지역의 용적률 완화범위 확대, 건축법상 높이 제한 완화, 기부채납 방식 개선 등을 통해 역세권 복합용도 개발형 지구단위계획 제도의 활성화를 추진하고자 하는 것임

3. 주요내용

가. 지구단위계획구역 지정가능 대상지역 확대(안 제43조)

지구단위계획구역 지정가능 대상지역으로 용도지역 중 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에 일반주거지역을 새로 추가하고, 현재 도시·군기본계획에 반영된 경우로 한정하는 규정을 삭제함

나. 일반주거지역의 용적률 완화(안 제46조)

일반주거지역을 준주거지역으로 종상향하는 경우 용적률을 최대 700퍼센트(법 제78조제1항제1호가목에 따른 용적률의 140퍼센트)까지 완화할 수 있도록 허용함

다. 건축법상 높이 제한 완화(안 제46조)

역세권 복합용도개발을 위한 지구단위계획을 통해 준주거지역에서

「건축법」상 채광 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 최대 2배(200퍼센트)까지 완화하여 적용할 수 있도록 허용함

라. 기부채납 방식 개선(안 제46조)

기부채납 규모를 산식 적용 대신 용적률 완화로 인한 토지가치 상승분 범위 안에서 정하도록 하고, 기부채납 범위 안에서 조례로 정하는 비율 이상을 공공임대주택으로 제공토록 함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : ○○○○○ 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(0000. 0. 00. ~ 0. 00.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부개정령안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.
제42조의3제2항제12호 각 목 외의 부분 전단 중 “제46조제1항”을 “제46조”로 한다.

제43조제1항 각 호 외의 부분 중 “준주거지역”을 “일반주거지역, 준주거지역”으로, “필요하여 도시·군기본계획에 반영된”을 “필요한”으로 한다.

제46조에 제11항 및 제12항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ⑪ 제1항에도 불구하고 법 제51조제1항제8호의2에 따른 지구단위계획구역 내 준주거지역(제45조제2항 전단에 따라 준주거지역으로 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자(법 제26조제1항제2호에 따라 도시·군관리계획을 입안하는 경우 입안 제안자를 포함한다)가 해당 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 법 제78조제1항제1호가목에 따른 용적률의 140퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감

정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용적률 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위 내로 하되, 그 비용 중 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이상은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 제공하는 데에 사용하여야 한다.

⑫법 제51조제1항제8호의2에 따른 지구단위계획구역 내 준주거지역에서는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제61조제2항에 따른 채광(採光) 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 200퍼센트 이내의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

부 칙

이 영은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제42조의3(지구단위계획의 수립)	제42조의3(지구단위계획의 수립)
① (생 략)	① (현행과 같음)
② 국토교통부장관은 법 제49조 제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.	② ----- ----- ----- ----- --.
1. ~ 11. (생 략)	1. ~ 11. (현행과 같음)
12. 제45조제2항 후단에 따라 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 법 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위제한이 완화된다는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위 계획구역 내에 다음 각 목의 시설(이하 이 항 및 <u>제46조제1항</u> 에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 공공	12. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제46조</u> ----- ----- ----- ----- -----.

시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하는 비용은 용도지역의 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다)의 범위로 하고, 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.

가. ~ 다. (생략)

13. ~ 15. (생략)

제43조(도시지역 내 지구단위계획 구역 지정대상지역) ① 법 제51조제1항제8호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. ~ 4. (생략)

-----.

가. ~ 다. (현행과 같음)

13. ~ 15. (현행과 같음)

제43조(도시지역 내 지구단위계획 구역 지정대상지역) ① -----

----- 일반주거지역, 준주거지역 -----

----- 필요한 -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (생 략)

제46조(도시지역 내 지구단위계획
구역에서의 건폐율 등의 완화적
용) ① ~ ⑩ (생 략)

<신 설>

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제46조(도시지역 내 지구단위계획
구역에서의 건폐율 등의 완화적
용) ① ~ ⑩ (현행과 같음)

⑪ 제1항에도 불구하고 법 제51
조제1항제8호의2에 따른 지구
단위계획구역 내 준주거지역(제
45조제2항 전단에 따라 준주거
지역으로 변경하는 경우를 포함
한다. 이하 이 조에서 같다)에서
건축물을 건축하려는 자(법 제2
6조제1항제2호에 따라 도시·
군관리계획을 입안하는 경우 입
안 제안자를 포함한다)가 해당
지구단위계획구역 안에 공공시
설등의 부지를 제공하거나 공공
시설등을 설치하여 제공하는 경
우에는 법 제52조제3항에 따라
지구단위계획으로 법 제78조제
1항제1호가목에 따른 용적률의
140퍼센트 이내에서 용적률을
완화하여 적용할 수 있다. 이 경
우 공공시설등의 부지를 제공하
거나 공공시설등을 설치하여 제
공하는 비용은 용적률 완화에
따른 토지가치 상승분(「감정평

<신 설>

가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용적률 완화 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위 내로 하되, 그 비용 중 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이상은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 제공하는 데에 사용하여야 한다.

⑫법 제51조제1항제8호의2에 따른 지구단위계획구역 내 준주거지역에서는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제61조제2항에 따른 채광(採光) 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 200퍼센트 이내의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 도시정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3709