

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2021. . . (제 회)	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률
시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 변창흠 (국토교통부장관)
제출 연월일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

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

2. 제안이유

입지규제최소구역 제도의 활성화를 위한 구역 지정대상 확대, 자치구 간 균형발전을 위한 지구단위계획 개발이익의 광역화, 지구단위계획 적용범위 합리화를 위해 지구단위계획 적용대상에서 일부 가설건축물 제외, 비도시지역의 난개발 방지 수단으로서 성장관리계획의 제도적 기반 강화 등을 주요 내용으로 하는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정안이 국회 본회의를 통과('20.12.9)하여 공포('21.1.12)되었음.

이에 따라, 개정 법률에서 하위법령으로 위임한 입지규제최소구역의 지정 기준, 지구단위계획 개발이익의 광역-기초 지자체 배분 비율, 지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물의 범위, 성장관리계획구역의 지정 기준 및 절차, 성장관리계획의 수립 내용 및 정비 방법 등을 구체적으로 정하려는 것임

3. 주요내용

가. 입지규제최소구역의 지정 기준(안 제32조의2 신설)

입지규제최소구역으로 지정할 수 있는 지역에 도시첨단산업단지 등

토지이용규제 완화가 필요한 지역을 추가

나. 지구단위계획구역 내 공공시설등의 제공 및 비용 납부 등(안 제46조의2 신설)

1) 지자체의 장이 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정하려면 공공시설등의 소요량 및 현재 확보 현황 등을 고려하여 공동위원회의 심의를 거쳐야 함

2) 개발이익 현금납부액은 감정평가법인등이 감정평가한 토지가치상 승분의 범위 내 조례로 정하는 금액에서 지구단위계획구역 안에 공공시설등 설치비용을 공제한 금액으로 함

3) 개발이익 현금납부액은 조례로 정하는 바에 따라 분할납부할 수 있도록 함

4) 개발이익 현금납부액 중 지구단위계획구역이 속한 기초지자체에 귀속되는 비율은 100분의 30 이하로 하되, 조례로 그 비율을 정할 수 있도록 함

다. 지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물의 범위(안 제50조의2 신설)

지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물의 범위를 존치기간이 3년 이내의 범위에서 조례로 정하는 기간 이내인 가설건축물과 재해복구용 또는 공사용 가설건축물로 함

라. 성장관리계획구역의 지정 기준(안 제70조의12 신설)

인구감소 또는 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성

장관리가 필요한 지역, 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역 등을 성장관리계획구역 지정 대상에 포함

마. 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립 절차(안 제70조의13 신설)

1) 지자체의 장이 성장관리계획에 대해 주민의견을 들으려면 주요내용을 둘 이상의 일간신문과 지자체의 인터넷 홈페이지에 공고하고 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 함

2) 의견이 있는 자는 열람기간 내 지자체의 장에게 의견서를 제출할 수 있고, 지자체의 장은 의견 반영 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간 종료일부터 30일 이내에 의견 제출자에게 통보하여야 함

3) 지자체의 장은 성장관리계획에 대하여 지방의회의 의견을 들으려면 성장관리계획안을 지방의회에 보내야 함

4) 의견청취 절차 등을 거치지 않을 수 있는 성장관리계획의 경미한 변경사항을 성장관리계획구역 면적의 10퍼센트 이내 변경 등으로 구체적으로 정함

5) 성장관리계획 결정 후 고시는 지자체의 공보에 성장관리계획구역 지정 목적 등을 게재하는 방법으로 함

바. 성장관리계획의 수립 내용(안 제70조의14 신설)

성장관리계획의 수립 내용에 성장관리계획구역 내 토지개발·이용, 기반시설, 생활환경 등의 현황 및 문제점 등을 포함하도록 함

사. 성장관리계획으로 건폐율 완화 가능한 녹지지역(안 제70조의15 신설)

성장관리계획으로 건폐율 완화 가능한 녹지지역을 자연녹지지역과
생산녹지지역으로 정함

아. 성장관리계획의 정비(안 제70조의16 신설)

성장관리계획 수립 후 5년마다 정비할 때 검토할 사항으로 성장관
리계획구역의 면적 또는 경계의 적정성 등으로 구체적으로 정함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

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

3) 행정규제 : 해당사항 없음

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부개정령안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.
제2조제2항제2호나목을 다음과 같이 한다.

나. 물류터미널

제13조제1항제3호 중 “제110조·제112조·제117조·제122조 내지 제124조의3·제127조·제128조”를 “제110조·제112조·제127조·제128조”로 한다.

제22조제2항 중 “법 제28조제4항”을 “법 제28조제5항”으로 하고, 같은 조 제5항을 삭제하며, 같은 조 제6항 중 “제5항”을 “법 제28조제4항”으로 하고, 같은 조 제7항 각 호 외의 부분 본문 중 “법 제28조제5항”을 “법 제28조제6항”으로 한다.

제29조제2항을 삭제하고, 같은 조 제4항 중 “제2항”을 “제3항”으로 한다.
제32조의2를 다음과 같이 신설한다.

제32조의2(입지규제최소구역의 지정기준) 법 제40조의2제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 해당하는 산업단지 중 도시첨단산업단지
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조에 따른 소규모주

택정비사업시행구역

3. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 중 같은 법 제2조제1항제6호에 따른 근린재생형 활성화계획을 수립하는 지역

제42조의3 앞에 “제4절 지구단위계획”을 삽입한다.

제42조의3제2항제12호부터 제15호까지를 각각 삭제한다.

제43조 앞에 “제4절 지구단위계획”을 삭제한다.

제46조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “공공시설등의”를 “법 제52조의2 제1항 각 호의 시설(이하 이 조에서 “공공시설등”이라 한다)의”로 하고, 같은 항 제1호 각 목 외의 부분 단서 중 “용적률을”을 “용적률만”으로 한다.

제4장제4절에 제46조의2 및 제50조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제46조의2(공공시설등의 제공 및 비용 납부 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제52조의2제2항에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정하려면 개발사업 등으로 인한 인구 및 교통 수요 등의 변화에 따른 공공시설등의 소요량, 현재 확보 현황 등을 고려하여 지방도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 법 제52조의2제6항에 따라 납부하여야 하는 비용은 감정평가법인 등이 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여

각각 감정평가한 토지가액의 차이의 범위 내 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 금액에서 법 제52조의2제1항에 따라 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는데 소요된 비용을 공제한 금액으로 한다.

③ 제2항에 따른 비용은 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부하되, 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 분할납부할 수 있다.

④ 법 제52조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 30 이하의 범위에서 해당 지구단위계획으로 정하는 비율을 말한다. 다만, 100분의 30 이하의 범위에서 관할 특별시 또는 광역시의 도시계획조례로 그 비율을 정하는 경우 정한 범위에서 해당 지구단위계획으로 정하는 비율을 말한다.

제50조의2(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물) 법 제54조에서 “대통령령으로 정하는 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 가설건축물을 말한다.

1. 존치기간이 3년 이내의 범위에서 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 기간 이내인 가설건축물(존치기간을 연장하더라도 총 기간이 3년 이내의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 기간을 초과할 수 없다.)

2. 재해복구기간중 재해복구용 가설건축물 또는 공사기간중 공사용 가설건축물

제56조의2부터 제56조의4까지를 각각 삭제한다.

제70조제2항제1호 중 “「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 두 명 이상”을 “둘 이상의 감정평가법인등”으로 한다.

제5장제3절(제70조의12부터 제70조의17)을 다음과 같이 신설한다.

제3절 성장관리계획

제70조의12(성장관리계획구역의 지정 기준) ① 법 제75조의2제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역
2. 공장 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역
3. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 지역

제70조의13(성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립 절차) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제75조의2제2항에 따라 성장관리계획구역 또는 법 제75조의3제4항에 따라 성장관리계획에 관하여 주민의견을 들으려면 성장관리계획구역안 또는 성장관리계획안의 주요 내용을 전국 또는 해당 지방자치단체의 지역을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문과 해당 지방자치단체의

인터넷 홈페이지 등에 공고하고, 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

② 제1항에 따라 공고된 성장관리계획구역안 또는 성장관리계획안에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간 내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따라 제출된 의견을 성장관리계획구역안 또는 성장관리계획안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 30일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제75조의2제2항에 따라 성장관리계획구역 또는 법 제75조의3제4항에 따라 성장관리계획에 관하여 해당 지방의회의 의견을 들으려면 성장관리계획구역안 또는 성장관리계획안을 해당 지방의회에 보내야 한다.

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리계획구역 또는 성장관리계획이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제75조의2제2항 단서 및 법 제75조의3제4항에 따라 주민과 해당 지방의회의 의견 청취, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 변경할 수 있다.

1. 성장관리계획구역 면적의 10퍼센트 이내에서 변경하고 그 변경지역

에서의 성장관리계획을 변경하는 경우. 다만, 성장관리계획구역에 둘 이상의 읍·면 또는 동이 포함된 경우에는 해당 읍·면 또는 동 단위로 구분한 지역의 면적이 각각 10퍼센트 이내에서 변경하는 경우만 해당한다.

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시작지점 또는 끝지점이 변경되지 않는 경우로서 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우만 해당한다.

나. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우

3. 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우

4. 성장관리계획으로 정한 경미한 변경사항에 해당하는 경우

5. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 경미한 변경인 경우

⑥ 법 제75조의2제5항에 따른 성장관리계획구역 또는 법 제75조의3제4항에 따른 성장관리계획의 고시는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공보에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.

1. 성장관리계획구역의 지정 또는 성장관리계획의 수립 목적

2. 위치 및 경계

3. 면적 및 규모

4. 법 제75조의3제1항에 따른 성장관리계획의 수립 내용

제70조의14(성장관리계획의 수립 내용) 법 제75조의3제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 성장관리계획구역 내 토지개발·이용, 기반시설, 생활환경 등의 현황 및 문제점

2. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리에 필요한 사항으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 사항

제70조의15(성장관리계획으로 건폐율 완화 가능한 녹지지역) 법 제75조의3제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 녹지지역”이란 자연녹지지역과 생산녹지지역을 말한다.

제70조의16(성장관리계획의 정비) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제75조의3제5항에 따라 성장관리계획을 정비하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 검토한 후 그 결과를 성장관리계획 입안에 반영하여야 한다.

1. 개발수요의 주변지역으로의 확산 방지 등을 고려한 성장관리계획구역의 면적 또는 경계의 적정성

2. 성장관리계획이 난개발의 방지 및 체계적인 관리 등 성장관리계획구역의 지정목적을 충분히 달성하고 있는지 여부

3. 성장관리계획에 따른 건축물의 용도제한 등으로 인해 토지소유자의 토지이용 및 개발이 과도하게 제한되는지 여부

4. 향후 예상되는 여건변화

제70조의17(성장관리계획의 세부기준) 제70조의12 내지 제70조의17에 따른 성장관리계획구역의 지정 기준 및 절차, 성장관리계획의 수립 기준 및 절차 등에 관한 세부적인 기준은 국토교통부장관이 정한다.

제84조의3을 삭제한다.

제97조제6항제5호 본문 중 “2 이상의 감정평가업자”를 “둘 이상의 감정평가법인등”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2021년 7월 13일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(기반시설) ① (생 략) ②제1항에 따른 기반시설중 도로·자동차정류장 및 광장은 다음 각 호와 같이 세분할 수 있다. 1. (생 략) 2. 자동차정류장 가. (생 략) 나. <u>화물터미널</u> 다. ~ 바. (생 략) 3. (생 략) ③ (생 략)	제2조(기반시설) ① (현행과 같음) ②----- ----- ----- --. 1. (현행과 같음) 2. ----- 가. (현행과 같음) 나. <u>물류터미널</u> 다. ~ 바. (현행과 같음) 3. (현행과 같음) ③ (현행과 같음)
제13조(광역도시계획의 승인) ① 시·도지사는 법 제16조제1항에 따라 광역도시계획의 승인을 얻고자 하는 때에는 광역도시계획안에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 1. · 2. (생 략) 3. 법 제15조제1항에 따른 관계	제13조(광역도시계획의 승인) ①----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. · 2. (현행과 같음) 3. -----

시·도의 의회와 관계 시장 또는 군수(광역시·군의 관할구역 안에 있는 군의 군수를 제외한다. 이하 같다. 다만, 제110조·제112조·제117조·제122조 내지 제124조의3·제127조·제128조 및 제130조에서는 광역시의 관할구역 안에 있는 군의 군수를 포함한다)의 의견청취 결과

4. 5. (생략)

②·③ (생략)

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ① (생략)

②특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제28조제4항에 따라 도시·군관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때[법 제28조제2항에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 도지사로부터 송부받은 도시·군관리계획안에 대하여 주민의

----- 제110조·제112조·제127조·제128조 -----

4. 5. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ① (현행과 같음)

②-----

----- 법 제28조제5항 -----

의견을 청취하고자 하는 때를 포함한다]에는 도시·군관리계획안의 주요내용을 전국 또는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문과 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고 도시·군관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

③·④ (생략)

⑤국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제3항의 규정에 의하여 제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우 그 내용이 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례 정하는 중요한 사항인 때에는 그 내용을 다시 공고·열람하게

-----.

③·④ (현행과 같음)

<삭제>

하여 주민의 의견을 들어야 한다.

⑥제2항 내지 제4항의 규정은 제5항의 규정에 의한 재공고·열람에 관하여 이를 준용한다.

⑦법 제28조제5항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.

1. ~ 3. (생략)

제29조(도시·군관리계획의 정비)

① (생략)

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제34조제2항에 따라 도시·군관리계획을 정비하는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라야 한다.

1. 도시·군관리계획을 정비하여야 하는 도시·군계획시설(이하 “정비대상시설”이라 한다)은 도시·군계획시설결정 고시일
부터 10년이 지난 시설로서 그 시설의 설치에 관한 사업이 시

⑥-----

법 제28조제4항-----
-----.

⑦법 제28조제6항-----

-----.

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

제29조(도시·군관리계획의 정비)

① (현행과 같음)

<삭 제>

행되지 아니한 도시·군계획시설로 한다. 다만, 정비대상시설에 인접하여 함께 검토가 요구되는 경우 등 필요한 경우에는 도시·군계획시설결정 고시일 부터 10년이 지나지 아니한 시설도 포함할 수 있다.

2. 정비대상시설에 대한 정비의 기준은 다음 각 목과 같다.

가. 정비대상시설 중 도시·군계획시설사업을 시행할 경우 법적·기술적·환경적인 문제가 발생하여 사업시행이 곤란한 시설은 우선해제대상인 도시·군계획시설로 분류할 것

나. 가목에 따라 우선해제대상으로 분류된 도시·군계획시설을 제외한 정비대상시설에 대해서는 존치 필요성과 집행능력 등을 검토하여 해제대상 또는 조정대상으로 분류할 것

다. 가목 또는 나목에 따라 우선해제대상 또는 해제대상으로 분류된 도시·군계획시설에 대해서는 해제를 위한 도시·군관리계획을 입안하고, 나목에 따

라 조정대상으로 분류된 도시·
군계획시설에 대해서는 법 제85
조에 따른 단계별 집행계획을
수립하거나 재수립하여 도시·
군관리계획에 반영할 것

③ (생 략)

④ 제12조의 규정은 제2항의 공
청회에 관하여 이를 준용한다.

<신 설>

<신 설>

③ (현행과 같음)

④----- 제3항-----
-----.

제32조의2(입지규제최소구역의
지정기준) 법 제40조의2제1항제
6호에서 “대통령령으로 정하는
지역”이란 다음 각 호의 지역을
말한다.

1. 「산업입지 및 개발에 관한

법률」 제2조제8호에 해당하는

산업단지 중 도시첨단산업단지

2. 「빈집 및 소규모주택 정비에

관한 특별법」 제2조에 따른 소

규모주택정비사업시행구역

3. 「도시재생 활성화 및 지원

에 관한 특별법」 제2조제1항제

5호에 따른 도시재생활성화지

역 중 같은 법 제2조제1항제6호

에 따른 근린재생형 활성화계획

을 수립하는 지역

제4절 지구단위계획

제42조의3(지구단위계획의 수립)

① (생략)

② 국토교통부장관은 법 제49조 제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. ~ 11. (생략)

12. 제45조제2항 후단에 따라 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 법 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내에 다음 각 목의 시설(이하 이 항 및 제46조제1항에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하는 비용은 용도지역의 변경으로 인한 용적률의

제42조의3(지구단위계획의 수립)

① (현행과 같음)

② -----

--.

1. ~ 11. (현행과 같음)

<삭제>

증가 및 건축제한의 변경에 따
른 토지가치 상승분(「감정평가
및 감정평가사에 관한 법률」에
따른 감정평가업자가 평가한 금
액을 말한다)의 범위로 하고, 제
공받은 공공시설등은 국유재산
또는 공유재산으로 관리한다.

가. 공공시설

나. 기반시설

다. 「공공주택특별법」 제2
조제1호가목에 따른 공공임대
주택 또는 「건축법 시행령」
별표 1 제2호라목에 따른 기숙
사 등 공공필요성이 인정되어
해당 시·도 또는 대도시의 도
시·군계획조례로 정하는 시설
(해당 지구단위계획구역에 가목
및 나목의 시설이 충분히 설치
되어 있는 경우로 한정한다)

13. 제12호는 해당 지구단위계
획구역 안의 공공시설등이 충분
할 때에는 해당 지구단위계획구
역 밖의 관할 시·군·구에 지
정된 고도지구, 역사문화환경보
호지구, 방재지구 또는 공공시
설등이 취약한 지역으로서 시·

<삭 제>

도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에 공공시설등을 설치하거나 공공시설등의 설치비용을 부담하는 것으로 갈음할 수 있다.

14. 제13호에 따른 공공시설등의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 공공시설등의 확보에 사용할 것

15. 제12호 및 제13호에 따른 공공시설등의 설치내용, 공공시설등의 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정할 것

제4절 지구단위계획

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ①지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ① -----

건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해

----- 법 제52조의2제1
항 각 호의 시설(이하 이 조에서 “공공시설등”이라 한다)의 -

1. -----

당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

가. ~ 다. (생략)

2.·3. (생략)

② ~ ⑩ (생략)

<신설>

-- 용적률만 -----
-----.

가. ~ 다. (현행과 같음)

2.·3. (현행과 같음)

② ~ ⑩ (현행과 같음)

제46조의2(공공시설등의 제공 및 비용 납부 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제52조의2제2항에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정하려면 개발사업 등으로 인한 인구 및 교통 수요 등의 변화에 따른 공공시설등의 소요량, 현재 확보 현황 등을 고려하여 지방도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 법 제52조의2제6항에 따라 납부하여야 하는 비용은 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 고시일을 기준으로 용도지역의 변

경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이의 범위 내 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 금액에서 법 제52조의2제1항에 따라 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 데 소요된 비용을 공제한 금액으로 한다.

③ 제2항에 따른 비용은 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부하되, 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 분할납부할 수 있다.

④ 법 제52조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 30 이하의 범위에서 해당 지구단위계획으로 정하는 비율을 말한다. 다만, 100분의 30 이하의 범위에서 관할 특별시 또는 광역시의 도시계획조례로 그 비율을 정하는 경우 정한 범위에서 해당 지구단위계획으로

<신 설>

제56조의2(성장관리방안의 대상 지역 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 법 제58조제4항에 따라 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상 지역으로 하여 기반시설의 설치

정하는 비율을 말한다.

제50조의2(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물) 법 제54조에서 “대통령령으로 정하는 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 가설건축물을 말한다.

1. 존치기간이 3년 이내의 범위에서 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 기간 이내인 가설건축물(존치기간을 연장하더라도 총기간이 3년 이내의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 기간을 초과할 수 없다)

2. 재해복구기간중 재해복구용 가설건축물 또는 공사기간중 공사용 가설건축물

<삭 제>

· 변경, 건축물의 용도 등에 관한 관리방안(이하 “성장관리방안”이라 한다)을 수립할 수 있는 지역은 법 제58조제3항제2호 및 제3호에 따른 유보 용도 및 보전 용도 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다.

1. 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역

2. 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역

3. 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역

4. 「토지이용규제 기본법」 제2조제1호에 따른 지역·지구등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역

5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지에 준하는 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역

② 성장관리방안에는 다음 각 호의 사항 중 제1호와 제2호를 포함한 둘 이상의 사항이 포함

되어야 한다.

1. 도로, 공원 등 기반시설의 배
치와 규모에 관한 사항

2. 건축물의 용도제한, 건축물의
건폐율 또는 용적률

3. 건축물의 배치·형태·색채
· 높이

4. 환경관리계획 또는 경관계획

5. 그 밖에 난개발을 방지하고
계획적 개발을 유도하기 위하여
필요한 사항으로서 도시·군계
획조례로 정하는 사항

제56조의3(성장관리방안의 수립

절차) ① 특별시장·광역시장·
특별자치시장·특별자치도지사
· 시장 또는 군수는 법 제58조
제5항에 따라 성장관리방안에
관하여 주민의견을 들으려면 성
장관리방안의 주요 내용을 전국
또는 해당 지방자치단체의 지역
을 주된 보급지역으로 하는 둘
이상의 일반일간신문과 해당 지
방자치단체의 인터넷 홈페이지
등에 공고하고, 성장관리방안을
14일 이상 일반이 열람할 수 있
도록 하여야 한다.

<삭 제>

② 제1항에 따라 공고된 성장관리방안에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간 내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따라 제출된 의견을 성장관리방안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 30일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제58조제5항에 따라 성장관리방안에 관하여 해당 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 성장관리방안을 해당 지방의회에 보내야 한다.

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안이

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제58조제5항단서에 따라 주민과 해당 지방의회의 의견 청취, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 변경할 수 있다.

1. 성장관리방안을 수립한 대상 지역 전체 면적의 10퍼센트 이내에서 변경하고 그 변경지역에서의 성장관리방안을 변경하는 경우. 다만, 대상지역에 둘 이상의 읍·면 또는 동이 포함된 경우에는 해당 읍·면 또는 동 단위로 구분한 지역의 면적이 각각 10퍼센트 이내에서 변경하는 경우만 해당한다.

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시작지점 또는 끝지점이 변경되지 않는 경우로서 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 않는 경

우만 해당한다.

나. 지형사정으로 인한 기반
시설의 근소한 위치변경 또는
비탈면 등으로 인한 시설부지의
불가피한 변경인 경우

3. 삭제

4. 건축물의 배치·형태·색채
· 높이의 변경인 경우

5. 성장관리방안으로 정한 경미
한 변경사항에 해당하는 경우

6. 그 밖에 도시·군계획조례로
정하는 경미한 변경인 경우

⑥ 법 제58조제6항에 따른 성장
관리방안의 고시는 해당 특별시
· 광역시·특별자치시·특별자
치도·시 또는 군의 공보와 인
터넷 홈페이지에 다음 각 호의
사항을 게재하는 방법으로 한
다.

1. 성장관리방안의 수립 목적

2. 위치 및 경계

3. 면적 및 규모

4. 그 밖에 국토교통부령으로
정하는 사항

제56조의4(성장관리방안의 세부
기준) 국토교통부장관은 제56조

<삭 제>

의2 및 제56조의3에 따른 성장
관리방안의 수립 대상지역, 내
용 및 절차 등에 관한 세부적인
기준을 정하여 고시한다.

제70조(기반시설설치비용의 감면
등) ① (생 략)

② 제1항에 따른 공제금액 중
납부의무자가 직접 기반시설을
설치하는 데 든 비용은 다음 각
호의 금액을 합산하여 산정한
다.

1. 법 제69조제2항에 따른 건축
허가(다른 법률에 따른 사업승
인 등 건축허가가 의제되는 경
우에는 그 사업승인)를 받은 날
(이하 “부과기준시점”이라 한
다)을 기준으로 국토교통부장관
이 정하는 요건을 갖춘 「감정
평가 및 감정평가사에 관한 법
률」에 따른 감정평가업자 두
명 이상이 감정평가한 금액을
산술평균한 토지의 가액

2. (생 략)

③ ~ ⑤ (생 략)

<신 설>

<신 설>

제70조(기반시설설치비용의 감면
등) ① (현행과 같음)

② -----

--.

1. -----

----- 둘 이
상의 감정평가법인등-----

2. (현행과 같음)

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제3절 성장관리계획

제70조의12(성장관리계획구역의

<신 설>

지정 기준) ① 법 제75조의2제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역

2. 공장 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역

3. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 지역

제70조의13(성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립 절차)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제75조의2제2항에 따라 성장관리계획구역 또는 법 제75조의3제4항에 따라 성장관리계획에 관하여 주민의견을 들으려면 성장관리계획구

역안 또는 성장관리계획안의 주
요 내용을 전국 또는 해당 지방
자치단체의 지역을 주된 보급지
역으로 하는 둘 이상의 일간신
문과 해당 지방자치단체의 인터
넷 홈페이지 등에 공고하고, 14
일 이상 일반이 열람할 수 있도
록 하여야 한다.

② 제1항에 따라 공고된 성장관
리계획구역안 또는 성장관리계
획안에 대하여 의견이 있는 자
는 열람기간 내에 특별시장·광
역시장·특별자치시장·특별자
치도지사·시장 또는 군수에게
의견서를 제출할 수 있다.

③ 특별시장·광역시장·특별
자치시장·특별자치도지사·시
장 또는 군수는 제2항에 따라
제출된 의견을 성장관리계획구
역안 또는 성장관리계획안에 반
영할 것인지 여부를 검토하여
그 결과를 열람기간이 종료된
날부터 30일 이내에 해당 의견
을 제출한 자에게 통보하여야
한다.

④ 특별시장·광역시장·특별

자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제75조의2제2항에 따라 성장관리계획구역 또는 법 제75조의3제4항에 따라 성장관리계획에 관하여 해당 지방의회의 의견을 들으려면 성장관리계획구역안 또는 성장관리계획안을 해당 지방의회에 보내야 한다.

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리계획구역 또는 성장관리계획이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제75조의2제2항 단서 및 법 제75조의3제4항에 따라 주민과 해당 지방의회의 의견 청취, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 변경할 수 있다.

1. 성장관리계획구역 면적의 10퍼센트 이내에서 변경하고 그 변경지역에서의 성장관리계획을 변경하는 경우. 다만, 성장관

리계획구역에 둘 이상의 읍·면 또는 동이 포함된 경우에는 해당 읍·면 또는 동 단위로 구분한 지역의 면적이 각각 10퍼센트 이내에서 변경하는 경우만 해당한다.

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시작지점 또는 끝지점이 변경되지 않는 경우로서 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우만 해당한다.

나. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우

3. 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우

4. 성장관리계획으로 정한 경미한 변경사항에 해당하는 경우

5. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정

<신 설>

하는 경미한 변경인 경우

⑥ 법 제75조의2제5항에 따른
성장관리계획구역 또는 법 제75
조의3제4항에 따른 성장관리계
획의 고시는 해당 특별시·광역시
· 특별자치시·특별자치도·
시 또는 군의 공보에 다음 각
호의 사항을 게재하는 방법으로
한다.

1. 성장관리계획구역의 지정 또
는 성장관리계획의 수립 목적

2. 위치 및 경계

3. 면적 및 규모

4. 법 제75조의3제1항에 따른
성장관리계획의 수립 내용

제70조의14(성장관리계획의 수립
내용) 법 제75조의3제1항제5호
에서 “대통령령으로 정하는 사
항”이란 다음 각 호의 어느 하
나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 성장관리계획구역 내 토지개
발·이용, 기반시설, 생활환경
등의 현황 및 문제점

2. 그 밖에 난개발의 방지와 체
계적인 관리에 필요한 사항으로
서 특별시·광역시·특별자치

<신 설>

시·특별자치도·시 또는 군의
도시·군계획조례로 정하는 사
항

제70조의15(성장관리계획으로 건
폐율 완화 가능한 녹지지역) 법
제75조의3제2항제2호에서 “대
통령령으로 정하는 녹지지역”
이란 자연녹지지역과 생산녹지
지역을 말한다.

<신 설>

제70조의16(성장관리계획의 정비)
특별시장·광역시장·특별자치
시장·특별자치도지사·시장
또는 군수는 법 제75조의3제5항
에 따라 성장관리계획을 정비하
는 경우에는 다음 각 호의 사항
을 포함하여 검토한 후 그 결과
를 성장관리계획 입안에 반영하
여야 한다.

1. 개발수요의 주변지역으로의
확산 방지 등을 고려한 성장관
리계획구역의 면적 또는 경계의
적정성

2. 성장관리계획이 난개발의 방
지 및 체계적인 관리 등 성장관
리계획구역의 지정목적을 충분
히 달성하고 있는지 여부

<신 설>

제84조의3(성장관리방안 수립지역에서의 건폐율 완화기준) ①
법 제77조제5항에서 “대통령령으로 정하는 녹지지역”이란 자연녹지지역을 말한다.
② 법 제77조제5항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다. 다만, 공장의 경우에는 성장관리방안에 제56조의2제2항제4호에 따른 환경관리계획 또는 경관계획이 포함된 경우만 해당한다.
1. 계획관리지역: 50퍼센트 이하
2. 자연녹지지역 및 생산관리지

3. 성장관리계획에 따른 건축물의 용도제한 등으로 인해 토지 소유자의 토지이용 및 개발이 과도하게 제한되는지 여부
4. 향후 예상되는 여건변화
제70조의17(성장관리계획의 세부 기준) 제70조의12 내지 제70조의17에 따른 성장관리계획구역의 지정 기준 및 절차, 성장관리계획의 수립 기준 및 절차 등에 관한 세부적인 기준은 국토교통부장관이 정한다.

<삭 제>

역: 30퍼센트 이하

제97조(실시계획의 인가) ① ~

⑤ (생략)

⑥법 제88조제5항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 도시·군계획시설사업의 시행으로 용도폐지되는 공공시설에 대한 2 이상의 감정평가업자의 감정평가서(행정청이 아닌 자가 시행자인 경우에 한정한다). 다만, 제2항에 따른 해당 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가권자가 새로운 공공시설의 설치비용이 기존의 공공시설의 감정평가액보다 현저히 많은 것이 명백하여 이를 비교할 실익이 없다고 인정하거나 사업시행기간 중에 제출하도록 조건을 붙이는 경우는 제외한다.

6. ~ 8. (생략)

⑦ (생략)

제97조(실시계획의 인가) ① ~

⑤ (현행과 같음)

⑥-----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. -----

----- 둘 이상의 감정평가법
인등-----

---. -----

-----.

6. ~ 8. (현행과 같음)

⑦ (현행과 같음)

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 도시정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3709