

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률
시행령 일부개정령안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

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

2. 제안이유

최근 인구감소 등으로 인하여 발생하는 지역소멸위기 대응을 위하여 비도시지역의 토지를 효율적으로 활용할 필요성이 증가하고 있음. 이에 지역의 정주여건을 개선하고, 생산시설 증축을 지원할 수 있도록 토지규제를 완화하고자 함.

생산관리지역에 휴게음식점 입지 허용, 관리 및 녹지지역에 대안학교 등 입지 허용, 계획관리지역의 숙박시설 입지제한 완화 등을 통해 정주여건을 개선하고, 계획관리지역 내 개발진흥지구의 공장 건폐율 완화를 통해 생산시설 증설을 지원하려고 함

3. 주요내용

가. 생산관리지역에 휴게음식점 입지 허용(안 별표 19 제2호나목)

생산관리지역 안에서 상수원보호구역이나 하천 등으로부터 이격되어 환경 훼손 우려가 적은 지역에 대해서는 지역 특산물을 활용하는 소규모 카페, 제과점 등 휴게음식점의 입지를 도시·군계획조례로 허용하도록 함

나. 계획관리지역 안의 산업·유통개발진흥지구에서 건폐율 상향(안 제84

조제4항제2호가목)

계획관리지역에 산업·유통개발진흥지구를 지정하면서 도로, 상하수도 등 기반시설을 갖추는 경우에는 60퍼센트 범위에서, 이 경우로서 지구 단위계획을 함께 수립하는 경우에는 70퍼센트 범위에서 도시·군조례로 정하는 비율까지 건폐율을 완화할 수 있도록 함

다. 용도지역 변경 등에 따라 강화된 규제가 적용되는 기존 공장에 대한 특례 적용기간 확대(안 제84조의2, 제93조의3)

공장 준공 이후 예측할 수 없는 용도지역 변경 등의 사유로 강화된 규제가 적용되어 증축이 불가능하게 된 경우에도 그 사유가 발생한 날부터 10년이 되는 날까지 허가를 신청하는 경우에는 증축을 허용하도록 함

라. 녹지 및 관리지역에 대안학교 등 입지 허용(안 별표 15 제1호가목 및 제2호사목, 별표 16 제1호다목 및 제2호바목, 별표 18 제1호나목 및 제2호마목, 별표 19 제1호다목 및 제2호바목)

보전·생산녹지지역 및 보전·생산관리지역에서 자연친화적 교육 등 다양한 교육이 가능하도록 초·중·고등학교 졸업학력이 인정되는 학교의 입지를 도시·군계획조례로 허용하도록 함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고 전

3) 행정규제 : 규제심사 대상 사전검토 요청

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부개정령안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.
제84조제4항제2호가목 중 “40퍼센트”를 “40퍼센트, 다만 계획관리지역에 산업·유통개발진흥지구가 지정된 경우에는 60퍼센트로 하고,”로 하고, 같은 목에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우로서 지구단위계획을 수립하는 경우에는 70퍼센트로 한다.

제84조의2제2항 중 “2025년 12월 31일”을 “해당 용도지역으로 변경된 날부터 10년이 되는 날”로 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 전단 중 “(2020년 12월 31일”을 “(해당 용도지역으로 변경된 날부터 10년이 되는 날”로 한다.

제93조의3을 다음과 같이 한다.

제93조의3(기존 공장에 대한 특례) ① 제93조제2항에도 불구하고 녹지지역 또는 관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 공장으로 한정한다)이 제93조제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에는 다음 각 호의 요건을

모두 갖추어 기존 부지 내에서 증축 또는 개축할 수 있다.

1. 증축 또는 개축하려는 부분이 기존 용도와 같고, 건폐율은 40퍼센트 이내의 범위에서, 용적률은 100퍼센트 이내의 범위에서 최초 건축허가 시 도시·군계획조례에 따라 해당 공장에 허용된 범위 이내일 것

2. 해당 공장의 소유자가 제93조제1항 각 호의 사유가 발생한 날부터 10년이 되는 날까지 증축 또는 개축 허가를 신청할 것

② 제93조제3항에도 불구하고 녹지지역 또는 관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 공장으로 한정한다)이 제93조제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 부지를 확장하여 증축할 수 있다.

1. 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 기존 부지면적의 50퍼센트 이내일 것

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우일 것

가. 추가편입부지에 건축물을 증축하려는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우

1) 건폐율 40퍼센트 이내의 범위일 것(추가편입부지만을 대상으로 적용한다)

2) 제71조부터 제80조까지, 제82조, 제83조, 제85조부터 제89조까

지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 및 용적률 규정에 적합할 것

3) 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

나. 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

1) 건폐율 40퍼센트 이내의 범위일 것. (기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 적용한다)

2) 가목2)부터 3)까지의 요건을 모두 갖추는 것

3) 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 어느 하나에 해당하는 인증 등을 받기 위하여 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하는 것이 불가피하다고 인정할 것

가) 「식품위생법」 제48조에 따른 식품안전관리인증

나) 「농수산물 품질관리법」 제70조에 따른 위해요소중점관리기준 이행 사실 증명

다) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증

4) 기존 부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」 제3조제1항제2호가목에 해당하는 경우에는 합병하지 않을 수 있다.

3. 해당 공장의 소유자가 제93조제1항 각 호의 사유가 발생한 날부터 10년이 되는 날까지 증축 허가를 신청할 것

별표 15 제1호가목 중 “초등학교”를 “초등학교(「초·중등교육법」 제2조제4호 및 제5호의 학교 중 초등학교 졸업학력이 인정되는 학교를 포함한다)”로 하고, 같은 표 제2호사목 중 “유치원·중학교·고등학교”를 “유치원·중학교·고등학교(「초·중등교육법」 제2조제4호 및 제5호의 학교 중 중학교·고등학교 졸업학력이 인정되는 학교를 포함한다)”로 한다.

별표 16 제1호다목 중 “유치원·초등학교”를 “유치원·초등학교(「초·중등교육법」 제2조제4호 및 제5호의 학교 중 초등학교 졸업학력이 인정되는 학교를 포함한다)”로 하고, 같은 표 제2호바목 중 “중학교·고등학교·교육원”을 “중학교·고등학교(「초·중등교육법」 제2조제4호 및 제5호의 학교 중 중학교·고등학교 졸업학력이 인정되는 학교를 포함한다)·교육원”으로 한다.

별표 18 제1호나목 중 “초등학교”를 “초등학교(「초·중등교육법」 제2조제4호 및 제5호의 학교 중 초등학교 졸업학력이 인정되는 학교를 포함한다)”로 하고, 같은 표 제2호마목 중 “유치원·중학교·고등학교”를 “유치원·중학교·고등학교(「초·중등교육법」 제2조제4호 및 제5호의 학교 중 중학교·고등학교 졸업학력이 인정되는 학교를 포함한다)”로 한다.

별표 19 제1호다목 중 “초등학교”를 “초등학교(「초·중등교육법」 제2

조제4호 및 제5호의 학교 중 초등학교 졸업학력이 인정되는 학교를 포함한다)”로 하고, 같은 표 제2호나목 중 “나목”을 “나목(국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것에 한정한다)”으로 하며, 같은 호 바목 중 “유치원·중학교·고등학교”를 “유치원·중학교·고등학교(「초·중등교육법」 제2조제4호 및 제5호의 학교 중 중학교·고등학교 졸업학력이 인정되는 학교를 포함한다)”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제84조의2, 제93조의3의 개정규정은 2026년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(용도지역안에서의 건폐율에 관한 적용례) 제84조제4항제2호나목의 개정 규정은 이 영 시행 이후 도시·군관리계획을 입안하는 경우부터 적용한다.

제3조(보전녹지지역 등에서의 건축제한에 관한 적용례) 별표 15 제1호가목 및 제2호사목, 별표 16 제1호다목 및 제2호바목, 별표 18 제1호나목 및 제2호마목, 별표 19 제1호다목, 제2호나목 및 같은 호 바목의 개정규정은 이 영 시행 전에 다음 각 호의 신청이나 신고를 한 경우에도 적용한다.

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가의 신청(건축허가를 신청하기 위해 같은 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회의 심의를 신청한

경우를 포함한다)

2. 「건축법」 제14조에 따른 건축신고

3. 제1호에 따른 허가 또는 제2호에 따른 신고가 의제되는 다른 법률
에 따른 허가·인가·승인 등의 신청 또는 신고

제4조(기존 공장에 대한 특례 적용을 위한 허가 신청기간의 기산일에 관
한 경과조치) 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 전에 용도지역 변경 등
제84조의2, 제93조의3에서 각각 정하는 사유가 발생한 경우에 해당 규
정에 따른 기존 공장에 대한 특례 적용을 위한 허가 신청기간의 기산
일은 2026년 1월 1일로 한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제84조(용도지역안에서의 건폐율)	제84조(용도지역안에서의 건폐율)
① ~ ③ (생 략)	① ~ ③ (현행과 같음)
④법 제77조제3항에 따라 다음	④-----
각 호의 지역에서의 건폐율은	-----
각 호에서 정한 범위에서 특별	-----
시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별	-----
자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군	-----
계획조례로 정하는 비율 이하로	-----
한다.	---.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 개발진흥지구: 다음 각 목에	2. -----
서 정하는 비율 이하	-----
가. 도시지역 외의 지역에 지	가. -----
정된 경우: <u>40퍼센트</u>	----- <u>40퍼센트, 다만</u>
	<u>계획관리지역에 산업 · 유</u>
	<u>통개발진흥지구가 지정된</u>
	<u>경우에는 60퍼센트로 하</u>
	<u>고, 이 경우로서 지구단위</u>
	<u>계획을 수립하는 경우에는</u>
	<u>70퍼센트로 한다.</u>
나. (생 략)	나. (현행과 같음)
3. ~ 6. (생 략)	3. ~ 6. (현행과 같음)
⑤ ~ ⑨ (생 략)	⑤ ~ ⑨ (현행과 같음)
제84조의2(생산녹지지역 등에서	제84조의2(생산녹지지역 등에서

기존 공장의 건폐율) ① 삭 제
② 제84조제1항에도 불구하고
법 제77조제4항제2호에 따라 생
산녹지지역, 자연녹지지역 또는
생산관리지역에 있는 기존 공장
(해당 용도지역으로 지정될 당
시 이미 준공된 공장으로 한정
한다)의 소유자가 2025년 12월
31일까지 증축(준공 당시의 부
지에서 증축하는 경우로 한정하
다) 허가를 신청한 경우에는 건
폐율을 40퍼센트 이내의 범위에
서 최초 건축허가 시 해당 공장
에 허용된 건폐율까지 완화하여
적용할 수 있다.

③ 제84조제1항에도 불구하고
법 제77조제4항제2호에 따라 생
산녹지지역, 자연녹지지역, 생
산관리지역 또는 계획관리지역
에 있는 기존 공장(해당 용도지
역으로 지정될 당시 이미 준공
된 것으로 한정한다)이 부지를
확장하여 건축물을 증축하는 경
우(2020년 12월 31일까지 증축
허가를 신청한 경우로 한정하
다)로서 다음 각 호의 어느 하

기존 공장의 건폐율)

② -----

----- 해당 용도지역

으로 변경된 날부터 10년이 되

는 날-----

[illegible]

This image shows a full page of handwriting practice paper. It features multiple sets of horizontal dashed lines spaced evenly down the page, providing a guide for letter height and placement. The background is white, and the lines are light gray. There are no margins or additional markings present.

1. · 2. (현행과 같음)

제93조의3(기존 공장에 대한 특
례) ① 제93조제2항에도 불구하고
녹지지역 또는 관리지역에
있는 기존 공장(해당 용도지역
으로 지정될 당시 이미 준공된
공장으로 한정한다)이 제93조제

음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 공장의 소유자가 2025년 12월 31일까지 증축 또는 개축 허가를 신청한 경우에는 해당 호에서 정한 비율까지 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 기존 부지 내에서 증축 또는 개축하는 경우: 40퍼센트 이내의 범위에서 최초 건축허가 시 해당 공장에 허용된 건폐율

2. 부지를 확장하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우: 40퍼센트. 이 경우 가목의 경우에는 추가편입부지에 대해서만 건폐율 기준을 적용하고, 나목의 경우에는 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건폐율 기준을 적용한다.

가. 추가편입부지에 건축물을 증축하려는 경우로서 다음
의 요건을 모두 갖춘 경우
1) 추가편입부지의 면적이

1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 기존 부지 내에서 증축 또는 개축할 수 있다.

1. 증축 또는 개축하려는 부분이 기존 용도와 같고, 건폐율은 40퍼센트 이내의 범위에서, 용적률은 100퍼센트 이내의 범위에서 최초 건축허가 시 도시·군계획조례에 따라 해당 공장에 허용된 범위 이내일 것

2. 해당 공장의 소유자가 제93조제1항 각 호의 사유가 발생한 날부터 10년이 되는 날까지 증축 또는 개축 허가를 신청할 것

② 제93조제3항에도 불구하고 녹지지역 또는 관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로

3천제곱미터 이하로서 기존 부지면적의 50퍼센트 이내일 것

2) 제71조부터 제80조까지, 제82조, 제83조, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 및 용적률 규정에 적합할 것

3) 관할 특별시장·광역시·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

나. 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

1) 가목1)부터 3)까지의 요

지정될 당시 이미 준공된 공장으로 한정한다)이 제93조제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 부지를 확장하여 증축할 수 있다.

1. 추가편입부지의 면적이 3천 제곱미터 이하로서 기존 부지면적의 50퍼센트 이내일 것

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우일 것

가. 추가편입부지에 건축물을 증축하려는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우

1) 건폐율 40퍼센트 이내의 범위일 것(추가편입부지만을 대상으로 적용한다)

2) 제71조부터 제80조까지, 제82조, 제83조, 제85조부터 제89조까지 및 「수산

건을 모두 갖추는 것

2) 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 어느 하나에 해당하는 인증 등을 받기 위하여 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하는 것이 불가피하다고 인정할 것

가) 「식품위생법」 제48조에 따른 식품안전관리인증

나) 「농수산물 품질관리법」 제70조에 따른 위해요소중점관리기준 이행 사실 증명

다) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증

3) 기존 부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」 제3조 제1항제2호가목에 해당

자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 및 용적률 규정에 적합할 것

3) 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

나. 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

1) 건폐율 40퍼센트 이내의 범위일 것(기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 적용한다.)

2) 가목2)부터 3)까지의 요건을 모두 갖추는 것

3) 관할 특별시장·광역시

하는 경우에는 합병하지
않을 수 있다.

장·특별자치시장·특별
자치도지사·시장 또는
군수가 해당 지방도시계
획위원회의 심의를 거쳐
다음의 어느 하나에 해당
하는 인증 등을 받기 위
하여 기존 부지와 추가편
입부지를 하나로 하여 건
축물을 증축하는 것이 불
가피하다고 인정할 것

가) 「식품위생법」 제48
조에 따른 식품안전관
리인증

나) 「농수산물 품질관리
법」 제70조에 따른
위해요소중점관리기
준 이행 사실 증명

다) 「축산물 위생관리
법」 제9조에 따른 안
전관리인증

4) 기존 부지와 추가편입부
지를 합병할 것. 다만,
「건축법 시행령」 제3조
제1항제2호가목에 해당
하는 경우에는 합병하지
않을 수 있다.

	3. <u>해당 공장의 소유자가 제93조제1항 각 호의 사유가 발생한 날부터 10년이 되는 날까지 증축 허가를 신청할 것</u>
--	---

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 도시정책과	
연 락 처	(041) 201 - 3709