

	보 도 자 료		
	배포일시	2021. 1. 18.(월) / 총 4매(본문4)	
담당 부서 도시정책과	담 당 자	• 과장 정채교, 사무관 김세목, 주무관 김기환 • ☎ (044) 201-3709, 3712	
보 도 일 시	2021년 1월 19일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 19.(화) 11:00 이후 보도 가능		

국토계획법 시행령 개정안 국무회의 통과

- ◇ 역세권 복합용도개발 지구단위계획으로 주거지역 용적률 700%까지 완화
- ◇ 난개발 방지를 위해 계획관리지역에서 성장관리방안 수립 유도
- ◇ 주거지역과 숙박시설 이격거리 측정 기준 명확화 등

- 국토교통부(장관 변창흠)는 1월 19일 국무회의에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 일부개정안이 의결되었다고 밝혔다.
- 개정안은 역세권 고밀개발을 통한 주택공급 확대를 위해 역세권 복합용도개발 지구단위계획으로 주거지역 용적률을 700%까지 완화하고, 비도시지역의 난개발 방지를 위해 계획관리지역에서 성장관리방안 수립을 의무화하는 등 제도를 개선하였으며, 주요 내용은 다음과 같다.

< 역세권 복합용도개발 지구단위계획제도 개선 >

- 현재 국토계획법상 지구단위계획 중 교통이 편리한 역세권에 주거·상업 등의 기능을 결합한 복합용도개발이 가능한 개발 유형이 있으나, 준주거·준공업·상업지역에만 지정할 수 있어 적극적인 주택공급이 가능한 역세권의 일반주거지역*은 이를 적용할 수 없는 문제가 있었다.

또한, 일반주거지역은 현행 법령상 지구단위계획으로 용적률을 최대 400~500%까지만 완화**할 수 있어 역세권 고밀개발에 한계가 있었다.

* 서울시 철도 역사의 약 33%(300여 개 중 100여개)가 일반주거지역 인근에 위치

** 본래 허용 용적률(서울시 2종일주: 200%, 3종일주: 250%)의 2배까지 완화 가능

- 이에, 역세권 복합용도개발 지구단위계획구역 지정대상에 일반주거지역을 포함하고, 지구단위계획으로 일반주거지역을 준주거지역으로 변경하는 경우 용적률을 최대 700%까지 완화할 수 있도록 하였다.
- 또한, 준주거지역에서 용적률을 높이는데 일조권 규제 적용에 문제가 없도록 건축법상 채광 등의 확보를 위한 높이 제한을 최대 2배까지 완화할 수 있도록 하였다.

* 건축법 제61조제2항: 채광방향 일조권, 대지 내 인동간격

- 그리고, 이 제도가 국민 주거복지에 기여할 수 있도록 용적률 완화로 인한 토지가치 상승분의 범위 내 조례로 정하는 비율을 공공임대주택으로 기부채납을 하도록 하였다.
- 이 제도는 시행령 개정안 공포한 날부터 3개월 이후 시행되며, 시행 전까지 서울시 등 지자체는 시행령에서 조례로 위임한 사항을 조례에 반영한 뒤 본격 시행할 예정이다.

< 계획관리지역에 성장관리방안 수립 유도 >

- 현재 수도권·대도시의 비도시지역 중심으로 개별입지 공장의 무분별한 증가*로 난개발 우려가 제기되고 있다. 특히 전체 국토면적의 약 11%를 차지하는 계획관리지역은 네거티브 방식의 입지기준에 따라 주택과 상당수의 공장이 모두 입지할 수 있어 계획관리지역 내 집단주거지에 개별입지공장이 늘어나는 등 주거-공장 혼재 현상이 발생하고 있다.

* (08→20 개별입지공장 증가율) 전국 4.3배, 계획관리지역 23배, ○○시 계획관리지역 51배 증가

- 이로 인해, 예전부터 살고 있었던 마을 주민들은 인근 공장에서 발생하는 환경오염물질로 건강권이 침해받고, 도로 등 기반시설이 부족해져 일상생활에 불편을 겪는 등의 문제가 나타났다.

- 한편, '14년도에 비도시지역의 난개발 방지 수단으로 성장관리방안 제도*가 도입되어 세종시 등 일부 지자체에서 일부 성과**가 있었으나, 수립 여부가 전적으로 수립권자인 지자체의 재량사항으로 되어 있어 제도가 활성화되지 못한 한계가 있었다.

* 비시가화지역 중 개발압력이 높은 지역에 대해 기반시설 설치, 건축물 용도·밀도 등의 계획을 수립하고 이에 적합한 개발행위만 허가하는 제도

** 성장관리방안 수립지역 내 개발행위허가 15% 감소, 마을-공장 입지 분리, 충분한 기반시설 확충을 수반한 개발 등

○ 이에, 비도시지역 중에서도 가장 난개발 우려가 높은 계획관리 지역 안에서는 앞으로 지자체가 성장관리방안을 미리 수립한 경우에만 공장 및 제조업소의 입지가 허용된다.

- 다만, 지자체의 성장관리방안 수립에 걸리는 기간과 지역별 개발 압력 정도를 고려하여 지자체별로 공포일부터 최소 3년에서 최대 7년까지 차등적으로 유예기간*을 두고 시행된다.

* 수도권·대도시(인구 50만명 이상)와 그 연접 시·군 : 3년(89개 지자체)

그 외 지역 : 공장밀집도 및 공장증가율 고려하여 5년(24개) 또는 7년(46개)

< 기타 개선사항 >

① 주거지역과 숙박시설의 이격거리 측정 기준 명확화

○ 준주거지역과 상업지역에서 숙박시설 및 위락시설은 주거지역으로부터 조례로 정하는 거리 이상을 이격하는 경우에만 설치가 가능하나, 이격거리의 측정 기준이 불명확해 민원 등이 발생하였다.

- 이에 따라 금번 개정을 통해 숙박시설 및 위락시설의 이격 거리 측정 기준을 건축법과 동일한 기준을 적용하도록 “(숙박시설 및 위락시설)건축물의 각 부분”을 기준으로 명확히 하였다.

② 농림지역에 농업기계수리점 입지 허용

- 농업 종사자들이 농기계 수리점을 보다 쉽게 이용할 수 있도록 농림지역에 농기계수리점 입지를 허용한다. 지난 '20년 2월 국무총리 주재 국정현안점검조정회의를 통해 발표한 '지역 민생규제 혁신방안'의 후속조치이다.

③ 도시·건축공동위원회의 민간위원장 위촉 허용

- 지구단위계획을 심의하는 공동위원회는 지자체의 부단체장을 당연직 위원장으로 정하고 있어 전문적이고 창의적인 위원회 운영에 한계가 있을 수 있으므로, 도시계획위원회와 동일하게 지자체의 장이 임명 또는 위촉한 위원 중에서 위원장을 정하도록 하여 민간위원장을 선임할 수 있는 길을 열어주었다.

□ 국토교통부 최임락 도시정책관은 “이번 개정으로 역세권 주변의 주택공급 확대와 비도시지역 난개발 감소 등이 기대된다”면서,

- “빠른 시일 내 성과를 얻을 수 있도록 지자체 등과 협력해 나갈 것”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 김세욱 사무관 (☎ 044-201-3709)에게 연락주시기 바랍니다.