

6. 國土利用管理法 施行令(案) 立法豫告

자료제공 : 건설교통부

- 건설교통부는 공장과 물류시설의 입지를 쉽게하고 준농림지역의 무질서한 개발을 방지하는 것을 골자로 한 「국토이용관리법」시행령과 시행규칙을 입법예고 하였다.
- 개정(안)에 따르면 「산업촉진지구」 제도를 도입하여 동지구내에서는 제조업공장과 물류시설은 농지전용이나 산림형질변경없이 건축허가만으로 입지할 수 있게 되며 현재 준도시지역내 기존공장 증설시 건축면적의 10% 이상은 개발계획변경절차를 거쳐야 하던 것을 20%까지는 변경절차없이 증설이 가능하게 된다.
- 또한 준농림지의 무질서한 개발을 방지하기 위하여 건축물은 용적을 100%이하로 제한되며,
공동주택은 준도시지역으로 용도지역을 변경하여 300호 이상으로 계획적으로 개발하고 용적을 200% 이하로 제한함으로써 미관 등을 고려한 계획적 개발이 되도록 하였다.
- 준농림지역에서의 음식·숙박시설 설치의 지자체 조례로 수질오염, 경관훼손의 우려가 없다고 인정되는 지역 이외에는 금지하여 난개발을 방지토록 하였다.
- 이 밖에 토지거래 허가·신고구역의 해제권한의 일부가 시·도지사에게 위임되며 공공사업과 관련한 잔여토지를 취득하는 경우, 외국인의 토지취득허가를 받은 경우, 국세, 지방세를 토지로 물납하는 경우에는 토지거래 허가, 신고대상에서 제외된다.
- 이 개정(안)은 입법예고기간에 각계의견을 수렴한 후 경제 장관회의, 국무회의를 거쳐 확정될 예정이다.

국토이용관리법 시행령 및 시행규칙 개정안 주요내용

〈기업하기 쉬운 환경 조성〉

- 공장, 물류시설등이 쉽게 입지할 수 있는 「산업촉진지구」제도를 도입하여 농지전용, 산림형질변경 절차 없이 건축허가만으로 입지할 수 있도록 하고, 지정기준을 명확히 하고 지구지정권한과 지구지정시 100만제곱미터 미만의 농지협의 권한을 지방자치단체에 위임하여 지방실정에 맞춰 지구지정이 쉽고 조속히 이루어지도록 함
- 준도시지역내 기존공장의 건축면적 20%이내의 증설은 개발계획변경절차를 거치지 않고도 가능토록 함

〈준농림지의 무질서한 개발방지〉

- 농어촌지역에 공동주택이 무질서하게 건설되는 것을 방지하기 위하여 공동주택은 준도시지역에서 300호 이상으로 계획적으로 개발하고, 용적율 200%이하로 제한
- 준농림지역의 난개발을 방지하기 위하여 준농림지역에서의 건축물은 전용주거지역 수준인 용적율 100% 이하로 제한하고, 숙박·음식시설은 원칙적으로 제한하되 지방자치단체의 조례로 수질오염, 경관훼손 우려가 없다고 인정하는 지역과 시설은 허용토록 함

〈토지거래허가·신고제 개선, 기타〉

- 과학관, 폐광의 폐수처리시설을 공공시설의 범위에 포함하여 용도지역별 행위제한을 받지 않고 설치가 가능하도록 함
- 토지거래계약을 체결할 경우 시장, 군수와의 협의로 토지거래허가를 갈음하도록 하는 공공단체의 범위에 사립학교교원연금공단을 추가함.
- 토지거래허가·신고제의 적용을 받지 않는 범위에 외국인이 외국인 토지취득허가를 받은 경우와 공공사업과 관련한 잔여토지를 취득하는 경우, 국세 및 지방세 등을 물납하는 경우를 추가함
- 동일한 시·군·구안에서의 허가·신고구역 지정권한을 도지사에게 위임하던 것을 그 지정의 해제권한까지 추가 위임함

준농림·준도시지역 행위제한 비교

구 분	현 행	개 정(안)
<p>준농림지역</p> <ul style="list-style-type: none"> · 건축밀도 제한 · 공동주택 규모제한 · 음식·숙박업소 	<p>용적을 400% 이하(건축법)</p> <p>50호 이상은 준도시지역 취락지구로 용도변경하여 개발(지침으로 운영)</p> <p>원칙적으로 허용하되 지자체 조례로 제한가능(현재 40개 시·군에서 조례제정)</p>	<p>용적을 100% 이하</p> <p>300호 이상금지(300호 이상은 준도시지역 취락지구로 용도변경하여 개발)</p> <p>원칙적으로 금지하되 지자체 조례로 정하는 지역은 허용</p>
<p>준도시지역</p> <ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 규모제한 · 공동주택 밀도제한 	<p>규모 제한 없음</p> <p>15층, 용적을 150% 이하 도시인근지역, 대규모 취락지역, 기반시설이 갖추어진 지역등은 20층, 250%까지 허용(지침으로 운영)</p>	<p>아파트는 300호 이상으로 계획수립하여 개발</p> <p>용적을 200% 이하(예외조항 없음)</p>