

보도시점 : 2024. 11. 28.(목) 추후 별도 공지(11. 29.(금) 조간) / 배포 : 2024. 11. 28.(목)

## 맞춤형 토지이용규제 개선으로 지역경제와 첨단산업에 새 활력을!

- 개발제한구역(GB) 및 농림지역에 대한 입지규제 완화
- 첨단전략산업 특화단지에 용적률 혜택 강화

□ 국토교통부(장관 박상우)는 11월 28일 대덕 연구개발특구에서 개최되는 ‘제7차 규제혁신전략회의’에서 지역경제와 첨단산업 활성화를 위한 맞춤형 토지이용규제 개선 방안을 발표한다.

- 이번 규제 개선은 지난 2월 21일 울산에서 열린 민생토론회에서 발표한 토지이용규제 개선과제의 후속 조치로, 지역특성에 맞는 규제 완화를 위해 전문가 논의와 지자체 및 경제단체의 의견을 적극 수렴하여 총 27개의 개선과제(부처 협업과제 2개 포함)를 마련하였다.

\* 개선이 시급하거나 즉시 조치가 가능한 9개 과제는 기개선

□ 27개 개선 과제 중 지역경제 활성화와 첨단산업 발전을 위한 4개 핵심 과제는 다음과 같다.

- 첫째, 개발제한구역(GB)에 설치하는 전기차충전소를 주민편익시설로 분류하여 보전부담금\*을 면제\*\*할 수 있도록 개선한다. 이를 통해 GB 내 부족한 충전인프라 확충과 주민 편의 증진이 가능할 것으로 기대된다.

\* 주민지원사업, 토지매수 등 GB 주민 복지사업 활용을 위한 재원  
(부담금 = GB 내외 지가차액 × 토지 형질변경 면적 × 부과율)

\*\* 주민편익시설로 분류시 부과율 면제(개발제한구역법 별표)

또한, 지난 2월 민생토론회에서 건의된 사항을 바탕으로 비수도권 전략사업에 대하여는 해제가능 총량의 감소 없이 GB를 해제할 수 있도록 규제 개선을 완료(4월)하였으며, 이에 따른 후속 조치로 전략사업 선정

절차에 착수, 중앙도시계획위원회와 국무회의 심의 등 절차를 신속히 이행하여 연내에 전략사업이 선정될 수 있도록 적극 지원할 계획이다.

- 둘째, 과학기술 혁신클러스터 고도화를 위해 연구개발특구 녹지지역의 **건폐율과 용적률 혜택을 상향**(법적 상한의 1.5배 → 2배)한다. 이를 통해 연구개발특구 내 공간 부족으로 어려움을 겪고 있는 입주 기업, 연구기관을 위해 기업·연구 공간을 확보하고 입주 환경을 개선하여 특구의 **신산업 성장 생태계 활성화**가 가능할 것으로 보인다.

\* 대덕연구개발특구(1지구)의 경우, 건축가능 연면적이 1,950만㎡에서 2,600㎡으로 최대 650만㎡ 증가하여 특구 내 창업, 중소기업 등의 고밀도 건축증축이 가능

- 셋째, 반도체 등 첨단전략산업의 생태계를 확장하기 위해 **국가첨단전략산업 특화단지**의 **용적률 혜택을 강화**한다. 반도체 등 첨단산업의 공간 **효율성을 극대화**하기 위해 특화단지에 위치한 산업단지의 **용적률 혜택을 법적 상한의 1.5배**(경제자유구역과 동일한 수준)로 **상향 조정**한다.

이 경우, **준공업지역**에 소재한 첨단기업은 **용적률을 최대 600%까지** 활용할 수 있게 되는 등 전국 210만㎡ 규모의 54개 특화단지의 **첨단산업 집적도를 높이고, 첨단산업 클러스터 형성**이 가능하다.

- 넷째, 농림지역에서 일반인의 **단독주택 건축을 허용**한다. 그간 농어업 종사자용 단독주택만 허용되어 귀농·귀촌의 걸림돌로 작용하던 규제를 완화하여 귀농·귀촌을 활성화하고 농촌 정주 여건 개선을 유도함으로써 **주말·여가 수요를 충족**하고 **농촌 지역의 경제 활성화**에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

- 국토교통부 진현환 1차관은 “이번 토지이용규제 개선이 지역경제와 첨단산업 발전에 기여할 중요한 전환점이 될 것이다”라며, “정부는 국민이 체감할 수 있는 실질적인 변화를 위해 규제 개선을 지속적으로 선도하고, 지역사회와 산업계의 **다양한 목소리를 반영**해 모두가 함께 성장할 수 있는 **경제환경을 조성**해 나가겠다”라고 밝혔다.

※ 붙임1: 세부 개선과제(총 27건)  
 붙임2: 주요 개선사항 인포그래픽

담당 부서 <총괄> <용도지역·구역>  <개발제한구역>  <도시계획시설>  <산업단지>  <새만금사업지역> <가로구역별최고 높이제한지역>  <재정비축진지구> <기업형임대주택 공급촉진지구> <노외주차장 설치제한지역>  <물류단지>  <장애물제한표면>  <접도구역> <소규모재개발사업 시행예정구역>	국토교통부 도시정책관 도시정책과  녹색도시과  도시활력지원과  산업입지정책과  성장거점정책과  건축정책과  주택정비과  민간임대정책과  생활교통복지과  첨단물류과  공항운영과  도로관리과  도심주택공급협력과	책임자	과장	정진훈	(044-201-3706)
		담당자	사무관	하철호	(044-201-4972)
		담당자	서기관	박형재	(044-201-3709)
		책임자	과장	장구중	(044-201-3742)
		담당자	사무관	윤희근	(044-201-3747)
			사무관	전성이	(044-201-3745)
			사무관	이주동	(044-201-3752)
		책임자	과장	최병길	(044-201-4920)
		담당자	사무관	박가나	(044-201-3722)
		책임자	과장	김민태	(044-201-3674)
		담당자	사무관	김보람	(044-201-3677)
		책임자	과장	윤준상	(044-201-3684)
		담당자	사무관	유이영	(044-201-3687)
		책임자	과장	문석준	(044-201-3755)
		담당자	사무관	주남희	(044-201-4750)
		책임자	과장	박용선	(044-201-3383)
		담당자	사무관	윤종현	(044-201-3387)
		책임자	과장	김계흥	(044-201-4100)
		담당자	사무관	유지현	(044-201-4101)
		책임자	과장	신보미	(044-201-3797)
담당자	사무관	조광영	(044-201-3814)		
책임자	과장	안진애	(044-201-4006)		
담당자	사무관	김미리	(044-201-4013)		
책임자	과장	강철윤	(044-201-4347)		
담당자	사무관	신경	(044-201-4354)		
책임자	과장	지동선	(044-201-3909)		
담당자	사무관	이미리	(044-201-3917)		
책임자	과장	김형철	(044-201-4937)		
담당자	사무관	최우영	(044-201-4944)		
담당 부서 <총괄>  <특화단지>	산업통상자원부 규제개혁법무담당관  반도체과	책임자	과장	박위규	(044-203-5540)
		담당자	사무관	문의진	(044-203-5546)
		책임자	과장	이규봉	(044-203-4270)
		담당자	팀장	권순목	(044-203-4145)
		담당자	사무관	이달수	(044-203-4147)
담당 부서 <연구개발특구>	과학기술정보통신부 지역과학기술진흥과	책임자	과장	고정호	(044-202-4740)
		담당자	사무관	이정수	(044-203-4744)

**1. GB 내 스마트팜 설치 허용** (녹색도시과)**현행**

- ▶ 개발제한구역 내 스마트팜 시설 도입을 위한 콘크리트 타설이 제한\*되어 있어, 각종 장비·기계 등의 설치가 곤란하여 스마트팜 활성화에 장애
  - \* 가로·세로·높이 각각 40cm 이하 규모만 콘크리트 타설이 가능

**개선**

- ▶ 적정 수준의 콘크리트 타설이 수반되는 스마트농업 시설을 GB 내 허가 대상 시설로 허용하는 방안 검토(현재 농림부와 세분 시설기준 마련 협의중)
  - ⇒ (농림부) 관련법령 제·개정 / (국토부) 개발제한구역법 시행령 개정(중장기)

**2. GB 환경평가등급 지표 개선** (녹색도시과)**현행**

- ▶ 공익사업을 위해 GB 해제 추진 시 환경평가 1·2등급지는 해제지역에서 제척하나, 천연·자연림의 수령이 늘어남에 따라 1~2등급지가 지속 확산
  - \* 수령 10년 이하 천연림으로 구성된 3등급지가 10년의 세월이 지나 2등급지로 승격

**개선**

- ▶ 수목 성장기간을 고려한 환경평가등급 조정안 마련
  - ⇒ 식물상 평가지표 등급기준 조정을 위한 연구용역('26.)

**3. 국방·방위사업 관련 GB 관리계획의 검토·승인의 우선 심의** (녹색도시과)**현행**

- ▶ 대전 GB 내 사업장에서 국방·방위사업을 진행하고 있으나, 관리계획 검토 및 승인 절차에 과다한 시간 소요(평균 3년 이상)

**개선**

- ▶ GB 관리계획 수립권자(사·도지사) 협의 통해 주요 시설은 신속·우선 심의
  - ⇒ 행정안내('24.12)

**4. 비수도권의 국가지역전략사업은 GB 해제 가능총량에서 제외** (녹색도시과)**현행**

- ▶ 개발제한구역(GB) 해제는 권역별 해제가능총량 범위 내에서만 가능

**개선**

- ▶ 비수도권 국가지역전략사업은 해제가능 총량과 별도로 GB 해제 허용
  - ⇒ 광역도시계획수립지침 개정 완료('24.4)

**5. 비수도권의 국가지역전략사업은 환경평가 1·2등급지도 GB 해제 허용** (녹색도시과)**현행**

- ▶ 환경평가 1·2등급지는 원칙적으로 GB 해제 불가
- ▶ 비수도권 국가지역전략사업은 해제면적과 동일한 면적의 신규 GB

**개선**

- 지정을 조건으로 환경평가 1·2등급지도 해제 허용
  - ⇒ 광역도시계획수립지침 등 개정 완료('24.4)

**6. GB 내 전기차 충전소 설치 보전부담금 면제** (녹색도시과)**현행**

- ▶ 주유소·LPG충전소와 달리 전기차 충전소는 GB 보전부담금 부과

**개선**

- ▶ 지자체·GB 장기거주자가 전기차충전소 설치 시 부담금 면제
  - ⇒ 개발제한구역법 시행령 개정('25.上)

## 7. GB 내 도심지 군부대 이전사업 등 허용 (녹색도시과)

### 현행

▶ 인천은 도심 군부대 이전(3.1km<sup>2</sup>), 아라뱃길 개발(3.4km<sup>2</sup>) 등 사업 추진을 위해 개발제한구역 해제 필요하나, 총량 부족

### 개선

▶ GB 지정목적에 부합하고 지정 가능한 지역 제안시 전문기관 검토 및 중앙도시계획위 심의 등을 거쳐 신규 GB로 지정하여 해제가능총량 확대  
⇒ 국토부 심의 적극 지원(인천시 심의신청 시)

## 8. 생산관리지역 내 주차장 건축 허용 (도시정책과)

### 현행

▶ 생산관리지역에 공장의 주차난 해소를 위한 부지가 있지만 일반 주차장 설치가 불허되어 주차 불편

### 개선

▶ 생산관리지역 내 공장 이용자에게 제공되는 주차장의 입지 허용  
⇒ 국토계획법 시행령 개정('25.)

## 9. 입지규제최소구역을 도시혁신구역으로 대체 (도시정책과)

### 현행

▶ 유사한 기능(용도·밀도 제한 없음)의 두 구역이 병존

### 개선

▶ 도시혁신구역으로 통합  
⇒ 국토계획법 개정 완료('24.2)

## 10. 농림지역 내 단독주택 건축 허용 (도시정책과)

### 현행

▶ 농림지역에서는 농어가주택의 건축은 허가하는 반면, 단독주택 건축은 금지  
\* 농업진흥지역에서는 농어가주택과 단독주택의 건축을 모두 허용

### 개선

▶ 농림지역에서 농어가주택 외 단독주택의 입지 허용  
⇒ 국토계획법 시행령 개정('25.上)

## 11. 자연녹지지역 지정 이전에 입지한 공장 건폐율 한시적 완화 (도시정책과)

### 현행

▶ 입지 당시 기타 관리지역이었던 공장부지가 자연녹지지역으로 변경시 건축물 및 기계설비의 증설 불가  
\* (건폐율) 보전·생산관리지역: 20% 이하 / 계획관리지역: 40% 이하 / 자연녹지지역: 20% 이하

### 개선

▶ 자연녹지지역 지정 전 관리지역 준공 공장 한정 건폐율 완화(20% → 40%)  
⇒ 국토계획법 시행령 개정 완료('24.5)

## 12. 장기미집행 도시계획시설 부지 내 노인복지시설 설치 허용 (도시활력지원과)

### 현행

▶ 장기미집행 도시계획시설 부지에는 3층 이하의 제1,2종 근린생활시설 및 공작물만 설치 허용

### 개선

▶ 초고령 사회 등 사회변화를 반영하여 기존 허용규모(3층 이하) 수준의, 노인복지주택 제외한 노인복지시설에 한정해 건축을 추가로 허용  
⇒ 국토계획법 시행령 개정('25.)

13. **복개된 우수시설에 버스공영차고지 조성 허용** (도시활력지원과)

현행

- ▶ 우수시설\*은 방재시설로서의 기능과 재해예방을 위해 복개한 후에도 설치 시설을 엄격히 제한(공공청사, 문화·사회복지·체육시설, 공공임대주택 등만 허용)  
\* 하천이나 제방 근처에 임시로 빗물 등을 가두었다가 방류하는 시설

개선

- ▶ 공영차고지의 공공성 등을 고려하여 우수시설 복개 후 설치 허용  
⇒ 도시계획시설규칙 개정('25.上)

14. **도시계획도로 예정지 해제로 인한 피해 방지** (도시활력지원과)

현행

- ▶ 도시·군계획시설 지정 후 10년간 미집행한 경우 자동 실효되어, 도시 계획도로(예정지)가 해제 → 도시계획도로(예정지)에 접한 것을 근거로 건축허가 등을 받은 주민 피해 발생

개선

- ▶ 관련 가이드라인을 개정하여 지자체에서 장기미집행 시설의 자동실효에 따른 예방 방안을 마련토록 명확화  
⇒ 도시·군계획시설 장기미집행 해소 및 관리 가이드라인 개정('25.)

15. **산업단지 복합구역 내 R&D 시설 입지 허용** (산업입지정책과)

현행

- ▶ 산업단지의 복합구역\*에서는 산업시설 면적이 복합용지의 100분의 50 이상이 될 것을 규정  
\* 산업집적을 위하여 기업, 연구소, 대학 및 기업지원시설 등을 하나의 구역에 설치하는 구역

개선

- ▶ R&D시설을 산업시설로 해석, 산업시설 면적으로 산정하여 복합구역 내 입지 가능한 것으로 유권해석 및 지자체 안내  
\* (산업입지법 제7호의2) 지식산업(연구개발업 포함) 관련 시설은 산업시설용지에 입주 가능  
⇒ 유권해석 및 행정안내 완료('24.4)

16. **국가산단 개발·실시계획 권한 등을 시·도지사로 위임** (산업입지정책과)

현행

- ▶ '90년 이전 지정된 국가산단 18개에 대하여만 개발계획 및 실시계획의 변경 권한 등이 시·도지사로 위임

개선

- ▶ 준공 후 10년 이상 경과된 국가산단에 대하여 개발계획 및 실시계획 변경 등의 권한을 시·도지사로 위임 확대  
⇒ 산업입지법 시행령 개정 완료('23.12)

17. **고군산군도 일대 새만금사업지역 축소** (성장거점정책과)

현행

- ▶ 새만금사업지역 내 건축, 공작물 설치 등 행위 시 새만금청장 허가 필요

개선

- ▶ 새만금사업지역 중 개인 사유지가 다수 편입된 고군산군도지구(3.3km<sup>2</sup>) 일대에 대하여 사업지역 조정  
⇒ 새만금 사업지역변경 고시('25.)

18. **가로구역별 최고 높이 제한지역을 고도지구로 통폐합** (건축정책과)

- 현행** ▶ 유사한 기능(높이 제한)의 지구가 병존  
▶ 규제 목적 및 건축물 높이에 대한 지자체의 제한 등 고도지구와 유사성을
- 개선** 종합적으로 고려하여 후 고도지구로 통폐합  
⇒ 건축법 및 동법 시행령 개정('26.)

19. **재정비촉진지구 지정 면적 요건 완화 및 지원 확대** (주택정비과)

- 현행** ▶ 재정비촉진지구는 최소 면적 50만㎡ 이상 지역을 지정, 건축물의 건축 등 행위를 제한하는 반면, 사업시행과 관련하여 건축규제완화 특례 등 지원
- 개선** ▶ 재정비촉진지구 지정요건 완화(최소면적 50만㎡ → 10만㎡) 및 용적률 1.2배 확대, 기반시설에 대한 국비지원 확대(최대 50% → 70%)  
⇒ 도시재정비법 개정 완료('24.4)

20. **기업형 임대주택 공급촉진지구 지정 해제 완화** (민간임대정책과)

- 현행** ▶ 기업형 임대주택 공급촉진지구 지정해제 사유를 "사업준공" 및 "지정 고시된 날로부터 2년 내 지구계획 승인 미신청시"로 한정
- 개선** ▶ 공급촉진지구 사업을 계속 추진할 필요성이 없어지거나 추진하는 것이 현저히 곤란한 경우 공급촉진지구 지정 해제가 가능하도록 허용  
⇒ 민간임대주택에 관한 특별법 개정('25.上)

21. **노외주차장 설치제한지역 폐지** (생활교통복지과)

- 현행** ▶ 지자체장은 노외주차장을 설치하면 교통 혼잡이 가중될 우려가 있는 지역에 한하여 조례로 노외주차장의 설치 제한 가능
- 개선** ▶ 도입 후('95) 약 30년간 지정 실적이 없어 폐지  
⇒ 주차장법 개정('25.)

22. **부동산신탁업자로서의 물류단지 사업시행자 변경 절차 완화** (첨단물류과)

- 현행** ▶ 부동산신탁업자로서의 사업시행자 변경시 물류단지개발계획의 중요사항으로 규정되어 물류시설분과위원회의 심의 대상
- 개선** ▶ 물류단지 지정권자의 승인을 받은 신탁업자로서의 사업시행자 변경은 물류시설분과위원회 심의에서 제외  
⇒ 물류시설법 시행령 개정('25.上)

23. **장애물 제한표면구역의 높이 제한 개선** (공항운영과)

- 현행** ▶ 항공안전을 위해 공항 주변지역에서 건축물 등의 높이 제한
- 개선** ▶ 국제기구(ICAO) 협력하여 높이 제한에 대한 기준개정 추진  
\* ICAO 개정초안('23.6) 주요 내용 : ① 일률적인 제한표면 방식 → 금지·평가표면으로 이원화, ② 표면 침투에 대한 유연성을 적용하기 위한 안전성 검토 핵심절차 마련  
⇒ ICAO 일정에 맞춰 공항시설법 개정

24. **지역 여건 맞춤형 접도구역 지정 기준 마련 및 구역 조정** (도로관리과)

**현행**

- ▶ 일률적 지정기준\*으로 인해 토지 형질변경, 건축물 신축개축증축 등 행위 제한  
\* 지정폭 : (고속국도) 10m, (일반국도) 5m, (지방도) 5m

**개선**

- ▶ 도로 여건(부체도로·여유부지 유무, 민원 등)을 고려하여 접도구역 지정 기준을 완화하고, 불필요하게 지정된 구역(폐도 등)은 해제  
⇒ 접도구역 관리지침 개정('25.上)

25. **소규모재개발사업 시행예정구역 폐지** (도심주택공급협력과)

**현행**

- ▶ 소규모재개발사업을 시행하려는 자는 사업시행 전 토지등소유자 동의, 지방의회 의견청취 등 절차를 거쳐 사업시행예정구역 지정 필요

**개선**

- ▶ 가로주택정비사업 등 타 소규모 주택정비사업과 같이 시행예정구역 지정 없이 조합설립인가 등 절차 이행이 가능하도록 예정구역 폐지  
⇒ 소규모주택정비법 개정 완료('23.10)

26 **첨단전략산업 특화단지 용적률 완화** (산업부 협업)

**현행**

- ▶ 첨단산업 육성을 위해 특화단지에 용적률 인센티브를 부여하고 있으나, 입지에 따라 혜택이 차등\* 적용 중  
\* 특화단지의 약 90%인 산업단지는 1.4배, 10%인 경제자유구역은 1.5배 용적률 완화

**개선**

- ▶ 계획입지인 산업단지가 특화단지에 위치한 경우, 용적률 최대한도를 경제자유구역·새만금 수준으로 상향(법적 상한의 140% → 150%)  
⇒ 국가첨단전략산업법 개정('25.)

27 **연구개발특구 내 녹지지역 건폐율·용적률 완화** (과기부 협업)

**현행**

- ▶ 특구 내 녹지지역(교육, 연구 및 사업화 시설 구역)은 건폐율(30% 이하), 용적률(150% 이하)이 적용되어 효율적 토지 활용이 제한적  
\* 판교 : 건폐율 70%, 용적률 500% / 마곡 : 건폐율 70%, 용적률 400%  
- 특구 내 입주한 연구기관, 기업 등의 신기술, 신산업 등을 위한 공간 확장, 연구성과의 사업화를 위한 공간 확보 필요  
\* 대덕특구 840만 평 중 84%가 녹지구역 → 공간부족으로 특구 이탈(이전 또는 분원설립 등)

**개선**

- ▶ 녹지지역 건폐율·용적률 완화 확대(법적 상한의 150% → 200%)  
⇒ 특구법 시행령 제37조 개정 완료('24.5)



# 맞춤형 토지이용규제 개선으로 지역경제와 첨단산업에 활력을 불어넣겠습니다

## 지역경제 활성화

### 개발제한구역(GB) 규제완화 및 지원

#### 비수도권 전략사업

지역전략사업 선정 시  
총량 예외

환경 1·2등급지해제 허용  
(대체지 지정 조건)

\* '24.2월 발표, 4월 지침 개정

국무회의 심의 등  
절차 신속 이행

#### 연내 전략사업 선정 지원

\*예) 울산권 최대 10조원의  
직접투자 효과 기대  
(GB 내 해제 가능 산업단지 고려 시)

#### 전기차 충전소

주민편의 시설에서 제외  
가장 높은 부담금 부과

\* 지가차액 × 토지형질변경면적  
× 부과율(130%)

주민편의 시설로 분류  
지자체·GB 장기 거주자가  
설치 시 부담금 면제

주민편의 증진

### 농림지역 내 일반인 단독주택 건축 허용

#### 농어업인 단독주택만 허용



귀농·귀촌 걸림돌  
농어가 요건 충족시까지  
진입장벽

#### 일반인 단독주택도 허용



안정적 거주지원  
귀농·귀촌 인구



생활인구 유입 촉진  
주말 여가 인구



지역사회발전  
지역행사 참여, 지역경제 기여



도·농간 교류 제한  
체류 불편, 심리적 거리

## 첨단산업 지원

### 연구개발특구(녹지지역) 건폐율/용적률 완화

연구개발특구내(녹지지역)  
밀도 제한

\* 건폐율 30%, 용적률 150% 불과

연구개발특구  
대부분 녹지지역에 입지  
연구개발시설 개발 제한

유사목적 용지대비  
낮은 토지 이용  
(판교) 용적률 500%,  
(마곡) 용적률 400%

연구기관 및 기업  
공간 부족  
특구와 연구기관 분원 설치  
및 기업 이탈

건폐율/용적률  
최대 40%/200%로 상향

효율적 특구  
토지(녹지) 이용

타 개발 지구 대비  
경쟁력 개선

연구개발 및  
사업화 공간 확보

### 첨단전략산업 특화단지 용적률 완화

기존  
1.4배

1.5배  
경제자유구역  
수준



국토교통부



산업통상자원부



과학기술정보통신부