

## CONTACT



변호사 김명중

T: 02.2191.3049  
E: [myungjong.kim@leeko.com](mailto:myungjong.kim@leeko.com)



변호사 김범준

T: 02.6386.0811  
E: [beumjun.kim@leeko.com](mailto:beumjun.kim@leeko.com)

## 국토계획법 개정안 공포

## ... 융복합 도시공간 조성을 위한 제도 개선

‘공간혁신구역 3종(도시혁신구역, 복합용도구역, 도시·군계획시설입체복합구역)’의 도입을 내용으로 하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하, 국토계획법) 개정안(법률 제20234호)이 2024. 2. 6. 공포(2024. 8. 7. 시행)되어, 융복합 도시공간 조성을 위해 국토교통부가 오랜 기간 준비해 온 「도시계획 혁신 방안」이 드디어 제도적 토대를 마련하게 되었습니다.

‘공간혁신구역 3종’ 제도는 용산국제업무지구 사업의 실패 원인을 해결하는 한편, 창의적이고 입체적인 공간활용을 도모하기 위해 국토계획법이 수십 년간 유지해 온 ‘용도지역제’ 도시계획에 따른 각종 규제를 완화하는 획기적인 제도로 평가되고 있습니다.

이번 개정의 주요 사항은 다음과 같습니다.

## 1. 도시혁신구역의 도입 - 용산국제업무지구 개발사업 재개를 위한 제도 개선

- 도시혁신구역은 지난 2007년 ‘용산정비창 부지’에서 추진되던 용산국제업무지구 사업의 실패를 극복하고, 구도심 지역에서의 대규모 융복합 고밀도 개발사업 추진을 지원하기 위해 도입된 제도입니다.
- 이 제도는 ‘도시혁신계획’, ‘공간재구조화계획’ 등의 새로운 제도를 도입하고, 민간이 도시혁신계획을 제안하여 그 제안이 받아들여지는 경우, 수용권 및 환지방식을 정하고 있는 도시개발법에 따른 도시개발구역 지정이 의제되고 제안자가 시행자격을 취득하도록 함으로써, 도시개발사업과의 연계를 강화하여 민간의 참여 유인을 확대하는 제도입니다.

신설 조항	주요 내용
제2조 제4호 사.목, 제5호의5, 제40조의3 등	창의적이고 입체적인 도시공간 개발을 위해 도시혁신구역을 도입하고, 구역의 지정과 계획의 수립 등을 공간재구조화계획으로 결정하도록 함
제80조의4	도시혁신구역 내 토지이용, 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등은 도시혁신계획으로 정하도록 함
제83조의3	원활한 사업추진이 가능하도록 도시혁신구역 내에서 다른 법률에 따른 규제의 적용을 배제하는 각종 특례를 신설하고, 민간이 도시혁신계획을 제안하여 「도시개발법」에 따라 사업을 시행하는 경우에는 도시혁신구역과 도시혁신계획을 각각 도시개발구역과 도시개발계획으로 의제하고, 제안자도 「도시개발법」상의 사업시행자로 간주함

## 2. 복합용도구역의 도입 - 주거, 업무, 여가 등 복합개발사업의 기초

- 복합용도구역은 주거·업무·여가 등 다양한 도시기능이 융·복합된 공간을 조성하기 위해 도입된 제도입니다.
- 복합용도구역 내에서는 복합용도계획을 통해 건폐율 및 용적률 제한이 대폭으로 완화될 수 있는 만큼(개정안 제80조의5 제2항), 노후·쇠퇴 등으로 기존 용도지역의 변화가 필요하지만 전면적 재개발보다는 점진적·융합적 전환이 필요한 지역에 위 제도의 활용가능성이 높을 것으로 기대됩니다.

신설 조항	주요 내용
제2조 제4호 아.목, 제5호의6, 제40조의4 등	주거·업무·여가 등 다양한 도시기능이 융·복합된 공간을 조성하기 위하여 복합용도구역을 도입하고, 구역의 지정과 계획의 수립 등을 <b>공간재구조화계획</b> 으로 결정하도록 함
제80조의5	복합용도구역 내 건축물이나 시설의 용도·종류 등과 건폐율, 용적률은 복합용도계획으로 정하되, 구역 내 건폐율과 용적률은 용도지역별 상한의 범위에서 정하도록 함
제83조의4	복합용도구역에 「건축법」에 따른 특별건축구역 지정 등의 특례 적용

## 3. 도시·군계획시설입체복합구역의 도입 - 노후 터미널 등 도시계획시설의 입체적 개발의 도구

- 도시·군계획시설입체복합구역(이하, **입체복합구역**)은 노후화된 도시계획시설의 입체·복합적 활용을 촉진하고자 도입된 제도입니다.
- 입체복합구역을 설정함으로써 도로·철도를 지하화한 후 그 지상부를 복합적으로 개발하거나, 공공청사·주택·종합의료시설 등 서로 다른 성격을 갖는 기반시설을 복합적으로 조성하는 등의 혁신적인 도시계획시설사업을 추진할 수 있게 될 것으로 기대됩니다. 그리고 개정안에 따르면 향후 입체복합구역이 지정됨에 따라 용도지역제 도시계획에 따른 건폐율, 용적률, 높이 등의 제한을 완화 적용받을 가능성이 있어(개정안 제40조의5 제2항), 향후 시행령의 개정 및 정부 정책을 주목할 필요가 있습니다.

신설 조항	주요 내용
제2조 제4호 자.목, 제26조 제1항 제5호, 제40조의5 제1항 등	도시·군계획시설의 입체복합적 활용을 위해 <b>도시·군계획시설입체복합구역(이하, 입체복합구역)</b> 을 도입하고, 구역의 지정 등을 도시·군관리계획으로 결정하도록 하되, 주민 및 이해관계자의 제안도 가능하도록 함
제40조의5	입체복합구역은 도시·군계획시설부지의 전부 또는 일부에 대하여 노후시설 개량, 첨단기술을 적용한 새로운 기반시설 구축 등을 목적으로 지정하되, 구역 내 도시계획시설 또는 비도시계획시설에 대한 건축제한, 건폐율, 용적률, 높이 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 따로 정할 수 있도록 함
제43조 제2항	효율적인 토지 이용을 위하여 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정하거나 공간의 일부를 구획하여 도시·군계획시설을 결정할 수 있도록 함

저희 법무법인(유) 광장 건설부동산 그룹은 공공·민간 부문의 건설공사는 물론, 도시개발사업, 재건축/재개발정비사업, 도시계획시설사업 등 다양한 형태의 개발사업과 관련하여 유기적이고 종합적인 법률 서비스를 제공하여 왔습니다. 이와 관련하여 법적 도움이 필요하실 경우 언제든지 법무법인(유) 광장 건설부동산 그룹으로 연락하여 주십시오.

이 뉴스레터는 일반적인 정보 제공만을 목적으로 발행된 것으로서, 법무법인(유) 광장의 공식적인 견해나 법률의견이 아님을 알려드립니다. 법무법인(유) 광장에서 발송하는 뉴스레터를 원하지 않으시면 [수신거부](#)를 클릭해 주십시오.

뉴스레터 더 보기

Lee  
& KO  
법무법인(유) 광장

서울 | 판교 | 북경 | 호치민시티 | 하노이  
02.772.4000 | mail@leeko.com | www.leeko.com