



보도시점 2024. 11. 28.(목) 15:00(회의종료시) 배포 2024. 11. 27.(수) 09:30

대한민국 국토의 재설계, 토지이용규제 전면 혁신

◆ 국무총리 주재 제7차 규제혁신전략회의(11.28)를 통해 확정

- 117개 지역·지구에 존재하는 147건 토지이용규제 개선

⇒ 이번 규제개선을 통해 가시화된 경제효과만도 17.7조원 전망

< 주요 개선과제 >

□ 기업 투자촉진 및 지역발전

① 연구개발특구 내 자연녹지지역의 건폐율(30→40%)·용적률(150→200%) 상향

- 5개 광역 연구개발특구의 자연녹지지역 35.6km²(여의도 12배) 혜택

- 대덕특구 내 600개 이상의 기업·대학·연구시설 연구인프라 확충 가능

② 지정목적을 상실한 사유산지 등의 산지전용·일시사용 제한지역 해제(35.8km²)

- 여의도 면적 12배에 달하는 산지 소유자의 불편 해소 및 토지활용도 제고

③ 상수원보호구역 내 공공건축물의 경우에는 일정요건 충족시 음식점 허용

- 267개 보호구역(1,120km²)에 위치한 공공시설(미술·박물관 등) 내 음식점 허용

④ 첨단전략산업 특화단지에 위치한 산업단지 용적률 추가 완화(1.4→1.5배)

- 특화단지에 위치한 산업단지 54개, 210km² 면적(여의도 72배)에 혜택

□ 국민 생활불편 및 부담경감

⑤ 그린벨트(GB)에 전기차 충전소 설치시 보전부담금 면제(130% → 0%)

- 주민편익·생업시설로 지정하여 부담금 면제 및 전기차 인프라 확충

⑥ 농림지역 내 농어가주택 외 일반인의 단독주택 건축 허용

- 500km² 면적(여의도 172배) 즉시 혜택, 귀농·귀촌 활성화 및 지역경제 활력 제고

⑦ 농업진흥지역과 자연취락지구 중복지정시 농업진흥지역 지정 해제

- 주민지원 위한 자연취락지구로 지정된 경우, 규제지역인 농업진흥지역 해제

⑧ 수변구역 지정 이전 음식점·숙박시설 등에 대해 폐업 후 영업재개 허용

- 건강 악화, 코로나 유행 등으로 폐업했던 소상공인의 재기 기회 제공

□ 정부는 11.28(목) 오후 대전 대덕 연구개발특구 내 한국전자통신연구원(ETRI)에서 한덕수 국무총리 주재로 민·관·연이 함께하는 ‘제7차 규제혁신 전략회의’를 개최하였다.

* 참석자 : 국조실장, 국토부·농식품부·환경부·과기정통부·산업부 차관, 산림청장, 규제위 민간위원장, 대전시장, 국토연·환경연·농경연 연구위원, 경제단체 부회장, 일반 국민 등

○ 그동안 윤석열 정부는 출범 이후 규제혁신을 국정운영 최우선 과제로 삼고 규제관련 최고 의사결정기구인 ‘규제혁신전략회의’를 신설하여, 6차례 대통령·총리 주재 회의를 통해 ▲30년만에 산업단지 입지규제 해소, ▲글로벌 기준에 맞춘 화학물질 관리규제 개선, ▲여행자 입국시 휴대품 신고서 작성의무 폐지 등 장기간 해소되지 못한 핵심규제 해소방안을 마련한 바 있다.

□ 이번 회의는 ‘넓고 불합리한 토지이용규제 혁파’를 주제로, ▲현실과 괴리된 지역·지구 폐지 ▲중첩 운영으로 비효율성을 초래하는 지역·지구의 통합 ▲지방균형발전을 촉진하는 규제 권한의 지자체 위임 ▲시대 변화를 반영한 토지이용규제 합리화·개선 등을 신속히 추진하기 위해 개최되었다.

○ 현재 토지이용규제로 대표되는 지역·지구는 336개가 있으며, 중첩적으로 지정되어 있어 전체 설정면적이 46만km², 국토면적의 4배에 달하고 있다. 건폐율·용적률을 제한하는 용도지역, 입지 업종을 제한하는 개발제한구역, 업종·행위를 제한하는 상수원보호구역 등 다양한 규제가 겹겹이 쌓여있는 상황이다.

○ 정부는 출범 이후 그린벨트 규제, 군사보호구역 규제, 농지규제 등 개선방안을 개별적으로 발표하였으나, 토지규제는 다양한 규제가 적용되는 성격을 고려하여 통합적인 개선방안 마련이 필요하다고 판단하였다.

○ 이에 따라 지난 3월부터 관계부처·경제단체·연구기관 등이 참여하는 ‘범정부 토지이용규제 개선 TF’를 운영하였고, 국무총리가 단장인 규제혁신추진단과 함께 지자체·기업 등의 건의를 받고 현장조사를 실시하는 등 현재 운영 중인 모든 지역·지구를 처음으로 전수 조사하였다.

- 오늘 회의에서는 TF 운영결과를 바탕으로 국토부·농식품부·환경부 등 관계부처가 기업과 국민이 토지 활용시 불편을 야기하는 규제에 대해 개선안을 발표하고, 민·관·연 합동 토론을 실시하여 117개 지역·지구에 존재하는 147건의 규제에 대한 개선방안을 논의·확정하였다.
- 오늘 확정된 개선방안을 통해 효율적 국토 활용을 촉진하여 기업 경쟁력 제고와 지역 발전을 도모하고, 시대 변화를 반영한 규제 합리화로 국민 부담경감과 생활 불편을 해소할 수 있을 것으로 기대된다.
- 특히, 경제효과 산출이 가시적으로 가능한 15건의 개선과제 검토 결과, 17.7조원의 투자 유발 및 부담경감 효과가 있을 것으로 전망된다.
- 오늘 확정된 ‘토지이용규제 개선방안’의 주요내용은 다음과 같다.

1 연구개발특구 내 자연녹지지역의 건폐율(30%→40%)·용적률(150%→200%) 상향			
지역·지구	(연구개발특구) 교육연구 및 사업화시설구역	소관	과기정통부
<p>[기존] 연구개발특구 내 자연녹지지역은 법령상 최대 건폐율 30%, 용적률 150%로 제한하고 있으며, 지자체별로 해당 한도 내에서 건폐율·용적률을 조례로 규정</p> <p>[문제] 많은 연구단지는 토지활용도가 낮은 자연녹지지역에 위치해 건폐율·용적률 제한으로 신기술·신산업을 위한 공간 확장 및 집적화에 한계</p> <p>- 특히, 대덕 연구단지는 840만 평 중 84%인 710만평이 녹지지역으로, 연구단지 내 입주한 기업·연구기관의 공간확장을 위한 증축이 어려움</p> <p>* 자연녹지지역 중 교육·연구 및 사업화시설구역(394만평) : 건폐율 30%, 용적률 150%, 7층 이하</p> <p>[안화] 연구개발특구 내 창업·연구 공간 확충을 위해 교육·연구구역 건폐율·용적률 상향 (건폐율 40% 이하, 용적률 200% 이하) → 대덕·광주·대구·부산·경북 등 5대 광역 특구의 자연녹지지역 35.6km²(여의도 12배)에 대해 건폐율·용적률 완화</p> <p>* (대덕특구) 200동 이상의 건축물, 600개 이상의 기업·대학·연구시설 연구인프라 확충 및 투자확대 기대</p>			

2	지정목적 상실한 사유산지 등의 산지전용·일시사용 제한지역 해제(35.8km²)		
지역·지구	산지전용·일시사용제한지역	소관	산림청
<p>기존 산지전용·일시사용제한지역에서는 일부 행위*만 허용</p> <p>* ▲ 국방·군사시설의 설치 ▲ 하천·제방·저수지 설치 ▲ 도로·철도·석유 및 가스의 공급시설 설치 ▲ 산림보호, 산림자원의 보전·증식 시설 설치 ▲ 발전·송전시설 설치 등(산지관리법 제10조)</p> <p>문제 제한지역 지정 이후 주변 산지 개발 등 여건 변화, 산지이용 수요 증가 등으로 산지전용·일시사용 제한지역의 해제 요청 대폭 증가</p> <p>완화 지정목적 상실 산지 중 산사태 등 재해 발생 우려가 없는 사유림 등의 산지전용·일시사용 제한지역 해제 추진(35.8km²)</p> <p>* 산지전용·일시사용 제한지역이면서 사유지 등에 위치한 지역(44.76km²) 중 35.8km²(80%, 여의도 면적의 12배)에 대한 해제 추진</p>			
3	상수원보호구역의 공공건축물 내 음식점 허용		
지역·지구	상수원보호구역	소관	환경부
<p>기존 상수원보호구역 내에서 음식점으로의 용도변경은 엄격히 제한되고 있음</p> <p>문제 상수원보호구역 내 입지한 공공건축물은 음식점 영업 불가, 공공건축물 방문객의 편의시설 부족에 따른 불편 야기 등 문제 대두</p> <p>* (예시) 상수원보호구역에 위치한 청남대는 그동안 음식점 영업을 허용되지 않아, 방문객들은 도시락을 가져오거나, 12km 떨어진 청주시 문의면 소재 식당에 차를 타고 가야만 식사가 가능</p> <p>완화 관리가 용이한 지자체 등이 운영하는 공공건축물*의 경우, 오수 적정 처리 등 일정조건 충족시 음식점으로의 용도변경 허용 → 267개 상수원보호구역(1,120km²) 내 위치한 공공 미술관·박물관 내 음식점 허용(24.8 「상수원관리규칙」 개정 완료)</p> <p>* ▲ 오수처리시설 설치 ▲ 보호구역 외의 지역으로 방류 ▲ 환경관리계획 수립 등</p>			
4	첨단전략산업 특화단지 내 위치한 산업단지 용적률 추가 완화(1.4→1.5배)		
지역·지구	산업단지	소관	국토부·산업통상자원부
<p>기존 첨단전략산업 특화단지에 위치한 산업단지는 경제자유구역에 입지한 경우보다 용적률 완화 혜택을 적게 적용(산업단지 1.4배 vs 경제자유구역 1.5배 추가완화)</p> <p>* 국가첨단전략기술을 보유하고 있는 자가 산단, 경자구역에 입주할 경우 기존 용적률을 추가 완화</p> <p>문제 첨단전략산업 특화단지는 산업단지 비중이 90%에 달하는 등 대부분이 산업단지이나, 경제자유구역(10%)보다 낮은 용적률을 적용받아, 공간 활용 및 산업 집적 효과 제약 등 첨단전략산업 육성에 한계</p> <p>완화 첨단전략산업 특화단지에 위치한 산업단지 54개 (210km², 서울의 1/3 면적)의 용적률 최대한도 상향(1.4→1.5배)</p>			

5	그린벨트(GB)에 전기차 충전소 설치시 보전부담금 면제			
	지역·지구	개발제한구역	소관	국토부
	<p>[기존] 주유소·LPG충전소와 달리 전기차 충전소는 GB 보전부담금 부과</p> <p>[문제] 전기차 보급이 확대되고 있음에도, GB 내에서는 전기차 충전소에 대한 높은 보전부담금을 부과(130%)하여 주민 불편 야기 및 전기차 산업 육성 저해</p> <p>[완화] GB 장기 거주 주민이 전기차 충전소 사업 추진시, 보전부담금 면제</p>			
6	농림지역 내 농어가주택 외에 일반인의 단독주택 건축 허용			
	지역·지구	농림지역	소관	국토부
	<p>[기존] 농림지역(국토계획법)은 농업진흥지역(농지법)보다 완화된 규제를 적용하나, 단독주택의 건축은 농업진흥지역(농업보호구역)에서는 허용하는 반면, 농림지역에서는 불허</p> <p>[문제] 일부 농림지역(500km², 여의도 172배)에 주택 공급 제약, 귀농·귀촌인 정주여건 마련에 걸림돌</p> <p>* 농림지역 내 농업보호구역에서 단독주택을 건축하던 지역주민이 농업보호구역 해제시 단독주택을 건축·정비할 수 없는 역진적 상황 발생</p> <p>[완화] 농림지역에서도 농어가주택 외에 일반인의 단독주택(1천m² 미만) 건축 허용</p>			
7	농업진흥지역과 자연취락지구가 중복지정된 경우 농업진흥지역 지정 해제			
	지역·지구	농업진흥지역	소관	농식품부
	<p>[기존] 농업보호를 위한 「농업진흥지역*」과 거주 주민 지원을 위한 「자연취락지구**」가 중복 지정된 경우, 농업진흥지역 관련 규제가 여전히 적용</p> <p>* ▲(농지법) 농업 목적의 이용 장려, 용수원 등 농업환경 보호를 위해 지정</p> <p>** ▲(국토계획법 시행령) 주택정비·복지시설·생산시설 등 설치를 위한 계획적 관리 목적으로 지정</p> <p>[문제] 원래 농업진흥지역이었던 곳이 지역발전에 따라 자연취락지구로 개발되는 경우, 여전히 농업진흥지역이 해제되지 않아 지역주민을 위한 주택 정비와 주민복지시설 및 생산시설 설치 애로*</p> <p>* (사례) 강원 원주시 판부·귀래면 등에 형성된 취락에 주택 정비, 생활편의시설 설치 곤란</p> <p>[완화] 농업진흥지역과 자연취락지구의 중복지정 실태조사 후 지자체 의견수렴 등을 통해 농업진흥지역 해제 추진</p>			

8 수변구역 지정 이전 음식점, 숙박시설 등에 대해 폐업 후 영업 재개 허용			
지역·지구	상수원보호구역	소관	환경부
<p>기존 수변구역 내에서는 식품접객업·숙박업 등의 신설 및 용도변경 금지</p> <p>문제 수변구역 지정 이전부터 영업한 식품접객업·숙박업 등은 계속 영업을 가능했으나 폐업 이후에는 영업재개가 불가 → 코로나로 인해 폐업하였으나 다시 영업을 하려는 지역 주민의 재산권 행사에 제약 발생</p> <p>* (사례) 경기 양평군 내 입지한 일반음식점은 수변구역 지정 이전부터 지속적으로 음식점을 운영하다가, 개인 사정으로 폐업 → 이후 다시 음식점 영업을 재개하려 했으나, 폐업 이후에는 신규 설치에 해당하여 식품접객업(일반음식점, 휴게음식점) 영업 불허로 주민의 재산권 피해 가중</p> <p>완화 수변구역 지정 이전에 입지하였으나 폐업한 경우, 동일 영업자에 대하여 폐업 전과 동일 업종이고 기존 건축물 면적 이내인 경우 영업 재개 허용</p>			

- 오늘 회의에서 한덕수 국무총리는 “토지는 국민의 주거·생활·경제활동 등이 이뤄지는 토대이나, 토지규제가 당초 목적과는 달리 환경변화를 반영하지 못한 낡은 규제로 작용하여 비효율적 국토활용 및 기업·국민 활동을 제약하는 상황을 해소하기 위해 이번 토지이용규제를 마련하였다.”면서,
- “모든 부처는 경제활력을 제고하고 생활불편을 해소하기 위한 토지규제 개선의 중요성과 시급성을 인식하고, 규제혁신이 현장에서 빠르게 체감될 수 있도록 오늘 발표된 개선방안을 신속히 추진해 달라”고 주문하였다.
- 정부는 현장에서 규제개선 효과를 신속히 체감할 수 있도록, 원칙적으로 시행령 이하 법령은 '25.상반기까지 개정을 완료하고, 법률 개정 필요 사항은 '25년까지 법안 발의를 추진할 계획이다.
- 또한, 앞으로도 기업과 국민이 필요로 하는 다양한 분야에 대한 핵심 규제 발굴을 적극적으로 추진하여, 차기 규제혁신전략회의에 지속적으로 상정할 예정이다.

※ 붙임 : 분야별 인포그래픽
 별첨 : 토지이용규제 개선방안 과제목록

<총괄>	국무조정실 규제총괄정책관실	책임자	과 장	이인용 (044-200-2396)
		담당자	서기관	정대현 (044-200-2397)
		담당자	사무관	신우철 (044-200-2416)
<국토전반>	국토교통부 도시정책과	책임자	과 장	정진훈 (044-201-3706)
		담당자	사무관	하철호 (044-201-4972)
<농지·산지>	농림축산식품부 규제개혁법무담당관실	책임자	과 장	문지인 (044-201-1361)
		담당자	사무관	박순홍 (044-201-1362)
<환경>	환경부 규제개혁법무담당관실	책임자	과 장	김마루 (044-201-6390)
		담당자	사무관	정성남 (044-201-6395)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



1. 산단 · 특화단지 · GB 등 규제완화

토지구제 혁신으로 민생과 경제 도약

제7차 규제혁신전략회의

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
* 자가차액 × 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

도·농간 교류 제한
체류 불편, 심리적 거리

생활인구 유입 촉진
주말 여가 인구

지역사회발전
지역행사 참여, 지역경제 기여

첨단산업 지원

연구개발특구(녹지지역) 건폐율/용적률 완화

연구개발특구내(녹지지역)
밀도 제한
* 건폐율 30%, 용적률 150% 불과

건폐율/용적률
최대 40%/200%로 상향

연구개발특구
대부분 녹지지역에 입지
연구개발시설 개발 제한

효율적 특구
토지(녹지) 이용

유사목적 용지대비
낮은 토지 이용

타 개발 지구 대비
경쟁력 개선

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

연구개발 및
사업화 공간 확보

첨단전략산업 특화단지 용적률 완화

기존 1.4배

1.5배

경제자유구역
수준

비용 절감
기업의 부지 활용도 증가

산업 집적 효과
기업 간 시너지 창출

효율적 공간 이용
더 많은 기업 유치 가능

혁신 가속화
R&D 및 기술 혁신 촉진

경제 성장
지역 및 국가 경제 발전

국토교통부 산업통상자원부 과학기술정보통신부

2. 농지·산지 이용규제 완화

토지규제 혁신으로 민생과 경제 도약

제7차 규제혁신전략회의



국민이 체감하는 농지·산지 규제 개선

✓ **기본방향** 농지 활용도 제고, 농·산지 재정비(지정 목적 상실), 국민·기업 불편 해소

- 1 주로 농사에만 이용하던 농지를 **신기술·전후방 산업까지 이용 확대**
- 2 생활인구 유입확대·투자 활성화를 통한 **농촌 활력 제고**
- 3 영농 편의제고 및 생활불편 해소를 통한 **농업인·주민의 삶의 질 개선**

주로 농사에만 이용하던 농지를 신기술·전후방 산업까지 이용 확대

개선과제

- 특정 지역 내 모든 형태의 수직농장 허용
스마트농업 육성지구에 농지 전용 없이 설치 허용
- 농업진흥지역 내 농업 투입재·서비스 등 전후방산업 시설 허용
농업 전후방 시설현황 조사, 의견수렴 후 농지법령 개정 검토
- 농촌공간계획 상 특화지구(7종) 내 농·산지 규제 대폭 완화
지구별 적합시설 설치를 위한 지자체 농지전용 권한 위임 확대

기대효과

- 첨단농업 확산으로
농업 생산성 제고, 일자리 창출
- 농산업까지 농업 외연 확장
- 경제·사회 서비스 확충,
지역경제 활성화

생활인구 유입 확대 및 투자 활성화를 통한 농촌 활력 제고

개선과제

- 지정목적 상실 사유산지 등 전용·일시사용 제한지역 해제
토지개발, 법령 개정 등 여건변화로 당초 지정목적에 상응한
제한지역 사유산지 등 3,580ha(여의도 12.3배) 해제
- 농어촌 관광휴양단지 규모 상한(100ha) 폐지
농업·농촌 자원 활용, 민간투자 성공사례 확산
- 주말체험영농 목적 농지취득 절차 간소화
주말체험영농계획서 상 농기계 확보·자금조달방안 작성 제외

기대효과

- 산업·관광단지 조성 등
민간투자 활성화
- 농촌 공간·자원 활용
대규모 관광거점 마련
- 생활인구 농촌 유입 활성화

영농 편의 제고 및 생활불편 해소를 통한 농업인·주민 삶의 질 개선

개선과제

- 주차장·화장실 등 농작업 필수 편의시설 설치 허용
농작업에 부대되는
필수 편의시설은 농지 설치 허용
- 농업진흥지역 내 농기자재 판매시설 설치 허용
농업인 고령화 등 농업환경 변화에 따라
농약·비료·기자재 등 구매 용이성 제고
- 산지 내 필수시설 설치 시 허가·신고 면제
물다리, 관정 등 소규모 시설은 허가·신고 없이 설치 허용

기대효과

- 영농 편의성 제고 및
여성 농업인 복지향상
- 농업생산효율 및 편의 증대
- 행정절차 간소화로
입업경험 편의성 제고

3. 환경 관련 입지규제 완화

토지규제 혁신으로 민생과 경제 도약

제7차 규제혁신전략회의

**환경 보전은
지속하면서**

**토지이용 제한은
최소화하고**

**편익은 지역주민에게
돌아가도록**

토지이용규제 개선방안 22건 마련

①- 환경보전 방안을 전제로 상수원보호구역 지역 불편 해소

◇ 공공건축물 내 음식점 허용

▶ 오수처리시설 설치, 환경관리계획 수립 등으로 수질오염 방지

▶ 박물관, 미술관 등 공공건축물에 음식점 설치 허용

◇ 음식점 면적 제한 완화

▶ 공공하수처리시설 방류수 법정기준 대비 엄격한 운영 전제

▶ 최대 100m² → 최대 150m²

※ 공공하수처리시설 방류수 수질에 따라 상이

◇ 입지 가능 시설 종류 확대

▶ 오·폐수 유입 방지시설 설치, 수질오염물질 저감 방안 마련

▶ 청소년수련원, 전기설비, 모노레일 등 입지 허용

②- 수변구역 주민 재산권 제한 최소화

◇ 수변구역 일부 지정 해제

▶ 군사시설보호구역, 하수처리구역 중 현저상태조사, 심층검토 결과 수질오염 우려가 없는 지역

- ▶ 영동 옥천(0.143km², '24. 4. 30. 완료)
- ▶ 용인 포곡읍(3.7km², '24. 11. 15. 완료)

◇ 폐업 업체 영업재개 허용

▶ 폐업 전과 동일 업종, 동일 영업자, 기존 건축물 면적 이내인 경우

③- 기타 규제 합리화를 통한 주민편익 제고

◇ 자연공원 내 보존지구

▶ 거주민 임산물채취 허용 확대

자연공원 내 거주민과 공원관리청이 협약을 체결하여 공원자원을 훼손하지 않는 범위 설정

◇ 야생생물특별보호구역

▶ 지속가능한 보전을 위해 생태탐방로, 교육시설 등에 한하여 설치 허용

◇ 생태·경관보전지역

▶ 유해야생동물 포획허가 절차 일원화

(기준) 「야생생물법」, 「자연환경보전법」상 허가
○ (개선) 「야생생물법」상 허가

◇ 특별대책지역

▶ 지자체 운영 친환경선박* 운행 허용

* 생태학습 목적의 전기, 수소, 태양광 선박