

실제 브리핑(9. 30일 10시 예정)시 배포되는 최종자료와 내용이 달라질 수 있습니다.

동 자료의 내용에 대해서는 9월 30(화) 석간부터 보도될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

(통신·방송·인터넷에서는 10시 이후)

개발제한구역 조정 및 관리 계획

2008. 9. 30

국 토 해 양 부

목 차

I. 추진 필요성	1
II. 구역 조정 · 해제방안	3
1. 해제가능 지역	
2. 해제가능 규모	
III. 해제절차 및 개발방안	5
IV. 투기 및 자가관리 대책	7
V. 존치지역 관리강화 방안	8
1. 존치지역 훼손방지	
2. 훼손지 복구 및 개발이익 환수	
VI. 향후 추진계획	10
별첨 1. 추가해제 대상지 선정 및 제척기준	11
2. 개발제한구역 지정 및 해제현황	12

I 추진 필요성

- '71년 도입된 개발제한구역은 도시의 무분별한 확산방지와 환경보전 등에 크게 기여하여 왔으나, 일부 부작용도 발생
 - 도시용지 제약으로 도시발전을 저해하고, 개발제한구역을 뛰어넘는 시가지 확산으로 교통비용 증가 및 정주여건 악화 등
 - * 부산 : 개발가능지 전무 → 김해·양산 등으로 공장이 점적으로 개별입지
 - * 울산 : 개발제한구역으로 광역시가 단절 → 이를 뛰어넘어 개발

- '99년부터 해제를 추진 중이나 활용성이 높은 지역은 대부분 해제되고, 남은 해제예정지는 부정형으로 산재되어 활용 곤란
 - * '70년대 5,397km²를 지정하여 '08년 9월말까지 총 1,457km² 해제
 - 현재 총 3,940km²를 지정(수도권 : 1,458km², 지방 : 2,482km²)
 - 기존 해제계획 중 남은 해제예정지 : 수도권 26km², 지방 94km²

- 특히, 개발압력이 높은 일부 개발제한구역은 불법축사 등이 지속적으로 난립하여 녹지 훼손 및 도시환경 저해
 - * 축사는 당초 적법하게 허가되었으나, '00년부터 물류창고·공장 등으로 불법전용하는 사례가 증가함에 따라 축사 신축도 급증

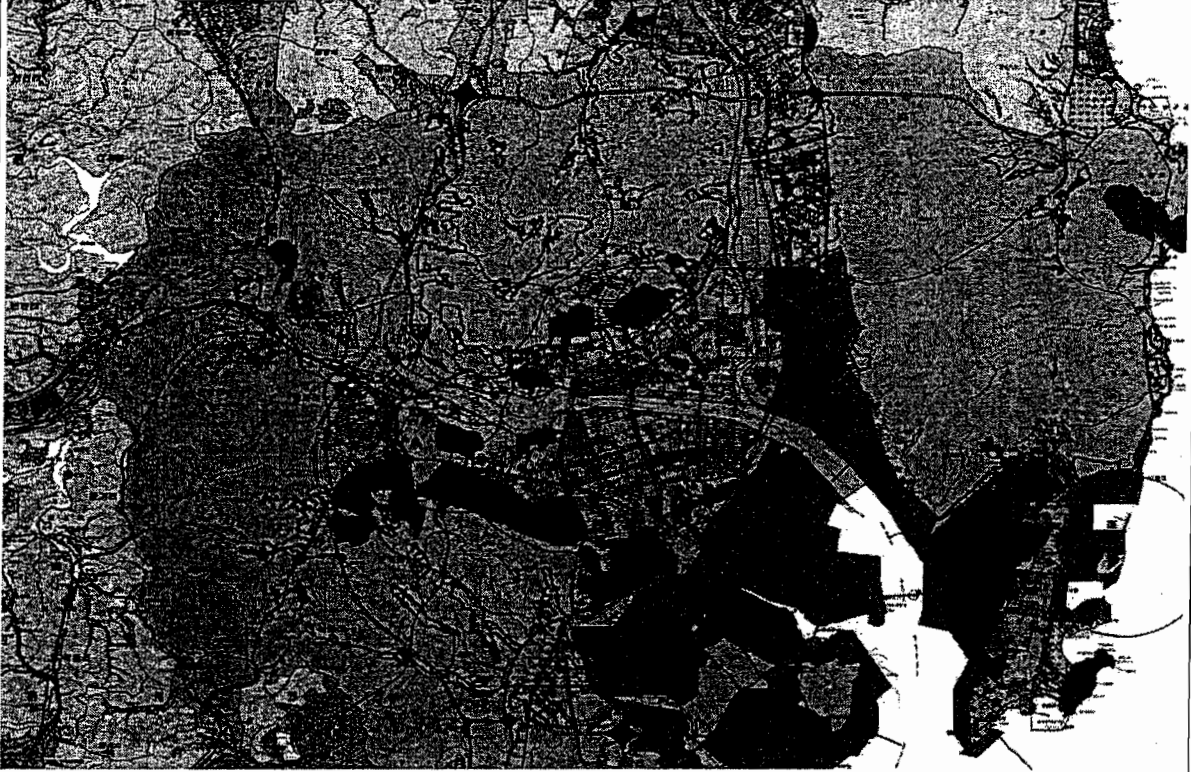
⇒ 고용창출 및 지역경제 활성화에 기여하는 산업단지와 서민주택 공급을 위하여 개발제한구역을 추가해제하되,

⇒ 보전이 필요한 곳은 제대로 관리될 수 있도록 대책 마련

참 고

활용성이 낮은 해제예정지 및 훼손된 사례

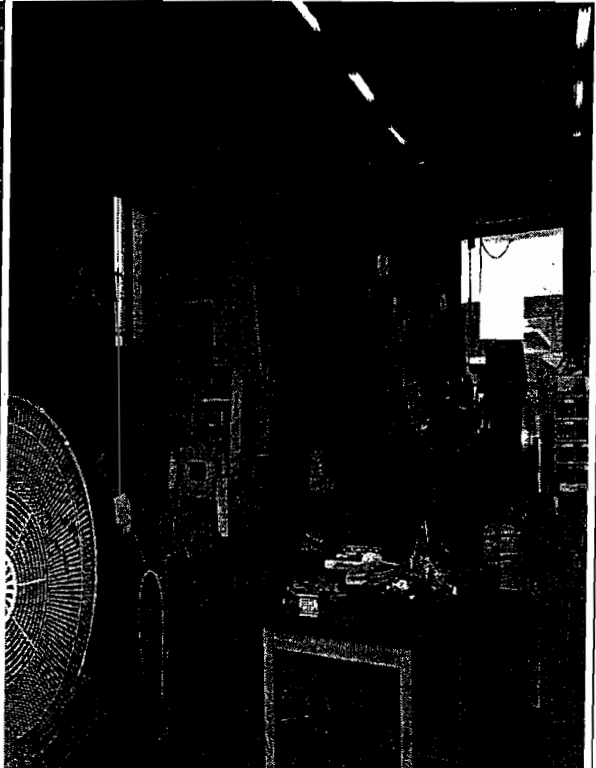
< 울산시 : 해제예정지가 소규모로 산골짜기에 분포 >



< 축사밀집지역 >



< 불법용도변경 : 축사→공장 >



II 구역 조정 · 해제방안

(☞ 지침 및 계획 변경 사항)

◆ 개발제한구역으로서 계속 보전할 가치가 낮은 지역은 도시용지로 활용하되, 지가상승 · 환경훼손 등 부작용은 방지

1 해제가능 지역

- (토지특성) 환경평가결과 3~5등급지로서 환경적으로 보전가치가 낮은 지역(우량농지는 농림부와 협의된 경우 포함)
- (지역여건) 기존 시가지 · 공단 · 항만 등에 인접하고 간선도로 · 철도 등 주요 기반시설이 구비되어 대규모 기반시설 설치소요가 적은 지역
- (단위규모) 난개발 방지를 위해 20만㎡ 이상으로 설정

제척 기준

- ① 대규모 환경훼손이 수반되는 지역, 기준표고 70m 이상인 지역 (환경평가 5등급도 제척), 녹지축을 단절하는 지역
- ② 도시간 연담화가 우려되고 다른 지역과의 갈등을 초래하는 지역
- ③ 지가급등 · 투기행위 성행 · 지장물 남설 등 지가관리 실패지역
- ④ 수질보전지역, 홍수 등 재해위험지역, 공항주변 등 도시개발억제지역
- ⑤ 당해 지역 개발로 인해 인접지역의 급격한 쇠퇴, 재개발 곤란, 심각한 교통문제 등 도시문제를 크게 악화시킬 우려가 높은 지역

* 추가해제 대상지 선정 및 제척기준 ☞ 별첨 1

2 해제가능 규모

◆ 지역별로 '20년까지 해제할 수 있는 최대한도를 부여

- (기존총량 활용) 우선, 기존 해제계획에 따라 해제하기로한 면적 중 아직까지 활용하지 못한 잔여면적(120km²)을 활용
 - 소규모로 산재되어 있는 해제예정지는 이를 집단화하여 실제 필요한 지역에서 활용할 수 있도록 허용(전환해제)
 - (추가해제) 지역별 개발수요 및 가용토지 등을 고려하여 꼭 필요한 경우에는 추가해제를 허용 (최대 188km²)
 - 기존 해제계획에 반영된 권역별 해제예정총량의 10~30% 범위* 내에서 중앙도시계획위원회를 거쳐 적정규모 설정
- * '20년까지의 개략적 개발수요, 기존 해제예정지 등 가용토지 현황, 지역 역점사업 내용 등을 종합적으로 고려하여 설정

< 권역별 해제가능 면적 >

구 분	계(km ²)	수도권	부산권	대구권	대전권	광주권	울산권	마창진
잔여면적	120.2	26.4	18.5	14.1	18.9	10.6	16.9	14.8
추가해제	34~102	12~37	5~16	3~9	3~9	4~13	2~8	2~7

○ 「서민주택건설」을 위한 부지(80km² 예상)와 국정과제 추진지역 (부산 강서, 6km² 예상)은 중도위를 통해 해제면적을 별도 인정

III 해제절차 및 개발방안 (☞ 지침 및 계획 변경 사항)

1 해제절차

◆ 공청회·전문가 의견 등 충분한 여론수렴 후 추진

□ (1단계) 7대 권역별로 『광역도시계획 변경』

- 개발수요 및 가용토지 등을 고려하여 광역도시계획 변경을 통해 권역별 적정 해제규모 확정

※ 광역도시계획을 전략계획으로 전환

(중전 : 해제총량·해제예정지 표시 → 개선 : 해제총량만 표시)

< 광역도시계획 변경절차 >

공동입안(시·도지사, 국토부) → 공청회 → 지자체 의견(의회 등) → 관계 중앙행정기관 협의 → 중도위 심의 → 국토부 승인

□ (2단계) 시·군별로 『도시기본계획 변경』

- 해제가능총량을 생활권·주용도(목적)·단계(시기)별로 구분

< 도시기본계획 변경절차 >

입안(시장, 군수) → 공청회 → 지방의회 → 관계기관 협의 → 지방도시계획위원회 심의 → 지자체장 결정(시·도지사)

※ 도시기본계획 변경은 광역도시계획 변경과 동시 추진 가능

□ (3단계) 지구별로 『도시관리계획 변경(개발제한구역 해제)』

- 구체적 개발계획·재원조달방안이 수립된 후 해제

< 도시관리계획 변경절차 >

입안 → 주민공람 → 지방의회 → 관계 중앙행정기관 협의 → 중앙도시계획위원회 심의 → 국토부 결정

- (친환경 개발) 주변 자연환경에 조화되도록 개발
 - (주거단지) 생태친화적(Eco-friendly) 개발, 그린홈 등으로 이루어진 에너지 절감형 저탄소 녹색 주거단지 조성
 - (산업·연구단지) 저공해 첨단산업단지를 유치, 신재생 에너지 등 Green Tech 관련 연구시설을 설치

- (개발방식) 개발이익 사유화 방지를 위해 **공영개발**을 원칙
 - 다만, 열악한 지방재정 여건 및 외자유치 등을 고려하여 민간도 개발사업에 일부 참여*할 수 있도록 허용
 - * 공공성 유지를 위해 민간은 공공기관과 SPC(특수목적법인)를 구성하는 경우로 한정(민간 출자비율은 50% 미만)

- (개발수준) 개발사업 추진시 적용되는 불필요한 각종 규제는 합리화
 - 기존의 획일적인 건축물 층고제한(최고 7층)을 폐지하여 주변 여건에 따라 지자체가 자율적으로 개발토록 지원
 - * 도시계획위원회 심의를 통해 무분별한 개발은 방지
 - 해제지역 내에 공동주택 건설시 지역여건에 따라 임대주택 건설의무 비율을 하향 조정 검토
 - * R&D 특구·경제자유구역·산업단지는 지구별 여건에 따라 임대주택 의무비율을 추가완화 가능

IV 투기 및 지가관리 대책

□ 보상가 상승 및 난개발 방지를 위하여 광역도시계획 변경 착수시 개발행위 허가를 제한(지자체 고시, 최장 5년)

○ (대상지역) 해제를 고려하는 지역 및 그 주변 일대

○ (절차) 지방도시계획위원회 심의 후 고시

- 일상적인 생활에 필요한 행위와 재해방지 등 공익사업만 허가하되,
- 일부 불가피한 행위허가는 개발사업의 추진에 지장이 없도록 허가의 효력기간·복구조건 등을 부여

⇒ 적정한 개발행위 허가제한 조치가 없는 경우는 해제 불허

□ 토지거래 허가구역을 계속 유지(국토부)하고, 토지거래 허가시 심의를 대폭 강화*(지자체)

* 허가신청시 현장 확인철저 및 심의요건 엄격적용, 사후 허가사항 이행여부 조사 및 위법사항 조치

□ 무허가 건축물, 불법용도변경 축사 등은 철거토록 하고 이행강제금 철저 징수 등(지자체)

□ 부동산 투기대책반을 운영(지자체)하여 투기자를 처벌하고 지가관리 실패 및 투기만연 지역은 해제대상에서 제척

V 존치지역 관리강화 방안

(☞ 법률 개정 사항)

◆ 해제하지 않는 지역은 보다 실효성 있게 관리

1 존치지역 훼손방지

□ (공공시설 허용 축소) 대규모 구역 훼손의 주원인이 되고 있는 공공청사 등 시설물의 입지를 최소화

○ 도로·철도·전기선로 등과 같이 통과하는 시설이나 옥외체육시설 등만 허용 원칙

* 최근 7년간 설치된 총 707개의 대규모 시설(1만㎡ 이상)중 76%가 공공시설(열병합 발전시설, 치매병원, 과학관, 국제경기장 등)

☞ 삭제되는 시설 → 해제지역, 관리지역, 도시지역에 입지 가능

□ (훼손부담금 강화 등) 낮은 지가를 이유로 구역 내에 각종 시설을 설치하고자 하는 유인을 차단

○ 훼손부담금을 상향조정(구역 내외 공시지가 차액 → 차액의 2배)하고, 공공시설에 대한 각종 감면제도는 폐지

○ 불법 훼손행위에 대한 원상회복 규정 신설, 이행강제금 강화(불법 이득액의 2배) 등을 통해 실질적 제재력 확보

□ (단속권한 조정) 민선 지자체장은 불법행위 단속에 한계가 있으므로 국토관리청으로 이관

* 현행 지자체 단속인원 703명 중 일부(150명~200명)를 이관

2**훼손지 복구 및 개발이익 환수**

◆ ‘저탄소 녹색성장 정책’에 부합할 수 있도록 개발이익을 환수하여 훼손된 지역을 녹지 등으로 복구

- (훼손지 복구) 해제지역 개발시 주변의 훼손지를 복구할 수 있는 제도적 장치를 마련
 - 해제지역 내 택지개발 등 개발사업 추진시 중소기업 전용 산업·물류단지를 복합적으로 조성하여,
 - 그 주변지역에 산재된 축사에서 영업중인 중소기업체들을 단지 내로 흡수·유도
 - 축사 등의 훼손시설은 폐쇄하는 등 녹지로 복구하는 사업을 국가와 지자체가 공동으로 적극 추진
- (개발이익 환수) 해제에 따른 개발이익을 환수하여 훼손지 복구 및 구역 환경개선 등에 활용
 - 조속한 시일내에 개발이익을 별도로 환수하는 방안을 관계부처와 협의하여 마련하고,
 - 환수금액은 훼손지 및 개발압력이 높아 훼손이 우려되는 지역을 녹지·공원으로 조성하는데 지원
 - 일정한 범위 내에서는 개발사업자에게 사업지 주변의 훼손지를 복구하도록 하는 『대체녹지 조성 제도』를 운영

VI 향후 추진계획

□ 추가해제를 위한 각종 계획 변경 : '08. 10 ~

- 광역도시계획 수립 지침 등 개정 ('08년 10월 초)
- 개발행위 허가제한 (지자체별, '08. 10. ~)
- 권역별로 광역도시계획 변경 (~'09. 상반기)
 - 권역별로 공청회를 실시하여 각계 여론 수렴
- 도시관리계획 변경 ('09. 상반기 ~)
 - 개발제한구역 해제 및 개발·실시계획 확정
 - * 빠른 지역의 경우에는 '09년 말 해제가능

□ 존치지역 관리기반 강화를 위한 법률 개정

- 법률 개정안 국회 상정·심의 ('08년 정기국회 법률 개정)
- 하위법령 개정 후 시행 ('09년 상반기)

별첨 1**추가해제 대상시 선정 및 제척기준**

- (선정기준) 개발수요 등을 감안할 때 향후 10년내 실질적 개발·활용이 가능한 지역으로서 도시발전 및 지속가능한 개발의 측면에서 아래 요건을 모두 갖춘 지역을 선정한다.
- ① (지역 여건) 기존 시가지·공단·항만 등과 인접하여 여건상 주거·산업·물류단지로 개발시 경제적 효과가 큰 지역으로서 도로 등 대규모 기반시설 설치소요가 적은 지역
 - ② (토지 특성) 환경적으로 보전가치가 낮은 환경평가 3~5등급지 (실제현황이 다른 경우는 지자체가 국토부의 확인을 받아 시정을 허용)중심으로 선정. 우량농지는 농림부와 협의된 경우 포함 가능
 - ③ (단위 규모) 난개발 방지, 상하수도 등 기반시설 공급의 용이성 등을 고려하여 20만㎡이상으로 설정, 다만 기 해제된 지역 등과 결합해 단일구역으로 개발가능한 지역은 완화 적용 가능
- (제척기준) 다음에 해당하는 지역은 그 지역 전체 또는 관계지역을 선정대상에서 반드시 제척한다.
- ① 도시 간의 연담화를 방지하기 위하여 보전해야 할 지역(특별한 사유가 없는 한 원칙적으로 벨트 최소 폭 5km이상 기준 적용) 및 다른 지역과의 심각한 갈등을 초래할 우려가 큰 지역
 - ② 지가의 급등, 투기행위 성행, 지장물 남설 등 대상지역에 대한 적절한 토지관리 실패지역
 - ③ 개발과정에서 대규모 환경훼손이 수반되는 지역, 특히 산맥과 연결된 산지는 기준표고 70m 이상인 지역
 - ④ 수질 등 환경적으로 보전 필요성이 큰 지역 및 용수(지하수 외의 용수) 확보가 곤란한 지역
 - ⑤ 홍수 등 재해위험지역 및 공항 주변 등 도시개발억제 필요지역
 - ⑥ 당해 개발시 인접지역의 급격한 쇠퇴, 재개발 곤란, 심각한 교통문제 등 도시문제를 크게 악화시킬 우려가 높은 지역

별첨 2

개발제한구역 지정 및 해제현황

□ 당초 지정 면적 : 14개 권역에 총 5,397km² (국토의 5.4%)

○ 7대 대도시권 : 4,294km², 7대 중소도시권 : 1,103km²

□ 해제현황('08년 9월말) : 1,457km² (국토의 1.4%)

○ 고리원전(120.6km²), 시화산단·창원산단(11.99km²) 우선해제

○ 7대 중소도시권*은 1,103km² 전면해제

* 춘천권, 청주권, 전주권, 여수권, 진주권, 통영권, 제주권

○ 7대 대도시권은 광역도시계획에 따라 부분해제 : 222km²

구분	계(km ²)	수도권	부산권	대구권	대전권	광주권	울산권	마창진
당초계획	342.5	124.2	54.2	31.4	31.2	45.7	29.2	26.2
기 해제	222.2	97.8	35.7	17.2	12.3	35.1	12.3	11.3
잔여	120.2	26.4	18.5	14.1	18.9	10.6	16.9	14.8

□ 현재 지정 면적 : 7대 권역에 총 3,940km² (국토의 3.9%)

계(km ²)	수도권	부산권	대구권	대전권	광주권	울산권	마창진
3,940	1,460	440	519	430	520	271	300