

개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획
변경안 수립지침 일부개정령안

2023. 2. .

국 토 교 통 부
(녹색도시과)

개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립 지침 일부개정안

1. 개정이유

지역이 개발제한구역 등 도시 공간을 주도적으로 활용할 수 있도록 비수도권의 경우에는 국토교통부장관으로부터 시·도지사에게 위임된 30만제곱미터 이하 면적의 개발제한구역 해제권한을 100만제곱미터 미만으로 확대하고, 도시간의 연담화 방지 기준(최소폭 5킬로미터)을 완화하여 적용하는 한편, 수질에 대한 환경평가등급 기준을 합리화하고, 개발제한구역 해제 시 공영개발 요건 강화 및 지자체 사전 컨설팅 강화 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

가. 환경평가등급 기준 합리화(안 3-2-1(2))

수질 1~2등급지로서 해제대상지역 전체에 대해 「물환경보전법」 시행규칙 제34조 별표 13에 따른 배출허용기준을 준수하기 위한 수질오염방지대책을 수립한 경우 해제대상지로 선정 가능하도록 함.

나. 비수도권 도시간 연담화 방지규정 완화 적용(안 3-2-2(1))

개발제한구역 최소폭 5킬로미터 기준을 비수도권의 경우에는 지형, 교통노선을 따라 시가지 확산이 불가피한 경우 완화하여 적용함.

다. 개발제한구역 해제 시 공영개발 요건 강화(안 3-5-1(1) 제1항)

개발제한구역 해제사업의 공공시행자로 포섭되는 공공기관에서 기타공공기관은 제외하여 지방자치단체 또는 지방공사의 참여를 유도하고, 개발제한구역 해제사업의 안정적인 추진을 담보하고자 함.

라. 초과 개발이익 활용방안 검증대상 확대(안 3-5-1(6) 제1항)

특수목적법인이 추진하는 사업에 대해서만 마련해야 하는 초과 개발이익에 대한 공익적 활용방안을 모든 개발사업으로 확대하고, 개발제한구역을 해제한 후 개발계획을 변경할 때에도 방안을 마련하도록 함.

마. 초과 개발이익 검증 전문성 강화(안 3-5-1(6) 제2항)

공공기여 및 초과 개발이익에 대한 공익적 활용방안에 대해 전문 연구기관 또는 회계기관에 검토를 요청할 수 있는 근거를 마련함.

바. 비수도권 개발제한구역 해제권한 위임범위 확대(안 3-5-2(3), 4-2-2(2) 제3항부터 제5항)

시·도지사에게 위임된 30만 제곱미터 이하 면적의 개발제한구역 해제권한을 비수도권의 경우에는 100만 제곱미터 미만으로 확대함.

사. 개발제한구역 해제 시 사전컨설팅 강화(안 4-2-3 신설)

국토교통부장관은 지자체의 개발제한구역 해제 절차를 지원하기 위해 개발제한구역 심사 지원반을 둘 수 있고, 시장 또는 군수는 필요시 자문을 요청할 수 있도록 함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 행정예고 전

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립지침 일부개정안

개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

1-1-1 중 “광역도시권(이하”를 “광역계획권(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 광역계획권을 말한다. 이하”로 한다.

3-2-1(2) 나호 및 다호를 각각 다호 및 라호로 하고, 같은 (2)에 나호를 다음과 같이 신설한다.

나. 수질 1등급 내지 2등급지로서 해제대상지역 전체에 대해 「물환경보전법」 시행규칙 제34조 별표 13에 따른 배출허용기준을 준수하기 위한 수질오염방지대책을 수립한 경우(「수도법」 제7조제1항에 따른 상수원보호구역은 제외한다)

3-2-2(1) 중 “원칙)”을 “원칙으로 하되, 수도권 외 지역의 경우에는 산맥, 하천 등의 지형적인 여건이나 도로, 철도 등 선형 교통시설을 따라 시가지의 확산이 불가피한 경우 이를 완화하여 적용한다)”로 한다.

3-5-1(1) ①의 다호를 다음과 같이 한다.

다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제1항제1호에 따른 공공기관

3-5-1(1) ①의 바호 중 “특수목적법인(민간의 출자비율 총합계가 50퍼센트 미만으로서, 개발제한구역 해제 결정전에 설립할 것)”을 “특수목적법인[가 ~ 라의 사업시행자(이하 “공공시행자”라 한다)의 출자비율 총합계가 50퍼센트를 초과한 경우로서, 개발제한구역 해제를 위한 도시·군관리계획 결정전에 설립할 것]”으로 하고, 같은 (1) ③을 다음과 같이 한다.

③ 제1항 바의 경우 해제지역 개발사업 착공 시까지 바에 규정된 각 지분한도를 준수하여야 하고 착공 이후에 각 지분한도를 변경할 수 있으나, 이 경우에도 공공시행자의 출자비율은 전체 지분의 50퍼센트를 초과하여야 한다.

3-5-1(2)제5항 중 “다에”를 “라에”로 한다.

3-5-1(6) 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 중 “3-5-1(1) ①의 바호에 따른 특수목적법인이 추진하는 사업에 대하여 도시·군관리계획”을 “도시·군관리계획”으로, “결정할 때 특수목적법인이 중앙도시계획위원회(또는 지방도시계획위원회)”를 “결정(변경을 포함한다)할 때 중앙(지방)도시계획위원회”로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 국토교통부장관(시·도지사)은 입안권자가 제시하는 (2),(3),(5)의 내용을 포함한 공공기여 및 초과 개발이익에 대한 공익적 활용방안이 적정한 지 여부를 판단하기 위해 입안권자로 하여금 전문 연구기관 또는 회계기관의 검토결과를 함께 제출하도록 요청할 수 있다.

3-5-2(3) 중 “30만 제곱미터 이하(”를 “100만 제곱미터 미만(수도권의 경

우에는 30만 제곱미터 이하로 하며,”로 한다.

4-2-2(2)제3항 본문 중 “30만제곱미터 이하(”를 “100만 제곱미터 미만(수도권의 경우에는 30만 제곱미터 이하로 하며,”로 하고, 같은 항 단서 중 “30만 제곱미터”를 “100만 제곱미터(수도권의 경우에는 30만 제곱미터로 한다)”로 하며, 같은 (2) 제4항 각 호 외의 부분 및 같은 (2) 제5항 각 호 외의 부분 중 “30만 제곱미터 이하(”를 각각 “100만 제곱미터 미만(수도권의 경우에는 30만 제곱미터 이하로 하며,”로 하고, 같은 항 가호 중 “농림부 등과 협의된”을 “농림축산식품부 등과 협의된 경우 또는 수질 1~2등급지로서 수질오염방지대책을 수립한”으로 하며, 같은 항 라호 중 “경우(단, 해제대상지역과 이미 해제한 지역의 총면적이 30만 제곱미터 이하인 경우와 입안권자가 다른 경우는 제외한다.)”를 “경우[단, 해제대상지역과 이미 해제한 지역의 총면적이 100만 제곱미터 미만(수도권의 경우에는 30만 제곱미터 이하로 한다)인 경우와 입안권자가 다른 경우는 제외한다.]”로 하고, 같은 항 마호 중 “30만 제곱미터”를 “100만 제곱미터(수도권의 경우에는 30만 제곱미터로 한다)”로 하며, 같은 (2) 제6항 중 “12등급지에”를 “1~2등급지에”로, “12등급지로서 농림부 등과 협의된”을 “1~2등급지로서 농림축산식품부 등과 협의된 경우 또는 수질 1~2등급지로서 수질오염방지대책을 수립한”으로 한다.

4-2-3을 다음과 같이 신설한다.

4-2-3. 국토교통부장관은 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수가 입안하는 경우 도시·군관리계획 입안 및 결정 절차의 신

속한 추진을 위해 국토교통부에 개발제한구역 심사 지원반(이하 “심사 지원반”으로 한다)을 설치한다.

(1) 심사 지원반은 국토교통부 녹색도시과장을 반장으로 하고 국토교통부 녹색도시과 담당자, 「중앙도시계획위원회 운영세칙」 제12조에 따른 전문위원, 국책연구원 등 관련연구원 관계자, 학계 전문가 등 10인 이내의 반원으로 구성한다.

(2) 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 필요시 심사 지원반에 자문을 요청할 수 있으며, 심사 지원반은 다음 각 호에 관한 의견을 제시할 수 있다.

가. 해제대상지 선정·제척기준에 관한 사항

나. 공원녹지의 확보, 초과 개발이익에 대한 공익적 활용 등 개발제한구역 해제를 위한 도시·군관리계획 변경안에 제시할 사항

다. 유사한 개발사업의 중앙도시계획위원회 심의 사례 등 입안권자가 요청하는 사항

라. 4-2-2.(2) ⑤에 따라 국토교통부장관과 미리 협의해야 하는 경우 제5항 각 호의 사항

4-3-4 중 “재원조달계획”을 “재원조달계획, 개발이익의 공공기여방안”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다. 다만, 3-5-2.(3), 4-2-2.(2) ③ 및 ④, 같은 조 ⑤ 본문 및 라호·마호의 개정규정은 2023년 7월 1일부터 시행한다.

제2조(적용례) 3-2-1.(2), 3-2-2.(1), 3-5-1.(1)①, 3-5-1.(6), 3-5-2.(3), 4-2-2.(2)⑤ 가호, 4-3-4의 개정규정은 이 훈령의 시행일 이후 개발제한 구역 해제를 위한 도시·군관리계획을 입안하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
1-1-1. 이 지침은 수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 울산권 및 창원권 등 개발제한구역이 지정된 7대 <u>광역도시권</u> (이하 “권역별”이라 한다)에서 개발제한구역을 합리적으로 지정 또는 해제함에 있어 필요한 기준·요건 및 절차 등에 관한 사항을 정함을 그 목적으로 한다.	1-1-1. ----- ----- ----- ----- <u>광역계획권</u> (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 <u>광역계획권</u> 을 말한다. 이하 ----- ----- -----.
3-2-1. 개발수요 등을 감안할 때 광역도시계획에서 제시한 목표연도내 실질적 개발·활용이 가능한 지역 중 개발제한구역의 해제에 관한 도시·군관리계획이 결정·고시된 날부터 4년이 되는 날까지 착공이 가능한 지역으로서 도시발전 및 지속가능한 개발의 측면에서 아래 요건을 모두 갖춘 지역을 선정한다.	3-2-1. (현행과 같음)
(2) 표고·경사도·농업적성도·임업적성도·식물상·수질 등에 대한 환경평가등급이 1~2등급지를 제외한 지역. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는	(2) ----- ----- ----- -----.

1~2등급지를 포함하여 적용할 수 있다.

가. (생략)

<신설>

나.·다. (생략)

3-2-2. 다음에 해당하는 지역은 그 전체 또는 관계지역을 해제 대상지역에서 반드시 제척하여야 한다.

(1) 도시간의 연담화를 방지하기 위하여 보전해야 할 지역(특별한 사유가 없는 한 권역별 개발제한구역 최소 폭을 5킬로미터 이상 기준으로 적용함을 원칙)

-----.

가. (현행과 같음)

나. 수질 1등급 내지 2등급지로서 해제대상지역 전체에 대해 「물환경보전법」 시행규칙 제34조 별표 13에 따른 배출허용기준을 준수하기 위한 수질오염방지대책을 수립한 경우(「수도법」 제7조제1항에 따른 상수원보호구역은 제외한다)

다.·라. (현행 나목 및 다목과 같음)

3-2-2. (현행과 같음)

(1) -----

----- 원칙으로 하되, 수도권 외 지역의 경우에는 산맥, 하천 등의 지형적인 여건이나 도로, 철도 등 선형 교

(2) ~ (7) (생략) 3-5-1. 해제대상지역에 대한 용도 지역·지구의 지정계획 및 지구 단위계획과 사업시행을 위한 재 원조달계획, 공공기여방안(공 원·녹지, 공공임대주택, 중소기 업전용단지 등의 확보 및 그 밖 의 개발이익 투자방안) 등 구체 적인 활용방안을 제시하되, 다 음의 사항을 준수하여 수립하여 야 한다. (1) 사업방식 및 사업시행자 ① 해제대상지역은 다음 각 호의 자에 의한 전면매수 또는 도시 개발법 제21조에 따른 혼용방식 (이 경우 환지는 해제면적의 50 퍼센트 미만으로 한정한다)으로 추진한다. 가.·나. (생략) 다. 「<u>공공기관의 운영에 관 한 법률</u>」 제4조에 따른 공공 기관 라. (생략)	<u>통시설을 따라 시가지의 확산이 불가피한 경우 이를 완화하여 적용한다</u> (2) ~ (7) (현행과 같음) 3-5-1. (현행과 같음) (1) ----- ① ----- ----- ----- ----- ----- -----. 가.·나. (현행과 같음) 다. 「<u>공공기관의 운영에 관 한 법률</u>」 제5조제1항제1호에 따른 공공기관 라. (현행과 같음)
--	---

마. 삭 제

바. 해제대상지역 개발을 위해 설립한 특수목적법인(민간의 출자비율 총합계가 50퍼센트 미만으로서, 개발제한구역 해제 결정전에 설립할 것)

사. 삭 제

아. (생 략)

② (생 략)

③ 제1항 마·바의 경우 해제지역 개발사업 착공 시까지 마·바에 규정된 각 지분한도를 준수하여야 하고 착공 이후에 각 지분한도를 변경할 수 있으나, 이 경우에도 민간의 출자비율은 전체 지분의 50퍼센트 미만이어야 한다.

(2) 공원녹지의 확보(도시계획시설로 결정된 것에 한함)

①·② (생 략)

③·④ 삭 제

⑤ 3-2-1. (2)의 다에 따라 해제대상지역 내 불가피하게 환경평

바. -----
----- 특수목적법인[가 ~
라의 사업시행자(이하 "공공
시행자"라 한다)의 출자비율
총합계가 50퍼센트를 초과한
경우로서, 개발제한구역 해제
를 위한 도시·군관리계획 결
정전에 설립할 것]

아. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 제1항 바의 경우 해제지역
개발사업 착공 시까지 바에 규
정된 각 지분한도를 준수하여야
하고 착공 이후에 각 지분한도
를 변경할 수 있으나, 이 경우에
도 공공시행자의 출자비율은 전
체 지분의 50퍼센트를 초과하여
야 한다.

(2) -----

①·② (현행과 같음)

⑤ ----- 라에 -----

가 1~2등급지를 포함하는 경우
 ① 또는 ②의 공원·녹지확보
 기준과 별도로 해당 지역 또는
 그에 상응하는 면적을 공원·녹
 지로 추가 확보하여야 한다.

(6) 초과 개발이익에 대한 공익적
 활용

3-5-1(1) ①의 바호에 따른 특수
목적법인이 추진하는 사업에 대
하여 도시·군관리계획 입안권
자는 개발계획을 결정할 때 특
수목적법인이 중앙도시계획위
원회(또는 지방도시계획위원회)
 심의 시 제시한 예상 이익을 초
 과하는 이익이 발생하는 경우
 그 일부를 공익을 위해 활용하
 도록 할 수 있는 방안을 마련하
 여야 한다.

<신 설>

(6) -----

① 도시·군관리계획 -----

----- 결정
 (변경을 포함한다)할 때 중앙
 (지방)도시계획위원회 -----

② 국토교통부장관(시·도지사)
 은 입안권자가 제시하는 (2),(3),
 (5)의 내용을 포함한 공공기여
 및 초과 개발이익에 대한 공익
 적 활용방안이 적정한 지 여부
 를 판단하기 위해 입안권자로
 하여금 전문 연구기관 또는 회
 계기관의 검토결과를 함께 제출

3-5-2. 주변 개발제한구역에 대한 관리방안 등 다음 각 항의 사항도 동시에 제시하여야 한다. (1) · (2) (생략) (3) 해제하려는 지역이 <u>30만 제곱미터 이하</u>(영 제2조제3항제1호 또는 제3호에 따라 해제하는 경우를 말한다)인 경우 도시·군관리계획 입안일로부터 향후 5년간 해제대상지역의 경계선으로부터 1킬로미터 이내의 개발제한구역을 해제하려는 사항 4-2-2. 도시·군관리계획 결정절차는 다음과 같다. (2) 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장시장 또는 군수가 입안하는 경우 ① · ② (생략) ③ 해제하려는 지역의 면적이 <u>30만제곱미터 이하</u>(영 제2조제3항제1호 또는 제3호에 따라 해제하는 경우를 말한다)인 경우, 집단취락 및 단절토지, 경계선 관통대지, 개발제한구역의 공간적 연속성이 상실되는 1천 제곱미	<u>하도록 요청할 수 있다.</u> 3-5-2. (현행과 같음) (1) · (2) (현행과 같음) (3) ----- <u>100만 제곱미터 미만(수도권의 경우에는 30만 제곱미터 이하로 하며, ---</u> ----- ----- ----- ----- 4-2-2. (현행과 같음) (2) ----- ----- ----- ① · ② (현행과 같음) ③ ----- <u>100만 제곱미터 미만(수도권의 경우에는 30만 제곱미터 이하로 하며, ---</u> ----- ----- -----
--	--

터 미만의 소규모 토지는 특별
시장·광역시장특별자치시장
또는 도지사가 이 지침에 부합
하는 경우에 한해 그 해제를 결
정할 수 있다. 다만, 30만 제곱
미터를 초과하는 단계적 개발제
한구역 해제계획을 일시에 입안
한 경우 또는 법 제4조제1항 단
서에 따라 국가계획과 관련하여
국토교통부장관이 직접 개발제
한구역의 해제에 관한 도시군관
리계획을 입안하는 경우에는 그
러하지 아니하다.

④ 해제하려는 지역의 면적이 30만 제곱미터 이하(영 제2조제3항제1호 또는 제3호에 따라 해제하는 경우를 말한다)로서 국토교통부장관과 사전협의(주민공람 이전)시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 인접 시도(관내 인접 시군 포함) 또는 관계 시도의 의견을 제시하여야 한다.

가. 나. (생략)

⑤ 해제하려는 지역의 면적이 30만 제곱미터 이하(영 제2조제3

----- . ----- 100만 제공
미터(수도권의 경우에는 30만
제공미터로 한다)-----

④ ----- 100

만 제곱미터 미만(수도권의 경
우에는 30만 제곱미터 이하로
하며, -----

-----.

가. 나. (현행과 같음)

⑤ ----- 100
만 제곱미터 미만(수도권의 경

항제1호 또는 제3호에 따라 해제하는 경우를 말한다)인 경우 시도지사는 중앙도시계획위원회의 심의 필요성 등에 관하여 국토교통부장관과 미리 협의하여야 하며, 협의결과가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

가. 환경평가 1~2등급지를 포함하는 경우로서 원형보전 등 대안 제시가 미흡한 경우(단, 농업적성도 1~2등급지로서 농림부 등과 협의된 경우는 제외한다.)

나.·다. (생략)

라. 이미 해제한 구역 경계(개발제한구역관리계획에 의한 시설물 등의 설치계획을 수립한 경우를 포함한다.)로부터 직선거리 1킬로미터 이내에서 5년(개발제한구역관리계획에 의한 시설물 등의 설치계획을 수립한 경우는 2년으로 한다.)

우에는 30만 제곱미터 이하로 하며, -----

가. -----

농림축산식품부 등과 협의된 경우 또는 수질 1~2등급지로서 수질오염방지대책을 수립한 ----

나.·다. (현행과 같음)

라. -----

이내에 추가 해제를 추진하는 등 인접·분할개발의 우려가 있다고 판단되는 경우(단, 해제대상지역과 이미 해제한 지역의 총면적이 30만 제곱미터 이하인 경우와 입안권자가 다른 경우는 제외한다.)

마. 30만 제곱미터를 초과하는 단계적 개발제한구역 해제 계획을 입안한 경우(해제계획을 입안한 구역의 경계로부터 직선거리 1킬로미터 이내에서 2년 이내에 개발제한구역관리 계획에 의한 시설물 등의 설치계획을 수립할 예정인 경우를 포함한다.)

- ⑥ 1만 제곱미터를 초과하는 단절토지의 경우 시도지사는 중앙도시계획위원회의 심의 필요성 등에 관하여 국토교통부장관과 미리 협의하여야 하며, 협의결과 환경평가 12등급지에 대하여 원형보전 등 대안 제시가 미흡한 경우(단, 농업적성도 12등급

----- 경우[단, 해제대상지역과 이미 해제한 지역의 총면적이 100만 제곱미터 미만(수도권의 경우에는 30만 제곱미터 이하로 한다)인 경우와 입안권자가 다른 경우는 제외한다.]

마. 100만 제곱미터(수도권의 경우에는 30만 제곱미터로 한다)-----

- ⑥ -----

----- 1~2등급지에 -----

----- 1~2

지로서 농림부 등과 협의된 경
우는 제외한다) 중앙도시계획위
원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑦ (생략)

<신설>

등급지로서 농림축산식품부 등
과 협의된 경우 또는 수질 1~2
등급지로서 수질오염방지대책
을 수립한 -----.

⑦ (현행과 같음)

4-2-3. 국토교통부장관은 특별시
장·광역시장·특별자치시장·
시장 또는 군수가 입안하는 경
우 도시·군관리계획 입안 및
결정 절차의 신속한 추진을 위
해 국토교통부에 개발제한구역
심사 지원반(이하 “심사 지원
반”으로 한다)을 설치한다.

(1) 심사 지원반은 국토교통부 녹
색도시과장을 반장으로 하고 국
토교통부 녹색도시과 담당자,
「중앙도시계획위원회 운영세
칙」 제12조에 따른 전문위원,
국책연구원 등 관련연구원 관계
자, 학계 전문가 등 10인 이내의
반원으로 구성한다.

(2) 특별시장·광역시장·특별자
치시장·시장 또는 군수는 필요
시 심사 지원반에 자문을 요청
할 수 있으며, 심사 지원반은 다
음 각 호에 관한 의견을 제시할

4-3-4. 해제대상지역에 대한 개발 수요 및 <u>재원조달계획</u>	<u>수 있다.</u> <u>가. 해제대상지 선정 · 제척기 준에 관한 사항</u> <u>나. 공원녹지의 확보, 초과 개 발이익에 대한 공익적 활용 등 개발제한구역 해제를 위한 도시 · 군관리계획 변경안에 제시할 사항</u> <u>다. 유사한 개발사업의 중앙 도시계획위원회 심의 사례 등 입안권자가 요청하는 사항</u> <u>라. 4-2-2.(2) ⑤에 따라 국토 교통부장관과 미리 협의해야 하는 경우 제5항 각 호의 사항</u> 4-3-4. ----- --- <u>재원조달계획, 개발이익의 공공기여방안</u>
--	---