

【건교부 관리 58407-292, 2003.2.26】

집단취락 등의 개발제한구역 해제를 위한
도시계획변경(안) 수립지침

2003. 2

건 설 교 통 부

목 차

I. 목 적	3
II. 총 칙	3
1. 근거법령	3
2. 적용범위	3
3. 우선해제 도시계획의 입안 및 검토	3
III. 조정대상 및 기준	5
1. 집단취락에 대한 구역조정	5
2. 경계선 관통취락	11
3. 산업단지	12
4. 지정목적이 소멸된 고유목적지역	12
5. 국민임대조성사업, 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역 세권 개발사업 및 지역현안사업 부지	14
6. 개발제한구역내 공공사업 시행 등으로 인한 소규모 단절토지	15
IV. 도시계획변경절차	16
1. 기초조사	16
2. 도시계획결정절차	17
3. 동시에 조치할 사항	19

V. 행정사항	23
1. 준비서류 및 도면	23
2. 다른 법령 및 지침의 적용 등	23
부 칙	23
[별표] 해제대상 집단취락의 지구단위계획 수립기준	24

I. 목 적

이 지침은 사회여건의 변화 등에 따라 개발제한구역으로 계속 지정·관리함이 불합리하게 된 지역 등에 대하여 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 제3조제2항의 규정에 의하여 이를 조정·해제할 필요가 있는 지역(광역도시계획의 수립후 조정할 필요가 있는 지역은 제외한다)을 조기에 합리적으로 해제(이하 “우선해제”라 한다)하기 위하여 필요한 기준·요건 및 절차 등을 제공함을 그 목적으로 한다.

II. 총 칙

1. 근거법령

- 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 제3조 내지 제9조
- 도시계획법 제18조 내지 제29조

2. 적용범위

이 지침은 수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 울산권 및 마창진권 등 7개 광역도시권에서 집단취락 등 이 지침에서 정한 지역을 개발제한구역에서 해제·조정하기 위한 도시계획(이하 “우선해제 도시계획”이라 한다)을 수립하는 경우에 이를 적용한다.

3. 우선해제 도시계획의 입안 및 검토

가. 우선해제 도시계획의 입안은 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법(이하 “법”이라 한다) 제4조제1항본문 및 도시계획법 제18조제1항본문의 규정에 의하여 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 행한다.

다만, 국민임대주택단지(임대주택법 제2조의 규정에 의한 임대주택이 총세대수의 50퍼센트 이상인 주택건설지역으로서 자족기능의 확보를 위하여 불가피한 업무시설 등을 설치하는 경우 그 지역을 포함한다. 이하 같다)의 조성사업 및 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역세권 개발사업 부지와 관련한 개발제한구역 해제를 위한 우선해제 도시계획은 동조단서의 규정에 의하여 건설교통부장관이 직접 입안할 수 있다.

나. 우선해제 도시계획의 입안권자(이하 “입안권자”라 한다)는 이 지침에 의하여 조정되는 지역에 대하여 다음의 도시계획을 입안하여야 한다. 이 경우 시와 군 또는 2이상의 시나 군의 행정구역에 걸치는 도시계획을 입안하고자 할 때에는 도시계획법 제18조제2항 및 제3항의 규정을 적용한다.

- (1) 개발제한구역의 변경에 관한 계획
- (2) 개발제한구역이 변경된 후의 해제지역에 대한 용도지역·지구의 지정계획 및 지구단위계획(지구단위계획은 필요한 경우에 한한다)
- (3) 도시계획시설의 결정 및 변경결정에 관한 계획
- (4) 도시계획사업에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)

다. 특별시장·광역시장 및 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 관할구역안의 입안권자가 입안한 도시계획에 대해 다음 사항을 검토·확인한 후 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

- (1) 조정대상지역 선정의 적정성
- (2) 조정대상지역의 범위설정의 적정성
- (3) 주민의견 수렴 등 관련절차의 이행 및 제출된 각종 의견의 반영여부
- (4) 도시계획법 기타 관계법령 및 지침 등에 부합하는지 여부

Ⅲ. 조정대상 및 기준

1. 집단취락에 대한 구역조정

가. 목 적

개발제한구역안의 집단취락을 해제·조정하여 계획적인 취락정비 등을 유도함으로써 취락내 낙후된 생활환경의 개선을 도모하고 취락외 지역으로의 확산을 방지하는 등 개발제한구역의 장기적 보전에 기여할 수 있도록 한다.

나. 조정대상 집단취락

- (1) 집단취락면적 ‘1만제곱미터당 주택 10호 이상’의 밀도(이하 “호수밀도”라 한다)를 기준으로 주택이 ‘20호 이상’인 취락
- (2) 시·도지사는 (1)의 기준을 호수밀도는 ‘1만제곱미터당 주택 20호 이상으로’까지, 주택호수기준은 ‘100호 이상으로’까지 그 요건을 각각 강화하여 적용할 수 있다.

다. 주택호수 산정기준

- (1) 주택은 우선해제 도시계획 입안의 기준일(별도의 기준일을 정하지 아니한 경우에는 주민공람 공고일을 기준일로 본다) 당시 건축되어 개발제한구역내 건축물관리대장에 등재된 주택을 기준으로 산정한다. 이 경우 다세대주택(개발제한구역 지정당시부터 개발제한구역안에 거주하고 있는 자가 종전의 도시계획법시행규칙(2000년 7월 4일 건설교통부령 제245호에 의하여 전문개정되기 전의 것을 말한다) 제7조제1항제2호 나목(3)의 규정에 의하여 동거하는 기혼자녀의 분가를 위하여 건축한 다세대주택을 말한다)은 주택 1호로 산정한다.

(2) 개발제한구역 지정당시부터 있던 공동주택 및 무허가주택은 주택호수의 산정시 이를 산입하되 공동주택은 가구당 1호로 무허가주택은 건물동수에 관계없이 주된 건축물만을 1호로 산정한다.

(3) 다음 각항에 해당하는 시설은 당해 시설(입안일 현재 건축허가가 이루어진 것을 포함한다) 전체를 주택 1호가 있는 것으로 본다.

① 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법시행령(이하 “영”이라 한다) 제18조제1항 규정에 의하여 주택으로부터 용도변경이 가능한 근린생활시설과 사회복지시설

② 영 별표 1 제5호의 시설(주민공동이용시설)중 건축법령에 의한 근린생활시설에 해당하는 시설

(4) 다음의 1에 해당하는 토지(이하 “나대지등”이라 한다)에 대하여는 1필지당 주택 1호가 있는 것으로 본다.

① 개발제한구역 지정당시부터 지목이 ‘대(垓)’인 토지로서 영 별표 1 제3호(주택) 및 제4호(근린생활시설)의 규정에 의하여 주택 또는 근린생활시설의 신축이 가능한 나대지

② 개발제한구역 지정당시 주택지조성을 목적으로 시장 또는 군수의 허가를 받아 조성되었거나 조성중이던 토지

라. 집단취락의 해제가능면적

(1) 집단취락으로서 해제조정하는 경우에 개발제한구역에서 해제할 수 있는 면적은 당해 취락을 대상으로 다음의 면적 범위내로 한다.

조정대상취락의 해제가능 총면적 (m²) = 취락을 구성하는 주택의 수(호)÷호수밀도(10호 ~ 20호/10,000m²) + 대규모 나대지등의 1,000m² 초과 부분의 면적 + 도시계획시설 부지면적(m²)

- ① “취락을 구성하는 주택의 수”란 “다. 주택호수 산정기준”에 의하여 산정된 호수를 말한다.
- ② “호수밀도”란 1만제곱미터당 10호로 하되 당해 시·도지사가 10호 내지 20호의 범위내에서 요건을 강화한 경우에는 그 밀도를 말한다.
- ③ “대규모 나대지등”이란 그 규모가 1,000m² 이상인 나대지등을 말한다.
- ④ “도시계획시설 부지면적”이란 취락안에 설치되었거나 설치하고자 하는 도시계획시설(공공공지를 제외한다)의 부지면적을 말한다.

(2) 지구단위계획(별표의 ‘해제대상 집단취락의 지구단위계획 수립기준’에 의하여 수립하는 지구단위계획을 말한다. 이하 같다)을 수립하지 않고 해제조정된 취락도 추후 지구단위계획을 수립한 결과 그 해제범위를 조정할 필요가 있는 경우에는 (1)에 의한 면적의 범위내에서 이를 해제할 수 있다. 이 경우 ‘취락을 구성하는 주택의 수’는 최초의 해제 당시의 주택의 수로 한다.

마. 집단취락의 해제경계선 설정

조정대상 집단취락의 해제경계선은 다음의 구분에 의하여 이를 설정한다.

(1) 지구단위계획이 수립되지 않은 취락

(가) 도시계획입안권자는 다음의 기준에 따라 취락의 경계선을 설정한다.

① 주변지역의 자연환경, 건축물의 분포 등을 고려하여 합리적으로 경계선을 설정한다.

(나) 당해 취락의 행정구역(행정동을 말한다) 범위 이내에서 일상생활상의 보행범위를 고려한다. 이 경우 일상생활상의 보행범위는 원칙적으로 다음의 기준에 의한다.

① 5만 m^2 미만의 취락 : 반경 200m

② 5만 m^2 이상 내지 10만 m^2 미만의 취락 : 반경 250m

③ 10만 m^2 이상의 취락 : 반경 300m

(다) (나)의 규정에 의한 보행범위를 설정함에 있어서 주택이 모여있는 지역이 약간의 거리를 두고 서로 인접해 있는 경우에는 각 지역의 중심간을 연결한 선상에서 각 지역의 면적에 비례한 지점을 그 중심점으로 한다.

(라) (나)의 범위에 포함되는 경우라도 100m 이상 이격된 독립가옥이나 이격된 사이에 보전이 필요한 토지가 있는 경우 그 가옥은 해제범위에서 제외한다.

(마) 건축물이 있는 토지 또는 나대지의 지적경계선에 따라 설정함을 원칙으로 한다.

(바) 토지의 집약적 이용을 위하여 다음의 기준에 따라 해제범위를 설정한다.

① 대지가 취락의 경계선에 위치하는 경우에는 원칙적으로 당해 대지 전체를 해제대상범위에 포함시킨다.

② 대지와 대지 사이의 자투리 토지는 포함시킨다.

- ③ 주택이 모여있는 지역간의 대지가 아닌 토지는 현지여건에 부합되게 각 지역의 대지의 외곽선간에 직선으로 잇는 선으로 이를 포함시킨다.
 - ④ 부득이한 사정으로 인하여 외딴 주택지를 도로를 따라 연결하여 포함시키는 경우에는 가급적 도로 양쪽으로 일정폭을 포함시킨다.
 - ⑤ (나)의 반경범위 안에서는 주통행 접도방향으로 도로 양편이 먼저 포함되도록 고려한다.
 - ⑥ 나대지 등이나 거주용건축물이 있는 토지이외의 토지가 포함될 경우에는 시가지나 간선도로쪽의 토지나 도로의 개설 필요성이 있는 쪽의 토지를 우선적으로 조정대상에 포함시키도록 한다.
- (사) 도로, 하천 기타 이와 유사한 도시계획시설(계획된 도시계획시설을 포함한다)이 있는 경우에는 그 시설의 취락쪽 경계선을 기준으로 하며, 도시계획시설이 없는 경우에는 사실상의 도로, 하천 등을 기준으로 경계선을 설정한다.
- (야) 도로, 주차장 등 필요한 공공시설용지는 개발제한구역 조정을 위한 환경평가결과(이하 “환경평가등급”이라 한다) 3등급 내지 5등급의 기준에 해당하는 지역을 가급적 선정하되, 취락의 중심부에 가까운 지역이나 주택이 모여 있는 지역과 지역 사이의 토지를 우선적으로 사용할 수 있도록 한다.
- (재) 토지소유자간의 형평성 및 합리성을 제고하기 위하여 (가) 내지 (야)의 기준에 의하여 해제경계선을 설정함에 있어 다음과 같이 이를 재조정한다.
- ① 과거부터 같은 마을로 간주되는 경우 통과도로에 의해 분리되거나 일상보행범위에 들어오지 않더라도 부득이한 경우에는 이를 포함시킨다.

- ② 가까운 거리에 하천, 수림 경계선, 통과도로 등이 있어 자투리 토지가 발생하는 경우에는 접도구역(완충지역 고려), 수변구역 및 (3)의 규정에 해당하는 지역의 경계부까지 확장하도록 한다.

(2) 지구단위계획이 수립된 취락

- (가) 해제의 경계선은 지구단위계획구역의 경계선으로 한다. 이 경우 그 계획구역을 설정함에 있어 (1) ((마)의기준은 제외한다)의 경계선 설정 기준을 참작하되 당해 지구단위계획내용의 효율적인 시행과 사업의 실시방안·수법 등을 종합적으로 고려하여야 한다.
- (나) 지구단위계획을 수립하지 않고 해제조정된 취락도 지구단위계획을 수립하여 추가로 해제하는 경우 그 해제경계선은 (가)에 따른다.

(3) 공통사항

다음의 지역은 원칙적으로 해제지역에서 제외한다.

- ① 임야(표고, 식물상 및 계곡의 유무·형태 등을 감안), 습지, 갯벌 등 생태적으로 보호가치가 높은 지역
- ② 침수나 산사태 등 재해발생위험이 매우 높은 지역, 기타 건전한 주거 환경의 조성이 곤란한 지역

바. 조정대상 집단취락에 대한 별도조치

- (1) 입안권자는 조정대상 집단취락의 여건상 광역도시계획에 의해 개발제한구역을 조정하는 것이 바람직하다고 판단하는 경우에는 광역도시계획에 포함하여 이를 조정할 수 있다.

- (2) 입안권자는 집단취락의 위치, 취락지역 및 그 주변의 수질에 관한 환경평가등급, 취락의 형태, 주민의 구성 등 취락의 특성상 개발제한구역에서 해제하는 것이 불합리하다고 판단되거나 취락에 거주하는 주민의 대다수가 개발제한구역으로 유지되는 것을 원하는 경우에는 특별한 다른 사유나 필요한 대책수립이 있는 경우가 아니면 이를 해제하지 아니하고 취락지구로 지정하여야 한다. 이 경우 해당 지방자치단체의 장 및 건설교통부장관은 당해 취락에 대한 취락정비사업이나 주민지원사업 등을 우선적으로 시행하는 방안을 강구하도록 한다.

2. 경계선 관통취락

가. 목 적

개발제한구역의 경계선이 관통하는 집단취락을 해제·조정함으로써 주민의 생활불편해소와 도시주변 토지의 효율적인 이용을 도모함을 목적으로 한다.

나. 조정대상취락

개발제한구역의 지정당시 동일한 취락의 일부지역만이 불합리하게 개발제한구역으로 편입된 취락(이하 “경계선 관통취락”이라 한다)

다. 해제가능면적 및 경계선설정 등

- (1) 대상취락의 해제가능면적 및 경계선의 설정에 대하여는 이 지침에 의한 집단취락의 개발제한구역 조정기준을 준용한다.
- (2) 입안권자는 취락의 여건, 기타 구역내외에 걸친 취락의 계획적인 정비를 위해 광역도시계획에 의해 구역을 조정하는 것이 바람직하다고 판단하는 경우에는 광역도시계획에 포함하여 구역을 조정할 수 있다.

3. 산업단지

가. 목 적

개발제한구역안에 지정된 산업단지를 조정하여 단지지정목적에 적합한 합리적인 토지이용을 하게 함으로써 단지안의 주민의 생활불편을 해소하고 원활한 경제활동을 도모하도록 함을 목적으로 한다.

나. 조정대상지역

반월특수지역(시화지구) 및 창원국가산업단지지역

다. 경계선의 설정

산업단지중 개발이 기 완료된 지역과 향후 개발목적상 해제가 불가피한 지역에 한한다(단, 토취장으로 지정된 지역은 제외한다).

4. 지정목적이 소멸된 고유목적지역

가. 목 적

개발제한구역의 본래 지정목적인 도시의 무질서한 확산방지, 도시주변의 자연환경보전 및 보안상의 필요성이 아닌 특수한 목적으로 관련부서의 요청에 의해 구역으로 지정하였으나 그 목적이 소멸된 지역을 해제조정함으로써 적정한 도시관리를 기하고 주민불편을 해소함을 목적으로 한다.

나. 조정대상지역

고리원자력발전소 주변지역(부산광역시 기장군 장안읍·정관면·일광면과 울산광역시 울주군 서생면 일원을 말한다)

다. 경계선의 설정

고리원자력발전소 주변지역에 대한 해제경계선은 다음 기준에 따라 설정한다.

- (1) 개발제한구역의 조정으로 인해 인접 도시간의 연담화가 이루어지지 않도록 하기 위해 도시권별로 개발제한구역이 일정폭의 벨트형태를 유지하도록 하되, 지형·환경성 및 기타 지역여건상 부득이 벨트의 폭이 지나치게 좁게 되거나 이를 유지하기 곤란한 경우에는 공원 등 적절한 도시계획시설의 배치 등을 통하여 일정한 폭으로 도시확산이 차단되도록 함으로써 구역의 조정에 따른 부작용을 최소화한다.
- (2) 발전소주변지역지원에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 의한 주변지역의 범위와 개발제한구역지정당시 검토된 지정기준인 발전소시설 반경 8킬로미터를 고려한다.
- (3) 도시기본계획 또는 도시계획에 따라 입안권자가 구체적인 경계선을 설정한다.

라. 해제지역의 관리

- (1) 입안권자는 당해 지역내의 토지이용계획 및 자연환경의 보전 등에 관한 도시기본계획을 수립하지 아니하고 개발제한구역을 해제하는 도시계획을 입안하는 경우에는 그에 관한 도시기본계획과 도시계획이 수립될 때까지 당해 지역에 대하여 도시계획법 제49조제2항 및 제3항의 규정에 의한 개발행위의 제한 등의 조치를 취하여야 한다.
- (2) 입안권자는 (1)의 규정에 의한 개발행위제한 등 조치의 효력기간 이내에 건설교통부장관이 정하는 「친환경 도시기본계획수립지침」에 따라 그 해제지역에 대한 도시기본계획을 수립하고 그에 따르는 도시계획을 수립하여야 한다.

5. 국민임대주택단지 조성사업, 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역세권 개발사업 및 시급한 지역현안사업의 부지

가. 목 적

서민층의 주거불안정을 긴급히 해소하고, 경부고속철도 운영활성화를 기하며, 시급한 지역현안사업의 추진을 위하여 개발제한구역으로서의 보전 가치가 낮은 지역에 대한 조기해제를 추진함과 동시에 해제지역의 친환경적 이용방안을 확보함을 그 목적으로 한다.

나. 조정대상지역

「광역도시계획 수립지침」 중 “Ⅲ. 계획수립지침. 5. 개발제한구역의 조정. 나. 조정 가능지역의 설정”의 규정에 부합되는 지역으로서 다음의 1에 해당하는 지역

- (1) 건설교통부장관이 관계부처의 장과 협의하여 국가적으로 추진할 필요가 있다고 인정하는 국민임대주택단지 조성사업(국가, 지방자치단체, 정부투자기관이 시행자인 사업을 말한다. 이하 같다) 및 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역세권 개발사업의 부지. 이 경우 개발제한구역내에서는 지역별 수요에 따라 그 부지를 최소한으로 선정하여야 한다.
- (2) 시·도지사가 추진하는 시급한 지역현안사업(사업의 목적 및 시기 등을 감안할 때 광역도시계획의 수립후 추진할 경우 그 목적달성이 현저히 곤란한 것으로 우선해제 도시계획 입안전에 관계부처 협의 및 중앙도시계획 위원회의 심의를 거쳐 건설교통부장관이 인정하는 것으로서 지방자치단체, 정부투자기관, 지방공기업이 시행자인 사업을 말한다. 이하 같다)의 부지. 이 경우 그 부지는 당해 사업의 추진에 필요한 최소의 면적으로 한정하여야 한다.

다. 경계선의 설정

해제지역의 범위 및 경계선은 택지개발촉진법에 의한 택지개발예정지구,

도시개발법에 의한 도시개발구역 등으로 지정된 후 해당 개발계획이 승인되는 범위로 이를 설정한다.

6. 개발제한구역내 공공사업 시행 등으로 인한 소규모 단절토지

가. 목 적

개발제한구역의 지정후 도로(중로2류 15m이상)·철도·하천개수(지방2급 하천이상)로 인하여 단절되었거나 또는 고리원자력발전소 주변지역의 개발제한구역 해제로 인하여 남아 있는 3천㎡ 미만의 소규모 단절토지(이하 ‘소규모 단절토지’라 한다)로서 주변 토지이용과의 부조화로 토지의 효율적인 이용이 어려운 지역을 해제·조정함으로써 토지이용의 효율성을 높이고 주민불편을 해소함을 목적으로 한다.

나. 조정대상지역

도로·철도·하천개수로 인하여 단절되었거나 또는 고리원자력발전소 주변지역의 개발제한구역 해제로 인하여 3천㎡ 미만 규모로 분리되어 주변 토지 이용과의 부조화로 토지이용 효율성이 현저히 감소된 토지

다. 경계선의 설정

도로·철도·하천개수 또는 고리원자력발전소 주변지역의 개발제한구역 해제로 인하여 주변 개발제한구역과 단절되고 다른 경계는 개발제한구역이 아닌 지역으로서 그 사이에 위치하게 된 토지를 대상으로 설정한다.

IV. 도시계획변경(개발제한구역 변경)절차

1. 기초조사

입안권자는 이 지침에 의한 조정대상이 되는 집단취락, 경계선관통취락, 산업단지, 국민임대주택단지 조성사업·경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역세권 개발사업 및 시급한 지역현안사업 부지, 소규모 단절토지에 대하여 우선해제 도시계획을 입안할 때에는 다음의 사항을 조사하여 반영하여야 한다.

가. 집단취락 및 경계선관통취락

- (1) 대상취락의 위치
- (2) 지번·지목별 토지이용현황
- (3) 각종 건축물 및 공작물 등의 현황
- (4) 대상취락 안팎의 토지이용현황 및 환경상태
- (5) 대상취락 안팎의 도시계획시설설치 및 결정현황
- (6) 나대지등의 현황
- (7) 지구단위계획의 수립에 필요한 사항(지구단위계획을 수립할 취락에 한한다)

나. 산업단지

- (1) 산업단지 개발계획의 수립·변경 및 고시내용중 개발제한구역 관련사항 (위치도 포함)
- (2) 산업단지 실시계획의 승인·변경 및 고시내용중 개발제한구역 관련사항 (위치도 및 지적도 포함)
- (3) 기타 개발제한구역조정과 관련된 서류

다. 국민임대주택단지 조성사업, 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역
세권 개발사업 및 시급한 지역현안사업 부지

- (1) 법 제5조(기초조사) 및 영 제3조에 규정된 제반 사항
- (2) 대상지역 및 그 주변지역에 대한 개발제한구역 조정을 위한 환경평가의
항목별 결과

라. 소규모 단절토지

- (1) 대상토지의 위치
- (2) 지번·지목별 토지이용현황
- (3) 도로·철도·하천개수 설치 및 결정현황 또는 고리원자력발전소 주변
지역의 개발제한구역 해제 결정현황
- (4) 대상토지 안팎의 토지이용현황 및 환경상태

2. 도시계획결정절차

가. 집단취락 및 경계선관통취락

- (1) 입안권자는 기초조사를 거쳐 도시계획변경결정안을 입안하여 개발제
한구역의지정및관리에관한특별조치법 제6조의 규정에 의한 절차에 따라
관련서류 및 도면을 갖추어 건설교통부장관에게 도시계획변경결정을
신청한다.
- (2) 시장·군수가 입안한 경우 시·도지사는 그 도시계획 변경결정신청안의
내용이 이 지침에 부합되는지의 여부에 대하여 검토·확인한 후 그
결과를 첨부하여 건설교통부장관에게 제출한다. 이 경우 집단적인 민원

이 발생하거나 현저하게 이 지침내용을 벗어난다고 판단하는 때에는 현장확인을 실시하여 필요한 조치를 취하여야 한다.

- (3) 입안권자는 지구단위계획을 수립하지 아니하고 해제된 집단취락에 있어서 추후 지구단위계획을 수립하는 경우에는 (1) 및 (2)의 절차에 따라 이 지침이 정하는 바에 의하여 그 해제범위 및 경계선을 재조정하기 위한 도시계획변경결정안을 입안하여 건설교통부장관에게 이를 신청한다.

나. 산업단지

- (1) 창원국가산업단지는 입안권자가 기초조사를 거쳐 입안하여 건설교통부장관에게 신청한다.
- (2) 반월특수지역(시화지구)은 건설교통부장관이 입안하여 해당 지자체의 장과 협의하여 결정한다.

다. 지정목적이 소멸된 고유목적지역

- (1) 건설교통부장관은 관련부서로부터 해제요청이 있는 경우 해제여부를 판단한 후 이를 관계 지방자치단체에 송부하여 조정안을 입안하도록 한다.
- (2) 입안권자는 도시(기본)계획수립절차에 따라 개발제한구역을 조정하며, 관련부서와 긴밀한 협의하에 입안한다.

라. 국민임대주택단지 조성사업, 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역세권 개발사업 및 시급한 지역현안사업 부지

- (1) 국민임대주택단지 조성사업 대상지역 및 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역세권 개발사업 대상지역에 대하여 건설교통부장관이 입안할 경우에는 해당 지자체의 장과 협의하여 결정한다.

- (2) 시급한 지역현안사업 대상지역은 입안권자가 기초조사를 거쳐 입안하여 건설교통부장관에게 신청한다.
- (3) 사업시행자는 도시계획변경(안) 및 개발계획(안)을 작성한 다음 관련 서류 및 도면을 갖추어 국민임대주택단지 조성사업 및 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역세권 개발사업의 경우에는 건설교통부장관에게, 시급한 지역현안사업의 경우에는 입안권자에게 미리 이를 제안할 수 있다.
- (4) 입안권자는 도시계획변경(안)을 입안하기 위하여 필요한 경우 사업시행자로 하여금 기초조사 등의 행위를 행하게 하거나 관계자료의 제출 등을 명할 수 있다.

마. 소규모 단절토지

- (1) 소규모 단절토지는 입안권자가 기초조사를 거쳐 도시계획변경결정안을 입안하여 시·도지사에게 신청한다.
- (2) 시·도지사는 소규모 단절토지에 대한 도시계획 변경결정전에 건교부장관과 사전협의하여야 한다.

3. 동시에 조치할 사항

해제조정의 대상지역별로 입안권자는 해제지역에 대하여 다음의 조치를 취하여야 한다.

가. 집단취락

- (1) 용도지역의 부여 등
- (2) 지구단위계획이 수립되지 않은 취락

- ① 해제지역 전반에 대하여 자연녹지지역으로 지정한다. 다만, 난개발이나 환경훼손의 우려가 있는 지역은 보전녹지로 부여하고, 당해 지역에 필요한 도시기반시설이 이미 공급되어 있거나 그에 관한 구체적인 실시계획이 수립된 경우 등 특별한 사유가 있는 경우에는 건설교통부장관과 협의하여 제1종 일반주거지역 및 제1종 전용주거지역 중 당해 지역의 여건에 부합되는 용도지역을 부여할 수 있다.
- ② 해제지역의 범위안에 편입된 전, 답 및 임야는 적정규모의 도로, 공원 등의 도시계획시설의 설치 및 활용이 가능하도록 개괄적으로라도 계획하고 해당토지는 당해 시설외의 용도로 사용되지 않도록 도시계획시설 결정 등의 조치를 취하여야 한다.
- ③ 50호 이상의 취락은 해제와 동시에 지구단위계획구역으로 지정하고 지구단위계획이 수립될 때까지 동 계획수립의 목적달성에 지장을 초래할 우려가 있는 건축행위는 도시계획법 제49조의 규정에 의하여 이를 제한하여야 한다.

(나) 지구단위계획이 수립된 취락

해제지역에 수립된 지구단위계획의 내용에 따른 용도지역을 부여하되, 주거지역의 경우 전용주거지역 및 제1종 일반주거지역 이외의 용도지역을 부여할 수 없다. 다만, 300호이상 해제지역이 국민임대주택단지 조성사업(국가, 지방자치단체, 정부투자기관, 지방자치단체가 지방공기업법 제49조에 의거 자본금을 전액 출자하여 설립한 지방공기업이 시행자인 사업을 말한다.)을 위한 부지로 사용되는 경우에는 개발계획수립전 난개발 방지대책 등을 마련하여 지방도시 계획위원회 심의를 거쳐 중밀도 개발을 위한 용도지역(제2종 일반주거지역까지)을 부여할 수 있다.

(다) 해제지역안의 임상이 양호한 지역은 가급적 공원·녹지로 활용할 수 있도록 한다.

(2) 도시계획시설의 결정 및 변경결정

도시계획입안권자는 도로·상하수도 등 도시기반시설과 공공시설을 적절히 설치할 수 있도록 조치하여야 한다.

(3) 도시계획사업

도시계획 입안권자는 불량주거지에 대한 주거환경개선사업, 도시개발사업 및 도시계획사업에 대한 계획을 입안할 수 있다. 이 경우 구역지정당시부터 거주해온 주민 다수에게 개발이익이 돌아갈 수 있도록 하는 방안을 강구하여야 한다.

나. 경계선관통취락

(1) 용도지역·지구의 변경

- ① 원칙 : “가.(1).”의 규정을 준용한다.
- ② 도심에 연접한 경우 : 개발제한구역 지정전 연접하였던 취락의 현재의 용도지역을 부여할 수 있다.
- ③ 국토이용관리법상의 도시지역이외의 용도지역에 연접한 경우 : 취락의 주택호수·면적·주변여건·기반시설 및 인근의 용도지역 등을 종합적으로 고려하여 개발제한구역에 편입되지 아니한 취락부분의 현재 용도지역에 맞추어 해제지역에 대한 국토이용계획을 변경함을 원칙으로 하되, 당해 취락의 특수성에 입각하여 적정한 용도지역이나 지구를 부여할 수 있다(예: 준도시지역의 취락지구, 준농림지역, 도시계획구역내의 자연취락지구 등).

- (2) 도시계획시설의 결정 및 변경결정, 도시계획사업 등에 관하여는 “가. (2) 및 (3)”의 규정을 준용한다.

다. 산업단지의 용도지역·지구의 변경

도시계획법 제32조 및 제33조의 규정에 의한 용도지역·지구의 변경이 필요한 경우에는 산업입지및개발에관한법률에 의한 개발계획변경, 실시계획승인 등을 거친 다음 도시계획법에 의한 지형도면의 승인·고시 등의 절차를 거치도록 한다.

라. 국민임대주택단지 조성사업, 경부고속철도 운영활성화를 위한 광명역 세권 개발사업 및 시급한 지역현안사업을 위한 해제지역의 용도지역 등

- (1) 해제지역의 용도지역, 개발방법 기타 관리에 관하여는 광역도시계획 수립지침 “Ⅲ. 계획수립지침. 5. 개발제한구역의 조정. 라. 개발제한구역의 조정 및 해제지역의 관리”의 규정을 준용한다.

- (2) 도시계획법 제32조, 제33조 및 제42조의 규정에 의한 용도지역·지구 및 구역의 변경지정이 필요한 경우에는 관련법에서 정한 절차에 따라 개발계획변경, 실시계획승인 등을 거친 다음 도시계획법에 의한 지형도면의 승인·고시 등의 절차를 거치도록 한다.

마. 소규모 단절토지

- (1) 도시계획법 제32조 및 제33조 및 제42조의 규정에 의한 용도지역·지구 및 구역의 변경이 필요한 경우에는 관련법에서 정한 절차를 거친 다음 도시계획법에 의한 지형도면의 승인·고시 등의 절차를 거치도록 한다.
- (2) 입안권자는 해제대상 소규모 단절토지가 녹지·공공시설 등 공공목적에 위하여 필요하다고 판단되는 경우에는 우선매수할 수 있다.

V. 행정사항

1. 준비서류 및 도면

- (1) 도시계획(재정비)결정신청시 첨부하는 서류와 도면
- (2) 해제대상지역 일원의 환경평가결과 항목별 도면(해제대상지역의 범위를 그 위에 표시한 것)
- (3) 해제지역 및 그 인접지역의 난개발 요인의 유무에 대한 입안권자의 의견 및 그 방지를 위한 조치사항
- (4) 해제지역내 건축물·나대지등이 표시된 축척 1천200분의 1이상의 지형도면. 다만, 임야의 경우에는 6천분의 1 지형도면(집단취락에 대한 우선해제 도시계획결정 신청을 하는 경우에 한한다)

2. 다른 법령 및 지침의 적용 등

- 가. 이 지침에 정하지 않은 사항은 법, 영, 도시계획법령 및 관련지침에 따른다.
- 나. 이 지침을 적용하는 것이 현저하게 불합리한 집단취락에 대하여는 구역 지정목적 및 이 지침의 취지에 반하지 아니하는 범위내에서 건설교통부장관의 승인을 받아 이 지침에서 정한 기준을 일부 조정하여 이를 적용할 수 있다.

부 칙

이 지침은 2003년 2월 26일부터 시행한다.

[별표]

해제대상 집단취락의 지구단위계획 수립기준

I. 목 적

개발제한구역내 집단취락은 규모·형태·밀도 등이 상이하고 대부분 소규모이기 때문에 「지구단위계획수립지침」에 의한 지구단위계획의 수립기준 중 일부 내용을 선택적으로 완화적용할 수 있도록 함으로써 해제대상 집단취락의 조기해제 및 계획적 정비가 원활하게 추진될 수 있도록 함.

II. 적용대상

7개 광역도시권의 개발제한구역 해제대상 집단취락 및 경계선 관통취락

III. 지구단위계획의 내용

가. 필수사항

- (1) 용도지역 및 지구지정
- (2) 도시기반시설계획
- (3) 건축물의 불허용도 및 건폐율·용적률·높이에 관한 사항

나. 필수사항 이외의 사항

지구단위계획의 입안권자가 취락의 특성에 따라 「지구단위계획수립지침」에 따라 포함할 수 있음. 끝.