

# 개발제한구역 집단취락지구의 합리적 관리를 위한 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 개정 촉구 건의안 (최호정 의원 대표 발의)

의안 번호	489
----------	-----

발 의 년 월 일: 2023년 02월 06일  
발 의 자: 최호정, 김길영, 김혜지,  
문성호, 박상혁, 유만희,  
윤종복, 이숙자, 이은림,  
이종배, 정지웅 의원(11  
명)

## 1. 주문

- 서울시의회는 새 정부의 기조인 지역주민의 자율과 창의에 바탕을 둔 개발제한구역 규제 완화 방향을 지지하며, 도입된 지 50년 이상 된 만큼 개발제한구역 마다의 지역적 상황에 맞게 노화 등 인구구조의 변화 및 지역 여건 등 변화를 조사·검토하여 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 개정 및 개발제한구역 내 집단취락지구의 합리적인 관리 기준을 마련할 것을 건의함

## 2. 제안이유

- 1971년 도시 확산 방지 정책 수단으로 도시계획법 개정을 통해 개발제한구역 제도가 도입된 이후 50년 넘게 도시의 무질서한 개발을 막고 자연환경 보전에 기여해 왔으나, 도입 초기와 달리 대한민국이 경이로운 경제발전과 산업의 고도화로 도시화가 급속히 진화되는 등 여건의 변화가 있음에도 현재를 반영하지 못한 개발제한구역의 경직된 규제는 분절적 도시관리계획과 만성화된 지역민원을 양산하는 등 그 부작용이 큼
- 개발제한구역 집단취락지구 건축물 설치기준을 포함한 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 개정을 건의함

- 입체적이고 효율적인 국토관리 및 지역주민의 자율과 창의에 기초한 개발제한구역 규제 완화를 시사한 정부에 현재적 여건을 반영한 합리적인 개발제한구역 집단취락지구 관리방안 마련을 촉구함

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령

### 4. 이송처

- 국토교통부

# 개발제한구역 집단취락지구의 합리적 관리를 위한 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특 별조치법 시행령」 개정 촉구 건의안

1971년 도시 확산 방지 정책 수단으로 도시계획법 개정을 통해 개발제한구역 제도가 도입된 이후 개발제한구역의 지정과 개발제한구역에서의 행위 제한, 주민에 대한 지원, 토지 매수, 그 밖에 개발제한구역을 효율적으로 관리하여 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보해 왔습니다.

또한, 국토교통부는 도심 속 자연환경 훼손을 최소화하기 위해 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」과 동법 시행령에 구역의 지정과 해제, 건축물 기준 등을 두어 관리해 왔습니다.

그러나, 도입 초기와 달리 대한민국이 경이로운 경제발전과 산업의 고도화로 도시화가 급속히 진화되는 등 여건의 변화가 있음에도 현재를 반영하지 못하고 있고 오히려 비개발제한구역의 인구밀도와 경제인구밀도를 높이고 있을뿐 아니라 비연속적이고 불균형한 도시발전 등의 문제도 나타나고 있습니다.

이에, 개발제한구역의 경직된 규제는 분절적 도시관리계획과 더불어 해당 지역의 만성화된 민원을 낳았고, 개발제한구역 제도는 현재까지 46차례에 걸쳐 완화되며 주민 생활 불편 해소와 합리적 조정 및 활용을 접목해 왔습니다.

그럼에도, 문제는 개선되지 못했고 상황은 더 나빠지고 있습니다. 첫째, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」에 따라 개발제한구역 내 집단취락지구 지정 및 건축물 설치기준 등을 두어 단독주택만 가능하도록 규제하여 다가구 주택으로의 용도변경이 제한되고 있는 점입니다.

개발제한구역 내에는 일자리가 없고, 도심으로 이동하는 교통편이 잘 구축되어 있지 않습니다. 경제활동을 활발히 해야 하는 젊은 층, 장년층이 해당 지역의 거주에 매력을 느끼지 못하고 이주를 꺼리고 있어 실제 거주민의 연령이 점차 높아지고 있는 실정입니다.

적절한 수입 없이 보유한 주택 한 채가 재산의 거의 전부인 노령 거주민들은 다가구 월세만이 유일한 수입원이 될 수 있지만, 임대업마저 막힌 상태다 보니 생활비 등 경제적 어려움이 점점 커지고 있습니다.

또한, 현재의 주거공간은 단일세대가 사용하기에는 크고, 다가구는 허용되지 않으므로 직계가족과의 결합도 어렵게 하고 있습니다. 개발제한구역 내 집단취락지구는 평균 대지면적이 비교적 큼에도 단일세대만 거주하도록 하는 것은 비효율적입니다.

둘째, 개발제한구역 내 다가구 주택에 불법 여부를 인지하지 못했거나, 인지했더라도 상대적으로 저렴한 주거비 때문에 입주한 세입자의 경우도 법의 사각지대에 놓여있습니다.

세입자를 퇴거 조치할 경우, 집주인이 보증금을 반환할 만한 능력이 되지 못하거나 보증금을 받더라도 그에 준하는 주거지를 구하지 못하는 상

황이 발생하게 됩니다. 관련 대책 미비한 상황에서 퇴거만이 능사라는 주장은 국민의 주거 불안정을 방치한다는 비판을 피할 수 없을 것입니다.

셋째, 지방으로 권한이 이전되면서 지자체장의 결단에 따라 제도가 실제 시행되고 있어, 같은 대한민국 국민임에도 어느 지역에 사느냐에 따라 재산권 행사의 권한이 달리 나타나고 있다는 것도 문제입니다.

서울시의 경우 국토부가 제시한 집단취락지구 해제요건의 범위 중 최고 수준을 고수하는 바람에 인접한 경기도와 주거환경과 비교하여 낙후가 가속되고 있어 거주민들의 불평이 더욱 고조되고 있습니다.

새 정부가 수요에 따른 주거수준 향상과 규제 완화를 기조를 발표하면서 그동안 쌓이고 눌러진 개발제한구역 제도개선 요구가 쏟아지고 있습니다.

국토부에서 최근 지역주민의 자율과 창의에 바탕을 둔 개발제한구역의 규제 해제를 시사한 만큼 제도의 노화와 지역 여건의 변화 등을 종합적으로 고려하여 규제 전환 및 합리적인 관리방안 마련을 추진할 시점입니다.

인근 아파트단지 등 개발로 인하여 도심 생활권에 편입된 지 오래 되었거나 개발제한구역 기능과 목적을 상실한 지역이 있는지, 개발제한구역의 현재적 여건을 조사·확인할 필요가 있습니다.

또, 취락지역 주민의 의견을 수렴하는 공개적인 기회 마련과 그 결과를 수용할 수 있는 합리적인 관리 기준의 수립이 필요합니다.

이에 서울특별시의회는 개발제한구역의 환경 및 집단취락지구의 여건 조사, 관리 기준에 근본적인 재검토 및 법령·제도개선을 다음과 같이 요구함

니다.

하나. 국토교통부는 집단취락지구 내 다가구 주택의 허용을 포함한 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 개정을 추진하라.

하나. 지자체마다 개발제한구역 해제 기준을 달리하고 있는 점에 우려를 표하며 행정권한의 적극적 해석과 조치로 국민 재산권이 보호되게 하라.

하나. 개발제한구역 내 집단취락지구의 변화된 여건 파악 및 지역주민의 의견을 수렴하고 이를 수용하는 적절한 관리 기준을 수립하라.

2023. 2. 6.

**서울특별시의회의원 일동**