

9. 準農林地域의 效率的인 管理方案 樹立 推進

資料提供：建設部

- 건설부는 준농림지역에 대한 토지이용관련법령의 개정으로 토지이용이 쉽게 되는데 따라 준농림지역의 지정목적에 맞게 가용토지를 확대하고 민간의 개발을 활성화하는 동시에 계획적인 개발이 될 수 있도록 『준농림지역의 효율적인 관리방안』을 마련, 6.21일 각시·도에 시달하였다.
- 관리방안의 주요골자는
 - 도시인근의 준농림지역중 집단적인 개발이 필요한 지역은 취락지구와 택지개발예정지구로 지정하여 선계획·후개발토록 하고
 - 준농림지역에서의 소규모 주택단지 개발은 적정규모내에서 허용하며
 - 주택건설기준등에 관한 규정을 개정하여 기간도로 및 용수와 관련된 허용기준을 강화하도록 하였다.
- 취락지구지정에 관해서는 『준농림지역운용관리지침』을 시달하여
 - 시·읍급 도시주변의 준농림지역중 소규모 주택단지의 개발로 연담화가 예상되는 지역과 취락지구 입안기준인 50호이상의 주택단지를 조성하고자 하는 지역을 대상으로
 - 시장·군수가 개발계획을 수립하여 취락지구로 지정한 후 민간개발자로 하여금 취락지구 개발계획에 따라 주택단지를 조성하도록 조치하였으며
 - 한편 취락지구내의 공동주택용지는 원칙적으로 용적을 150%이하, 높이 15층 이하의 규모로 하여 주위경관과 조화있는 개발이 되도록 하였다.
* 신도시용적율 : 분당 184%, 일산 169%, 평촌·산본 205%
- 택지개발예정지구 지정후 계획적인 개발방안으로서는

- 서울반경 40km이내의 기 개발된 지역과 앞으로 대규모 개발사업이 시행될 지구의 인접지역을 대상으로
 - 국토이용계획도면, 군사시설보호구역 해제도면등 각종도면과 현지 실사를 통해 후보지를 선정한 후
 - 관계부처 협의 및 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 11월까지 택지개발예정지구를 지정할 계획이다.
- 한편 기반시설 부족으로 인한 주거환경악화를 방지할 수 있도록 8월까지 주택건설기준등에 관한 규정을 개정하여
- 현재 국토, 지방도등 기간도로 폭원에 관계없이 단지내 세대수에 따라서만 일정규모 이상의 폭원을 요구하고 있는 것을
도시계획구역외에서는 기간도로 폭원보다 좁은 폭원의 진입도로가 요구되는 주택단지에 한해 사업승인토록하여 교통문제 검토기준을 보강하는 한편
 - 상수도 기준도 강화하여
현재 매세대당 1일 1통이상 급수가 가능한 경우에는 상수도, 지하수등 구분없이 사업승인토록 되어 있으나
앞으로는 사업승인시 입주가능시기에 맞추어 상수도 급수가 가능한 지역에 한해 사업승인토록 조치할 계획이다.

준농림지역 운용관리지침 시달

1. 지침시달 배경

- '93년도에 국토이용관리법이 개정되어 준농림지역안에서는 3만㎡미만의 대지조성사업이 가능하도록 됨
- 이에 따라 부지면적이 3만㎡범위내인 공동주택이 기존 도시지역 인근에 산발적으로 건설되거나 주변경관이나 지역여건에 맞지 않는 고층아파트등이 들어서는 등 준농림지역의 운용상 일부 부작용이 발생

2. 지시내용

- 가. 수도권 및 시·읍급도시를 포함한 도시주변의 준농림지역중 자연·인문여건상 택지로 개발하기 적합한 지역으로서 소규모 택지개발의 연담화가 예상되는 지역은 이미 조사한 바 있는 개발가능지현황(토이 58214-1131, ;93.10.8 관련)을 토대로 신속하게 취락지구 개발예정지로 미리 선정하여 우선적으로 개발계획이 수립·시행될 수 있도록 필요한 조치를 강구
- 나. 민간사업자가 취락지구 입안기준인 50호이상의 공동주택단지를 조성코자 하는 경우에는 신속히 취락지구로 국토이용계획을 변경하여 계획적인 개발이 이루어지도록 하고, 특히 기존 취락이나 시설등과 인접한 지역을 택지로 개발하고자 할 때에는 이를 포함한 종합적인 개발계획이 수립되도록 취락지구로 이안
- 다. 취락지구로 국토이용계획을 변경하여 계획적 개발을 할 때에는 취락지구 개발 계획수립지침에 따라 개발계획을 수립
- 라. 이 지침 시달이전에 준농림지역에서 이미 주택건설촉진법에 의거 사업계획승인신청이 된 경우에는 이를 적용하지 아니함.

준도시지역 취락지구개발계획수립지침

1. 목적

이 지침은 국토이용관리법 제14조의2제1항제2호 및 동법시행령 제11조의 규정에 의하여 지방자치단체의 장이 취락지구 개발계획을 수립함에 있어 계획적이고 합리적인 개발계획을 수립할 수 있도록 필요한 세부사항을 정함을 목적으로 한다.

2. 계획의 내용 및 기준

가. 취락지구 개발계획은 기간은 10년의 장기전망하에 향후 5년을 취락지구 개발계획 목표년도로 한다.

나. 개발계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

- 1) 주거·상업·공업·녹지등의 용도구획계획
- 2) 도로계획
- 3) 공공시설·보건위생시설 및 편의시설등 취락지구 주민의 일상생활에 필요한 가공 시설물 설치계획(다만, 국토이용관리법시행령 제13조 제1항제2호 각목에 해당하는 시설의 설치계획은 이를 포함할 수 없다)
- 4) 개발사업의 시행자, 시행기간 및 시행방법
- 5) 기타 취락지구의 계획적 개발에 필요한 사항

다. 개발계획기준

- 1) 개발계획을 수립할 때에는 국토건설종합계획에 부합하도록 수립하고, 시설수요와 지역여건에 부응할 수 있는 종합계획이 되도록 하되, 기존 시설은 가능한 존치하는 것으로 계획하여야 한다.
- 2) 개발계획수립 대상지역 인근에 개발가능지가 있을 경우에는 향후 주택지로 개발할 때 예상되는 토지이용상태를 고려하여 개발계획을 수립하여야 한다.

- 3) 용도구획 및 시설별 계획기준은 취락지구의 토지이용도를 높이고 주거생활에 필요한 환경을 유지 확보토록 하며, 계획적인 생활근거지 조성을 위하여 주거·상업·공업·녹지 및 기타 시설의 용도로 구획하되, 취락지구의 특성에 따라 용도를 단순화할 수 있다.
- 4) 개발계획 수립대상지역 인근의 주요시설, 취락등과의 연계성 및 도로·용수등 기반시설의 효율적 이용가능성 등을 감안하여야 한다.

가) 용도구획계획

○ 주거지

- 주거지에는 단독주택용지, 공동주택용지(연립주택 및 아파트로 구분), 근린생활시설용지등으로 구분하여 계획한다.
- 공동주택배치계획 수립시에는 취락지구 주변이 주로 농지나 산지 상태로 고밀도이용이 적합치 않고 기반시설이나 주민편의시설 또한 열악한 상태임을 감안 원칙적으로 용적을 150%이하, 층고 15층이하로 계획한다. 다만, 주변경관이나 지역여건상 필요하다고 판단되는 때에는 건축법령이 정하는 범위내에서 조정하여 계획할 수 있다.

○ 상업지

- 상업지는 주거면적의 5~10%범위내에서 계획한다.
- 일상생활용품이 다양하고 원활하게 공급될 수 있도록 관련시설이 입지토록 계획한다.

○ 공업지

- 농외소득원 증대를 위한 개별공장등의 유치계획을 수립하되, 주거지에 환경공해가 미치지 않도록 계획한다.
- 특히 지역특화산업, 노동집약적산업등을 육성하여 이농현상이 억제되고 고용을 증대할 수 있는 농촌형공장 입지를 계획한다.

○ 녹지

- 녹지는 주거환경개선에 필요한 소공원, 시설녹지등을 계획함을 원칙으로 하고 자연상태의 농지, 산지등은 가급적 포함되지 않도록 한다.

나) 도로계획

- 기존 도로를 최대한 활용하되, 노선은 지형 및 지상물을 감안하여 경제적인 계

획이 되도록 한다.

- 노선은 인근지역과의 연결과 향후 개발이 예상되는 지역과의 연계 가능성을 고려하고 지구내의 이용도를 높이도록 구성하여야 한다.
- 공동주택등 교통량이 많은 시설이 계획된 경우에는 기존 간선도로와의 접속등으로 인한 교통흐름의 원활성, 소통가능량의 초과여부등을 고려하여야 한다.
- 통과도로는 가급적 취락지구 경계에 접하여 외곽으로 우회시키도록 하며, 취락이 장차 확장될 지역은 피하여 계획한다.
- 도로의 교차는 가급적 직교차로 한다.
- 선형은 가능한한 직선으로 하고, 종단구배는 도로구조령에 맞도록 한다.

다) 시설물 설치계획

기타 공공시설용지, 보건위생시설, 문화시설용지, 학교, 도서관, 사회회복지시설, 주민편의시설 및 공급시설등은 지역특성 및 접근성등을 고려하여 적절히 배치할 수 있도록 계획한다.

라) 개발사업의 시행자·시행기간 및 시행방법

- 시행자 및 시행기간은 시설별사업시행자 또는 지구 전체의 개발사업 시행자등이 정해진 경우 구분하여 명시한다.
- 시행방법은 민간개발 또는 공영개발(토지구획정리사업, 도시계획사업) 등으로 구분하되, 근거법령이 있는 경우에는 이를 명시한다.
- 개발사업과 관련된 공급방법 및 공급절차등 지역주민에게 알려야 할 사항을 포함하여야 한다.

마) 기타 취락지구의 계획적 개발에 필요한 사항

- 위 사항이외에 취락지구안에서 금지되지 않는 특정시설의 설치계획 및 기준에 관한 사항을 포함할 수 있다.
- 문화재의 보전 또는 기존 시설의 존치·이전·철거 등에 관한 사항등을 포함할 수 있다.
- 기타 계획적 개발에 필요한 사항을 포함할 수 있다.

3. 계획의 수립

가. 개발계획은 당해 시장·군수 또는 구청장이 수립하여 20일 이상 공고하여야 한다. 수립된 개발계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.

나. 공고한 개발계획에 대하여 의견이 있는 자는 공고기간내에 시장·군수 또는 구청장에게 의견을 제출할 수 있다. 이 경우 제출된 의견이 타당하다고 인정하는 때에는 이를 계획에 반영할 수 있다.

4. 계획의 결정·고시

가. 시장·군수 또는 구청장은 수립된 개발계획을 관계행정기관의 장과 협의한 후 서울특별시·직할시장 또는 도지사(이하 “도지사”라 한다)의 승인을 얻어야 한다. 수립된 개발계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.

나. 시장·군수 또는 구청장이 도지사의 승인을 얻고자 할 때에는 그 승인 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 신청하여야 한다.

- 1) 개발계획서
- 2) 당해 용도지구의 면적과 지번·지목·지적이 표시된 토지의 조서
- 3) 개발계획이 표시된 축척 1천200분의1의 지적도(임야인 경우에는 축척 6천분의1의 임야도)
- 4) 기타 개발계획의 수립에 참고가 될 사항을 기재한 서류

다. 도지사의 승인을 얻은 개발계획은 시장·군수 또는 구청장이 고시함으로써 결정되며, 고시한 개발계획은 즉시 해당 읍·면·동장에게 송부하여 20일 이상 일반의 열람에 공하여야 한다.

라. 계획대상지가 2이상의 시·군 또는 구의 관할구역에 걸치는 경우에는 관계 시장·군수 또는 구청장이 공동으로 수립하여 도지사의 승인을 얻어야 한다.

5. 행위제한

개발계획이 결정, 고시된 지역내의 토지소유자는 개발계획에 적합하도록 그 토지를 이용하여야 한다.

6. 경과조치

이 지침 시행당시 종전의 취락지구개발에 관한 조례준칙 또는 국토이용관리법령에 의하여 수립되었거나 수립중인 취락지구 개발계획에 대하여는 이 지침을 적용하지 아니한다.

잘 지은 건물하나 평생동안 나의 명함