

都市計劃에 있어서 그린벨트의 必要性

尹 定 變

서울대학교工科大学 教授

目 次

1. 그린벨트(環狀綠地帶)의 沿革과
首都圈計劃
2. 그린벨트의 主된 機能은 都市의
平面擴散을 防止하는데 있다.

1. 그린벨트의 沿革과 首都圈計劃

中世都市形態를 分析한 결과, 거의 모든 都市가 閉鎖形 都市로서 保壘 곧 城廓에 의하여 둘러 쌓여진 모양을 갖고 있다. 이것을 오늘날의 開放形은 都市形態와는 正反對의 모양으로서, 여기에는 그만한 理由가 있었다는 것을 우리는 알 수 있다. 즉 外部로 부터 侵入하는 敵을 막기위한 부득이한 措置였었다.

이런 都市形態는 비단 西洋에서만 찾을 수 있는 것이 아니라, 東洋各國 즉, 中國, 日本, 韓國등에서도 이런 모양을 發見할 수 있다. 그러나 銃砲 등의 武器의 發達로 그 存在價值가 없어진 保壘는 英國에서 시작된 産業革命의 거센 물결로 都市로 都市로 모여드는 工場에의 流入人口와 함께 허물어지고, 그 자리에는 環狀道路가 敷設되었던 것이다. 이런 過程을 겪은 代表的 都市는 오스트리아의 “버엔나”이다. 그리하여 都市에 모여든 過剩人口는 環狀道路밖으로 뻗어 나갔으니 이것이 오늘날 시카고大學의 버지스(Burgess)가 主張한 同心圓的 都市패턴의 시초이다. 이렇게 急激히 平面擴散(S-prawl)한 都市는 近代를 거쳐 現在에 이르기까지 계속 膨脹되 가고 있을 뿐이다. 이렇게 생긴 巨大都市들이 가지고 있는 여러가지 都市問題들, 즉, 土地 및 住宅의 不足, 交通混雜, 上下水道 등 公共設施의 不足, 綠地의 荒廢化 등의 施設面의 問題와 아울러 여러가지 社會問題의 惹起로 都市는 점점 “自然은 神이 만들었고, 都市는 惡인이 만들었다”는 比喩를 立証하기에 이른 것이다. 이런 都市가 內包한 심상치 않은 問題들을 꼼꼼히 생각할 때 우리는 그대로 都市를 放任할 수 없다는 것을 깨닫게 되고, 나아가서는 여기에 처處한 어느手段方法을 研究하게 되었던 것이다.

다시 말하면 巨大都市의 無制限한 膨脹을 抑制하고, 巨大都市가 平面膨脹함으로서 周邊의 群小都市를 併合하여 더욱 더 큰 都市區域圈을 形成하는 것을 막어, 소위 都市의 連担化現像(Conurbation)

을 防止하며 綠地로 둘러 쌓인 都市의 自然美와 人工美의 調和를 皮할 수 있고 또 이뿐 아니라 大氣 汚染을 막을 수 있는 役割을 겸하겠금 하는데는 結局 그린벨트(環狀綠地帶)로 都市를 保護하는 方法이 考案된 것이다. 따라서 그린벨트를 都市의 保護綠地帶(Protection Green)라 불리기도 하고 都市計劃法에서는 開發制限區域이라고도 부른다. 그런데 이런 그린벨트의 適用은 어느 時代부터 都市計劃에 導入되었는데 그 沿革을 여기서 살펴 보고자 한다.

B, C 13세기때 Leuitical市나 B, C, 6세기때 Jerusalem市는 牧草地로 된 그린벨트를 그 周邇에 갖고 있었고, 1515년 Thomas more의 Utopia 提案에서, 혹은 1817년 Robert Owen이 提案한 共同地域社會(Co-operatine Community)에서도 그린벨트案을 찾아 볼 수 있다. 또 英國의 에리자베스女王 때부터 英聯邦(Common-wealth)時代까지 런던의 擴散을 막기 위하여 그린벨트를 設置하려는 立法的 措置를 講究하였으나 成功하지는 못하였다. 다만 英聯邦內의 濠州에서는 에드레이드(Ade-laide)市나 New Zealand의 都市에는 그린벨트가 適用되었었다.

그러나 本格的인 그린벨트의 始初는 1661년 Tohn Evelyn의 著書에서 提案되어 런던市의 煤煙과 까스를 吸取하기 위한 手段으로서 런던周邇에 그린벨트를 設置하자는 提議가 있었고, 이어서 1666~67년에 걸친 런던大火災로 大部分의 市街地가 燒燬가 되는 受難을 겪은 후 1902년에 現代의인 意味의 그린벨트 즉, 農耕地帶(agricul tunal helt)의 提案이 Ebeneger Howard의 著述인 "Garden Cities of tomorrow"에서 비롯된 것이다.

여러가지 條件을 갖춘 田園都市에서도 특히 Howard는 全市街地를 그面積의 5배이상 되는 農耕地로 둘러쌓아서 計劃人口의 過剩狀態를 막고, 田園이 가지고 있는 淸福을 維持하고, 適正規模의 人

口를 超過하지 못하게 하기 위한 手法으로 提示된 것이다. 이러한 手法은 마치 前述한 保壘로서 都市를 保護하고자했던 閉鎖型都市를 代身하여, 保壘를 綠地帶로 바꾸어 논 듯한 聯想을 주는 것이다. 여하튼 Howard의 主張대로 런던近郊에 Letchworth와 Welwyn이라는 2개의 田園都市가 實現되었었다.

그런데 Green Belt라는 어휘는 英國의 都市計劃家 Rayword Unwin에 의하여 發行된 廣域 런던地域計劃委員會 報告書에서 처음으로 使用되었으며 1935년에 런던市議會는 다른 기관과 함께 런던 周邇에 그린벨트를 設置하기 위하여 土地取得에 관한 事業計劃을 發議하였다. 이 결과 런던周邇의 26,500에이커의 土地가 保護綠地帶로서 役割을 하게 되고 土地使用은 大部分이 農耕地로 남게 된 것이다. 世界第2次大戰이 끝난 후, Farshaw와 Abercrombie教授는 都市廣域 런던基本計劃을 政府의 委囑을 받아 作成하였는데, 여기서 Green belt Ring이란 環狀綠地帶를 提案하고, 1944년에는 이計劃이 公定都市計劃이 되기 위한 法的 措置로 都市및 農村計劃法(Town and Country Pranning Gct)와 1946년에 新都市法(The New Town act)이 公布되어 다음의 두가지 目的을 가지고 있다. 첫째로 都市區域內의 密度의 低下, 都市周邇地域의 綠地帶의 保存등이다. 그런데 여기서 看過할 수 없는 것은 다음아닌 都市逆流人口의 都市外廓地帶로의 流出인데, 이런 流出人口를 周邇地帶(Outer Country Ring)으로 分集(Recentralijation) 시켜, 新都市를 育成하여 센트럴·런던에서 約 40萬人을 分散吸取시키는 計劃이다. 當初의 新都市는 人口規模 6萬을 目標로 하여 그周邇를 Local 그린벨트로 둘러싸고 新都市와 그것을 둘러싼 農村地帶는 하나의 單位로 考慮된다. 런던自體의 綠地地帶 즉, 그린벨트에는 레크리에이션用地를 確保하고 市街地의 連担膨脹을 抑制한다. 이綠地帶와 다음의 周邇地帶에 대해서는 開發을 許可制로 하고 그許可는 該當團體가 아닌 廣域的 觀點에서 大地方庁이 取扱한다.

그런데 이와 같은 綠地帶의 指定으로 侵害되는私權의 問題는 어떻게 다루워졌는가 하면, 먼저 그린벨트의 指定으로 말미암아 受益(Batterment)을 받은 사람은 受益稅를 내야되고, 그反面에 土地投機의 目的에서 綠地帶內에 土地를 所有하고있지 않은 그야말로 善意의 被害者에 대하여는 適正한 補償을 하도록 되어 있다는 것이다. 또 不動產投機抑制稅에 對象이 되는 土地는 마땅히 課稅가 되어야 한다. 1938년의 Green-Belt法에 의하여 買取된 部分을 包含하여 幅 8km에 따라서 計劃되어 있고, 土地所有者에 의한 開發을 抑制하기 위하여 多額의 補償金도 支出되어 保障되어 있고, 最近에 다시 外側에 그린벨트를 擴大하여 幅員을 倍加할 것을 檢討하고 있다.

以上에서 훑어 본 大런던計劃(Greater London Plan)은 周辺地帶의 新都市建設이 元來의 目的인 自給自足(self-Contained)된 都市로 發展하지 못하고 여전히 母都市 런던으로 流入되는 人口가 많아서 結局은 新都市가 住居都市 즉 Bed town으로 低落되어 失敗로 돌아 갔다는 批判도 있지만, 이런 問題는 短時日內에 解決될 수 없고 역시 時日이 經過되어야 그成功 如否가 判가름 되리라 본다. 다음은 日本首都圈整備計劃에 대하여 알아 보기로 한다.

日本에서 首都圈整備計劃이 本格化된 것은 戰后 10년을 지난 1956년의 일이며, 首都의 過大化를 防止하고 首都圈의 秩序있는 發展을 기하기 위하여 首都圈整備法을 制定하고 首都圈整備委員會를 設立한 때 부터였다.

現行의 首都圈整備計劃은 半徑 約 100km의 區域을 對象으로 하여 그것을 “既成市街地” “近郊地帶” “周辺地域”의 3個區域으로 区分하여 大體로 다음과 같이 立案하였다.

a. 既成市街地—東京都区部와 川崎, 横浜, 川口, 三鷹 武藏野의 5個市에 걸친 連坦母都市 區域이며

그중 都市內 區部の 綠地地域과 川崎, 横浜의 綠地地域을 除外한 地域은 当初에 그人口趨勢를 그대로 放置하면 1.610萬人에 達할 것이라고 予想했기 때문에 그空間內의 適正收容人口로 認定되는 1,225萬人으로 人口規模를 阻止하기 위하여 그 差額人口 385萬人중 65萬人은 首都圈외의 地方 振興에 의하여, 320萬人은 首都圈內의 衛星都市育成에 의하여, 分散定着시킬 것을 企圖하고 既成市街地內의 整備는 目標人口 1,225萬人에 対応하여 土地利用計劃, 公共施設配置計劃을 立案하였다.

또 이既成市街地內에서는 首都圈의 “既成市街地에 있어서의 工場등의 制限에 관한 法律”을 制定하여 1959년부터 工場이나 學校의 新設, 擴張을 抑制하기 始作하였다.

b. 近郊地帶—既成市街地를 둘러싼 幅 約 10km, 全面積 約 17萬ha의 地域을 綠地帶로 設定하여 中心市街地의 過度한 連坦膨脹을 抑制하고 그自然環境을 保護함으로써 公園綠地, 레크리에이션用地로 하고 또 生鮮 蔬菜의 供給등의 機能을 担当케 하겠음 意圖되었다. 그러나 이近郊地帶에 관한 具體的인 對策은 講究되지 않았고, 이地帶가 온전한 그린벨트의 役割을 하기 위해서는 私有地에 대한 補償 혹은 買取등의 措置없이 用途指定만 하였기 때문에 首都圈整備委員會에서도 이地帶의 保全이 困難하다고 判定하고 一部 開發을 許容하지 않을 수 없으므로 名稱도 近郊地帶 代身에 開發制限區域으로 바꾸었다고 알고 있다.

c. 周辺地域—近郊地帶外側의 周辺地域內에 있어서는 衛星都市를 育成하여 前述한 바와 같은 320萬人을 分散定着시킬 것을 目標로 하였다. 이目標를 達成하는 方案으로 首都圈市街地 開發區域整備法에 의하여 工業團地造成事業에 대해서 土地收用權을 賦與하는 制度가 設定되어 있고, 또 이제까지에 40~50km 圈內에 7個所, 그보다 더 遠距離에서 100km圈內에서 11個所 都合 18個所에 市街地 開發區域(衛星都市)이 造成되어 約 8,000町步의 工

業團地가整備되고人口約250萬人을收容할수 있게建設되고있다.

以上에서東京의首都圈整備計劃을다시敷衍해보면近郊地帶는開發制限區域으로서既成市街地の無秩序한膨脹,發展을抑制하고그의健全한發達을圖謀하기위하여바깥둘레에綠地帶즉그린벨트를設定할必要가있는地域이다.이地帶에대하여는景勝地,風致地區,기타自然環境의保存,既成市街地에不足한公園綠地の保存,충분한空地및公共用地的確保,既成市街地및開發予定區域의共同的利用,優良農地的保全등으로新鮮한食料品의供給등을圖謀하게된다.또이地帶의性格上大規模의集團住宅은原則적으로建設치않는다.

다음,周地帶은런던의周地帶에該當하는것으로서既成市街地에의流入또는既成市街地로부터의分散하는人口및産業등을吸收하고그들을定着化시키기위하여적당한間隔으로既成市街地를核으로한市街地開發予定區域을指定하여그의育成을圖謀한다.市街地開發予定區域의開發은工場및住宅등을綜合적으로整備하고原則적으로自給自足の都市로서發展시킨다.이때에

市街地開發予定區域과既成市街地間및他市街地開發予定區域相互間을連結하는道路,기타의交通設施의整備,水資源의確保를圖謀한다.

首都圈內的都市構成에대한基本構想으로서는帶狀發展形式과田園都市의發展形式이있는데어느것이나道路는放射線및環狀線形式으로構成되는것과,母都市東京의周地帶15km의外周부에그린벨트를設置하는것은같으나,工業分散方式,都市展延의形態가帶狀發展形式은中心母都市에서放射狀에帶狀都市의發達을하는것으로衛星都市否定型이고,여기에反하여田園都市形發展形式은放射線道路,鐵道에따라中心都市를形成하고이들을中心으로하여衛星都市의으로展延하는것이다.東京의경우는現在의地理的條

件으로볼때,田園都市形發展形式이採擇된것이다.

다음으로우리나라즉韓國의首都圈計劃과綠地帶에대하여알아보기로한다.

첫째서울을중심으로鐵道와道路에따라市街地를配置함으로써市街地發展의偏向性에따르고져한點이다.이런側面에서볼때서울首都圈計劃도Finger Plan(手指型計劃)의一種이라할수있다.특히여기서重點을둔것은모든손가락의規模를同一한것으로하지않고,工業立地기타를勘案하여서울~素砂~仁川을最大指로,서울~安養~水原~烏山을次大指로하였고이외에京義線沿邊에서울~元堂~金村~汶山,京元線沿邊에서울~議政府~東豆川,中央線에따라서울~複合都市~楊平등몇개의小指들을配置하였다.

둘째,그러나런던計劃이나東京圈計劃의長點을살려田園都市의性格도加味하였다.즉鐵道나道路에따라無作定그發展을促進한다면工業立地에의한公害기타災害對策을講究할수없고,또市街地の連坦이日本の阪神圈에서보는바와같이居住環境을극히沮害할憂慮가있으므로都市와都市間에상당한空間距離를두어그사이의自然을保護하여綠地로서市街地와市街地를遮斷할것을企圖하였던것이다.하나이와같은遮斷할것을企圖하였던것이다.하나이와같은意圖도서울~素砂~仁川間의最大指는京仁特定地域으로서이나라工業의中樞地일것이므로空間의最大限利用을위하여連坦市街地化를어느程度勘耐해야할것으로計劃되었다.특히廣州,龍仁,發安,君子,半月,汶山,金村,東豆川,新邑(抱川),楊平,桂陽,陽谷,金浦,江華등의諸都市는新開發衛星都市또는小單位地域中心都市로서런던計劃이나,東京圈計劃의郊外都市에匹敵하는性格을가지게될것이다.

셋째 일본의 首都圏計劃이 大連甸計劃에 바탕을 두고 理想에 치우친 結果, 既成市街地에 접한 近郊地帶를 綠地帶로 할 것을 計劃했음에도 不拘하고, 그地域에의 住居化가 急激하여 綠地의 保存은 고사하고 綠地의 遺滅을 惹起케 한 失敗의 前轍을 되풀이 하지 않기 위해서 서울首都圏計劃에서는 서울地域에 接한 地域計劃區域內를 直接圈으로 하여 이를 計劃의 目的으로 開發할 目的으로 125萬의 留保人口를 想定하고 向后 20年間의 人口增加趨勢와 投資財源의 確保등에 의한 政策樹立에 適應하여 大規模計劃團地(例컨데 永東地區등)의 造成을 期待하고, 無秩序한 擴大와 綠地의 遺滅을 防止할것을 企圖하였다. 이러한 서울首都圏地域都市計劃의 패턴은 結局 Finger-plan을 主로 하되 大連甸計劃과 東京圏計劃에서 取한 中心母都市의 分散과 集中緩和, 衛星의 郊外部開發의 패턴을 折衷한 것이라할 것이다.

2. 그린벨트의 주된 機能은 都市의 平面擴散을 防止하는데 있다.

美國은 年間 12억 2천 4백 만평의 農地가 都市의 土地利用과 交通用地로 轉換되고 있으며, 英國은 4천 만평의 農土가 우리나라는 1970년 農林部가 集計한 統計에 의하면 年間 3백 만평의 農土가 都市의 土地利用과 公共施設用地로 轉換되고 있다. 이러한 趨勢가 持續된다면 우리나라 生産綠地(田畝)面積중 每年 約 0.5%의 減少現象을 가져올 것이며 10년이면 約 4—5%의 農土의 減少를 招來할 것이다.

이와같은 明白한 趨勢를 앞에 두고 国土空間의 合理的 利用과 保存 및 計劃의 統制가 切實히 要求되고 있다.

첫째 生産의 土地의 潛食의 現象이 뚜렷한 大都市周邊을 어떻게 管理하느냐 하는 問題이다.

우리나라 都市計劃法에도 施行令이 정하는 都市周邊에 開發制限區域을 指定할 수 있으며 開發制限區域은 無秩序한 擴散을 防止하고 都市周邊의 自然環境을 保存하여 都市民의 健全한 生活環境을 確保하기 위하여 住宅宅地 造成事業 및 工業地 造成事業과 같이 目的에 違背되는 都市計劃事業을 할 수 없을뿐만 아니라 새로이 制定된 施行令에 보다 具體的인 統制條項이 明示될 것이 밝혀져 있다.

都市計劃法 제 21조, 開發制限區域의 指定)

이러한 開發制限區域은 英國에서 이미 施行하고 있는 綠地帶, 그린벨트와 많은 點에서 一致하고 있다. 英國에서 綠地帶란 永久的인 또는 強力한 建築物에 대한 許可가 制限되어 있는 都市周邊, 또는 都市를 둘러싸고 있는 땅을 뜻한다.

1955년 英國 住宅 및 地方自治省 長官이었던 샌디스(Duncan Sandys)氏의 發表에 의하면 綠地帶 設定의 理由로서 다음 세가지를 들고 있다.

첫째 過大한 市街地化의 膨脹을 抑制하고,

둘째 周邊 衛星都市 및 既存都市가 沿接된 大都市에 併合 또는 連坦化됨을 防止하며,

셋째 都市의 自然美와 特性을 保存하는 것이라 고 말하였다.

좀더 具體的인 統制의 內容에 들어 가면 綠地帶는 大部分 私有地로 되어있는바 英國에서 使用하는 綠地帶는 완전히 空地로서의 土地가 아니다. 綠地帶內에도 都市가 있으며, 村落이 있고 綠地帶가 設定되기전에 既存하던 開發된 市街地들이 殘存하고 있다.

그러므로 英國의 綠地帶는 다시 말하여 그냥 두었으면 高密度로 開發될 可能性이 있는 土地를 低密度 住居地域으로 統制되어 있는 都市周邊 土地라고 보는 것이 보다 正確한 表現이다. 이런 의미에서 綠地帶는 公園과 다르다. 英國政府가 当面하고 있는 問題는 이와 같은 目的에도 不拘하고 都

市地域이 膨脹하고 있다는 점과 私有財産의 保護를 어떻게 調和시킬 것이냐가 두통거리로 되어왔다. 英國에는 綠地帶로 指定된 地區內에 있는 私有地에 대한 補償問題는 두가지 方法이 있다.

첫째 綠地帶內 私有地 所有者가 綠地帶指定으로부터 顯著하게 不利益을 가져왔다고 認定되는 경우, 政府에 대하여 買入을 主張할 수 있다. 그러나 實際 住宅 및 地方自治省은 이러한 買入規定에 대하여 대단히 非協助的이다.

土地所有者가 既存의 利用狀態, 즉 農事를 짓는 사람이 農事를 계속한다든가 綠地帶가 設定될 때 이용하는 機能 그대로 土地를 利用하는 한 政府가 買入을 하지 않는다. 土地所有者가 國家를 相對로 訴訟을 하더라도 都市 및 農村計劃法(Town and Country planning act)의 規定에 따라 補償의 基準時点を 第二次大戰 직후의 土地價格으로 補償해 주기 때문에 사실상 綠地帶內에 들어 있는 土地 所有者들은 할 수 없이 政府의 施策에 따를 수밖에 없는 것이다.

統制의 具體的 方法에 대해서는 우리나라에서 하고 있는 用途地域制와 密度地域制를 동시에 加味시킨 規定으로 되어 있다고 보면 立證 說明될 수 있을 것이다.

英國 이외에도 프랑스에서 實施하고 있는 都市平面擴散의 計劃의 統制方法으로 優先開發地區(Z. U. P.)와 開發予定地區(Z. A. D)를 指定하고 前者는 開發의 優先順位를 줌으로써 지나친 平面擴散을 抑制할 수 있을 뿐만 아니라 后者는 行政當局의 開發 行爲로 인한 土地投機를 抑制하고 일체의 民間開發을 凍結시키는 地區이다. 이 制度가 프랑스에서 그렇게 成功의 이라곤 볼 수 없지만 현재 150개의 優先開發地區가 設定되어 있다.

다음으로 都市周邊地域 이외의 地域에 있어서도 生産的 農土를 保存하고 國土空間의 生産性을 向上시키는 手段으로 土地等級制를 들 수 있다. 全國의 土地를 非沃土와 自然景觀 및 保存價值를 考慮, 開發制限地域과 開發優先地區를 区分하여 團地造成事業이나 道路擴張, 施設物建設에 필요한 公共用地를 可能한 한 土地의 等級이 낮은 地域을 優先적으로 利用하며 土地의 等級이 높은 것은 오히려 農土로서 保存해 나가는 方法이다. 이 方法은 日本에서도 都市周邊의 農土를 等級制로 規定하여 第1種, 2種, 3種 등으로 나누고 第3種土地는 都市擴散에 따라 都市區域으로 編入시키고, 第1種과 2種 農土는 都市의 使用에 用途轉換을 抑制하고 있는 것과 같다.

國土空間의 合理的 利用이란 側面에서 볼 때 國土空間을 조그만 땅이냐마 將來의 利用을 고려하여 浪費없는 活用이 要求되며 規制的이며 制度的인 整備가 現時點에서 時急히 要求된다고 보겠다.

이와같이 都市의 平面擴散을 防止하고 都市周邊의 生産農地를 保護하기 위하여 그린벨트의 設置는 불가피한 것이라 보겠다. 따라서 그린벨트는 都市分散 특히 人口와 機能 및 施設을 分散시키기 위한 一種의 緩衝地帶(Buffer Zone)를 設定하는 것으로 巨大都市에서 넘쳐 흐르는 (Spill over)된 人口는 이런 地帶밖에서 位置한 開發予定區域內의 衛星都市에 收容케 될 것이다. 따라서 그린벨트는 都市分散論을 前提로 한 都市計劃上의 手段方法의 하나이다. 그러나 이와같은 方法이 予測했던 效果를 거두지 못하게 되면 오히려 都市周邊의 綠地帶를 점점 侵蝕해 가는 結果만을 갖게 된다. 그린벨트設定 自体보다도 設定에 이어서 派生되는 그린벨트內의 土地管理과 利用 및 行政的인 措置가 더 큰 問題로 擡頭하게 된다.

오늘날까지 都市計劃上 2大 論争의 焦點이 되

어 온 두가지 論題가 있으나 그중 하나는 都市分散論으로서 巨大都市 否定論者이며 따라서 田園都市를 始發點으로 한 그린벨트設置 主張을 내세우고 있는 者요.

둘째는 都市集中論으로서 巨大都市 肯定論者이며 超高密度의 都市 諸般施設 즉, 街路, 交通機關 建築物, 供給處理施設등을 集約시켜 都市의 平面的 發達을 反對하고 立体的 都市構成을 내세우는 者가 있다.

여기서 우리는 上述한 두가지 論題의 長短점을 比較 檢討해야 할 것이나, 代表的인 都市集中論의 表現이라 할 수 있는 美國 뉴-욕市の 都市構成을 볼 때 결코 贊成할 수 없는 여러가지 現像들을 들

을 수 있는 바, 특히 超高層建築群으로서 形成되는 環境의 惡化 즉, 交通, 日照, 日射, 通風 등의 問題와 人工的 施設物에 둘러 쌓여 自然과 隔離된 生活을 營為해 나가는 都市民들의 生活은 결코 바람직한 것이 못된다고 断定할 수 있는 것이며, 그뿐아니라 都市公害(Public Nuisance)의 增加와 自動車交通에 緣由하는 人間的 空間의 消滅은 우리가 바라는 都市像이 결코 될 수 없다. 이런 까닭에 各種 都市問題를 惹起시키는 人口過密狀態에 있는 現在 巨大都市들을 다루는 廣域的手法으로서 그린벨트는 絶對 必要한 것이나, 그代身 그린벨트의 設定으로 말미아마 派生되는 私制限制과 行政管理問題를 慎重히 다루어야 할 것이다. (끝)