

다양한 형태의 도시개발 가능해진다



건설교통부 강 권 중 도시관리과장

건설교통부는 올해 1월 제정된 도시개발법의 7월 1일 시행을 앞두고 도시개발법시행령 및 시행규칙 제정안을 마련하여 관계부처 및 지방자치단체와의 협의를 마치고 이를 입법예고 하였다.

앞으로 각종 개발사업의 기본법적 성격을 갖는 도시개발법이 제정을 기회로 계획의 틀 안에서 기존 도시와의 조화를 이루는 개발을 유도하여 도시의 기형적인 난개발을 방지하고 학교·공원·도로 등 도시기반시설을 충분히 확보함과 동시에 지금까지의 평면적 계획을 지구단위계획에 의하여 용적율·건폐율 등 입체적 계획수립을 통해 쾌적한 주거환경을 만들어 살고 싶은 환경친화적인 도시개발이 되도록 할 계획입니다.

이번에 제정하는 도시개발법시행령 및 시행규칙은 이러한 목적으로 제정된 도시개발법의 시행을 위해 필요한 구체적인 사업시행기준과 방법, 절차 등을 정하기 위한 것인데 이와 관련 건설교통부 도시관리과 강권중 과장을 만나 자세한 내용을 들어보았다. <대담/박창배 기자>

■ **지난 14일 입법예고된 ‘도시개발법 시행령 및 시행규칙’의 근본취지는 무엇입니까?**

지난 1월 제정된 도시개발법은 그동안의 도시개발이 주택단지나 산업단지 등과 같은 단일목적의 개발방식으로 추진됨으로써 신도시건설 등 복합적 기능을 갖는 도시를 종합적이고 체계적으로 개발하는 데는 한계를 보임에 따라 종전의 도시계획법중 일단의 주택지조성사업 및 일단의 공업용지 조성사업 등 도시계획사업에 관한 부분과 종전의 토지구획정리사업법을 통합·보완하여 도시개발에 관한 기본법으로서의 도시개발법을 제정한 것입니다.

이 법의 제정으로 종합적·체계적인 도시개발을 위한 법적인 기반이 마련되고 도시개발에 대한 민간부문 참여의 활성화를 통해 다양한 형태의 도시개발이 가능하게 될 것입니다.

■ **도시개발법이 시행되면 기존에 비해 주로 어떤 변화가 있을 것으로 전망됩니까?**

기존의 도시개발방식은 사업시행자가 토지를 전면 수용하여 시행하거나 또는 환지의 방식중 한가지로만 시행할 수 있도록 되어 있어 수용의 경우 개발구역내 모든 토지의 보상, 이주대책수립 등의 어려움이 많아 사업시행이 원활하지 못한 경우가 많았고, 환지방식은 공공용지 및 공동주택지의 확보가 미흡하게 되는 등 문제점을 안고 있었습니다.

그러나 도시개발법에서는 사업구역안의 일부 토지는 수용하고 잔여토지는 환지하는 혼용방식으로 사업을 시행할 수 있도록 하여 시행자가 개발구역내 여건을 고려하여 선택할 수 있도록 함으로써 기존 주택의 철거에 따른 민원을 최소화하고 주민이 재정착 할 수 있도록 하는 한편, 도로 등 기반시설을 적정하게 확충하는 등 도시개발사업의 목적을 달성할 수 있게 되었습니다.

또한 토지소유자는 아니지만 개발에 필요한 자금만 보유한 개인이나 법인을 독자적으로는 도시개발사업의 시행자가 될 수는 없으나 지방자치단체 또는 정부투자기관과 합작으로 법인을 설립하여 도시개발사업에 참여할 수 있습니다.

■ **도시개발구역 지정 및 시행자 지정 절차는 어떻게 됩니까?**

시장·군수·구청장은 스스로 구역을 지정하거나 시장·군수·구청장 이외의 자로부터 구역 지정 제안이 있을 경우 도시개발구역 지정안을 작성하여 지역주민의 의견청취를 위한 공청회를 개최하고, 시·군·구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 시·도지사에게 구역 지정신청을 하면 시·도지사는 관계기관의 협의와 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·고시합니다.

그리고 100만㎡ 이상인 도시개발구역을 지정하는 경우에는 주변도시에 미치는 영향을 검토하기 위해 사전에 건설교통부장관의 승인을 받아야 합니다.

사업시행자 지정은 시·도지사가 하는데 제안에 의하여 도시개발구역을 지정한 경우에는 그 제안자가 시행자가 되며, 시장·군수·구청장이 스스로 도시개발구역 지정안을 마련한 경우에는 시장·군수·구청장이 시행자가 됩니다.

■ **도시개발법이 제정되면 종래의 도시개발사업중 할 수 없게 되는 것과 계속할 수 있는 사업은 어떤 종류가 있습니까?**

도시개발법은 종전 도시계획법중 ‘일단의 주택지 조성사업’·‘일단의 공업용지 조성사업’·‘시가지 조성사업’에 관한 사항과 토지구획정리사업법에 의한 ‘토지구획정리사업’을 통합하여 종합적으로 보완한 것이므로 앞으로는 이러한 사업은 도시개발법에 의한 ‘도시개발사업’으로 시

행되게 됩니다.

그러나 택지개발촉진법 및 주택건설촉진법 등은 도시개발법에 통합되지 않았기 때문에 현행과 같이 택지개발사업이나 대지조성사업 등은 그대로 시행됩니다.

▶ 현행 시행중이거나 계획, 건설중이 학습원비중 내 있는 토지구획정리사업도 잘라 있는데 이것은 어떻게 됩니까 ?

도시개발법이 7월 1일부터 시행되면 토지구획정리사업법이 폐지되지만 이미 시행중이거나 토지구획정리사업에 관한 도시계획이 결정된 사업구역에 대하여는 사업이 완료될 때까지 종전의 토지구획정리사업법에 따라 시행되도록 되어 있어 문제가 없습니다.

▶ 도시개발구역 지정대상 면적이 도시계획구역 밖의 경우에는 33만㎡로 하고 있는데 무엇을 기준으로 정한 것입니까 ?

도시계획구역 밖에서 주택단지 등을 새로 조성하는 경우 소규모 개발에 따른 학교 등 공공시설의 부족문제나 난개발현상을 방지함과 아울러 도시개발 완료후의 적정한 도시관리상의 문제를 고려하여 최소한 초등학교 1개 정도를 설치하여야 하는 단지규모를 기준으로 하였습니다.

▶ 도입예정인 도시개발법은 오는 7월1일부터 시행될 예정인데 차질은 없는지 또 이에 대한 불만은 없는지, 있다면 주로 어떤 불만이 있고 어떻게 대처할 예정입니까 ?

도시개발법에서 7월 1일부터 시행하기 위하여 시행령, 시행규칙, 업무지침 등 준비에 최선을 다하고 있습니다.

그러나 금번에 도시개발지원 마련을 위하여 도입된 도시개발채권의 경우 시장(특별시장, 광역시장 포함)·군수가 발행할 수 있도록 하고 있으나 도시개발채권 발행을 위하여는 먼저 시·도에서 발행계획을 수립하여 건설교통부장관과 협의 및 행정자치부장관의 승인을 얻어야 하며, 또한 시장·군수는 도시개발채권 발행에 관한 공채조례·시행규칙·사무처리취급요령을 제정하여야 하므로 지자체에 따라 발행시기가 차이 날 수 있으나 이러한 절차를 모두 이행하는 데는 다소 시간이 소요될 것으로 봅니다.

도시개발법은 본질적으로 규제를 위한 법령이 아니라 도시개발사업을 원활히 하기 위한 조장적 성격의 법령으로서 주로 관계법령상 인허가의 의제, 사업지원, 과도한 부담금지 등에 관한 사항을 주된 내용으로 하고 있어 사업시행자나 일반국민의 불만이나 민원은 별로 없으나 7월 1일부터 개인의 토지형질변경허가와 건축허가를 받는 경우 각각 도시개발채권을 매입해야 하므로 이에 따른 사업비의 추가부담이 예상되나 이는 도로, 공원 등 공공시설의 설치 등에 사용되므로 불만이 없을 것으로 생각됩니다.

▶ 향후 도시관리에 대한 전체방향을 어떤지요 ?

앞으로 각종 개발사업의 기본법적 성격을 갖는 도시개발법이 제정을 기회로 계획의 틀 안에서 기존 도시와의 조화를 이루는 개발을 유도하여 도시의 기형적인 난개발을 방지하고 학교·공원·도로 등 도시기반시설을 충분히 확보함과 동시에 지금까지의 평면적 계획을 지구단위계획에 의하여 용적율·건폐율 등 입체적 계획수립을 통해 쾌적한 주거환경을 만들어 살고 싶은 환경친화적인 도시개발이 되도록 할 계획입니다. ☺