

'선계획-후개발체제'의 조기정착방안 추진

강 성 식 | 주택도시국 도시정책과(국토체계개편팀) 과장

난개발을 방지하고 기반시설이 갖추어진 환경친화적인 개발사업을 보장하기 위하여, 이른바 '선계획-후개발체제'를 규정하고 있는 '국토의계획및이용에 관한법률'이 금년 1월 1일부터 시행되고 있다.

이에 따라, 일정규모 이상으로 개발하기 위해서는 도시기본계획과 도시관리계획에 부합되는 지구단위계획을 시장·군수가 직접 입안하거나 민간의 제안을 받아 이를 먼저 수립하여야 한다. 그러나 아직 지구단위계획의 수립관련 절차가 복잡한 점등으로 인하여, 동법시행 이후 각종 시설의 설치, 도시지역 내 주택건설 등 시급한 사업들이 예상보다 크게 지연되는 문제가 제기되고 있다.

따라서, 건설교통부는 앞으로 지구단위계획 수립업무를 보다 쉽고 효율적으로 추진될 수 있도록 하는 것이 '선계획-후개발체제'의 조기정착에 관건이 된다고 보고 관계법령과 운영방법을 일부 개선하는 방안을 추진하게 되었다. 친환경적인 개발계획 등을 단기간내에 쉽게 세울 수 있고, 사업시행의 시기·절차 등을 예측할 수 있도록 적극 개선하는 것을 기본방향으로 하는 '선계획-후개발체제'의 조기정착방안에 대하여 건설교통부 도시정책과 강성식 과장을 만나 자세하게 들어 보았다.

우선 도시계획위원회의 효율적인 심의를 도모키 위해 위원회를 월 1회 이상 개최함을 원칙으로 하고, 시·군·구 도시계획위원회는 관계업무량을 감안하여 필요에 따라 수시 개최하며 위와 같이 개최할 수 없거나 기타 부득이한 경우에는 서면으로 심의할 수 있게 하였다고 강성식 과장은 말한다.

그리고 위원회 심의시 심의대상 및 범위를 법률

에 규정된 사항 및 규정취지에 따라 명확히 한정하여 효율적으로 심의하며, 특히 시행령 개정추진 및 개정전이라도 우선 실무운용을 하고 심의사안에 따라 안전에서 심의대상 및 범위를 명확히 한정하여 상정토록 했다고 한다.

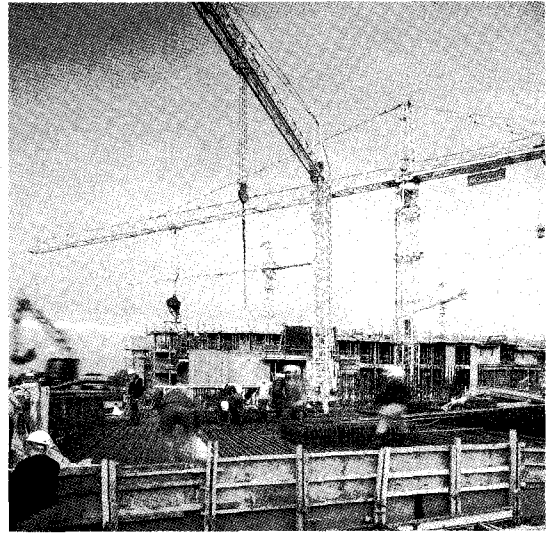
또한 지구단위계획 수립항목을 합리적으로 축소 조정하기 위해 주택건설사업을 위한 제1종 지구단

첫번째로 토지적성평가 실시일부터 5년 이내인 지역(현행 3년 이내), 두번째는 구법 당시 개발 용도로 기 지정된 지역인 준도시지역 취락지구, 시설용지지구, 산업용지지구 내에서의 도시관리 계획 결정, 세번째는 개발용도에서 보존용도로 변경되거나 보존용도간의 변경, 네번째로 기 환경평가를 거친 개발제한구역 해제지역(우선해제 집단취락, 조정가능지역)에 용도지역 부여(해제 일부터 5년 이내) 등을 대상에서 제외했다고 한다.

위계획 수립시 필수적인 수립항목을 첫째주택건설 촉진법에 의하여 설치하는 기반시설, 둘째 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 및 높이의 최고한도 또는 최저한도로 한정했다고 한다.

강성식 과장은 “중전의 준도시지역 취락지구중 기존 취락의 정비를 위하여 지정된 지역에서 제2종 지구단위계획 수립시에는 취락정비에 필요한 최소한의 기반시설과 건축물의 용도, 건폐율 및 용적률을 필수적인 수립항목으로 한정하였다”며 “다른 사업을 위한 지구단위계획 수립시에도 당해 목적사업에 필요한 최소항목만으로 한정하였다(제1·2종지구단위계획수립지침 개정)”고 덧붙였다.

토지적성평가 제외대상을 확대하고 기초조사방법을 개선하는 방안에 대해 강성식 과장은 토지적성평가의 실익이 거의 없는 경우에는 대상에서 제



외토록 한다고 말한다.

즉 첫번째로 토지적성평가 실시일부터 5년 이내인 지역(현행 3년 이내), 두번째는 구법 당시 개발 용도로 기 지정된 지역인 준도시지역 취락지구, 시설용지지구, 산업용지지구 내에서의 도시관리계획 결정, 세번째는 개발용도에서 보존용도로 변경되거나 보존용도간의 변경, 네번째로 기 환경평가를 거친 개발제한구역 해제지역(우선해제 집단취락, 조정가능지역)에 용도지역 부여(해제일부터 5년 이내) 등을 대상에서 제외했다고 한다.

강성식 과장은 지구단위계획수립 제안시 처리기한 단축을 위해 현행 관계행정기관과의 협의기간

| 현행 | 개선 |
|--|--|
| 제안일부터 60일 이내 (관계행정기관과의 협의기간 등 제외)에 반영여부를 통보 | ① 제안일부터 60일 이내(협의기간 포함)에 입안여부를 통보 |
| | ② 입안기로 통보한 경우 및 기한내 미통보시에는 특별한 사유가 없는 한 지체 없이 입안 추진을 의무화 |
| | ③ 계획구역지정 제안면적이 5만㎡ 미만(공공시설부지 제외)인 경우에는 30일 이내(협의기간 포함)에 위와 같이 처리 |

※ ①·② = 시행령 개정추진, ③ = 제1종지구단위지침개정
※ 시행령 개정전이라도 우선 개선안과 같이 운용(행정지시)

주택건설촉진법에 의한 대지조성사업을 위한 지구단위계획을 정부투자기관 및 지방공사가 제안하는 경우 주민동의요건에서 적용 제외키로 하며, 주민동의 등 제안요건을 모두 갖추기 곤란하지만 도시발전 등을 위하여 사업추진이 필요한 경우는 시장·군수가 직접 입안하여 추진토록 하는 등 민간제안에 의한 지구단위계획안이 신속히 처리되도록 하였다.

등이 제외된 60일 이내를, 협의기간이 포함된 제안일부터 60일 이내에 입안여부를 통보토록 하고, 입안기로 통보한 경우 및 기한내 미통보시에는 특별한 사유가 없는 한 지체 없이 입안 추진을 의무토록 하였다.

특히 공공시설부지를 제외한 계획구역지정 제안면적이 5만㎡ 미만인 경우에는 관계행정기관과의 협의기간을 포함한 30일 이내에 처리하도록 하였으며, 시행령 개정전이라도 우선 개선안과 같이 운용토록 행정지시를 내렸다고 한다.

또한 주택건설촉진법에 의한 대지조성사업을 위한 지구단위계획을 정부투자기관 및 지방공사가 제안하는 경우 주민동의요건에서 적용 제외키로 하며, 주민동의 등 제안요건을 모두 갖추기 곤란하지만 도시발전 등을 위하여 사업추진이 필요한 경우는 시장·군수가 직접 입안하여 추진토록 하는

등 민간제안에 의한 지구단위계획안이 신속히 처리되도록 하였다.

이와 함께 강성식 과장은 가급적 기반시설이 양호하고 기존의 공장설립허가가 많이 이루어진 지역 및 여건상 개별공장의 집적효과가 큰 지역을 대상으로, 관리지역내 시·군별 소규모(1만㎡ 미만) 개별공장 입지가능지역(1만 5천㎡~3만㎡)을 조속히 고시(시장·군수)하도록 하였다.

또 기존 공장부지 면적내에서의 증·개축 허용 및 소로(小路, 8m미만)에 서로 접속된 부지는 합계하여 면적 산정(시행령 개정추진)토록 하여 현행 공장부지면적 규모제한 규정을 일부 보완, 소규모 개별공장 입지관련 민원의 해소도 추진한다고 말한다.

마지막으로 “국토계획법령에서 건축물의 건축제한·건폐율 및 용적률 등에 관한 구체적인 기준을 지방자치단체의 조례로 규정하도록 위임하고 있으므로 2003년 7월 1일 이전에 동 조례를 반드시 제정·공포할 것이다”라며 “개발행위허가제도의 전국적인 확대 적용 등 국토계획법에서 새로이 도입된 각종 제도의 조기 정착을 유도하고, 제도운영과정에서의 문제점을 파악하기 위하여 각 시·도 및 주요 시·군·구의 업무처리 실태조사를 실시할 것이다”고 말해 ‘선계획-후개발체제’의 조기정착방안의 적극 추진 의사를 밝혔다. ☞

