

# 개발제한구역 환경성 평가의 문제점 고찰

이규석

성균관대학교 건축조경토목공학부

## I. 서론

도시의 무질서한 확산 방지와 환경 보전을 위하여 1971년 서울을 포함한 수도권 일부지역에 개발제한구역이 처음으로 지정된 이후 부산, 대구, 대전, 광주, 울산 등 대도시권과 춘천, 진주, 전주, 제주, 통영, 청주, 마산·창원 등 지방도시에 지정되었고 1977년 여수권 지정을 끝으로 14개 도시권에 지정된 현재에 이른 개발제한구역은 남한 전체로 5,231km<sup>2</sup>에 이르고 있으며 도시의 무절제한 확산과 도시주변의 자연환경보전에 기여해왔다. 허나, 전체 개발제한구역면적의 3/4이상이 사유지로서 도시의 다른 지역주민들에 비해 재산권행사의 제약으로 인한 상대적 박탈감으로 인한 불만이 누적되오던 차에 대통령 선거공약에 의해 개발제한구역에 대한 환경평가를 실시한 후 이에 대해 해제지역을 선정하게 되었다. 해제되는 개발제한구역의 대부분이 부채지주에 의해 소유된 현시점에서 환경에 대한 면밀한 검토 없이 서둘러 해제하는 것은 지난 30년간 도시관리의 축을 바꾸는 것으로서 이에 대한 환경영향을 심도 있게 검토할 필요가 있다. 그러므로, 본 연구에서는 개발제한구역 해체에 따른 기준과 영향을 고찰하여 그 논리적 타당성을 모색하는 데에 그 목적이 있으며 나아가서는 도시관리에 기여하는데 그 궁극적인 목적이 있다.

## II. 해제의 범위

건설교통부는 전국의 그린벨트 해제 대상지역중 우선 해제 지역과 조정가능지역으로 구분하여

우선해제지역은

(1) 소규모 그린벨트

춘천, 진주, 여수, 전주, 제주, 통영, 청주는 전면 해제,

서울, 부산, 대구, 대전, 광주, 울산, 마산·창원은 부분 해제하고

(2) 집단취락지구

그린벨트내 취락지구는 우선해제하고

(3) 국민임대주택단지조성사업과 시, 도지사가 추진하는 시급한 지역현안사업은 우선 해제하되, 공영개발 방식으로 추진하고

조정가능지역은

(1) 환경평가후 보전가치가 낮은 지역은 조정가능지역으로 설정, 해제하고

(2) 국가적, 지역적 필요성에 의해 입지의 위치가 불가피하다고 인정되는 지역도 조정가능지역으로 설정하도록 하였다.

이들 면적은 그린벨트 총 면적 5391km<sup>2</sup>중 7개 중소도시권 1103km<sup>2</sup>, 우선해제 집단취락지구 100.6km<sup>2</sup>, 조정가능지역 220.3km<sup>2</sup>를 합쳐 우선적으로 1424.2km<sup>2</sup>인 전체 그린벨트 면적의 26.4%가 해제되고 이외에 지역현안사업과 국가정책사업 대상지도 추가로 해제되게 되므로 그린벨트의 근간이 흔들리는 규모라 할 수 있다.

## III. 개발제한구역의 환경평가

건설교통부는 개발제한구역의 평가 항목의 선정 기본원칙으로서

(1) 토지특성이 종합적으로 판단되어질 수 있는 종합성

(2) 과학적이고 객관적인 평가 방법 및 기준을 설정할 수 있는 평가 기준의 설정 용이

(3) 시간적 제약에 따른 자료 취득의 용이

를 고려하여 다음과 같은 여섯 가지 항목을 선정하였다.

- (1) 경사도
- (2) 표고
- (3) 임업적성도
- (4) 농업적성도
- (5) 식물상
- (6) 수질

이와 같은 여섯 가지 항목의 주제도면을 20m 단위 격자마다 5등급으로 분류하여 토지정보체계 (Geographical Information Systems, GIS)를 이용하여 지도중첩법 (Map Overlay Method) 을 사용하여 보전가치가 높게 나온 등급을 종합등급으로 하는 '상위등급 우선원칙'을 적용하여 1,2 등급은 유지, 3등급은 유지/활용, 4,5 등급은 해제하는 기준을 적용하였다.

## IV. 환경성 평가 검토

- 본 연구에서는 개발제한구역의 환경성 평가에 적용된
- (1) 항목 선정의 적절성 (2) 원자료의 부정확 (3) 원자료의 분류 기준 (4) 평가 방법
  - (5) 사후 영향에 대해 논의한 후 결론을 도출하였다.

### 인용문헌

1. 건설교통부, 1999, 개발제한구역 제도개선을 위한 환경평가기준 연구.
2. 건설교통부, 1999, 개발제한구역 발전방향연구.