

建設部告示의 內容

지난 7월 30일에 第11次 중앙도시계획위원회의 결을 거친 건설부告示 447호는 서울중심 半徑 15km지역에 너비 2~12km, 면적 4백70평방km(4만 7천정보)의 개발제한구역을 다음과 같이 指定했다.

〈指定 목적〉

① 서울주변부의 자연풍치를 보전유지하여 도시민에게 쾌적한 生活환경을 부여하며

② 무한정하게 팽창하는 수도서울의 過大化를 막고

③ 도시公害의 根本的 대책을 강구하며

④ 安保上 필요에 부응키 위한 것이다.

〈제한 區域내용〉

① 位置=世宗路중심 半徑 15km내외 지역에 지형적條件을 감안하여 지정.

② 면적=총 4백69.8평방km(4만 7천町步)이며 이중 서울이 1백31.9평방km, 京畿道가 3백37.9평방km로 되어있음.

③ 但 5개幹線도로주변은 5백m내지 1km범위에 한해 개발을 허용한다.

〈指定 基準〉

① 原則的으로 標高 1백m 이상의 지역을 대상으로 한다.

② 이미 計劃告示로 공원·유원지·녹지 지역등을 活用한다.

③ 군사시설의 보호등 安保問題를 고려한다.

④ 標高 1백m 이하의 토지도 최소한도의 면적을 편입한다.

⑤ 인근도시의 連帶化를 막는다.

〈地形 및 토지이용 區分〉

▲標高 1백m 이상 2백46.3입방km(54%)와 1백m 이하 2백7.9平方km(46%)

▲녹지·임야=2백85.6平方km(63%)

▲공원=1백18.9平方km(26%)

▲公共水域=14.3平方km(3%)

▲기타=35.4平方km(8%)

〈開發制限내용〉

◇許容限界

① 現居住者의 既存住宅의 再築·改築 ② 既存住宅의 10%미만의 增築 ③ 農林·水産業用·창고 및 畜舍 건립 ④ 農耕·牧畜業 등 營農

◇禁 止

① 土地區劃정리·住宅地 및 工業團地조성 ② 沿道이용을 목적으로 하는 도로의 開設 및 上·下水道설치 ③ 새로운 建築物의 新築.

開發制限 구역

◇서울특별시 ① 永登浦區 ▲始興洞일부 ▲

良才洞일부 ▲院趾洞일부 ▲開花洞일부 ▲傍花洞일부 ▲麻谷洞일부 ▲加陽洞일부 ▲果海洞일부 ▲五谷洞일부 ▲空港洞일부 ▲五針洞일부 ▲溫水洞일부 ▲宮洞일부 ▲梧柳洞일부 ▲航洞일부 ▲天旺洞전부 ▲開峰洞일부 ▲奉天洞일부 ▲舍堂洞일부

② 城東區 ▲新院洞일부 ▲栗峴洞일부 ▲面牧洞일부 ▲中谷洞일부 ▲九宜洞일부 ▲廣壯洞일부 ▲岩寺洞일부 ▲高德洞일부 ▲下一洞일부 ▲上一洞일부 ▲明逸洞일부 ▲吉洞일부 ▲遁村洞일부 ▲梧琴洞일부 ▲長旨洞일부 ▲巨余洞일부 ▲馬川洞일부 ▲内谷洞일부 ▲細谷洞일부

③ 東大門區 ▲新内洞 ▲忘憂洞일부

④ 西大門區 ▲水色洞일부 ▲上岩洞일부 ▲繪山洞일부 ▲峴底洞일부 ▲葛峴洞일부 ▲佛光洞일부 ▲舊基洞일부 ▲平倉洞일부 ▲龜山洞일부 ▲驛村洞일부 ▲新寺洞일부 ▲碌磣洞일부 ▲弘恩洞일부 ▲弘濟洞일부 ▲弘智洞일부 ▲付岩洞일부

⑤ 鍾路區 ▲淸雲洞일부 ▲樓上洞일부 ▲玉仁洞일부 ▲三清洞일부 ▲臥龍洞일부 ▲嘉會洞일부

⑥ 城北區 ▲牛耳洞일부 ▲雙門洞일부 ▲道峰洞일부 ▲上溪洞일부 ▲放鶴洞일부 ▲中溪洞일부 ▲水躡洞일부 ▲下溪洞일부 ▲孔陵洞일부 ▲貞陵洞일부 ▲瀾阿洞일부 이상(3백6개洞중 74개洞)

◇京畿道 ① 議政府市 ▲長岩洞 ▲虎院洞

② 楊州郡 ▲長輿面鬱堡里 ▲橋峴里 ▲三上里 ▲三下里 ▲別内面德松里 ▲花蝶里 ▲九里面葛梅里 ▲四老里 ▲校門里 ▲水澤里 ▲上坪里 ▲峨川里 ▲漢金面水石里 ▲眞乾面일부

③ 廣州郡 ▲東部面望月里 ▲豐山里 ▲西部面草一里 ▲草二里 ▲甘北里 ▲廣岩里 ▲甘一里 ▲甘二里 ▲上司倉里 ▲鶴岩里 ▲中部面倉谷里 ▲福井里 ▲大旺面桓野里 ▲新村里 ▲深谷里 ▲高釜里 ▲上笛里 ▲金土里 ▲樂生面일부

④ 始興郡 ▲淸溪里 ▲莫溪里 ▲注岩里 ▲浦一里 ▲葛峴里 ▲文原里 ▲飛山里 ▲新安養里 ▲日直里 ▲所下里 ▲老溫寺里 ▲玉吉里 ▲範朴里

⑤ 富川郡 ▲素砂邑槐安里 ▲伐應節里 ▲表節里
▲吾丁里如月里 ▲鶴里 ▲内里 ▲遠宗里 ▲大壯里
▲桂陽面上野里 ▲下野里

⑥ 金浦郡 ▲高村面錢湖里

⑦ 高陽郡 ▲知道面幸州外里 ▲幸州内里 ▲元堂
面道乃里 ▲元興里 ▲神道面玄川里 ▲德隱里 ▲花
田里 ▲香洞里 ▲龍頭里 ▲東山里 ▲舊把撈里 ▲
三松里 ▲梧琴里 ▲紙柀里 ▲津寬内里 ▲津寬外里
▲北漢里 ▲孝子里 ▲碧蹄面일부

〈風致지역〉

◇서울 = ▲細谷洞 ▲長旨洞 ▲始興洞 ▲溫手洞
각각 일부

◇京畿道 = ▲議政府市長岩洞 ▲虎院洞일부 ▲
廣州郡福井里 ▲始興郡新安養里 ▲日直里 ▲富川
郡素砂邑槐安里 ▲伐應節里 吾丁面吾丁里 ▲内里
▲大壯里 ▲遠宗里

關係法規

▲都市計画法第21條 (開發제한구역의 指定)① 建
設部長관은 도시의 무질서한 擴散을 防止하고 도
시 주변의 자연환경을 보전하여 都市民의 건전한
生活환경을 확보하기 위하여 또는 國防部 長官의
要請이 있어 保安上 도시개발을 制限할 需要가 있
다고 인정되는 때에는 그 都市의 주변지역에 대하
여 都市개발을 制限할 구역(이하 「개발제한구역」
이라 함)의 指定을 도시계획으로 결정할 수 있다.

② 前項의 決定에 의하여 指定된 開發制限區域
에서는 「住宅地造成事業」工業用地造成사업과 기타
그 區域지정의 目的에 위배되는 都市計劃 사업을
시행할 수 없다.

③ 개발제한區域에 대하여 第4條(行爲등의 制
限)의 규정을 적용함에 있어서는 그 구역안에 居
住하는 者의 住宅으로서 大統領令으로 정하는 規
模이하의 것의 建築과 그 區域안의 土地의 分割에
대하여는 同條 第1項2號 및 第3號의 규정을 適
용하지 아니한다.

▲同法시행령第20條(개발제한구역의 指定目的에
위배되는 행위) 法第21條第2項의 규정에 의한『개
발제한구역의 指定目的에 위배되는 행위』라 함은

沿道이용을 위한 道路·水道및 下水道(終末처리장
除外)의 設置, 土地구획정리사업과 기타 건축물의
건축(第21條에 규정된 住宅등은 제외)을 말한다.

▲同시행령21條(住宅의 규모등)① 法第21條3項
의 규정에 의하여 개발제한구역内에서는 그 구역
내에 居住하는 者의 既存住宅의 再築·改築 또는
増築만을 할수 있으며 再築및 改築의 경우에는 既存
주택의 규모를 초과하지 아니하는 범위 내에서
増築의 경우에는 그 増築면적이 33제곱m(10坪)를
超過하지 아니하는 범위内에서 이를 할수 있다.

다만 농림·수산업용창고·축사인 경우에는 그
러하지 아니한다.

② 개발제한구역이 國防部長官의 요청에 의하여
지정된 때에는 再築·改築 또는 増築하는 건물이나
농림·수산업용창고·축사의 높이는 5m를 초과
하지 못한다.

擴大首都圈의 開發制限地域

〈2차 開發制限 예정지구〉

◇京畿道

※廣州郡 ① 樂生面 ▲三坪里 ▲板橋里 ▲下山雲
里 ▲大壯里 ▲石雲里 ▲雲中里 ▲東遠里 ▲桓峴
里 ▲宮内里 ▲金谷里 ▲九美里

② 突馬面 ▲葛峴里 ▲下大院里 ▲麗水里 ▲鳥
村里 ▲野塔里 ▲二梅里 ▲栗里 ▲書峴里 ▲盆唐
里 ▲數内里 ▲亭子里

③ 大旺面 ▲沙松里일부

④ 水枝面 ▲東川里일부

⑤ 中部面 ▲上大院里 ▲圓岱里

※龍仁郡 器興面 ▲靈通里 ▲新葛里 ▲上萬里
▲舊葛里 ▲甫羅里

※華城郡 ① 臺安面 ▲綱浦里 ▲靈通里 ▲莘里

② 峰潭面 ▲취침골 ▲후촌

◇水原·安養개발제한 구역

※始興郡 ① 秀岩面 ▲秀岩里 ▲章下里일부

② 南面 富谷里 ▲堂里일부 ▲山本里일부

③ 儀旺面 ▲古川里 ▲旺谷里 ▲五金里 ▲内蔭
里 ▲鶴巖里 ▲二里

※華城郡半月面 ▲速達里

※龍仁郡水枝面 ▲古基里 일부 ▲윗손골 ▲배나무골 ▲고부래

※水原市 ▲上光教里 ▲下光教里 ▲褒園里 일부 ▲梨木里 ▲芭長洞 일부

〈風致地區〉

◇議政府市

▲金梧里 ▲議政府里 ▲龍峴里 ▲綠楊里 ▲佳陵里

◇水原市

▲笠北里 ▲栗田里 ▲泉川里 ▲亭子里 ▲松竹里 ▲榮洞 ▲練武洞 ▲迎華洞 ▲長安洞 ▲北水洞 ▲新豐洞 ▲華西洞 ▲高等洞 ▲南昌洞 ▲八達路1·2·3街 ▲南水洞 ▲香洞 ▲池洞 ▲蒼龍洞 ▲牛滿洞 ▲仁溪洞 ▲梅橋洞 ▲中洞 ▲校洞 ▲龜川洞 ▲細柳洞 ▲西屯洞 ▲梅山洞 ▲梅花路1·2·3街 ▲九雲里 ▲塔里 ▲梧木川里 ▲古索里 ▲長芝里 ▲大皇橋里 ▲勸善里 ▲谷泮亭里 ▲梅灘里 ▲遠川里 ▲下里 ▲儀里

〈3 차개발제한예정대상지구〉

▲擴大될 首都圈內的 境界안으로 標高1백m 이상 및 同周邊지역으로 內定(대체로 ▲華城郡 梅松面 肅谷里 ▲龍仁郡 浦谷面 麻城里·稼室里·留雲里 ▲器興面 芝谷里 ▲蔡賢面 陵院里 ▲五浦面 梅谷洞 ▲駒城面 東栢里·淸德里 ▲中部面 木峴里·庵尾里 등이 대상이 될 것 같다.)

問答으로 풀어본 開發制限의 事例들

問=제한구역이 지정됐을때의 제한조치는?

答=개발제한구역의 指定目的에 위배되는 행위는 ▲沿道이용을 위한도로, 水道 및 終末 처리장용 池의 下水道の 設치, 土地구획 정리사업과 기타 건축물의 건축등이다. 제한구역내에 居住하는 者의 既存주택의 再築(既存宅구모를 초과하지못함) 改築또는 10坪미만의 增築은 허용되며 농·수산창고, 축사등은 제한을 받지않는다. 다만 국방부 장관의 요청이 있을 경우에는 이들 건축물의 높이가 5m를 초과할 수 없다. (별항관계법규참조).

問 ==개발제한 구역내의 토지 이용 제한때문에 토지소유자가 받는 피해는 보상받을수 있는가?

答=「公共 필요에 의한 재산권의 取用, 使用 또는 制限은 법률로써 정하되 正當한 補償을 지급하여야 한다.」는 憲法 第20條 3項에 依하여 피해보상을 받을 수 있는것같이 생각되지만 정부는 헌법20條 3項 「財産權의 行사는 公共福利에 적합하도록 해야한다」는 의무조항에 해당되므로 보상할 必要가 없다는 것이다.

그러나 私有地의 利用제한은 엄격한 의미에서 재산상의 침해가 되므로 이의 보상문제는 전혀 문제가 없는것이 아니며 국회에서도 상당히 논란될 것으로 보인다.

問=제한구역내에서 제한사업 이외의 토지이용은 자유로운가?

答=건설부 告示에의한 制限 조치이외의 사업이라도 現행법에 依한 認·許可를 받아야 한다.

例컨대 개간사업은 농림부의 허가를 받아야한다. 그러나 이 경우에도 제한구역설정의 목적에 위배되는 사업, 이를테면 목장이라도 도시 公營에 저축될 경우에는 許可를 해주지 않는 것으로 되어있다.

問=그러면 제한구역에서 가장 손쉽고 보편적인 사업은?

答=農·林·水産業을 중심으로는 목장·園藝·소채·果樹園등이다.

도시근교에서는 「비닐·하우스」·養魚場·유료낚시터·試驗圃등등.

問=制限區域의 착실한 地畵을 確認할 수 있는가?

答=아직 확인되지 않는다. 서울특별시와 京畿道당국에서 현재의 靑寫眞에 따라 확정 측량을 進행중이다.

대체로 年末까지 끝낼 계획이다.

問=制限구역 부근의 건축허가를 받고 있는가?

答=서울시의 各 구청 및 경기도의 해당郡에 제한구역설정의 1차 靑寫眞이 배부되어있기 때문에 이 청사진에 따라 제한구획부근의 건축허가는 접수치 않고 있다.

問=制限地畵의 확정지연으로 善意의 피해자가 生길 경우는?

答=例컨대 建築계획을 세운 사람이 현재 개발

제한 지역경계선 부근이라는 이유로 허가를 받지 못했다가 來年봄에 허가를 얻었을 경우, 그동안의 建築자재값 앙등에 따른 재산상의 피해를 들 수 있다.

이 경우의 피해보상은 전혀 없다는 것이며 시장 국으로서 가능한 빨리 측량작업을 끝내겠다는 것이다.

問=제한구역내에 이미 설계된 공공기관의 도로, 건축물설치계획은?

答=7월 30일 이후에 착공되지 않았으면 당연히 폐기돼야 한다.

問=제한구역안에 이미 택지조성사업이 끝난 대지상의 주택신축은?

答=이것 역시 7월 30일 현재 건축허가를 얻지 못했으면 건축허가를 받을 수 없다.

問=현재 진행되고 있는 區別 정리사업은?

答=제한구역에 저촉되는 부분의 구획정리사업은 일단 중지될 수 밖에 없다.

진행되고 있는 택지·구획정리사업이라 해서 경과조치로 구제될 수 있다는 규정이나 계획이 현재로서는 전혀 없다.

問=풍치지구의 제한은?

答=대지의 40%범위안에서 건축이 허용된다.

그러나 「場·요정·「카바레」·「호텔」등의 건축은 할 수 없으며, 주택·농수산창고등이 허용된다.

問=주변 5백m~1천km 범위에 한해 개발이 허용되는 5개 幹線도로는?

答=① 京仁국도 ② 京仁高速도로 ③ 京釜국도 ④ 의정부국도 ⑤ 잠실리人橋를 통과, 廣州단지로 가는 폭 50m의 放射5호線.

그린벨트設定告示 以前の 착수工事 救濟

＝公益上 必要한 建築物도＝

政府는 현행 都市計画法 施行令을 改正 開發制限區域에 대한 經過措置로 7월 30일자 “그린벨트”指定告示 以前에 合法的인 節次에 따라 이미着手된 宅地造成 建築工事는 이를 救濟키로 하는 한편 새로이 公益上 必要한 建築物도 許容키로 했다.

太完善 建設部長官은 10月 6日 상오 이같이 서울開發制限區域 指定 告示 以前에 이미着手된 開發行爲를 救濟하는 都市計画法 施行令 改正案이 5일 國務會議의 議決을 보아 大統領의 裁可를 얻는대로 곧 公布施行케 되었다고 말했는데 서울開發制限區域 총面積 4백69.8km² 가운데 開發行爲가 救濟되는 面積은 0.9%에 該當하는 4.5km²에 이른다.

그 救濟對象은 △土地區劃整理 3건 △開墾 33건 △垡地造成 15건등 垡地造成事業 51건 4.2km²를 비롯 △建築 1백58건 0.2km² △其他(土石採取

許可등) 3건을 합친 2백12건 4.5km² (1백35만 8천坪)라고 했다.

太長官은 또 이번 都市計画法 施行令 改正에 따라 開發制限區域내에서 이미 許容하고 있는 △既存住宅의 改築·再築 10坪未滿의 增築과 △農水産業用 倉庫와 畜舍 以外에 ① 農水産業에 新規로 從事할 者에 대한 建築行爲 一部를 許容하고 ② 公益上 必要한 保健所·診療所, 警察官 派出所, 哨所 既存 國民學校 中學校의 增築, 火藥類, 油類, 石炭의 貯藏施設과 管理用 建築物등 開發制限區域內的 建築統制 一部를 緩和했으며 ③ 指定告示前에 合法的인 節次에 따라 既着手된 工事(垡地造成 建築工事)는 都市計画法 施行令 改正 公布日로부터 1개월내 市長 郡守의 再許可를 받아 이를 完成. 垡地工事의 目的인 建築物의 建築도 許容하겠다고 덧붙여 말했다.