

국토의계획및이용에관한법률 시행령 및 시행규칙 공포

국토의계획및이용에관한법률 시행령(2002. 12. 26)과 시행규칙(2002. 12. 31)이 제정 공포되었다. 따라서 비도시 지역에도 도시계획법에 의한 도시계획 기법을 도입함으로써 국토의 계획적·체계적인 이용을 통하여 난개발을 방지하고 환경친화적인 국토이용체계를 구축하기 위하여 국토이용관리법과 도시계획법을 통합한 “국토의계획및이용에 관한법률”(2002. 2. 4, 법률 제6655호)이 완비되어 시행에 들어갔다.

△ 시행령의 주요내용은 다음과 같다.

가. 다른 법률에 의하여 토지이용과 관련된 구역등을 지정하거나 제2종지구단위계획구역을 지정하는 경우로서 그 면적이 각각 1제곱킬로미터 이상인 경우와 도시기본계획이 수립되지 아니한 시·군에서 도시관리계획으로 50만제곱미터 이상의 녹지지역을 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경하는 경우에는 건설교통부장관에게 협의·승인 또는 결정의 권한을 줌으로써 국토계획체계의 통일성·일관성을 확보하고 난개발의 가능성을 사전에 차단할 수 있도록 함(영 제5조 및 제24조).

나. 비도시지역의 경우 종전에는 지형이 표시되지 아니한 지적도에 개발계획의 내용을 표시하여 고시하던 것을, 앞으로는 지적이 표시된 지형도에 하도록 함으로써 도시관리계획사항에 대한 정확한 정보를 주민에게 제공하도록 하되, 도면제작에 필요한 소요비용을 감안하여 도시계획시설이 결정되지 아니한 부분에 대하여는 지적이 표시되지 아니한 지형도에 할 수 있는 예외를 둠(영 제27조제2항).

다. 공원 등에서 해제되는 면적이 30만 제곱미터 이상인 지역으로서 개발계획이 수립된 지역은 환경친화적 개발을 위하여 의무적으로 제1종지구단위계획구역을 지정하도록 하고, 비도시지역에서 아파트·연립주택의 건설을 위하여 지정하는 제2종지구단위계획구역은 초등학교·공원 등 최소한의 기반시설이 설치될 수 있도록 30만제곱미터 이상의 부지를 확보하도록 함(영 제43조제2항 및 제44조제1항).

라. ‘한옥마을의 보전’, ‘차없는 거리 조성’ 등을 위하여 제1종지구단위계획구역을 지정하는 경우에는 주

차장설치기준을 100퍼센트까지 완화하고, 개발행위자가 기반시설의 설치를 부담하는 제2종지구단위계획구역에서는 건폐율·용적률을 150퍼센트까지 완화하며 허용되는 건축물은 제2종지구단위계획으로 정하도록 하는 등 지구단위계획제도를 통하여 비도시지역의 난개발을 방지하고 계획적인 개발 및 관리를 도모함(영 제46조 및 제47조).

마. 비도시지역에서 연면적 200제곱미터 이상 또는 3층 이상의 건축물의 건축, 150제곱미터를 초과하는 공작물의 설치, 660제곱미터를 초과하는 토지의 형질변경 등을 하는 때에는 개발행위허가를 받도록 함으로써 개발행위로 인하여 주변경관이 훼손되거나 기반시설이 갖추어지지 아니한 채 개발될 가능성을 사전에 차단할 수 있도록 함(영 제53조).

바. 다른 법률에 의하여 시행되는 토지의 형질변경규모가 1만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만인 경우에는 시·군·구도시계획위원회, 30만제곱미터 이상 1제곱킬로미터 미만인 경우에는 시·도도시계획위원회, 1제곱킬로미터 이상인 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거치도록 함으로써 개발행위가 당해 도시계획에서 정하는 도시의 발전 및 관리방향에 부합되도록 함(영 제57조).

사. 기반시설의 용량이 부족한 지역에 지정하는 개발밀도관리구역에서는 기반시설의 부족정도를 감안하여 용적률을 50퍼센트까지 강화할 수 있도록 하는 등 개발밀도관리구역의 지정기준 및 관리방법을 정함(영 제62조 및 제63조).

아. 개발행위를 하는 자가 기반시설의 설치를 부담하는 기반시설부담구역은 대규모 개발행위가 이루어지는 중심지역으로부터 1킬로미터 이내

의 주변지역도 포함하여 지정할 수 있도록 함으로써 중심지역의 기반 시설에 대한 주변지역의 무임승차를 방지할 수 있도록 하는 등 기반 시설부담구역의 지정기준 및 관리 방법 등을 정함(영 제64조 내지 제 70조).

자. 난개발이 문제되었던 관리지역(중전의 준농림지역)이 보전관리·생산관리·계획관리지역으로 세분됨에 따라 각 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물의 용도는 각각 보전녹지·생산녹지·자연녹지지역의 수준으로 강화함과 아울러 행위제한 방식을 제한행위일거방식에서 허용 행위일거방식으로 변경하는 등 관리지역에서의 난개발의 해소를 도모함(영 제71조 및 별표 18 내지 별표 20).

차. 자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도를 자연녹지지역 수준으로 정하고 건폐율은 60퍼센트로 하며, 보전관리·생산관리·농림·자연환경보전지역안에 농지법에서 허용되는 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 60퍼센트 이하의 범위안에서 조례로 따로 정할 수 있도록 완화함으로써 비도시지역의 소규모 취락에 거주하는 주민들의 편의를 도모하고자 함(영 제78조제 1항 및 제84조제3항제1호·제6항).

카. 관리지역의 세분지정에 상당한 시일이 소요되는 점을 고려하여 관리지역이 세분되기 전까지는 한시적으로 관리지역에서의 건폐율·용적률을 각각 40퍼센트 및 80퍼센트로 하고, 건축물의 허용용도는 계획관리지역 수준으로 정함(영 부칙 제 13조 및 별표 27).

타. 비도시지역에서는 다세대주택·교회·음식점 등은 도시계획조례가 정하여야 건축이 가능하나 도시계획조례의 제정에 상당한 시일이 소

요되는 점을 고려하여 관리지역에 한하여 2003년 6월 30일까지는 도시계획조례가 제정되지 아니하더라도 다세대주택·교회·음식점 등을 건축할 수 있도록 하는 등 도시계획조례가 제정될 때까지의 경과조치를 정함(영 부칙 제15조).

△ 시행규칙의 주요내용은 다음과 같다.

가. 관계 행정기관의 장이 항만구역 등을 지정하고 그 사실을 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 통보하는 때에는 축척 1천분의 1 또는 5천분의 1의 지형도에 용도지역을 표시하고, 축척 500분의 1 내지 1천500분의 1의 지적이 표시된 지형도에 지정범위를 표시하도록 함(제5조).

나. 비도시지역의 경우 주차장·광장 및 유통저장·송유설비 등은 도시계획시설로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있도록 함(제6조제2항).

다. 폐염전을 어업허가및신고등에관한규칙에 의한 수조식육상양식어업 및 축제식양식어업을 위한 양식시설로 변경하는 경우에는 개발제한행위허가의 규모제한을 받지 아니하도록 함(제10조제1호).

라. 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 토지이용계획확인서에 기재되는 지역 등을 지정한 후 그 사실을 시장·군수·구청장에게 통보하는 때에는 도시관리계획결정도면과 같은 축척을 사용하도록 함(제 34조).

건축물의피난·방화구조등의 기준에관한규칙 개정

건설교통부는 최근 건축물에서의 화재 발생빈도가 증가하고 화재가 발생하는 경우 인명 및 재산상의 피해가 날로 커져감에 따라 지난 1월 6일 피난 및 방화기준을 강화하여 개정 공포하고 시행에 들어갔다.

△ 개정 주요내용은 다음과 같다.

- 피난계단과 특별피난계단에는 예비전원에 의한 조명설비를 설치할 것
- 복합건축물의 피난기준과, 내장재료의 사용을 강화함
- 건축물의 지하층에 설치하는 다중이용시설의 직통계단 설치개소를 늘리고,
- 건축물에 설치하는 방화문은 한국산업규격(KS)이 정하는 시험에 합격한 것만을 사용하도록 함.(공포후 1년이 경과후 시행)