| 국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport | 보 도 자 료 | | 넓게 듣겠습니다 바르게 알리겠습니다 |
|---|---|---|---|
| | 배포일시 | 2014. 6. 25(수)<br>총 10매 (본문 7, 붙임 3) | |
| 담당부서 | 녹색도시과 | 담 당 자 | • 과장 김정희, 서기관 손동권, 사무관 김기훈<br>• ☎ (044)201-3742, 3745, 3749 |
| 보 도 일 시 | | 2014년 6월 26일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.<br>※ 통신·방송·인터넷은 6. 25(수) 11:00 이후 보도 가능 | |

# 개발제한구역 내‘기존 건축물 용도변경’대폭 확대

– 2014년 하반기 개발제한구역 규제 완화 계획 발표 –

– 규제개혁지원단회의에서 결정, 규제점수 675→542점 –

◈ A씨는 개발제한구역 내 음식점을 운영하고 있지만 장사가 잘 되지 않아, 음식점 운영을 그만두고 평소에 수집해온 공예품 등을 보관하고 전시하기 위한 미술관으로 용도를 변경하고 싶었다. 그는 관할관청 및 국토부에 문의했지만 “미술관으로 용도변경은 안 된다.”라며 거절당했다.

◈ B씨는 개발제한구역 내 숙박시설을 운영하다가 사회복지사업을 희망하여 노인요양시설로 변경하고 싶었으나, 거절당했다.

◈ C씨는 1960년대부터 영화촬영소를 운영하고 있는데 경영 악화로 찜질방(목욕탕)으로 변경을 원했지만, 하지 못했다.

□ 앞으로는 이 같은 불편이 해소될 것으로 보인다.

국토교통부(장관 서승환)는 1971년 개발제한구역이 최초 지정된 이후 그간 사회경제적 여건 변화를 고려하여 **주민 생활 불편을 해소**하고 **주민 소득 증대에 도움**을 주기 위해서 개발제한구역 내 기존 건축물을 사회복지시설이나 미술관 등 다른 용도로 사용할 수 있도록 **용도변경 허용 범위를 현행 30여종에서 90여종으로 대폭 확대한다.**



○ 이와 더불어, 지역별 특성에 맞게 **동식물 관련시설** 허용여부를 결정할 수 있도록 **권한을 지자체에 위임**하고, 미래 친환경자동차 시장의 경쟁력 확보를 위해 **수소자동차 충전소를 허용**하는 등 **하반기 개발제한구역 관련 규제 완화 계획**을 밝혔다.

□ 구체적인 **하반기 규제완화 주요내용**은 다음과 같다.

## ① 개발제한구역 내 기존 건축물의 용도변경 확대

- 개발제한구역 내 기존건축물(약 12만동) 중 신축이 금지된 용도의 건축물(7만동, 60%)들을 대상으로 **용도변경 허용 범위를 30여종에서 90여종으로 확대**한다. 다만, **개발제한구역의 훼손이 없도록** 추가적인 건축물의 면적 증가가 없는 **범위 내**에서 **허용**할 계획이다.

| 구 분 | 현행 용도변경 허용 | 추가 용도변경 허용(안) |
|---|---|---|
| 신축 금지된 건축물 (종교시설, 공장, 물류창고, 공공청사, 박물관, 미술관, 사회복지시설 등) | 슈퍼마켓, 일용품소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 이용원, 미용원, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소, 탁구장, 체육도장, 기원, 당구장, 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 수리점, 사진관, 표구점, 학원, 장의사, 동물병원, 목공소, 방앗간, 독서실 (근린생활시설 30종), 어린이집, 양로원, 종교시설 (총 33종) | **<제1종 근린생활시설>**<br>1. **목욕장** 등 세탁·수선시설<br>2. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설(1천$m^2$ 미만)<br>3. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등 주민공동이용시설<br>4. 변전소, 도시가스배관시설, 정수장, 양수장 등 에너지공급이나 급수·배수 시설<br>**<제2종 근린생활시설>**<br>5. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 등으로 500$m^2$ 미만)<br>6. 자동차영업소(1천$m^2$ 미만)<br>7. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소(500$m^2$ 미만)<br>8. 학원, 교습소(자동차 및 무도 교습시설은 제외), 직업훈련소(500$m^2$ 미만)<br>9. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(500$m^2$ 미만)<br>10. 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설(500$m^2$ 미만)<br>**<기 타>**<br>11. 사회복지시설(**노인복지**, 아동복지, 근로복지 등)<br>12. **미술관**, 박물관 |
| 주택 | 근린생활시설(30종), 어린이집, 양로원, 종교시설, 고아원, 장애인복지시설(총 35종) | |
| 공 장 | 근린생활시설(30종), 어린이집, 양로원, 종교시설, 연구소, 교육원, 연수원, 물류창고, 도시형공장(총 38종) | |

- 이번 용도변경 대상 확대로 기존건축물들은 위락시설, 숙박시설, 물류창고, 공장, 제조업소 등 주변지역에 미치는 영향이 큰 **일부 용도를 제외한 사실상 대부분의 시설로 변경이 가능**해진다.

- 다만, 현재 개발제한구역에 축사, 농업용창고, 온실, 공동구판장 등 **신축이 허용되고 있는 시설***은 건축물 허가 후에 개발제한구역 안에서 허용되지 않는 다른 시설로 용도 변경하려는 **악용 행위가 우려되어 이번 제도 개선에서 제외** 하였다.

* 신축이 허용되는 시설 중 "근린생활시설"은 용도변경 확대 허용

### ② 동식물 관련시설 행위규제 권한 지자체 위임

- 현재 시행중인 「개발제한구역법」은 구역 내 주민의 생활유지와 소득 증대를 위해 축사, 버섯재배사 등 10종*의 **동식물 관련시설을 허용**하고 있고, **각 시설별** 건축자격 요건, 허용 규모 등 **입지조건을 일괄적으로 규정**하고 있으나,

* 축사, 버섯재배사, 콩나물재배사, 사육장, 잠실, 저장창고, 양어장, 퇴비사 및 발효퇴비장, 육묘 및 종묘배양장, 온실

- 이 같은 방식으로는 **시대적 변화**(축산업 사양화 등)에 따른 **탄력적 대응이 곤란**하고 **지역별 영농 특성 등을 반영하기 어려웠다.**

- 앞으로는 동식물 관련시설의 **허용 여부** 및 자격요건·허용 규모 등 **입지기준**을 **지방자치단체 조례에서 정하도록 위임**하여 지역별 실정에 맞게 운영하도록 할 계획이다.

- 이렇게 할 경우 **지역별 특성**에 맞게 버섯 재배사, 온실 등의 **규모를 확대하거나 축소**할 수 있고, **축사 신축도 불허**할 수 있어 의도적으로 신축 허가를 받은 후 다른 용도로 사용하는 **불법행위를 사전에 차단하는데 도움이 될 것**으로 기대한다.



### ③ 수소자동차 충전소 등 석유대체연료 주유소 허용

- 국제사회의 미래 친환경자동차 수요에 대비하여 **수소자동차 충전소 및 석유대체연료 주유소*도 설치를 허용**할 계획이다.

- 다만, 개발제한구역 **훼손 최소화**를 위해서 가급적 **기존 주유소나 CNG 충전소 인접지역을 활용하도록 유도**할 계획이다.

* 바이오디젤연료유, 바이오에탄올연료유, 석탄액화연료유, 가스액화연료유, 디메틸에테르연료유 및 휘발유·경유·등유를 대체하여 사용할 수 있는 연료
현재는 주유소(휘발유, 경유, 등유), LPG충전소, CNG충전소만 허용 중

### ④ 개발제한구역 보전부담금 납부제도 개선

- 현재 개발제한구역 보전부담금은 **현금으로만 납부가 가능**하고, **납부기한도 1개월 이내**로 하고 있어 부담금 납부에 불편이 있었다.

* 개발제한구역 해제 또는 개발제한구역 내 개발행위 시 이에 상응하는 보전부담금을 납부해야함. 해제 시 부담금은 "납부기한 6개월 + 1년 연장가능" 하나 개발제한구역 내 개발행위 시는 "1개월 내 완납"

- 앞으로는 보전부담금을 **신용카드나 직불카드로 납부**할 수 있도록 하고, **납부기한도 6개월로 연장**할 뿐만 아니라 부득이한 사유가 인정되는 경우에는 **1년 이내 범위에서 기한 연장이나 분할 납부까지 가능**하도록 개정할 예정이다.

### ⑤ 기 타

**<농림수산업용 임시가설건축물 설치자격 완화>**

- 개발제한구역 내 **주택을 소유하고 거주하는 농림수산업 종사자에게만 허용**했던 임시가설건축물을 **농림수산업에 종사하는 자라면** 설치할 수 있도록 규제를 완화할 계획이다.

**<노외(路外) 주차장 관리를 위한 가설건축물 허용>**

- **현재** 개발제한구역에 **노외주차장 설치는 가능**하지만, **관리용 건축물은 허용되지 않고 있어** 주차장 관리에 어려움이 있었으나, 노외주차장 설치 시 주차장 관리를 위한 **가설건축물(연면적 20m² 이하) 설치를 허용**하여 이러한 불편을 해소할 계획이다.

**<도시·군계획시설 설치 절차 간소화>**

- 시장·군수가 **일정규모**(건축연면적 3,000m², 토지형질변경 10,000m²) **미만 도시·군 계획시설을 설치**하는 경우 국토부와 협의하면 **「개발제한구역 관리계획」에 반영하지 않아**도 된다. 이는 일정규모 이상만 관리계획을 수립하도록 하고 있는 **일반시설과 형평성**을 고려한 것이다.

- 이번 제도 개선으로 시설 설치까지 **최대 1년 이상 기간이 단축**된다.

□ 이번 규제완화는 국토교통부에서 추진 중인 **"규제총점관리제*"** 및 1차관이 주재하는 **"규제개혁지원단 회의"**를 통해서 적극적인 과제 발굴에 따른 것이다.

* 모든 규제를 중요도·파급효과 등을 고려하여 등급(16등급)·점수를 차등 부여하고 규제개선 시 등급이동·점수 차감 등 실적 인정

□ 이번 규제개혁안으로 해당 개발제한구역 규제에 부여된 **규제점수 675점에서 19.6% 줄어든 542.7점**이 될 전망이며,

○ 이외에도 **하반기에 규제개혁 과제를 추가 발굴**하여 개발제한구역 **규제 총점**(약 3천여점)을 **지속 감축**해 나갈 계획이다.



□ "규제총점관리제"에 따라 **등급을 부여하고 점수를 계산하는 방식**은 다음과 같다.

○ **용도변경 대상을 확대**하는 규제 완화 과제를 예로 들어 설명해보면, 일단 이 규제 완화 과제는 **"용도변경"이라는 규제와 관련된 입지규제***에 해당한다.

* (규제의 유형) 입지규제, 진입규제, 거래규제, 가격규제, 품질규제, 사회규제 행정적규제

- "용도변경" 규제는 **행위강도가 인허가인 B등급**이고, **규제가 적용되는 범위가 대부분 금지인 1등급**으로 **"B1"등급**이다.

- "B1" 등급의 점수는 75점이지만 **개발제한구역 용도변경은 다른 규제에 비해 국민 체감도가 큰 규제로 체감도 3**을 곱한 **"225점"**이 이 규제의 최종 점수이다.

- 개선 내용은 **행위강도는 변함이 없지만**, 규제가 적용되는 범위가 특정 시설을 제외하고 **대부분 허용하는 네거티브 수준으로 완화**되기 때문에 적용범위만 변경되어 **B1 → B3 등급으로 낮춰**진다.

○ 같은 방법으로 절차를 간소화하는 규제 내용을 살펴보면, **"개발제한구역 관리계획 수립"이라는 입지규제**에 해당하고, 이 규제는 **심의가 필요한 인허가로 A등급**, **적용범위는 75%이하인 2등급**으로 **"A2"등급**이며, **체감도 2를 곱하여 최종적으로 "150"점** 규제이다.

- 이번 규제완화로 관리계획 수립 대상 중 **5.6%의 시설이 수립 대상에서 제외**되므로, **행위강도는 변함없고 규제가 적용되는 범위가 5.6% 완화**된다. 따라서 등급 변경이 발생하지 않기 때문에 기존 규제점수에 차감률 -5.6%를 적용하여 150점 * 0.944 = **141.6점**으로 낮춰진다.

**<규제완화에 따라 「규제총점관리제」에 반영된 등급 및 점수>**

| 규제완화 내용 | 규제명 | 규제개선 등급 (점수) | 근 거 |
|---|---|---|---|
| 용도변경 확대 | 용도 변경 | -(유형) 적용범위 축소(등급변경)<br>-(개선) B1(225점) → **B3(114점)** | 네거티브 수준 (일반적 허용)으로 완화 |
| 권한 위임 | 개발 제한 구역 행위 제한 | -(유형) 행위강도 완화 및 적용 범위 축소(차감률 적용)<br>-(개선) A1(300점) * 0.957 → **A1(287.1점)**<br>* 차감률 4.3% 적용 | 차감률 0.1%<br>경미한 사항 |
| 수소충전소 허용 | | | 차감률 4%<br>1개 시설 추가 허용시 차감률 기본 2%<br>수소충전소: 2%*1.5(파급력 고려) + 석유대체연료 : 2%*0.5 =4% |
| 임시가설물 설치자격 완화 | | | 차감률 0.1%<br>경미한 사항 |
| 노외주차장 가설건축물 허용 | | | 차감률 0.1%<br>경미한 사항 |
| 절차 간소화 | 관리 계획 수립 | -(유형) 적용범위 축소(차감률)<br>-(개선점수) A2(150점) *0.944 → **A2(141.6점)**<br>* 차감률 5.6% 적용 | 차감률 5.6%<br>제도개선으로 관리계획 대상 중 5.6%가 제외 |

* 등급에 관한 자세한 내용은 (참고3)에서 확인

○ 이와 같이 규제총점관리제를 통해 규제폐지 이외에 다양한 유형의 **품질개선**도 관리함으로써 그린벨트 규제에 대한 **국민체감도 높은 규제개혁**을 **체계적으로 추진**할 계획이다.

□ 국토교통부 관계자는 "**개발제한구역의 지정 취지를 훼손하지 않는 범위 내**에서 적극적으로 규제 완화 과제를 발굴하여 **주민 생활 불편을 해소하고 소득 증대에 도움이 되도록 최대한 노력할 것**"이라고 밝혔다.

OPEN 공공누리 공공저작물 자유이용허락

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 녹색도시과 김기훈 사무관(☎ 044-201-3749)에게 연락주시기 바랍니다.



## 참고 1 규제 개선 추진 계획

| | 규제 완화 과제 | 개정 대상 | 일정 |
|---|---|---|---|
| 1 | 기존 건축물 용도변경 확대 | 시행령 | 입법예고(7월)<br>시행(12월) |
| 2 | 동식물 관련시설 행위규제 권한 지자체 위임 | 시행령 | |
| 3 | 수소자동차 충전소 등<br>석유대체연료 주유소 설치 허용 | 시행령 | |
| 4 | 보전부담금 납부제도 개선 | 법 | 국회제출(8월) |
| 5 | 농림수산용 임시가설물 설치자격 완화 | 시행령 | 입법예고(7월)<br>시행(12월) |
| 6 | 노외주차장 관리를 위한<br>가설건축물 허용 | 시행령 | |
| 7 | 도시·군계획시설 설치 절차간소화 | 지침 | 행정예고(7월)<br>시행(10월) |

## 참고 2 개발제한구역 내 건축물 현황

(단위 : 동)

| 총계 | 주택 | 축사 | 창고 | 공공 건축물 | 공장 및작 업장 | 근린 생활 시설 | 종교 시설 | 교육 시설 | 군사 시설 | 주유소 | 기타 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **121,550** | 65,060 | 25,984 | 12,428 | 4,710 | 2,877 | 4,450 | 2,303 | 457 | 392 | 384 | 2,505 |

## 참고 3 규제총점관리제 개요

□ (**주요내용**) 모든 규제를 유형에 따라 **8개*** **카테고리**로 나누고, 각각의 카테고리별로 **행위강도**와 **적용범위 등**을 고려하여 **16등급**으로 분류

* 규제 유형 : 경제적 규제(① 입지, ② 진입, ③ 거래, ④ 가격, ⑤ 품질규제), 사회적 규제(⑥ 환경, ⑦ 사회적 차별), ⑧ 행정적 규제

**※ 국민의 안전과 관련된 규제(안전규제)는 총점관리 대상에서 제외**

○ 규제 유형별로 국민·기업에 미치는 영향 정도에 따라 배점을 차등화하여 **영향력이 큰 규제**에 대해서는 **높은 점수를 부여**

* 점수 상한 : 입지·진입규제(100점) > 거래·가격규제(75점) > 품질·환경·사회적 차별 규제, 행정적 규제(50점)

○ **국민체감도가 높은 규제**는 **추가**로 **가점**을 **부여(2~3배)**함으로써 체감도 높은 규제의 우선적인 개혁을 유도

□ (**개선후 점수 산정방법**) 규제의 **폐지** 외에 **품질 개선**도 반영

○ **행위강도 완화**(종적 이동) 또는 **적용범위 축소, 네거티브 전환 등**(횡적 이동)의 경우에도 **등급 조정**을 통해 **점수에 반영**

○ 임의재량 최소화 등 규제의 **투명성**을 **제고**하거나 **유권해석**을 **개선**하는 경우, 동일등급 내에서 별도의 기준(차감률 적용)으로 **점수 반영**

* A1등급 200점 규제의 개선유형별 점수 산정

| 개선 유형 | 개선후 등급 | 개선후 점수 |
|---|---|---|
| • 규제 폐지 | A1 → 등급없음 | 200점 → **0점** |
| • 행위강도 완화(인허가심의→인허가) | A1 → B1 | 200점 → **150점** |
| • 적용범위 축소(전국→수도권(50%)) | A1 → A3 | 200점 → **100점** |
| • 절차 투명화(정성평가, (예)10% 차감) | A1 유지 | 200점 → **180점** |



### < 입지규제 등급표 >

| 행위강도 (규제의 형식) \ 적용 범위 (규제의 내용) | | 규제가 적용되는 요건 또는 내용 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Positive (대부분 금지) | Positive (일반적 금지) | Negative (일반적 허용) | Negative (대부분 허용) |
| | | 해당 규제가 적용되는 시설물·지역·기업 등의 비율 | | | |
| | | 75%초과 | 75%이하 | 50%이하 | 25%이하 |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 특허, 독점, 인허가심의/전면적 작위, 부작위의무 | A | A1 (100점) | A2 (75점) | A3 (50점) | A4 (25점) |
| 인허가 | B | B1 (75점) | B2 (56점) | B3 (38점) | B4 (19점) |
| 신고, 등록 | C | C1 (50점) | C2 (38점) | C3 (25점) | C4 (13점) |
| 사후보고 | D | D1 (25점) | D2 (19점) | D3 (13점) | D4 (6점) |