

주요 내용

■ 그린벨트 규제 완화 영향과 정책 과제 ■

□ 규제 완화의 주요 내용

- 그린벨트로 계속 남는 지역의 관리를 위하여 크게 관리 계획 수립, 취락 지구 지정, 훼손부담금, 매수청구권 등을 규정함
- 1ha당 20 가구 이상이 모여있는 구역은 취락 지구로 지정될 수 있고, 이들 지역은 건축물은 증·개축 범위가 확대되고, 근린 생활 시설 등 타용도로 전환이 가능

□ 규제 완화의 영향

- (개발 지역 확대) 그린벨트로 남게되는 지역의 경우에는 대부분 대도시 주변의 토지로 지역 개발 수요가 크게 확대될 것임
- (가격 변화) 그린벨트 지역 내의 부동산 가격은 규제 완화로 내재 가치가 크게 증가하는 반면, 도시내부나 그린벨트 주변 토지 가격은 하락할 것으로 예상됨

□ 정책 과제

- 그린벨트 기본 정책은 수립되었으므로 향후에는 무분별한 환경 오염을 최대한 줄이면서 미래의 건설 수요를 적극 수용하는 방향으로 나가야함
- 그린벨트 지역은 향후 크게 증가할 것으로 예상되는 첨단 정보 단지, 임대 주택, 실버 주택, 전원 주택 수요를 수용할 수 있도록 해야 할 것임

그린벨트 규제 완화 영향과 정책 과제

규제 완화 적용 대상

- 최근 정부는 「개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별 조치법」의 시행령을 마련하였음
- 1999년 7월 확정된 제도 개선 방안에 따르면, 전국 14개 도시권의 그린벨트 중 7개 중소도시권¹⁾은 해제되고, 7개 대도시권²⁾은 구역 조정을 하기로 함
- 이번의 규제 완화는 7개 대도시권의 그린벨트 중에서 조정 후에도 남아있는 구역에 적용되는 내용임

< 그린벨트 현황 >

구분	내용
지정도시권	수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 울산권, 청주권, 전주권, 마산·창원·진해권, 여수권, 제주권, 춘천권, 진주권, 통영권
지정면적	5,388Km ²
토지 이용	임야 61.6%, 농지 24%, 대지 1.6%, 기타 28%
거주민구	74만 2,000명, 24만 5,000 가구

주: 2000년 1월 기준.

규제 완화의 주요 내용

- 그린벨트로 계속 남는 지역의 관리를 위하여 크게 관리 계획 수립, 취약 지구 지정, 훼손부담금, 매수청구권 등 네 가지를 규정함
- 이번 규제 완화는 그린벨트 해제, 구역 조정을 포함하는 전체적인 청사진을 보완하는 성격임

1) 춘천권, 청주권, 전주권, 여수권, 진주권, 통영권, 제주권

2) 수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 여수권, 진주권, 통영권, 제주권

- 과거의 증·개축 면적 확대 등 부분적인 규제 완화와 달리 근본적이고 종합적인 규제 완화임
- (관리 계획의 수립) 시·도지사가 5년마다 「개발제한구역 관리 계획」을 수립하여야 함
 - 특히, 연면적 5,000 m²(1,500 평) 이상의 건축물을 짓거나 2만 m² 이상의 땅을 형질 변경하려면 관리 계획에 반영된 경우에 한해 시장·군수가 허가할 수 있음
- (취락 지구 지정) 1ha당 20 가구 이상이 모여있는 구역은 도시 계획에 의해 취락 지구로 지정될 수 있음
 - 취락지구로 지정되면 건폐율 40%, 3층까지 단독 주택을 증·개축할 수 있고, 근린 생활 시설로 용도 변경이 허용됨
 - 지금까지 60 평까지로 제한되었던 그린벨트내 주택의 신축, 증·개축의 상한선이 최고 90 평까지로 늘어나게 됨
 - 주택이나 공장 등 기존 건축물은 근린 생활 시설과 세차장, 병원 등으로 용도 변경할 수 있게 함
- (훼손부담금제 도입) 그린벨트 내에 무분별한 입지를 제한하기 위해 원칙적으로 지가 차익³⁾의 100%를 부과할 방침
 - 실외 체육 시설, 공원, 수목원, 휴양림 등 도시민의 여가 활용 시설은 50% 이내로 줄였음
- (매수청구권제 도입) 당초의 용도대로 사용하지 못해 땅값이 인근 동일 지목보다 50% 이상 떨어졌을 경우 공시 지가 수준으로 정부에 팔 수 있게 함
 - 토지를 국가가 매수해야 하는 기간은 매수 대상 토지에 해당됨을 토지 소유권자에게 통지한 날로부터 3년 이내로 함

규제 완화의 영향

- 개발 가능 지역이 확대되고 그린벨트 지역 및 주변 부동산 가격에도 영향을 미칠 것으로 보임

3) 대상 사업지의 토지 가격과 구역외 동일 지목의 평균 토지 가격과의 가격 차이

- 향후 그린벨트로 남는 구역에 대해서 대규모 규제 완화 조치가 이루어지므로 전체 그린벨트 지역이 실질적인 해제의 효과를 볼 것으로 예상됨
- (개발 지역 확대) 그린벨트로 남게되는 지역의 경우에는 대부분 대도시 주변의 토지로 지역 개발 수요가 크게 확대될 것임
 - 1 ha당 20 가구 이상 취락 지구는 수도권 등 7개 대도시권에 걸쳐 1,794개 소, 11만 9,000 가구로 전체 그린벨트내 가구의 48.6%에 달함
 - 해당 지역내 소규모 중·개축 건설 수요가 증가하고, 근린 생활 시설, 병원, 대도시와 연결 도로 등 신규 건설 수요가 증가할 전망이다
 - 향후, 재택 근무도 가능해져 전원 주택 건설이 크게 증가할 것으로 보임
- (가격 변화) 그린벨트 지역 내의 부동산 가격은 규제 완화로 내재 가치가 크게 증가하는 반면, 도시내나 그린벨트 주변 토지 가격은 하락할 것으로 보임
 - 취락 지구로 지정된 지역의 지가는 중·개축 및 건축물 용도 변경 등으로 인한 내재 가치 상승, 인구의 유입으로 인하여 가격이 상승할 것임
 - 도시내 및 그린벨트 주변 지역의 경우에는 장기적으로 토지 공급 확대로 가격이 다소 하락할 것으로 보임

정책 과제

- 그린벨트 기본 정책은 수립되었으므로 향후에는 무분별한 환경 오염을 최대한 줄이면서 미래의 건설 수요를 적극 수용하는 방향으로 나가야함
 - 그린벨트 지역의 개발에는 향후 크게 증가할 것으로 예상되는 첨단 정보 단지, 임대 주택, 실버 주택, 전원 주택 수요를 수용할 수 있도록 해야 할 것임
 - 특히, 서구보다 2 배 빠른 고령화 속도로 인하여 2000년대 초반에 우리도 고령화 사회로 진입이 예상되는바, 그린벨트 지역 내에 실버 주택 단지의 개발이 가능하도록 해야 할 것임

(김선덕 연구위원 sdkim@hri.co.kr ☎ 3669-4039)