

그린벨트규제
편리하게
고쳤습니다.



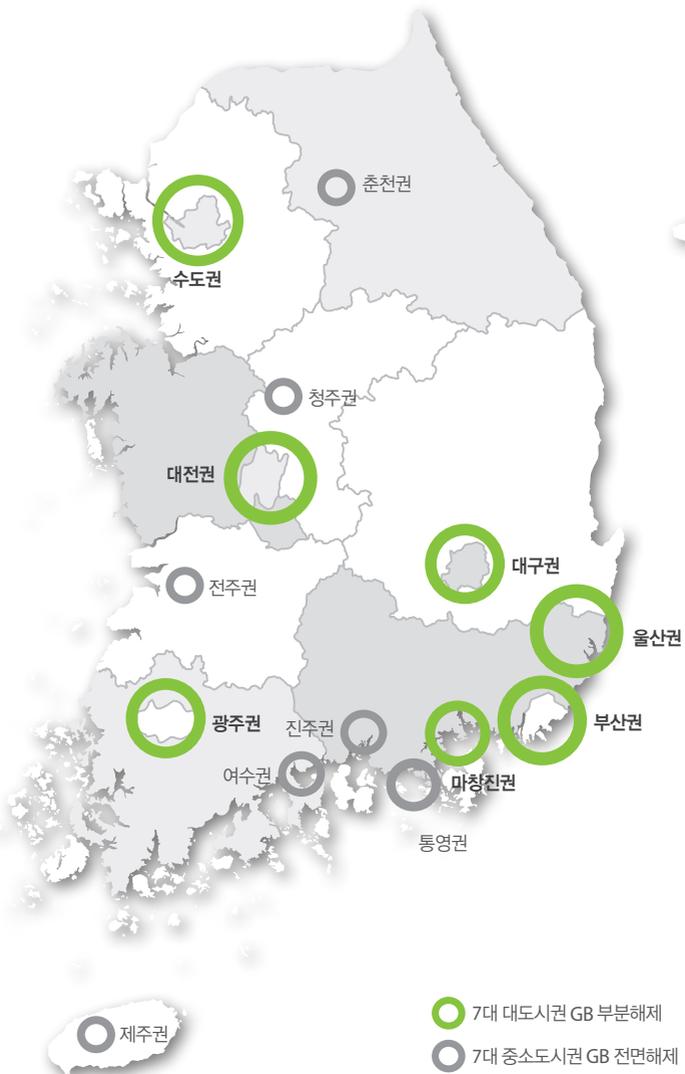


그린벨트규제 편리하게 고쳤습니다.

Contents

● 전국 및 수도권 개발제한구역 현황도	4
● 그린벨트 규제 개선사항	6
1. 주민생활 불편사항 개선	6
2. 기업·주민들의 경제적 부담 완화	7
3. 기업 투자 및 생산활동 규제 개선	8
4. 주민 지원 확대 및 효율화	9
5. 공공사업 행정 절차 간소화	10
● 개발제한구역 내 허용시설	12
● 개발제한구역 주민지원사업	18
※ 개발제한구역 현황 및 불편·불법신고 연락처	22

전국 개발제한구역 현황도



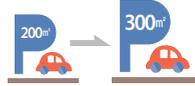
수도권 개발제한구역 현황도





1. 주민생활 불편사항 개선

01 음식점 부설주차장 규모를 확대(200 → 300㎡ 이내) 하여 영업과 이용객 불편을 해소('13. 10)



02 자전거도로, 자전거주차장 및 자전거이용자의 편의시설 (야영장, 벤치, 간이휴게소 등) 설치 허용('13. 10)



03 생활체육시설(배구장, 테니스장 등 12종류)에 농구장, 잔디야구장 추가 휴식공간시설(도시공원, 산책로 등 12종류)에 산림욕장, 치유의숲, 야영장, 서바이벌게임 시설 추가('12. 11)



04 대지화된 토지를 농지 등으로 형질변경 할 경우 허가없이 신고로 같음하도록 절차를 간소화('12. 5)

05 공익사업 시행으로 철거되는 기존 주택, 공장, 종교시설을 취락지구가 아닌 지역으로 이축이 가능하도록 개선('12. 2)



06 GB지정 당시 대지에서 다른 지목으로 변경된 경우 2015.12.31까지 한시적으로 주택, 근린생활시설 건축이 가능하도록 개선('14. 4)

07 전통사찰 증축 시 대지조성 면적을 당초 건축면적의 2배에서 건축물 수평투영 면적의 2배 이내로 확대 허용('14. 1) 수평투영면적=건축면적+처마면적



08 개발제한구역 지정 이전에 설치된 모든 청소년수련시설 증축 허용('14. 4)



09 소규모 단절토지의 해제기준 도로 요건을 폭 15m(중로2류) 이상에서 8~15m(소로2류)로 완화('14.6)

10 GB해제는 20만㎡ 이상이 원칙이나, 기존 GB 해제지역 및 시가지 등과 인접한 GB 지역은 여가복지시설 등을 확충할 경우 20만㎡ 미만도 해제 가능('14.6)

2. 기업·주민들의 경제적 부담 완화



01 본래 용도로 사용하는 것이 곤란하거나 주변 환경오염 등 주민불편을 초래하지 않는다고 인정되는 축사의 경우 2014. 12. 31.까지 이행강제금 부과 유예('14. 1)

2013.12.31. 이전에 위반 행위한 경우 자진철거 서약 및 대집행 비용을 납부할 경우 2014.12.31.까지 이행강제금 50% 감경('14. 1)

02 GB지정 당시 기존 대지 면적 내에서의 증축 시 건축물 바닥면적의 2배 면적을 허용하고 보전부담금은 50% 감경 ('13. 5)



03 보전부담금 사용용도에 개발제한구역 실태조사 비용을 사용하도록 추가하고 보전부담금 미납 가산금을 5 → 3%로 감경('13. 11)



04 보전부담금 하향 조정('11. 9)

- **국방·군사시설**은 토지형질변경 면적의 10%, 건축물 바닥 면적 2배의 70%(당초 100%)
- **전통사찰, 문화재**는 토지형질변경 면적의 100%, 건축물 바닥면적 2배의 50%(당초 100%)



05 개발사업의 목적에 이용되지 않고 존치되는 바다, 하천, 구거, 제방, 도로, 철도 부지는 **보전부담금 부과 제외**('14. 1)

06 전면매수방식의 공영개발 원칙에서 혼용방식(수용+환지)도 허용하여 주민재정착 가능 및 사업비용 절감('13. 8)

04 직장어린이집을 의무적으로 설치하여야 하는 기존 공장에 **직장어린이집** 설치에 필요한 면적만큼 **대지 조성 허용** ('12. 11)



05 공장부지 내 생산품 보관용 임시시설은 천막만 허용되었으나 **합성수지** 재질도 허용('14. 1)



06 시도지사 및 시장·군수가 설치하는 **택시공영차고지** 및 그 **부대시설 설치 허용** ('14. 4)

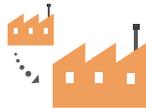


3. 기업 투자 및 생산 활동 규제 개선

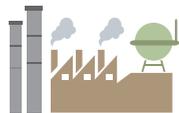
01 GB지정 당시 기존 건축물(공장 등) 증축 시 GB관리 계획 수립 없이 **시장·군수 허가**만으로 **증축**이 가능하도록 **행정절차 간소화**('14. 1)



02 공장 증축면적은 당초 기존 공장 연면적 이내 허용을 GB 지정당시 **기존공장과 부대시설의 연면적을 합산한 규모**까지 허용('14. 1)



03 당초 공장 이축은 기존 공장이 있는 시·군 안에서만 이축 허용 되었으나 공장의 인접 시장·군수와 협의하여 **인접 시·군의 읍면동까지 이축** 허용('14. 1)



07 기존 시가지 등과 연접한 GB해제 집단취락을 **주거지역, 근린상업지역, 준공업지역**으로 개발을 허용하여 **집단취락 정비사업 활성화**('14.6)



08 GB해제 집단취락 정비 시 주변에 녹지, 공원 등이 충분한 경우 **공원, 녹지** 등을 축소하거나 조성하지 않아도 가능('14.6)

09 GB 해제지역 개발에 따른 임대주택용지가 6개월 이상 미매각되는 경우 **분양 주택용지로 전환 허용**('14.6)

10 GB 해제지역 개발에 따른 특수목적회사 설립 시 **민간 출자비율을 1/2미만에서 2/3미만으로 확대**('14.6)



11 GB해제 집단취락 정비사업에 필요한 경우 **해제가능 면적범위 내 GB 추가해제 가능**('12.7)





4. 주민 지원 확대 및 효율화

- 01 어린이집, 유치원, 경로당, 노인복지관을 주민지원사업 지원 대상 추가('14. 1)
노후주택 개축, 주거용한옥 신축 등 주택개량보조사업 추가('12. 11)



- 02 생활비용 보조대상은 지정당시 거주자로하고 지원 기준액은 도시지역 가구당 월평균 소득 이하이며, 국토교통부장관과 기획재정부장관이 협의한 금액으로 구체화('11. 9)

- 03 주민지원사업 시행자를 시장·군수에서 시·도지사도 포함('14. 1)



- 04 지방비 확보 전(前) 국비보조금으로 우선 사업추진 가능 ('12. 12)
국비집행잔액 또는 예산절감액은 다른 주민지원사업에 사용 가능('12. 12)



5. 공공사업 행정절차 간소화



- 01 GB 관리·보전에 도움이 되는 도시계획시설 중 형질변경 면적 5만㎡이하건축연면적 1만㎡이하는 관리계획 수립 생략으로 행정절차 간소화('13. 9)



- 02 국토교통부장관이 정하는 국방 및 군사시설 GB 관리 계획 수립 제외('13. 5)



- 03 철도시설의 변전소 및 급전구분소, 송전선로는 GB 관리계획 반영 없이 설치 가능('12. 12)



개발제한구역 내 허용시설

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제13조 1항 「별표1」

01. 개발제한구역의 보전 및 관리에 도움이 될 수 있는 시설

공공용지 및 녹지
하천 및 운하
등산로, 산책로, 어린이놀이터, 간이휴게소 및 철봉, 평행봉, 그 밖에 이와 비슷한 체력단련시설
실외 체육시설
시장·군수·구청장이 설치하는 소규모 실내 생활체육시설
실내체육관
골프장
휴양림, 산림욕장, 치유의 숲 및 수목원
청소년수련시설
자연공원
도시공원
잔디광장 및 피크닉장 및 야영장
탑 또는 기념비
개발제한구역 관리·전사·홍보관련시설
수목장림
방재시설
저수지 및 유수지
서바이벌게임 관련 시설
자전거이용시설



02. 개발제한구역을 통과하는 선형시설과 필수시설

철도
궤도
도로 및 광장
관개 및 발전용수로
수도 및 하수도
공동구
전기공급시설
전기통신시설·방송시설 및 중계탑 시설
송유관
집단에너지공급시설
버스 차고지 및 그 부대시설
가스공급시설

03. 개발제한구역 내 입지하여야만 기능과 목적이 달성되는 시설

공항
항만
환승센터
주차장
학교
지역공공시설
국가의 안전·보안업무의 수행을 위한 시설
폐기물처리시설
자동차 천연가스공급시설
유류저장 설비
기상시설
장사 관련 시설
환경오염방지시설
공사용 임시 가설건축물 및 임시시설
동물보호시설
문화재의 복원과 문화재관리용 건축물
경찰훈련시설
택배화물 분류 관련 시설
택시공영차고지 및 그 부대시설

04. 국방·군사시설 및 교정시설



05.

개발제한구역 주민의 주거·생활편익 및 생업을 위한 시설

1. 동식물 관련 시설

농림업 또는 수산업 종사자 설치 경우만 해당
축사, 콩나물 재배사, 버섯 재배사의 구조와 입지기준은 시·군·구 조례로 정함
1가구당 1개 시설만 건축가능

- ① 축사
1가구당 기준 면적을 포함하여 1,000㎡ 이하로 설치(수도권 500㎡)
과수원 및 초지의 축사는 1가구당 100㎡ 이하로 설치
- ② 잠실(蠶室)
뽕나무밭 조성면적 2,000㎡당 또는 뽕나무 1,800주당 50㎡ 이하
- ③ 저장창고
소말 등의 사육과 낙농을 위하여 설치하는 경우
- ④ 양어장
유지·하천·저습지 등 농업생산성이 극히 낮은 토지에 설치
- ⑤ 사육장
1가구당 기준면적을 포함하여 300㎡ 이하
- ⑥ 콩나물 재배사
1가구당 기준면적을 포함하여 300㎡ 이하
- ⑦ 버섯 재배사
1가구당 기준면적을 포함하여 500㎡ 이하
- ⑧ 퇴비사 및 발효퇴비장
기준면적을 포함하여 300㎡ 이하
- ⑨ 육묘 및 종묘배양장
수경재배·시설원에 등 작물재배를 위한 경우
- ⑩ 온실
온실 가동에 필요한 기계 실 및 관리실은 66㎡ 이하

2. 농수산물 보관 및 관리 관련 시설

- ① 창고
영농에 종사자로 토지에서 생산되는 생산물·수산물을 저장하기 위한 경우 150㎡ 이하, 토지면적이 10,000㎡ 초과시 초과면적 1,000분의 10만큼 추가 설치 가능
농기계 보관용 200㎡ 이하

- ② 담배 건조실
앞담배 재배면적의 1,000분의 5이하
- ③ 임시 가설건축물
1가구당 100㎡ 이하
- ④ 지역특산물가공작업장
1가구당 100㎡ 이하, 지정당시 거주자, 5년이상 거주자로서 지역 특산물을 생산하는 자
- ⑤ 관리용 건축물
토지(부지)면적 1,000분의 10이하, 66㎡ 이하

3. 주택 (「건축법 시행령」별표 1 제1호가목에 따른 단독주택을 말한다. 이하이 호에서 같다)

- ① 지정 당시부터 지목이 대지인 토지와 기존의 주택이 있는 토지에만 주택 신축 가능
- ② 농업인으로서 기존 주택을 소유하고 거주하는 자는 영농의 편의를 위해 기존 주택을 철거하고 자기 소유의 농장(과수원)에 주택 신축 가능
- ③ 공익사업의 시행으로 거주할 수 없게 된 경우와 재해로 인해 거주할 수 없게 된 경우 자기 소유의 토지에 신축 가능
- ④ 지정 이전부터 건축되어 있는 주택 또는 지정 이전부터 다른 사람 소유의 토지에 건축되어 있는 주택으로서 토지소유자의 동의를 받지 못하여 증축 또는 개축 할 수 없는 주택을 취락지구에 신축 가능

4. 근린생활시설

주택을 용도변경한 근린생활시설 또는 1999년 6월 24일 이후에 신축된 근린생활 시설만 증축 가능

지정 당시부터 지목이 대인 토지와 지정 당시부터 있던 기존의 주택이 있는 토지에만 근린생활시설 신축 가능

- ① 슈퍼마켓 및 일용품 소매점
- ② 휴게음식점·제과점 및 일반음식점
건축할 수 있는 자는 5년이상 거주자 또는 지정 당시 거주자, 건축물의 연면적 300㎡ 이하
- ③ 인접한 토지를 이용하여 300㎡ 이하의 주차장 설치 가능
- ④ 다른 용도로 변경하는 경우에는 주차장 부지를 원래의 지목으로 환원

- ③ 이용원·미용원 및 세탁소
세탁소는 공장이 부설된 것은 제외
- ④ 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원 및 조산소
- ⑤ 탁구장 및 체육도장
- ⑥ 기원
- ⑦ 당구장
- ⑧ 금융업소·사무소 및 부동산중개업소
- ⑨ 수리점(자동차부품정비업소, 자동차경정비업소를 포함)
- ⑩ 사진관·표구점·학원·장외사 및 동물병원
- ⑪ 목공소·방앗간 및 독서실

5. 주민 공동이용시설

주민이 마을 공동으로 축조하는 경우만 해당(집단취락 해제된 지역 포함)

- ① 마을 진입로, 농로, 제방
- ② 마을 공동주차장, 마을 공동작업장, 경로당, 노인복지관, 마을 공동회관 및 읍·면·동 복지회관
지방자치단체가 설치하거나 마을 공동으로 설치하는 경우만 해당
읍·면·동 복지회관은 예식장 등 집회장, 독서실, 상담실, 그 밖에 읍·면·동 또는 마을단위 회의장 등으로 사용하는 다용도시설
- ③ 공동구판장, 하치장, 창고, 농기계보관창고, 농기계수리소, 농기계용 유류판매소, 선착장 및 물양장
마을 공동으로 설치하는 경우만 해당
농기계수리소는 가설건축물 구조로서 수리용 작업장 외의 관리실·대기실과 화장실은 건축 연면적 30㎡ 이하로 설치
공동구판장은 지역생산물의 저장·처리·단순가공·포장과 직접 판매를 위한 경우로서 건축 연면적 1,000㎡ 이하
- ④ 공판장 및 화훼전시판매시설
공판장은 해당 지역에서 생산되는 농산물의 판매를 위하여 「농업협동조합법」에 따른 지역조합이 설치하는 경우
화훼 전시판매시설은 시장·군수·구청장이 화훼의 저장·전시·판매를 위하여 설치하는 것



- ⑤ 상여보관소, 간이휴게소, 간이 쓰레기소각장, 어린이놀이터 및 유아원
- ⑥ 간이 급수용 양수장
- ⑦ 낚시터 시설 및 그 관리용 건축물
기존의 저수지 또는 유지를 이용하여 지방자치단체 또는 마을 공동으로 설치·운영하거나 기존의 양어장을 이용하여 5년 이상 거주자가 설치하는 경우만 해당 낚시용 좌대, 비가림막 및 차양막을 설치할 수 있고 50㎡ 이하의 관리실을 임시 가설건축물로 설치 가능
- ⑧ 미곡종합처리장
지역농업협동조합이 개발제한구역에 1,000ha 이상의 미작 생산에 제공되는 농지가 있는 시·군·구에 설치(1개소)하는 경우로서 건축연면적 부대시설 면적을 포함하여 2,000㎡ 이하
- ⑨ 목욕장
마을 공동으로 설치·이용하는 경우
- ⑩ 휴게소(고속국도에 설치하는 휴게소는 제외한다), 주유소 및 자동차용 액화석유가스 충전소
시장·군수·구청장이 수립하는 배치계획에 따라 시장·군수·구청장 또는 지정 당시 거주자가 국도·지방도 등 간선도로변에 설치하는 경우만 해당, 다만 도심의 자동차용 액화석유가스 충전소를 이전하여 설치하는 경우에는 해당 사업자만 설치 가능
지정 당시 거주자가 설치하는 경우에는 각각의 시설에 대하여 1회만 설치(공공사업 철거, 기존 시설을 철거한 경우 제외)
휴게소 및 자동차용 액화석유가스 충전소의 부지면적은 3,300㎡ 이하로, 주유소의 부지 면적은 1,500㎡ 이하(시장·군수·구청장 또는 지정 당시 거주자만이 주유소 및 자동차용 액화석유가스 충전소에는 세차시설을 설치 가능)
휴게소는 해당 도로연장이 10km 이내인 경우에는 불가하며 주유소 및 자동차용 액화석유가스 충전소의 시설 간 간격 등 배치 계획의 수립기준은 국토교통부령으로 정함
- ⑪ 버스 간이승강장
도로변에 설치하는 경우
- ⑫ 효열비, 유래비, 사당, 동상, 그 밖에 이와 비슷한 시설
마을 공동으로 설치하는 경우

6. 공중화장실



개발제한구역 주민지원사업

● 개발제한구역 주민지원사업이란?

주민지원사업은 개발제한구역의 엄격한 규제로 인해 낙후된 지역 주민들을 위해 도지사 또는 시장·군수가 시행하는 사업을 말한다.



● 사업유형

구 분	사업내용	
생활 편의 등	생활편익	도로, 주차장, 공원, 상·하수도, 소화전 등 조성
	복지증진	마을회관, 어린이 놀이터, 어린이집, 경로당 등 조성
	소득증대	공동작업장, 공동창고, 주말농장, 자연생태마을 등 조성
	연구조사	해제지역의 계획적 정비를 위해 지구단위계획 수립사업
환경 문화	여가복지	유희 국유지 등에 여가복지공원 조성
	누리길	기존 산책로, 마을길, 숲길 등을 이용하여 마을길 조성
	경관	경관이 수려한 지역에 수목, 조형물, 데크 등을 설치
	전통문화	역사문화적 보전가치가 있는 향교, 토담길, 장승 등 조성
생활비용보조	GB지정당시 거주가구 중 전년도 도시지역 가구당 월평균 소득 (2012년: 4,126,769원) 이하인 세대에게 학자금, 수도세 등 생활비용을 세대당 연간 60만원 지급	

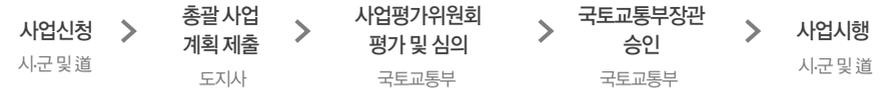
※ 생활비용보조 신청: 매년 7~8월, 해당 주민센터(읍·면·동) 및 시군청에 신청

● 추진실적

연 도	시·군	사업량(세부)	사업비(억원)		
			계	국비	시군비
	계	87개소	642	418	224
2011	부천 등 14개 시군	25개소(도로12, 공원5, 하천2, 기타6)	153	109	44
2012	수원 등 17개 시군	32개소(도로14, 하천5, 체육3, 기타10)	215	114	101
2013	수원 등 16개 시군	30개소(도로10, 공원6, 체육4, 기타10)	274	195	79

※ 기타: 주민소득증대, 하천정비, 경관개선, 전통문화, 누리길 등

● 추진절차



● 개발제한구역 주민지원사업 사진첩



농로포장 (광주시 서하리)



도로개설 (안산시 선부동)



도로개설 (김포시 신동)



도로 확포장 (양주시 마전동)

● 개발제한구역 주민지원사업 사진첩



🌿 주차장 조성 (부천시 고강동)



🌿 체험마을 조성(남양주시 조안면)



🌿 누리길 조성 (양평군 양서면)



🌿 누리길 조성 (안산시 장하동)



🌿 여가복지 조성 (부천시 범박동)



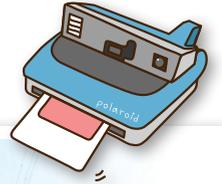
🌿 여가복지 조성 (수원시 당수동)



🌿 누리길 조성 (의왕시 월암동)



🌿 누리길 조성 (고양시 덕양구)



개발제한구역 현황 및 불편·불법 신고 연락처

사군구	행정구역(km ²)	GB면적(km ²)	담당부서	연락처(지역 031)
전 국	100,148.2	3,847.729	국도교통부 녹색도시과	044)201-3746
경기도(21)	4,934.6	1,175.476	지역정책과(남부) 도시주택과(북부)	8008-4860 8030-4192
수원시	121.0	33.200	녹지경관과	228-4578
성남시	141.7	48.788	도시계획과	729-3315
부천시	53.4	16.687	도시계획과	032)625-3447
안양시	58.5	29.529	도시계획과	8045-5124
안산시	149.4	37.825	도시계획과	481-2362
용인시	591.4	3.600	도시계획과	324-3216
광명시	38.5	16.040	주택과	02)2680-6707
시흥시	135.0	86.256	건축과	310-2463
군포시	36.5	22.738	도시과	390-0387
화성시	689.6	91.372	도시정책과	369-2388
김포시	276.6	17.013	도시정책과	980-2451
광주시	431.0	104.359	도시계획과	760-2962
하남시	93.0	72.000	건축과	790-5041
의왕시	54.0	46.689	도시정책과	345-3412
양평군	877.8	17.143	행복도시과	770-2363
과천시	35.9	30.639	건축과	02)3677-2387
고양시	268.1	119.395	도시경비과	8075-3148
의정부	81.5	57.970	도시과	828-2352
남양주	458.1	226.568	건축2과	590-2395
구리시	33.3	20.500	도시과	550-2385
양주시	310.3	77.165	도시계획과	8082-6541



그린벨트규제 편리하게 고쳤습니다.

2014 그린벨트 규제 편리하게 고쳤습니다.

발행일 2014년 6월
발행처 경기도 도시주택실 지역정책과
T 031-8008-4860

본 책자의 무단복제·전제·개작을 금하며 문의사항은
지역정책과로 연락바랍니다.



경기도 홈페이지
www.gg.go.kr

경기도 전자북 홈페이지
ebook.gg.go.kr