

**개발제한구역 취락지구 내 한옥 보급 방안 연구**

A Study on the Provision of Hanok in the Residential Zone of Limited  
Development District

신치후 Shin, Chihoo  
진현영 Jin, Hyun Young

( a u r i

AURI-정책-2012-2

개발제한구역 취락지구 내 한옥 보급 방안 연구

A Study on the Provision of Hanok in the Residential Zone of Limited  
Development District

지은이: 신치후, 진현영

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2012년 8월 3일, 발행: 2012년 8월 8일

주소: 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 10,000원, ISBN: 978-89-97468-17-1

\* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

---

- ▮ 연구책임 신지후 부연구위원
  - ▮ 연구진 진현영 연구원
  
  - ▮ 연구보조 김가람, 김민수, 문성준
- 

- ▮ 외부연구심의위원 이덕복 LH토지주택연구원 선임연구위원  
이원식 국토해양부 과장  
한필원 한남대학교 교수





## 연구요약

### 제1장 서론

개발제한구역 내 해제 대상에 포함되지 않은 취락을 관리하기 위하여 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법(제15조)과 시행령(제25, 26조)에서 취락지구와 관련된 제도를 마련되었다. 취락지구제도의 도입을 통해 개발제한구역 내에 산재된 기존 주택을 대상으로하는 무질서한 이축 등의 문제를 해소하고, 취락지구 지정을 통한 계획적 정비 및 지원사업 등으로 개발제한구역 내 위치한 주거환경에 대한 개선과 장기적인 구역관리의 기반을 마련하도록 하고 있다. 하지만, 취락지구 지정을 통하여 기반시설정비와 주민편익시설을 설치할 수 있지만 현실에서는 잘 이루어지지 않아 거주민들의 생활이 불편하고 생업활동에 어려움이 많아 상대적으로 불리한 측면이 많다. 이와 더불어 개별적으로 신축되는 주택들로 인하여 개발제한구역 내 집단취락의 경관이 이질적으로 변화하고 있으며 이웃 거주민에게는 상대적 박탈감과 위화감을 조성하는 사례가 다수 나타나고 있는 실정이다.

또한 취락지구 내에 주거유형 가운데 한옥이 다수 존재하며 특히, 노후화된 한옥일 경우 거주민의 생활 불편이 더 크게 나타나고 있으나 이를 해결하기 위한 개축, 수리 등의 비용이 높아 불편을 감수한 채 방치되는 경향이 다수 확인되었다. 따라서 개발제한구역 내 취락지구의 거주자의 생활 편익과 소득증대를 도모하고 동시에 우수한 자연 경관을 저해하지 않도록 하기 위하여 기존 한옥의 보전과 신규 한옥의 보급이 필요한 시점이며 이를 위한 방안

을 마련할 필요가 있다.

본 연구에서는 개발제한구역 내 취락지구에 존재하는 한옥을 보전하거나 신축시 한옥 또는 한옥마을로 유도할 수 있는 한옥 보급 방안을 마련하는 것을 목적으로 한다. 한옥 보급에 장애가 되는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법의 개선안을 검토하고 현실적으로 취락지구 거주민의 경제적 여건상 한옥의 유지, 신축의 어려움을 감안하여 타부처, 지방자치단체, 민간단체 등의 한옥 지원 제도 및 사업을 분석하여 종합적인 지원 방안을 제시하고자 한다.

## 제2장 개발제한구역 내 취락지구 고찰

개발제한구역 내 취락지구에 한옥을 보급하는 방안을 마련하기 위하여 우선적으로 개발제한구역과 취락지구와 관련된 제도 및 현황에 대하여 고찰하고 경기도 의왕시를 대상으로 하여 샘플 조사와 거주자 면담을 실시하였다.

1절에서는 개발제한구역 제도 전반에 대한 내용을 파악하였다. 개발제한구역과 관련된 법률적 근거는 『국토의 이용 및 계획에 관한 법률』, 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』 등을 중심으로 형성된다. 『국토의 이용 및 계획에 관한 법률』의 제38조 개발제한구역의 지정 조건을 명시하고 있으며, 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』에서는 개발제한구역에서의 행위제한, 주민에 대한 지원, 토지 매수, 기타 개발제한구역 관리에 관한 사항을 규정하며 동법 시행령과 시행규칙이 마련되어 있다. 개발제한구역 관련 행정규칙은 ‘개발제한구역 관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정’, ‘개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침’, ‘개발제한구역 주민지원사업 시행규정’, ‘개발제한구역 내 취락정비지침’, ‘개발제한구역내의 사립미술관 시설기준’ 등을 마련하여 구체적인 방안들이 마련되어 있다.

2절에서는 개발제한구역 내 취락지구의 개요를 파악하고 취락지구 지정 현황과 정비사업 내용 및 적용에 대한 조사를 하였다. 개발제한구역 내 취락지구제도의 도입목적은 이미 훼손된 집단취락 내에서는 건축규제를 일부 완화하고, 동시에 취락안으로의 이전을 촉진시켜 개발제한구역 내 주거환경을 개선하기 위한 것이다. 또한 취락지구제도의 도입을 통해 개발제한구역 내에 산재된 기존 주택을 대상으로 하는 무질서한 이축 등의 문제를 해소하고, 취락지구 지정을 통한 계획적 정비 및 지원사업 등으로 개발제한구역 내 위치한 주거환경에 대한 개선과 장기적인 구역관리의 기반을 마련하기 위함이다. 법률적 근거는 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』의 제15조(취락지구에 대한 특례)과 동법 시행령 제25조(취락지구의 지정기준 및 정비) 및 26조(취락지구 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 특례)를 들 수 있으며, 이에서는 각 지자체장이 개발제한구역 내 집단취락을 대상으로 ‘취락지구’를 지정할 수 있음을 명시하고, 취락을 구성하는 주택의 수, 단위면적당 주택의 수, 취락지구의 경계설정 기준 등 취락지구의 지정기준 및 정비에 관한 구체적 기준은 대통령령에서 규정하도록 한다. 또한 취락지구에 위치한 건축물에 대한 용도, 높이, 연면적 및 건폐율에 관해서는 별도로 대통령령에서 정하도록 하고 있다.

현행 개발제한구역내 취락지구에 대한 정비는 크게 ‘취락지구 정비사업’과 ‘주민지원사업’에 의한 생활편익사업 및 복지증진사업으로 구분된다. 취락지구 정비사업은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령』 제25조 제3항 규정에 의한 정비사업으로서 지구단위계획에 의한 체계적이고 전반적인 취락정비를 의미한다. 주민지원사업 중 생활편익사업은 동법 시행령 제27조 제1항 제1호의 규정에 따라 취락 내 도로·주차장·공원·상하수도 등 기반시설에 대한 정비사업이며, 복지증진사업은 동법 제27조 제1항 제1호의 규정에 따라 마을회관·어린이놀이터 등 주민복지시설을 설치·정비하는 사업이다.

3절에서는 기존 한옥이 잔존함과 동시에 주택 신축이 다양한 방법으로 활발하게 이루어지는 경기도 의왕시 초평동 새말과 학의동 셋말을 선정하여 조사하였다. 그 결과, 고식의 한옥, 근대 한옥, 조립식 건물, 현대 주택 등의 다양한 주거유형이 존재하였다. 한옥의 경우 몇몇 한옥은 주요 구조부가 목구조로 원형을 잘 유지하고 있어 그 보전의 가치가 높은 편이나 거주자의 연령이 높고 건물이 쇠락하여 거주하기에 상당히 불편하였다. 면담 결과 대부분의 한옥 거주자들은 경제적 상태에 따라 수리 비용을 일부 보전 받거나 신축 비용 일부를 보전 받을 경우 계속해서 한옥에서 살기를 희망하였다. 한편으로는 경제적인 이유로 이촉권을 매매하는 사례도 발생하고 있으며 주위에 현대주택이 들어설 경우 상대적 박탈감과 이질감을 강하게 느끼고 있는 편이다.

경관적인 측면에서는 기존 한옥과 다양한 형태의 현대주택이 혼재하여 이질적인 경관을 형성하고 신축된 현대주택의 경우 주택별로 경계영역이 분명해져서 개개인의 공간의 성격으로 느껴지게 된다. 거주자의 측면에서는 현재까지 기존 한옥에서 사는 거주자의 경우 한옥을 유지 관리하는 기술이 부족하고 그 비용이 비싸서 불편을 감수하며 사는 경우가 대부분이었다. 따라서 이들이 원할 경우 한옥R&D에서 연구된 저렴하고 기능성이 높은 한옥을 각종 지원제도와 연계하여 보급하는 방안이 마련되는 것이 바람직할 것이다. 개인의 재산권 행사인 주택의 매매 자체를 막을 수는 없으나 신축되는 주택의 경우 가급적 한옥으로 유도하는 방안도 마련되어야 할 것이다.

### 제3장 한옥보급을 위한 취락지구관련 제도 및 사업개선

1절에서는 개발제한구역 취락지구에서 적용되는 행위제한 내용 및 허가 대상 건축물과 기준을 파악하고 건축행위에서 적용되는 건축법을 고찰하였다. 행위제한 내용과 건축법은 현대건축물을 대상으로 만들어진 기준이라 한옥 적용에 어려움이 발생함으로 한옥보급을 위하여 개선이 필요한 부분을 제시하였다.

또한 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령의 별표 1에서 제시한 허가 대상 건축물들의 기준은 모두 현대건축을 대상으로 한 것이기 때문에 한옥을 적용하기 위하여 추가적인 기준이 마련되어야 할 필요성이 있다. 이와 더불어 취락지구에 한옥을 보급하기 위하여 별표1,(건축물 또는 공작물의 종류, 건축 또는 설치의 범위)에서 개선할 항목은 다음과 같다.

#### 한옥보급을 위한 별표1 개선안

시설의 종류	건축 또는 설치의 범위	개선안
다. 주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택을 말한다. 이하 이 호에서 같다)	신축할 수 있는 경우는 다음과 같다. 가) 개발제한구역 지정 당시부터 지목이 대인 토지(이축된 건축물이 있었던 토지의 경우에는 개발제한구역 지정 당시부터 그 토지의 소유자와 건축물의 소유자가 다른 경우만 해당한다)와 개발제한구역 지정 당시부터 있던 기존의 주택[제24조에 따른 개발제한구역 건축물관리대장에 등재된 주택을 말한다. 이하 나) 및 다)에서 같다]이 있는 토지에만 주택을 신축할 수 있다.	한옥인 경우 가능/ 대지 주변 일정 크기의 임야를 대지로 형질변경(각종 부담금 감면혜택)을 가능하게 만들어 기존 건축/연면적 보다 더 큰 규모의 건축을 가능하도록
라. 근린생활시설	나) 개발제한구역 지정 당시부터 지목이 대인 토지(이축된 건축물이 있었던 토지의 경우에는 개발제한구역 지정 당시부터 그 토지의 소유자와 건축물의 소유자가 다른 경우만 해당한다)와 개발제한구역 지정 당시부터 있던 기존의 주택(제24조에 따른 개발제한구역 건축물관리대장에 등재된 주택을 말한다)이 있는 토지에만 근린생활시설을 신축할 수 있다.	근린생활시설을 한옥으로 할 경우 기존 대지 인근의 대지를 지목이 대인 토지로 형질변경하여(대지) 더 넓은 면적의 개발이 가능하도록

2절에서는 취락지구 정비사업 개선방안을 제시하였다. 주민지원사업에서는 생활편의사업, 복지증진사업, 소득증대사업, 연구조사사업으로 주택과 직접적으로 관련된 내용이 빠져있으므로 주민지원사업의 내용에 주택개량사업과 같은 주택관련 사업을 추가하고 이 사업에서 한옥과 관련한 특례 조항을 만들어 한옥을 유도할 수 있다. 수리 후 지속 거주가 가능한 한옥의 경우

에 거주자의 소득 수준에 따라 수리비용을 보조해 줄 수 있는 기준을 마련하여 한옥의 멸실을 방지 할 수 있을 것이다. 또한 주택이 심각하게 노후화되어 신축이 필요할 경우 한옥으로 신축할 때 보조할 수 있는 비율을 조정하여 한옥을 유도할 수 있을 것이다. 경제적 여건이 좋아 자력으로 한옥을 신축할 수 있는 경우에는 기타 주민지원사업에서 인센티브를 줄 수 있도록 하여 지원 대상의 형평성 문제를 해소 할 수 있다고 판단된다.

3절에서는 개발제한구역의 보전과 관리를 위한 재원을 확보하기 위하여 개발제한구역 보전 부담금과 관련된 내용을 파악하고 이의 개선방안을 제시하였다.

개발제한구역 내 취락지구에서 가구구성의 변화 등에 따라 주택의 면적 확장시키거나 기존 주택을 허물고 면적이 더 큰 주택을 신축하면서 주변 대지를 포함할 경우 주변 대지의 성격에 따라 개발제한구역 보전부담금과 기타 여러 가지 부담금이 부과되고 토지 지목이 변경되게 된다. 한옥을 보급하기 위하여 이러한 부담금 징수체계에서 한옥 관련 예외 조항내지는 완화조항을 두어 기존 거주민이 주택을 증개축하거나 신축할 경우 한옥으로 유도할 수 있도록 하는 방안도 고려해 볼 수 있다.

## 제4장 한옥지원 제도 및 사업과의 연계

1절에서는 현재 여러 지방자치단체에서 한옥 건축 및 수선과 관련하여 지원하는 조례를 만들었거나 진행 중이며, 이 가운데 대표적인 서울특별시, 전라남도, 전주시의 한옥관련 조례와 그 지원 내용을 조사하여 취락지구 한옥 보급에 활용이 가능한 부분을 제시하였다. 2절에서는 정부, 지방자치단체, 민간업체에서 행해지고 있는 한옥 적용이 가능한 지원사업을 파악하여 한옥이라는 주택유형으로 지원이 가능한 방안을 제시하였다.

지방자치단체의 한옥관련 조례에서 나타나는 지원제도에서는 직접적으

로 개발제한구역 취락지구에 적용이 가능한 부분이 있다. 이러한 비용 보조, 용자지원, 세금감면 등과 같은 사항은 한옥 보급에 적지 않은 도움이 된다고 볼 수 있다. 이러한 내용은 전라남도 행복마을에 입주한 주민을 대상 설문조사에서 주민들의 한옥선택에 보조금이 큰 영향을 미치는 결과가 나타나는 것과 같은 맥락에서 이해할 수 있다. 특히, 상대적으로 소득 수준이 낮은 개발제한구역 취락지구내 주민에게는 비용보조, 용자지원, 세금감면과 같은 지원 방법은 한옥 선택에 큰 영향을 미칠 수 있다. 또한 정부, 지방자치단체 및 민간업체에서 행해지는 한옥적용 가능한 사업 가운데 개발제한구역 취락지구의 주민들이 적용될 수 있는 부분을 적극 활용하여 중복 지원이 되게 함으로써 재정적인 부담을 완화시킬 수 있을 것이다. 이와 더불어 ‘한옥위원회(가칭)’를 두어 심사를 거치게 함으로써 무분별한 지원을 방지하고 제대로 된 한옥을 보급할 수 있다.

## 제5장 연구결론 및 제언

본 연구는 개발제한구역 취락지구에 한옥을 보급하기 위하여 필요한 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 개발제한구역이 가지는 특성과 현재 국토해양부에서 마련 중인 제3차 개발제한구역 관리계획 시행기준(안)에서 나타나는 바와 같이 구역 보전가치를 증진시키기 위한 노력이 진행 중이며 이 가운데 우수 경관관리 및 전통문화 보전은 주민지원비를 지원하는 방안을 마련하는 등 중요하게 다루어지고 있다. 전통문화 보전 자체가 한옥의 보전과 직접적인 연관이 있기 때문에 개발제한구역의 경관과 전통문화를 보전하는 방법으로 취락지구 내에 한옥의 보전과 보급은 가장 기본적으로 고려되어야 할 사항으로 볼 수 있다.

개발제한구역 취락지구와 관련된 제도에서는 제한 또는 허가의 기준이 대부분 현대건축물을 대상으로 제시되었기 때문에 한옥을 적용하기에는 어려움이 따른다. 따라서 한옥 보급을 위하여서는 한옥관련 예외 조항이나 한옥

특례 조항을 마련하여 이러한 저해요소를 완화 시켜주는 것이 필요할 것이다. 특히 취락지구 내 기존 한옥에서 거주하는 주민들의 경우 각종 건축행위에서 불리한 점이 많을 수 있기 때문에 이와 같은 조항은 더욱 필요하다고 볼 수 있다. 또한 주택의 수선 신축 등은 건축법의 적용을 받게 되어있으나 현재의 건축법 또한 현대건축물을 대상으로 한 기준이기 때문에 한옥을 적용할 때 많은 어려움이 따른다. 따라서 건축법에서 한옥을 적용하기 위한 개선안을 마련하는 것이 필요하다.

취락지구와 관련된 정비 사업 가운데 주민지원사업은 생활편익사업, 복지증진사업, 소득증대사업, 연구조사사업으로 구성되며 가운데 가장 활발하게 지원이 이루어지는 부분은 기반시설 분야이다. 이와 같이 주택 자체에 대한 직접적인 지원이 없어서 현재 퇴락한 주택 특히, 한옥에 거주하는 주민들 가운데 소득수준이 낮은 사람들은 임기응변의 방식으로 한옥을 수리하거나 신축에 드는 비용을 감당하기 어려워 편법으로 이촉권을 매매하는 상황도 발생하고 있다. 이로 인하여 많은 가치있는 한옥이 멸실되거나 한옥답지 못한 형상으로 수선 및 개축되고 있으며 우후죽순으로 들어서는 현대주택들로 인하여 개발제한구역의 경관이 훼손되고 있다. 따라서 주민지원사업의 내용에 주택개량과 같은 개보수와 관련된 내용을 추가시키는 것이 필요하며 사업비 배분 비율을 조정하여 소득수준에 따른 차별적 지원을 함으로써 한옥의 멸실을 막으며 동시에 거주민의 한옥생활로 인한 불편함을 해소해 줄 수 있으리라 본다.

거주자의 필요에 따라 주택의 규모를 확장해야할 경우 추가되는 대지의 성격에 따라 개발제한구역 보전부담금과 기타 여러 가지 부담금이 부과되게 되어 증축이나 신축 행위에 장애요소로 작용을 하게 된다. 따라서 이러한 부담금 징수체계에서 한옥 관련 예외 조항을 두어 주택을 신축하거나 추가의 건물을 지을 때 한옥으로 유도할 수 있도록 하는 방안도 고려해 볼 수 있다. 그러나 타 주택유형과의 형평성 문제가 제기 될 수 있기 때문에 예외 조항의



단서로 거주자의 소득정도에 따라 차등 부가하고 지원을 받은 후 의무거주 기간을 정하는 등의 방안이 효과적일 것이다.

개발제한구역 취락지구에서 발생하는 한옥과 관련한 비용부담은 정부의 지원사업 가운데 한옥적용이 가능한 사업과 각 지방자치단체의 한옥관련 지원금을 함께 활용하면 거주자, 중앙정부 및 지방자치단체 모두의 부담이 적어짐과 동시에 더욱 효과적일 것이다. 특히 일방향인 금전적인 지원뿐만 주민이 참여하여 자생할 수 있는 방안 마련이 중요하다. 정부 각 부처의 지원사업과 지방자치단체의 지원, 민간업체의 지원사업을 활용하여 효과적으로 한옥을 보급할 수 있을 것이며 이를 통하여 거주민의 소득 증대 효과도 함께 발생할 것이다.

본 연구에서는 개발제한구역 취락지구에 한옥을 보급하기 위한 방안을 제시하였다. 개발제한구역 제도가 가지는 기본 취지 가운데 우수한 자연환경 보존이라는 경관적인 측면을 가장 잘 보완해 줄 수 있는 것이 한옥과 한옥마을인 것을 부정할 수는 없다. 그러나 이러한 한옥에 대한 지원이 형평성 문제를 야기할 수 있으므로 한옥위원회를 통한 지원대상 선별과 소득 수준에 따른 지원 및 의무거주 기간과 같은 장치가 필요하며 무엇보다 한옥의 보급이라는 문화적인 공감대 형성이 중요할 것으로 보인다. 이러한 한옥 보급 방안을 통하여 무엇보다 그동안 불편과 손해를 감수하며 살아온 거주민을 위한 정책적 배려가 이루어져 생활편익과 소득증대에 역할을 할 수 있을 것이다.

**주제어:** 개발제한구역, 취락지구, 한옥 보급



## 차 례

<b>제1장 서론</b>	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	3
2. 연구의 방법	4
3. 선행연구 검토	5
1) 선행연구 현황	5
2) 본 연구의 차별성	8
<b>제2장 개발제한구역 내 취락지구 고찰</b>	<b>9</b>
1. 개발제한구역 제도의 이해	9
1) 개발제한구역의 목적	9
2) 개발제한구역 관련 법률	10
3) 개발제한구역 지정 현황	12
4) 개발제한구역 관리계획 내용 및 현황	13
2. 개발제한구역 내 취락지구 개요 및 현황	16
1) 개발제한구역 관리계획 중 취락지구	16
2) 개발제한구역 내 취락지구 현황	25
3. 개발제한구역 내 취락지구 현황 조사	30
1) 경기도 의왕시 개발제한구역 내 취락지구 현황	30
2) 시사점	44

**제3장 한옥보급을 위한 취락지구관련 제도 및 사업 개선 .....47**

1. 행위제한 및 허가제도 개선 .....	47
1) 개발제한구역에서의 행위제한 .....	47
2) 개발제한구역에서 허가대상 건축물과 세부기준 .....	48
3) 한옥보급을 위한 개선 방안 .....	49
2. 취락지구의 정비사업 개선 .....	58
1) 주민지원사업 .....	58
2) 취락지구 정비사업 .....	67
3) 한옥보급을 위한 개선방안 .....	69
3. 부담금 개선 .....	70
1) 부담금의 체계 .....	70
2) 부담금의 용도 .....	77
3) 부담금 제도 개선 방안 .....	77

**제4장 한옥지원 제도 및 사업과의 연계 .....79**

1. 지자체 한옥 개보수 지원 .....	79
1) 서울특별시 : 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 .....	79
2) 전라남도 : 한옥지원 조례 .....	80
3) 전주시 : 한옥보전지원 조례 .....	81
4) 그 외 지자체별 한옥 지원 .....	84
2. 한옥적용가능 지원 사업 .....	87
1) 정부 지원 사업 .....	87
2) 지자체 지원 사업 .....	91
3) 민간업체 지원 사업 .....	92
3. 시사점 .....	94

**제5장 연구결론 및 제언 .....97**

참고문헌 .....	101
Summary .....	103
부록1. 개발제한구역내 취락지구 관련 법제도 .....	111
부록2. 한옥적용가능 지원 사업 관련 법제도 .....	127
부록3. 기타 한옥적용 가능한 사업 사례 .....	137
부록4. 개발제한구역에 적용되는 부담금 관련 법 .....	141



## 표차례

[표 1-1] 개발제한구역 내 취락정비 및 한옥활성화 관련 연구 .....	6
[표 2-1] 개발제한구역관리계획 중 주거 및 시설관련 내용 .....	11
[표 2-2] 개발제한구역 지정 및 해제 현황 .....	12
[표 2-3] 개발제한구역 관리계획 .....	14
[표 2-4] 제1차 및 제2차 개발제한구역 관리계획에 의한 입지시설 .....	14
[표 2-5] 제3차 개발제한구역 관리계획 시행기준(안) .....	15
[표 2-6] 개발제한구역 내 취락지구 지정기준 및 경계 설정 .....	18
[표 2-7] 개발제한구역내 취락정비지침 중 취락지구 지정대상 .....	19
[표 2-8] 취락지구 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 특례 .....	20
[표 2-9] 취락지구내에서의 규제완화 .....	21
[표 2-10] 취락지구내에서의 규제완화 .....	22
[표 2-11] 취락지구 정비기반시설 종류 .....	25
[표 2-12] 전국 개발제한구역 내 취락지구 현황 .....	26
[표 2-13] 서울시 개발제한구역 내 취락지구 현황 .....	27
[표 2-14] 인천시 개발제한구역 내 취락지구 현황 .....	27
[표 2-15] 경기도 개발제한구역 내 취락지구 현황 .....	28
[표 2-16] 서울시 취락지구 지정대상 취락 현황(단위 : 개소, m <sup>2</sup> ) .....	29
[표 2-17] 경기도 취락지구 지정대상 취락 현황(단위 : 개소, m <sup>2</sup> ) .....	29
[표 2-18] 의왕시 초평도 새마을 현황분석 .....	31
[표 2-19] 의왕시 초평도 새마을 주택호수 등 .....	34
[표 2-20] 의왕시 학의동 셋마을(1) 현황분석 .....	40
[표 2-21] 의왕시 학의동 셋마을(1) 주택호수 등 .....	41
[표 3-1] 한옥보급을 위한 별표1 개선안 .....	49
[표 3-2] 한옥 보급을 위한 건축법 개정안 .....	54

[표 3-3] 사업유형별 지원내	61
[표 3-4] 2012년 개발제한구역 내 주민지원사업비 시도별 지원내역(단위 : 백만원)	62
[표 3-5] 2012년 주민지원사업 중 공동시설 지원사례	63
[표 3-6] 2011년 주민지원사업 중 공동시설 지원사례	64
[표 3-7] 2011년 주민지원사업 중 공동시설 지원 사례	65
[표 3-8] 취락지구 정비사업에서의 건축물의 허용규모	68
[표 3-9] 시설별 보전부담금 부과율	71
[표 3-10] 개발제한구역에 적용되는 부담금의 종류와 성격	73
[표 4-1] 지자체 별 대수선 및 개보수 시 지원금	82



## 그림차례

[그림 2-1] 개발제한구역 관련 법령 .....	10
[그림 2-2] 개발제한구역 관련 법률 .....	11
[그림 2-3] 2020년 수도권 광역도시계획안 중 개발제한구역 .....	13
[그림 2-4] 취락지구에 대한 정비사업 종류 .....	24
[그림 2-5] 초평동 새말 항공사진 .....	31
[그림 2-6] 초평동 새말 위성사진 .....	32
[그림 2-7] 토지이용 및 현황분석도 .....	33
[그림 2-8] 주택 현황사진 .....	35
[그림 2-9] 주택 현황사진 .....	35
[그림 2-10] 주택 현황사진 .....	35
[그림 2-11] 주택 현황사진 .....	35
[그림 2-12] 주택 현황사진 .....	36
[그림 2-13] 주택 현황사진 .....	36
[그림 2-14] 주택 현황사진 .....	36
[그림 2-15] 주택 현황사진 .....	36
[그림 2-16] 주택 현황사진 .....	37
[그림 2-17] 주택 현황사진 .....	37
[그림 2-18] 주택 현황사진 .....	37
[그림 2-19] 주택 현황사진 .....	37
[그림 2-20] 주택 현황사진 .....	38
[그림 2-21] 주택 현황사진 .....	38
[그림 2-22] 주택 현황사진 .....	38
[그림 2-23] 주택 현황사진 .....	38
[그림 2-24] 주택 현황사진 .....	39

[그림 2-25] 주택 현황사진 .....	39
[그림 2-26] 주택 현황사진 .....	39
[그림 2-27] 주택 현황사진 .....	39
[그림 2-28] 주택 현황사진 .....	39
[그림 2-29] 주택 현황사진 .....	39
[그림 2-30] 주택 현황사진 .....	39
[그림 2-31] 주택 현황사진 .....	39
[그림 2-32] 위성사진 .....	42
[그림 2-33] 토지이용 및 현황분석도 .....	43
[그림 2-34] 주택 현황사진 .....	44
[그림 2-35] 주택 현황사진 .....	44
[그림 2-36] 주택 현황사진 .....	44
[그림 2-37] 주택 현황사진 .....	44
[그림 3-1] 한옥에서 건축선 적용배제의 효과 .....	53
[그림 3-2] 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 적용 배제의 효과 .....	54
[그림 4-1] 사회서비스 선도사업 추진체계 .....	90

# 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 방법
3. 선행연구 검토

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구의 배경

개발제한구역은 1971년 『도시계획법』이 전면 개정되면서 도시의 무분별한 확산 방지와 도시주변의 자연환경 보전 및 도시민의 건전한 생활환경 확보, 그리고 안보상의 목적으로 지정되었다. 이후 구 도시계획법 21조에 대한 헌법재판소의 헌법 불합치 결정(1998.12.24)으로 인하여 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』이 제정되어 개발제한구역에서의 행위 제한, 주민에 대한 지원 등 개발제한구역을 효율적으로 관리하는데 필요한 사항을 제시하였다. 개발제한구역은 지난 30년 가까이 강력한 토지이용규제수단으로 활용되어 수도권의 무분별한 확산 방지 및 도시주변의 자연환경 보전을 통한 도시민의 건전한 생활환경을 확보하는 역할을 해왔다. 그러나 개발제한구역의 거주민들에게는 이러한 제한으로 인하여 생활편의 및 생업활동 장애 등의 문제를 고스란히 떠안고 상대적인 손해를 감수하도록 하는 부정적인 면도 상존하였다.

‘국민의 정부(1998~2003)’ 부터 주택경기 하락에 따라 국민임대주택을 보급하기 위하여 규제완화를 추진하였으며, 현정부 역시 수도권 개발제한구역 해제구역 내 보금자리주택 건설 방안을 제시하는 등 부동산·주택시장의 정상화를 위해 다양한 규제 완화를 추진하고 있다. 이러한 일련의 정책에 따른 결과로써 많은 개발제한구역 내 일정규모 이상의 집단취락이 해제되었다. 하지만 해제 대상이 아닌 취락의 경우 거의 방치되고 있어서 거주민의 생활환경이 열악한 상황이다. 이러한 불편함이 해소되지 않고 재산적인 가치가 적기 때문에 근래에 서울과 인접한 경기도의 개발제한구역에서는 일정기간 거주한 주민들만 가질 수 있는 주택 신축 권리를 외지인이 매수하는 상황이 빈번하게 나타나고 있다. 외지인이 비용을 지불해서 주택을 새로 짓고 거주민을 통한 법적 절차를 모두 마친 후 거주민에게서 신축주택을 매입하는 방법으로 다양한 모습의 신규 주택이 우후죽순으로 들어서고 있다. 이렇듯 취락지구에서 개별적으로 신축되는 주택들로 인하여 개발제한구역 내 집단취락의 경관이 이질적으로 변화하고 있으며 이웃 거주민에게는 상대적 박탈감과 위화감을 조성하는 사례가 다수 나타나고 있는 실정이다.

이와 같이 해제 대상에 포함되지 않은 취락을 관리하기 위하여 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법(제15조)과 시행령(제25, 26조)에서 취락지구와 관련된 제도를 마련하였다. 취락지구제도의 도입을 통해 개발제한구역 내에 산재된 기존 주택을 대상으로하는 무질서한 이축 등의 문제를 해소하고, 취락지구 지정을 통한 계획적 정비 및 지원사업 등으로 개발제한구역 내 위치한 주거환경에 대한 개선과 장기적인 구역관리의 기반을 마련하도록 하고 있다. 하지만, 취락지구 지정을 통하여 기반시설정비와 주민편익시설을 설치할 수 있지만 현실에서는 잘 이루어지지 않아 거주민들의 생활이 불편하고 생업활동에 어려움이 많아 상대적으로 불리한 측면이 많다. 이러한 문제점은 개발제한구역이 해제된 취락에 거주하는 주민들의 면담결과에서 취락정비사업 필요성이 80%이상으로 강하게 나타나는<sup>1)</sup> 것으로 보아 해제 대상이 아닌 취락지구에서는 생활불편의 문제에

---

1) 국토해양부(2010), 「개발제한구역 해제취락 정비방안 연구」

대한 해결에 대한 요구는 더 강하다고 유추해볼 수 있다. 취락지구 내에 주거 유형 가운데 한옥이 다수 존재하며 특히, 노후화된 한옥일 경우 거주민의 생활 불편이 더 크게 나타나고 있으나 이를 해결하기 위한 개축, 수리 등의 비용이 높아 불편을 감수한 채 방치되는 경향이 다수 확인되었다.

따라서 개발제한구역 내 취락지구의 거주자의 생활 편익과 소득증대를 도모하고 동시에 우수한 자연 경관을 저해하지 않도록 하기 위하여 기존 한옥의 보전과 신규 한옥의 보급이 필요한 시점이며 이를 위한 방안을 마련할 필요가 있다.

## 2) 연구의 목적

국토해양부는 개발제한구역의 종합적 보전·관리를 위해 2000년 제정된 『개발제한구역법령』에 따라 5년 단위로 관리계획 제도를 운영 중에 있으며, 현재 제 3차 개발제한구역 관리계획(2012~2016년) 운영기준을 마련하고 있다. 제 3차 관리계획 시행기준에는 녹색인프라 구축, 경관 및 전통문화보전 등을 포함하는 구역의 보전가치 증진에 대한 수립방향을 제시하고 있다. 전통문화보전의 경우 국격 제고를 위해 개발제한구역 내 향교·서원·고택·전통사찰 등 전통문화유산 계승·발전 방안 마련의 일환으로, 한옥의 세계화를 위해 학교, 마을회관 등 신규 입지시설의 한옥설계 타당성을 검토하고 있다. 이와 같은 관리계획에 호응하여 그동안 한옥보급의 논의에서 제외되었던 개발제한구역 내 취락지구를 대상으로 한 한옥 멸실방지와 한옥 보급은 중요한 사항이라고 볼 수 있다.

이와 더불어 국토해양부와 문화체육관광부의 「한(韓)스타일<sup>2)</sup> 육성 종합 계획」이 발표( '07.2)되어 한옥 육성이 중요한 사항이 되고 현정부의 ‘전통 문화유산의 창조적 계승’이 정책과제로 선정되고 국토해양부, 문화체육관광부, 농림수산식품부, 외교통상부, 산림청 등 6개 관계부처 합동으로 “국격향

---

2) 우리문화의 원류로서 대표성과 상징성을 띄며 생활화, 산업화, 세계화가 가능한 한글, 한식, 한복, 한옥, 한지, 한국음악 등의 전통문화가 담겨있는 한국적 양식으로 자연, 건강, 품위, 과학의 공통가치를 지니고 있다.

상을 위한 新한옥플랜”( ‘10.5)이 추진되면서 한옥 보급 및 활용이 중요한 과제가 되었다. 본 연구 대상이 되는 개발제한구역 내 취락지구는 한옥이 다수 존재하기 때문에 이들 한옥의 멸실을 방지하고 새로운 한옥을 보급하는 것은 국가적인 정책을 실현하는한 부분으로서 중요하다고 할 수 있다.

본 연구에서는 개발제한구역 내 취락지구에 존재하는 한옥을 보전하거나 신축시 한옥 또는 한옥마을로 유도할 수 있는 한옥 보급 방안을 마련하는 것을 목적으로 한다. 한옥 보급에 장애가 되는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법의 개선안을 검토하고 현실적으로 취락지구 거주민의 경제적 여건상 한옥의 유지, 신축의 어려움을 감안하여 타부처, 지방자치단체, 민간단체 등의 한옥 지원 제도 및 사업을 분석하여 종합적인 지원 방안을 제시하고자 한다.

## 2. 연구의 방법

개발제한구역 취락지구 내 한옥 보급과 관련된 지원과 사업은 적용된 선례가 없기 때문에 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 내의 관련 규정 및 이와 관련된 문헌자료를 중심으로 연구가 진행되었다. 전국의 개발제한구역 내 취락지구의 성격이 상이함으로 모든 지역을 대상으로 조사가 이루어져야 하였으나 경기도에 지정된 취락지구가 거의 대부분을 차지하기 때문에 경기도의 의왕시를 대상으로 하여 샘플 조사와 거주자 면담을 실시하였다. 의왕시의 사례가 대표성을 가진다고 할 수는 없으나 개발제한구역 내 취락지구가 당면한 일반적인 현황과 문제점을 파악하는 데는 충분한 사례가 될 수 있다. 이와 더불어 이와 관련된 중앙정부 및 지방자치단체 공무원 담당자를 대상으로 하여 현재 제도와 정책을 정리하고 부족한 부분을 확인하였다.

이와 같이 연구방법은 주로 법제도 관련 문헌연구와 취락지구 현황 분석, 한옥관련 제도 및 사업을 조사 분석하는 방식으로 진행되었고 주요 연구 내용은

다음과 같다.

우선적으로 개발제한구역 제도와 취락지구와 관련된 법 제도들을 분석 하였다. 3장에서는 개발제한구역 내 취락지구와 관련된 지원 정책과 사례를 조사하여 한옥 보급을 위한 시사점을 제시하였다. 4장에서는 지방자치단체의 한옥관련 조례와 사업을 검토하고 부처, 지방자치단체, 민간 주체의 한옥이 적용 가능한 사업을 분석하여 취락지구 내에 한옥을 보전 및 보급할 수 있는 방안을 제시하였다.

### 3. 선행연구 검토

#### 1) 선행연구 현황

##### ① 개발제한구역 관련 연구

2000년 전후로 개발제한구역내 취락지구의 도시기반시설 노후화 및 그에 따른 주거환경 악화로 정부는 개발제한구역내 취락지구들을 지정구역해제, 제한규정 완화, 존치지역의 세 가지 큰 틀로 관리해 왔다. 그에 따른 여러 가지 문제가 발생하였고 관련된 논문과 보고서들이 지속적으로 나오고 있다. 개발제한구역과 관련된 연구에서는 지정구역 해제 후 난개발 문제, 규제완화의 혜택을 받지 못한 소규모 취락지구들의 상대적 불평등에 대한 문제가 중심이 되어 지정구역을 재설정 하는 방법, 관련 제도의 개선방법, 지구단위계획 수립시 효율성 제고방안 등이 주제로 채택되고 있다.

이러한 주제의 연구에서 대체적으로 기본적으로 사례조사를 기초로 하여 개발제한구역 내 취락지구들 중 선별하여 개선방안을 제시하며 대체적으로 수도권권을 중심으로 대상지가 선택이 된다. 또한 기존 정부의 개발제한구역내 취락지구에 대한 관련 법률을 제정할 때 해당 주민들의 의견이 반영이 되지 못하였던 맹점을 보완하기 위하여 설문조사를 통한 분석방법이 높은 빈도로 사용되고 있다.

##### ② 한옥활성화 관련 연구

한옥활성화는 근래에 들어 지방자치단체들이 각 지역의 역사성 및 특수성 보존의 차원에서 관련 조례 제정을 통하여 활발하게 추진되어 왔다. 하지만 각 지방자치단체들의 노력을 보완하고 지원해 줄 수 있는 국가차원의 통합적 법률제정 및 뒷받침이 없어 지속성 있는 한옥활성화가 어려운 상황이다. 이와 같은 상황을 배경으로 국가차원의 법률제정, 통합적 설계지침의 제작 등의 필요성으로 한옥활성화 관련 논문들의 관련 주제로 채택되고 있다.

이들 연구에서는 주로 현행 제도를 분석하고 현재 계획된 한옥들의 사례를 정리하여 특성별로 분류하고 있다. 또한 한옥이 가지는 긍정적 효과에 대하여 일반론적인 관점에서 제시하고 있다.

개발제한구역 내 취락지구 및 한옥활성화와 관련된 기존 연구는 표 1-1과 같다.

[표 1-1] 개발제한구역 내 취락정비 및 한옥활성화 관련 연구

	연구목적	연구방법	주요연구내용
논문 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 과제명 : 개발제한구역 취락지구지정방법 개발 및 적용에 관한 연구</li> <li>- 연구자(년도) : 양승우, 이상경, 정창무, 배정남 (2006)</li> <li>- 연구목적 : 개발제한구역 내 취락을 대상으로 5 단계를 거쳐 취락지구로 선정하는 취락지구지정방법을 모색하고 결과를 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-연구대상: 서울시 개발제한구역 내 61개 취락</li> <li>-취락지구에 대한 관련 제도를 분석하고 개선이 필요한 부분에 대한 현황 조사 및 데이터베이스 구축을 통하여 정책적 시사점 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-100호 미만의 소규모 취락지들을 대상으로 취락지구 지정방법을 개발</li> <li>-우선해제지역, 취락지구, 존치지역에 관한 법규를 상호비교분석</li> <li>-GIS 데이터베이스에서 필지를 추출하여 취락면적과 호수밀도를 산정하고 법적기준에 의한 취락지구지정 가능성 판단</li> </ul>
논문 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 과제명 : 개발제한구역내 집단취락 관리제도의 변화와 개선방안</li> <li>- 연구자(년도) : 이덕복, 윤정중, 이용범 (2002)</li> <li>- 연구목적 : 개발제한구역내 집단취락관련 제도와 내용에 대한 문제점을 분석하고 개선방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-문헌조사</li> <li>-현황파악</li> <li>-정부정책의 문제점 지적</li> <li>-개선방안의 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-제도의 효과, 관리수단, 이해당사자 문제 등을 종합적으로 검토하여 관리방안을 수립</li> <li>-취락해제제도는 대상집단의 범위와 상대적 발생이익의 차이에 따라 대안을 선택</li> <li>-조정가능지역에 포함된 취락을 분리하여 해제하</li> </ul>



			는 것보다는 취락지구로 지정하여 별도 관리
논 문 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 과제명 : 開發制限區域內 大規模 聚落地의 區域調整基準 研究</li> <li>- 연구자(년도) : 이상대 (2000)</li> <li>- 연구목적 : 대규모 취락지 대책만을 한정하여 구역 조정시 대상범위와 경계설정 기준 등에 대한 원칙과 방법론을 중심으로 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-정책 및 지침내용을 분석하여 문제점 도출</li> <li>-외국의 사례조사</li> <li>-파일럿(Pilot)분석을 통하여 사례지역의 구역조정 범위와 경계설정기준을 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-남양주시 지금동 ○○마을을 사례지역으로 선정</li> <li>-대규모취락 해제지역 대상범위설정기준을 적용하여 상정한 후, 취락지내 특성에 따른 대안을 제시</li> <li>-대안별 평가를 거쳐 해제지역 대상범위와 가상 경계선을 설정하여 기존 제도에 대한 개선가능성 모색</li> </ul>
연 문 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 과제명 : 한옥건축의 활성화 방안연구</li> <li>- 연구자(년도) : 박진준 (2010)</li> <li>- 연구목적 : 한옥건축 활성화를 위한 노력과 성과를 확인하고, 한옥의 대중 건축형태에 적용 및 활성화 방안을 탐색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-설문조사를 통하여 한옥에 대한 이미지와 대중의 인식에 대하여 분석</li> <li>-한옥의 일반적 특성에 대한 고찰</li> <li>-현대 한옥에 대한 사례조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-한옥진흥법의 우선적 제정과 한옥진흥관련 연구소의 설립 제안</li> <li>-정부와 지자체의 통일성 있는 기준의 마련과 한옥 설계지침서 보급</li> <li>-현행 법령상 한옥의 구조적 특성상 발생하는 취약점의 개선방안</li> </ul>
연 구 보 고 서1	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 과제명 : 개발제한구역 취락정비방안 연구</li> <li>- 연구자(년도) : 건설교통부 (2002)</li> <li>- 연구목적 : 개발제한구역의 지정목적에 해치지 않으면서 취락주민의 편익을 최대한 도모할 수 있도록 취락을 관리하고 정비하는 정책수단 및 그 제도화방안을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-GIS기법을 활용한 실태 분석</li> <li>-취락의 특성과 문제를 유형화하고 예시적 취락 정비모델 제시</li> <li>-현재의 취락모습과 정비후의 취락모습을 비교분석하여 동영상으로 시현하기 위한 위성영상 및 현지조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-개발제한구역 해제대상지와 행위제한완화대상지의 차별에 기인한 문제점</li> <li>-취락의 구조와 기능에 따라 근린중심취락, 주거중심취락, 혼주형취락, 생산중심취락으로 구분하여 각각의 취락특성을 살릴 수 있는 정비방안 제시</li> <li>-현행개발제한구역의 취락관계제도의 문제점과 개선된 제도가 갖추어야 할 조건</li> </ul>
연 구 보 고 서2	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 과제명 : 한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선연구</li> <li>- 연구자(년도) : AURI 심경미, 최은숙 (2011)</li> <li>- 연구목적 : 한옥활성화를 위한 전국적 노력에 비하여 정부차원의 지원과 제도적 기반이 마련되어 있지 않아 한옥활성화에 대한 국가차원의 지원방안을 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-한옥관련 현행 법제를 개괄 및 한옥 진흥법류 제정동향을 정리</li> <li>-중앙정부 및 지자체에서 추진해 온 한옥관련 사업과 지원현황 분석</li> <li>-지원방안을 검토, 제시하고 관련 법 제도의 개선방안을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-조세지원, 재원확보, 전문인력양성 측면에서 국가차원의 지원방안과 추진전략을 제시</li> <li>-조세감면 항목과 활용가능한 기금 및 특별회계종류를 제시</li> <li>-한옥지원 관련 개별법들의 개정과 함께 한옥관련 단일법 제정을 제안</li> </ul>

## 2) 본 연구의 차별성

본 연구는 한옥 보급의 대상지를 개발제한구역 내 취락지구로 한정하여 이곳에 한옥을 보급하기 위한 제도적 지원과 한옥관련 사업과의 연계 방안을 제시한다는 측면에서 기존의 연구와는 차별성이 있다.

### ① 개발제한구역 관련 연구와의 차별성

개발제한구역 관련 선행연구의 경우 환경보전, 개발제한구역 훼손지에 대한 훼손복구, 개발제한구역 해제지역 및 취락지역의 정비방안 등에 집중하고 있다. 개선방안은 법제도적 측면에서 접근하고 대상지가 가지는 개발제한구역 취락지구라는 특수적 상황에 부합한 세부적 개발계획 및 보존계획에 대한 방향제시가 부족한 실정이다. 도시의 성장관리적 측면에서 개발제한구역 취락지구가 가지는 자연환경적이고 문화적인 특수성을 살리는 활용가능성을 모색한다는 측면에서 본 연구는 차별성을 지닌다. 특히 많은 취락지구 내에 한옥 존재 하나 이에 대한 활용, 보존적 측면에서의 정비 방법이 전무하다는 점에서 본 연구와 차이점이 있다.

### ② 한옥활성화 관련 연구와의 차별성

한옥 활성화와 관련된 연구들은 한옥마을의 보전 및 활용, 농어촌 지역의 한옥마을 신규조성 또는 택지개발지구 내 시범사업추진을 위한 지원방안 및 제도개선을 위주로 진행되었으며 개발제한구역 내 취락지구의 한옥 보급에 대한 연구는 전무하다. 본 연구는 개발제한구역이 가지는 자연환경적 의미와 한옥이 가지는 우수한 경관 및 친환경적 성격에 부합하는 개발제한구역 취락지구 내에 한옥을 보급하기 위한 방안을 제시한다는 측면에서 차별성을 지닌다.

## 제2장 개발제한구역 내 취락지구 고찰

1. 개발제한구역 제도의 이해
2. 개발제한구역 내 취락지구 개요 및 현황
3. 개발제한구역 내 취락지구 현황 조사

### 1. 개발제한구역 제도의 이해

#### 1) 개발제한구역의 목적

개발제한구역은 1971년 『도시계획법』에 의해 “도시의 무질서한 확산을 방지하고, 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 또는 안보상 도시개발을 제한할 필요가 있을 경우에 도시계획 결정으로 지정하는 도시주변의 토지”를 근거로 시작되었다. 이후 개발제한구역 지정으로 발생하는 재산권 침해에 대한 보상규정이 미비하여 도시계획법이 헌법불합치 결정을 받게되어 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』이 제정되어 현재 까지 개발제한구역의 관리체제의 근거가 되고 있다.

현재 『국토의 이용 및 계획에 관한 법률』의 제38조 개발제한구역의 지정 기준을 기준으로 개발제한구역 목적을 살펴 보면, ① 도시의 무질서한 확산을 방지하고 ② 도시주변의 자연환경을 보전하여 ③ 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 ④ 국방부장관의 요청이 있어 보안상

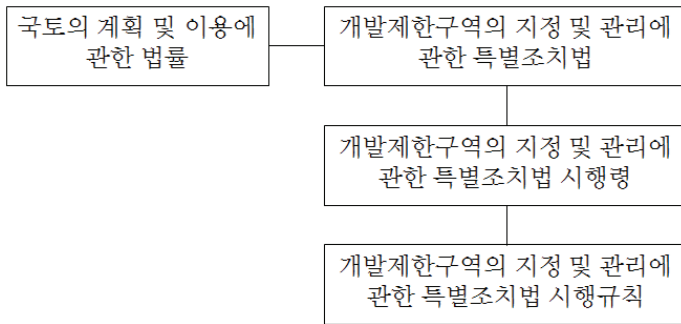
도시의 개발을 제한할 필요로 볼 수 있다.

## 2) 개발제한구역 관련 법률

### ① 개발제한구역 관련 현행 법령

『국토의 이용 및 계획에 관한 법률』, 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』 등을 중심으로 개발제한구역에 대한 법률적 근거가 형성된다.

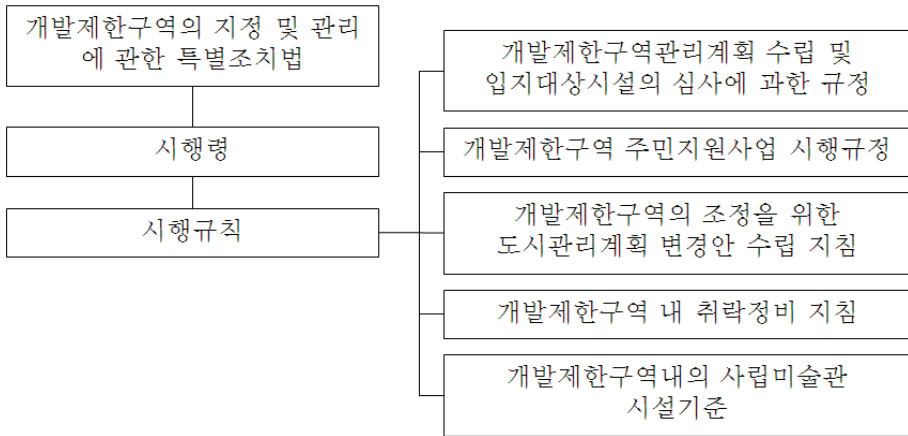
『국토의 이용 및 계획에 관한 법률』의 제38조 개발제한구역의 지정 조건을 명시하고 있으며, 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』에서는 개발제한구역에서의 행위제한, 주민에 대한 지원, 토지 매수, 기타 개발제한구역 관리에 관한 사항을 규정하고 있다.



[그림 2-1] 개발제한구역 관련 법령

### ② 개발제한구역 관련 행정규칙

개발제한구역 관련 행정규칙은 ‘개발제한구역 관리계획 수립 및 입지대상 시설의 심사에 관한 규정’, ‘개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침’, ‘개발제한구역 주민지원사업 시행규정’, ‘개발제한구역 내 취락 정비지침’, ‘개발제한구역내의 사립미술관 시설기준’ 등이 마련되어 있다.



[그림 2-2] 개발제한구역 관련 법률

‘개발제한구역 관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정’에서 보면 개발제한구역 관리계획에 대해 규정하고 있으며, 특히 개발제한구역 관리계획에서는 ① 도시계획시설의 설치계획, ② 대규모 건축물 및 시설의 설치계획, ③ 취락지구의 지정 및 정비에 관한 사항, ④ 구역주민을 위한 지원사업에 관한 사항을 담고 있다.

[표 2-1] 개발제한구역관리계획 중 주거 및 시설관련 내용

개발제한구역 관리계획 중 주거 및 시설관련	
개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정 [국토해양부훈령 제2010-629호]	도시계획시설의 설치계획
	대규모 건축물 및 시설의 설치계획
	취락지구의 지정 및 정비에 관한 사항
	구역주민을 위한 지원사업에 관한 사항
제6조 관리계획에 포함될 내용	

‘개발제한구역 주민지원사업 시행규정’ 중 제8조에서는 개발제한구역 주민지원사업 중 환경·문화사업 및 절차를 명시하여 개발제한구역 내에 가능하도록 하였다.

개발제한구역 주민지원사업 시행규정

[시행 2012.2.1] [국토해양부예규 제2012-218호, 2012.2.1, 일부개정]

제8조(환경·문화사업 절차 등) ① 환경·문화사업의 경우 제5조부터 제7조까지 정한 절차 외에 국토해양부장관이 따로 정하는 절차와 방법에 따라 시행할 수 있다.

② 국토해양부장관은 환경·문화사업의 효과를 제고하기 위하여

국토환경디자인시범사업, 제3차 개발제한구역관리계획 등 다른 사업이나 계획과 연계하여 추진할 수 있다.

### 3) 개발제한구역 지정 현황

1971년 7월부터 1977년 4월까지 8차례에 걸쳐 전국에 총 5,397km<sup>2</sup>을 지정하고, 2010년 12월말 1,502km<sup>2</sup>를 해제하여 3,895km<sup>2</sup>가 유지<sup>3)</sup>되고 있다.

[표 2-2] 개발제한구역 지정 및 해제 현황

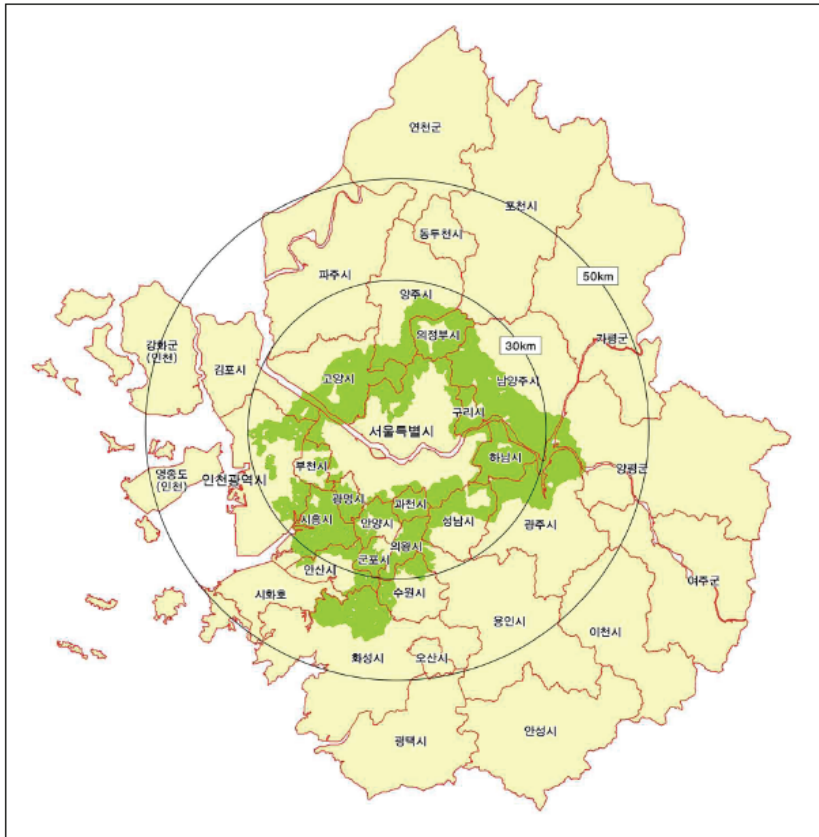
단위 : km<sup>2</sup>

	2008		2009		2010		2011	
	해제 면적	지정 면적	해제 면적	지정 면적	해제 면적	지정 면적	해제 면적	지정 면적
전국 계	23	3,939	14	3,926	29	3,895	6	3,890
서울특별시	2	156	1	155	2	153	0	152
부산광역시	1	275	5	274	-	270	2	268
대구광역시	1	404	1	403	-	403	1	402
인천광역시	-	91	-	91	2	89	-	89
광주광역시	2	247	0	247	-	247	-	247
대전광역시	2	309	0	309	-	309	-	309
울산광역시	2	271	0	271	-	271	-	271
경기도	8	1,213	5	1,205	25	1,182	2	1,181
강원도	-	-	-	-	-	-	-	-
충청북도	1	54	-	54	-	54	-	54
충청남도	-	66	-	66	0	66	-	66
전라북도	-	-	-	-	-	-	-	-
전라남도	1	272	1	272	-	272	-	272
경상북도	-	115	-	115	-	115	-	115
경상남도	4	466	1	465	0	465	1	464
제주도	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : e-나라지표(2011)

3) e-나라지표,

[http://www.index.go.kr/egams/stts/jsp/potal/stts/PO\\_STTS\\_idxMain.jsp?idx\\_cd=1003](http://www.index.go.kr/egams/stts/jsp/potal/stts/PO_STTS_idxMain.jsp?idx_cd=1003)



[그림 2-3] 2020년 수도권 광역도시계획안 중 개발제한구역

#### 4) 개발제한구역 관리계획 내용 및 현황

개발제한구역 관리계획은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』에 의해 개발제한구역을 종합적으로 관리하기 위하여 5년 단위로 운영되고 있으며 2002년부터 2011년까지 1차, 2차 계획이 실행되었고 현재 3차 계획이 준비 중에 있다. 관리계획의 내용과 수립절차 및 입지 시설은 다음의 표 2-3과 같다.

[표 2-3]개발제한구역 관리계획

구 분	내 용
관리계획 내용	1. 개발제한구역 관리의 목표와 기본방향 2. 개발제한구역의 현황 및 실태에 대한 조사 3. 개발제한구역의 토지이용 및 보전 4. 개발제한구역에서 도시·군 계획시설 5. 개발제한구역에서 대통령령으로 정하는 규모 이상인 건축물의 건축 및 토지의 형질변경(건축 3천㎡이상, 형질변경 1만㎡이상) 6. 취락지구의 지정 및 정비 7. 주민지원사업 8. 개발제한구역의 관리와 주민지원사업에 필요한 재원의 조달 및 운용 9. 그 밖에 개발제한구역의 합리적인 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 사항
관리계획 수립절차	①시·군·구청장 신청→②시·도의 시설조정 및 입안→③국토부 사전협의→④주민의견 수렴 및 지도위 심의→⑤관리계획 승인신청→⑥중앙부처 협의→⑦중도위 심의→⑧장관 승인
입지시설	도로·철도 등 공공시설, 주민생활시설, 실외체육시설, 국방시설 및 학교 등 공익시설

제1차, 제2차(2002 ~ 2011년) 개발제한구역 관리계획에 의하여 학교 287개, 공원체육시설 202개, 국방시설 132개, 상하수도 113개, 도로시설 110개 등 총 1,145개의 시설이 개발제한구역에 입지(신·증설 포함)가 허용되었다. 그 결과는 표 2-4와 같다.

[표 2-4] 제1차 및 제2차 개발제한구역 관리계획에 의한 입지시설

구분	합계	학교	공원 체육시설	차고지 주차장	폐기물 처리시설	상수도 하수도	장사 시설	도로 시설	철도 시설	국방 시설	기타
합계	1,145	287	202	68	24	113	13	110	69	132	127
1차	757	266	84	38	24	82	11	53	43	62	94
2차	388	21	118	30	—	31	2	57	26	70	33



1차 계획에서는 학교입지가 전체 입지시설 가운데 35%정도를 차지하며 가장 높은 비율로 나타나고 2차 계획에서는 공원체육시설이 30% 비중을 차지하는 것으로 나타난다. 전체적으로는 학교가 25%, 체육공원시설 18%, 상하수도 및 도로시설이 각각 10%, 국방시설이 12%로 나타나 주민생활과 직접적으로 관계있는 시설의 입지에 대한 지원이 적은 것으로 볼 수 있다.

현재 수립중인 제3차 개발제한구역 관리계획 시행기준(안)에서는 구역보전가치를 증진시키기 위해 녹색인프라 구축, 경관관리, 전통문화 보전, 도시방재를 주요 기준으로 선별할 것으로 보인다. 특히 구역보전가치 증진계획에 포함된 시설은 우선 승인하고, 우수 경관관리 및 전통문화보전 사업은 주민지원비를 적극 지원 방안을 마련중이다. 한옥보급과 관련된 부분은 우선 경관관리와 전통문화보전으로 볼 수 있고, 제3차 개발제한구역 관리계획 기준(안)과 연동하여 작용할 것으로 예상해 볼 수 있다. 그 구체적인 내용은 표 2-5와 같다.

[표 2-5] 제3차 개발제한구역 관리계획 시행기준(안)

구 분	내 용
녹색인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 여가녹지·누리길조성을 포함하여 녹색인프라를 아우르는 종합적 보전가치 증진방안</li> <li>– 도시공원, 녹지, 공공공지, 수변공간 등</li> </ul>
경관관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발제한구역을 아름답게 가꾸기 위한 권역별 경관관리계획 수립</li> <li>– 권역별 전반적인 경관관리방안 및 권역별 시범 경관계획 수립 대상지역(1~2개) 선정</li> </ul>
전통문화보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토품격 제고를 위해 개발제한구역 내 향교·서원·고택·전통사찰 등 전통문화유산 계승·발전 방안</li> <li>– 한옥의 세계화를 위해 학교, 마을회관 등 신규 입지시설의 한옥 설계 타당성 검토</li> </ul>
도시방재	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최근 국지성 집중호우로 인한 도시내 피해 최소화를 위한 개발제한구역 내 재해취약지역 정비사업* 등 저감대책</li> <li>– 풍수해저감사업붕괴위험지역의 정비사업(자연재해대책법), 산지사방사업(사방사업법), 산림재해방지 조림사업(산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률) 등</li> </ul>

## 2. 개발제한구역 내 취락지구 개요 및 현황

### 1) 개발제한구역 관리계획 중 취락지구

#### ① 취락지구제도의 개요

- 취락지구제도의 도입목적

개발제한구역 내 취락지구 제도의 도입 목적은 이미 훼손된 집단취락 내에서는 건축규제를 일부 완화하고, 동시에 취락 안으로의 이전을 촉진시켜 개발제한구역 내 주거환경을 개선하기 위한 것이다. 또한 취락지구제도의 도입을 통해 개발제한구역 내에 산재된 기존 주택을 대상으로 하는 무질서한 이축 등의 문제를 해소하고, 취락지구 지정을 통한 계획적 정비 및 지원사업 등으로 개발제한구역 내 위치한 주거환경에 대한 개선과 장기적인 구역관리 의 기반을 마련하기 위함이다.<sup>4)</sup>

- 개발제한구역 내 취락지구에 대한 법적 근거

취락지구 지정 및 지원에 대한 법률적 근거는 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』의 제15조(취락지구에 대한 특례)과 동법 시행령 제25조(취락지구의 지정기준 및 정비) 및 26조(취락지구 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 특례)를 들 수 있으며, 이에서는 각 지자체장이 개발제한구역 내 집단취락을 대상으로 ‘취락지구’를 지정할 수 있음을 명시하고, 취락을 구성하는 주택의 수, 단위면적당 주택의 수, 취락지구의 경계설정 기준 등 취락지구의 지정기준 및 정비에 관한 구체적 기준은 대통령령에서 규정하도록 한다. 또한 취락지구에 위치한 건축물에 대한 용도, 높이, 연면적 및 건폐율에 관해서는 별도로 대통령령에서 정하도록 하고 있다.

---

4) 2011년 수도권 개발제한구역 관리계획(2008. 4. 24)에 준하여 정리한 내용임

『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』

제15조(취락지구에 대한 특례) ① 시·도지사는 개발제한구역에서 주민이 집단적으로 거주하는 취락(제12조제1항제3호에 따른 이주단지를 포함한다)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제8호에 따른 취락지구(이하 "취락지구"라 한다)로 지정할 수 있다.

② 취락을 구성하는 주택의 수, 단위면적당 주택의 수, 취락지구의 경계설정 기준 등 취락지구의 지정기준 및 정비에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 취락지구에서의 건축물의 용도·높이·연면적 및 건폐율에 관하여는 제12조제7항에도 불구하고 따로 대통령령으로 정한다.

• 개발제한구역 내 취락지구 지정 기준 및 경계 설정

『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령』 제25조(취락지구의 지정기준 및 정비)에서는 개발제한구역 내 취락지구 지정 기준에 대해 구체화하여 명시하고 있으며, 우선 개발제한구역 내 취락지구로 지정되기 위해서는 취락을 구성하는 주택의 수가 10호 이상이어야 하고, 취락지구 1만 제곱미터당 주택의 수가 10호 이상이어야 한다. 취락지구 지정의 기준이 되는 주택 수 10호 이상은 특수한 경우, 즉 상수원보호구역에 해당하거나 이축(移築) 수요를 수용할 필요가 있는 등 지역의 특성상 필요한 경우는 시·도의 도시·군계획에 관한 조례로 정하는 바에 따라 호수밀도를 5호 이상으로 기준을 정하고 있다. 더불어 시행령에서 취락지구의 경계 설정을 도시·군 관리계획 경계선, 다른 법률에 따른 지역·지구 및 구역의 경계선, 도로·하천·임야·지적 경계선, 그 밖의 자연적 또는 인공적 지형지물을 이용하도록 규정한다.

실제 수도권 개발제한구역 관리계획에서 명시한 취락지구 경계 설정을 살펴보면, 시행령에서 명시한 기준에 부합하며 보다 구체적이며 우선순위를 정하여 경계선 설정에 대해서 다루고 있다. 그 내용은 자연환경, 건축물의 분포 등을 고려하여 합리적으로 경계선을 설정하되 도로, 하천, 구거 기타 자연적·인공적 지형지물을 최대한 이용하도록 하고, 뚜렷한 지형지물의 이용이 곤란한 경우는 각종 도시계획 경계선 및 각종 지역·구역·지구의 경계선 등 행정적인 경계선을 활용하도록

한다는 것이다.

[표 2-6] 개발제한구역 내 취락지구 지정기준 및 경계 설정

구 분	기 준
취락지구 지정기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 취락을 구성하는 주택의 수가 10호 이상일 것</li> <li>• 취락지구 1만 제곱미터당 주택의 수가 10호 이상일 것</li> <li>• 상수원보호구역에 해당하거나 이축(移築) 수요를 수용할 필요가 있는 등 지역의 특성상 필요한 경우는 시·도의 도시·군계획에 관한 조례로 정하는 바에 따라 호수밀도를 5호 이상</li> </ul>
취락지구 경계설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시·군관리계획 경계선, 다른 법률에 따른 지역·지구 및 구역의 경계선, 도로, 하천, 임야, 지적 경계선, 그 밖의 자연적 또는 인공적 지형지물을 이용</li> </ul>

※ 출처 : 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령, 제25조 (취락지구의 지정기준 및 정비) 발체 정리

개발제한구역 내 취락정비지침[시행 1995.3.20]에서는 취락지구 지정에 관해 특별법 시행령과는 상이한 기준을 명시하고 있으며, 본 지침에 따르면 개발제한구역안의 주택호수가 20호 이상(취락의 인근에 있는 주택을 취락안으로 이전함으로써 20호 이상이 되는 경우를 포함한다)인 취락으로서 생활환경개선이 필요하다고 인정되는 취락을 취락지구로 지정할 수 있다. 또한 공익사업 등의 시행으로 인하여 철거되는 주택 등 이전하고자 하는 주택의 호수가 20호 이상이 되는 주택단지 등이다.<sup>5)</sup>

5) 개발제한구역내 취락정비지침[시행 1995.3.20] [국토해양부훈령 제37호, 1995.3.20, 일부개정], 국토해양부

[표 2-7] 개발제한구역내 취락정비지침 중 취락지구 지정대상

구분	기준
취락지구 지정대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발제한구역안의 주택호수가 20호이상(취락의 인근에 있는 주택을 취락안으로 이전함으로써 20호 이상이 되는 경우를 포함한다)인 취락으로서 생활환경개선이 필요하다고 인정되는 취락</li> <li>• 공익사업 등의 시행으로 인하여 철거되는 주택 등 이전하고자 하는 주택의 호수가 20호 이상이 되는 주택단지</li> <li>• 읍·면사무소의 소재지 또는 시의 행정구역내의 국도·지방도 또는 4차선이상의 주요간선도로변에 20동 이상의 상업용건물이 집단화되어 있으나 도시미관이 불량하여 건축물의 정비가 필요하다고 인정되는 지역</li> <li>• 시장·군수가 특히 정비가 필요하다고 인정하는 취락</li> </ul>
취락지구 지정기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 밀도기준 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택으로 정비·개량하는 취락지구의 밀도기준은 다음과 같다. 다만, 취락지구의 범위를 밀도기준에 미달되게 설정할 때에는 특별한 토지이용계획이 없는 한 그 미달되는 면적에 상당하는 토지는 건축물의 부지로 이용할 수가 없다. <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 도시형취락은 대지밀도가 70%이상이거나 호수밀도가 30호/ha이상인 취락</li> <li>(2) 농촌형취락은 대지밀도가 65%이상이거나 호수밀도가 20호/ha이상인 취락</li> </ol> </li> <li>- 4층이하의 공동주택 또는 간선도로변의 상가건물을 정비·개량하는 취락지구의 대지밀도기준 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 주거환경개선사업형은 대지밀도 90%이상이거나 또는 호수밀도 90호/ha이상인 취락</li> <li>(2) 간선도로변정비형은 대지밀도 90%이상</li> </ol> </li> </ul> </li> <li>• 취락지구의 범위설정 기준 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 취락지구의 규모는 생활환경개선에 필요한 최소한의 면적으로 한다.</li> <li>- 취락지구안의 토지등의 소유자의 의견을 들어야 한다.</li> <li>- 취락지구의 경계는 식별이 용이하도록 지적경계선 또는 지형지물을 기준으로 설정한다</li> <li>- 간선도로변의 상가건물을 정비·개량하기 위한 취락지구의 범위는 간선도로변에 접하여 있는 건물의 대지를 경계로 한다. 다만, 도시계획도로등 건축물을 건축할 수 없는 토지는 제외한다.</li> <li>- 임야와 우량농지는 원칙적으로 취락지구에서 제외한다.</li> </ul> </li> </ul>

※출처: 개발제한구역내 취락정비지침(시행 1995.3.20, 일부개정) 중 취락지구 지정기준 정리

- 취락지구 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 특례

『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령』 제26조(취락지구 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 특례)에서는 취락지구 내에서 적용되는 건축물의 용도 및 규모의 특례 사항에 대해 규정하고 있다. 아래 표 내용에 해당하는 경우를 제외하고는 취락지구 밖의 개발제한구역에 적용되는 기준에 따르며, 특례에 해당하는 부분은 개발제한구역에서 신축이 금지된 건축물을 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 안마원은 제외), 액화가스 판매소, 세차장, 병원, 치과병원 또는 한방병원으로 용도변경하는 경우에 대한 기준으로, 그 세부내용을 제25조 제1항 제2목에서 규정하고 있다.

[표 2-8] 취락지구 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 특례

구 분	기 준
취락지구 내	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 또는 공장 등 신축이 금지된 건축물을 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 및 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 안마원은 제외한다), 액화가스 판매소, 세차장, 병원, 치과병원 또는 한방병원으로 용도변경하는 경우</li> <li>• 가. 건폐율 100분의 60 이내로 건축하는 경우: 높이 3층 이하, 용적률 300퍼센트 이하로서 기존 면적을 포함하여 연면적 300제곱미터 이하</li> <li>나. 건폐율 100분의 40 이내로 건축하는 경우: 높이 3층 이하, 용적률 100퍼센트 이하</li> </ul>
취락지구 정비사업 시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제26조(취락지구 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 특례) 제1항 범위 내에서 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 주거 및 생활편익시설 등을 설치 가능</li> </ul>

※ 출처 : 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령, 제26조(취락지구 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 특례) 발췌 정리

수도권 개발제한구역 관리계획에서는 취락지구내에서 행위규제에 대한 완화내용을 아래와 같이 정하고 있으며, 개발제한구역 중 취락지구내 지정될 경우에는 용도변경이 67종 범위내에서 가능하고, 취락지구 밖에서의 건폐율이 20%까진 것에 비해 취락지구내는 40%, 연면적도 지구밖은 거주기간에 따라 200~300㎡인데 비해, 취락지구내에서는 연면적이 300㎡가능하도록 하고 있다. 또한 취락지구

를 지정된 곳을 대상으로 한 취락정비사업을 통해 국가 및 지자체의 재정지원이 가능하고, 주택신증축자금에 대한 장기저리융자도 가능하도록 한다.

[표2-9] 취락지구내에서의 규제완화

구 분	지 구 내	지 구 밖
용도변경 (주택↔근린생활)	67종	30종
건 폐 율	40%	20%
건축연면적	300㎡	거주기간에 따라 200 ~ 300㎡
취락정비사업	국가지자체가 재정지원	-
주택신증축자금	장기저리융자	-

※ 출처 : 2011년 수도권 개발제한구역 관리계획(2008. 4. 24), p.67.

- 개발제한구역내 취락지구 지정의 장점

이와 같이 개발제한구역내 일정 기준에 부합하는 주거지역에 대해 취락지구를 지정함으로써 개발제한구역 내 소규모 취락에 대한 도시계획적 관리가 가능하게 되고, 개발제한구역에서 생활하고 있는 기존 주민들의 생활 관련 불편사항을 해소하여 주민들의 기본적 생활권을 보장할 수 있다. 또한 개발제한구역해제가 아닌 개발제한구역내 취락지구의 지정은 대지의 면적에 따라서 우선해제보다 높은 용적률을 달성할 수 있으며, 다양한 용도의 선택이 가능한 장점이 있고, 더불어 대지의 면적과 건축연면적에 우선해제보다 높은 용적률을 달성할 수도 있다. 또한 해제가 아닌 개발제한구역내 지정으로 인해 주변 자연환경의 관리가 용이한 점이 취락지구 지정의 장점으로 꼽힌다.<sup>6)</sup>

- 취락지구의 지정면적

지구지정 대상취락의 지구지정 대상면적은 『개발제한구역의 지정 및 관리

6) 2011년 수도권 개발제한구역 관리계획(2008. 4. 24), p.67.

에 관한 특별조치법 시행규칙』 별표 4에 근거하여 다음과 같이 지정된다. 즉 취락지구로 지정할 수 있는 면적은 기본면적과 경계선의 정형화를 위하여 기본면적의 30%의 범위 내에서 가산하는 면적의 합이 되며, 이때 기본면적은 아래와 같다.

[표2-10] 취락지구내에서의 규제완화

구 분	
취락지구로 지정할 수 있는 면적	• 기본면적+경계선의 정형화를 위하여 기본면적의 30%의 범위안에서 가산하는 면적
기본면적	• 기본면적(㎡) = 취락을 구성하는 주택의 수(호) ÷ 호수밀도(호/10,000㎡) + 도시계획시설 부지면적(㎡) + 경계선의 정형화를 위하여 기본면적의 30%의 범위안에서 가산하는 면적

※ 출처 : 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행규칙』 별표 4

## ② 취락지구 지정 관련 사항

취락지구의 지정을 위한 도시계획은 도시계획법령 및 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』에 따라 시행하여야 하며, 수도권 개발제한구역 관리계획에서는 취락지구지정과 관련하여 건축물의 이축이 원활하게 이루어질 수 있도록 조속한 시일내에 취락지구지정이 완료되어야 함을 명시하여, 취락지구의 지정에 있어 시간적 지체없는 조속한 지정을 강조하고 있다. 또한 개발제한구역내 취락지구의 지정을 위해 필요한 호수밀도기준은 지정지역의 실정을 반영하여 각 지역의 도시계획조례에서 정한 호수밀도기준을 따르도록 하고 있으며, 공공사업의 시행으로 발생하게 되는 이주단지에 대해서는 주택의 수가 10호 이상이면 취락지구로 지정토록 하여 이주단지 조성사업 추진에 원활을 기하고 주민생활편의를 증진하도록 하였다.

취락지구를 지정할 때는 대상취락의 도로·상하수도·주차장·공원 등 기반시설의 현황을 조사하여 이에 대한 정비계획을 수립하도록 관리계획에서 정



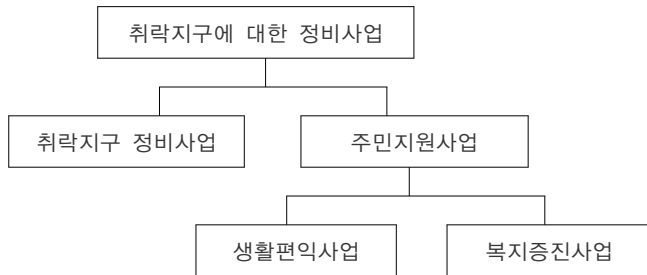
하고 있다. 이에 대한 구체적 내용은 도로의 경우 현황도로의 상황을 조사하여 적절한 도로망을 계획하고, 상하수도·전기·통신 등 공급시설에 대한 적절한 계획을 수립하도록 하였다. 또한 취락의 특성과 인구구성 및 소득수준 등을 감안하여 주차장·공원 등의 설치계획을 수립하고, 주민을 위하여 필요한 마을회관, 편의시설 등에 대한 정비계획을 수립하도록 하였다. 더불어 기반시설 및 주민복지시설의 설치에 주민지원사업과의 연계성을 충분히 고려하도록 명시하고, 특히 불량주택 밀집지역 등 체계적이고 전반적인 정비가 필요한 집단 취락은 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제25조 제4항의 규정에 따른 지구단위계획(취락지구정비계획)을 동시에 수립하도록 정하고 있다.<sup>7)</sup>

### ③ 취락지구의 정비 : 취락지구 정비사업 + 주민지원사업(생활편익사업 + 복지증진사업)

현행 개발제한구역내 취락지구에 대한 정비는 크게 ‘취락지구 정비사업’과 ‘주민지원사업’에 의한 생활편익사업 및 복지증진사업으로 구분된다. 취락지구 정비사업은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령』 제25조 제3항 규정에 의한 정비사업으로서 지구단위계획에 의한 체계적이고 전반적인 취락정비를 의미한다. 주민지원사업 중 생활편익사업은 동법 시행령 제27조 제1항 제1호의 규정에 따라 취락 내 도로·주차장·공원·상하수도 등 기반시설에 대한 정비사업이며, 복지증진사업은 동법 제27조 제1항 제1호의 규정에 따라 마을회관·어린이놀이터 등 주민복지시설을 설치·정비하는 사업이다.

---

7) 2011년 수도권 개발제한구역 관리계획(2008. 4. 24), p.71.



[그림 2-4] 취락지구에 대한 정비사업 종류

취락지구의 정비는 이미 취락구조 개선사업이나 주거환경개선사업 등 공공비용의 보조가 있었던 사업 지구에 대해서는 취락지구를 지정하여 건축 완화의 혜택을 받도록 하며, 경우에 따라 생활편익사업 및 복지증진사업을 시행할 수 있다. 그리고 자연형 취락 등 기반시설이 미비한 취락지구에 대하여는 취락의 성격에 따라 취락지구 정비사업, 생활편익사업 및 복지증진사업을 실시한다.<sup>8)</sup>

취락지구에 대한 정비사업을 실시하는데 있어서 사업시행의 우선순위는 제1 순위로는 지구단위계획(취락지구정비계획)을 수립하여 불량주거지 등을 체계적으로 정비하는 경우이며, 제2순위는 취락지구내 생활편익사업이며 제3순위는 취락지구내 복지증진사업이다.

취락지구에 대한 정비사업을 실시하는데 있어서 국가 또는 지방자치단체가 지원하는 기반시설의 설치범위 등은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』에 따른다. 또한 취락지구 정비기반시설에 대한 분류 및 종류는 아래와 같다.

8) 2011년 수도권 개발제한구역 관리계획(2008. 4. 24), p.71.

[표 2-11] 취락지구 정비기반시설 종류

구분		정비기반시설
기반 시설	기반 시설	도로(진입도로 · 내부도로)
		공급처리시설(상/하수도 · 도시가스 · 전기통신시설)
	생활 편익	주차장
		공원
		오수처리시설, 초고속정보통신망
주민 이용 시설	복지 증진	놀이터
		주민공동이용시설

## 2) 개발제한구역 내 취락지구 현황

### ① 전국 개발제한구역내 취락지구 현황

2012년 기준 전국 개발제한구역내 취락지구는 전체 497개소, 취락면적은 10,527,464㎡이며, 지정된 취락지구에 속하는 주택호수는 8727호이며, 9,363가구와 27,577명이 개발제한구역내 취락지구에서 생활하는 것으로 나타났다.<sup>9)</sup> 지정된 취락지구 중 절반이상의 취락지구 개수와 면적을 보유한 곳은 경기도로, 경기도는 245개소와 6,330,443㎡에 해당하는 개발제한구역내 취락지구를 지정한 상태이다. 그 외 대전시, 대구시, 울산시, 서울시 등에서 상대적으로 많은 수의 개발제한구역내 취락지구가 지정된 것을 확인할 수 있다.

9) 국토해양부 녹색도시과 내부자료(2012년 5월 기준)

[표 2-12] 전국 개발제한구역 내 취락지구 현황

번호	위치 (읍면동)	취락면적 (㎡)	주택호수 (호)	가구수 (가구)	인구 (명)
전체	479개소	10,527,464	8727	9,363	27,577
서울시	23 개소	379,065	761	1,359	3,536
부산시	5 개소	131,255	217	48	904
대구시	29 개소	489,783	307	335	905
인천시	1 개소	277,761	165	143	508
광주시	19 개소	262,936	200	199	413
대전시	49 개소	609,212	656	652	1,515
울산시	27 개소	413,692	351	353	959
경기도	245 개소	6,330,443	4,516	4,828	15,189
충북	17 개소	636,311	661	670	1,680
충남	9 개소	139,300	114	77	195
전남	27 개소	397,251	406	302	792
경북	2 개소	50,410	28	28	84
경남	26 개소	410,045	345	369	897

※ 출처 : 국토해양부 녹색도시과 내부자료(2012년 5월 기준)

## ② 수도권 개발제한구역 내 취락지구 현황

### • 서울특별시

서울특별시의 경우 전체 취락지구 지정면적은 379,065㎡로, 취락지구 에 포함되는 가구수는 1,359가구, 인구 3,536명이다. 구별로 지정된 면적을 보면 강동구가 가장 많은 면적인 123,533㎡, 다음으로는 서초구 117,428㎡이며 그 외 강남구, 종로구, 성북구에 개발제한구역 내 취락지구 지정이 된 상태이다.

[표 2-13] 서울시 개발제한구역 내 취락지구 현황

번호	위치 (읍면동)	취락면적 (㎡)	주택호수 (호)	가구수 (가구)	인구 (명)
소계	-	379,065	761	1,359	3,536
서울특별시	종로구	53,746	180	161	409
	서초구	117,428	228	632	1,517
	강남구	79,612	92	304	718
	강동구	123,533	252	252	850
	성북구	4,746	9	10	42

※ 출처 : 2011년 수도권 개발제한구역 관리계획(2008), 2005년 기준

- 인천광역시

인천광역시는 277,761㎡에 해당하는 면적이 취락지구로 지정되어 있고, 인구는 508명, 가구수는 143가구로 집계되어 있다.

[표 2-14] 인천시 개발제한구역 내 취락지구 현황

번호	위치 (읍면동)	취락면적 (㎡)	주택호수 (호)	가구수 (가구)	인구 (명)
소계	-	277,761	165	143	508
인천광역시	남동구	277,761	165	143	508

※ 출처 : 수도권 개발제한구역 관리계획(2008), 2005년 기준

- 경기도

경기도는 총 6,312,842㎡의 면적이 개발제한구역 내 취락지구로 지정되어 있고, 4,813가구와 4,813명이 지정된 취락지구내에 거주하는 것으로 나타났다. 개발제한구역내 취락지구 지정면적을 살펴보면, 시흥시가 1,313,565㎡로 경기도 중 가장 넓은 면적의 취락지구를 보유하고 있으며, 다음으로 남양주시가 1,128,325㎡의 취락지구를 보유한다. 개발제한구역내 취락지구 거주인구수를 보면 남양주시가 3,651명으로 가장 높고 다음으로 고양시가 2,315명의 주민이 개발제한구역 취락 지구에 거주하고 있는 것으로 집계되었다.

[표 2-15] 경기도 개발제한구역 내 취락지구 현황

번호	위치 (읍면동)	취락면적 (㎡)	주택호수 (호)	가구수 (가구)	인구 (명)
소계	-	6,312,842	4,506	4,813	4,813
경기도	부천시	137,971	114	199	434
	안산시	133,773	92	103	255
	광명시	58,406	37	154	524
	시흥시	1,313,565	672	517	1,473
	군포시	15,471	12	12	30
	화성시	559,348	374	263	936
	김포시	162,450	88	88	217
	광주시	275,275	183	125	263
	하남시	312,765	182	278	1,303
	의왕시	379,290	400	264	1,029
	양평군	225,261	155	174	500
	과천시	191,928	158	277	699
	고양시	718,752	546	546	2,315
	의정부시	469,839	255	255	702
	남양주시	1,128,325	1,012	1,271	3,651
	구리시	74,956	104	165	460
	양주시	155,467	122	122	351

※ 출처 : 수도권 개발제한구역 관리계획(2011), 2005년 기준

### ③ 수도권내 취락지구 지정가능 집단취락 현황

수도권 개발제한구역 관리계획(2011년)에서는 현재 지정된 개발제한구역내 취락지구외에 취락지구로 지정가능한 집단취락 현황을 보여주고 있다. 이에 따르면 서울특별시의 경우 2008년 기준으로 집단취락 중 취락지구의 지정요건을 갖추고 있는 취락지구 지정가능 집단취락은 총 39개소로서 전체면적은 597,546㎡이고, 그에 대한 인구, 가구수, 건축물 현황은 아래와 같으며, 이는 개발제한구역내 집단취락 중에서 취락지구지정에 필요한 호수밀도를 지닌 취락을 분류하여 집계한 결과이다.

[표 2-16] 서울시 취락지구 지정대상 취락 현황(단위 : 개소, m<sup>2</sup>)

총괄		인구/가구		건축물(동)	
개소	면적(m <sup>2</sup> )	인구(인)	가구수	주건축물	부속건축물
39	597,546	16,908	6,481	3,786	803

인천광역시의 경우 수록된 개발제한구역내 집단취락 중 취락지구의 지정요건을 갖추고 있는 취락지구 지정대상 집단취락은 없는 것으로 조사되었다. 경기도의 경우 개발제한구역내 집단취락 중 취락지구의 지정요건을 갖추고 있는 취락지구 지정대상 집단취락은 총 182개소로서 전체면적은 5,254,252㎡에 달한다. 취락지구 지정대상 취락내 거주하는 인구는 24,481명이며, 가구수는 7,161가구이며, 취락지구 지정대상 취락내 건축물은 주건축물이 7,161동이며, 부속건축물은 3,457동이다.

[표 2-17] 경기도 취락지구 지정대상 취락 현황(단위 : 개소, m<sup>2</sup>)

총괄		인구/가구		건축물	
개소	면적(m <sup>2</sup> )	인구(인)	가구수	주건축물	부속건축물
182	5,254,252	24,481	7,161	7,161	3,457

### 3. 개발제한구역내 취락지구 현황 조사

#### 1) 경기도 의왕시 개발제한구역 내 취락지구 현황

본 연구에서는 경기도 의왕시의 개발제한구역 내 취락지구를 선정하여 조사하였다. 이는 경기도의 개발제한구역 내 취락지구 수가 가장 많이 분포하기 때문에 선정하게 되었으며, 의왕시의 경우 취락지구에 기존 한옥이 남아 있는 사례가 많으면서 동시에 한옥을 멸실하고 주택 신축이 다양한 방법으로 활발하게 이루어기 때문에 취락지구에서 나타나는 현황을 경관적인 측면과 거주민의 입장에서 분석이 가능하여 선정하였다. 의왕시에서 선정한 개발제한구역 내 취락지구는 초평동 새말과 학의동 셋말이다.

##### ① 초평동 새말

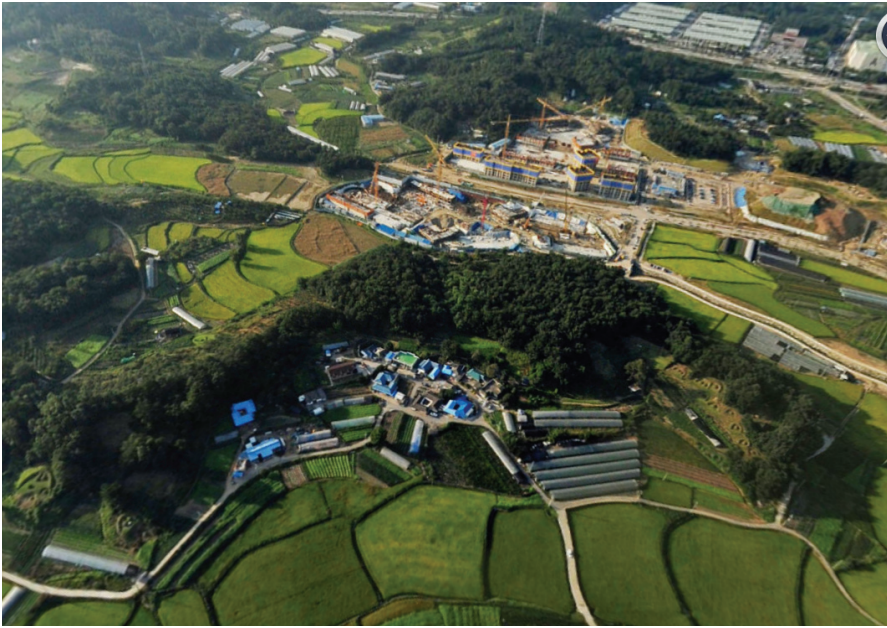
###### • 대상지 개요

대상지인 경기도 의왕시 새말은 의왕시 초평동 87-8번지 일대로 취락지구 지정면적은 18,639㎡(5,638평)이며, 도시계획상의 용도지역지구로 자연녹지지역내 개발제한구역에 위치한 취락지구로 구분된다. 의왕시 새말은 행정구역상 의왕시 초평동에 위치하며, 북측으로 군포택지개발지구가 위치하고 동측으로는 의왕역, 남측으로는 우선해제취락인 윗세우대(2)가 위치한다. 취락지구내 도로는 폭 4m의 불규칙적인 형태이며 취락내 진출입은 기존 현황도로를 이용하여 남측의 윗세우대(2) 우선해제취락을 경유해서 동측의 의왕역으로 되고 있다.<sup>10)</sup>

---

10) 의왕시(2005), 「의왕시 개발제한구역내 집단취락지구 지정계획」, pp.127~128.





[그림 2-5] 초평동 새마을 항공사진

의왕시 개발제한구역내 취락지구 지정계획에 따르면 새마을 취락지구내 거주 인구는 71명이고, 가구수는 13호로 가구당 인구수는 5.5호/인으로 집계되어 있고, 건축물은 주택 13호가 분포하는 것으로 조사되었다. 또한 토지이용현황은 전체 18,639㎡ 중 전답이 76.3%에 달하는 14,229㎡이고, 나머지 대지가 4,270㎡이고 임야가 140㎡이다.

[표 2-18] 의왕시 초평도 새마을 현황분석

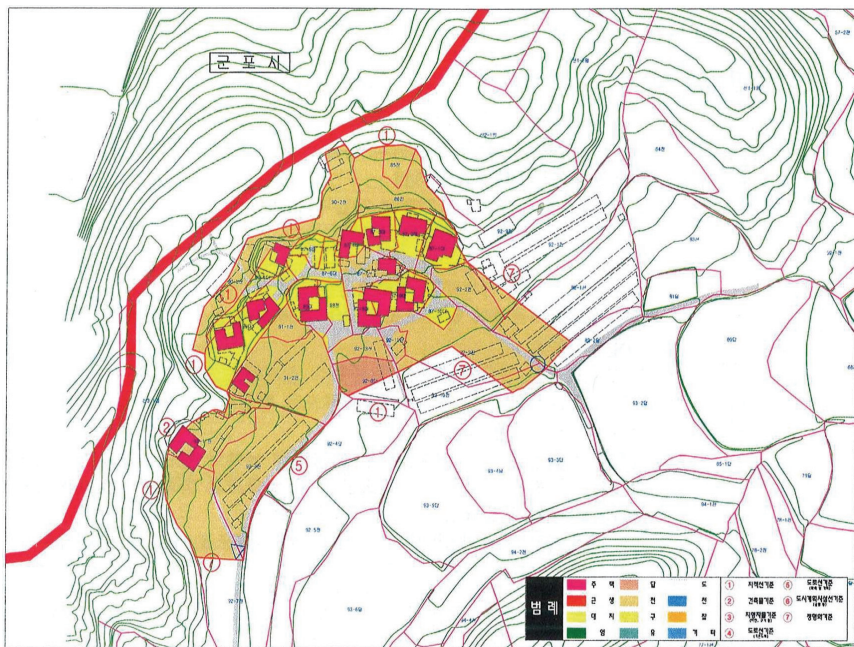
구분	내용
대상지 개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 의왕시 초평동 87-8번지 일원</li> <li>• 계획면적 : 18,639㎡(5,638평)</li> <li>• 도시계획현황 : 자연녹지 지역내 개발제한구역</li> </ul>
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 의왕시 초평동에 위치하며, 북측으로는 군포택지개발 사업지구가 위치하고 있으며 동측으로는 의왕역이 있으며, 남측으로는 윗세우대 (2) 우선해제취락이 입지하고 있음</li> <li>• 취락내 건축물 용도는 대부분이 주택이 입지하고 있음</li> <li>• 취락내 도로현황은 폭 4m의 불규칙적으로 형성되어 주택으로 접근이 불리</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• 취락내 진출입은 기존 현황도로를 이용하여 남측의 윗세우대(2) 우선헤취락을 경유해서 동측의 의왕역으로 진출입이 되고 있음</li><li>• 취락생활권은 부곡생활권으로 의왕역에서 서측으로 2km 떨어져 있음</li></ul>															
지형 및 지세	<ul style="list-style-type: none"><li>• 취락군은 기존 현황도로에 의한 자연지형으로 대부분이 평탄한 지형으로 북고남저형 지형을 이룸</li><li>• 표고분포를 보면 기존현황 도로가 EL 55m, 취락군 북측부 60m를 나타내고 있음</li><li>• 경사분포를 보면 평탄한 지형으로 경사도 10%이하가 대부분을 차지함</li></ul>															
수계분석	<ul style="list-style-type: none"><li>• 수계는 북에서 남으로 자연지형에 의해 배제되어 취락군 동측부 기존 소하천으로 유입되고 있음</li></ul>															
인구 및 가구	<ul style="list-style-type: none"><li>• 새말 취락내 거주하는 인구는 7인이며, 가구수는 13호로 가구당 인구는 5.5인/호</li></ul>															
건축물 현황	<ul style="list-style-type: none"><li>• 취락내 건축물로는 주택 13호가 분포</li></ul>															
토지이용현황	<ul style="list-style-type: none"><li>• 지목별 토지이용현황은 전체 18,639㎡ 중 전답이 14,229㎡(76.3%)로 가장 많이 분포하며, 다음으로 대지, 임야 순으로 나타남</li></ul>															
	<table><tr><td>구분</td><td>합계</td><td>전답</td><td>대지</td><td>임야</td></tr><tr><td>면적(㎡)</td><td>18,639</td><td>14,229</td><td>4,270</td><td>140</td></tr><tr><td>구성비(%)</td><td>100.0</td><td>76.3</td><td>22.9</td><td>0.8</td></tr></table>	구분	합계	전답	대지	임야	면적(㎡)	18,639	14,229	4,270	140	구성비(%)	100.0	76.3	22.9	0.8
	구분	합계	전답	대지	임야											
면적(㎡)	18,639	14,229	4,270	140												
구성비(%)	100.0	76.3	22.9	0.8												

※ 출처 : 의왕시(2005), 「의왕시 개발제한구역내 집단취락지구 지정계획」, pp.127~128.



[그림 2-6] 초평동 새말 위성사진



- 취락지구내 건축물 및 도시관리계획 현황

취락지구내 주택호수는 전체 16호이고, 이 중 주택은 13호, 나대지는 3필지로 구성되어 있다. 도시관리계획 상으로는 용도지역은 자연녹지지역내 개발제한구역이고, 용도지구는 개발제한구역내 집단취락지구로 지정되어 있다. 면적상으로 보면 주거용지가 89.4%에 달하며 나머지는 공공시설용지이고, 전체 공공시설용지는 도로에 해당한다.

[표 2-19] 의왕시 초평도 새말 주택호수 등

구분	내용			
주택호수	• 총 16호 중 주택 13호, 나대지 3필지로 나타남			
	구분	합계	주택	나대지
	호수	16	13	3
취락지구 구역계 설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주요 구역경계선 설정기준은 취락군 북측으로는 기존 주택 및 지형을 기준으로, 서측은 임야를 기준으로, 동측 및 남측은 진입도로 계획노선과 정형화를 고려</li> <li>• 대부분 주택을 경계로 하여 구역경계선이 설정됨</li> <li>• 취락지구기본면적 = 주택(16호) × 1,000 + 도시계획시설부지(1,985㎡) = 17,985㎡</li> <li>• 취락지구 최대가능면적 = 17,985㎡ + (17,985㎡ × 30%) = 23,381㎡</li> </ul>			
도시관리계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역계획 : 자연녹지지역내 개발제한구역</li> <li>• 용도지구계획 : 개발제한구역내 집단취락지구</li> </ul>			
	구분	면적(㎡)	구성비	비고
	합계	18,639	100.0	지정율 : 79.7%
	주거용지	16,654	89.4	
	공공시설용지	1,985	10.6	공공용지율 : 10.8%
	도로	1,985	10.6	

※ 출처 : 의왕시(2005), 「의왕시 개발제한구역내 집단취락지구 지정계획」, pp.128~129.



- 취락지구내 주거 및 한옥현황

현재 남아 있는 한옥은 구한말과 근대에 지어진 한옥으로 기둥, 보, 도리 등의 주요부재는 목구조로 그 원형을 잘 유지하며 돌너와를 기와 재료로 사용한 사례와 슬레이트, 시멘트를 사용한 사례가 있었다. 한옥의 특성상 주기적인 번와가 필요한 점을 감안할 때 비용 절감을 위하여 돌너와를 사용한 듯 보이며 초가지붕을 슬레이트, 시멘트 기와로 대체한 것으로 나타났다. 주위에 더 많은 한옥이 있었으나 퇴락하여 허물고 현대식 주택으로 지은 사례와 한옥이 공존하고 있다. 경관적인 측면에서는 비록 지붕 재료가 바뀌긴 하였지만 그 형태가 주위의 산세와 잘 어울리는 것을 볼 수 있다.



[그림 2-8] 주택 현황사진



[그림 2-9] 주택 현황사진



[그림 2-10] 주택 현황사진



[그림 2-11] 주택 현황사진

돌 너와를 사용한 주택의 경우 주요 구조부는 목구조로 원형을 잘 유지하고 있으며 공간적으로 현대생활에 필요한 공간이 추가되고 시멘트를 이용하여 벽채부를 보강하였다. 경기도에서 보기 드문 ㅁ자형 평면의 주택으로 보존 가치가 높은 편이다.



[그림 2-12] 주택 현황사진



[그림 2-13] 주택 현황사진

초가집이었던 민가들은 주요구조부가 목구조로 잘 유지되고 있는 상태이나 지붕 재료를 슬레이트와 시멘트 기와로 교체하고 벽을 시멘트로 보강한 상태이다. 실외 공간은 생업활동을 위한 창고, 설비 등을 배치하기 위한 구조물을 설치하였다.



[그림 2-14] 주택 현황사진



[그림 2-15] 주택 현황사진



[그림 2-16] 주택 현황사진



[그림 2-17] 주택 현황사진



[그림 2-18] 주택 현황사진



[그림 2-19] 주택 현황사진

- 한옥내 주거환경

대부분의 주택에서 현대생활에 필요한 공간을 확보하기 위하여 내부 공간을 변형하거나 공간이 부족한 경우 세탁기, 냉장고 등의 가전제품을 구석구석 배치하였다. 그러나 여전히 입식 생활에 적합하지 않은 구조여서 생활에 큰 불편함을 호소하였다. 특히 재래식 부엌의 경우 그 불편함이 큰 것으로 나타났다. 창호와 문에서는 고식의 창호를 잘 유지하는 주택이 있는 반면 대부분의 주택에서는 플라스틱이나 알루미늄 창호로 교체하였다. 대부분의 면담결과 더위 보다는 추위를 막기 위한 방편으로 교체를 한 것으로 나타났다. 이를 위해서 치마 끝



선에서 지면까지 새시를 설치하여 내부공간화 시킨 사례도 발견되었다.



[그림 2-20] 주택 현황사진



[그림 2-21] 주택 현황사진



[그림 2-22] 주택 현황사진



[그림 2-23] 주택 현황사진





[그림 2-24]  
주택 현황사진



[그림 2-25]  
주택 현황사진



[그림 2-26]  
주택 현황사진



[그림 2-27]  
주택 현황사진



[그림 2-28]  
주택 현황사진



[그림 2-29]  
주택 현황사진



[그림 2-30] 주택 현황사진



[그림 2-31] 주택 현황사진

## ② 학의동 셋말(1)

경기도 의왕시 셋말은 의왕시 학의동 112번지 일원으로 계획면적은 3,088㎡(10,009평)이고, 자연녹지지역내 개발제한구역으로 취락지구로 지정되어 있다. 입지상황을 보면 셋말의 북측에는 학현 우선해제취락이 입지하고, 남서측으로 백운호수가 위치하고 동서측으로는 임야가 자리잡고 있다. 취락지구의 도로현황은 진입도로가 북측 학현 우선해제취락 진입도로와 만나고 남측은 백운호수 순환도로와 접한다.

의왕시 개발제한구역내 취락지구 지정계획을 근거로 살펴볼 때 취락지구내 거주인은 45인이며, 가구수는 14호로서 가구당 인구는 3.2인/호이며, 토지이용현황은 33,088㎡ 중 전답이 20,516㎡로 62.01%를 차지하고, 나머지는 대지, 기타, 임야 순이다.

[표 2-20] 의왕시 학의동 셋말(1) 현황분석

구분	내용
대상지 개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치 : 의왕시 학의동 112번지 일원</li> <li>• 계획면적 : 33,088㎡(10,009평)</li> <li>• 도시계획현황 : 자연녹지지역내 개발제한구역</li> </ul>
입지여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 의왕시 학의동에 위치하며, 북측은 학현 우선해제취락이 입지하며, 남서측으로는 백운호수가 있고, 서측 및 동측은 임야로 위요되어 있음</li> <li>• 취락내 건축물 용도는 대부분이 주택이 입지하고 있음</li> <li>• 취락내 진출입은 기존 현황도로를 이용하여 북측의 학현 우선해제 취락 진입도로와 만나며, 남측으로는 백운호수 순환도로와 접함</li> <li>• 취락생활권은 청계 내손 생활권으로 백운호수에서, 북동측으로 약 1.2km떨어져 있음</li> </ul>
지형 및 지세	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 취락군은 지형단차에 의해서 전체적으로 북고남저형의 지형을 이루고 있음</li> <li>• 포고분포를 보면 취락군 남측부 EL 100m, 취락군 북측부 120m를 나타내고 있음</li> <li>• 경사분포를 보면 취락군이 기존 현황도로를 따라 전체적으로 완만한 경사를 이루고 있으나, 일부 구간은 지형 단차로 인해 경사도 10% 이상이 되는 곳이 있음</li> </ul>
수계분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수계는 북측에서 남측으로 기존 자연지형으로 배제되어 남측부에 위치한 기존 소하천으로 유입되어 백운호수에 집결됨</li> </ul>

인구 및 가구	• 셋말(1) 취락내 거주하는 인구는 45인이며, 가구수는 14호로서 가구당 인구는 3.2인/호임					
건축물 현황	• 취락내 건축물로는 주택이 13호, 종교시설 1호가 분포					
토지이용현황	• 지목별 토지이용현황은 전체 33,088㎡ 전답이 20,516㎡(62.01%)로 가장 많이 분포하며, 다음으로 대지, 기타, 임야 순으로 나타남					
	구분	합계	전답	대지	임야	기타
	면적(㎡)	33,088	20,516	9,955	935	1,682
	구 성 비 (%)	100.00	62.01	30.09	2.82	5.08

※ 출처 : 의왕시(2005), 「의왕시 개발제한구역내 집단취락지구 지정계획」, pp.91~92.

• 취락지구내 건축물 및 도시관리계획 현황

셋말(1) 취락지구내 주택호수는 총 27호로 주택 14호, 나대지 13필지로 조사되어 있으며, 도시관리계획상으로는 개발제한구역내 취락지구이므로 자연녹지지역내 개발제한구역, 개발제한구역내 집단취락지구로 지정되어 있다. 전체 면적 중 주거용지에 해당하는 부분이 30,398㎡로 전체의 91.9%를 차지하며 나머지는 공공시설용지 중 도로에 해당된다.

[표 2-21] 의왕시 학의동 셋말(1) 주택호수 등

구분	내용			
주택호수	• 총 27호 중 주택 14호, 나대지 13필지로 나타남			
	구분 호수	합계 27	주택 14	나대지 13
취락지구 구역계 설정	<ul style="list-style-type: none"><li>• 주요 구역경계선 설정기준은 취락군 북측 및 동측은 임야를 기준으로, 서측은 진입도로변 계획이축부지를 고려한 지적선을 기준으로, 남측은 기존 주택을 고려하여 설정</li><li>• 대부분 주택을 경계로 하여 구역경계선이 설정됨</li><li>• 취락지구기본면적 = 주택(27호) × 1,000 + 도시계획시설부지(2,690㎡) = 29,690㎡</li><li>• 취락지구 최대가능면적 = 29,690㎡ + (29,690㎡ × 30%) = 38,597㎡</li></ul>			
도시관리계획	<ul style="list-style-type: none"><li>• 용도지역계획 : 자연녹지지역내 개발제한구역</li><li>• 용도지구계획 : 개발제한구역내 집단취락지구</li></ul>			

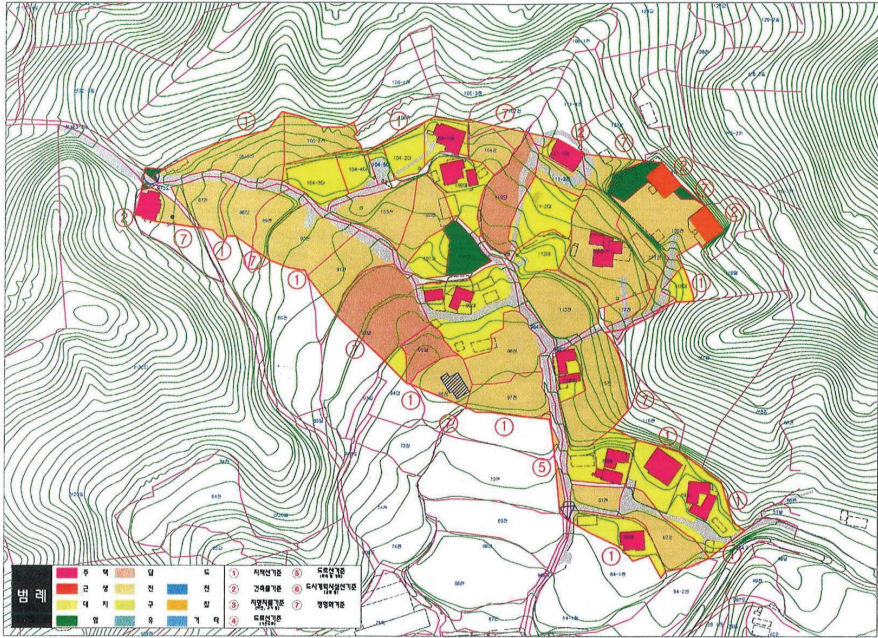
구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비	비고
합계	33,088	100.0	지정율 : 85.7%
주거용지	30,398	91.9	
공공시설용지	2,690	8.1	공공용지율 : 8.1%
도로	2,690	8.1	

※ 출처 : 의왕시(2005), 「의왕시 개발제한구역내 집단취락지구 지정계획」, pp.92~93..



[그림 2-32] 위성사진





[그림 2-33] 토지이용 및 현황분석도

• 취락지구내 주거 및 현황

의왕시 셋말(1) 취락지구는 현재 상대적으로 규모가 큰 고급 단독주택이 자리하고 있으며, 고급 단독주택이 군집하게 되어 부촌을 형성해가고 있다. 이는 지구의 위치가 백운호수와 인접한 특성과 지형의 경사도가 높아 단독주택을 건설할 경우에도 주변 자연으로 우수한 전망이 확보되고, 여타 취락지구와 달리 도로여건이 좋은 정황 등에 기인한 것으로 판단된다.

실태조사 결과, 의왕시 개발제한구역내 집단취락지구 지정계획에서는 존재하지 않던 신축 단독주택이 들어서고 있었으며, 이 가운데 몇몇 사례는 개발제한구역내 이축권 거래로 인한 원주민이 아닌 고소득층의 진입으로 예측되었다. 이와 같이 개발제한구역이 가지는 우수한 자연환경과 경관을 원하는 고소득층의 인구가 개발제한구역으로 유입되면서 원주민뿐만 아니라 원주민이 주거하던 한옥 등 보존가치가 있는 건축물 등이 취락지구에서 사라지고 있음을 확인하였다.



[그림 2-34] 주택 현황사진



[그림 2-35] 주택 현황사진



[그림 2-36] 주택 현황사진



[그림 2-37] 주택 현황사진

## 2) 시사점

현재 개발제한구역 내 취락지구에는 고식의 한옥, 근대 한옥, 조립식 건물, 현대 주택 등의 다양한 주거유형이 존재한다. 한옥의 경우 몇몇 한옥은 주요 구조부가 목구조로 원형을 잘 유지하고 있어 그 보전의 가치가 높은 편이나 거주자의 연령이 높고 건물이 쇠락하여 거주하기에 상당히 불편하였다. 면담 결과 대부분의 한옥 거주자들은 경제적 상태에 따라 수리 비용을 일부 보전 받거나 신축 비용 일부를 보전 받을 경우 계속해서 한옥에서 살기를 희망한다. 특히 조상 대에서 지어진 한옥의 경우는 그 지속적인 거주 의사가 높게 나타났다. 한편으로는 경제적인 이유로 이족권을 매매하는 사례도 발생하고

있으며 주위에 현대주택이 들어설 경우 상대적 박탈감과 이질감을 강하게 느끼고 있는 편이다.

경관적인 측면에서는 기존 한옥과 다양한 형태의 현대주택이 혼재하여 이질적인 경관을 형성하고 신축된 현대주택의 경우 주택별로 경계영역이 분명해져서 개개인의 공간의 성격으로 느껴지게 된다.

또한 그동안 불편과 손해를 감수하며 살아온 거주민을 위한 정책적 배려가 부족하기 때문에 이들을 위한 정책 마련이 시급하다고 할 수 있다. 특히 현재까지 기존 한옥에서 사는 거주자의 경우 한옥을 유지 관리하는 기술이 부족하고 그 비용이 비싸서 불편을 감수하며 사는 경우가 대부분이었다. 따라서 이들이 원할 경우 한옥R&D에서 연구된 저렴하고 기능성이 높은 한옥을 각종 지원제도와 연계하여 보급하는 방안이 마련되는 것이 바람직할 것이다. 개인의 재산권 행사인 주택의 매매 자체를 막을 수는 없으나 신축되는 주택의 경우 가급적 한옥으로 유도하는 방안도 마련되어야 할 것이다. 신축되는 주택을 매수하는 계층의 특성은 기존 한옥수요 조사 결과에서 나타난 바와 같이 비용을 지불하고 한옥에 거주하고 싶은 의사가 강하나 한옥에 대한 지식과 정보가 부족하여 접근이 어려운 경우가 많으므로 이들에 대한 한옥 홍보와 한옥 신축 유도 방안이 필요하다.

개별적인 한옥이 가지는 가치도 높지만 한옥이 군집하여 조성되었을 때 경관적인 가치가 더욱 상승하게 된다. 이는 안동의 하회마을이나 작은 집성촌의 경우 한옥이 군집하여 만들어내는 경관적인 아름다움은 이미 입증되었다. 이러한 한옥이 군집한 마을은 대개 도시계획적인 접근이 아닌 자연에 순응한 배치로 인하여 스스로 질서와 체계를 만들어내며 이러한 질서와 체계를 통하여 아름다움을 느끼게 되는 것이다. 대개의 개발제한구역 내 취락지구에서도 이러한 식의 한옥 배치가 있었으나 현재는 한옥이 많이 멸실되어 그 군집성이 다소 떨어진다. 따라서 취락지구 내 한옥 보급 시에 이러한 군집과 배치가 고려되어야 할 것이다.





## 제3장 한옥보급을 위한 취락지구관련 제도 및 사업 개선

1. 행위제한 및 허가제도 개선
2. 취락지구의 정비사업 개선
3. 부담금 개선

### 1. 행위제한 및 허가제도 개선

#### 1) 개발제한구역에서의 행위제한

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제12조(개발제한구역에서의 행위제한)는 개발제한구역에서 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 등의 행위를 제한한다. 그 외에 예외규정으로 ㉡ 공원, 녹지, 실외체육시설, 시장·군수·구청장이 설치하는 노인의 여가활용을 위한 소규모 실내 생활체육시설 등 개발제한구역의 존치 및 보전관리에 도움이 될 수 있는 시설, ㉢ 도로, 철도 등 개발제한구역을 통과하는 선형(線形)시설과 이에 필수적으로 수반되는 시설, ㉣ 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지하여야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설, ㉤ 국방·군사에 관한 시설 및 교정시설, ㉥ 개발제한구역 주민의 주거·생활편익·생업을 위한 시설 등은 특별자치도지사, 시장, 군수, 구청장의 허가를 받아 행위를 할 수 있도록 하였다. 이외에 주택 및 근린생활시설의 대수선 등

대통령령으로 정하는 행위는 시장, 군수, 구청장 신고를 통하여 할 수 있게 하고 동법 시행령 제19조에서 기존면적을 포함한 연면적의 합계가 100제곱미터 이하 또는 증축, 개축 및 대수선되는 연면적의 합계가 85제곱미터 이하인 주택 및 근린생활시설을 신고대상으로 규정하고 있다.

## 2) 개발제한구역에서 허가대상 건축물과 세부기준

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제12조 제1항 제1호에 따른 건축물의 설치 범위는 동법 시행령의 별표1,(건축물 또는 공작물의 종류, 건축 또는 설치의 범위)에서 제시하고 있다. 이 가운데 한옥 적용이 가능한 대상은 1. 개발제한구역의 보전 및 관리에 도움이 될 수 있는 시설 다목의 간이휴게소(33제곱미터 이하) 자목의 청소년수련시설(「청소년활동진흥법」 제2조 제2호에 따라 청소년수련관, 청소년수련원, 청소년야영장), 하목의 개발제한구역 관리, 전시, 홍보관련시설(광역계획권별로 1개, 수도권은 2개의 시설 이하)와 3. 개발제한구역에 입지하여야만 기능과 목적이 달성되는 시설의 마목인 학교, 바목 지역공공시설의 보건소(「노인복지법」 제 34조 제1항 제1호에 따른 노인요양시설을 병설할 경우 포함), 보건진료소, 노인요양시설, 경찰파출소, 119안전신고센터, 어린이집, 도서관(건축연면적 1,000제곱미터 이하 규모), 5. 개발제한구역 주민의 주거, 생활편익 및 생업을 위한 시설의 다목 주택(건축법 시행령에 따른 단독주택), 라목 근린생활시설, 마목 주민 공동이용시설 가운데 경로당, 노인복지관, 읍면동 복지회관, 목욕장(마을공동 설치 이용 경우만 해당), 버스 간이승강장, 공중화장실 등이 해당된다.

별표 2에서는 건축물의 건축에서 허가 또는 신고의 세부기준은 개발제한구역의 훼손을 최소화할 수 있도록 필요한 최소 규모로 설치하도록 하고 있으며 일반적으로 건폐율 100분의 60이하, 높이 5층이하, 용적률 300% 이하로 규정한다. 주택 또는 근린생활시설을 건축하는 경우에는 건폐율 100분의 60 이하로 건축할 경우 높이 3층 이하, 용적률 300% 이하로서 기존면적을 포함하여 연면적 200제

곱미터 (5년 이상 거주자는 232제곱미터, 지정 당시 거주자는 300제곱미터, 해당 자가 200제곱미터를 초과할 시 300제곱미터까지 1회 허용) 이하로 건축하여야 하고 건폐율 100분의 20 이하로 건축하는 경우는 높이 3층 이하, 용적률 100퍼센트 이하로 건축할 수 있도록 하고 있다. 한옥 주택의 경우 건폐율 60%는 적절하며 대개는 높이가 2층 이하이기 때문에 별도의 개선안이 필요하지 않을 것으로 보인다.

### 3) 한옥보급을 위한 개선 방안

#### ① 행위제한과 허가대상

시행령 제19조에서 제시한 주택 및 근린생활시설의 신고 기준인 기존면적을 포함한 연면적의 합계가 100제곱미터 이하 또는 증축, 개축 및 대수선되는 연면적의 합계가 85제곱미터 이하를 한옥에 적용하였을 경우 채가 나뉘어 구성되거나 ‘ㄱ’, ‘ㄷ’자 형태의 한옥을 적용하기에는 어려움이 있으므로 해당 시설물을 한옥일 경우의 별도의 기준을 마련하는 것이 필요하다고 볼 수 있다.

또한 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령의 별표 1에서 제시한 허가 대상 건축물들의 기준은 모두 현대건축을 대상으로 정해진 것이기 때문에 한옥을 적용하기 위하여 추가적인 기준이 마련되어야 할 필요성이 있으며 해당 건축물들을 한옥으로 지을 경우 부담금 완화와 같은 인센티브를 제시하는 것도 좋은 방법이 될 수 있다.

취락지구에 한옥을 보급하기 위하여 별표1,(건축물 또는 공작물의 종류, 건축 또는 설치의 범위)에서 개선할 항목은 다음과 같다.

[표 3-1] 한옥보급을 위한 별표1 개선안

시설의 종류	건축 또는 설치의 범위	개선안
다. 주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택을 말한다. 이하 이 호에서 같다)	신축할 수 있는 경우는 다음과 같다. 가) 개발제한구역 지정 당시부터 지목이 대인 토지(이축된 건축물이 있었던 토지의 경우에는 개발제한구역 지정 당시부터 그 토지의 소유자와 건축물의 소유자가 다른 경우만 해당한다)와 개발제한구역 지정 당시부터 있던 기존의 주택[제24조에 따른 개발제한구역 건축물관리대장에 등재된 주택을 말한다. 이하 나) 및 다)에서 같다]이 있는 토지에만 주택을 신축할 수 있다.	한옥인 경우 가능/ 대지 주변 일정 크기의 임야를 대지로 형질변경(각종 부담금 감면혜택)을 가능하게 만들어 기존 건축/연면적 보다 더 큰 규모의 건축을 가능하도록
라. 근린생활시설	나) 개발제한구역 지정 당시부터 지목이 대인 토지(이축된 건축물이 있었던 토지의 경우에는 개발제한구역 지정 당시부터 그 토지의 소유자와 건축물의 소유자가 다른 경우만 해당한다)와 개발제한구역 지정 당시부터 있던 기존의 주택(제24조에 따른 개발제한구역 건축물관리대장에 등재된 주택을 말한다)이 있는 토지에만 근린생활시설을 신축할 수 있다.	근린생활시설을 한옥으로 할 경우 기존 대지인근의 대지를 지목이 대인 토지로 형질변경하여(대지) 더 넓은 면적의 개발이 가능하도록

이외에 별표 2의 취락지구로의 이축 및 이주단지의 조성에서는 법 제12조 제1항 제3호에 따라 이주단지의 규모는 주택 20호 이상으로 하나 여건이 적합하지 않을 경우 10호 이상으로도 가능하다고 명시하고 있다. 한옥이 이미 산재한 취락지구로의 이축하거나 입지를 지정하여 단지를 조성할 때 개발제한구역의 경관을 보전하기 위하여 한옥마을을 계획하는 것이 바람직하며 이를 유도할 수 있는 제도적 및 경제적 방안마련이 필요하다.

## ② 건축법

개발제한구역 내 주택의 경우 건축법의 적용을 받게 되어있는데 현재 건축법 또한 현대건축물을 대상으로 만들어진 기준이라 건축법의 개선안도 필요한 상

항이다.

건축법 시행령 제2조(정의)·제3조의2(대수선의 범위)에서는 한옥의 경우 대수선의 범위를 기둥·보·지붕틀 모두를 교체할 경우 또는 해체수리 공사를 대수선에 포함시키는 안을 고려하여야 한다. 한옥의 목구조 특성상 한옥의 해체를 통한 수리가 불가피한 경우가 많아 개축까지 대수선으로 포함할 필요가 있기 때문이다. 단, 완화 시 건축물의 안전을 고려하여 대수선 시 건축구조기술사의 안전 확인이 필요한 등의 세부 항목 마련이 필요하다.

시행령 제6조의2(기존의 건축물 등에 대한 특례)①의6에서 기존한옥을 개축 또는 대수선 시뿐만 아니라 ‘한옥밀집지역 내 한옥의 신축’ 일 경우도 특례 적용대상에 포함시키는 것을 안을 고려하는 것이다. 기존한옥을 개축 또는 대수선 시 대지와 법 제44조(도로와의 관계), 법 제46조(건축선의 지정), 법 제60조(건축물의 높이 제한)에 대해 특례가 적용되지만 기존한옥의 신축 시에는 적용이 되지 않아 완화규정의 취지를 살리지 못한다. 또한 현재 기존한옥이 밀집된 지역에서는 한옥이 너무 노후하여 개보수가 아닌 신축해야 하는 사례가 빈번히 이루어지고 있는데 이 경우 특례 조항에 적용되지 않아 기존한옥마을의 가로경관에 맞지 않거나 면적확보가 어려운 실정이다.

법 제36조(건축물의 철거 등의 신고), 시행규칙 제24조(건축물 철거·멸실의 신고)에서 한옥의 멸실방지를 위해 ‘한옥밀집지역 내 한옥’의 경우 철거·멸실 신고 추가하는 것이 필요하다. 현재 서울시의 경우 ‘한옥등록대장’을 운영하며, 지자체 조례로 금액지원이 된 한옥의 경우 일정기간 보존을 의무화하고 있으나, 상위 근거법이 마련되어 있지 않은 상태이다. 한옥의 철거·멸실 신고에 따른 허가여부는 지자체별 ‘한옥위원회’를 통해 결정하는 것을 원칙으로 하되, 사유재산 침해 등 문제의 소지가 있을 경우 철거·멸실 신고만 시행하더라도 한옥의 증감을 파악할 수 있는 근거자료가 마련되어 한옥정책개발 시 기초자료로써 활용도가 있다.

법 제38조, 시행령 제25조(건축물대장)에서 한옥현황 파악 및 체계적 관리

를 위한 건축물대장 기입내용에 한옥조항 추가하는 것이 필요하다. 건축법에서는 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하여야 한다는 조항이 있지만 한옥에 대한 서식, 기재 내용 등이 없는 실정이다. 매년 국토부에서 전국한옥현황 통계를 파악하고 있으나 건축물 대장상에 한옥관련 조항이 없어 구체적인 한옥건축물 현황을 파악하는데 어려움이 있다.<sup>11)</sup>

법 제42조(대지안의 조경) ①, 시행령 제27조(대지의 조경) ①의10에서는 한옥의 경우 면적이 200㎡(60평)이상의 대지에 건축하는 경우 조경 조치 예외사항 신설하는 것이 필요하다. 한옥의 경우 일반건축물과 달리 마당 등 외부공간 및 식재공간이 기본적으로 포함되며, 주변 환경 악화 방지 등 법 취지를 고려할 때 한옥에 대한 조경 및 식재의 의무조항은 불필요한 것으로 판단된다.

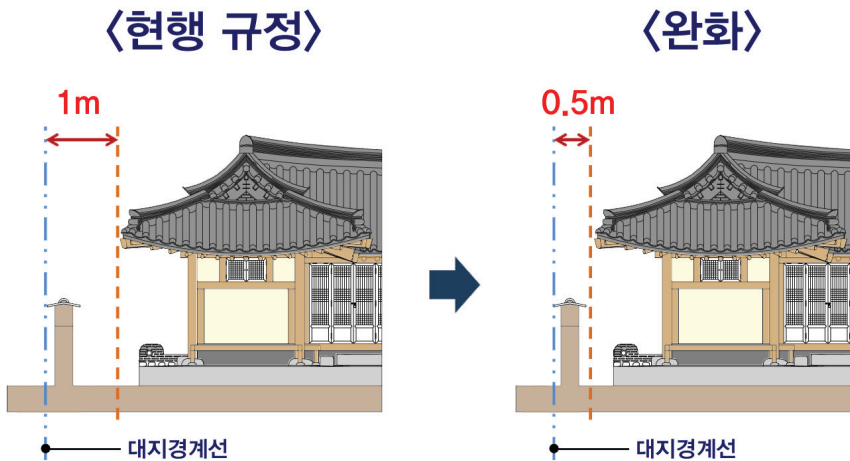
법 제61조 ①, 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ①의1에서는 한옥의 경우 정북방향의 인접 대지경계선으로부터의 띄어야 하는 조항에서 예외시켜도 무관할 것으로 판단된다. 본 법의 취지는 인접한 건축물 간의 양호한 일조확보임. 하지만한옥의 건축적 특성 및 공간개념(마당 등)을 고려했을 때 정북방향 인접 대지경계선으로부터 1m(높이 4m이하인 경우)를 띄우지 않아도 일조확보에 무리가 없기 때문이다.

법 제58조, 시행령 제80조의2(대지안의 공지), 별표 2에서는 한옥의 경우 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 이격거리 완화시켜주는 것이 필요하다. 이러한 이격거리 적용으로 인하여 한옥의 주요공간인 마당으로 인해 한옥의 적정면적의 확보가 어려운 실정이기 때문이다. 동법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한), 제82조(건축물의 높이 제한)과 함께 본 조항은 한옥의 면적감소의 주요 원인이 되고 있다 따라서 별표 2에서 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물의 이격거리를 한옥의 경우 ‘처마

---

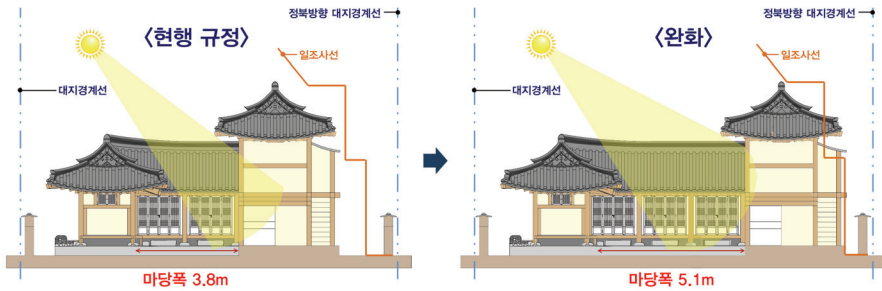
11) 매년 전국한옥현황 파악은 건축물 대장 내 기입된 ‘목구조, 와즙’을 기준으로 파악되고 있는 실정임

선 0.2m 이상 , 외벽선 0.5m 이상' 으로 완화시켜주는 안이 필요하다.



[그림 3-1] 한옥에서 건축선 적용배제의 효과

법 제60조 ①, 시행령 제82조 ④(건축물의 높이 제한)에서는 한옥마을(또는 한옥밀집지역) 내 한옥신축 시 가로사선제한 완화 또한 행정권고가 필요하다. 도심에 위치한 한옥의 경우 내부공간을 최대한 확보하려는 경향이 있고 도로에 의한 사선제한으로 인해 처마길이가 지나치게 짧아지는 현상이 발생하고 있고 개발제한구역 취락지구 내에 기반시설 확보로 도로에 인접한 한옥의 경우도 해당될 수 있기 때문이다. 완화적용의 경우 건축조례로 정하게 되어있지만 현재 조례에서 정하는 경우는 드문 것이 현실이므로 한옥마을(또는 한옥밀집지역) 내 한옥신축 시 건축물의 높이 제한 완화 규정 포함 또는 조례에 포함되도록 행정권고가 필요하다고 판단된다.



[그림 3-2] 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 적용 배제의 효과

건축법에서 한옥 보급을 위하여 개정되어야 할 내용을 정리하면 표 3-2와 같다.

[표 3-2] 한옥 보급을 위한 건축법 개정안

관련법	내용	개정 내용
「건축법」	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시행령 제2조(정의)·제3조의2(대수선의 범위) : 한옥의 경우 대수선의 범위를 기둥·보·지붕틀 모두를 교체할 경우 또는 해체수리 공사를 대수선에 포함 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한옥의 목구조 특성상 한옥의 해체를 통한 수리가 불가피한 경우가 많아 개축까지 대수선으로 포함할 필요가 있음</li> <li>- 단, 완화 시 건축물의 안전을 고려하여 대수선 시 건축구조기술사의 안전 확인이 필요한 세부 항목 마련이 필요</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 한옥의 경우 대수선의 범위를 기둥·보·지붕틀 모두를 교체할 경우 또는 해체수리 공사를 대수선에 포함</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시행령 제6조의2(기존의 건축물 등에 대한 특례)①의6 : 기존한옥을 개축 또는 대수선 시뿐만 아니라 ‘한옥밀집지역 내 한옥의 신축’ 일 경우도 특례 적용대상에 포함 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존한옥을 개축 또는 대수선 시 대지와 법 제44조(도로와의 관계), 법 제46조(건축선의 지정), 법 제60조(건축물의 높이 제한)에 대해 특례가 적용되지만 기존한옥의 신축 시에는 적용이 되지 않아 완화규정의 취지를 살리지 못함</li> <li>- 또한 현재 기존한옥이 밀집된 지역에</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 한옥밀집지역 내 한옥의 신축’ 일 경우특례 적용대상에 포함</li> </ul>



<p>서는 한옥이 너무 노후하여 개보수가 아닌 신축해야 하는 사례가 빈번히 이루어지고 있음. 이 경우 특례 조항에 적용되지 않아 기존한옥마을의 가로경관에 맞지 않거나 면적확보가 어려운 실정임</p>	
<p>○ 법 제36조(건축물의 철거 등의 신고), 시행규칙 제24조(건축물 철거·멸실의 신고) : 한옥의 멸실방지를 위해 ‘한옥밀집지역 내 한옥’의 경우 철거·멸실 신고 추가</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재 서울시의 경우 ‘한옥등록대장’을 운영이며, 지자체 조례로 금액지원이 된 한옥의 경우 일정기간 보존을 의무화하고 있으나, 상위 근거법이 마련되어 있지 않음</li> <li>- 한옥의 철거·멸실 신고에 따른 허가여부는 지자체별 ‘한옥위원회’를 통해 결정하는 것을 원칙으로 하되*, 사유재산 침해 등 문제의 소지가 있을 경우 철거·멸실 신고만 시행하더라도 한옥의 증감을 파악할 수 있는 근거자료가 마련되어 한옥정책개발 시 기초자료의 활용도가 있음</li> </ul>	<p>○ ‘한옥밀집지역 내 한옥’의 경우 철거·멸실 신고 내용 추가</p>
<p>○ 법 제38조, 시행령 제25조(건축물대장) : 한옥현황 파악 및 체계적 관리를 위한 건축물대장 기입내용에 한옥조항 추가</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법에서는 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하여야 한다는 조항이 있지만 한옥에 대한 서식, 기재 내용 등이 없는 실정임</li> <li>- 매년 국토부에서 전국한옥현황 통계를 파악하고 있으나 건축물 대장상에 한옥관련 조항이 없어 구체적인 한옥건축물 현황을 파악하는데 어려움이 있음</li> <li>※ 매년 전국한옥현황 파악은 건축물 대장 내 기입된 ‘목구조, 와집’을 기준으로 파악되고 있는 실정임</li> </ul>	<p>○ 건축물대장 기입내용에 한옥조항 추가</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법 제42조(대지안의 조경) ①, 시행령 제27조(대지의 조경) ①의10 : 한옥의 경우 면적이 200㎡(60평)이상의 대지에 건축하는 경우 조경 조치 예외사항 신설             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한옥의 경우 일반건축물과 달리 마당 등 외부공간 및 식재공간이 기본적으로 포함되며, 주변 환경 악화 방지 등 법 취지를 고려할 때 한옥에 대한 조경 및 식재의 의무조항은 불필요함</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 한옥의 경우 면적이 200㎡이상의 대지에 신축하는 경우 조경 조치 예외사항에 추가</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법 제58조, 시행령 제80조의2(대지안의 공지), 별표 2 : 한옥의 경우 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 이격거리 완화             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한옥의 주요공간인 마당으로 인해 한옥의 적정면적의 확보가 어려운 실정임                 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 동법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한), 제82조(건축물의 높이 제한)과 함께 본 조항은 한옥의 면적감소의 주요 원인이 됨</li> </ul> </li> <li>- 따라서 별표 2에서 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물의 이격거리를 한옥의 경우 ‘처마선 0.2m 이상, 외벽선 0.5m 이상’으로 완화</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 한옥의 경우 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 이격거리 완화 (처마선 0.2m이상, 외벽선 0.5m 이상)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법 제60조 ①, 시행령 제82조 ④(건축물의 높이 제한) : 한옥마을(또는 한옥밀집지역) 내 한옥신축 시 가로사선제한 완화 또한 행정권고             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도심에 위치한 한옥의 경우 내부공간을 최대한 확보하려는 경향이 있고 도로에 의한 사선제한으로 인해 처마길이가 지나치게 짧아지는 현상이 발생</li> <li>- 완화적용의 경우 건축조례로 정하게 되어있지만 현재 조례에서 정하는 경우는 드문 것이 현실임. 따라서 한옥마을(또는 한옥밀집지역) 내 한옥신축 시 건축물의 높이 제한 완화 규정 포함 또는 조례에 포함되도록 행정권고 필요</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 한옥마을(또는 한옥밀집지역) 내 한옥신축 시 가로사선제한 완화 또는 행정권고</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 법 제61조 ①, 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ①의1 : 한옥의 경우 정북방향의 인접 대지경계선으로부터의 띄어야하는 조향에서 예외 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 법의 취지는 인접한 건축물 간의 양호한 일조확보임. 하지만한옥의 건축적 특성 및 공간개념(마당 등)을 고려했을 때 정북방향 인접 대지경계선으로부터 1m(높이 4m이하인 경우)를 띄우지 않아도 일조 확보에 무리가 없음</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 한옥의 경우 정북방향의 인접대지경계선으로부터의 이격거리 조향 예외</li> </ul>
「주택건설 기준등에 관한 규정」	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 제25조(진입도로), 제26조(주택단지 안의 도로) ① : 한옥마을 특성에 따른 도로 기준 신설 또는 기준 완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한옥의 경우 일반 현대건축물과 달리 좁고 굽은 자연스런 골목길이 마을경관에 중요한 디자인 요소임</li> <li>- 블록형 단독주택에 한옥마을 조성 시 소방 및 안전을 위한 차량통행에 불편을 주지 않는 범위에서 도로폭에 대한 규정 완화 필요</li> <li>- 300세대 미만의 경우 진입도로 폭 6m이상(제25조), 주택단지 안의 도로의 경우 6m이상의 도로를 설치(제26조)해야 한다는 조향을 ‘한옥의 경우 3~4m로 완화’ 또는 ‘한옥마을 도로체계’ 신설</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 300세대 미만 한옥마을 조성 시 도로폭을 3~4m로 완화</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 제27조(주차장) ①의 3 : 한옥마을의 경우 개별주차장이 아닌 공동주차장 설치 의무화 및 주차장 완화구역에 추가 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한옥마을의 경우 개별주차장이 아닌 ‘공동주차장 설치’ 의무조항 및 주차장 완화구역에 ‘한옥마을 및 한옥밀집지역’을 추가하여 한옥의 형태적 특성 및 마을경관 유지 필요</li> <li>※ 현재 주차장법 시행령의 경우 전통한옥밀집지역 내 전통한옥의 경우만 부설주차장 설치기준에서 제외됨</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 한옥마을의 경우 공동주차장 설치 의무화 및 주차장 완화구역에 추가</li> </ul>

## 2. 취약지구의 정비사업 개선

### 1) 주민지원사업

#### ① 주민지원사업 법적 근거

개발제한구역 취약지구를 대상으로 하는 주민지원사업은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』의 제16조(주민지원사업 등)에 근거를 두고 있으며, 각 지자체 단체장은 관리계획에 따라 주민지원사업, 훼손지 복구사업을 시행할 수 있음을 법에서 명시하고 있다. 그리고 주민지원사업에서 드는 비용은 「국가균형발전 특별법」에 따른 광역·지역발전특별회계를 통해 지원가능하도록 하고, 이에 대한 지원기준, 금액 등은 국토해양부장관이 정하도록 규정하고, 국토해양부장관은 지정된 취약지구에 건설하는 주택에 대해서는 「주택법」에 따른 국민주택기금을 우선적으로 지원할 수 있음을 법조문에서 명시하여 취약지구에 대한 재원지원에 대한 법적 근거를 명확히 한다.

#### 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』

제16조(주민지원사업 등) ① 시장·군수·구청장은 관리계획에 따라 다음 각 호의 사업을 시행할 수 있다. <개정 2009.2.6>

1. 개발제한구역 주민의 생활편익과 복지의 증진 및 생활비용의 보조 등을 위한 지원사업

2. 개발제한구역 보전과 관리 등을 위한 훼손지 복구사업

② 국토해양부장관은 「국가균형발전 특별법」에 따른 광역·지역발전특별회계에서 제1항 각 호의 사업에 드는 비용을 지원할 수 있다. 이 경우 지원기준·금액 등은 제30조의시정명령에 관한 업무, 제30조의2의 이행강제금의 부과·징수에 관한 업무, 제34조의 과태료의 부과·징수에 관한 업무의 처리실적과 개발제한구역 관리실태 등을 종합적으로 고려하여 국토해양부장관이 정한다. <개정 2009.2.6, 2009.4.22>

③ 국토해양부장관은 제15조제1항에 따라 지정된 취약지구에 건설하는 주택에 대하여는 「주택법」에 따른 국민주택기금을 우선적으로 지원할 수 있다.(이후생략)

『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령』

제27조(주민지원사업) ① 법 제16조에 따른 주민지원사업의 세부 내용은 다음 각 호와 같다. <개정 2009.8.5, 2011.9.16>

1. 생활편익사업: 도로, 주차장, 공원, 상·하수도, 소하천·구거(구거: 도랑), 오수처리시설, 초고속정보통신망 등 기반시설의 설치·정비와 이와 관련된 부대사업

2. 복지증진사업: 마을회관, 어린이놀이터 등의 설치·정비와 이와 관련된 부대사업

2의2. 생활비용보조사업: 개발제한구역 주민 중 저소득 취약계층 세대를 대상으로 학자금·장학금, 전기료, 건강보험료, 정보·통신비 등 주민의 생활에 필요한 비용을 지원하는 사업. 이 경우 해당 연도의 주민지원사업에 드는 비용 중 100분의 50 범위에서 시행할 수 있으며, 이에 따른 지원금액은 국토해양부장관이 기획재정부장관과 협의한 금액으로 한다.

3. 소득증대사업: 공동작업장, 공동창고, 자연생태 및 화훼마을, 주말농장 등 소득증대시설의 설치·정비와 이와 관련된 부대사업

4. 연구·조사사업: 개발제한구역에서 해제되는 지역의 계획적 개발을 유도하기 위한 지구단위계획 수립사업

② 시장·군수·구청장이 법 제16조제2항에 따라 「국가균형발전 특별법」에 따른 광역·지역발전특별회계(이하 "광역·지역발전특별회계"라 한다)의 지원이 필요한 주민지원사업을 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 주민지원사업계획을 수립하여 시·도지사를 거쳐(특별자치도지사의 경우는 제외한다) 해당 사업을 시행하려는 연도의 직전 연도 3월 말일까지 국토해양부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2009.5.29>

1. 사업 목적

2. 사업 개요

3. 지원 대상지역 및 그 주변지역의 일반현황과 특성

4. 사업별 추진계획 및 필요성

5. 자원 조달 및 투자계획

6. 그 밖에 사업의 추진에 필요한 사항

③ 국토해양부장관은 제2항에 따른 주민지원사업계획을 받으면 그 사업계획의 내용과 국고보조금 등에 관하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 그 결과를 시장·군수·구청장에게 알려야 한다.

④ 국토해양부장관은 주민지원사업에 필요한 비용을 해당 지방자치단체의 재정자립도를 감안하여 100분의 90의 범위에서 다음 각 호와 같이 지원할 수 있다. <개정 2009.8.5>

1. 재정자립도가 40퍼센트를 초과하는 경우: 100분의 70 이내

2. 재정자립도가 30퍼센트를 초과하고 40퍼센트 이하인 경우: 100분의 80 이내
3. 재정자립도가 30퍼센트 이하인 경우: 100분의 90 이내
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 주민지원사업계획의 수립 및 집행에 필요한 사항은 국토해양부장관이 정한다.

## ② 주민지원사업의 종류 및 재원지원

### □ 주민지원사업의 종류

수도권 개발제한구역내 취락지구를 대상으로 하는 주민지원사업으로는 취락지구정비사업, 생활편익사업, 복지증진사업 등이 있고<sup>12)</sup>, 주택건설자금지원 등과 같은 취락지구내 주택을 대상으로 하는 재정지원 방안이 마련되어 있다. 우선 취락지구 정비사업은 지구단위계획에 의한 체계적인 취락정비로, 정비사업에서는 도시기반시설 및 주민복지시설의 설치를 지원한다. 생활편익사업은 취락지구 주변 및 안의 도로, 그 외 주차장·공원 등 도시기반시설을 설치하거나 정비하는 사업이며, 복지증진사업은 주민복지와 관련된 마을회관·어린이놀이터 등 복지시설의 설치 및 정비사업이다. 이와 같은 주민지원사업과 더불어 주택건설지원자원을 통해 취락지구내 주택을 신축하거나 개량할 때 그 자금에 대해 융자지원을 하고 있다.

### □ 주민지원사업비의 지원범위<sup>13)</sup>

도시기반시설 및 복지증진사업은 소요사업비의 100% 범위내에서 국가 및 지방자치단체가 지원하고, 이 중에서 소요사업비의 70% 범위내에서 국가가 지원하며, 소요사업비의 30% 범위내에서 지방자치단체가 지원하도록 범위를 정하고 있다. 또한 취락지구내 주택의 신축과 개량을 위한 자금은 국민주택기금을 통해

12) 2011년 수도권 개발제한구역 관리계획 기준이다. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제27조 주민지원사업의 종류는 생활편입사업, 복지증진사업, 생활비용보조사업, 소득증대사업, 연구조사사업으로 주택과 관련된 내용은 없다.

13) 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제27조 주민지원사업 4항에서는 주민지원사업에 필요한 비용을 지방자치단체의 재정자립도에 따라 100분의 90 이내에서 차등 지원하고 있다.

장기저리의 용자이다.

□ 주민지원사업 시행의 우선순위<sup>14)</sup>

주민지원사업의 시행은 취약지구를 최우선으로 하여 지원하며 점차로 지원 범위를 취약지구가 아닌 집단취락 및 그 외 지역으로 확대할 수 있다. 계획적인 정비를 위하여 지구단위계획을 수립하는 경우를 최우선으로 하여 주민지원사업을 실시하며, 예산의 범위내에서 기반시설에 대한 지원, 주민복지시설에 대한 지원의 순서로 시행 가능하다. 국민주택기금에 의한 주택건설자금 용자지원은 취약지구에는 주택에 한하여 실시하되, 이 경우에도 취약지구정비사업을 실시하는 경우에 우선하여 지원한다. 수도권 개발제한구역 관리계획에서 규정하고 있는 주민지원사업의 우선순위는 아래와 같다.

〈 주민지원사업 우선순위 〉

- 1 순위 : 취약지구 정비사업(도시기반시설)
- 2 순위 : 취약지구내 생활편익사업
- 3 순위 : 집단취락내 주민복지시설 및 생활편익사업
- 4 순위 : 취약지구 정비사업(주민복지시설)
- 5 순위 : 기타지역 주민복지시설
- 6 순위 : 집단취락내 주민복지시설

※ 필요에 따라 취약지구 정비사업계획에 의한 복지증진사업을 우선하여 지원가능

③ 주민지원사업 현황

2012년 기준으로 개발제한구역내 취약지구를 대상으로 하는 주민지원사업 현황은 아래와 같이 105건 국고투입액은 약 343억원으로, 기반시설에 해당하는 생활편익부분이 약 293억원으로 다수를 차지하고, 그 외 복지증진을 위한 사업에 약 41억원, 소득증대사업에 약23억의 국고가 투입되고 있다. 생활편익증진을 위한 기반시설에는 마을진입도로, 주차장, 상하수도, 소하천 및 교량, 농배수로, 소공원

14) 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에서는 주민지원사업 시행의 우선순위가 없다.

이 해당되며, 복지증진을 위해서는 마을회관, 어린이놀이터, 건강증진시설이 건립되고 있으며 마을공동 창고·작업장·판매장, 생태(농촌)체험마을 등 소득증대 사업도 시행되고 있다.

[표 3-3] 사업유형별 지원내

구분	세부 사업유형	건수	금액
계		105	34,335
생활편익 (기반시설)	마을진입도로, 주차장	45	16,623
	상하수도	2	1,296
	소하천 및 교량	8	2,086
	농배수로	17	3,354
	소공원	6	4,530
	기타	6	1,470
복지증진	마을회관	6	1,656
	어린이놀이터, 건강증진시설	11	2,782
소득증대	마을공동 창고·작업장·판매장	3	338
	생태(농촌)체험마을	1	200

※ 출처 : 국토해양부(2012), 녹색도시과, 보도자료

지역별 개발제한구역내 취락지구에 투입된 주민지원사업비의 총액은 약 460억원으로 이중 국고금액은 약340억원이 차지한다. 취락지구 면적이 가장 넓은 경기도에 가장 많은 주민지원사업비가 지원되고 있으며, 그 외 지역에 대해서는 40억~20억원 규모에서 주민지원사업비가 분포한다. 이러한 결과를 통하여 지역별 지정규모의 편차를 보이는 취락지구에 대해 지원비가 유사하게 분포하는 것은 취락지구의 밀도가 높은 곳에 대한 주민지원사업이 상대적으로 소원할 가능성이 있다는 것을 보여주는 것이다. 현행 개발제한구역내 집단 취락에 관한 규제가 모든 집단취락에 동일하게 획일하게 적용되어 발생하는 문제와 같은 의미이다.



[표 3-4] 2012년 개발제한구역 내 주민지원사업비 시도별 지원내역(단위 : 백만원)

사도	지 원 내 역	국고금액	총사업비
계	105건	34,335	45,918
서 울	구로구 공동 공원조성 등 4건	2,821	3,735
부 산	금정구 선동 상현마을~기장간 도로개설 등 7건	3,234	4,095
대 구	동구 백안동 석축외 2개소 정비공사 등 16건	2,387	2,743
인 천	남동구 도림3지구 소3-1호선 도로개설 등 3건	1,810	2,254
광 주	남구 칠석,도금 생활하수처리시설 등 3건	1,856	2,160
대 전	동구 소호동 27-3번지선 도로확포장 등 5건	2,488	2,953
울 산	동구 쇠평마을 안길정비 등 4건	2,004	2,484
경 기	의정부시 본둔야 주차장 정비 등 20건	7,462	13,300
충 북	청원군 시목1리 마을안길 정비 등 10건	1,539	1,770
충 남	공주시 생태하천(송곡리) 조성 등 11건	2,427	2,719
전 남	담양군 청용응기 배수로 정비 등 6건	2,001	2,213
경 북	고령군 좌학근린공원 조성 등 3건	1,692	1,957
경 남	김해시 화목동 마을소공원 조성 등 13건	2,614	3,535

※ 출처 : 국토해양부(2012), 녹색도시과, 보도자료

#### ④ 주민지원사업 중 공동시설 사례

아래는 2012년 개발제한구역내 취락지구를 대상으로 한 주민지원사업 중 공동시설과 관련된 사업을 정리한 내용으로, 총 19건의 주민 공동시설에 대한 지원이 이루어지고 있으며, 주민복지를 위한 놀이터 개보수, 건강증진시설, 주차장 조성 등이 사업에 포함된다. 또한 주민의 소득증대와 작업공간을 위한 지원이 실시되고 있으며, 2012년 주민지원사업 중 공동시설 부분에서는 마을회관이 7건으로 많은 부분을 차지하고 있다.

[표 3-5] 2012년 주민지원사업 중 공동시설 지원사례

시도명	시군구명	구분	사업명
경남	김해시	복지	진영 우동마을 어린이놀이터 개보수
대구시	달성군	복지	(마시동마을)건강증진시설, 주차장조성
대구시	달성군	복지	(안박실마을)건강증진시설, 주차장조성
대구시	달성군	복지	(선녀곡마을)건강증진시설, 주차장조성
부산시	강서구	복지	강서구 일원 생활체육시설 설치
울산시	동구	복지	어린이놀이터 등 부대사업
충남	연기군	복지	연기 복지증진시설 확충사업
충북	옥천군	복지	하동리 어린이놀이터 및 소공원조성공사
부산시	기장군	소득	철마 연꽃공원 주변 농산물판매장 신축
경남	창원시	작업장	회성동 공동창고
충남	공주시	작업장	주민공동작업장
울산시	중구	체험	체류형 농촌 생태 체험 마을 조성사업
경남	김해시	회관	진례 평지마을 경로당신축
경남	김해시	회관	대동 성안마을회관 신축
대전시	중 구	회관	무수동 다목적회관 건립공사
부산시	기장군	회관	내리 오신마을회관 건립
부산시	강서구	회관	강서구 일원 마을회관 리모델링
전남	장성군	회관	남면 신평마을 한옥회관 신축
충남	금산군	회관	문암마을회관 주변정비

※ 출처 : 국토해양부(2012), 녹색도시과, 내부자료

2011년 개발제한구역내 취락지구를 대상으로 한 주민지원사업 중 공동시설 지원 내역을 보면, 공동작업장, 공동저장소 등 작업장에 대한 지원사례가 다수를 차지하였고, 이 외에도 소득, 쉼터, 체험, 마을회관 등을 대상으로 지원사업이 실시되었다.

[표 3-6] 2011년 주민지원사업 중 공동시설 지원사례

시도	시군구명	구분	사업명
광주시	광산구	소득	선동마을 소득증대사업
경기도	양주시	쉼터	장흥면 교현리 체육시설 및 쉼터조성
경기도	남양주시	작업장	연꽃체험마을 작업장 및 판매장 조성사업
경남	김해	작업장	진영사산마을 체력증진 및 주민편의시설 설치
경남	김해	작업장	대동월촌마을 공동작업장설치
대구시	달성군	작업장	건강증진시설(찜질방,주차장,공동창고)
울산시	울주군	작업장	웅촌 대북마을 농산물선과장 설치공사
전남	나주시	작업장	학산리 농산물하치장 신축공사
전남	화순군	작업장	이십곡리 한약초 저온저장고 설치사업
전남	나주시	작업장	평상리2구 공동저온저장고 설치사업
경기도	고양시	체험	선유동 농촌체험마을 조성사업
대구시	달성군	체험	상원리 농촌체험마을 조성사업
경남	마산	회관	감나무골 마을회관 신축공사
대구시	달성군	회관	가창 정대리, 하빈기곡리,묘리 마을회관 태양광발전시설
대전시	중구	회관	무수동 다목적회관 건립공사
충북	청원군	회관	하석2리 경로당 태양광 발전시설

※ 출처 : 국토해양부(2012), 녹색도시과, 내부자료

[표 3-7] 2011년 주민지원사업 중 공동시설 지원 사례

구분	내용
<p>부산 기장군 철마연꽃공원</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부산 기장군 철마 연꽃공원 판매장 100㎡ 신축</li> </ul> 
<p>대구 달성군</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대구광역시 달성군 농촌체험마을은 과일(블루베리, 산딸기) 따기 체험을 위한 공동작업장 및 창고가 지어짐</li> <li>면적은 330㎡이고 투자비용은 2억원</li> </ul> 
<p>경남 마산 내서읍</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>마산 내서읍 신목마을 감나무골에 개발제한 주민지원사업으로 마을회관을 신축. 연면적은 99.84㎡에 지상 1층 건물</li> <li>내서읍에서는 마을회관에 경로당을 운영하여 난방비등 기초생활비용을 지원</li> </ul> 

## 2) 취락지구 정비사업

### ① 취락지구 정비사업 기본방향

이덕복 외(2002)<sup>15)</sup>의 연구에 따르면 개발제한구역내 취락지구 정비사업은 취락의 규모, 분포, 토지이용특성, 기반시설 및 공공서비스 접근성, 사회경제적 특성 및 기타 주변상황을 고려하여 기본방향을 설정하여야 하며, 취락지구의 주거공간과 생산공간이 효율적으로 재배치되어 주민들의 생업활동에 불편함을 해소하고 주민들에게 쾌적한 주거환경을 조성하도록 해야 한다고 주장한다. 또한 위의 연구에서는 각각의 취락지구 특성을 고려한 적합한 행위제한의 완화와 정비대책이 필요함을 분명히 하였다.

### ② 취락지구 정비사업 법적 근거

취락지구 정비사업은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』 시행령 제25조(취락지구의 지정기준 및 정비)를 근거로 하여 시행된다. 각 지자체장은 주거환경을 개선하고 기반시설을 정비하기 위해서 취락지구 정비사업을 시행할 수 있고, 이를 시행시에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 취락지구를 지구단위계획구역으로 수립하여 시행하도록 규정되어 있다.

#### 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령』 제25조

제25조(취락지구의 지정기준 및 정비) ① 법 제15조제2항에 따른 취락지구(이하 "취락지구"라 한다)의 지정기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2009.8.5, 2012.4.10> [중간 생략]

③ 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 취락지구에서 주거환경을 개선하고 기반시설을 정비하기 위한 사업(이하 "취락지구정비사업"이라 한다)을 시행할 수 있다.

④ 제3항에 따라 취락지구정비사업을 시행할 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 취락지구를 지구단위계획구역으로 지정하고 취락지구의 정비를 위한 지구단위계획(이하 "취락지구정비계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. <개정 2012.4.10>

⑤ 취락지구의 지정, 취락지구정비사업의 시행 및 취락지구정비계획의 수립에 필요한 세부사항은 국토해양부령으로 정한다.

15) 이덕복 외(2002), 「개발제한구역 취락정비방안 연구」, 건설교통부, p.16.

### ③ 개발제한구역 내 취락정비 지침 중 취락정비계획수립

개발제한구역내 취락정비 지침에 따르면 취락지구 정비사업에 대한 우선순위는 지구단위계획 수립 후 불량주거지 등에 대한 정비를 제1순위로 하고 그 다음으로 취락지구내 생활편익사업, 제3순위로 취락지구내 복지증진사업 순이다. 그리고 취락지구 정비사업 시행을 위해서는 취락정비계획을 수립하고 진행해야 하며, 그 내용은 공공시설의 설치·정비에 관한 계획, 마을공동이용시설의 설치·정비에 관한 계획, 건축물부지의 조성 및 정비에 관한 계획, 건축물의 건축 및 정비에 관한 계획, 기타 취락정비사업의 시행에 관하여 필요한 계획이 해당된다.<sup>16)</sup>

취락지구 정비사업에서 건축물의 규모제한은 아래와 같이 정해져 있다. 공공시설은 각 시설의 설치근거법령에서 정하는 바에 따라 과대하지 않게 적정규모로 계획해야 하며, 부락공동이용시설은 취락의 규모와 기능에 따라 필요한 시설을 적정한 규모로 계획 가능하다. 또한 생활편익시설은 주택·공장등 신축이 금지된 용도의 기존건축물을 동일 규모내의 용도변경 사용에 한하여 허용하게 되며, 공공시설 및 부락공동이용시설과 생활편익시설중 병원, 슈퍼마켓, 금융업소 및 학원은 4층까지 건축 가능하다. 또한 4층이하의 다세대주택 또는 공동주택으로 건축하는 주택은 1호당 면적을 132제곱미터이하로 하되 기존주택 호수의 범위내에서 계획해야 하고, 간선도로변의 상업용건물은 3층의 범위내에서 계획되어야 한다.

---

16) 개발제한구역내취락정비지침[시행 1995.3.20] [국토해양부훈령 제37호, 1995.3.20, 일부개정], 국토해양부

[표 3-8] 취락지구 정비사업에서의 건축물의 허용규모

구분	허용규모
공공시설	각 시설의 설치근거법령에서 정하는 바에 따라 과대하지 않게 적정규모로 계획
부락공동이용시설	취락의 규모와 기능에 따라 필요한 시설을 적정한 규모로 계획
생활편익시설	주택·공장 등 신축이 금지된 용도의 기존건축물을 동일 규모내의 용도변경 사용에 한하여 허용
공공시설 및 부락공동이용시설과 생활편익시설 중 병원, 슈퍼마켓, 금융업소 및 학원	4층까지 건축 가능
4층이하의 다세대주택 또는 공동주택	1호당 면적을 132제곱미터이하로 하되 기존주택 호수의 범위내에서 계획
간선도로변의 상업용건물	3층의 범위내에서 계획

※ 출처 : 개발제한구역내 취락정비지침[시행 1995.3.20] 정리

### 3) 한옥보급을 위한 개선방안

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 및 시행령의 주민지원사업 내용은 생활편익사업, 복지증진사업, 소득증대사업, 연구조사사업으로 주택과 관련된 내용이 빠져있다. 주민들과의 면담 결과 이러한 사업이 있는지를 모르는 주민들이 거의 대다수였다. 이들은 이러한 지원사업의 필요성에 대해 동감하면서도 생활의 불편함으로 인하여 살고 있는 ‘집’을 수리하거나 신축하는데 도움 받기를 더 원하고 있었다. 한옥에 거주하는 주민의 경우 가능하다면 한옥에 지속적으로 거주하고 싶어하는 사례도 있었으나 고비용을 본인이 떠안기에는 경제적 여건이 뒷받침이 되지 않아 어려움이 많다. 취락지구 거주민들의 경제적 여건을 고려할 때 주민 주도의 자력정비는 어려운 부분이 확인되었다.

따라서 주민지원사업의 내용에 주택개량사업과 같은 주택관련 사업을 추가하고 이 사업에서 한옥과 관련한 특례 조항을 만들어 한옥을 유도할 수 있을 것이다. 수리를 해서 계속 살 수 있는 한옥의 경우에 거주자의 소득 수준에 따라 수리 비용을 보조해 줄 수 있는 기준을 마련하여 한옥의 멸실을 방지 할 수 있을 것이다. 또한 주택이 심각하게 노후화되어 신축이 필요할 경우 한옥으로 신축할 때 보조할 수 있는 비율을 조정하여 한옥을 유도할 수 있을 것이다. 경제적 여건이 좋아 자력으로 한옥을 신축할 수 있는 경우에는 기타 주민지원사업에서 인센티브를 줄 수 있도록 하여 지원 대상의 형평성 문제를 해소 할 수 있다고 판단된다.

### 3. 부담금 개선

#### 1) 부담금의 체계

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법과 시행령에서는 개발제한구역의 보전과 관리를 위한 재원을 확보하기 위하여 개발제한구역 보전 부담금과 관련된 사항을 제시하고 있다.<sup>17)</sup>

#### 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』

제21조(개발제한구역 보전 부담금) ① 국토해양부장관은 개발제한구역의 보전과 관리를 위한 재원을 확보하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 개발제한구역 보전부담금(이하 "부담금"이라 한다)을 부과·징수한다.  
<개정 2009.2.6>

1. 해제대상지역 개발사업자 중 제4조제6항에 따라 복구계획을 제시하지 아니하거나 복구를 하지 아니하기로 한 자
2. 제12조제1항 단서 또는 제13조에 따른 허가(토지의 형질변경 허가나 건축

17) 개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제21조(개발제한구역 보전 부담금)~제27조(이의신청)과 시행령 제36조(부담금의 산정기준)~제39조의2(부담금의 용도)



물의 건축 허가에 해당하며, 다른 법령에 따라 제12조제1항 단서 또는 제13조에 따른 허가가 의제되는 협의를 거친 경우를 포함한다)를 받은 자

② 부담금을 내야 할 자(이하 "납부의무자"라 한다)가 대통령령으로 정하는 조합으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 조합원(조합이 해산된 경우에는 해산 당시의 조합원을 말한다)이 부담금을 내야 한다.

1. 조합이 해산된 경우

2. 조합의 재산으로 그 조합에 부과되거나 그 조합이 내야 할 부담금·가산금 등을 충당하여도 부족한 경우

[제목개정 2009.2.6]

제22조(부담금 부과를 위한 자료의 통보) ① 제4조제5항에 따른 해제대상지역 개발계획의 결정권자는 개발계획을 결정하면 지체 없이 그 내용을 국토해양부장관에게 알려야 한다.

② 시장·군수·구청장(다른 법령에 따라 제12조제1항 단서 또는 제13조에 따른 허가가 의제되는 협의를 거친 경우에는 해당 허가권자를 말한다)은 제12조제1항 단서 또는 제13조에 따라 허가를 하면 지체 없이 그 내용을 국토해양부장관에게 알려야 한다.

[전문개정 2009.2.6]

제23조 삭제 <2009.2.6>

제24조(부담금의 산정 기준) ① 제21조제1항제1호에 따른 부담금은 해제대상지역의 제곱미터당 개별공시지가 평균치의 100분의 10에 해당 지역의 면적을 곱하여 산정한다. 이 경우 바다 및 하천의 면적을 제외한다.

② 제21조제1항제2호에 따른 부담금은 다음의 산식에 따른 금액으로 한다.

부담금 = (개발제한구역이 있는 시·군 또는 자치구의 개발제한구역 외의 지역에 위치하는 같은 지목에 대한 개별공시지가의 평균치 - 허가 대상 토지의 개별공시지가) × 허가 받은 토지형질변경 면적과 건축물 바닥면적의 2배 면적 × 100분의 150의 범위에서 별표에서 규정하는 시설별 부과율

③ 제1항 및 제2항에 따른 개별공시지가는 제4조제5항에 따른 해제대상지역 개발계획의 결정과 제12조제1항 단서 또는 제13조에 따른 허가 당시 그 직전에 공시된 개별공시지가를 기준으로 한다.

④ 그 밖에 부담금 산정에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.6]

제25조(부담금의 부과·징수 및 납부 등) ① 국토해양부장관은 제22조에 따른 내용을 통보받으면 지체 없이 부담금을 부과하여야 하며 제4조제4항에 따른 복구를 하지 아니한 자에 대하여는 제21조제1항제1호에 따른 부담금을 지체 없이

부과하여야 한다. <개정 2009.2.6>

② 제21조제1항제1호에 따른 부담금의 납부기한은 부담금을 부과한 날부터 6개월(제1항 단서에 따른 부담금 납부기한은 1개월)로 하고, 제21조제1항제2호에 따른 부담금은 부과한 날부터 1개월로 한다. 다만, 제21조제1항제1호에 따른 부담금의 납부는 부득이한 사유가 인정되는 경우에 한하여 국토해양부장관의 허가를 받아 1년 이내의 범위에서 납부기한을 연장하거나 분할납부하게 할 수 있다. <개정 2009.2.6>

③ 부담금은 현금으로 내는 것을 원칙으로 한다. 다만, 국토해양부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부의무자의 신청이 있으면 부과 대상 토지나 그와 유사한 토지로 대신 내는 것을 허가할 수 있다.

④ 국토해양부장관은 납부의무자가 부담금을 납부기한까지 내지 아니하면 납부기한이 지난 후 10일 이내에 독촉장을 발부하여야 한다. 이 경우 납부기한은 독촉장을 발부한 날부터 15일로 한다.

⑤ 국토해양부장관은 납부의무자가 제2항에 따른 납부기한까지 부담금을 내지 아니하면 부담금의 100분의 5에 해당하는 가산금을 부과할 수 있다.

⑥ 국토해양부장관은 납부의무자가 독촉장을 받고 지정된 기한까지 부담금과 가산금을 내지 아니하면 해당 결정이나 허가를 취소하게 하거나 국제 체납처분의 예에 따라 부담금과 가산금을 징수할 수 있다. <개정 2009.2.6>

⑦ 국토해양부장관은 제4조제5항에 따른 해제대상지역 개발계획의 결정 및 제30조에 따른 허가가 취소되거나 사업계획의 변경, 그 밖에 이에 준하는 사유로 대상면적이 감소하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담금을 낸 자에게 그에 상당하는 부담금을 돌려주어야 한다. <개정 2009.2.6>

⑧ 부담금의 부과·징수, 납부 및 환급의 방법과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제26조(부담금의 귀속 및 용도) ① 징수된 부담금은 「국가균형발전 특별법」에 따른 광역·지역발전특별회계에 귀속된다. <개정 2009.4.22>

② 부담금은 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다. <개정 2009.2.6>

1. 제16조제1항에 따른 주민지원사업
2. 제17조와 제20조에 따른 토지등의 매수
3. 개발제한구역 내 훼손지 복구, 공원화 사업, 인공조림 조성, 여가체육공간 조성 등
4. 개발제한구역의 지정 또는 해제에 관한 조사·연구
5. 개발제한구역 내 불법행위의 예방 및 단속

제27조(이의신청) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 중앙토지수용위원회에 이

의신청을 할 수 있다.

1. 제18조에 따라 통보받은 매수 여부에 관한 결정 또는 매수가격에 이의가 있는 자
2. 제21조에 따른 부담금의 부과·징수에 대하여 이의가 있는 자
- ② 제1항에 따른 이의신청에 대하여는 「행정심판법」 제6조에도 불구하고 중앙토지수용위원회가 심리·의결하여 재결한다. <개정 2009.2.6, 2010.1.25>

또한 특별조치법 별표에서는 시설에 따라 시설별 보전부담금 부과율(제 24조 제2항관련)을 다르게 적용하고 있다.

[표 3-9] 시설별 보전부담금 부과율

대상 시설(사업)	부과율
1. 제12조제1항제1호가목 시설 -공원, 녹지, 실외체육시설, 시장·군수·구청장이 설치하는 노인의 여가활용을 위한 소규모 실내 생활체육시설 등 개발제한구역의 존치 및 보전관리에 도움이 될 수 있는 시설	토지형질변경 면적 : 없음 건축물 바닥면적의 2배 면적 : 100분의 100
2. 제12조제1항제1호나목 시설 -도로, 철도 등 개발제한구역을 통과하는 선형(線形)시설과 이에 필수적으로 수반되는 시설	토지형질변경 면적 : 100분의 20 건축물 바닥면적의 2배 면적 : 100분의 100
3. 제12조제1항제1호다목 시설 -개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지하여야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설	토지형질변경 면적 : 100분의 130
4. 제12조제1항제1호라목 시설 -국방·군사에 관한 시설 및 교정시설	토지형질변경 면적: 100분의 10 건축물 바닥면적의 2배 면적: 100분의 100(국방·군사에 관한 시설의 경우에는 100분의 70)

5. 제12조제1항제1호마목 시설 및 제4조제5항 및 제16조에 따른 사업 -개발제한구역 주민의 주거·생활편익·생업을 위한 시설 -주1)	없음
6. 제12조제1항제2호 및 제4호 사업 -개발제한구역의 건축물로서 제15조(취락지구)에 따라 지정된 취락지구로의 이축(移築)	없음
7. 제1호부터 제6호까지 이외의 토지 형질변경 및 건축물 건축	토지형질변경 면적: 100분의 100 건축물 바닥면적의 2배 면적: 100분의 100(「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」에 따른 전통사찰이나 「문화재보호법」에 따른 지정문화재 또는 등록문화재의 경우에는 100분의 50)

그러나 대부분의 개발제한구역은 90% 이상이 임야로 지정되어 있고 일부 농지, 취락지구 등이 존재한다. 그러므로 개발제한구역 내에서 개발행위 시 무조건 적으로 발생하는 부담금의 경우를 세 가지로 나누고 중심적 부담금이라 칭한다. 그리고 개발의 성격 및 규모에 따라 발생할 수 있는 부담금을 보조적 부담금이라 칭한다. 중심적 부담금으로는 농지보전부담금, 대체산림자원조성비, 개발제한구역 보전부담금이 해당하고 보조적 부담금으로는 대체초지조성비, 생태계보전협력금, 광역교통시설부담금이 해당된다.

중심적 부담금과 보조적 부담금이 발생하는 경우를 예를 들어보면 첫째, 개발제한구역내에 임야(산지관리법 동시적용)로 지정된 곳에 건축행위를 하는 경우로서 이는 임야를 대지로 전용하는 경우이다. 이 때 발생하는 부담금은 개발제한구역 보전부담금과 대체산림자원조성비이다. 두 번째 경우는 개발제한구역 내에 농지(농지법 동시적용)로 지정된 곳에 건축행위를 하는 경우로 농지를 대지로 전용하는 것이다. 이때에는 개발제한구역 보전부담금과 농지보전부담금이 발생한다.

세 번째 경우는 개발제한구역 내 취락지구에서 건축행위를 하는 경우로써 이때에는 개발제한구역 보전부담금이 발생한다. 개발제한구역과 관련된 부담금의 종류와 내용은 다음과 같다.

[표 3-10] 개발제한구역에 적용되는 부담금의 종류와 성격

중심적 부담금	농지보전부담금	<p>관련법: 농지법</p> <p>제53조(부과기준) ① 법 제38조제6항에 따른 농지보전부담금의 제곱미터당 금액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 해당 농지의 개별공시지가의 100분의 30으로 한다.</p>
	대체산림자원조성비	<p>관련법: 산지법</p> <p>대체산림자원조성비의 단위면적당 금액은 해당 연도의 잣나무 조림비와 식재 후 10년까지의 숲가꾸기 비용을 합한 금액과 산림이 가지는 수원함양(水源涵養)·대기정화·토사유출방지·온실가스흡수 등의 공익적 가치평가액을 감안하여 산림청장이 매년 결정·고시한다.</p> <p>2011년도 대체산림자원조성비의 단위면적당 금액 (2012년 아직 고시되지 않음)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 준보전산지 : 2,560원/㎡</li> <li>○ 보전산지 : 3,320원/㎡</li> <li>○ 산지전용제한지역 : 5,120원/㎡</li> </ul>
	보전부담금	<p>관련법: 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별법</p> <p>부담금 = (개발제한구역이 있는 시·군 또는 자치구의 개발제한구역 외의 지역에 위치하는 같은 지목에 대한 개별공시지가의 평균치 - 허가 대상 토지의 개별공시지가) × 허가 받은 토지 형질변경 면적과 건축물 바닥면적의 2배 면적 × 100분의 150의 범위에서(x 1.5배) 별표(p6)에서 규정하는 시설별 부과율</p>
보조적 부담금	대체초지조성비	<p>관련법: 초지법</p> <p>대체초지조성비 납입기준액(1만㎡당 기준) : 9,261천원(2011년 기준, 고시 제2010-150호, 2011.1.3.)</p>

생태계보전협력금	<p>관련법: 자연환경보전법</p> <p>법 제46조제3항 본문의 규정에 따른 생태계보전협력금의 단위면적당 부과금액은 제곱미터당 250원으로 한다.</p> <p>②법 제46조제3항 본문의 규정에 따른 지역계수는 다음 각 호와 같다. 이 경우 토지의 용도는 법 제46조제2항의 규정에 따른 생태계보전협력금 부과대상 사업의 인가·허가 또는 승인 등 처분시의 토지의 용도(부과대상사업의 시행을 위하여 토지의 용도를 변경하는 경우에는 변경 전의 용도를 말한다)에 따른다. &lt;개정 2009.12.14&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주거지역·상업지역·공업지역 및 계획관리지역 : 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·임야·염전·하천·유지 또는 공원에 해당하는 경우에는 1, 그 밖의 지목인 경우에는 0</li> <li>2. 녹지지역 : 2</li> <li>3. 생산관리지역 : 2.5</li> <li>4. 농림지역 : 3</li> <li>5. 보전관리지역 : 3.5</li> <li>6. 자연환경보전지역 : 4</li> </ol>
광역교통시설 부담금	<p>관련법: 대도시 광역교통관리에 관한 특별법</p> <p>제11조의3(부담금의 산정기준) ① 제11조제1호부터 제5호까지의 사업에 대한 부담금은 다음 각 호의 계산식으로 계산한 금액으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제11조제1호부터 제3호까지의 사업에 해당하는 부담금 = {1㎡당 표준개발비 × 부과율 × 개발면적 × (용적률 ÷ 200)} - 공제액</li> <li>2. 제11조제4호 및 제5호의 사업에 해당하는 부담금 = {1㎡당 표준건축비 × 부과율 × 건축연면적} - 공제액</li> </ol> <p>&lt;공제액&gt; ④법 제11조의3제1항제1호 및 제2호에 따른 공제액은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 합계로 한다. &lt;개정 2005.6.30, 2006.3.29, 2007.4.20&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 당해 사업과 관련하여 도시철도 또는 철도의 건설 및 개량에 소요되는 비용을 부담하는 경우에는 그 금액</li> <li>2. 법 제11조 각 호에 따른 사업이 시행되는 지구·구역 또는 사업지역 밖에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로를 설치하거나 그 비용의 전부 또는 일부를 부담하는 경우에는 그 금액</li> </ol>

		가. 도로관계 법령에 의한 고속국도, 자동차전용도로, 일반국도, 특별시도, 광역시도 또는 지방도 나. 법 제2조제2호 가목의 규정에 의한 광역도로에 해당하는 시·군·구도 다. 법 제7조의2제3항에 따라 확정된 광역교통개선대책에 따라 건설 또는 개량되는 도로
--	--	---

## 2) 부담금의 용도

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법과 시행령에서는 징수된 부담금의 사용용도를 제시하고 있다. 주민지원사업에 100분의 45, 토지등의 매수, 훼손지 복구, 공원화 사업, 인공조림 조성, 여가체육공간조성 등에 100의 45, 조사연구와 개발제한구역내 불법행위의 예방과 단속에 100분의 10을 사용하도록 하되 배분비율은 조정이 가능하도록 한다.<sup>18)</sup>

## 3) 부담금 제도 개선 방안

개발제한구역 내 주택이 취락지구로 이축을 할 경우와 취락지구 내 주택을 허물고 같은 크기의 대지에 신축을 할 경우 부과되는 부담금은 없다. 그러나 가구구성의 변화 등에 따라 주택의 면적 확장시키거나 기존 주택을 허물고 면적이 더 큰 주택을 신축하면서 주변 대지를 포함할 경우 주변 대지의 성격에 따라 개발제한구역 보전부담금과 기타 여러 가지 부담금이 부과되고 토지 지목이 변경되게 된다. 한옥을 보급하기 위하여 이러한 부담금 징수체계에서 한옥 관련 예외 조항내지는 완화조항을 두어 기존 거주민이 주택을 증개축하거나 신축할 경우 한옥으로 유도할 수 있도록 하는 방안도 고려해 볼 수 있다. 이러한 방안은 비단 기존 한옥뿐만 아니라 작은 주택에 거주하며 불편함을 느끼던 거주민이 한옥으로 주택을 확장할 때에도 도움이 될 수 있다. 그러

18) 개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제26조(부담금의 귀속 및 용도), 동법 시행령 제39조의2(부담금의 용도)

나 현재 비공식적으로 나타나는 이촉권 및 신촉권 매매와 같은 피해를 방지하기 위하여 가구 구성이 늘어나는 등의 사유에 대한 기준을 확립하여 주택의 확장이 타당할 경우 부담금을 완화해주고 이후 의무 거주기간을 규정하여 이러한 의무기간을 지키지 못하는 매매시에는 부담금을 부가하는 등의 여러 가지 방안이 함께 고려되어야 할 것이다.

한옥과 관련하여 부담금 완화와 같은 방안은 타 유형의 주택과의 형평성 문제가 발생할 수 있으나 개발제한구역이 가지는 경관적 특성을 유지하고 보전하기 위하여 한옥 보급의 필요성을 감안할 수 있는 문화적인 공감대 형성을 마련하기 위한 노력도 필요할 것이며 타 유형의 주택 거주자에게는 기반시설 확보와 같은 주민지원사업을 통한 지원으로 형평성 문제를 해소할 수 있을 것이다.

부담금 용도에서는 배분비율에 대한 내용이 제시되어 있다. 따라서 '1) 주민지원사업'에서 밝힌 바와 같이 주민지원사업 항목 내에 마을 단위를 우선으로 하는 한옥 건축물과 관련된 사항을 보완할 경우 부담금의 집행이 거주민에게 직접적으로 적용될 수 있어 주민생활의 불편함을 없애는 데 기여할 수 있을 뿐만 아니라 취락지구의 경관을 보전하는데 기여할 것이다.



## 제4장 한옥지원 제도 및 사업과의 연계

1. 지자체 한옥 개보수 지원
2. 한옥적용가능 지원 사업

### 1. 지자체 한옥 개보수 지원

#### 1) 서울특별시 : 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례<sup>19)</sup>

##### ① 재정적 지원

##### □ 한옥 개보수 지원금

등록한옥의 수선 및 건축비용 지원의 법적 근거를 마련하기 위한 조치로 서울특별시 한옥지원 조례가 2002.05.20에 제정되고, 2007.10.01에 개정 되었다. 이 조례 제8조의 한옥수선 등의 비용지원에 따르면, 시장은 등록한옥의 소유자 또는 등록예정인 한옥의 소유자에 대하여 예산의 범위 안에서 한옥위원회의 심의를 거쳐 수선 등에 소요되는 비용을 보조 및 용자지원을 할 수 있다.

그리고 위의 규정에 의한 보조 및 용자지원 한도액은 다음과 같다. 한옥수선 등의 경우로서 외관의 경우에는 그 비용의 3분의2 이하의 범위 안에서 최대 3천만원까지 보조지원하고, 위 경우를 제외한 외관 및 내부의 경우에는 그 비용의

19) 서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 2009.5.28 조례 제4794호

범위 안에서 최대 2천만원까지 융자 지원한다. 개방형 한옥수선 등의 경우에는 그 비용의 3분의 2 범위 안에서 최대 6천만원 까지 보조지원하며, 다만, 이 경우 외관수선 등의 소요비용이 1/2이상 이어야 한다.

시장은 등록유효기간 동안에 위의 지원 한도액을 초과하여 지원하여서는 아니 되며, 융자액의 융자조건은 무이자로 하며, 3년 거치 10년간 균등 분할상환으로 한다. 다만, 시장은 필요하다고 인정하는 경우에는 한옥위원회의 심사를 거쳐 이미 융자되었거나 융자될 자금에 대한 상환기간을 연장할 수 있다.

#### □ 세금감면

한옥지원조례에서는 북촌지역의 모든 한옥을 대상으로 하는 세금감면혜택을 규정하고 있으며, 「서울특별시 종로구 세금 감면조례」 제9조 서울특별시 종로구 역사문화미관지구의 한옥에 대한 세금감면에 따라 북촌지역의 한옥은 세금감면을 받고 있다. 그 외에 기와, 처마 및 문양 등이 전통건축양식으로 건축된 단독주택·근린생활시설·노후자 시설·관광휴게시설 및 그 부속토지에 대해 재산세를 감면한다. 주택분의 재산세는 0.75/1000의 세율을 적용되고, 토지분의 재산세는 0.7/1000의 세율을 적용되며, 건축물에는 1.25/1000이 적용된다.

## 2) 전라남도 : 한옥지원 조례<sup>20)</sup>

### ① 재정적 지원

한옥보존시범마을 내에서는 보조금과 융자금을 동시에 지원하고, 그 이외의 지역에 대해서는 융자금을 지원한다. 한옥 신축(개축포함)인 경우 총 공사비의 2분의1 범위 안에서 보조금은 최대 2,000만원, 융자금은 최대 3,000만원까지 융자금지원하며, 대수선(한식기와 잇기 등)의 경우는 총 공사비의 2분의1 범위 안에서 최대 2,000만원까지 융자금지원까지 지원 가능하다. 또한 한옥 외관수선에 대해서는 총 공사비의 2분의1 범위 안에서 최대 1,000만원까지 융자금지원 가능하다.

---

20) 전라남도 한옥지원 조례 (일부개정) 2009-01-08 조례 제 3264호

### 3) 전주시 : 한옥보전지원 조례<sup>21)</sup>

#### ① 행정적 지원

##### □ 매수청구권

조례 제16조에 따라 전통한옥지구에 한정하여 시장은 매년 매수계획을 수립하고 예산을 확보하며, 토지와 건축물 소유자가 매수청구를 하면 예산의 범위에서 위원회의 심의를 거쳐 해당 토지 및 건축물을 매입하여야 한다. 전주한옥마을에서 전통한옥지구 외의 지구에서는 토지와 건축물 소유자의 매수청구가 있고 시장이 필요하면 위원회의 심의를 거쳐 선택적으로 해당 토지 및 건축물을 매입할 수 있다.

##### □ 기반 시설 및 환경 정비

조례 제18조에 따라 시장은 전주한옥마을의 전통도시한옥을 보전·정비·육성하여 주민들의 쾌적한 삶의 공간으로 정비하고, 문화관광지로 육성하기 위하여 필요한 상하수도·통신·도시가스·도로 등 기반시설과 놀이마당·주차시설 등 주민복지시설 등을 먼저 지원하여야 한다.

##### □ 위원회 설치

조례 제19조에 따라 전주한옥마을의 보전·정비·육성을 위하여 위원회를 둔다. 위원회 위원은 부시장과 해당 업무 담당 국장, 전통도시한옥과 문화예술관계 분야의 전문가 및 학식과 경험이 있는 지역주민 중에서 시장이 위촉한다. 위원회는 위원장을 포함하여 20명이내의 위원으로 구성하고, 위원의 임기는 2년으로 하며, 3회 이상 연임 할 수 없다. 단 당연직 공무원은 제외한다. 보궐위원의 임기는 전임위원의 잔임기간으로 한다. 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 위원중에서 호선한다. 전주한옥마을 업무 소관국장은 당연직 위원으로 한다. 위원회는 사무처리를 위하여 필요한 경우 소위원회를 구성할 수 있다. 위원회의 사무처리를 담당하기 위하여 해당 업무 담당을 간사로 둔

---

21) 전주시 한옥보전 지원 조례 2012.02.27 조례 제2954호

다.

## ② 재정적 지원

### □ 한옥 등의 보전 및 정비사업에 대한 지원

한옥보전지원 조례 제8조에 따르면 시장은 전통도시한옥 및 경관조성 시설물(이하 "한옥 등"이라 한다)을 보전 및 정비하는 한옥의 소유자 등에게 예산의 범위에서 보조금 지급 등의 재정적 지원을 할 수 있다.

범위 및 비용지원은 다음과 같다. 조례 제8조에 따라 보조금을 지급할 수 있는 범위 및 기간은 다음 각 호와 같다. 전통한옥지구 등에서 단독주택(「건축법 시행령」 별표1 제1호에 따른 단독주택을 말한다. 이하 같다) 용도의 전통도시한옥을 수선·대수선을 하는 경우 공사비의 3분의 2 범위에서 최고 2천만원까지 보조금을 지급할 수 있다. 전통한옥지구 등에서 단독주택 용도의 전통도시한옥을 신축·증축·개축을 하는 경우 공사비의 3분의 2 범위에서 최고 5천만원까지 보조금을 지급할 수 있다. 전주한옥마을에서 경관조성 시설물을 제3조에 따라 지구단위계획에 맞고 전통도시한옥과 어울리도록 신설·수선할 경우(주요가로 및 골목길에 면한 부분만 한다) 다음 각 목에 따라 보조금을 지급할 수 있다.

전주한옥마을 내에서 경관조성 시설물을 제3조의 규정에 의한 지구단위계획에 적합하고 전통도시한옥과 어울리도록 신설·수선 할 경우(주요 가로 및 골목길에 면한 부분에 한 한다), 담장,대문,조경,기타 이와 유사한 시설은 시설비의 3분의2 범위 안에서 최고800만원까지, 간판시설은 시설비의 2분의1 범위 안에서 최고 200만원 까지 보조금을 지급할 수 있다.

동일주택(세대)에서 보조금의 교부는 최종적인 보조금을 받은 날부터 10년이 경과한 후 다시 교부할 수 있다. 보조금을 지급받은 토지와 주택을 매입세대(주)는 보조금액과 보조기간을 승계한 것으로 본다.

### □ 구조 및 용도변경

한편 전통도시한옥의 보전 및 정비를 위하여 지원을 받은 건축물은 기둥을

해체하거나 수선, 변경하는 행위, 지붕틀, 서까래, 기와를 해체하거나 수선, 변경하는 행위, 단독주택을 다른 용도로 변경하는 행위, 전체 외벽면적의 3분의 1 이상을 해체하거나 수선, 변경하는 행위, 경관조성 시설물을 해체하거나 수선, 변경하는 행위를 할 경우에는 위원회의 심의를 받아야 하며 심의사항을 이행하여야 한다.(조례 제10조)

#### □ 보조금신청절차

조례 11조에 따라 전주한옥마을에서 한옥 수선 등의 보조금을 지급받으려면 별지 제1호 서식의 한옥수선 등 보조금 지급(변경)신청서에 사업계획서·설계도면(필요한 경우에만 한다) 및 관계도서를 시장에게 제출하여야 하며, 수선 등의 계획이 변경된 경우에도 또한 같다.

보조금 신청서류를 접수하면 시장은 이를 위원회에서 심의하게 하고, 보조금 지급여부 및 지원예정금액을 결정하여 그 결과를 해당 한옥의 소유자 등에게 알려야 한다. 위원회에서 심의 할 사항은 보조대상 건축물에 해당 되는지 여부, 건축 등에 필요한 공사의 범위와 설계도서등이 지구단위계획에 적합한 지 여부, 수선 등에 필요한 공사금액 및 보조 신청금액 산정의 타당성, 기타 위원장이 심사가 필요하다고 부의하는 사항과 같다.

선정된 지원대상자는 예정결정 통지일로 부터 6개월 안에 한옥수선 등의 공사를 시작하여야 하며, 공사를 시작하기 전에 한옥수선 등의 착수신고서를 시장에게 제출하여야 한다. 시장은 보조금을 적절하게 집행하기 위하여 제4항에 따라 공사 중인 건축물이 심의내용에 적합한지 현장조사를 실시하거나 한옥보전에 필요하면 지도와 조언 등을 할 수 있다.

지원대상자는 한옥수선 등의 공사를 마친 후 건축법에 따른 건축물의 사용승인 신청 전에 한옥수선 등의 완료신고서를 시장에게 제출하여야 한다. 완료신고서를 접수한 시장은 관계도서 검토와 현장조사 등을 하여 검토의견서를 작성하고, 위원회의 심의를 거쳐 보조금을 확정하여 그 결과를 보조사업자에게 알려 건축법에 따른 건축물의 사용 승인 후 보조금을 지급한다. 다만, 시장이 현장조사를

할 때 필요하면 한옥전문가와 함께 할 수 있다.

#### 4) 그 외 지자체별 한옥 지원

최근에 앞에서 밝힌 지방자치단체 이외의 여러 시군에서 한옥 건축 및 수선과 관련하여 지원하는 조례를 만들었다. 한옥관련 조례의 지역별 분포 특징은 전라남도의 시군에 편중되는 것으로 보아 전라남도 행복마을사업과 병행하여 전남의 각 시군이 한옥과 관련된 조례를 마련한 것으로 볼 수 있다. 현재 이외의 다른 지자체에서도 조례를 마련 중이다.

각 지자체 조례의 내용 가운데 수원시 한옥지원 조례에서 나타나는 특징은 수선에서 지원을 받은 후 20년이 경과하면 다시 신청이 가능하도록 한다는 것과 외관 및 내부수선은 5년 경과 후 재신청이 가능하도록 시간 기준을 마련한 것이다. 한옥의 경우 일정기간이 지나면 유지보수가 필요한데 이러한 시간적 기준은 한옥의 유지보수에 도움이 되는 조치로 볼 수 있다.

[표 4-1] 지자체 별 대수선 및 개보수 시 지원금

구분	조례명 (최근 개정일)	지원금
수원시	『수원시 한옥지원 조례』 (2009.06.19)	-수선 : 비용의 1/2 범위 안에서 최대 6천만원 보조, 최대 4천만원 융자(20년 경과 후 재신청 가능) -외관 및 내부 수선 : 비용범위 안에서 최대 1천만원 보조, 최대 2천만원 융자(5년 경과 후 재신청 가능)
영주시	『영주시 건축조례』 (2009.08.13)	-단독주택 : 30만원/1㎡ -단독주택 이외 : 15만원/1㎡ -기존의 건축물 지붕 수리 : 5만원/1㎡
완주군	『완주군 한옥지원조례』 (2010.10.07)	-대수선(한식기와 잇기 등) : 비용의 1/2 범위 안에서 최대 2천만원 지원 -외관수선 : 1/2 범위 안에서 최대 1천만원 보조

강진군	『강진군 한옥지원조례』 (2009.03.02)	-비용의 1/2 범위 안에서 최대 2천만원 보조(건축 연면적에 따라 차등 지원)
고흥군	『고흥군 한옥보조금 지원 조례』 (2009.01.09)	-최대 5백만원
곡성군	『곡성군 한옥지원조례』 (2009.04.16)	-대수선(한식기와잇기) : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1천만원 -외관수선 : 비용의 1/2범위 안에서 최대 5백만원
구례군	『구례군 한옥보조금지원 조례』 (2007.11.26)	-최대 5백만원
나주시	『나주시 한옥지원조례』 (2009.04.20)	-대수선(한식기와잇기 등) : 최대 1천만원 -외관수선 : 최대 5백만원
목포시	『목포시 한옥민박사업 활성화지원조례』 (2007.12.31)	-대수선(한식기와잇기 등) : 비용 1/2범위 안에서 최대 1,500만원 -외관수선 : 비용의 1/2범위 내에서 최대 1천만원
무안군	『무안군 한옥지원조례』 (2008.10.27)	-한옥 신축(개축, 수선 포함) -비용의 1/2범위 안에서 최대 2천만원 보조
순천시	『순천시 한옥지원조례』 (2008.09.29)	-대수선 : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1천5백만원 보조 -수선 : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1천만원 보조
신안군	『신안군 한옥지원조례』 (2009.08.06)	-대수선(한식기와잇기 등) : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1,500만원 보조 -외관수선 : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1천만원 보조
여수시	『여수시 한옥보조금 지원 조례』 (2007.05.31)	-대수선(한식기와잇기 등) : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1,500만원 보조 -외관수선 : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1천만원 보조

영암군	『영암군 한옥보조금 지원 조례』 (2008.01.31)	-대수선 : 비용의 1/2 범위 안에서 최대 1천 만원 보조 -수선 : 공사비의 1/2범위 안에서 최대 5백 만원 보조
완도군	『완도군 한옥지원조례』 (2008.09.25)	-대수선(한식기와잇기 등) : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1,500만원 보조 -외관수선 : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1천 만원 보조
진도군	『진도군 한옥지원조례』 (2009.04.14)	-대수선(한식기와잇기 등) : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1,500만원 보조 -외관수선 : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1천 만원 보조
해남군	『해남군 한옥지원조례』 (2009.01.20)	-대수선(한식기와잇기 등) : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1,500만원 보조 -외관수선 : 비용의 1/2범위 안에서 최대 1천 만원 보조



## 2. 한옥적용가능 지원 사업

### 1) 정부 지원 사업

#### ① 농림수산식품부

##### □ 농어촌주택개량사업

- 사업목적

낡고 불량한 농어촌 주택 개량을 통해 농어촌지역의 주거문화향상 및 주거 복지를 실현하고 농어촌 정주의욕을 고취시키고, 농어촌주택개량자금 지원을 통해 도시민 유치 촉진 및 농어촌 활성화에 기여한다.

- 사업근거

농어촌정비법 제2조 10호(생활환경정비사업) 및 제55조(생활환경정비 계획의 내용), 제67조(농어촌주택개량자금 조성), 제108조(자금지원)와 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌지역 개발촉진에 관한 특별법 제29조(농산어촌의 기초생활여건 개선)에 근거한다.

- 사업시행주체 : 시장 · 군수 · 구청장

- 지원대상

농어촌지역에서 노후 · 불량주택을 개량하고자 하는 농어촌 주민(무주택자 포함)과 농어촌 지역으로 이주하고자 하는 자 중 시장 · 군수·구청장이 추천한 자가 지원대상자이다.

지원대상 제외지역은 읍 · 면지역 중 상업지역 및 공업지역, 광역시 및 시에 소재 하는 동(洞) 지역 중 주거지역 · 상업지역 및 공업지역으로 정해져 있어 광역시와 시에 위치한 개발제한구역 취락지구의 지원이 어려운 실정이다. 따라서 본 사업에서 지역적인 기준에서 광역시와 시에 위치한 개발제한구역 취락지구의 주민이 농업에 종사할 경우를 포함 시켜주는 방법도 강구할 수 있다.

- 사업내용

농어촌 노후 · 불량주택 개량자금을 융자지원 한다. 융자재원은 농협자금(320,000백만원), 지방비(80,000백만원)이며 지원조건은 연리 3%, 5년 거치 15년 분할상환 이다. 대출한도액은 신축 50백만원/세대, 부분개량 25백만원/세대 이며, 대출 세대주택은 세대당 주택 건축면적 150m<sup>2</sup> 이하 주택이다.

#### □ 귀농인 빈집수리비 지원사업

- 사업목적

귀농, 귀촌 희망자가 농촌지역에 안정적으로 정착하여 영농에 종사할 수 있도록 주거환경 개선을 지원한다.

- 사업근거

농업 · 농촌 및 식품산업 기본법 제3장 제3절(농업인력을 육성) 및 농어촌 정비법 제24조 내지 제39조(생활환경정비)에 근거한다.

- 지원대상

사업대상자는 도시지역에서 다른 산업분야에 종사하였거나 종사하고 있는 자로서 농업(경종·축산 포함)을 전업으로 하거나 농업과 동시에 이와 관련된 농산 식품 가공·제조·유통업을 겸업하기 위해 ‘농촌지역’ 으로 이주하여 농업에 종사하고 있거나 하고자 하는 자이다.

- 지원자격

세대주가 가족과 함께 농촌지역으로 이주하였거나 이주하고자 하는 자(이주 전이라도 농가주택 매입, 임대차계약을 체결한 경우에는 지원가능)이거나 농촌지역 전입 일을 기준으로 1년 이상 도시지역에 거주한 자이다.

- 사업내용

보조율은 국고 70%, 지방비 30%이며, 지원금액은 가구당 5백만원 한도 내

에서 수리비 일부 지원한다. 수리비는 빈집리모델링, 보일러 교체, 지붕·부엌·화장실 개량 등을 포함한다. 빈집을 임대하는 경우에는 임대차계약 기간을 5년 이상으로 체결한 경우에 지원한다. 보조금은 사업계획에 의한 사업목적외 사용은 일체 불허한다. 농가주택 구입 용자금으로 구입한 농가주택에 대하여는 수리비를 지원하지 않는다.

## ② 보건복지부

### □ 노인주거개선사업

- 사업목적

도배·장판교체 및 보일러수리 등 집수리를 위하여 능력과 기술이 있는 노인들이 참여하는 노인주거개선사업단을 구성·운영하여 노인들의 주거환경을 개선하고, 삶의 질 향상에 기여하기 위함이다.

- 기본방향

노인관련 단체를 중심으로 시·군·구별 노인주거개선사업단을 구성·운영하며, 노인일자리 사업과 연계하여 일자리사업 인력을 최대한 지원한다.

노인주거개선사업단은 노인관련 기관·단체를 중심으로 구성하여 지원신청을 받거나 노인 가구를 직접 방문하여 노인주거개선 서비스를 제공한다.

- 사업근거

노인복지법 제23조(노인사회참여 지원)에 근거하여 노인들의 지역봉사 활동 기회를 제공하여 노인들의 사회참여 확대를 적극지원하고, 노인들에게 재취업을 위한 적합한 직종의 개발과 그 보급을 위한 시책을 강구한다. 또한 근로능력이 있는 노인들에게 일할 기회를 우선적으로 제공하고 제반 행정적으로 지원한다.

- 지원대상 및 범위

노인단독가구 등 취약노인가구를 우선 지원대상으로 하되, 지역내 수요 등을 감안하여 필요시 일반노인가구도 지원한다. 지원 대상 1순위는 65세 이상 노인

단독가구(1인가구)이며, 75세 이상 노인단독가구(부부가구), 65세 이상 노인단독가구(부부가구), 65세 이상 노인단독가구(부부가구)의 순으로 지원한다. 다만, 전기, 가스, 수도, 보일러 등 신속한 수리를 요하는 경우 우선지원 가능하다.

지원범위는 비교적 간단한 집수리만으로도 주거환경개선이 가능한 분야를 우선적으로 지원하며 지원부문은 다음과 같다. 형광등 교체, 창문 보온 등 비교적 간단한 조치로 주거개선이 가능한 부문, 수도·보일러수리, 도배·장판수리 등 비교적 전문적 기술을 요하는 부문, 전기·가스 등 보다 전문적 기술과 비용이 많이 소요되는 부문 등이다.

- 소요재원 지원 및 사용

사업단 운영에 필요한 재원은 정부지원금(노인일자리사업비 등), 지방자치단체 지원금, 노인복지기금 지원금, 기부금품, 후원금품 등에서 확보한다.

소요재원의 사용은 사업단 운영비에서 주거개선사업 소요물품을 구매하거나 상해보험 가입비 및 사무실 운영비 등으로 사용한다. 회계는 노인일자리사업지침을 준용하여 처리한다.

#### □ 농어촌 장애인 주택개조 지원사업

- 사업목적

생활이 어려운 농어촌 저소득 재가장애인 주택 개 · 보수비 지원을 통해 가정 내 생활 및 이동에 불편이 없도록 주거용 편의시설을 조성함으로써 장애인 일상생활 편의증진 도모한다.

- 사업근거

장애인복지법 제27조(주택의 보급)에 근거한다.

- 지급대상 및 금액

지급 대상은 기초생활보장수급자 및 차상위계층(120%) 중 등록장애인으로서 자가소유자 및 임대주택 거주자이며, 지급금액은 가구당 지원 기준단가를 3,800

천원으로 하되 예산의 범위 내에서 소요비용을 가감할 수 있다.

- 지급대상자 선정기준

장애유형에 따라 1~6등급의 등록장애인(15종), 생활정도에 따라 기초생활보장수급자 및 차상위계층, 자가유무에 따라 주택을 소유하고 그 주택에서 거주하는 장애인 및 임대주택 등에 거주하는 장애인의 기준으로 지급대상자를 선정한다. 자가 아닌 가구이나 주택개 · 보수비 지원이 필요한 가구도 신청가능하다. 원제 외자는 지방자치단체에서 이미 지원받고 5년이 경과되지 아니한 자이거나 금융기관 등에 주택개조 비용융자 추천으로 이미 개조 지원을 받은 자의 경우이다.

- 지원내용

화장실 개조, 보조손잡이 설치, 문턱 낮추기, 싱크대 높이조절, 주출입구 접근로(마당포장), 경사로 설치 및 주택 개조시 파손된 도배, 장판 설치이다. 또한 장애인들의 주택내 편의시설, 안정장치 설치 또는 이동편의를 위한 시설의 설치 및 제거 등이다. 지붕개량 보수의 경우 안전, 거주곤란 등 긴급히 수리를 요하는 불가피한 경우에 한해 개조 가능하다.

- 지원금액

시 · 군 · 구별로 전체 예산의 범위 내에서 지원가구를 추가로 선정하여 사업 수행 가능하다.

## 2) 지자체 지원 사업

### ① 경기도

#### □ G-하우징 리모델링(저소득계층 무료주택개량사업)

- 사업목적

열악한 환경의 낡고 불량한 주택에 거주하면서 자금사정이 어려워 자력으로 주택개량을 하지 못하는 저소득 소외계층에게 무료로 주택을 개량해 주는 사업이다.

- 추진체계

경기도는 시 · 군의 지원 대상지와 업체들을 매칭해주는 역할을 한다. 주로 경기도시공사에서 시행하며 매년 시행주체가 다르다. 시 · 군에서 관내 업체들을 선정하고 지역 업체들의 상황에 따라 물적 · 인적 지원을 한다.

- 대상지 선정

주택의 노후정도, 소득조건, 생활여건 등을 종합적으로 고려하여 경기도에서 최종적으로 선정한다.

- 사업내용

주 사업내용은 방 · 주방 · 거실 · 복도 리모델링, 싱크대 · 가구 교체, 화장실 실내 신설, 도배 · 장판 교체, 실내가스라인 교체, 온수기 설치 등이다.

### 3) 민간업체 지원 사업

#### ① 웰하우징(주)<sup>22)</sup>

##### □ 고령자 · 장애인편의시설 시공사업

- 사업목적

고령자, 장애인, 저소득층 등 사회 취약계층의 주거복지를 실현하여 모든 국민들이 안정적이고 편안한 주거생활을 영위할 수 있도록 하는 주거 환경사업이다.

- 추진체계

보건복지부와 민/지방자치단체/공공기관 간의 상호협력과 연계를 통하여 공공성과 기업성을 가질 수 있도록 하는 사회서비스 선도사업이다.

---

22) 웰하우징(주)는 보건복지부의 사회서비스 선도사업 수행기관임.



[그림 4-1] 사회서비스 선도사업 추진체계  
(출처 : 웰하우징 홈페이지(<http://www.w-housing.co.kr/>))

- 사업내용
  - 주택에너지 효율 진단사업/주택에너지 효율개선 시공사업
  - 고령자 · 장애인 편의시설 시공 50가구

## ② 열린사회 시민연합<sup>23)</sup>

### □ 해뜨는집 사업

- 사업목적

해뜨는집 사업은 긴급하게 집수리를 해야 하지만 생활상의 이유로 하지 못하고 불편하고 위험하게 살아가는 독거노인, 장애우, 소년소녀가장 등의 주거시설을 건축전문 자원봉사자와 일반 자원봉사자들이 참여해 무료로 수리를 해주는 가원봉사활동이다.

23) 서울민주시민연합과 서울겨레사랑지역운동연합이 통합하여 1998년 4월 26일 창립된 시민단체임.

- 추진체계

집수리활동 회원을 모집하여 동사무소, 복지관, 보건소를 통해 대상지 추천을 받고 추천된 대상지를 1차 실사하여 선정위원회를 거쳐 대상지를 선정한다. 기술자와 함께 2차 실사를 진행한 후에 후원자를 모집하여 집수리 활동을 실시한다.

- 주요사업

위험하고 불편한 건축구조로 집안에서 조차 다른 사람에게 의존해야 하는 독거노인과 장애인, 소년·소녀 가장들에게 좀 더 안전하고 편리한 주거환경 지원한다. 지역사회의 어려운 이웃과 더불어 살기 위해 다양한 자원을 연결하고, 자원봉사를 참여하여 지역주민 스스로 해결해 나가는 공동체 운동을 실시한다. 또한 지역 사회 안의 다양한 자원, 기술, 인력, 행정들이 모여서 지역의 문제를 스스로 해결해 가는 사회 안전망을 구축한다.

### 3. 시사점

앞에서 서술한 지자체의 한옥관련 조례에서 나타나는 지원제도에서는 직접적으로 개발제한구역 취락지구에 적용이 가능한 부분이 있다.<sup>24)</sup> 이러한 비용 보조, 융자지원, 세금감면 등과 같은 사항은 한옥 보급에 적지 않은 도움이 된다고 볼 수 있다. 이러한 내용은 전라남도 행복마을에 입주한 주민을 대상 설문조사에서 주민들의 한옥선택에 보조금이 큰 영향을 미치는 결과가 나타나는 것에서 유추해 볼 수 있다. 특히, 상대적으로 소득 수준이 낮은 개발제한구역 취락지구내 주민에게는 비용보조, 융자지원, 세금감면과 같은 지원방법은 한옥 선택에 큰 영향을 미칠 수 있다. 또한 정부, 지방자치단체 및 민간업체에서 행해지는 한옥적용 가능한 사업 가운데 개발제한구역 취락지구의 주민들이 적용될 수 있는 부분을 적극 활용하여 중복 지원이 되게 함으로

---

24) 전주시의 경우는 지원 대상 지역이 '전통한옥지구' 등 과 같이 밝혀져 있으나 대부분의 지원이 전통한옥지구를 대상으로 이루어진다.



써 재정적인 부담을 완화시킬 수 있을 것이다. 이와 더불어 ‘한옥위원회(가칭)’를 두어 심사를 거치게 함으로써 무분별한 지원을 방지하고 제대로 된 한옥을 보급할 수 있다.



## 제5장 연구결론 및 제언

최근에 들어 문화적 전통성의 유지와 친환경적인 성격으로 인하여 한옥에 대한 관심이 집중되고 한옥의 보전 및 보급과 관련된 연구와 사업이 활발하게 진행 중이나 기존 한옥의 보전과 관련하여서는 문화재 중심으로 이루어지는 경향이 있으며 한옥의 보급과 관련하여서는 공급자의 입장에서 진행되는 경향이 있다. 이러한 경향으로 인하여 개발제한구역 취락지구 내 한옥과 같은 대상은 연구와 사업에서 누락되었다.

개발제한구역 취락지구와 관련 된 연구에서는 취락의 유형, 지원방안 등에 관한 연구가 진행되었으나 취락지구 주택의 유형 가운데 한옥이 고려되지 않아 기존 낙후된 한옥에 거주하거나 한옥을 신축하려는 주민의 지원에 대한 연구가 부재하였다. 이와 같이 개발제한구역 취락지구의 한옥에 대한 관심이 부족한 상황에서 주택에 대한 직접적인 지원이 없고 제약만 남은 상황이 되어 거주민의 한옥에서의 일상생활은 갈수록 불편해지게 되었다. 이로 인하여 원형 유지가 잘된 우수한 한옥이 멸실되고 주변의 난개발로 인하여 개발제한구역의 경관이 훼손되고 주민들의 상대적 박탈감이 더욱 커지는 상황

이 발생하였다.

본 연구는 개발제한구역 취락지구에 한옥을 보급하기 위하여 필요한 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 개발제한구역이 가지는 특성과 현재 국토해양부에서 마련 중인 제3차 개발제한구역 관리계획 시행기준(안)에서 나타나는 바와 같이 구역 보전가치를 증진시키기 위한 노력이 진행 중이며 이 가운데 우수 경관관리 및 전통문화 보전은 주민지원비를 지원하는 방안을 마련하는 등 중요하게 다루어지고 있다. 전통문화 보전 자체가 한옥의 보전과 직접적인 연관이 있기 때문에 개발제한구역의 경관과 전통문화를 보전하는 방법으로써 취락지구 내에 한옥의 보전과 보급은 가장 기본적으로 고려되어야 할 사항으로 볼 수 있다. 뿐만 아니라 취락지구의 한옥보급은 마을단위로 보급이 가능하다. 개별 한옥뿐만 아니라 한옥은 군집하여 마을을 형성하였을 때 경관적인 가치가 더 상승한다는 것은 일반적인 사회인식으로 자리하고 있는 바와 같이 취락지구에 보급하는 한옥은 가치를 지닌다.

이에 본 연구에서는 개발제한구역 취락지구와 한옥지원제도의 이해를 돕기 위하여 각각의 관련 제도와 지원사업의 정의와 성격을 제시하고 취락지구의 현황을 이해하기 위하여 경기도 의왕시의 취락지구 마을을 조사하였다. 이와 더불어 취락지구와 관련된 제도와 지원사업을 조사 분석하여 취락지구 내에 한옥을 보급하기 위하여 개선이 필요한 사항을 제시하고 한옥관련 지원제도 및 사업을 분석하여 취락지구에 한옥을 보급할 때 적용 가능한 지원방안을 정리하였다. 한옥 보급을 위한 지원 대상으로는 기존 한옥의 유지, 보수와 신축이 해당된다.

개발제한구역 취락지구와 관련된 제도에서는 제한 또는 허가의 기준이 대부분 현대건축물을 대상으로 제시되었기 때문에 한옥을 적용하기에는 어려움이 따른다. 따라서 한옥 보급을 위하여서는 한옥관련 예외 조항이나 한옥특례 조항을 마련하여 이러한 저해요소를 완화 시켜주는 것이 필요할 것이다. 특히 취락지구 내 기존 한옥에서 거주하는 주민들의 경우 각종 건축행위에서

불리한 점이 많을 수 있기 때문에 이와 같은 조항은 더욱 필요하다고 볼 수 있다. 또한 주택의 수선 신축 등은 건축법의 적용을 받게 되어있으나 현재의 건축법 또한 현대건축물을 대상으로 한 기준이기 때문에 한옥을 적용할 때 많은 어려움이 따른다. 따라서 건축법에서 한옥을 적용하기 위한 개선안을 마련하는 것이 필요하다.

취락지구와 관련된 정비 사업 가운데 주민지원사업은 생활편의사업, 복지증진사업, 소득증대사업, 연구조사사업으로 구성되며 가운데 가장 활발하게 지원이 이루어지는 부분은 기반시설 분야이다. 이와 같이 주택 자체에 대한 직접적인 지원이 없어서 현재 퇴락한 주택 특히, 한옥에 거주하는 주민들 가운데 소득수준이 낮은 사람들은 임기응변의 방식으로 한옥을 수리하거나 신축에 드는 비용을 감당하기 어려워 편법으로 이촉권을 매매하는 상황도 발생하고 있다. 이로 인하여 많은 가치있는 한옥이 멸실되거나 한옥답지 못한 형상으로 수선 및 개축되고 있으며 우후죽순으로 들어서는 현대주택들로 인하여 개발제한구역의 경관이 훼손되고 있다. 따라서 주민지원사업의 내용에 주택개량과 같은 개보수와 관련된 내용을 추가시키는 것이 필요하며 사업비 배분 비율을 조정하여 소득수준에 따른 차별적 지원을 함으로써 한옥의 멸실을 막으며 동시에 거주민의 한옥생활로 인한 불편함을 해소해 줄 수 있으리라고 본다.

거주자의 필요에 따라 주택의 규모를 확장해야할 경우 추가되는 대지의 성격에 따라 개발제한구역 보전부담금과 기타 여러 가지 부담금이 부과되게 되어 증축이나 신축 행위에 장애요소로 작용을 하게 된다. 따라서 이러한 부담금 징수체계에서 한옥 관련 예외 조항을 두어 주택을 신축하거나 추가의 건물을 지을 때 한옥으로 유도할 수 있도록 하는 방안도 고려해 볼 수 있다. 그러나 타 주택유형과의 형평성 문제가 제기 될 수 있기 때문에 예외 조항의 단서로 거주자의 소득정도에 따라 차등 부가하고 지원을 받은 후 의무거주 기간을 정하는 등의 방안이 효과적일 것이다.

개발제한구역 취락지구에서 발생하는 한옥과 관련한 비용부담은 정부의 지원사업 가운데 한옥적용이 가능한 사업과 각 지방자치단체의 한옥관련 지원금을 함께 활용하면 거주자, 중앙정부 및 지방자치단체 모두의 부담이 적어짐과 동시에 더욱 효과적일 것이다. 특히 일방향인 금전적인 지원뿐만 주민이 참여하여 자생할 수 있는 방안 마련이 중요하다. 그 방안으로써 주민이 스스로 간단한 한옥 유지보수 작업과 이를 소득활동으로 연계시키는 방법이 있다. 한옥은 특성상 유지 보수가 필요한 주택 유형으로 한옥 거주자 면담 결과 유지보수의 용이성이 중요한 사항이다. 따라서 취락지구 한옥마을에 자발적인 관리사무소를 형성하도록 하고 주민 대상의 한옥 교육을 통하여 자생적으로 마을의 집을 수리할 수 있도록 하는 방안과 이러한 방안은 노령층의 소득증대 사업과 연관시켜 취락지구 고령화 인구의 일자리 창출 방안으로도 활용될 수 있을 것이다. 또한 전남행복마을에서의 사례에서 나타난 바와 같이 지원받는 한옥에 대하여 민박이 가능하도록 방과 화장실의 구성을 마련하도록 하고 주말농장 등의 사업을 병행하여 주민소득을 증대시키는 방안이 있을 것이다. 이와같이 정부 각 부처의 지원사업과 지방자치단체의 지원을 활용하여 효과적으로 한옥을 보급할 수 있을 것이며 이를 통하여 거주민의 소득 증대 효과도 함께 발생할 것이다.

본 연구에서는 개발제한구역 취락지구에 한옥을 보급하기 위한 방안을 제시하였다. 개발제한구역 제도가 가지는 기본 취지 가운데 경관적인 측면을 가장 잘 보완해 줄 수 있는 것이 한옥인 것을 부정할 수는 없다. 그러나 이러한 한옥에 대한 지원이 형평성 문제를 야기할 수 있으므로 한옥위원회를 통한 대상 선별과 소득 수준에 따른 지원, 의무거주 기간 등과 같은 장치가 필요하며 무엇보다 한옥의 보급이라는 문화적인 공감대 형성이 중요할 것으로 보인다. 이러한 한옥 보급 방안을 통하여 무엇보다 그동안 불편과 손해를 감수하며 살아온 거주민을 위한 정책적 배려가 이루어져 생활편익 증진과 소득 증대의 역할을 할 수 있을 것이다.

## 참고문헌

- 양승우 외(2006), 「개발제한구역 취락지구지정방법 개발 및 적용에 관한 연구」, 서울도시연구, 제7권 제3호
- 이덕복 외(2002년), 「개발제한구역내 집단취락 관리제도의 변화와 개선방안」, 대한국토·도시계획학회 추계학술대회 발표집
- 문창엽(2002), 「개발제한구역내 집단취락 관리를 위한 취락 특성별 유형분류 연구」, 『국토계획』 제37권 제7호
- 이상대(2000), 「개발제한구역내 대규모 취락지의 구역조정기준 연구」, 대한국토계획학회지 107
- 박진준(2010), 「한옥건축의 활성화 방안연구」, 홍익대학교 석사학위 논문
- 한국토지공사(2002), 「개발제한구역 취락정비방안 연구」, 건설교통부
- 심경미 외(2011), 「한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선연구」, 건축도시공간연구소
- 한국토지주택공사 토지주택연구원(2010), 「개발제한구역 해제취락 정비방안 연구」, 국토해양부
- 건축도시공간연구소 외(2010), 「한옥 환경성 평가 및 한옥건축 활성화 추진방안 연구 II-한옥건축활성화 추진방안」, 국토해양부
- (주)삼안, 「의왕시 개발제한구역내 집단취락지구 지정계획」, 의왕시





## A Study on the Provision of Hanok in the Residential Zone of Limited Development District

Shin, Chihoo  
Jin, Hyun-Young

### 1. Introduction

For management of residential area which has been excluded from lifting the limited development district (LDD), the policies related with the residential zone have been set up. The residential zone policy aims to solve problems of existing houses such as disordered removing and reconstruction, to improve residential environment, and to establish a long term management system in the limited development district providing maintenance and support services. Basically, establishment as 'residential zone' provides opportunities to maintain infrastructure and install local amenities; but it does not work well in a current situation. Thus inhabitants in the residential zone still have difficulties in their lives and works. Additionally, new construction of houses in the residential zone has changed not only landscape of limited development district, but also the atmosphere of the villages causing disharmony and comparative deprivation among inhabitants.

In the residential zone, there are many Hanoks. However, some of them are very old and inconvenient for dwelling, which are remained without repair due to cost implications. To make better living condition of residents, and to preserve the natural landscape of the limited development district, it is necessary to seek ways to build new Hanoks as well as to preserve existing Hanoks.

This study aims to preserve the existing Hanoks in the residential zone of limited development district and make a plan to provide new Hanoks. For this purpose, it is necessary to examine the act on special establishment and management of limited development district which has hindered provision of Hanok, and to analyze current supporting policies and implementation of providing Hanok of government, local governments and private organizations, and finally to provide supporting plans considering financial burdens of building and maintaining Hanoks.

## 2. The Residential Zone of Limited Development District

To set up a provision plan of Hanok in the residential zone of limited development district, it is necessary to examine current status and policy of the residential zone of the limited development district. For detailed information, a case study of Uiwang city of Kyunggi-do and interviews with its residents were done.

In the first section, the limited development district policy will be examined . Several issues are discussed as follows: analysis of the conditions for designating limited development district in law, restrictions on activities in the limited development district, community support project, current status of land trade, and regulations of managing limited development district.

In the second section, a brief analysis on the residential zone of the limited development district and a research on the current status of establishment and maintenance of the residential zone is done. The purpose of establishment of the residential zone is to relax building regulations in the damaged residential area and to encourage movement to the area, and finally to improve residential environment of the area.

Additionally, it is anticipated to solve problems of existing houses in the area such as chaotic removing and reconstruction, and to establish a foundation for the improvement of residential environment and a long-term management of the area. The current maintenance project in the residential zone of limited development district is largely divided into 'residential zone maintenance project' and 'community support project'. Maintenance project provides an overall maintenance of residential areas in line with the district unit plan. Community support project consists of improving infrastructures such as road, parking lot, park, and water sewage, and providing amenities such as community facilities and children's playground.

The third section deals with the case studies of Chopyeongdong Saemal village and Hakeuidong Saetmal village which are located in the Uiwang city of Kyunggi province. In these two villages, there are many diverse housing types including old style Hanoks, modern style Hanoks, prefabricated houses, and modern style houses. In case of Hanoks, some of them are worthy to be preserved, because they have kept their original form with wooden structure; however, due to their deteriorating condition, residents have to deal with the difficulties and inconvenience. Most of the dwellers of Hanoks are old people but they want to live in Hanoks as long as repairing and building cost is supported. However, illegal trades of the right of removing and reconstruction occurred because of financial reasons, and its residents have felt a sense of deprivation when modern houses are built in their neighborhood.

The mixture of existing Hanoks and diverse modern style houses makes heterogeneous landscape, and strong boundaries between newly built modern style houses make separated spatial structure. Residents have difficulties in living in uncomfortable environment because maintenance of Hanok requires a substantial knowledge and expenses. Thus, it is necessary to provide functional Hanok at low cost with various supporting

system proposed by Hanok R&D research center. Additionally, it is necessary to make a plan to encourage inhabitants to build Hanok when new residential house is planned.

### 3. Improvement of the residential zone policy and implementation for providing Hanok

In the first section, restrictions on acts, criteria for permission of buildings, and building codes of the residential zone of limited development district were analyzed. Especially, restrictions on the acts and building codes are not suitable to Hanok because they were made for modern architecture. Thus it is required to suggest an improvement proposal for the provision of Hanok.

All criteria for the permissions on buildings of an attached form no.1 of enforcement decree of the act on special measures on the establishment and management of a limited development areas, is set up for modern architecture, making it necessary to make additional criteria for Hanok. And for providing Hanok in residential zone, we suggest several items in the attached form no.1(types of buildings and structures, and scope of building and installation).

In the second section, improving maintenance project is proposed. As current community support project with convenience provision, welfare improvement, income increase, and research works, does not deal with housing issues, it is necessary to insert an additional clause related with housing issues such as housing improvement project. If the housing improvement projects partially deals with Hanok, it would encourage residents(?) to build Hanok. In case of sustainable Hanok after renovation, it is possible to prevent disappearance of existing old Hanoks. Therefore, it is required to support renovation costs on the basis of income level of inhabitants. When building new residence instead of deteriorated one,

supporting building costs partially encourages inhabitants to build Hanok. In case of residents who have enough funds to build Hanok, providing social incentives instead of subsidies is suggested in considering fairness.

The third section tried to examine current status of preserving charges for limited development district and suggest an improvement proposal to secure finances for preservation and maintenance of limited development district. In the residential zone of limited development district, preserving charges for the limited development district and so on are imposed, and land use is changed due to expansion of housing area according to growth of household or new construction. For the provision of Hanok, it is necessary to input exceptional or eased rules for building Hanok.

#### 4. Relations with Hanok supporting system and service

In the first section, local ordinances related with Hanok of Seoul, Jeollanam-do, Jeonju-si are analyzed, and available items for the residential zone are chosen. The second section suggests a proposal for supporting building Hanok through investigating support projects for Hanok by government, local government, and private organizations.

The support policy of local ordinances dealing with Hanok which includes financial aids, loan support, and tax cut can be applied to the residential zone policy. The support projects are helpful to provide Hanok, and it is confirmed by surveys targeting community members of Haengbok village of Jeollanam-do. The survey shows that providing subsidies have positively affected the choice of members to build Hanok. Especially, the support projects including financial aids, loan support and tax cut, have a strong influence on people with low income to build Hanok in the residential zone of the limited development district. In addition, support projects for Hanok by government, local government, and private organizations can be helpful to reduce their financial burden. The evaluation

by 'Hanok committee'(tentatively named) would prevent indiscriminate support and make it possible to provide Hanok of a good quality.

## 5. Conclusion

This research aims to suggest proposals to provide Hanok in the residential zone of the limited development district. Nowadays, there are several attempts to enhance conservation value of the limited development district, and especially, maintenance of outstanding landscape and conservation of traditional culture are regarded as the important elements to improve conservation value. To preserve traditional culture and landscape of limited development district, priority should be given to the preservation and provision of Hanok as it is deeply related with the conservation of traditional culture.

It is difficult to apply policies related with the residential zone of limited development district directly to Hanok, because its criteria of restriction are based on modern architecture. Therefore, it is necessary to make exceptional or eased rules for building Hanok. Especially, people who have lived in old Hanoks in the residential zone have difficulties in activities related with building and require modification of rules. Building and repairing houses have to follow the building code, but the building code which is made for modern architecture is not suitable to Hanok. Thus, it is necessary to make additional clause for Hanok in the building code.

The most active area of residents' support services among the residential zone maintenance projects is infrastructure; however, there is no support for housing itself. Thus people with low income who live in old Hanok still find it difficult to manage their houses, and sometimes end up selling the right of removing and reconstruction of house illegally. This has caused demolition or undesirable renovation of many valuable Hanoks and eventually damaged the landscape of limited development district. It is

required to add services for renovation and improvement of housing to community support project, with differential treatment of inhabitants based on income levels.

It is considered to establish an exceptive clause for Hanok instead of imposing a levy on the expansion of housing according to dwellers' needs, which will help to encourage the residents to build Hanok. For the sake of fair treatment, differentiated benefits based on the level of and mandatory dwelling period should be required.

The costs incurred in the residential zone of the limited development district can be reduced with support projects for Hanok by government, local government, and private organizations. As well as financial support by government, it is also necessary to establish an autonomous system with participation of inhabitants. Through these endeavors, Hanok can be provided in a more effective way and the income of inhabitants can be increased as well.

This research makes a proposal for providing Hanok in the residential zone of the limited development district. It is obvious that Hanok and Hanok village can play the pivotal role to keep the outstanding landscape of limited development district. However, considering the possibility that supporting programs for Hanok might be against fairness, systematized rules and regulations such as fair selection of the beneficiaries by 'Hanok committee', support based on income level, and mandatory dwelling period should be prepared. Moreover, making consensus for the provision of Hanok is needed. Finally, proposals for the provision of Hanok are expected to bring out convenience in life and increase of the income to the inhabitants who have lived in an uncomfortable environment.

**Keywords:** Limited development district, Residential zone, Provision of Hanok





## 부록1. 개발제한구역내 취락지구 관련 법제도

### □ 법적 근거

『개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법』 제15조

제15조(취락지구에 대한 특례)① 시·도지사는 개발제한구역에서 주민이 집단적으로 거주하는 취락(제12조제1항제3호에 따른 이주단지를 포함한다)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제8호에 따른 취락지구(이하 "취락지구"라 한다)로 지정할 수 있다.

② 취락을 구성하는 주택의 수, 단위면적당 주택의 수, 취락지구의 경계설정 기준 등 취락지구의 지정기준 및 정비에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 취락지구에서의 건축물의 용도·높이·연면적 및 건폐율에 관하여는 제12조제7항에도 불구하고 따로 대통령령으로 정한다.

『개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법』 시행령 제25조

제25조(취락지구의 지정기준 및 정비) ① 법 제15조제2항에 따른 취락 지구(이하 "취락지구"라 한다)의 지정기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2009.8.5, 2012.4.10>

1. 취락을 구성하는 주택의 수가 10호 이상일 것
  2. 취락지구 1만 제곱미터당 주택의 수(이하 "호수밀도"라 한다)가 10호 이상일 것. 다만, 시·도지사는 해당 지역이 상수원보호구역에 해당하거나 이축(移築) 수요를 수용할 필요가 있는 등 지역의 특성상 필요한 경우에는 취락지구의 지정 면적, 취락지구의 경계선 설정 및 제4항에 따른 취락지구정비계획의 내용에 대하여 국토해양부장관과 협의한 후, 해당 시·도의 도시·군계획에 관한 조례로 정하는 바에 따라 호수밀도를 5호 이상으로 할 수 있다.
  3. 취락지구의 경계 설정은 도시·군관리계획 경계선, 다른 법률에 따른 지역·지구 및 구역의 경계선, 도로, 하천, 임야, 지적 경계선, 그 밖의 자연적 또는 인공적 지형지물을 이용하여 설정하되, 지목이 대인 경우에는 가능한 한 필지가 분할되지 아니하도록 할 것
- ② 제1항에 따른 주택의 수는 국토해양부령으로 정하는 기준에 따라 산정한다.
- ③ 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 취락지구에서 주거환경을 개선하고 기반시설을 정비하기 위한 사업(이하 "취락지구정비사업"이라 한다)을 시행할 수 있다.
- ④ 제3항에 따라 취락지구정비사업을 시행할 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 취락지구를 지구단위계획구역

으로 지정하고 취락지구의 정비를 위한 지구단위계획(이하 "취락지구 정비계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 〈개정 2012.4.10〉

⑤ 취락지구의 지정, 취락지구정비사업의 시행 및 취락지구정비계획의 수립에 필요한 세부사항은 국토해양부령으로 정한다.

□ 비법적 근거(계획, 지침 등)

개발제한구역 내 취락정비 지침

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 도시계획법 제21조의 규정에 의하여 지정된 개발제한구역안의 집단취락정비사업 시행에 관한 기준을 정하여 생활환경을 개선함으로써 주민의 복지향상에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “대지”라 함은 지적법에 의거 정하여진 지목에 불구하고 모든 건축물의 건축용도에 사용되는 토지를 말한다. 다만, 건축물은 없으나 지목이 “대” 또는 “공장용지”인 토지를 포함한다.
2. “대지밀도”라 함은 취락지구 전체면적에 대한 대지면적의 백분율을 말한다.
3. “호수밀도”라 함은 취락지구 10,000제곱미터당 주택의 호수를 말한다.
4. “토지등”이라 함은 토지와 건축물을 말한다.
5. “공공시설”이라 함은 도시계획법시행규칙 제7조 및 제8조에서 허용되는 시설중 도시계획법 제2조제1항제1호나목에 열거된 시설을 말한다.

제3조(적용의 범위) 이 지침은 도시계획법시행규칙 제7조 내지 제9조의 규정에 의하여 허용되는 범위안에서 적용한다.

제4조(취락정비계획의 입안·결정) ①시장·군수 또는 구청장(이하 “시장·군수”라 한다)은 취락정비계획을 입안하고자 할 때에는 도시계획법 제16조의2제2항의 규정에 의한 절차를 이행하여야 한다.

②취락정비계획의 내용중 도시계획으로 결정할 사항은 도시계획법이 정하는 절차와 내용에 따라 결정·고시한다.

③시장·군수는 취락정비계획이 결정된 때에는 시·군의 공보에 공고하고 토지등의 소유자에게 통보한다.

제5조(취락정비계획의 승인) ①취락정비계획은 제4조의 규정에 불구하고 건설교통부장관의 승인을 받아야 한다.

②건설교통부장관은 취락정비계획을 개발제한구역중앙심사위원회의 심의를 거쳐 승인한다.

## 제 2 장 취락정비계획수립

제6조(취락지구의 지정) ①취락지구의 지정대상은 다음 각호와 같다.

1. 개발제한구역안의 주택호수가 20호이상(취락의 인근에 있는 주택을 취락안으로 이전함으로써 20호 이상이 되는 경우를 포함한다)인 취락으로서 생활환경개선이 필요하다고 인정되는 취락
2. 공익사업등의 시행으로 인하여 철거되는 주택중 이전하고자 하는 주택의 호수가 20호 이상이 되는 주택단지
3. 읍·면사무소의 소재지 또는 시의 행정구역내의 국도·지방도 또는 4차선이상의 주요간선도로변에 20동이상의 상업용건물이 집단화되어 있으나 도시미관이 불량하여 건축물의 정비가 필요하다고 인정되는 지역
4. 제1호 및 제2호의 규정에 불구하고 시장·군수가 특히 정비가 필요하다고 인정하는 취락

②제1항의 취락지구는 다음 기준에 의거 지정한다.

### 1. 밀도기준

가. 단독주택으로 정비·개량하는 취락지구의 밀도기준은 다음과 같다. 다만, 취락지구의 범위를 밀도기준에 미달되게 설정할 때에는 특별한 토지이용계획이 없는 한 그 미달되는 면적에 상당하는 토지는 건축물의 부지로 이용할 수가 없다.

- (1) 도시형취락은 대지밀도가 70%이상이거나 호수밀도가 30호/ha이상인 취락
- (2) 농촌형취락은 대지밀도가 65%이상이거나 호수밀도가 20호/ha이상인 취락

나. 4층이하의 공동주택 또는 간선도로변의 상가건물을 정비·개량하는  
취락지구의 대지밀도기준

- (1) 주거환경개선사업형은 대지밀도 90%이상이거나 또는 호수밀도 90호/ha이상인 취락
- (2) 간선도로변정비형은 대지밀도 90%이상

## 2. 취락지구의 범위설정 기준

가. 취락지구의 규모는 생활환경개선에 필요한 최소한의 면적으로 한다.

나. 취락지구안의 토지등의 소유자의 의견을 들어야 한다.

다. 취락지구의 경계는 식별이 용이하도록 지적경계선 또는 지형지물을 기준으로 설정한다

라. 간선도로변의 상가건물을 정비·개량하기 위한 취락지구의 범위는 간선도로변에 접하여 있는 건물의 대지를 경계로 한다. 다만, 도시계획도로등 건축물을 건축할 수 없는 토지는 제외한다.

마. 임야와 우량농지는 원칙적으로 취락지구에서 제외한다.

제7조(취락정비계획의 내용) ①제4조의 규정에 의하여 공고한 취락지구에 대하여 정비사업을 시행하고자 할 때에는 다음 각호의 취락정비계획을 미리 정하여야 한다.

- 1. 공공시설의 설치·정비에 관한 계획
- 2. 마을공동이용시설의 설치·정비에 관한 계획
- 3. 건축물부지의 조성 및 정비에 관한 계획
- 4. 건축물의 건축 및 정비에 관한 계획

## 5. 기타 취락정비사업의 시행에 관하여 필요한 계획

②취락정비계획의 내용중 도시계획으로 결정하여야 할 사항은 그 내용을 미리 정하여야 한다.

제8조(공공시설계획 기준) 취락정비계획에서 정하여야 할 공공시설은 다음 기준에 따르는 것을 원칙으로 한다.

### 1. 도로

가. 모든 대지에 폭 4미터이상의 도로가 4미터이상 접하도록 계획한다.

나. 마을진입도로를 계획한다.

다. 도로율은 15퍼센트이상 유지되도록 계획한다. 다만, 도시정비사업형 취락의 도로율은 20퍼센트이상으로 한다.

### 2. 광장

가. 취락마다 마을주민이 공동으로 이용할 수 있는 광장을 계획한다.

나. 광장의 규모는 마을주민의 수와 현지여건을 감안하여 적절한 규모가 되도록 계획한다.

### 3. 주차장

가. 마을주민이 공동으로 이용하여야 할 주차장이 필요하다고 인정할 때에는 옥외 간이주차장을 계획한다.

나. 주차장의 규모는 당해 취락의 가구수에 따라 적절한 규모가 되도록 계획한다.

다. 주차장의 입지는 자연환경이 훼손되지 않도록 가급적 취락내의 나



대지나 잡종지등 평탄한 토지를 이용토록 한다.

4. 상수도

가. 상수도시설이 없는 취락은 간이급수시설 기타 공동급수시설을 계획한다.

나. 취락지구안에 설치할 수 없는 경우에는 지구밖에 계획할 수 있다.

5. 하수도

가. 배수구역내의 유량을 감안하여 충분한 단면이 되도록 계획한다.

나. 하수관거는 가급적 우회 또는 곡절되지 아니하도록 계획한다.

6. 공원

가. 마을마다 적정규모의 어린이놀이터를 계획한다.

나. 마을주민이 500인이상이 될 때에는 500인마다 1,500제곱미터 규모의 어린이공원 1개소를 계획한다.

제9조(건축물부지의 조성 및 정비계획) 취락지구의 정비계획중 건축물 부지의 조성및 정비기준은 다음과 같다.

1. 주택의 기준대지면적은 다음과 같다. 다만, 기준대지면적이 기준대 지면적을 초과할 때에는 초과한 면적을 계획에 반영한다.

가. 도시형 주택은 230제곱미터이하

나. 농촌형 주택은 400제곱미터이하

2. 비주택용 건축물의 대지는 확장할 수 없다. 다만, 신축이 허용되는 건축물의 신축을 위한 대지조성은 그러하지 아니한다.

3. 기존의 대지가 기준면적을 초과하여도 취락정비계획에 의한 다른 시설계획에 편입되는 경우에는 편입되는 면적만큼 확장할 수 있다.

제10조(건축물의 건축 및 정비계획) ①취락정비계획에 포함되는 건축물의 건축 및 정비에 관한 계획의 대상이 되는 건축물은 다음과 같다. 다만, 시장·군수가 취락정비사업과 병행하여 특히 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 그 취락의 실정에 따라 추가할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 건축물의 허용규모는 다음과 같다.

1. 공공시설은 각 시설의 설치근거법령에서 정하는 바에 따라 과대하지 않게 적정규모로 계획한다.
2. 부락공동이용시설은 취락의 규모와 기능에 따라 필요한 시설을 적정한 규모로 계획한다.
3. 생활편익시설은 주택·공장등 신축이 금지된 용도의 기존건축물을 동일 규모내의 용도변경 사용에 한하여 허용한다.
4. 공공시설 및 부락공동이용시설과 생활편익시설중 병원, 슈퍼마켓, 금융업소 및 학원은 4층까지 건축할 수 있다.
5. 4층이하의 다세대주택 또는 공동주택으로 건축하는 주택은 1호당 면적을 132제곱미터이하로 하되 기존주택 호수의 범위내에서 계획한다.
6. 간선도로변의 상업용건물은 3층의 범위내에서 계획한다.

제11조(취락정비계획도면의 작성) ①취락지구 및 취락정비계획은 지적이 표시된 지형도에 작성하여야 한다.

②도면의 축척은 취락의 규모에 따라 500분의1 내지 1천500분의1을 사용한다.

### 제 3 장 취락정비사업의 시행

제12조(시행자) ① 취락정비사업은 토지 등의 소유자가 시행한다. 다만, 토지등의 소유자가 원하는 경우 사업의 일부 또는 전부를 지방자치단체가 시행할 수 있다.

② 취락정비사업의 전부 또는 일부를 토지등의 소유자가 공동으로 시행할 때에는 다음의 내용을 포함하는 규약을 작성하여 합의하여야 한다.

1. 사업의 명칭
2. 시행구역 및 면적
3. 주된 사무소의 소재지
4. 비용부담에 관한 사항
5. 업무를 대표할 자의 직명·임기·직무의 분담 및 선임방법에 관한 사항
6. 토지 또는 건축물의 규모와 권리자 주소·성명
7. 회의에 관한 사항
8. 사업년도
9. 회계에 관한 사항
10. 토지·건물에 관한 권리의 가액평가 방법에 관한 사항
11. 사업완료후의 관리처분계획 및 청산에 관한 사항

제13조(사업시행허가) ①취락정비사업을 토지등 소유자가 공동으로 시행하고자 할 때에는 다음의 서류를 첨부하여 도시계획법시행규칙 제7조 내지 제9조의 규정에 의한 허가를 받아야 한다.

1. 제12조제2항의 규정에 의한 규약
2. 사업시행계획서(시행설계도서, 자금계획, 시행기간)
3. 토지 또는 건축물에 관한 권리의 가액·관리처분계획서

②시장·군수는 제1항의 규정에 의한 사업허가 신청을 접수하였을 때에는 토지소유자등 이해관계인에게 사업계획의 내용과 권리변환의 내용을 통보하여 의견을 들은 후 타당한 의견을 반영하여 허가한다.

제14조(사업시행을 위한 조치) ①취락정비사업의 시행계획에 저촉되는 건축물은 당해 건축물소유자의 동의에 의하여 철거한다.

②건축물 등의 철거로 인하여 가수용시설이 필요하게 된 때에는 사업기간의 범위내에서 철거기한을 정하여 취락지구안에 임시가설 건축물 등을 건축할 수 있다.

③시장·군수는 사업시행 허가된 취락정비사업의 행정지도와 불법시설의 예방을 위하여 전담공무원을 지정하여야 한다.

④시장 또는 군수의 지정명령을 받은 공무원은 사업의 지도감독은 물론 주민의 불편해소를 위한 제반조치를 취하여야 한다.

제15조(공사완료에 따른 조치) ①시행자는 취락정비사업을 완료한 때에는 관할 시장·군수에게 공사완료보고서를 제출하고 준공검사를 받아야 한다.

②시장·군수는 공사완료보고서가 접수된 때에는 지체없이 준공검사를 실시하여야 한다.

③준공검사의 결과 취락정비사업이 사업시행계획도서대로 완료되었다고 인정될 때에는 그 결과를 시행자에게 통보하고 공사의 완료를 사·군의 공보에 공고하여야 한다.

④시행자는 사업완료의 공고가 있으면 토지 또는 건축물 등에 대한 관리처분과 청산한 후 등기절차를 이행하여야 한다.

#### 제 4 장 개발제한구역중앙심사위원회

제16조(중앙심사위원회) 취락정비계획을 심의하게 하기 위하여 건설교통부에 개발제한구역중앙심사위원회(이하 “중앙심사위원회”라 한다)를 둔다.

제17조(조직) ①중앙심사위원회는 위원장·부위원장 각1인과 위원 13인으로 구성한다

②위원장은 건설교통부장관이 되고 부위원장은 건설교통부차관이 된다.

③위원은 관계행정기관의 공무원 3명과 도시계획에 관한 학식과 경험이 풍부한 학계인사 6명, 언론계인사 2명 및 심사대상 취락의 주민대표 2명을 건설교통부장관이 위촉한다.

④관계행정기관의 공무원이 아닌 위원 임기는 2년으로 한다. 다만, 주민대표는 당해 취락정비계획을 심사하는 경우에 한한다.

제18조(위원장등의 직무) ①위원장은 중앙심사위원회의 회무를 통리한다.

②부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 사고가 있을 때에는 그 직무를 대행한다.

③위원장 및 부위원장이 사고가 있을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제19조(회의소집 및 의결정족수) ①중앙심사위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 이를 소집한다.

②중앙심사위원회의 회의는 재적의원 과반수의 출석으로 개의하고 출석의원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③위원장 및 부위원장이 사고가 있을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제19조(회의소집 및 의결정족수) ①중앙심사위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 이를 소집한다.

②중앙심사위원회의 회의는 재적의원 과반수의 출석으로 개의하고 출석의원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제20조(소위원회) ①취락정비계획대상 취락의 현지조사 및 심사를 위하여 중앙심사위원회에 소위원회를 둘 수 있다.

②소위원회의 위원은 현지조사 및 심사결과를 중앙심사위원회에 보고하여야 한다.

제21조(간사 및 서기) ①중앙심사위원회에 간사 1인과 서기 약간인을 둘 수 있다.

②간사와 서기는 건설교통부소속 공무원중에서 위원장이 임명한다.

③간사는 위원장의 명을 받아 중앙심사위원회의 사무를 담당하고, 서기는 간사를 보좌한다.

제22조(위원의 수당 및 여비) 중앙심사위원회의 위원에게는 중앙도시계획위원회의 위원에 준하여 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

부 칙

이 지침은 1995. 3. 20.부터 시행한다.





## 부록2. 한옥적용가능 지원 사업 관련 법제도

### □ 농어촌주택개량사업 근거법령

#### 『농어촌정비법』

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 〈개정 2011.7.14, 2012.2.17〉

1. "농어촌"이란 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농어촌을 말한다.
2. "준농어촌"이란 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구(이하 "광역시 자치구"라 한다)의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 말한다.

『농어촌정비법』 제2조 10호

10. "생활환경정비사업"이란 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농어업인 등의 복지를 향상하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 집단화된 농어촌 주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설사업

나. 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌마을 재개발사업

다. 분산된 마을의 정비사업

라. 간이 상수도, 마을하수도(「하수도법」 제2조제4호에 따른 공공하수도 중 농어촌지역에 마을 단위로 설치하는 공공하수도를 말한다) 및 오수·폐수 정화시설의 설치 등 농어촌 수질오염 방지를 위한 사업

마. 주민생활의 거점이 되는 지역을 중점적으로 개발하는 정주생활권(定住生活圈) 개발사업

바. 빈집의 정비

사. 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업

아. 치산녹화(治山綠化) 등 국토보전시설의 정비·확충

자. 농어촌 주택의 개량(신축·증축·개축 및 대수선을 말한다. 이하 같다)사업

차. 슬레이트(석면이 함유된 슬레이트를 말한다. 이하 같다)가 사용된 농어촌 주택·공동이용시설 등 시설물에 대한 슬레이트의 해체·제거 및 처리 사업

카. 그 밖에 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경을 개선하기 위하여 필요한 사업

『농어촌정비법』 제55조

제55조(생활환경정비계획의 내용) 생활환경정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2012.2.17>

1. 생활환경정비사업의 목적과 기본방향
2. 성과 목표 및 지표
3. 농어촌마을의 건설·재개발·정비 등 개발에 관한 사항
4. 빈집 정비에 관한 사항
5. 치산녹화 등 국토보전시설의 정비·확충에 관한 사항
6. 농어촌 주택의 개량에 관한 사항(제2조제10호차목에 따른 슬레이트의 해체·제거 및 처리 사업을 포함한다)
7. 도로, 상·하수도, 오·폐수처리시설 등 생활환경기반시설의 정비·확충에 관한 사항
8. 교육·문화·복지 시설의 정비·확충에 관한 사항
9. 농어촌 관광휴양자원 개발, 농공단지 등 농어촌산업 육성 및 다른 지역개발사업과 연계한 생활환경의 정비·확충에 관한 사항
10. 농어촌 용수 및 배수 시설의 정비·개발
11. 농어촌마을 경관 및 자연환경의 보전에 관한 사항
12. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업

『농어촌정비법』 제67조

제67조(농어촌주택개량자금의 조성 등) ① 정부와 지방자치단체는 제2조 제10호 바목, 자목 및 차목에 따른 빈집 정비와 농어촌 주택 개량을 효율적으로 시행하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 자금(이하 "농어촌주택개량자금"이라 한다)을 조성하여야 한다. <개정 2012.2.17>

② 농어촌주택개량자금의 운용 등에 관한 계획은 농림수산식품부장관이 기획재정부장관 및 국토해양부장관과 협의하여 수립한다.

③ 농어촌주택개량자금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로만 사용하여야 한다. <개정 2012.2.17>

1. 제2조제10호자목 및 차목의 농어촌 주택 개량사업을 시행하는 자에 대한 보조 또는 융자
2. 농어촌 주택의 개량을 희망하는 자에 대한 보조 또는 융자
3. 농어촌 주택의 품질관리에 드는 경비
4. 제64조 및 제65조에 따른 빈집 철거 비용 및 보상비
5. 농어촌주택개량자금의 운용 및 관리에 드는 경비

『농어촌정비법』 제108조

제108조(자금지원) ① 관계 중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 농어촌정비사업을 효율적으로 추진할 수 있도록 하기 위하여 필요한 사업비를 예산에 계상(計上)하여야 한다.

② 정부는 이 법에 따른 농어촌정비사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

③ 농어촌정비사업의 시행자는 사업 시행을 위탁한 경우 필요하다고 인정하면 제2항에 따라 지원받은 자금의 전부 또는 일부를 사업을 끝내기 전이라도 위탁 사업자에게 내줄 수 있다.

④ 국가와 지방자치단체는 제56조제1항제2호 및 제3호의 사업시행자가 제2조제 10호가목 및 나목에 따른 새로운 농어촌마을 건설사업 또는 기존 농어촌마을의 재개발사업을 시행하는 데 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조할 경우, 사업 시행기간 내에 보조 대상 사업을 완료하지 못할 특별한 사유가 있거나 사업 목적 달성을 위하여 필요한 경우에는, 사업시행자와 계약을 체결하여 보조 대상 사업을 사업시행자 부담으로 시행하고, 그 비용을 사후에 상환할 수 있다.

⑤ 제4항에 따른 보조 대상 사업 비용의 상환방법과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

『농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌지역 개발촉진에 관한 특별법』 제29조

제29조(농어촌의 기초생활여건 개선) ① 국가와 지방자치단체는 농어촌 주민의 생활편의를 증진하고, 경제활동 기반을 구축하기 위하여 다음 각 호의 사업을 지원하여야 한다.

1. 「농어촌정비법」 제2조제11호에 따른 농어촌 주택의 공급 및 개량
2. 「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집의 철거 및 정비3. 「수도법」 제3조제9호에 따른 마을상수도 및 같은 조 제14호에 따른 소규모급수시설 등 용수시설의 확보
4. 「농어촌도로 정비법」 제2조제1항에 따른 농어촌도로의 정비
5. 농어촌의 대중교통체계의 확충
6. 「하수도법」 제2조제3호에 따른 하수도와 「농어촌정비법」 제2조제10호 라목에 따른 마을하수도의 개량·정비 및 하수처리시설의 확충
7. 「폐기물관리법」 제2조제2호에 따른 생활폐기물의 처리
8. 그 밖에 농어촌 주민의 생활편의 증진을 위한 사업

② 국가와 지방자치단체는 제1항에 따른 사업이 농어촌의 공익적 기능과 지역의 특성을 반영하여 추진되도록 하여야 한다.

[전문개정 2010.7.23]

□ 귀농인 빈집수리비 지원사업

『농업·농촌 및 식품산업 기본법』

제26조(전업농어업인의 육성) ①국가와 지방자치단체는 전문농어업기술 및 경영능력을 갖추고 농어업 발전에 중추적이고 선도적인 역할을 할 수 있는 농어업인(이하 "전업농어업인"이라 한다)을 육성하는 정책을 세우고 시행하여야 한다.

〈개정 2011.7.25〉

② 시·도지사 또는 시장·군수 및 자치구의 구청장은 농림수산식품부령으로 정하는 바에 따라 전업농어업인을 선정하고 필요한 지원을 할 수 있다.

〈신설 2011.7.25〉

『농어촌정비법』

제52조(농어촌 생활환경 정비 원칙) 농림수산식품부장관은 생활환경정비 사업을 시행할 때 지역개발 여건과 소득원 확충 등을 고려하여 필요하다고 인정하면 생활환경정비사업과 농업생산기반 정비사업, 농어촌 관광휴양자원 개발, 한계농지등의 정비사업을 병행하여야 한다.

## □ 노인주거개선사업

### 『노인복지법』

제23조(노인사회참여 지원) ①국가 또는 지방자치단체는 노인의 사회참여 확대를 위하여 노인의 지역봉사 활동기회를 넓히고 노인에게 적합한 직종의 개발과 그 보급을 위한 시책을 강구하며 근로능력있는 노인에게 일할 기회를 우선적으로 제공하도록 노력하여야 한다.

②국가 또는 지방자치단체는 노인의 지역봉사 활동 및 취업의 활성화를 기하기 위하여 노인지역봉사기관, 노인취업알선기관 등 노인복지관계 기관에 대하여 필요한 지원을 할 수 있다.

제23조의2(노인일자리전담기관의 설치·운영 등) ① 노인의 능력과 적성에 맞는 일자리지원사업을 전문적·체계적으로 수행하기 위한 전담기관(이하 "노인일자리전담기관"이라 한다)은 다음 각 호의 기관으로 한다. <개정 2011.4.7>

1. 노인인력개발기관: 노인일자리개발·보급사업, 조사사업, 교육·홍보 및 협력사업, 프로그램인증·평가사업 등을 지원하는 기관
2. 노인일자리지원기관: 지역사회 등에서 노인일자리 개발·지원, 창업·육성 및 노인에 의한 재화의 생산·판매 등을 직접 담당하는 기관
3. 노인취업알선기관: 노인에게 취업 상담 및 정보를 제공하거나 노인일 자리를 알선하는 기관

② 국가 또는 지방자치단체는 노인일자리전담기관을 설치·운영하거나 그 운영의 전부 또는 일부를 법인·단체 등에 위탁할 수 있다. <신설 2011.4.7>

③노인일자리전담기관의 설치·운영 또는 위탁에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2011.4.7>

[본조신설 2005.7.13]



□ 농어촌 장애인 주택개조 지원사업

『장애인복지법』

제27조(주택 보급) ①국가와 지방자치단체는 공공주택등 주택을 건설할 경우에는 장애인에게 장애 정도를 고려하여 우선 분양 또는 임대할 수 있도록 노력하여야 한다.

②국가와 지방자치단체는 주택의 구입자금·임차자금 또는 개·보수비용의 지원 등 장애인의 일상생활에 적합한 주택의 보급·개선에 필요한 시책을 강구하여야 한다.



### 부록3. 기타 한옥적용 가능한 사업 사례

#### □ 취락구조개선사업 : 여주군 농촌 주거환경개선사업

취락구조 개선사업은 고속도로변, 철도변, 국도변 가시권의 마을을 대상으로 추진되었다. 여주군의 취락구조 개선사업은 영동고속도로 주변마을 중에서 1977년 가남면 본두리, 여주읍 상거리, 여주읍 먹곡리를 대상마을로 선정하여 시작하였다.

취락구조 개선방향은 자연적으로 산재되어 있는 마을구조를 자연경관과 어우러지고 영농과 생활에 편리한 위치를 선정하거나 기존마을의 입지여건을 최대한 이용한 촌락배치계획을 수립하고 공동생활에 편리한 마을회관, 공동작업장, 소공원조성, 어린이 놀이터 등이 갖추어지고 생울타리 설치, 정자목을 이용한 쉼터를 만들어 환경이 쾌적한 살기 좋은 농촌마을을 만드는 데 있다.

특히 가옥의 구조를 문화생활을 할 수 있는 표준설계를 만들어 시공하였고 가구당 대지면적을 150평 이상으로 하여 영농에 불편이 없도록 하며, 영세가정은 연립형식의 주택을 건립하여 부담을 줄이도록 하였다. 사업의 추진은 기본계획을 수립하여 주민의 부담능력을 감안하여 사업비를 지원 또는 융

자하고 일부는 주민이 부담하여 추진하였다. 이로써 생활환경이 개선되고 생활의 편리함을 이해하면서 주민의 호응도 높아졌다.

#### □ 주거환경개선사업 : 만석동 팽이부리마을

인천시 만석동 쪽방촌(아카사키촌), 일명 팽이부리마을은 바다와 접한 지역으로 1900년 초만 해도 조선인 20~30가구만 사는 아주 한적한 마을이었으며, 인천역 앞에서 여관을 운영하던 일본인 사업가 아나다가 매립허가를 받아 1905년 7월 만석동 앞의 갯벌을 메우기 시작하면서 조성돼 1932년 동양방적(현 동일방직)을 시작으로 1937년 6월 광산용 기계 생산업체 조선기계제작소(현 두산인프라코어)가 설립되면서 활기를 띄었다.

이중, 만석동 9-32번지 일대 3천111㎡에 대해서는 총사업비 96억5천만 원으로 주거 안정대책 및 지속 가능한 지역발전을 추진키 위한 ‘팽이부리마을 보금자리 주택건설사업’도 시행하며, 여기에는 영구임대 70가구, 국민임대 28가구 등 모두 98가구의 임대주택이 들어선다.

또한 소설 ‘팽이부리말 아이들’의 무대가 돼 유명해진 마을의 특성을 살려 빈집 등은 다양한 커뮤니티 공간으로 구성할 계획이며 마을 공동 빨래방, 공동 창고 등 주민편의시설도 추진할 예정이다.

#### □ 농어촌 생활환경 정비사업 : 공주계룡문화마을 조성사업

공주계룡 문화마을은 최초로 사업시행되어 준공된 문화마을이며 사업시행자는 공주시이며 농업기반공사가 위탁시행했다. 공사기간은 1991년부터 1992년 까지이며 사업방식은 기존 마을을 포함하여 정비하는 합촌형 방식으로 55,482㎡가 개발 되었다. 사업비는 총 29억원이 소요되었으며 분양은 단독 80필지와 근린생활시설용지 5필지, 업무용 시설용지 4필지 등 89필지이다.

문화마을 조성사업을 통한 사업효과를 살펴보면 농촌지역에 진입도로

확포장, 상수도 정비 그리고 오수처리시설 등 각종 부대시설 설치가 이루어졌다. 그에 따라 도시수준의 주거단지가 건설됨으로써 농촌주거환경의 질이 향상되고 면 지역의 인구감소가 둔화되는 등 면 단위 중심권의 기능이 보강되었으며, 토지가격의 상승으로 인한 지역주민의 재산가치를 높일 수 있었다. 또한 상가, 공원, 놀이터, 마을회관 공동작업장, 농기계 보관소 등 여러 가지 주민시설을 확보하는 등 많은 효과를 이루었다.

#### □ 취락지구 정비사업<sup>25)</sup> : 청주시

청주시는 국가의 그린벨트 정책에 따라 1973년 6월 개발제한구역 결정고시를 시행하였고 27년 동안 지속되다가 2002년 1월 개발제한구역이 전면 해제되었다.

취락지구 지정 및 개발은 『2016년 청주 도시기본계획』에 제시된 기본정책방향을 시점으로 청주권 개발제한구역의 전면해제에 EK라 도시계획 재정비 상 16개소가 신설되었다.

그 후로 『2021년 청주 도시기본계획』에서는 계획수립목적의 일환으로 개발제한구역의 전면 해제에 따른 보전방안 수립의 필요성을 언급하고 있다. 이에 따라 과업 목표연도가 2011년 청주 도시관리계획에서는 기존의 16개소에 포함되어 있던 지구 중 1개소는 도심내 위치한 취락으로 개발대상에서 폐지하고 4개소의 면적반경을 실시하여 현재 81개소로 증가하였다.

취락지구 지정대상기준을 살펴보면 기존자연취락지구의 기존 도심내 20호 이상의 취락지구는 취락지구 지정에서 제외한 것으로 개발압력이 있는 지역의 신규 취락지구 지정은 불합리한 것으로 보고 있다. 또한 2011년 도시관리계획의 취락지구 지정 및 정비방향은 개발제한구역 해제지역 내 자연부락에 대하여 취락지구의 지정을 호수 및 면적기준, 경계선 설정기준을 준용하되 민원 및 의회의견과 현장조사를 반영하여 확대, 분할, 신규지정을 검토하여

---

25) 청주시 취락지구 유형별 특성 연구, 장홍석, 충북대, 2005

정비사업계획에 반영하였다.



## 부록4. 개발제한구역에 적용되는 부담금 관련 법

### 1. 대체산림자원조성비 관련

#### 요약)

대체산림자원조성비의 단위면적당 금액은 해당 연도의 잣나무 조림비와 식재 후 10년까지의 숲가꾸기 비용을 합한 금액과 산림이 가지는 수원함양(水源涵養)·대기정화·토사유출방지·온실가스흡수 등의 공익적 가치평가액을 감안하여 산림청장이 매년 결정·고시한다.

2011년도 대체산림자원조성비의 단위면적당 금액 (2012년 아직 고시되지 않음)

- 준보전산지 : 2,560원/㎡
- 보전산지 : 3,320원/㎡
- 산지전용제한지역 : 5,120원/㎡

#### 산지관리법

[시행 2012.8.23] [법률 제11352호, 2012.2.22, 일부개정]

산림청(산지관리과), 042-481-4141

제19조(대체산림자원조성비) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 산지전용과 산지일시사용에 따른 대체산림자원 조성에 드는 비용(이하 "대체산림자원조성비"라 한다)을 미리 내야 한다. 〈개정 2010.5.31〉

1. 제14조에 따라 산지전용허가를 받으려는 자
2. 제15조의2제1항에 따라 산지일시사용허가를 받으려는 자(「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」에 따른 광해방지사업을 하려는 자는 제외한다)
3. 다른 법률에 따라 산지전용허가 또는 산지일시사용허가가 의제되거나 배제되는 행정처분을 받으려는 자

② 제1항에 따라 대체산림자원조성비를 내야 하는 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 각 호에 따른 산지전용허가, 산지일시사용허가 또는 행정처분을 받은 후에 대체산림자원조성비를 낼 수 있다. 다만, 제2호의 경우에는 제1항 각 호에 따른 산지전용허가, 산지일시사용허가 또는 행정처분을 받기 전에 대체산림자원조성비의 100분의 50의 범위에서 농림수산식품부령으로 정하는 금액을 미리 내야 한다. 〈개정 2010.5.31, 2012.2.22〉

1. 대통령령으로 정하는 바에 따라 일정한 기한까지 대체산림자원조성비를 낼 것을 조건으로 하는 경우. 이 경우 대체산림자원조성비를 내지 아니하면 산지전용 또는 산지일시사용을 할 수 없다.
2. 대통령령으로 정하는 바에 따라 일정한 기한까지 대체산림자원조성비를 분할하여 납부할 것을 조건으로 하는 경우. 이 경우 분할 납부하려는 자는 농림수산식품부령으로 정하는 바에 따라 그 이행을 담보할 수 있는 이행보증금을 예치하여야 한다.

③ 대체산림자원조성비는 산림청장등이 부과·징수하며, 그 징수금액은 「농어촌구조개선훈별회계법」에 따른 임업진흥사업계정의 세입으로 한다. 다만, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 부과·징수하는 경우에는 그 징수금액의 10퍼센트를 해당 지방자치단체의 수입으



로 한다. 〈개정 2012.2.22〉

④ 삭제 〈2007.1.26〉

⑤ 산림청장등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 대체산림자원조성비를 감면할 수 있다.  
〈개정 2010.5.31, 2012.2.22〉

1. 국가나 지방자치단체가 공용 또는 공공용의 목적으로 산지전용 또는 산지일시사용을 하는 경우
2. 대통령령으로 정하는 중요 산업시설을 설치하기 위하여 산지전용 또는 산지일시사용을 하는 경우
3. 광물의 채굴 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하거나 대통령령으로 정하는 용도로 사용하기 위하여 산지전용 또는 산지일시사용을 하는 경우

⑥ 제1항에 따른 대체산림자원조성비는 산지전용 또는 산지일시사용되는 산지의 면적에 단위면적당 금액을 곱한 금액으로 하되, 단위면적당 금액은 산림청장이 결정·고시한다. 이 경우 산림청장은 제4조에 따라 구분된 산지별 또는 지역별로 단위면적당 금액을 달리할 수 있다.  
〈개정 2010.5.31〉

⑦ 삭제 〈2012.2.22〉

⑧ 대체산림자원조성비(제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 미리 내는 대체산림자원조성비는 제외한다)를 내야 하는 자가 납부기한까지 내지 아니하면 국세 체납처분 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다. 〈개정 2010.5.31, 2012.2.22〉

⑨ 대체산림자원조성비의 납부 기한, 납부 방법, 대체산림자원조성비의 단위면적당 금액의 세부 산정기준(「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 해당 산지의 개별공시지가를 일부 포함한다)

등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 〈개정 2010.5.31, 2012.2.22〉

## 2. 농지전용부담금

### 농지법

[시행 2012.7.18] [법률 제11171호, 2012.1.17, 일부개정]

농림수산식품부(농업정책국 농지과), 02-500-1719~1720

제53조(부과기준) ① 법 제38조제6항에 따른 농지보전부담금의 제곱미터당 금액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 해당 농지의 개별공시지가의 100분의 30으로 한다.

제38조(농지보전부담금) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 농지의 보전·관리 및 조성을 위한 부담금(이하 "농지보전부담금"이라 한다)을 농지관리기금을 운용·관리하는 자에게 내야 한다. 〈개정 2009.5.27〉

1. 제34조제1항에 따라 농지전용허가를 받는 자
2. 제34조제2항제1호에 따라 농지전용협의를 거친 지역 예정지 또는 시설 예정지에 있는 농지(같은 호 단서에 따라 협의 대상에서 제외되는 농지를 포함한다)를 전용하려는 자
- 2의2. 제34조제2항제1호의2에 따라 농지전용에 관한 협의를 거친 구역 예정지에 있는 농지를 전용하려는 자
3. 제34조제2항제2호에 따라 농지전용협의를 거친 농지를 전용하려는 자
4. 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하려는 자
5. 제35조나 제43조에 따라 농지전용신고를 하고 농지를 전용하려는 자

②농림수산물부 장관은 정부투자기관·지방공사 및 지방공단이 산업 단지의 시설용지로 농지를 전용하는 경우 등 대통령령으로 정하는 농지의 전용으로서 농지보전부담금을 한꺼번에 내기 어려운 부득이한 사유가 있다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 농지보전부담금을 나누어 내게 할 수 있다. 〈개정 2008.2.29〉

③농림수산물부 장관은 제2항에 따라 농지보전부담금을 나누어 내게 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 농지보전부담금을 나누어 내려는 자에게 나누어 낼 농지보전부담금에 대한 납입보증보험증서 등을 미리 예치하게 하여야 한다. 다만, 농지보전부담금을 나누어 내려는 자가 국가나 지방자치단체, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자인 경우에는 그러하지 아니하다. 〈개정 2008.2.29〉

④농지관리기금을 운용·관리하는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 그에 해당하는 농지보전부담금을 환급하여야 한다.

1. 농지보전부담금을 낸 자의 허가가 제39조에 따라 취소된 경우
2. 농지보전부담금을 낸 자의 사업계획이 변경된 경우
3. 그 밖에 이에 준하는 사유로 전용하려는 농지의 면적이 당초보다 줄어든 경우

⑤농림수산물부 장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 농지보전부담금을 감면할 수 있다. 〈개정 2008.2.29〉

1. 국가나 지방자치단체가 공용 목적이나 공공용 목적으로 농지를 전용하는 경우
2. 대통령령으로 정하는 중요 산업 시설을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우
3. 제35조제1항 각 호에 따른 시설이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우

⑥농지보전부담금은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 해당 농지의 개별공시지가의 범위에서 대통령령으로 정하는 부과기준을 적용하여 산정한 금액으로 한다.

⑦ 농림수산식품부장관은 농지보전부담금을 내야 하는 자가 납부기한 까지 내지 아니하면 납부기한이 지난 후 10일 이내에 10일 이내의 기간을 정한 독촉장을 발급하여야 한다. <개정 2009.5.27>

⑧ 농림수산식품부장관은 농지보전부담금을 내야 하는 자가 제7항에 따른 납부기한까지 부담금을 내지 아니한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 가산금을 부과하여야 한다. <신설 2009.5.27, 2012.1.17>

1. 납부기한이 지난 날부터 1주일 이내에 납부하는 경우: 체납된 금액의 100분의 1에 해당하는 금액
2. 납부기한이 지난 날부터 1주일이 지난 다음에 납부하는 경우: 체납된 금액의 100분의 5에 해당하는 금액

⑨ 농림수산식품부장관은 농지보전부담금을 내야 하는 자가 독촉장을 받고 지정된 기한까지 부담금과 가산금을 내지 아니하면 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다. <신설 2009.5.27>

⑩농림수산식품부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 해당 농지보전부담금에 관하여 결손처분을 할 수 있다. 다만, 제1호·제3호 및 제4호의 경우 결손처분을 한 후에 압류할 수 있는 재산을 발견하면 지체 없이 결손처분을 취소하고 체납처분을 하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2009.5.27>

1. 체납처분이 종결되고 체납액에 충당된 배분금액이 그 체납액에 미치지 못한 경우
2. 농지보전부담금을 받을 권리에 대한 소멸시효가 완성된 경우
3. 체납처분의 목적물인 총재산의 추산가액(推算價額)이 체납처분비에 충당하고 남을 여지가 없는 경우

4. 체납자가 사망하거나 행방불명되는 등 대통령령으로 정하는 사유로 인하여 징수할 가능성이 없다고 인정되는 경우

⑪농림수산물식품부장관은 제51조에 따라 권한을 위임받은 자 또는 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제35조제2항에 따라 농지관리기금 운용·관리 업무를 위탁받은 자에게 농지보전부담금 부과·수납에 관한 업무를 취급하게 하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 수수료를 지급하여야 한다. 〈개정 2008.2.29, 2008.12.29, 2009.5.27, 2012.1.17〉

⑫농지관리기금을 운용·관리하는 자는 제1항에 따라 수납하는 농지보전부담금 중 제11항에 따른 수수료를 뺀 금액을 농지관리기금에 납입하여야 한다. 〈개정 2009.5.27〉

⑬농지보전부담금의 납부기한, 납부 절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 〈개정 2009.5.27〉

### 3. 대체초지조성비

초지법 시행령

[시행 2011.11.16] [대통령령 제23297호, 2011.11.16, 타법개정]  
농림수산물식품부(축산정책관 축산정책과), 02-500-2052~2053

많은 절차와 경비를 들여(초비조성 지원금) 만들어진 초지를 전용하려고 할 경우 대체 초지조성에 드는 비용을 납부케 하여 최초 목적인 초지의 유지, 관리를 달성하기 위함.

초지의 전용을 하고자 하는 자는 대체초지조성비를 「축산법」 제43조의 규정에 의한 축산발전기금에 납입하여야 한다.

대체초지조성비 납입기준액(1만㎡당 기준) : 9,261천원(2011년 기준).

고시 제2010-150호, 2011.1.3.)

## 5. 생태계보전협력금

### 자연환경보전법

[시행 2012.7.29] [법률 제10977호, 2011.7.28, 타법개정]

환경부(자연정책과), 02-2110-6732

제46조(생태계보전협력금) ① 환경부장관은 자연환경을 체계적으로 보전하고 자연자산을 관리·활용하기 위하여 자연환경 또는 생태계에 미치는 영향이 현저하거나 생물다양성의 감소를 초래하는 사업을 하는 사업자에 대하여 생태계보전협력금을 부과·징수한다.

②제1항의 규정에 의한 생태계보전협력금의 부과대상이 되는 사업은 다음과 같다. 다만, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제49조제2항의 규정에 의한 해양생태계보전협력금의 부과대상이 되는 사업을 제외한다. <개정 2006.10.4, 2007.4.11, 2007.5.17, 2008.3.28, 2010.1.27, 2011.7.21>

1. 「환경영향평가법」 제22조에 따른 환경영향평가대상사업  
----->

1. 도시의 개발사업
2. 산업입지 및 산업단지의 조성사업
3. 에너지 개발사업
4. 항만의 건설사업
5. 도로의 건설사업
6. 수자원의 개발사업
7. 철도(도시철도를 포함한다)의 건설사업
8. 공항의 건설사업
9. 하천의 이용 및 개발 사업
10. 개간 및 공유수면의 매립사업

11. 관광단지의 개발사업
12. 산지의 개발사업
13. 특정 지역의 개발사업
14. 체육시설의 설치사업
15. 폐기물 처리시설의 설치사업
16. 국방·군사 시설의 설치사업
17. 토석·모래·자갈·광물 등의 채취사업
18. 환경에 영향을 미치는 시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 설치사업

2. 「광업법」 제3조제2호에 따른 광업중 대통령령이 정하는 규모 이상의 노천탐사·채굴사업
3. 「환경영향평가법」 제43조에 따른 소규모 환경영향평가 대상 개발사업으로 개발면적이 3만제곱미터 이상인 사업
4. 그 밖에 생태계에 미치는 영향이 현저하거나 자연자산을 이용하는 사업중 대통령령이 정하는 사업

③제1항의 규정에 의한 생태계보전협력금은 10억원의 범위안에서 생태계의 훼손면적에 단위면적당 부과금액과 지역계수를 곱하여 산정·부과한다. 다만, 국방목적의 사업중 대통령령이 정하는 사업에 대하여는 생태계보전협력금을 감면할 수 있다.

④제1항의 규정에 의한 생태계보전협력금 및 제48조제1항의 규정에 의한 가산금은 「환경정책기본법」에 의한 환경개선특별회계의 세입으로 한다. <개정 2011.7.21>

⑤환경부장관은 제61조제1항의 규정에 의하여 시·도지사에게 생태계보전협력금 또는 가산금의 징수에 관한 권한을 위임한 경우에는 징수된 생태계보전협력금 및 가산금중 대통령령이 정하는 금액을 당해 사업지역을 관할하는 시·도지사에게 교부할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 대통령령이 정하는 바에 따라 교부금의 일부를 생태계보전협력

금의 부과·징수비용으로 사용할 수 있다.

⑥제1항의 규정에 의한 생태계보전협력금의 징수절차·감면기준·단위면적당 부과금액 및 지역계수 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 이 경우 단위면적당 부과금액은 훼손된 생태계의 가치를 기준으로 하고, 지역계수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 토지의 용도를 기준으로 한다. 〈개정 2006.10.4〉

제38조(생태계보전협력금의 부과·징수) ① 법 제46조제3항 본문의 규정에 따른 생태계보전협력금의 단위면적당 부과금액은 제곱미터당 250원으로 한다.

②법 제46조제3항 본문의 규정에 따른 지역계수는 다음 각 호와 같다. 이 경우 토지의 용도는 법 제46조제2항의 규정에 따른 생태계보전협력금 부과대상 사업의 인가·허가 또는 승인 등 처분시의 토지의 용도(부과대상사업의 시행을 위하여 토지의 용도를 변경하는 경우에는 변경 전의 용도를 말한다)에 따른다. 〈개정 2009.12.14〉

1. 주거지역·상업지역·공업지역 및 계획관리지역 : 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·임야·염전·하천·유지 또는 공원에 해당하는 경우에는 1, 그 밖의 지목인 경우에는 0
2. 녹지지역 : 2
3. 생산관리지역 : 2.5
4. 농림지역 : 3
5. 보전관리지역 : 3.5
6. 자연환경보전지역 : 4

③환경부장관은 생태계보전협력금을 부과하고자 하는 때에는 1개월간의 납부기간을 정하여 납부개시 5일 전까지 서면으로 통지하여야 한다. 〈개정 2007.11.15〉



④환경부장관은 생태계보전협력금의 부과금액이 1천만원을 초과하여 납부의무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 생태계보전협력금을 일시에 납부하기 어렵다고 인정되는 경우에는 3년 이내의 기간을 정하여 분할납부하게 할 수 있다. 다만, 그 분할납부 기간은 사업기간을 초과할 수 없다. <개정 2007.11.15>

1. 재해 또는 도난 등으로 재산에 뚜렷한 손실을 입은 경우
2. 사업여건이 악화되어 사업이 중대한 위기에 처한 경우
3. 납부의무자 또는 그 동거가족의 질병이나 중상해로 자금사정에 뚜렷한 어려움이 발생한 경우
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 사정이 있는 경우

⑤제4항의 규정에 따른 분할납부의 횟수·납부기한 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 환경부령으로 정한다.

#### 4. 광역교통관리부담금

대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법

[시행 2012.8.23] [법률 제11366호, 2012.2.22, 일부개정]

국토해양부(도시광역교통과), 02-2110-8663

제11조(광역교통시설 부담금의 부과 대상) 대도시권 중 대통령령으로 정하는 대도시권에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 시행하는 자는 광역교통시설 등의 건설 및 개량을 위한 광역교통시설 부담금(이하 "부담금"이라 한다)을 내야 한다. <개정 2012.2.22>

1. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
2. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

3. 「주택법」에 따른 대지조성사업 및 법률 제6916호 주택건설촉진법개정법률 부칙 제9조에 따라 종전의 규정에 따르도록 한 아파트지구개발사업
4. 「주택법」에 따른 주택건설사업(다른 법령에 따라 사업 승인이 의제되는 협의를 거친 경우를 포함한다)
5. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업, 주택재건축사업 및 도시환경정비사업. 다만, 도시환경정비사업의 경우에는 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우만 해당한다.
6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

[전문개정 2012.1.17]

제11조의2(부담금의 감면) ① 다음 각 호의 사업에 대하여는 부담금을 부과하지 아니한다. 〈개정 2012.2.22〉

1. 제11조제1호부터 제3호까지에 해당하여 부담금 부과 대상으로 결정된 사업의 지구, 구역 또는 사업지역에서 시행되는 같은 조 제1호부터 제4호까지 및 제6호의 사업
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업
3. 제11조제4호의 주택건설사업 중 5년 이상 임대하기 위하여 「임대주택법」에 따라 임대주택을 건설하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따른 이주대책의 실시에 따른 주택지의 조성 및 주택의 건설

5. 제11조 각 호의 사업 중 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 시설을 신설·증설 또는 개량하는 사업을 시행하는 자가 같은 법 제21조에 따라 부대사업으로 시행하는 사업

6. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제11조에 따라 지정된 예정지역에서 시행되는 주택의 건설사업

② 다음 각 호의 사업에 대하여는 부담금의 100분의 50을 경감한다.  
이 경우 제4호는 중복하여 적용한다.

1. 국가나 지방자치단체가 시행하는 사업
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축사업
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조에 따른 도시지역에서 시행되는 제11조 각 호의 사업

제11조의3(부담금의 산정기준) ① 제11조제1호부터 제5호까지의 사업에 대한 부담금은 다음 각 호의 계산식으로 계산한 금액으로 한다.

1. 제11조제1호부터 제3호까지의 사업에 해당하는 부담금 = {1㎡당 표준개발비 × 부과율 × 개발면적 × (용적률 ÷ 200)} - 공제액

2. 제11조제4호 및 제5호의 사업에 해당하는 부담금 = {1㎡당 표준건축비 × 부과율 × 건축연면적} - 공제액

〈공제액〉 ④법 제11조의3제1항제1호 및 제2호에 따른 공제액은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 합계로 한다. 〈개정 2005.6.30, 2006.3.29, 2007.4.20〉

1. 당해 사업과 관련하여 도시철도 또는 철도의 건설 및 개량에 소요

되는 비용을 부담하는 경우에는 그 금액

2. 법 제11조 각 호에 따른 사업이 시행되는 지구·구역 또는 사업지역 밖에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로를 설치하거나 그 비용의 전부 또는 일부를 부담하는 경우에는 그 금액

가. 도로관계 법령에 의한 고속국도, 자동차전용도로, 일반국도, 특별시도, 광역시도 또는 지방도

나. 법 제2조제2호 가목의 규정에 의한 광역도로에 해당하는 시·군·구도

다. 법 제7조의2제3항에 따라 확정된 광역교통개선대책에 따라 건설 또는 개량되는 도로

② 제11조제6호의 사업에 대한 부담금은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

③ 제1항제1호에 따른 부과율은 100분의 50의 범위에서, 제1항제2호에 따른 부과율은 100분의 10의 범위에서 각각 대통령령으로 정하되 시·도지사는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제11조에 따른 사업이 시행되는 지구, 구역 또는 사업지역의 위치·규모·특성 등에 따라 100분의 50의 범위에서 부과율을 조정할 수 있다.

④ 제1항제1호에 따른 표준개발비는 순공사비·조사비·설계비 및 일반관리비 등을 고려하여 국토해양부장관이 매년 고시하는 금액을 기준으로 산정하며, 제1항제2호에 따른 표준건축비는 「임대주택법」 제16조에 따라 임대주택을 매각할 때 매각가격의 산정기준이 되는 국토해양부장관이 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정한다.

⑤ 제1항에 따른 개발면적, 용적률, 건축연면적, 공제액 등에 대한 기준은 대통령령으로 정한다.