





| SRI-기본-2022-09 |

# 수원시 개발제한구역 이용실태 및 관리방안 연구

A Study on the Utilization and Management of Development Restriction Zone  
in Suwon City

김도영, 김명연

연구진

연구책임자 김도영 (수원시정연구원 연구위원)

참여연구원 김명연 (수원시정연구원 위촉연구원)

연구 자문위원

이범현 (성결대학교 교수)

홍성조 (충북대학교 교수)

© 2022 수원시정연구원

**발행인** 김선희

**발행처** 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

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

**인쇄** 2022년 9월 30일

**발행** 2022년 9월 30일

**ISBN** 979-11-6819-065-8 (93320)

---

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

김도영. 2022. 「수원시 개발제한구역 이용실태 및 관리방안 연구」. 수원시정연구원.

---

비매품

# 주요내용 및 정책제안

## ■ 주요내용

- 개발제한구역의 연혁, 정책 및 제도 현황, 관련 연구동향을 파악
- 개발제한구역의 지정 및 해제와 운영·관리 현황을 분석하고 관리 문제점을 도출하는 등 개발제한구역의 전반적인 이용실태 분석 실시
- 구역 내 건축물이 밀집하고 있는 곳을 중점적으로 현장조사를 실시하여 수원시 개발제한구역의 실태를 진단
- 수원시민 대상 설문조사를 통해 개발제한구역에 대한 시민 인식도와 수원시 개발제한구역의 관리현황 및 향후 관리방향을 도출
- 수원시 개발제한구역의 도시성장관리 기능 제고방안과 친환경적 관리방안을 제시

## ■ 정책제안

### ① 개발제한구역 제도 개선방안

- 녹지활용계약제도를 활성화함으로써 토지이용규제로 인하여 재산권 피해를 받는 개발제한구역 주민들에게 세제혜택을 지원해줄 수 있는 방안 검토
- 건강·여가·문화 등의 복지서비스 및 지역특성을 고려한 주민지원사업의 다양한 사업 아이템 발굴 필요
- (가칭)주민지원사업위원회 또는 주민공모사업을 통해 주민들의 주체성과 역량을 강화하고, 국고보조금 결정 과정에서 지역특화사업을 통한 추가지원금 확보

### ② 수원시 개발제한구역 관리방안

- 개발제한구역의 환경을 훼손하지 않는 범위 내에서 도시민들이 여가·휴식공간으로 향유할 수 있는 환경을 제공
- 개발제한구역 서부구역과 북부구역을 중심으로 그린네트워크(Green Network) 구축
- 대내외적 여건변화에 능동적으로 대처하기 위하여 수원시 로컬푸드 직매장, 생물다양성 현황 맵 등 기존 자원들을 활용함으로써 수원시 개발제한구역의 차별화된 관리방안 모색



# 국문요약



## ■ 서론

### ○ 연구의 배경

- 개발제한구역은 도시성장관리, 자연환경 보전 등 도시의 지속가능성을 높이는데 필수 불가결한 기능을 제공
- 극심한 도시집중화, 인구감소에 따른 저성장시대, 기후변화 및 녹색성장 등 시대적 여건 변화에 따라 개발제한구역의 기능과 역할은 더욱 강조되고 있는 실정이나, 이러한 국민들의 관심과는 달리 지속성 없는 개발제한구역 정책으로 면적과 기능은 위축되어 가는 것이 현실
- 개발제한구역 제도가 도입된 이후 약 반세기가 지난 시점에서 향후 개발제한구역이 나아갈 방향을 설정할 시기가 도래
- 개발제한구역의 운영·관리 현황을 분석하여 문제점을 진단하고, 그에 대한 개선 방안 마련이 필요

### ○ 연구의 목적

- 기초현황 분석 및 현장조사를 통해 수원시 개발제한구역의 관리 실태 및 현황들을 종합적으로 파악
- 수원시민을 대상으로 설문조사를 실시하여 개발제한구역의 지속가능한 관리에 대한 효용성 및 방향성을 제시

### ○ 연구범위 및 방법

- 공간적 범위: 수원시 개발제한구역
- 시간적 범위: 2022년 기준 개발제한구역 현황 분석 수행

## ■ 수원시 개발제한구역 실태조사

### ○ 수원시 개발제한구역 기초 현황

- 광교산 구역 내 상수원 보호구역이 중복지정됨에 따라 대부분의 개발제한구역 해제는 칠보산 구역에서 발생
- 2001년부터 시행되고 있는 주민지원사업의 대부분이 기반시설의 설치·정비사업인 것으로 확인
- 수원시 개발제한구역 해제지역의 약 92.5%가 국책사업으로 편중되어 있으며, 대규모 주택공급 위주의 구역 해제에 따른 지역 난개발 우려

### ○ 개발제한구역 현장조사

- (불법건축물 현황) 시가지 인접지역과 구역 내 취락지역을 중심으로 주택 부속사 및 동·식물 관련시설 불법행위가 만연
- (편의시설 현황) 기반시설과 생활편의시설 부족으로 인한 열악한 주거환경 및 환경훼손 문제 발생
- (등산로 입구 현황) 칠보산 등산로 입구에는 경작지, 정주지역, 도로 등이 교란되고 있으며, 광교산 등산로 입구 주변에는 이용객들로 인한 교통체증 및 주차난이 심각함에 따라 주민들의 불만을 야기
- (주변 경관 및 미관 현황) 주변경관과 가로경관이 서로 조화를 이루지 못하는 등 어지러운 스카이라인 형성

### ○ 수원시민 대상 설문조사

- 수원시민 대부분 개발제한구역에 대해 긍정적인 인식을 가지고 있으며, 개발제한구역의 방문경험율이 높은 것으로 확인
- 개발제한구역 보전과 함께 녹지 활용 및 여가활동공간을 위한 욕구가 강하게 나타남
- 개발제한구역 훼손에 대한 우려와 함께 이를 사전에 방지할 수 있는 대책 마련이 시급

## ■ 결론 및 향후과제

### ○ 결론

- 결과를 종합해보면 수원시 개발제한구역은 ① 중앙정부 필요에 따른 구역해제 등 정책 일관성 결여, ② 지역특성을 고려한 주민지원제도 도입 필요, ③ 불법건축물, 기반시설 부족, 경관부조화 등 관리체계 부족에 대한 문제점이 있는 것으로 확인
- 이에 본 연구에서는 정책제언으로 중앙정부차원의 제도적 개선방안과 지자체 차원에서의 수원시 개발제한구역 관리방안으로 구분하여 제시
- 주요 결론을 요약해보았을 때 주민에 대한 지원을 강화하고 친환경적 여가시설을 설치함으로써 개발제한구역 주민과 도시권 생활의 상생발전을 도모할 수 있는 방안이 마련되어야 할 것임

### ○ 향후과제

- 지역주민, 담당공무원, 전문가를 대상으로 설문조사를 실시하여 보다 구체적이고 실효성 있는 개발제한구역의 관리방안 모색
- 개발제한구역이 지정된 1971년부터 현재까지의 건축물 시계열 분석을 통해 개발제한구역의 지정에 따른 도시공간구조 변화 예측
- 개발제한구역 존치지역 외에도 해제된 지역의 관리 실태 분석 수행을 통해 해제지역의 정비방향을 제시

주제어: 개발제한구역, 그린벨트, 보전·관리, 실태조사, 설문조사



---

## 차례

---

<b>제1장 서론</b> .....	<b>1</b>
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
제2절 연구의 범위 및 방법 .....	4
 <b>제2장 관련제도 및 선행연구 고찰</b> .....	 <b>7</b>
제1절 정책 및 제도 현황 .....	9
1. 개발제한구역의 지정 목적 .....	9
2. 개발제한구역 제도의 변천과정 .....	10
3. 개발제한구역 관련 제도 .....	13
4. 수도권 개발제한구역 관리계획 .....	19
제2절 선행연구 검토 .....	21
1. 개발제한구역 관련 제도 개선 연구 .....	21
2. 개발제한구역에 따른 도시관리현황 진단 연구 .....	22
 <b>제3장 수원시 개발제한구역 이용 실태</b> .....	 <b>25</b>
제1절 개발제한구역 지정 및 해제 .....	27
1. 개발제한구역 지정 현황 .....	27
2. 개발제한구역 해제 현황 .....	28
제2절 개발제한구역 이용 현황 .....	30
1. 자료의 구축 및 분석방법 .....	30
2. 개발제한구역 건축물 현황 .....	31
3. 개발제한구역 토지피복도 현황 .....	34
4. 개발제한구역 주민지원사업 현황 .....	36

<b>제4장 수원시 개발제한구역 대안모색</b> .....	<b>39</b>
제1절 현장조사 .....	41
1. 불법건축물 현황 .....	41
2. 편의시설 현황 .....	43
3. 등산로 입구 현황 .....	44
4. 주변 경관 및 미관 현황 .....	45
제2절 설문조사 및 분석 .....	46
1. 조사방법의 설계 .....	46
2. 응답자 특성 .....	48
3. 개발제한구역에 대한 인식도 .....	49
4. 개발제한구역 관리 .....	50
<b>제5장 결 론</b> .....	<b>57</b>
제1절 연구요약 .....	59
제2절 정책적 제언 .....	61
1. 개발제한구역제도 개선방안 .....	61
2. 개발제한구역 관리방안 .....	65

---

## 표 차 례

---

〈표 2-1〉 개발제한구역 정책 패러다임 .....	12
〈표 2-2〉 개발제한구역 허가대상 행위 .....	13
〈표 2-3〉 개발제한구역 이행강제금 부과기준 .....	14
〈표 2-4〉 토지매수 대상 토지 요건 .....	17
〈표 2-5〉 개발제한구역 주민지원사업 유형 .....	18
〈표 2-6〉 주민지원사업 재원구성 .....	18
〈표 2-7〉 제4차 수도권 개발제한구역 관리계획 주요 내용 .....	19
〈표 2-8〉 선행연구 주요 내용 .....	23
〈표 3-1〉 개발제한구역 지정 현황 .....	27
〈표 3-2〉 개발제한구역 인구·가구 현황 .....	28
〈표 3-3〉 개발제한구역 해제대상 유형 비교 .....	29
〈표 3-4〉 개발제한구역 해제 유형별 현황 .....	29
〈표 3-5〉 개발제한구역 건축물 현황 .....	31
〈표 3-6〉 개발제한구역 내 시설 현황 .....	31
〈표 3-7〉 개발제한구역 토지피복도 현황 .....	35
〈표 3-8〉 개발제한구역 주민지원사업 현황(2001~2022) .....	37
〈표 4-1〉 불법행위 예방을 위한 적발 및 조치현황('18년~'20년) .....	42
〈표 4-2〉 설문조사 항목 .....	46
〈표 4-3〉 응답자 특성 .....	48
〈표 4-4〉 개발제한구역에 대한 인식 .....	49
〈표 4-5〉 개발제한구역에 대한 긍정적인 이유 .....	49
〈표 4-6〉 개발제한구역에 대한 부정적인 이유 .....	50
〈표 4-7〉 개발제한구역 방문(이용) 경험 .....	50
〈표 4-8〉 개발제한구역 방문(이용) 목적 .....	51
〈표 4-9〉 개발제한구역 관리에 대한 생각 .....	51
〈표 4-10〉 개발제한구역 관리가 양호하지 못한 이유 .....	52
〈표 4-11〉 개발제한구역 내 관리 우선순위 .....	52

〈표 4-12〉 개발제한구역 내 불법행위 저감방안 .....	53
〈표 4-13〉 개발제한구역 서부지역 관리방향 .....	53
〈표 4-14〉 개발제한구역 북부지역 관리방향 .....	54
〈표 4-15〉 개발제한구역 관리방향 .....	54
〈표 4-16〉 개발제한구역 관리계획 수립과정 중요도 .....	55
〈표 5-1〉 서울시 녹지활용계약 대상토지 선정시 고려사항 .....	61
〈표 5-2〉 주민지원사업 유사 정책 사례 .....	62
〈표 5-3〉 상수원보호구역 및 상수원 관리지역의 주민지원사업 종류 .....	63

---

## 그림 차례

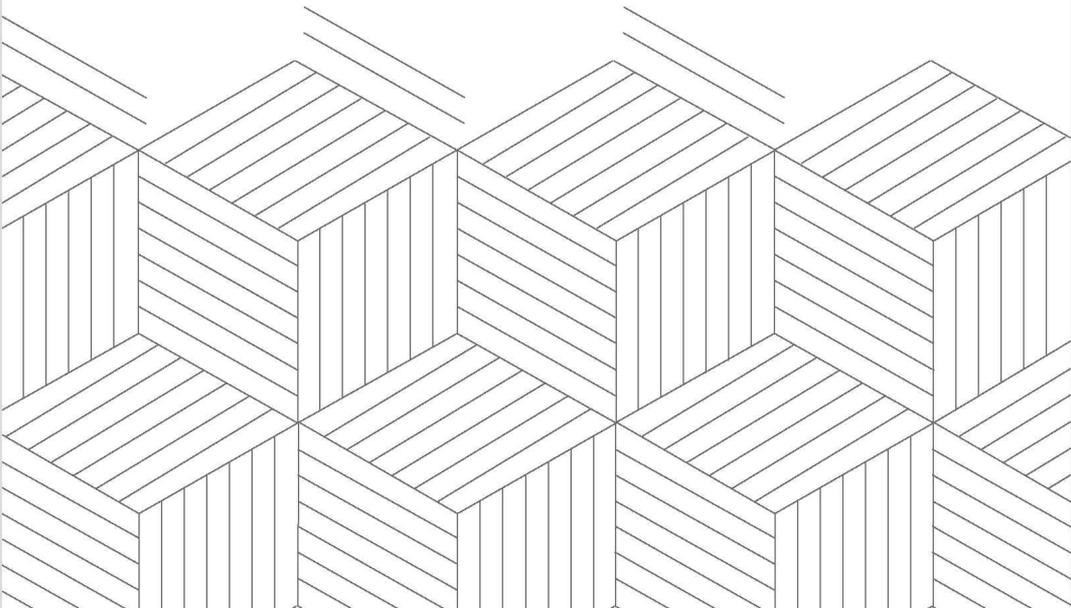
---

〈그림 1-1〉 수원시 개발제한구역의 현황 (2020년 기준) .....	4
〈그림 1-2〉 연구 흐름도 .....	6
〈그림 2-1〉 개발제한구역의 지정목적 흐름도 .....	9
〈그림 2-2〉 보전부담금 산정방법 .....	15
〈그림 2-3〉 훼손지 정비사업 개념도(환지방식의 도시개발사업) .....	16
〈그림 3-1〉 개발제한구역 건축물 분석 공간단위 및 구축과정 .....	30
〈그림 3-2〉 개발제한구역 서부구역(칠보산 일대) 건축물 현황 .....	32
〈그림 3-3〉 개발제한구역 북부구역(광고산 일대) 건축물 현황 .....	33
〈그림 3-4〉 개발제한구역 토지피복 현황 .....	34
〈그림 3-5〉 개발제한구역 주민지원사업 현황(2001~2022) .....	36
〈그림 4-1〉 불법건축물 현황 .....	42
〈그림 4-2〉 편의시설 현황 .....	43
〈그림 4-3〉 등산로 입구 현황 .....	44
〈그림 4-4〉 주변경관 및 미관 현황 .....	45
〈그림 4-5〉 개발제한구역에 대한 인식 .....	49
〈그림 4-6〉 개발제한구역에 대한 긍정적인 이유 .....	49
〈그림 4-7〉 개발제한구역에 대한 부정적인 이유 .....	50
〈그림 4-8〉 개발제한구역 방문(이용) 경험 .....	50
〈그림 4-9〉 개발제한구역 방문(이용) 목적 .....	51
〈그림 4-10〉 개발제한구역 관리에 대한 생각 .....	51
〈그림 4-11〉 개발제한구역 관리가 양호하지 못한 이유 .....	52
〈그림 4-12〉 개발제한구역 내 관리 우선순위 .....	52
〈그림 4-13〉 개발제한구역 내 불법행위 저감방안 .....	53
〈그림 4-14〉 개발제한구역 서부지역 관리방향 .....	53
〈그림 4-15〉 개발제한구역 북부지역 관리방향 .....	54
〈그림 4-16〉 개발제한구역 관리방향 .....	54

〈그림 4-17〉 개발제한구역 관리계획 수립과정 중요도 .....	55
〈그림 5-1〉 리 벨리 지역공원 .....	66
〈그림 5-2〉 건파우더 공원(좌) 및 리버 리 컨트리 공원(우) .....	66
〈그림 5-3〉 그리핀 우드(좌) 및 노스위치 우드랜드(우) .....	67
〈그림 5-4〉 개발제한구역 녹지네트워크 구상도 .....	68
〈그림 5-5〉 로컬푸드 직매장 매출 규모·현황 .....	69
〈그림 5-6〉 지역특성을 고려한 개발제한구역 관리방안 .....	70

# 제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적  
제2절 연구의 범위 및 방법





# 제1장 서론

## 제1절 연구의 배경 및 목적

우리나라 개발제한구역 제도는 1970년대 급속한 도시성장으로 인한 도시의 무분별한 확산을 방지하고, 도시주변의 자연환경 보전 및 안보정책을 실행할 목적으로 지정한 제도이다. 오늘날의 개발제한구역은 도시성장관리 및 자연환경 보전 외에도 도시민들을 위한 여가·생태 체험공간으로서의 기능을 제공하고 있다.

그러나 개발제한구역의 본래 취지와는 상반된 다양한 문제점도 존재한다. 다각적 분석과 조사가 이루어진 것이 아닌 단기간에 걸쳐 시행된 강압적인 제도는 다양한 이해관계자들 간의 갈등을 불러일으켰고, 장기적인 계획이나 정책의 결여로 인하여 개발제한구역의 체계적인 관리방안을 마련하지 못하는 부작용을 초래하였다(김홍태, 2003). 또한 과도하고 경직적인 규제와 관리 소홀은 구역 내 불법행위 증가를 야기시키면서 자연환경이 훼손되는 상태에 이르렀다. 이와는 달리 중앙정부에서 국책사업의 일환으로 도시개발사업을 추진하는 경우 개발제한구역이 무분별하게 사용되는 등 정책의 일관성이 결여되고 있다. 현재 수원시를 포함한 경기도 개발제한구역은 잔여총량 소진 및 임대주택 공급을 위해 대량 해제됨에 따라 그 면적이 지속적으로 감소하고 있는 상황이다.

한편, 최근 들어 기후변화 및 녹색성장 등 시대적인 환경 변화에 따른 생태공간의 가치가 상승하게 되면서 개발제한구역에 대한 역할 재정립이 필요한 상황에 이르렀다. 이러한 대내외적인 여건과 주요 현안들을 고려하여 도시공간구조적 관점에서 친환경적이고 지속가능한 개발제한구역의 관리방안을 마련해야한다.

개발제한구역제도가 도입된 지 어느덧 반세기라는 시간이 흘렀다. 즉, 지역차원에서 개발제한구역의 문제가 어떤 형태로 나타나고 있으며, 그 해결책은 무엇인지에 대해 다시 한번 더 되짚어보아야 할 시기가 도래된 것이다. 이 과정에서 개발제한구역의 발전을 위한 그간의 노력과 주요 정책 변화과정을 시대별로 살펴봄으로써 개발제한구역의 새로운 패러다임을 모색해야한다.



## 2. 연구의 흐름 및 방법

### 1) 연구의 흐름

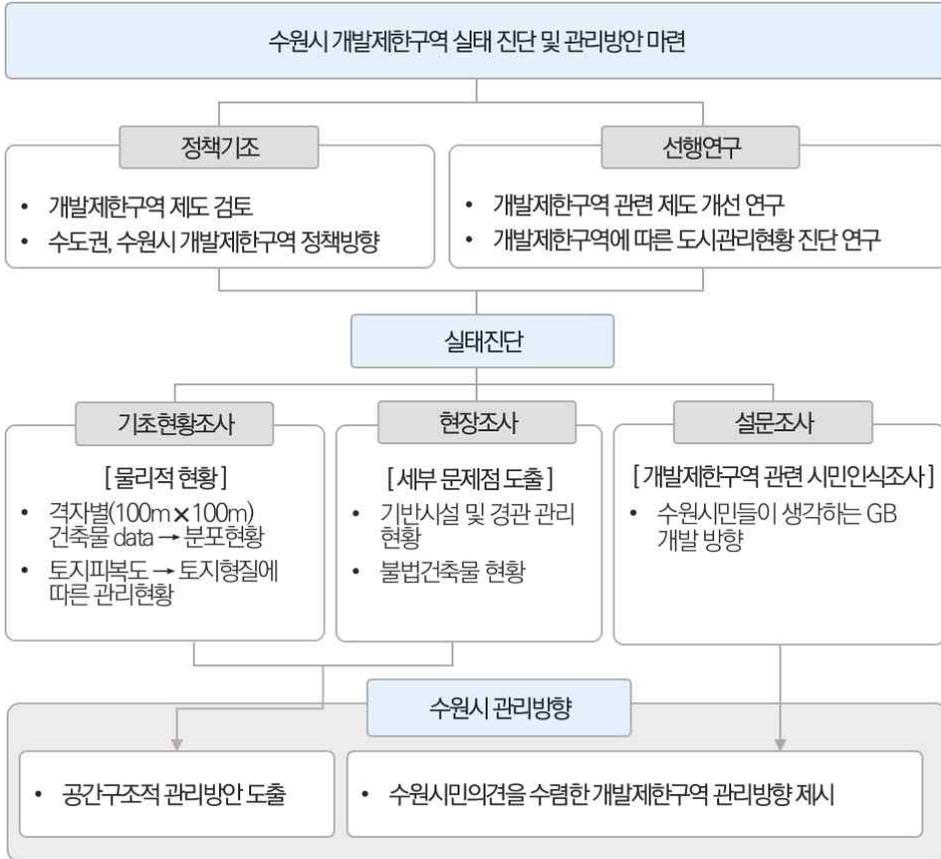
연구의 구성은 다음과 같다. 1장에서는 앞서 살펴본 바와 같이 연구의 배경 및 목적, 연구 범위 및 방법에 대해 제시하였다. 2장은 이론적 고찰부문으로, 개발제한구역과 관련된 정책 및 제도 현황에 대하여 살펴본 후, 선행연구를 검토하였다. 3장은 개발제한구역의 지정 및 해제와 운영·관리 현황을 분석하고 관리 문제점을 도출하는 등 개발제한구역의 전반적인 이용실태를 살펴본다. 4장에서는 개발제한구역의 현장조사와 시민의견조사를 통해 수원시 개발제한구역의 대안을 모색한다. 마지막으로 5장에서는 연구결과를 요약·정리하고, 수원시 개발제한구역의 전반적인 관리방향을 제안하였다.

### 2) 연구방법

본 연구에서는 수원시 개발제한구역의 실태를 진단하고 체계적인 관리방향을 마련하기 위해 다음과 같은 분석과정을 거쳤다. 먼저, 국가 및 지자체에서 제공하고 있는 공간자료를 활용하여 수원시 내 건축물 및 토지이용 등에 대한 기초현황을 분석하였다. 이 과정에서는 도로명 주소에서 제공하고 있는 2020년 수원시 건축물데이터와 100m×100m 격자망을 중첩시켜 격자별 건축물 분포 현황을 파악하였으며, 개발제한구역 내 토지피복 변화량을 지도화 하여 수원시 개발제한구역의 토지유형별 물리적 현황을 분석하였다.

현장조사에서는 개발제한구역 내 건축물이 밀집하고 있는 곳을 중심으로 기반시설 및 경관 현황, 불법건축물 현황 등의 세부적인 문제점을 도출하였다. 이후에는 수원시민 959명을 대상으로 온라인 설문조사를 실시하였다. 설문의 내용은 개발제한구역에 대한 시민들의 인식도와 문제점, 존치지역의 향후 관리방향 등으로 구성하였다.

〈그림 1-2〉 연구 흐름도

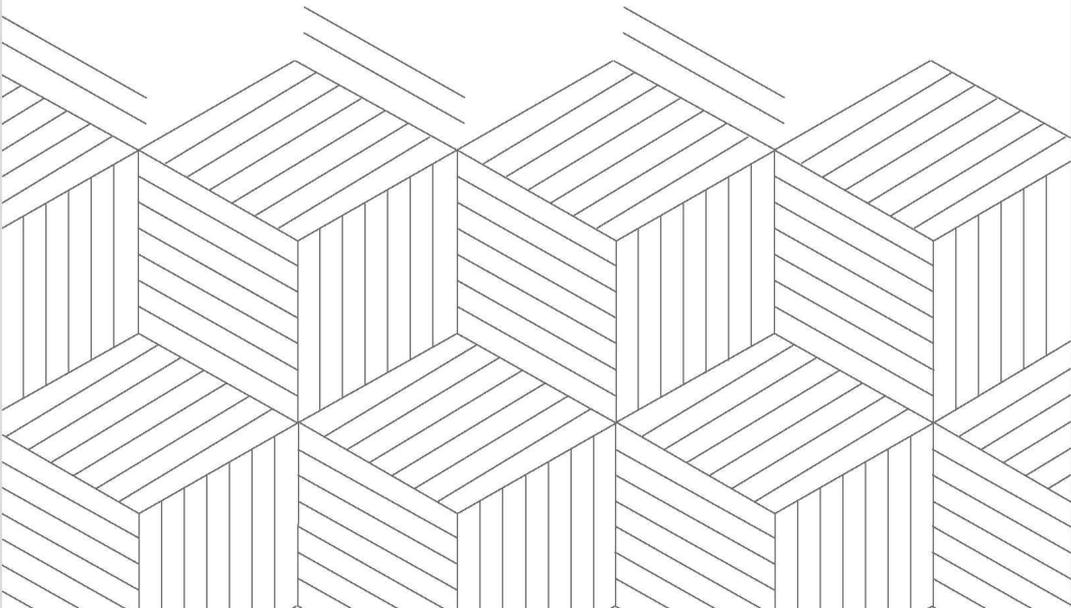


자료: 연구진 작성

# 제2장

## 관련제도 및 선행연구 고찰

제1절 정책 및 제도 현황  
제2절 선행연구 검토





## 제2장 관련제도 및 선행연구 고찰

### 제1절 정책 및 제도 현황

#### 1. 개발제한구역의 지정 목적

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따르면 국토교통부장관은 ‘도시의 무질서한 확산 방지 및 도시주변의 자연환경 보전을 통한 도시민의 건전한 생활환경을 확보하고, 국가보안상의 개발 제한 필요성이 인정되는 경우 개발제한구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정’할 수 있다. 이에 근거하여 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에서는 ‘개발제한구역의 지정과 구역 내에서의 행위 제한, 주민에 대한 지원, 토지 매수, 그 밖에 개발제한구역을 효율적으로 관리’하는 데 필요한 사항을 정한다. 본 법에서는 개발제한구역의 지정 기준으로 상위법인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역의 지정 목적 외에도 ‘도시의 인구·산업·교통·토지이용 등 경제적·사회적 여건과 도시 확산 추세, 그 밖의 지형 등 자연환경 여건을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정한다’고 명시되어 있다. 한편, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조 개발제한구역의 지정 기준은 ‘① 도시의 무질서한 확산 및 도시 연담화 방지, ② 도시주변의 자연환경과 생태계 보전, 도시민의 건전한 생활환경 확보, ③ 국가보안상 개발 제한, ④ 도시의 정체성 확보 및 적정한 성장관리 등을 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역’으로 정하고 있다.

〈그림 2-1〉 개발제한구역의 지정목적 흐름도



자료: 인천광역시. (n.d.). 개발제한구역 관련 업무 매뉴얼

## 2. 개발제한구역 제도의 변천과정<sup>1)</sup>

개발제한구역과 관련된 국내 다수의 연구에서 분류한 우리나라 개발제한구역 제도의 변천 과정은 크게 ①제도 도입기(1971~1979), ②제도 유지기 및 갈등기(1980~1997), ③제도 변화기(1998~2007), ④제도 정착기(2008~현재)로 구분된다.

### 1) 제도 도입기(1971년~1979년)

먼저, 제도 도입기는 1971년 도시계획법 전면 개정을 통해 개발제한구역 제도를 도입하면서 정부의 강력한 규제와 엄격한 집행을 전개한 시기라 할 수 있다. 1971년 7월 서울 주변지역을 중심으로 최초의 개발제한구역이 지정되었으며, 1977년 4월까지 총 8차례에 걸쳐 전국 14개 도시권역의 구역지정이 이루어졌다. 개발제한구역으로 지정된 도시권역은 7개의 대도시 권역(수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 울산권, 창원권)과 7개의 중소도시 권역(춘천권, 청주권, 전주권, 여수권, 진주권, 통영권, 제주권)으로 구분된다. 당시 지정된 개발제한구역의 총 면적은 5,397㎢에 해당되며, 전 국토의 5.4%를 차지하였다.

해당 시기에는 학교·보건진료소와 같은 필수 입지시설과 건축물의 증축 규모 완화 등의 일부 제도개선은 이루어졌으나, 전반적으로 구역 지정 목적과 맞지 않는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물 설치, 토지 형질변경 등은 엄격히 규제되었다.

### 2) 제도 유지기 및 갈등기(1980년~1997년)

제도 유지기 및 갈등기에는 도시부 지가 상승 및 개발용지 부족, 개발제한구역 훼손, 주민들의 민원발생 등의 부작용이 잇따르면서, 정책과 제도의 지속성은 유지하되 소폭의 행위규제 완화가 이루어졌다. 이시기에 가장 대표적인 정책으로 1993년 5월, 정부는 구역 내 토지·건물 소유주의 토지이용 현황 파악, 주민 생활편익 및 공공사업 추진을 위한 전국적인 개발제한구역 실태조사를 추진하였다. 또한, 주민들의 생활불편을 해소하고자 축사 허용면적과 주택증축 규모를 확대하고, 공공체육시설을 허용하였다. 당시 정부는 14차례에 걸쳐 행위제한에 대한 각종 규제를 완화하였으나, 주민들은 전면 해제 및 보상을 끊임없이 요구하였으며, 구역주민의 생활불편과 재산권 침해 해소를 위한 제도의 전면 검토 필요성이 대두되었다.

1) 민법식(2002); 채병선 외(2015); 김중은 외(2017); 류경진(2021); 김선웅, 성수연(2022)자료를 참고

### 3) 제도 변화기(1998년~2007년)

제도변화기의 경우 1997년 당시 대통령 선거공약으로 ‘개발제한구역의 조정’이 등장하면서 개발제한구역 제도의 변화에 대한 논의가 본격적으로 이루어졌다. 1998년 4월, 정부는 공약 이행을 위해 각계 전문가가 참여하는 ‘개발제한구역제도 개선협의회’를 구성하여 개발제한구역의 전면조정에 들어갔다. 2000년 1월, 「개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법」이 제정되면서 종래 도시계획법에 의해 관리되어오던 개발제한구역의 지정에 관한 내용을 별도로 관리하게 된다. 1999년 9월 ‘개발제한구역조정에관한지침’을 발표한 이후로, 2001년부터 정부는 개발제한구역의 조정을 전면해제와 부분해제로 구분하여 추진하였다. 시가지의 확산 압력과 환경훼손 우려가 적은 7개의 중소도시권은 개발제한구역을 전면 해제하였으며, 대도시권역은 부분해제를 실시하였다. 이 과정에서 서울을 포함한 대도시권의 부분해제는 객관적인 환경평가와 도시공간구조계획을 고려하여 자연환경 보전과 체계적인 개발을 유도하였다. 또한, 대도시권역별로 5년 단위의 ‘개발제한구역 관리계획’을 수립함으로써 보다 장기적이고 종합적인 관리체계를 마련하였다.

이 시기에 있었던 또 다른 대표적인 정책은 집단취락의 개발제한구역 해제 요건 완화를 통한 주민들의 생활 불편을 해소하는 것이었다. 2001년 9월, 건설교통부가 발표한 ‘집단취락 등의 개발제한구역 해제를 위한 도시계획변경(안) 수립지침’을 통해 개발제한구역 내의 집단취락을 대폭 해제하기로 발표하였다. 해제대상은 주택호수 20호 이상, 호수밀도 10호/ha 이상의 취락을 기준으로 하되, 지자체는 지역여건을 고려하여 20호~100호 사이에서 해제 기준을 정할 수 있도록 하였다. 취락지구 해제범위가 20호 이상으로 완화되면서 2008년까지 1,813개소의 집단취락이 해제되었다. 개발제한구역 내 20호 미만의 취락은 ‘집단취락지구’로 지정하여 건축규제 완화 및 각종 지원사업을 실시하는 형태로 보상하였다.

### 4) 제도 정착기(2008년~현재)

2000년대 초반 전국 14개 도시권을 대상으로 대폭적인 구역조정(총 1,457km<sup>2</sup> 해제)이 시행되었음에도 불구하고, 지자체와 국회로부터 지역경제 활성화를 위한 개발제한구역의 추가해제가 필요하다는 주장이 계속 제기되어 왔다. 이에 정부는 2008년 9월, ‘개발제한구역의 조정 및 관리계획’을 수립하여 개발제한구역의 지정·관리 가치가 낮은 일부지역의 추가적인 해제를 허용하였다. 다만, 지가상승 및 환경훼손 등의 우려를 막기 위해 개발제한구역으로 존치되는 지역에 대해서는 보다 철저한 관리(불법행위에 대한 원상회복 규정신설 및 이행강제금 강화, 훼손지 복구제도 도입 등)가 이루어졌다.

한편, 원칙적으로 개발제한구역의 해제는 국토교통부의 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 약 2년 이상의 소요기간이 발생하였으나, 2015년에 발표된 규제 개선방안으로 30만㎡ 이하의 개발제한구역 해제권한을 국토부에서 시·도지사로 위임하게 되었다(법제처, 2016.02.05.).

2018년 8월, 지침 개정을 통해 구역 내 녹지확충 및 개발제한구역의 공영개발 원칙이 강화되었다. 구역계 정형화를 위해 불가피하게 환경평가 1,2 등급지를 해제할 경우 해당 면적만큼 공원·녹지를 추가 조성하도록 하였다. 또한, 개발제한구역 내 민간 기업형 임대주택사업을 추진 금지하고, 특수목적법인의 민간출자비율을 50% 미만으로 제한하였다.

이 시기는 2000년대 초반 ‘선계획-후개발’ 원칙의 적용아래 개발제한구역의 제도가 정착되는 시기에 해당된다. 개발제한구역의 주민불편 해소 및 공공성을 강화하기 위해 보다 투명하고 명확한 기준에 따라 해제 및 시설 입지를 허용하는 것을 특징으로 하고 있다.

〈표 2-1〉 개발제한구역 정책 패러다임

시기	특징	주요 정책 및 법·제도
제도 도입기 (1971~1979년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 급속한 산업화, 도시화에 따른 교통·주택·환경 문제 대두</li> <li>- 도시 확산 방지 및 자연환경 보전을 위해 개발제한구역 제도 도입</li> <li>- 개발제한구역 내 행위자들의 사용권과 수익권을 엄격하게 규제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「도시계획법」 전면 개정을 통한 개발제한구역 제도 도입(1971.1)</li> <li>- 14개 도시권역에 개발제한구역 지정(1971.7~1977.4)</li> </ul>
제도 유지기 (1980~1997년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시민의견 수렴을 통한 소폭의 제도 조정을 제외하고는 큰 변화가 없던 시기(기존의 강력한 규제 유지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1993년 개발제한구역 전역에 대한 종합적인 실태조사 실시</li> </ul>
제도 변화기 (1998~2007년)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 김대중 정부 선거공약이었던 개발제한구역의 조정을 ‘국민의 정부 100대 국정과제’에 포함</li> <li>- 개발제한구역 해제를 포함한 제도 개선이 본격적으로 진행</li> <li>- 7개 대도시권은 ‘先 환경평가 및 도시계획 - 後 해제’라는 대원칙 하에 객관적인 환경평가 및 도시계획을 실시하여 자연환경보전과 체계적인 개발을 유도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제도개선협의회, ‘그린벨트 제도개선시안’ 발표(1998.11)</li> <li>- 건설교통부 ‘개발제한구역 제도개선방안’ 확정·발표(1999.7)</li> <li>- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제정(2000.7)</li> <li>- 7개 중소도시권 전면해제(2001~2003), 7개 대도시권 부분해제</li> </ul>
제도 정착기 (2008년~현재)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해제가능지역과 존치지역에 대한 구체적인 계획 수립·추진</li> <li>- 개발제한구역 해제총량 및 해제가능유형 확대, 해제취락 정비 활성화</li> <li>- 해제가능지역 내 사업활성화를 위한 민간참여 확대</li> <li>- 30만㎡이하의 해제 권한을 지자체로 위임하는 등 해제 절차 간소화</li> <li>- 최근들어 개발제한구역 해제가능지역 사업에 대한 공영개발 원칙이 강화되는 추세</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2008년 ‘개발제한구역의 조정 및 관리 계획 발표(2008.9)</li> <li>- 「광역도시계획수립지침」 전면 개정(2009.8)</li> <li>- 개발제한구역 해제 집단취락의 정비방안(2010.9)</li> <li>- 개발제한구역 해제가능지역 투자 활성화를 위한 규제 완화 방안(2014.5)</li> <li>- 개발제한구역 해제가능지역 사업 활성화 및 임대주택 공급 확대를 위한 규제 완화 방안(2015.3)</li> <li>- 개발제한구역 보전부담금 조정 및 훼손지 복구제도 도입(2015.12)</li> <li>- 개발제한구역의 공공성 강화를 위한 제도 개선(2018.8)</li> </ul>

자료: 류경진(2021), 김중은 외(2017)를 참고하여 연구진 재작성.

### 3. 개발제한구역 관련 제도<sup>2)</sup>

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(약칭: 개발제한구역법)은 개발제한구역의 지정절차 및 종합적·체계적 관리를 위한 전반의 사항들을 다루고 있다. 개발제한구역법의 주요 골자를 살펴보면 1)구역의 지정·해제, 2)구역의 보전·관리, 3)구역 내 주민 지원·보상으로 나뉘어진다. 본 연구에서는 개발제한구역 관리에 관한 제도를 중점적으로 살펴보기로 한다.

#### 1) 개발제한구역 행위제한

개발제한구역에서는 구역 지정목적에 위배되는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물 설치, 토지 형질변경, 축목의 벌채, 토지 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업의 시행 행위를 제한하고 있다. 다만, 예외적으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 허가를 받거나 주택·근린생활시설의 대수선 등 대통령령이 정하는 경미한 행위 등은 시장·군수·구청장에게 신고하고 할 수 있다.

〈표 2-2〉 개발제한구역 허가대상 행위

구분	주요내용
허가대상 행위	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대통령령이 정하는 건축물의 건축 및 공작물의 설치와 이에 따른 토지 형질변경</li> <li>· 공원, 녹지, 실외체육시설 등 개발제한구역의 존치 및 보전관리에 도움이 되는 시설</li> <li>· 도로, 철도 등 개발제한구역을 통과하는 선형시설과 이에 필수적으로 수반되는 시설</li> <li>· 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지하여야만 기능과 목적이 달성되는 시설</li> <li>· 국방·군사에 관한 시설 및 교정시설</li> <li>· 개발제한구역 주민의 주거·생활편익·생업을 위한 시설</li> <li>· 도시공원, 물류창고 등 정비사업을 위하여 필요한 시설</li> <li>- 개발제한구역 건축물로 동법 15조에 따라 지정된 취락지구로의 이축(移築)</li> <li>- 공익사업에 따라 철거된 건축물 중 이축을 위한 이주단지 조성(단, 이축이 불가능한 건축물 중 구역지정 당시부터 있던 주택, 공장, 종교시설을 취락지구가 아닌 지역으로 이축하는 행위도 가능)</li> <li>- 영농을 위한 토지의 형질변경</li> <li>- 일정 규모 이상의 축목의 벌채 및 토지의 분할, 모래 등 물건의 적치</li> <li>- 대통령령으로 정하는 건축물을 근린생활시설 등 대통령령으로 정하는 용도로 용도변경</li> <li>- 구역지정 당시 지목(地目)이 대(垓)인 토지가 구역 지정 이후 지목이 변경된 경우로서 대통령령이 정하는 건축물의 건축과 이에 따른 토지 형질변경 행위</li> </ul>
신고대상 행위	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택 및 근린생활시설로서 다음에 해당하는 증축, 개축 및 대수선</li> <li>· 기존 면적을 포함한 연면적 합계가 100㎡ 이하인 경우</li> </ul>

2) 서순탁 외(2016); 국토교통부(2019); 김중은(2021)자료를 참고

	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 증축·개축 및 대수선되는 연면적 합계가 85㎡ 이하인 경우</li> <li>- 농림수산업용 건축물(관리용 건축물 제외) 또는 공작물로서 다음에 해당하는 경우의 증축, 개축 및 대수선             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 증축·개축 및 대수선되는 건축면적 또는 바닥면적 합계가 50㎡ 이하인 경우</li> <li>· 축사, 동물 사육장, 작물 재배사, 퇴비사, 온실의 기존 면적을 포함한 연면적 합계가 200㎡ 미만인 경우</li> <li>· 창고의 기존 면적을 포함한 연면적 합계가 100㎡ 미만인 경우</li> </ul> </li> <li>- 주말농원사업 중 주말영농을 위하여 토지를 임대하는 이용객이 50명 이상인 주말농원사업에 이용되는 10㎡ 초과 20㎡ 이하의 농업용 원두막을 설치하는 행위</li> <li>- 근린생활시설 상호간의 용도변경(휴게음식점, 일반음식점으로 용도변경 하는 경우 제외)</li> <li>- 기존 공장 및 제조업소의 부지에 생산품 보관을 위한 임시 가설 천막의 설치</li> <li>- 지반 붕괴 또는 재해 예방 및 복구를 위한 축대·옹벽·사방시설 등의 설치</li> <li>- 허가받아 설치한 건축물(주택 제외)에 높이 2m 미만의 담장을 추가 설치</li> <li>- 상수도 설치가 되어있지 않은 기존 주택 대지 안에서의 지하수 개발·이용시설 설치</li> </ul>
--	---

자료: 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 위반행위의 유형 및 제재[찾기쉬운 생활법령정보]. (2022.08.15.). <https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClisMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=1406&ccfNo=3&cciNo=4&cnpClisNo=1>

## 2) 이행강제금

시장·군수·구청장은 개발제한구역 내 허가받지 않은 행위 또는 허가 내용을 위반하여 용도를 변경한 행위에 대해 허가를 취소할 수 있으며, 시정명령을 내릴 수 있다. 시정명령을 받은 후에도 해당기간 내에 시정명령의 이행을 하지 않은 경우 일정 금액의 범위에서 이행강제금을 부과한다.

〈표 2-3〉 개발제한구역 이행강제금 부과기준

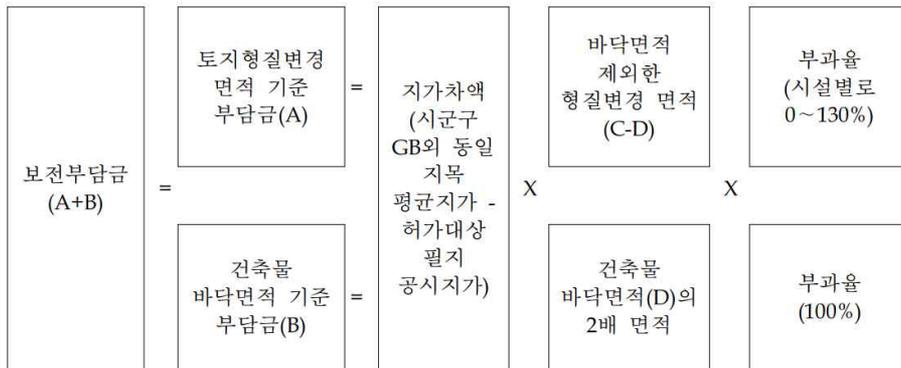
위반행위	허가사항 위반 이행강제금	신고사항 위반 이행강제금
건축물의 건축	건물시가표준액×위반면적×50/100	건물시가표준액×위반면적×25/100
건축물의 용도변경	건물시가표준액×위반면적×30/100	건물시가표준액×위반면적×15/100
공작물의 설치	개별공시지가×위반면적×50/100	개별공시지가×위반면적×25/100

자료: 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 위반행위의 유형 및 제재[찾기쉬운 생활법령정보]. (2022.08.15.). <https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClisMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=1406&ccfNo=3&cciNo=4&cnpClisNo=1>

### 3) 보전부담금

개발제한구역 보전부담금은 개발제한구역의 보전·관리를 위한 재원을 확보하기 위해 일정 비율의 부담금을 부과·징수하는 제도이다. 부과대상자는 해제지역 훼손지 미복구자와 허가에 의한 개발행위를 실시하는 자를 대상으로 하며, 개발제한구역 보전부담금 산정방법으로는 다음과 같다.

〈그림 2-2〉 보전부담금 산정방법



자료: 국토해양부. (2011). 개발제한구역 보전부담금 제도개선 연구. 국토해양부.

해당 보조금은 이후 개발제한구역의 토지매수, 주민지원사업, 훼손지복구사업, 실태조사, 구역내 불법행위 예방·단속 등에 한하여 사용된다. 부담금의 사용용도별 배분 비율은 주민지원사업 45%, 토지매수 및 훼손지 복구 비용 45%, 구역 지정 및 해제에 관한 조사·연구와 불법행위 예방 및 단속 추진비용 10%로 규정되고 있으나 구역 예산 현황에 따라 일부 조정이 가능하다.

<p><b>개발제한구역 보전부담금 용도</b></p> <p>- 법 제26조(부담금의 귀속 및 용도)</p> <p>① 징수된 부담금은 「국가균형발전 특별법」에 따른 국가균형발전특별회계에 귀속된다.</p> <p>② 부담금은 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제16조제1항에 따른 주민지원사업</li> <li>2. 제17조, 제20조에 따른 토지등의 매수</li> <li>3. 개발제한구역 내 훼손지 복구, 공원화 사업, 인공조림 조성, 여가체육공간조성 등</li> <li>4. 개발제한구역의 지정 또는 해제에 관한 조사·연구</li> <li>5. 개발제한구역 내 불법행위의 예방 및 단속</li> <li>6. 개발제한구역의 실태조사</li> </ol> <p>- 시행령 제39조의2(부담금의 용도)</p> <p>: 법 제26조제2항에 따른 부담금의 사용용도와 사용용도별 배분 비율은 다음 각 호와 같다. 다만, 예산편성금액, 예산 집행실적, 자금 배정 등을 고려하여 배분비율의 일부를 조정하여 사용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주민지원사업: 100분의 45</li> <li>2. 토지등의 매수 및 훼손지 복구, 공원화 사업, 인공조림 조성, 여가체육공간조성 등: 100분의 45</li> <li>3. 개발제한구역 지정·해제에 관한 조사·연구, 구역 내 불법행위 예방과 단속, 실태조사 등: 100분의 10</li> </ol>
--

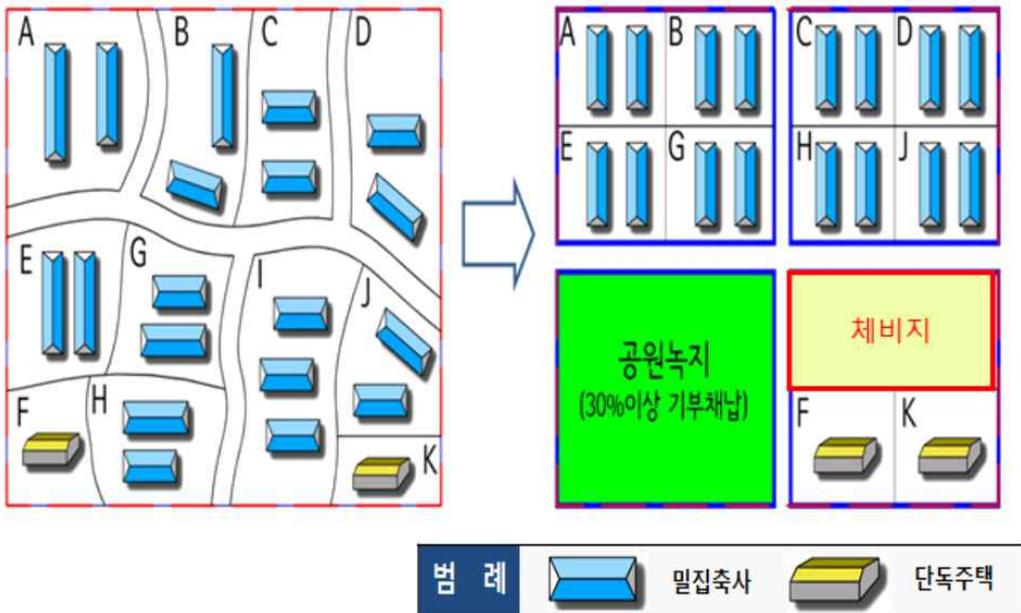
#### 4) 공공기여형 훼손지 정비사업

공공기여형 훼손지 정비사업은 개발제한구역 내 난립된 훼손시설의 체계적 정비 및 녹지기능회복과 도시환경 개선을 위해 한시적으로 시행된 사업이다. 정부는 구역 내에서 동·식물 관련 시설로 허가받은 후 불법 물류창고 등으로 이용되는 토지를 2017년까지 토지소유자가 훼손지의 30% 이상을 공원·녹지로 조성하여 기부채납하는 경우, 창고설치를 허용하였다.

훼손지는 2016년 3월 30일 이전에 설치된 동·식물 관련 시설로서 토지면적의 20% 이상을 차지하는 토지를 의미한다. 훼손지 복구사업은 훼손지가 1만㎡ 이상인 밀집지역을 대상으로 하며, 효율적 시행을 위해 훼손지가 아닌 토지를 구역면적의 30% 범위 내에 포함하거나 흩어져 있는 훼손지도 사업구역에 포함 가능하다.

정비사업은 「도시개발법」에 따른 환지방식의 도시개발사업 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 공원녹지·도로 등 기반시설 설치를 위한 도시·군계획시설 사업으로 시행된다. 사업시행자는 구역 내 토지소유자이거나 토지소유자가 정비사업을 위해 설립한 조합이어야 하며, 필요한 경우 한국토지주택공사, 지방공사 등에 위탁·대행이 가능하도록 하였다.

〈그림 2-3〉 훼손지 정비사업 개념도(환지방식의 도시개발사업)



자료: 국토교통부. (2016). 개발제한구역정비사업 사업시행 가이드라인.

### 5) 토지매수제도

토지매수제도는 토지소유자의 재산권 보장 및 개발제한구역의 환경보전을 위해 도입된 제도로, 매수청구와 협의매수로 구분된다. 매수청구는 구역지정 당시부터 소유하고 있는 토지를 종래의 용도로 사용할 수 없어 토지의 효용이 감소되었거나, 토지 사용 및 수익이 사실상 불가능하게 된 토지에 대해 소유자가 정부에게 토지 매수를 청구할 수 있는 제도이다.

협의매수는 소유자와 협의하여 토지를 매수하는 것으로, ① 개발제한구역 지정 목적 달성을 위해 토지 등을 매수하여 개발압력을 원천적으로 차단하고, ② 녹지축 유지에 필요한 토지 등을 국가가 매수하여 훼손을 방지함에 따라 도시환경 보전에 기여하는 것을 기본원칙으로 하고 있다. 매수청구와 협의매수가 가능한 대상 토지 기준으로는 다음과 같다.

〈표 2-4〉 토지매수 대상 토지 요건

구분	주요내용
토지매수	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소유자 요건(법 제17조)               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 구역지정 당시부터 해당 토지를 계속 소유한 자</li> <li>· 토지 사용·수익이 불가능하게 되기 전부터 해당 토지를 계속 소유한 자</li> <li>· 위의 요건을 충족하는 토지를 상속받아 계속 소유한 자</li> </ul> </li> <li>- 토지 요건(시행령 제28조)               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 종래의 용도대로 사용할 수 없어 그 효용이 현저히 감소된 토지(해당 토지의 개별 공시지가가 그 토지가 있는 읍·면·동에 지정된 개발제한구역의 같은 개발공시지가 평균치의 50% 미만)</li> <li>· 개발제한구역의 행위제한으로 해당 토지의 사용 또는 수익이 불가능한 토지</li> </ul> </li> </ul>
협의매수	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지 요건(관리지침 제8조)               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 개발제한구역 내측 경계선으로부터 2km 이내 토지</li> <li>· 해제(예정)지역 경계선으로부터 1m 이내 토지(해제지역이 집단취락인 경우 경계선으로부터 0.5km 이내 토지)</li> <li>· 개발제한구역 폭이 2km 미만인 지역에 위치한 토지</li> <li>· 계획적 매수를 통해 녹지축의 유지나 미래의 공공적 수요 등을 위하여 확보할 필요가 있다고 국토교통부장관이 인정하는 지역에 있는 토지</li> </ul> </li> </ul>

자료: 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」, 「개발제한구역 토지매수 및 관리지침」

토지소유자로부터 매수한 토지는 국가에서 관리하며 한국토지주택공사에 업무를 위탁한다. 매수된 토지는 주로 도시민을 위한 여가공간 조성, 도시농업, 산림경영 대행, 공공사업 편입 등으로 활용된다. 재원은 개발제한구역 내 개발행위자로부터 징수한 보전부담금으로 충당한다.

## 6) 주민지원사업

주민지원사업은 개발제한구역의 엄격한 규제로 인하여 열악한 생활환경에서 거주하고 있는 구역 주민들을 위한 사업으로, 2001년부터 시행되었다. 사업의 유형으로는 생활편익·복지증진·소득증대·환경문화사업과 함께 2010년부터 취약계층을 대상으로 하는 생활비용 보조사업과 2012년에 추가된 주택개량보조사업 등으로 구성된다. 주민지원사업의 재원은 2009년 8월부터 지방자치단체의 재정자립도에 따라 100분의 90의 범위 내에서 차등 지원되고 있다.

〈표 2-5〉 개발제한구역 주민지원사업 유형

구분	사업유형
생활편익	도로, 주차장, 공원, 상·하수도, 소화전, 오수처리시설, 통신망 등
복지증진	마을회관, 어린이놀이터 등
소득증대	공동작업장, 공동창고, 주말농장, 자연생태 및 화훼마을 등
주택개량	노후주택 개축
연구조사	해체지역의 계획적 정비를 위해 지구단위계획 수립사업
환경문화사업	누리길, 여가녹지, 경관(전통문화) 등
생활비용보조	저소득층을 대상으로 학자금, 건강보험료, 통신비 등 생활비용을 세대당 60만원 이내 현금지급

자료: 국토교통부. (2019). 개발제한구역 기능 강화를 위한 제도 개선 방안 연구. 국토교통부.

〈표 2-6〉 주민지원사업 재원구성

지방자치단체 재정자립도	국비 비율	지방비 비율
40% 초과	70%	30%
30% 초과 ~ 40% 이하	80%	20%
30% 이하	90%	10%

자료: 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제27조 제4항

#### 4. 수도권 개발제한구역 관리 계획

시·도지사는 관할 개발제한구역의 종합적 관리를 위해 5년마다 개발제한구역 관리계획을 수립해야 한다. 「2021년 수도권 개발제한구역 관리계획(4차)」의 목표는 ‘자연과 도시의 공존, 사람을 위한 공간’으로 설정하고, 이에 근거하여 수도권 개발제한구역의 지역적 특성을 고려한 지속가능한 관리방안을 마련하는데 중점을 둔다. 제4차 개발제한구역 관리계획은 크게 1) 토지의 이용 및 보전에 관한 사항, 2) 개발제한구역 입지대상시설 관리계획, 3) 주민생활불편 해소방안, 4) 개발제한구역 관리방안, 5) 자원조달 방안으로 구분된다.

계획의 전반적인 내용들을 살펴보면 개발제한구역의 보전을 최우선으로 하되, 구역 내 취약지구 정비를 통해 주민들의 생활불편을 해소하고, 녹색 인프라 체계를 구축하여 도시민들의 이용률을 증진시키는 방안에 초점을 두고 있다. 세부계획으로는 구역 내 대규모 신규 입지시설 제한, 훼손지 전수조사 및 실현가능한 복구사업 추진, 불법행위 사전단속과 사후관리 강화 등 개발제한구역의 환경 훼손을 최소화한다. 또한, 여가녹지·누리길 조성, 경관·문화증진사업 등 주민지원사업을 다양화하고, 녹색인프라를 구축함으로써 구역주민들의 생활여건 개선과 도시민들의 이용률을 향상시킨다.

〈표 2-7〉 제4차 수도권 개발제한구역 관리계획 주요내용

구분	세부내용
토지의 이용 및 보전에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (토지이용 방향) 농업생산활동 위주의 활용원칙과 대규모 훼손행위 억제, 토지분할 제한, 주민생활불편 해소를 위한 규제완화방안 수립, 자연환경 보전 및 훼손된 환경 복구 등</li> <li>- (종합관리방안) 지역의 토지특성을 고려하여 관리유형을 보전관리용지, 복구관리용지, 시설관리용지, 특별관리용지로 구분하고 친환경성·이용성을 향상시키는 종합관리방안을 설정</li> <li>- (보전가치 증진방안) 녹색인프라 구축, 경관관리, 전통문화유산 보전, 재해저감 방안 마련</li> </ul>
개발제한구역 입지대상시설 관리계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (수도권 중·장기적 개발계획 현황)               <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 개발제한구역의 보전 및 관리에 도움이 되는 시설                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 녹지, 하천, 등산로, 산책로, 어린이 놀이터 등 체력단련시설, 휴양림 및 수목원, 자연공원, 도시공원, 개발제한구역 관리·전시·홍보시설 등</li> </ul> </li> <li>② 개발제한구역을 통과하는 선형시설과 필수시설                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 철도, 도로 및 광장, 방재시설, 저수지 및 유수지, 수도 및 하수도, 전기 및 방송시설, 송유관, 집단에너지공급시설, 버스 차고지 및 그 부대시설</li> </ul> </li> <li>③ 개발제한구역 내 입지하여야만 기능과 목적이 달성되는 시설                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공항, 항만, 환승센터, 주차장, 학교, 지역공공시설, 국가의 안전·보안시설, 폐기물, 유류저장, 기상시설, 장사시설, 환경오염방지시설, 공사용 임시가설 건축물 및 임시시설, 문화재관리용 시설</li> </ul> </li> <li>④ 기타(국방·군사시설, 주민의 주거, 생활편익시설 등)                   <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국방·군사시설</li> </ul> </li> </ul> </div> </li> <li>- (입지대상시설 설치계획) 도시계획시설, 건축연면적 3,000㎡ 이상인 건축물의 건축, 1만㎡ 이상인 토지 형질변경</li> </ul>

<p>주민생활불편 해소방안</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (취락지구 지정 및 정비) 주택호수 10호 이상이면 취락지구로 지정하고, 도로·상하수도·주차장·공원 등 기반시설 현황을 조사하여 정비계획 수립</li> <li>- (주민지원사업 우선순위 선정기준) 1순위: 현재 시행중인 사업, 2순위: 공원·녹지 등 개발제한구역의 보전·관리에 도움이 되는 시설, 3순위: 주민공동이용시설, 4순위: 도로 등 선형시설</li> </ul>
<p>개발제한구역 관리방안</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (훼손지복구사업 기본방향) 개발제한구역 해제를 통해 개발시 해제면적의 10~20%에 해당하는 훼손지에 대해 복구사업을 시행할 수 있도록 훼손지 현황파악 및 복구사업지역 선정</li> <li>- (복구사업 유형) 원래의 지목에 맞는 용도로 복구되거나, 공원·녹지조성사업을 시행</li> <li>- (불법행위 지도·단속) 구역 내 단속강화를 통해 불법행위 사전예방, 사후관리를 강화하여 불법행위 재발방지 및 구역 관리에 대한 내실화 추진</li> </ul>
<p>재원조달 방안</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (재원조달 기본방향) 지방세 및 세외수입 확대, 지방교부세 및 보조금 등 비중 축소, 다양한 지방세원의 발굴, 수익사업 확대, 중·장기 재정계획 수립</li> </ul>

자료: 경기도, 서울특별시, 인천광역시. (2018). 2021년 수도권 개발제한구역관리계획.

## 제2절 선행연구 검토

### 1. 개발제한구역 관련 제도 개선 연구

김선희 외(2006) 연구는 개발제한구역 보전·관리에 내셔널트러스트 운동 원리의 적합성과 정책 연계 가능성을 검토하였다는 점이 특징적이다. 개발제한구역의 내셔널트러스트 도입방안을 위해 도입 의의와 목적, 설립주체와 운영방식, 신탁재산 운영방법 등을 제안하고, 대상지 선정기준을 토대로 부산과 대구 일대를 사례분석하였다. 또한, 개발제한구역법에 국민녹지신탁(Green Belt Trust: GBT)에 대한 근거법령을 둘 것을 제안하는 등 입법화의 필요성과 입법화 형식, 입법추진방안 등을 제안함으로써 개발제한구역제도의 정책혁신을 도모하고자 하였다.

이미홍 외(2013)는 전국을 대상으로 주민지원사업의 개략적인 경향성을 분석하고, 주민·공무원의 의견을 수렴하여 주민지원사업의 제도개선 및 발전방안을 제시하였다. 2001년부터 2011년까지 주민지원사업의 현황을 살펴본 결과, 사업유형별로는 생활편의사업이 96.7%를 차지하는 것으로 나타났으며, 지역별로는 수도권이 전체의 32.5%를 차지하고 있어 지원사업 유형과 지역에 다소의 편중이 있음을 확인하였다. 설문조사결과에서는 생활비용 직접지원 확대, 주민 참여의 활성화, 새로운 계획 수립, 인근 도시민과 여가를 같이 할 수 있는 공간 조성, 노인맞춤형 사업 등이 제안되었다. 이를 바탕으로 연구에서 제시한 주민지원제도 개선 방안으로는 신규아이템을 포함한 다양한 사업과 지역 특성에 맞는 사업을 발굴하고 주민참여에 기초한 사업 활성화를 제안하였다.

김중은 외(2017) 연구는 개발제한구역의 지정이 각 도시권에 미친 영향을 도시공간구조적인 관점에서 살펴보고, 개발제한구역 제도의 도시성장관리 기능 제고를 위한 중장기적 운영방향을 제시하였다. 개발제한구역 해제 정책의 현황을 살펴본 후 현 정책의 문제점으로 경직적인 구역운영, 광역도시계획수립 및 해제총량을 통한 조정방식의 한계, 소규모 해제지역의 도시정비·관리상의 어려움, 해제 이후 용도지역제로 전환 관리의 한계 등을 지적하였다. 도시계획적 측면에서의 제도개선방안으로는 ① 도시용지 공급을 위한 개발제한구역 조정 시 기존 시가지와 연접한 개발제한구역의 우선적 활용 유도, ② 주민불편해소 차원에서 해제한 소규모 지역의 관리방식 개선, ③ 개발제한구역 조정에 관한 사항을 개발제한구역법령으로 일원화하는 등의 방안을 제시하였다. 또한, 2020년 이후 개발제한구역 제도 운영방향을 3가지 대안(① 개발제한구역 보전·관리, ② 개발제한구역 조정기한 연장, ③ 개발제한구역 전면해제)으로 구분하고, 대안별 전제조건 및 정책 내용 등을 종합적으로 검토하였다.

국토교통부(2019)는 개발제한구역 제도의 운영실태 파악 및 기능강화를 위한 방안을 마련하고, 2020년 이후의 개발제한구역 보전·활용을 위한 정책방향을 설정하였다. 개발제한구역 성과 및 한계점으로 도시성장관리 측면, 자연환경보전 및 여가공간 제공 측면, 구역주민불편 해소 측면에서 접근한 후, 개발제한구역 제도의 운영상의 문제점을 통해 개발제한구역 제도 평가가 이루어졌다. 개발제한구역의 중장기 운영방향으로서 운영 비전으로는 '현 세대와 미래세대가 함께 향유할 수 있는 지속가능한 개발제한구역의 활용·보전 시스템 마련'으로 설정하였으며, 이에 맞는 4가지 정책 목표와 각각의 추진방향 및 추진과제를 설정하였다.

## 2. 개발제한구역에 따른 도시관리현황 진단 연구

김선웅, 권영덕(2010)의 연구에서는 개발제한구역 유형별 해제현황으로 집단취락 우선해제지역의 정비현황과 국책사업(국민임대주택, 보금자리주택, 위례신도시)의 개발형태를 종합적으로 검토하였다. 이 과정에서는 현장실사와 GIS 도면분석을 통해 국책사업의 개발양태, 기성시까지 연결부 처리, 교통처리상태 등을 파악한 후, 개발이후의 변화와 문제점을 파악하였다. 또한, 집단취락지역을 취락구조개선사업이 시행된 취락, 뉴타운사업 시행으로 기성시가지화된 취락, 철거민이 이주해 온 노후불량주택 밀집취락, 자연취락으로 구분하여 각 유형별 취락지역의 현재상태와 향후 예상되는 민원을 도출하였으며, 이를 공공의 차원에서 적절하게 지원할 수 있는 방안들을 검토하였다.

윤승용, 손용훈(2019)은 수도권 개발제한구역을 대상으로 토지이용 정책에 따라 변화되는 토지이용 현황을 시공간적으로 분석하였다. 토지의 물리적 현황은 위성영상을 기반으로 작성된 토지피복 변화량을 활용하여 수도권 개발제한구역의 물리적 변화를 분석하였다. 또한, 건축물 승인일자를 기준으로 수도권 개발제한구역 건축물의 용도변화를 살펴보았다. 그 결과, 개발제한구역이 대량 해제되었던 2000년도 이후부터 녹지지역의 난개발이 발생되었으며, 이는 개발제한구역 외부 개발압력과 구역 내 동·식물시설 확산이 주요 요인으로 작용하고 있었다. 연구에서는 농지 감소, 건축물 용도변화 급증에 따라 향후 농업·농촌지역의 공익적 가치가 퇴색될 수 있음을 우려하면서 향후 개발제한구역 내 녹지를 귀중한 자원으로 관리할 수 있는 방안이 필요하다고 강조하였다.

이외희 외(2019)는 경기도 개발제한구역의 현황분석 및 전문가 의견 수렴을 통해 개발제한구역 관리방안을 존치지역 관리와 해제지역 관리로 구분하여 접근하였다. 현황분석에서는 관련 기초자료를 토대로 개발제한구역의 이용현황과 주요 사업 현황, 해제지역의 개발양상을 살펴봄으로써 현재 경기도 개발제한구역의 실태를 진단하였다. 정책방향을 설정하기에 앞서 전문가 104명을 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 설문내용으로는 개발제한구역 지정기준

의 존치여부 및 달성정도, 기존 해제 양상의 문제점, 개발제한구역 해제방향, 존치지역 및 해제지역의 관리방향 등으로 구성하였다.

정현욱(2020)은 도시성장관리 측면에서 개발제한구역의 지정 및 해제에 대한 제도의 전반적인 내용을 살펴보고 도시 중간에 입지한 울산권 개발제한구역의 현황 및 영향분석을 실시하였다. 울산권 개발제한구역의 영향 분석은 GB내측, GB안, GB외측의 도시공간구조로 구분한 후, 시계열별로 전체 건축물 및 용도별 건축물의 공간적 분포와 변화를 살펴보았다. 그 결과, 기존 시가지내 개발가능지 소진에 따라 시간이 지나면서 개발제한구역을 뛰어넘는 비지적 개발이 발생하는 것으로 나타났다. 영향분석을 토대로 ① 개발제한구역의 일부 조정 및 해제 시의 제도개선방안과 ② 전면해제 시 관리방안으로 구분하여 울산권 개발제한구역의 입지적 특성을 고려한 제도 개선방안을 제시하였다.

〈표 2-8〉 선행연구 주요 내용

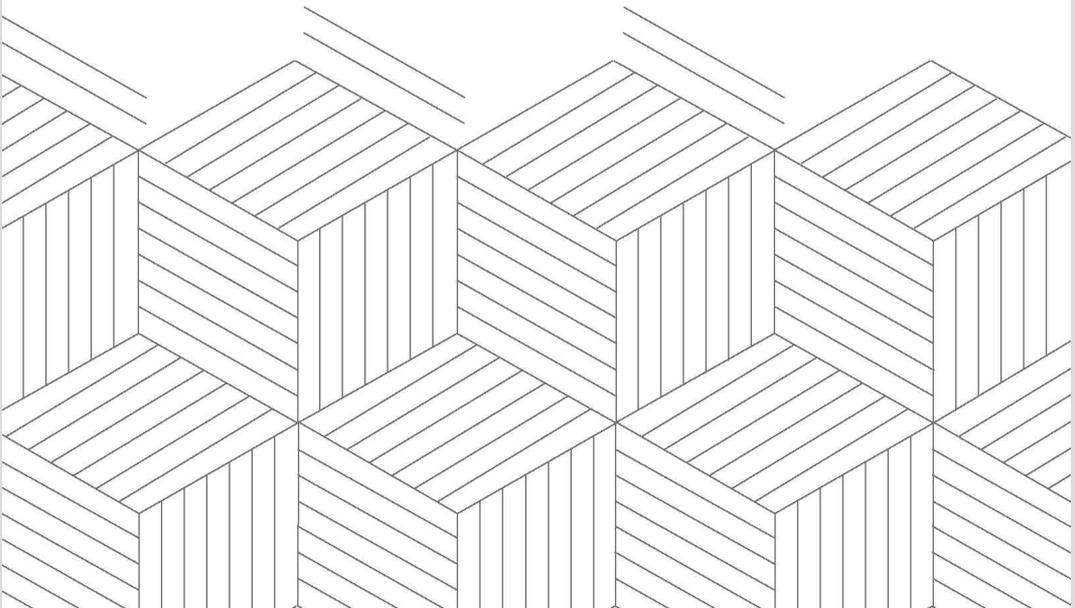
구분	개발제한구역 관련 선행연구			
	연구목적	연구방법	주요연구내용	시사점
유사연구	-연구명: 개발제한구역의 친환경적 보전 및 관리를 위한 내셔널트러스트 도입방안 연구 -연구자(년도): 김선희 외(2006) -연구목적: 개발제한구역의 친환경적 보전과 관리를 위한 국민신탁 도입 가능성과 법제화 방안 모색	-국내외 문헌조사 및 사례 현장조사 -민관학으로 구성된 연구자문위원회 운영	-개발제한구역 관리정책의 변천과 내용 -보전관리를 위한 정책수단과 운용현황 -보전관리 실태와 개선과제 -내셔널트러스트 도입방안에 대한 중점 검토	-개발제한구역 내셔널트러스트도입방안을 정책적·기술적·제도적 차원에서 검토하여 정책의 유효성과 전략적 우위성을 제시 -개발제한구역법에 별도의 장을 마련하는 국민복지신탁(GBT) 근거 법령 제안
	-연구명: 개발제한구역 주민지원제도 개선방향에 관한 연구 -연구자(년도): 이미홍, 윤정중, 윤인숙(2013) -연구목적: 개발제한구역 주민지원사업 현황 파악과 설문조사를 통한 제도개선 및 발전방안 모색	-문헌조사 및 법제도 분석 -주민지원사업 지원 현황 자료 조사 -대도시권 주민, 공무원 370명 설문조사 실시	-주민지원사업 연도별, 권역별·지역별, 사업유형별 지원 현황 파악 -주민지원사업에 대한 만족도 및 문제점을 주민과 공무원을 대상으로 설문조사 실시	-10년간 수행된 전국 개발제한구역 주민지원사업의 경향성 분석 -장기적 관점에서의 주민지원사업 마스터플랜과 중장기사업계획 수립, 단기적으로는 시범사업 도입, 지역별 특성에 맞는 사업선정, 관리계획과의 연계 및 구체적 지침 도출 필요성 제시
	-연구명: 광역적 도시공간구조를 고려한 개발제한구역 중장기 관리방안 연구 -연구자(년도): 김중은 외(2017) -연구목적: 도시성장관리 측면에서의 개발제한구역 제도 효용성 평가 및 중장기적 운영방향 제시	-문헌 및 정책조사 -실태조사 -공간계량분석 -심층면담 및 전문가 자문회의	-7대 대도시권과 해제된 중소도시권의 도시확산패턴분석 실시 -공간계량분석을 통한 개발제한구역이 도시의 압축개발에 미친 영향 분석 -외국의 개발제한구역 유사제도 운영실태 및 시사점 도출 -개발제한구역의 도시성장관리 기능 제고방안과 2020년 이후 제도 운영방향 제시	-광역적 도시관리 측면에서 GB 해제현황 및 문제점, 광역적 도시공간구조에 미친 영향력 등을 분석 -전국 7개 대도시권과 전면해제된 5개 중소도시권을 대상으로 GB 해제현황을 시계열적으로 구축
	-연구명: 개발제한구역 기능 강화를 위한 제도 개선 방안 연구 (국도교통부) -연구자(년도): 국토연구원 (2019) -연구목적: 2020년 이후 개발제한구역 보전 및 활용에 관한 정책방향 설정	-문헌조사 및 법제도 분석 -중장기 정책방향 결정을 위한 T/F 운영 -지자 체 담당자 의견수렴	-개발제한구역 제도의 운영 현황 분석 -개발제한구역 제도의 평가 및 중장기 운영방향 설정 -개발제한구역 기능 강화를 위한 중장기 추진과제 도출	-2020년 이후 개발제한구역 보전·활용을 위한 정책방향 설정 -개발제한구역 중장기 운영비전, 정책목표, 추진방향 및 추진과제 설정

	<p>5</p> <p>-연구명: 서울시 개발제한구역의 도시관리실태 평가 및 개선방향: 도시개발 현황 및 문제점 -연구자(년도): 김선웅, 권영덕 (2010) -연구목적: 개발제한구역 내 우선해제 지역 및 주택개발사업 대상지의 현황 진단</p>	<p>-국책사업 정책변화 및 쟁점파악을 위한 문헌조사 -집단취락, 국책사업 등의 위치 및 현장 확인을 위한 현장조사 -집단취락과 국책사업 등의 위치 및 현황파악을 위한 GIS 도면분석</p>	<p>-개발제한구역의 정책변화 검토 -개발제한구역의 유형별 해제현황 -개발제한구역 해제 후 도시관리 현황 및 문제점 파악</p>	<p>-GB 해제 유형별(집단취락, 국민임대주택, 보금자리주택, 위례신도시)로 구분하여 현황 진단 -지속가능성측면, 개발제한구역의 위상 및 상위계획과의 정합성, 시가지 연담화에, 사업지구 입지 및 주체차원에서 문제점을 제시</p>
	<p>6</p> <p>-연구명: 최근 수도권 개발제한구역의 토지이용 정책에 따른 토지이용 변화 -연구자(년도): 윤승용, 손용훈 (2019) -연구목적: 수도권 개발제한구역 토지이용정책에 따라 변화하고 있는 토지이용을 시공간적으로 분석</p>	<p>-문헌조사를 통한 개발제한구역 내 녹지지역 관리정책 분석 -토지피복 시계열 분석 -건축물 용도 분석</p>	<p>- 국내외 개발제한구역 최근 쟁점 - 국내외 개발제한구역 녹지보전 정책 - 수도권 개발제한구역 토지이용 시공간적 변화 - 수도권 개발제한구역 내 건축물 용도변화</p>	<p>- 개발제한구역 내 토지이용의 시계열 분석, 외부요인과 내부요인 도출 - 개발제한구역의 녹지지역이 갖고 있는 가치에 주목하여 향후 지속가능한 개발제한구역 관리를 위한 정책방향 제시</p>
	<p>7</p> <p>-연구명: 경기도 개발제한구역 이용실태와 관리방안 -연구자(년도): 이외희 외(2019) -연구목적: 해제지역과 주변지역 관리를 포함한 개발제한구역 관리에 대한 정책방향 제안</p>	<p>-문헌연구: 국가 및 경기도 정책방향 등 -현황조사를 통한 이용실태 분석 -전문가 104명 인터넷설문</p>	<p>-국가 및 경기도 정책방향 -이용현황 분석 : 취락과 토지이용 및 건축물 현황과 변화 추이, 주요사업 분석 -개발제한구역의 전반적인 관리방향과 해제지역을 위한 정책방향 제시</p>	<p>-촌치지역과 해제지역 관리방안으로 구분하여 제시 -주인과 교감할 수 있는 공간 전환 필요(녹지공간, 환경·문화사업, 훼손지 복구사업, 토지 매수 등) -GB해제를 통한 주택위주 사업에서 일자리 중심으로 전환 필요. 지방정부가 주도하는 계획 추진 -GB 내 취락지구와 해제집단취락을 연계하여 정비 -정부와 지자체 역할구분에 따른 지방정부사업 착수 소요기간 단축</p>
	<p>8</p> <p>-연구명: 개발제한구역관리제도 개선방안 연구: 울산권 사례를 중심으로 -연구자(년도): 정현욱(2020) -연구목적: 개발제한구역의 지정 및 해제측면에서 울산개발제한구역의 입지적 특성을 고려한 제도개선방안 제시</p>	<p>-문헌조사 및 법제도 분석 -내·외부 건축물 및 개발밀도의 시계열 변화 및 GB 효과 분석</p>	<p>- 개발제한구역관리 제도의 내용 검토 및 울산권 개발제한구역의 이슈와 쟁점 분석 - 개발제한구역 내부와 외부의 개발실태분석 - 촌치상황에서의 제도개선 방안 및 전면해제 상황에서의 관리방안 제시</p>	<p>-2020년 이후 개발제한구역 해제 가능총량의 효율적 관리 방안 모색(대체지 지정 제도도입 등) -울산권 광역도시계획의 수립을 통한 광역도시계획의 위상 제고</p>
<p>본 연구</p>	<p>-수원시 개발제한구역의 체계적 관리 방안 마련 -도시패러다임 변화에 따른 개발제한구역 보전·관리방안 모색</p>	<p>-문헌 및 현황 분석 -현장조사 및 실태조사 -수원시민 설문조사</p>	<p>-개발제한구역 정책 및 제도현황 -수원시 개발제한구역 이용 실태 -수원시 개발제한구역 대안모색 -개발제한구역 관리방안 제시</p>	<p>-대상지 세부적인 현황조사 추진 -수원시민의 의견을 반영한 개발제한구역 관리방향 설정 -지자체 차원에서 개발제한구역 보전·관리를 위한 정책대안 제시</p>

자료: 연구진 작성.

# 제3장 수원시 개발제한구역 이용 실태

제1절 개발제한구역 지정 및 해제  
제2절 개발제한구역 이용 현황





## 제3장 수원시 개발제한구역 이용 실태

### 제1절 개발제한구역 지정 및 해제

#### 1. 개발제한구역 지정 현황

수원시 개발제한구역은 당초 지정면적인 36.54km<sup>2</sup>에서 4.27km<sup>2</sup>가 해제되어 32.27km<sup>2</sup>가 개발제한구역으로 지정되어 있다. 개발제한구역 면적은 수원시 전체 행정구역 면적의 26.6%를 차지하고 있으며, 팔달구를 제외한 장안구, 권선구, 영통구 순으로 집중도가 높다.

2020년 기준 개발제한구역 내 가구 수는 총 626가구이며, 거주인구 수는 1,174명이다. 2013년과 비교하여 가구는 15.3%, 인구는 28.9%가 감소하였다. 이는 중규모 취락지역의 해제와 국책사업 등의 추진에 따른 영향으로 판단된다.

〈표 3-1〉 개발제한구역 지정 현황

구분	행정구역 면적(천㎡)	개발제한구역 면적(천㎡)			행정구역 대비 GB비율(%)	개발제한구역 법정동
		당초지정	해제	현재지정		
계	121,011	36,537	4,271	32,266	26.6	15개 법정동
장안구	33,176	-	-	20,134	60.7	파장동, 이목동, 울전동, 조원동, 송죽동, 상광교동, 하광교동
권선구	47,307	-	-	11,532	24.4	호매실동, 탐동, 금곡동, 입북동, 당수동, 구운동, 오목천동
영통구	12,857	-	-	600	4.7	이의동
팔달구	27,671	0	0	0	0	-

자료: 개발제한구역 지정 현황[수원시]. (2020.10.16.). [https://www.suwon.go.kr/web/preinfo/BD\\_view.do?preinfoKey=PRE\\_0000000000000567&q\\_groupCd1=&q\\_preinfoJu=&q\\_currPage=&q\\_searchKey=PREINFO\\_NM&q\\_searchVal=%EA%B0%9C%EB%B0%9C%EC%A0%9C%ED%95%9C%EA%B5%AC%EC%97%AD](https://www.suwon.go.kr/web/preinfo/BD_view.do?preinfoKey=PRE_0000000000000567&q_groupCd1=&q_preinfoJu=&q_currPage=&q_searchKey=PREINFO_NM&q_searchVal=%EA%B0%9C%EB%B0%9C%EC%A0%9C%ED%95%9C%EA%B5%AC%EC%97%AD)

〈표 3-2〉 개발제한구역 인구·가구 현황

구분	가구 수 (가구)	인구 수(명)			전년대비 증감(증감률)	
		합계	남자인구	여자인구	가구	인구
2013	739	1,651	825	826	-	-
2014	733	1,528	764	764	-6(-0.8)	-123(-7.5)
2015	733	1,528	764	764	0(0.0)	0(0.0)
2016	370	933	516	417	-363(-49.5)	-595(-38.9)
2017	370	933	516	417	0(0.0)	0(0.0)
2018	370	933	516	417	0(0.0)	0(0.0)
2019	370	933	516	417	0(0.0)	0(0.0)
2020	626	1,174	653	521	256(69.2)	241(25.8)

자료: 경기도 수원시 기본통계[KOSIS]. (n.d.). [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=611&tblId=DT\\_150001](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=611&tblId=DT_150001)

## 2. 개발제한구역 해제 현황

우리나라 개발제한구역의 해제는 광역도시계획에서 지정된 권역별 해제가능총량 범위 내에서 해제가 가능하다. 도시용지로의 전환·활용 필요성이 인정되는 20만㎡ 이상 규모의 공영 개발은 국토교통부장관의 권한에 의해 해제가 가능하며, 주민불편해소의 목적으로 집단취락, 자투리 토지(단절토지, 경계선 관통대지) 등을 해제할 때에는 시·도지사의 권한으로 개발제한 구역을 해제할 수 있다.

수원시 개발제한구역의 해제는 2005년~2018년 동안 4차례에 걸쳐 해제되었는데, 그 중에서도 국책사업 및 국정과제에 따라 해제된 지역의 면적은 3,949천㎡로 전체 해제면적의 92.40%를 차지한다. 반면, 시·도지사의 권한 아래 주민불편 해소를 위한 집단취락 및 자투리 토지의 해제는 전체의 7.52%를 차지하고 있어 해제유형의 대부분이 국책사업 위주로 편중되어 있음을 알 수 있다.

〈표 3-3〉 개발제한구역 해제대상 유형 비교

해제목적	도시용지 공급	주민불편 해소
해제 유형	- 도시용지로 전환·활용 필요성이 인정되는 국책사업 및 지역현안사업	- 집단취락, 자투리 토지(단절토지, 경계선 관통대지)
최소 해제 가능면적	- 20만㎡ 이상(다만, 기존 시가지와 연접한 공공주택지구 및 공공시설 등의 경우 예외)	- (집단취락) 주택호수 20호 이상, 호수밀도 10호/ha 이상 - (단절토지) 3만㎡ 미만 - (경계선 관통대지) 1천㎡ 이하
해제 결정권자	- 국토교통부 장관(다만, 일정요건을 만족하는 30만㎡ 이하 규모의 해제 사업은 시·도 지사가 해제를 결정할 수 있도록 위임)	- 시·도지사

자료: 김중은, 이우민. (2018). 2020년 이후의 개발제한구역 조정 제도 운영방향. 국토정책 Brief No.688. 국토연구원.

〈표 3-4〉 개발제한구역 해제 유형별 현황

구분		위치	해제면적(㎡)	해제비율(%)	해제년도
중규모 취락		입북동(벌터), 호매실동(자목), 오목천동(가림)	304,420	7.13	2005
광역도시계획 미반영	단절토지	송죽동, 파장동, 오목천동,	4,945	0.12	2013
	경계선관통대지	입북동, 호매실동	11,489	0.27	2013
국책사업·국정과제		호매실동(호매실택지개발지구)	2,980,000	69.78	2005
		당수동(당수1공공택지개발지구)	969,648	22.71	2018

자료: 개발제한구역 지정 현황[수원시]. (2020.10.16.). [https://www.suwon.go.kr/web/preinfo/BD\\_view.do?preinfoKey=PRE\\_000000000000567&q\\_groupCd1=&q\\_preinfoJu=&q\\_currPage=&q\\_searchKey=PREINFO\\_NM&q\\_searchVal=%EA%B0%9C%EB%B0%9C%EC%A0%9C%ED%95%9C%EA%B5%AC%EC%97%AD](https://www.suwon.go.kr/web/preinfo/BD_view.do?preinfoKey=PRE_000000000000567&q_groupCd1=&q_preinfoJu=&q_currPage=&q_searchKey=PREINFO_NM&q_searchVal=%EA%B0%9C%EB%B0%9C%EC%A0%9C%ED%95%9C%EA%B5%AC%EC%97%AD)

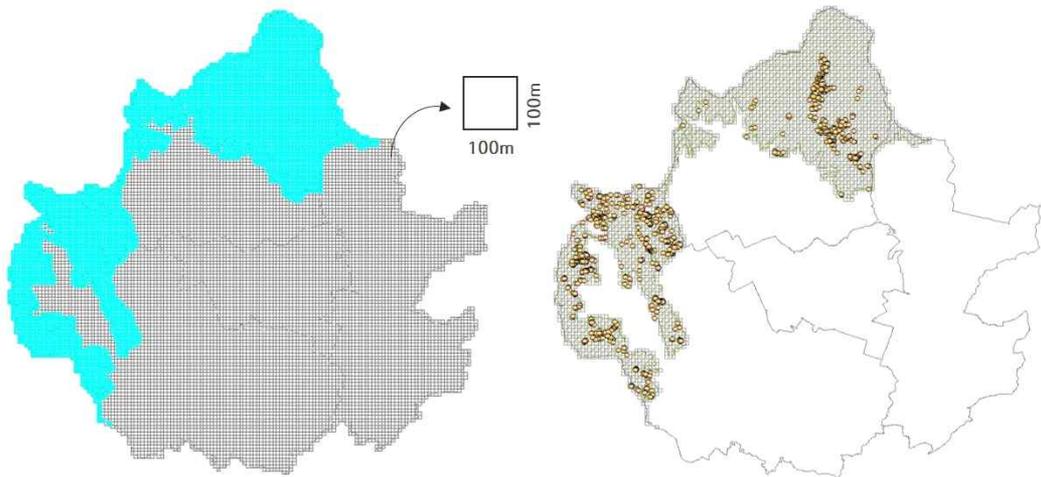
## 제2절 개발제한구역 이용 현황

### 1. 자료의 구축 및 분석방법

수원시 개발제한구역내 건축물의 공간상의 현황을 파악하기 위해 모든 건축물을 포인트(point)로 나타내고, 이를 100m×100m 격자별로 집계하였다. 격자망을 100m×100m로 설정한 이유는 앞서 살펴본 개발제한구역 해제대상 중 집단취락의 기준<sup>3)</sup>이 1ha당 호수밀도로 산출하기 때문이다. 건축물은 크게 ①전체 건축물, ②주거 및 상업 건축물, ③ 산업 건축물로 구분하여 살펴보기로 한다.

- 전체 건축물 수 : 수원시 모든 건축물 현황 파악
- 주거 및 상업 건축물 : 건축물 중 단독주택, 공동주택, 제1·2종 근린생활시설
- 산업 건축물 : 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설

〈그림 3-1〉 개발제한구역 건축물 분석 공간단위 및 구축과정



자료: 연구진 작성

3) 개발제한구역내 주택호수 20호 이상이면서 호수밀도가 10호/ha 이상인 곳을 집단취락지구로 지정

## 2. 개발제한구역 건축물 현황

2020년 기준 수원시 개발제한구역 내 건축물은 1,254동으로 총면적은 147,289㎡이다. 그 중 주 건축물은 542동이며, 총면적은 90,570㎡으로 전체 건축물 면적의 61.5%에 해당된다. 부속건축물 수는 712동이고 총면적은 56,719㎡로써 전체 건축물 면적의 38.5%를 차지하는 것으로 나타났다.

건축물의 용도는 단독주택(413동, 55,347㎡)과 창고시설(564동, 43,257㎡)이 가장 많은 비중을 차지한다. 주택 외의 건축물로 창고가 많은 이유는 농·축산업과 관련된 일정 규모 이하의 창고 신축 등에 대해서는 농업인들의 생활보전 차원에서 엄격한 행위제한을 두지 않은 것이 주요인인 것으로 판단된다(김성연, 2013).

〈표 3-5〉 개발제한구역 건축물 현황

구분	동수	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
합계	1254	100.00	147,289	100.00
주 건축물	542	43.22	90,570	61.49
부속건축물	712	56.78	56,719	38.51

자료: 2020년 도로명주소 건축물 자료

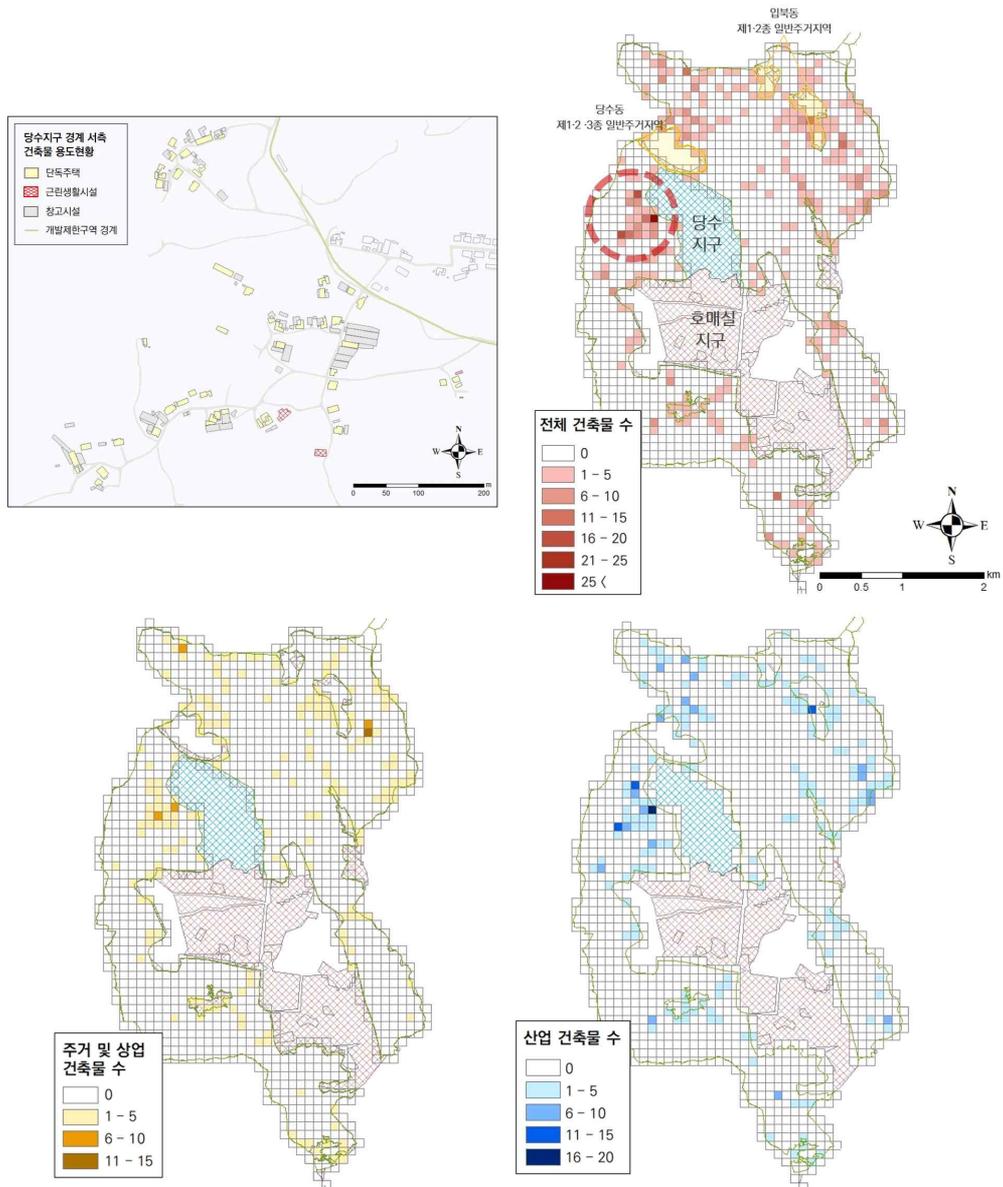
〈표 3-6〉 개발제한구역 내 시설 현황

구분	동수	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	
합계	1254	100.00	147,289	100.00	
주거 시설	단독주택	413	32.93	55,347	37.58
	공동주택	2	0.16	846	0.57
근린생활시설	173	13.80	23,608	16.03	
문화 및 집회시설	11	0.88	2,432	1.65	
교육연구 및 복지시설	35	2.79	9,940	6.75	
업무시설	3	0.24	1,389	0.94	
숙박시설	1	0.08	40	0.03	
창고시설	564	44.98	43,257	29.37	
위험물저장처리시설	14	1.12	2,399	1.63	
동식물관련시설	37	2.95	7,973	5.41	
분뇨쓰레기처리시설	1	0.08	58	0.04	

자료: 2020년 도로명주소 건축물 자료

먼저, 칠보산 일대 서부구역의 건축물은 개발제한구역 경계로부터 넓게 분포하고 있는 양상을 보인다. 그 중에서도 건축물이 밀집되어 있는 당수지구 경계 서측의 건축물 용도 현황을 살펴보면 단독주택과 창고시설이 대부분임을 알 수 있다. 주거·상업 건축물과 산업 건축물의 경우 비슷한 공간적 분포를 보이고 있으며, 당수동과 입북동 일반주거지역에 일부 밀집되어 있는 것으로 확인되었다.

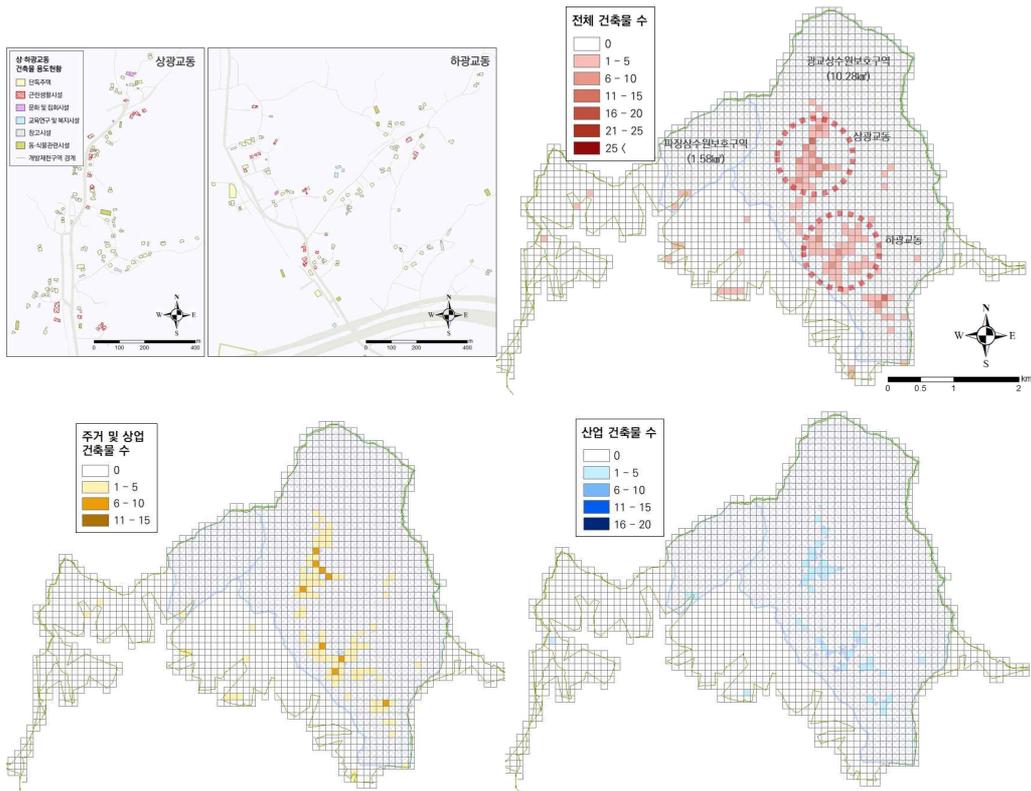
〈그림 3-2〉 개발제한구역 서부구역(칠보산 일대) 건축물 현황



자료: 연구진 작성

광교산 일대 북부구역은 상수원보호구역으로 지정되어 있는 상·하광교동을 중심으로 건축물이 밀집되어 있었다. 주요 시설로는 단독주택, 창고시설 외에도 근린생활시설, 동·식물관련 시설이 위치하고 있다. 북부구역 역시 서부구역과 유사하게 주거·상업·산업 건축물이 비슷한 공간적 분포를 보이는 것으로 나타났다.

〈그림 3-3〉 개발제한구역 북부구역(광교산 일대) 건축물 현황



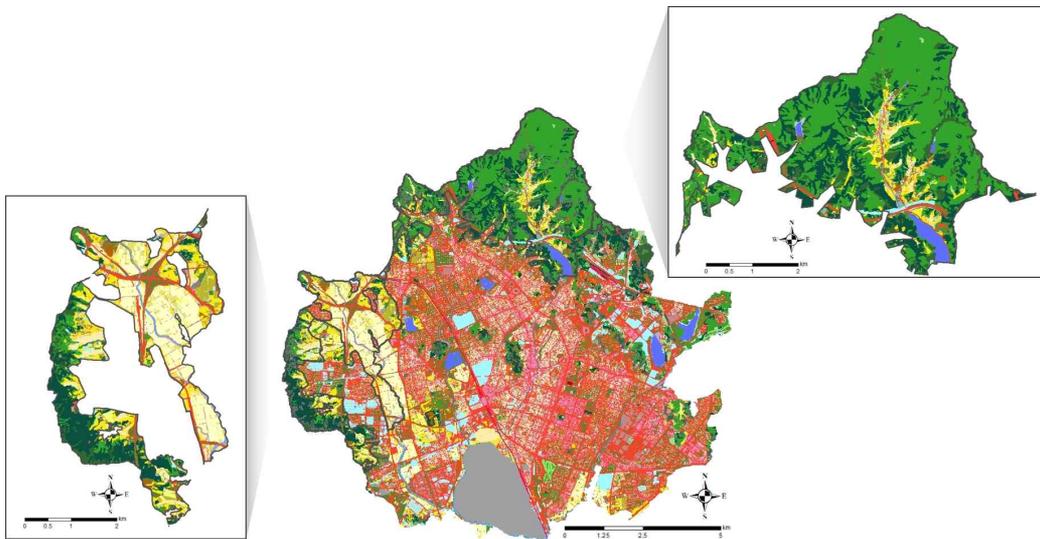
자료: 연구진 작성

### 3. 개발제한구역 토지피복도 현황

위성영상을 기반으로 작성된 토지피복을 지도화하여 수원시 개발제한구역의 토지 유형별 현황을 분석하였다. 자료는 2019년 수원시 자연환경조사 및 도시생태현황지도 갱신사업을 통해 구축된 토지피복을 활용하였다.

수원시 개발제한구역의 토지피복 현황을 살펴보면 산림(60.72%), 농업(23.3%), 초지(5.8%), 시가화(5.8%), 나지(2.1%), 수역(1.5%), 습지(0.9%)로 구성되어 있어 산림이 가장 많은 면적을 차지하는 것으로 나타났다. 토지피복의 중분류 현황으로는 산림에 해당되는 활엽수림(34.1%), 침엽수림(19.0%), 혼효림(7.7%) 순으로 나타났다.

〈그림 3-4〉 개발제한구역 토지피복 현황



자료: 연구진 작성.

〈표 3-7〉 개발제한구역 토지피복도 현황

대분류	중분류	세분류	면적 (㎡)	비율 (%)	색상
시가화 건조 지역	주거지역	단독주거시설	48706.31	0.17	
		공동주거시설	0.44	0.00	
	공업지역	공업시설	2884.23	0.01	
	상업지역	상업·업무시설	59058.93	0.21	
	문화체육휴양지역	문화체육휴양시설	5411.81	0.02	
	교통지역	철도	8695.60	0.03	
		도로	1436576.62	5.04	
		기타 교통·통신시설	1579.90	0.01	
	공공시설지역	환경기초시설	762.92	0.00	
		교육·행정시설	4328.57	0.02	
		기타 공공시설	46726.54	0.16	
		군사시설	22515.69	0.08	
	농업 지역	논	경지정리가 된 논	2033804.19	7.13
경지정리가 안 된 논			1067129.01	3.74	
밭		경지정리가 된 밭	250332.93	0.88	
		경지정리가 안 된 밭	2274035.83	7.97	
시설재배지		시설재배지	488711.26	1.71	
과수원		과수원	343057.58	1.20	
기타재배지		목장·양식장	19732.95	0.07	
	기타재배지	177503.84	0.62		
산림 지역	활엽수림	활엽수림	9723168.13	34.09	
	침엽수림	침엽수림	5408926.42	18.97	
	혼효림	혼효림	2184458.48	7.66	
초지	자연초지	자연초지	120006.98	0.42	
	인공초지	묘지	359775.16	1.26	
		기타초지	1159841.73	4.07	
습지	내륙습지	내륙습지	246871.33	0.87	
나지	자연나지	강기슭	44482.24	0.16	
	인공나지	운동장	26906.35	0.09	
		기타나지	518081.36	1.82	
수역	내륙수	하천	84337.77	0.30	
		호소	349932.12	1.23	

자료: 연구진 작성.

#### 4. 개발제한구역 주민지원사업 현황

수원시 개발제한구역의 주민지원사업 현황을 살펴보면 2001년부터 2022년까지 총 29개의 사업이 진행되었다. 사업유형별로는 생활편익사업이 16개의 사업으로 가장 많이 추진되었으며, 그 중 도로(4), 하천(4), 공원(3), 배수로(3), 상수도(1), 도시가스(1), 보행환경(1) 순으로 물리적 환경 개선사업이 이루어졌다.

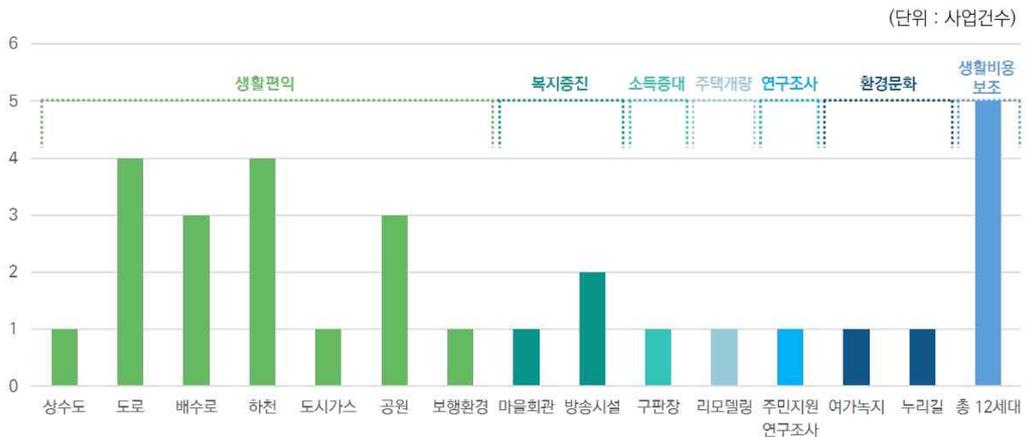
복지증진사업에서는 2003년 하광교동 일대에 주민들을 위한 다목적 마을회관을 조성하였다. 이후, 2020년과 2022년에는 상·하광교동을 중심으로 각종 시정홍보와 마을 공지사항 및 재해·재난정보 등을 신속하게 전달해주는 마을방송시설을 설치하였다.

환경문화사업에서는 당수동 내 훼손된 개발제한구역을 생태공원으로 복원하는 여가녹지사업과 광교 일대에 산책탐방로를 조성하는 누리길 사업을 추진함으로써 시민들에게 여가 장소를 제공하고, 개발제한구역을 보다 친환경적으로 보전·관리할 수 있는 여건을 마련하였다.

소득증대사업으로는 상광교동 409-36번지 외 3곳에 지역로컬푸드 등을 판매하는 마을공동구판장을 조성하였으며, 이 외에도 노후주택을 리모델링하는 주택개량사업과 주민지원연구조사사업 등이 시행되었다. 생활비용보조사업의 경우 개발제한구역 내 생활불편을 겪는 저소득 주민들을 대상으로 각 세대 당 600,000원까지 지원이 가능하며, 2010년~2017년 동안 총 16세대에게 지원되었다.

연구조사사업을 제외한 수원시 주민지원사업은 총 236억원이 지출되었다. 수원시 재정자립도를 반영한 사업비의 비중은 대체적으로 국비가 70%, 시비가 30% 투입되었다.

〈그림 3-5〉 개발제한구역 주민지원사업 현황(2001~2022)



자료: 수원시 내부자료를 활용하여 연구진 작성.

〈표 3-8〉 개발제한구역 주민지원사업 현황(2001~2022)

사업유형	추진시기	사업명	사업비(천원)			
			계	국비	시비	
생활편익	상수도	2008~2009	광고 상수도	2,660,000	1,566,000	1,094,000
	배수로, 도로	2012	오룡골 배수로 및 진입로 정비공사	330,000	231,000	99,000
	배수로	2016	당수동 일원 선배수로 설치공사	200,000	140,000	60,000
	배수로	2016~2017	당수동 일원 선배수로 설치공사	400,000	280,000	120,000
	하천	2017~2018	하광교동 구거정비사업(6개소)	856,000	599,000	257,000
	도로	2018	소로 3-881호선 도로개설공사	566,000	396,000	170,000
	도시가스	2019	상하광교동 도시가스설치사업	1,732,500	1,212,750	519,750
	하천	2019	소하천(창사하천) 정비공사	967,143	677,000	290,143
	하천	2019	금곡동 일원 구거정비공사	400,000	280,000	120,000
	공원	2020	당수체육공원 조성공사	421,950	295,365	126,585
	도로	2020	입북동 벌타~강남아파트간 도로개량(교량)공사	280,000	196,000	84,000
	하천	2021	소하천(창사하천) 정비공사	773,000	541,100	231,900
	보행환경	2021	광고산로 보행환경 개선	285,700	200,000	85,700
	공원	2021	당수체육공원 조성사업	317,000	221,900	95,100
	도로	2022	하광교동 농로 및 마을진입로 정비사업	250,000	175,000	75,000
공원	2022	당수체육공원 조성공사	1,304,286	913,000	391,286	
복지증진	마을회관	2003	하광교 취락 다목적 회관 조성	500,000	350,000	150,000
	방송시설	2020	하광교동 마을회관 방송시설 설치(5개소)	40,000	28,000	12,000
	방송시설	2022	상광교동 마을방송시설 설치사업(5개소)	40,000	28,000	12,000
소득증대	구판장	2013~2016	광고마을 공동구판장 조성	2,417,000	490,000	1,927,000
주택개량	리모델링	2021	구운동 주택1 개량사업	20,000 (자비 2,000)	12,600	5,400
연구조사	주민지원연구	2016	주민지원 연구조사사업	-	-	-
환경문화	여가녹지	2010	당수동 여가녹지	1,000,000	700,000	300,000
	누리길	2012	광고 누리길 조성사업	715,000	500,000	215,000
생활비용보조		2010	1세대 지원	600,000		
		2011	1세대 지원	600,000		
		2012	1세대 지원	600,000		
		2016	4세대 지원	2,400,000		
		2017	5세대 지원	3,000,000		

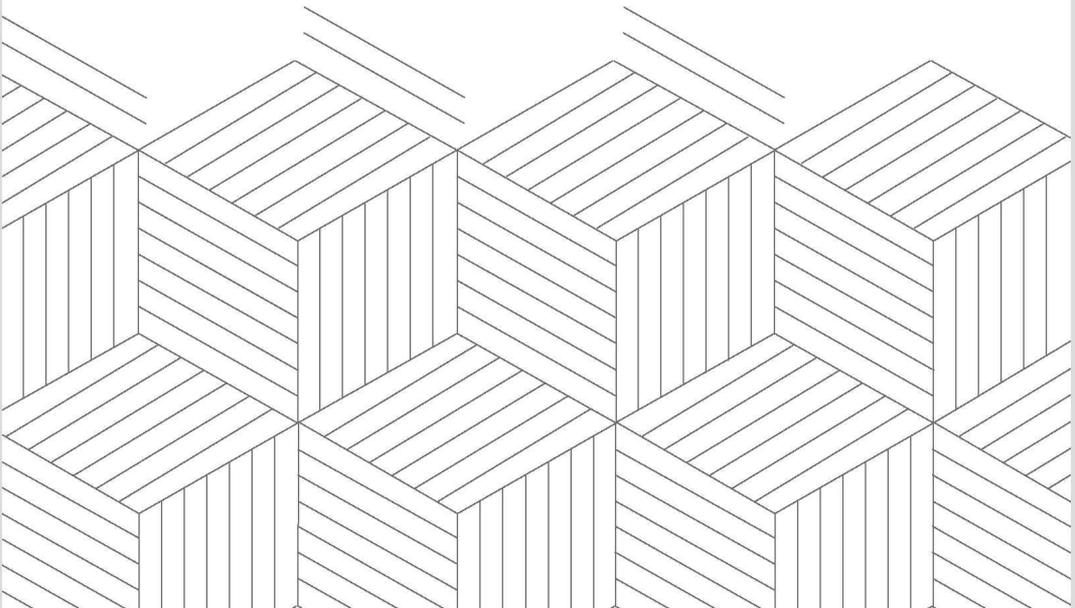
자료: 수원시 내부자료 인용.



# 제4장

## 수원시 개발제한구역 대안모색

제1절 현장조사  
제2절 주민의견조사





## 제4장 수원시 개발제한구역 대안모색

### 제1절 현장조사

#### 1. 불법건축물 현황

‘18년~’20년 수원시 개발제한구역의 불법행위 조치현황을 살펴보았을 때 수원시 조치율은 경기도보다 비교적 높았으나, 시간이 지날수록 그 수치가 감소하는 것으로 나타났다.

현장조사를 통해 불법건축물 현황을 살펴본 결과, 시가지 인접지역과 구역 내 취락지역을 중심으로 개발제한구역 불법행위가 발생하는 것으로 확인되었다. 건축물 용도로는 주택 부속사와 동·식물 관련시설이 불법행위의 주요인으로 작용하고 있었다. 불법행위로는 주로 부속사 및 축사 등 효용가치가 떨어진 건축물을 창고, 공장 등으로 사용하는 행위와 동·식물 관련 시설로 인허가를 받은 후 불법으로 시설물을 개조하여 창고나 공장, 작업장, 상가 등으로 이용하고 있는 것으로 나타났다.

입북동 개발제한구역으로부터 둘러싸인 중규모 취락 해제지역에는 공장과 창고시설이 밀집되어 있어 소음, 공해, 주거환경 경관 저해 등 많은 문제점이 발생하고 있다. 이 외에도 구역 내 배드민턴장을 포함한 불법 시설물이 설치되면서 산림훼손 및 생물 다양성 증진에 영향을 미칠 것으로 우려된다.

한편, 초등학교가 위치하고 있는 금곡동 일대 개발제한구역의 경우 편측 보도설치로 인하여 반대편의 보행안전이 우려되며, 불법노상판매 등이 이루어지고 있어 관리 및 규제가 필요한 상황이다.

〈표 4-1〉 불법행위 예방을 위한 적발 및 조치현황('18년~'20년)

년도	경기도				수원시			
	적발	조치중	조치완료		적발	조치중	조치완료	
			완료건수	조치율			완료건수	조치율
2018	2,249	535	1,714	76%	139	12	127	91%
2019	3,704	1,211	2,493	67%	127	17	110	86%
2020	2,462	1,508	954	39%	113	47	66	58%
계	8,415	3,254	5,161	61%	379	76	303	78%

자료: 경기도의회. (2022). 경기도의회 개발제한구역 특별위원회 활동결과보고서. 경기도의회.

〈그림 4-1〉 불법건축물 현황



자료: 연구진 작성.

## 2. 편의시설 현황

권선구 개발제한구역 일대를 중심으로 편의시설 현황을 살펴본 결과, 기반시설과 생활편의 시설 부족으로 인한 열악한 주거환경 및 환경훼손 문제가 발생하고 있었다. 구역 내 설 수 있는 휴게공간이 부족하다보니 주민들이 임의로 설치한 간이의자 또는 쉼터가 가로공간을 점유하고 있었으며, 시설파손 및 노후화로 인하여 가로변 거리 이미지가 훼손되고 있었다.

또한 개발제한구역 내 주차장 조성 부지확보가 어렵다보니 주택가 인근 도로의 불법 주·정차가 성행하면서 주민들이 통행불편을 겪고 있었다. 등산로 안내판 또는 개발제한구역 행위제한 안내표지판 역시 불법 주·정차 차량으로 인해 가려져 있거나 녹이 슬어있는 등 관리가 되고 있지 않아 가독성이 떨어지는 문제가 발생하였다.

〈그림 4-2〉 편의시설 현황



자료: 연구진 작성.

### 3. 등산로 입구 현황

수원시 개발제한구역 북부지역의 광교산과 서부지역 칠보산의 등산로 입구를 위주로 현황을 살펴보았다. 먼저, 칠보산의 경우 주 등산로가 많은 것에 비해 입구 주변은 정비되어 있지 않아 이용객들의 혼선을 야기시키고 있었다. 입구 부근에는 경작 중인 논·밭, 정주지역, 도로 등이 교란되면서 등산로 입구 주변의 정비·관리가 필요한 상태이다.

광교산은 수원시를 비롯한 인근 지역에서도 많이 찾는 명소이다 보니 등산로 입구 주변으로 교통체증과 주차난이 반복되고 있다. 주차대수는 한정되어있어 인근 농가, 아파트, 도로에 불법주차자가 심각함에 따라 주민들의 불만이 고조되고 있는 상태이다.

〈그림 4-3〉 등산로 입구 현황



자료: 연구진 작성.

#### 4. 주변 경관 및 미관 현황

수원시 개발제한구역의 경우 주변경관이나 가로경관이 서로 조화를 이루지 못하는 어지러운 스카이라인이 형성되어 있었다. 개발제한구역 경계 부근에는 구역 내 관리가 되지 않는 노후창고, 비닐하우스와 구역 인근에 위치한 획일화된 초고층 아파트가 서로 이질적인 경관을 형성시키고 있다. 한편, 구역 내부로는 가로변 쓰레기 무단 투기로 인한 환경오염, 도로미관 저해, 악취 등의 문제가 발생하는 것으로 나타났다.

〈그림 4-4〉 주변경관 및 미관 현황



자료: 연구진 작성.

## 제2절 설문조사 및 분석

### 1. 조사방법의 설계

본 연구는 수원시 개발제한구역의 효율적인 관리방안을 마련하기 위해 수원시민들을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 조사기간은 2022년 8월 8일부터 11일까지 4일간 실시하였으며, 총 959명의 시민이 설문에 응답하였다.

설문의 구성은 크게 세 분야로 나뉘어져 있다. 첫 번째는 응답자의 일반적인 특성에 대한 사항이며, 두 번째는 개발제한구역에 대한 수원시민들의 인식도를 조사한다. 세 번째는 개발제한구역의 관리에 대한 부문으로 기존 개발제한구역의 관리 평가와 향후 효율적인 개발제한구역 관리방안에 대한 질문으로 구성되어 있다.

설문조사 통계처리 분석은 문항별 개략적인 통계량을 파악하기 위해 빈도분석을 이용하였으며, SPSS 20.0을 사용하였다.

〈표 4-2〉 설문조사 항목

구분	조사항목	문항
설문 응답자 특성	성별	① 남 ② 여
	연령	① 20대 미만 ② 20대, ③ 30대 ④ 40대 ⑤ 50대 ⑥ 60대 이상
	거주지역	단답식(행정동)
	수원시 거주기간	① 5년 미만 ② 5~10년 ③ 10~15년 ④ 15~20년 ⑤ 20~25년 ⑥ 25년 이상
	구역 내 거주 여부 or 거주 경험	① 현재 거주(소유) ② 과거에 거주(소유) ③ 없음
개발제한구역 인식도	개발제한구역에 대한 인식	① 매우 긍정 ② 약간 긍정 ③ 보통 ④ 약간 부정 ⑤ 매우 부정
	긍정적인 이유*	① 여가·휴식공간 제공 ② 대기·수질오염 완화 ③ 정서적 안정 및 힐링(산림치유) ④ 자연생태계 보존 ⑤ 미개발지 확보 ⑥ 기타
	부정적인 이유*	① 토지부족에 따른 지가상승 유발 ② 사유재산권 침해 ③ 녹지없는 그린벨트 ④ 파편화된 도시개발 초래 ⑤ 그린벨트 해제를 둘러싼 이해갈등 ⑥ 기타
개발제한구역 관리	개발제한구역 방문(이용) 경험	① 있음 ② 없음 ③ 잘 모르겠음
	개발제한구역 방문(이용) 목적*	① 놀이·휴식 ② 산책·운동 ③ 사업·비즈니스 활동 ④ 건물·토지소유 ⑤ 기타
	개발제한구역 관리에 대한 생각	① 매우 잘 됨 ② 약간 잘됨 ③ 보통 ④ 약간 안됨 ⑤ 매우 안됨

관리가 양호하지 못한 이유*	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 지역여건을 고려하지 않은 획일적인 관리</li> <li>② 관(官) 주도에 의한 수직적·폐쇄적 관리체계</li> <li>③ 훼손행위에 대한 단속 또는 처벌 위주의 소극적 관리방식</li> <li>④ 관리체제 부족으로 인한 개발제한구역의 훼손 심화</li> <li>⑤ 기타</li> </ul>
구역 내 관리 우선순위	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공용시설 ② 동·식물 관련시설 ③ 단독주택 ④ 근린생활 시설 ⑤ 주민공동이용시설 ⑥ 실외체육시설 ⑦ 여가활용 시설 ⑧ 국방·군사에 관한 시설 ⑨ 공익시설</li> </ul>
개발제한구역 서부지역 관리방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 매실길을 이용한 거점형 공원·녹지네트워크 구축</li> <li>② 칠보산 등산로 입구 및 시설 정비</li> <li>③ 칠보산 생태환경 복원 및 보전 유지</li> <li>④ 녹지와 수계가 조화된 자연경관 형성을 위한 인근 개발 제한구역 해제지역의 경관관리계획 수립</li> <li>⑤ 신재생 에너지 활용을 통한 녹색마을 조성</li> <li>⑥ 생산물 브랜드가치 향상을 통한 지역 소득증대 지원</li> <li>⑦ 기타</li> </ul>
개발제한구역 북부지역 관리방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 광고산, 광고저수지 수변산책로에 산책로 또는 테마공원 등을 조성</li> <li>② 방문객 차량으로 인한 교통체증 및 주차난 해소</li> <li>③ 광고산 생태환경 복원 및 보전 유지</li> <li>④ 자연경관을 활용한 생태체험 프로그램 활성화</li> <li>⑤ 신재생 에너지 활용을 통한 녹색마을 조성</li> <li>⑥ 생산물 브랜드가치 향상을 통한 지역 소득증대 지원</li> <li>⑦ 기타</li> </ul>
수원시 개발제한구역 관리방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 주민 생활불편 해소 및 경제력 저하에 대한 지원</li> <li>② 자연환경 보전 및 훼손된 환경 복구</li> <li>③ 양호한 기반시설 유지·관리 및 취락 정비·개선</li> <li>④ 장래 공공수요에 대비한 환경친화적인 활용방안 도모</li> <li>⑤ 도시민의 여가공간으로 활용할 수 있도록 이용성과 접근성 증진</li> <li>⑥ 지역특성을 반영할 수 있는 구역별 차등관리방안 모색</li> <li>⑦ 기타</li> </ul>
개발제한구역 관리계획 수립과정 중요도	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공무원, 시민, 전문가, 환경단체, 연구진 등 범시민적기구 조성</li> <li>② 전략적인 추진계획 설정을 위한 심층연구 수행</li> <li>③ 구역 현장조사 및 전수조사 등을 통해 부문별계획의 객관성 및 신뢰성 확보</li> <li>④ 대내외적인 여건변화 분석 및 정책이슈 도출</li> <li>⑤ 단기적인 부문별계획과 중·장기사업계획의 병행을 통한 정비계획의 실효성 확보</li> <li>⑥ 기타</li> </ul>

\*특정응답자 대상 설문항목

## 2. 응답자 특성

응답자의 성별 비율로는 여성이 589명으로 61.4%를 차지하고, 나머지 370명(38.6%)이 남성이었다. 연령은 40대가 265명(27.6%)으로 가장 높은 비율을 차지하였으며, 다음으로는 30대(25.1%), 50대(23.0%), 20(13.5%)대의 순으로 높은 응답을 보이고 있다.

거주지역으로는 권선구(30.8%), 영통구(26.9%), 장안구(24.4%), 팔달구(16.1%) 순으로 나타났다. 수원시 내로 출퇴근하는 타지역 주민이 1.9%를 차지하고 있었다. 현 거주지에 거주한 기간을 묻는 질문에 대부분 5년~10년 내로 거주하는 것으로 나타났다.

개발제한구역 내 거주 및 토지소유 경험에 관한 질문에는 대부분 '없다'(69.4%)고 응답하였으며, '현재 거주 또는 소유하고 있다'가 21.5%, '과거에 거주 또는 소유했다'가 9.1%로 나타났다.

〈표 4-3〉 응답자 특성

구분		응답자 수(명)	백분율(%)
성별	남성	370	38.6
	여성	589	61.4
연령대	20대 미만	18	1.9
	20대	129	13.5
	30대	241	25.1
	40대	265	27.6
	50대	221	23.0
	60대 이상	85	8.9
거주지역	장안구	234	24.4
	권선구	295	30.8
	팔달구	154	16.1
	영통구	258	26.9
	기타	18	1.9
거주기간	5년 미만	191	19.9
	5-10년	214	22.3
	10-15년	166	17.3
	15-20년	87	9.1
	20-25년	100	10.4
	25년 이상	201	21.0
개발제한구역 거주 및 토지소유 경험	현재 거주(소유)	206	21.5
	과거에 거주(소유)	87	9.1
	없음	666	69.4
합계		959	100.0

자료 : 연구진 작성

### 3. 개발제한구역에 대한 인식도

개발제한구역에 대한 시민들의 인식도를 묻는 질문에 대해서는 매우 긍정적이다가 40.1%, 약간 긍정적이다가 33.7%로서 총 73.8%가 긍정적인 인식을 가지고 있는 것으로 나타났다. 긍정적인 이유로는 '자연생태계 보존'(28.7%)이 가장 높은 것으로 나타났으며, '대기·수질오염 완화'(26.6%)와 '여가·휴식공간 제공'(23.4%)이 잇따르는 것으로 확인되었다. 한편, 개발제한구역에 대해 부정적으로 바라보는 시민들은 총 8.3%(매우 부정적이다 1.8%, 약간 부정적이다 6.5%)인 것으로 나타났는데, 이는 '사유재산권 침해'(30.4%), '파편화된 도시개발 초래'(25.3%) 등의 이유인 것으로 나타났다.

〈표 4-4〉 개발제한구역에 대한 인식

구분	응답자 수(명)	백분율(%)
매우 긍정	385	40.1
약간 긍정	323	33.7
보통이다	172	17.9
약간 부정	62	6.5
매우 부정	17	1.8
합계	959	100.0

자료 : 연구진 작성

〈그림 4-5〉 개발제한구역에 대한 인식

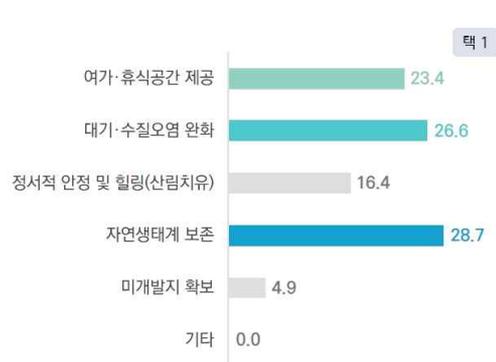


〈표 4-5〉 개발제한구역에 대한 긍정적인 이유

구분	응답자 수(명)	백분율(%)
여가·휴식공간 제공	166	23.4
대기·수질오염 완화	188	26.6
정서적 안정 및 힐링	116	16.4
자연생태계 보존	203	28.7
미개발지 확보	35	4.9
기타	0	0.0
합계	708	100.0

자료 : 연구진 작성

〈그림 4-6〉 개발제한구역에 대한 긍정적인 이유

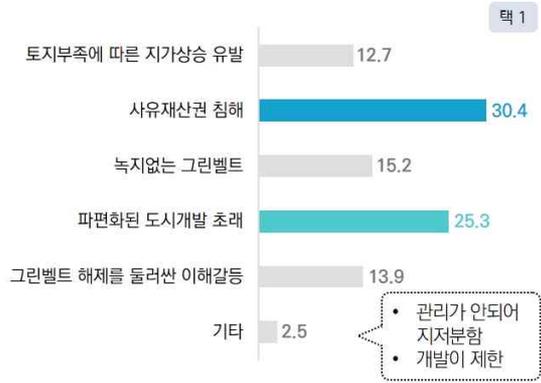


〈표 4-6〉 개발제한구역에 대한 부정적인 이유

구분	응답자 수(명)	백분율(%)
토지부족에 따른 지가상승 유발	10	12.7
사유재산권 침해	24	30.4
녹지없는 그린벨트	12	15.2
파편화된 도시개발 초래	20	25.3
그린벨트 해제를 둘러싼 이해갈등	11	13.9
기타	20	2.5
합계	79	100.0

자료 : 연구진 작성

〈그림 4-7〉 개발제한구역에 대한 부정적인 이유



#### 4. 개발제한구역 관리

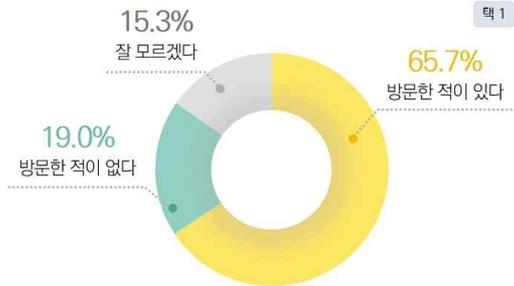
수원시 개발제한구역 방문경험을 묻는 질문에서는 ‘방문한적이 있음’이 65.7%, ‘방문한적이 없음’이 19.0%, ‘잘 모르겠다’이 15.3%인 것으로 나타났다. 개발제한구역을 방문한 경험이 있는 시민들을 대상으로 방문(이용)한 목적을 묻는 질문에서는 ‘산책·운동’(57.2%)과 ‘놀이·휴식’(30.9%)이 가장 높은 요인으로 작용하고 있었다. 이는 개발제한구역에 위치한 광고산과 칠보산이 위와 같은 방문 요인에 기인하는 것으로 사료된다.

〈표 4-7〉 개발제한구역 방문(이용) 경험

구분	응답자 수(명)	백분율(%)
있음	630	65.7
없음	182	19.0
잘 모르겠다	147	15.3
합계	959	100.0

자료 : 연구진 작성

〈그림 4-8〉 개발제한구역 방문(이용) 경험



〈표 4-8〉 개발제한구역 방문(이용) 목적

구분	응답자 수(명)	백분율(%)
놀이·휴식	246	30.9
산책·운동	455	57.2
사업·비즈니스활동	44	5.5
건물·토지소유	28	3.5
기타	23	2.9
합계	796	100.0

자료 : 연구진 작성

〈그림 4-9〉 개발제한구역 방문(이용) 목적



수원시 개발제한구역의 관리가 잘 이루어지고 있는가에 대한 질문에는 ‘보통이다’가 44.8%로 가장 높은 응답률을 보이고 있었다. 그 외에 ‘매우 그렇다’가 11.3%, ‘그렇다’가 32.7%로 총 44.0%가 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 나타났다. 반면, ‘아니다’가 7.7%, ‘전혀 아니다’가 3.4%로 부정적 평가 11.1%에 이르고 있는 것으로 나타났다.

관리가 양호하지 못한 이유로는 ‘관리체제 부족에 따른 구역 훼손 심화’(38.3%), ‘단속 또는 처벌 위주의 소극적 관리방식’(27.1%), ‘지역여건을 고려하지 않은 획일적인 관리’(22.4%)를 주요 원인으로 꼽았다.

〈표 4-9〉 개발제한구역 관리에 대한 생각

구분	응답자 수(명)	백분율(%)
매우 그렇다	108	11.3
그렇다	314	32.7
보통이다	430	44.8
아니다	74	7.7
전혀 아니다	33	3.4
합계	959	100.0

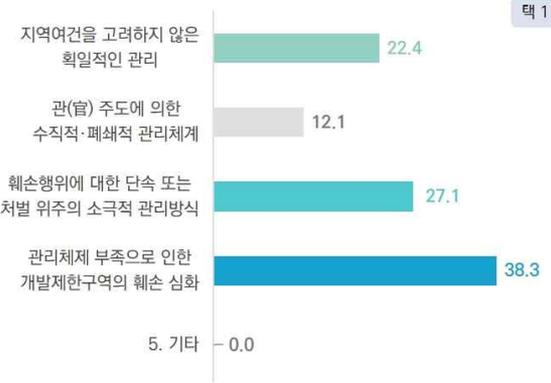
자료 : 연구진 작성

〈그림 4-10〉 개발제한구역 관리에 대한 생각



〈표 4-10〉 개발제한구역 관리가 양호하지 못한 이유 〈그림 4-11〉 개발제한구역 관리가 양호하지 못한 이유

구분	응답자 수(명)	백분율 (%)
지역여건을 고려하지 않은 획일적인 관리	24	22.4
관(官) 주도에 의한 수직적·폐쇄적 관리체계	13	12.1
훼손행위에 대한 단속 또는 처벌 위주의 소극적 관리방식	29	27.1
관리체제 부족으로 인한 개발제한구역의 훼손 심화	41	38.3
기타	0	0.0
합계	107	100.0



자료 : 연구진 작성

개발제한구역 내 설치가 가능한 시설 중 중점관리가 필요한 시설을 조사해본 결과, 1순위로 가장 많이 언급된 것은 ‘공용시설’, ‘여가활용시설’인 것으로 나타났다. 우선순위 응답의 결과에 가중치를 부여하여 백분율로 살펴보았을 때 ‘여가활용시설’(21.7%), ‘공용시설’(18.1%), ‘실외체육시설’(16.1%), ‘동·식물 관련시설’(15.7%) 순으로 높은 비중을 보였다.

〈표 4-11〉 개발제한구역 내 관리 우선순위

구분	응답자 수(명)		총계 (점)	백분율* (%)
	1순위	2순위		
공용시설	209	102	520	18.1
동·식물 관련시설	172	109	453	15.7
단독주택	57	27	141	4.9
근린생활시설	80	81	241	8.4
주민공동이용시설	46	102	194	6.7
실외체육시설	139	186	464	16.1
여가활용시설	203	218	624	21.7
국방·군사에 관한 시설	11	46	68	2.4
공익시설	42	88	172	6.0
합계	959	959	2,877	100.0

〈그림 4-12〉 개발제한구역 내 관리 우선순위



\*우선순위 응답의 결과에 가중치를 부여(1순위×2+2순위×1)하여 백분율로 계산한 수치  
 자료 : 연구진 작성

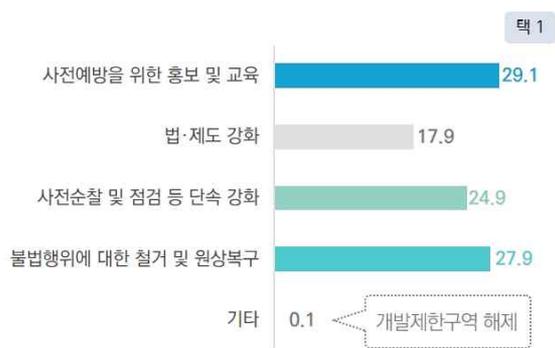
개발제한구역 내 불법행위 저감방안과 관련하여 어떤 대책이 가장 효과적인지를 묻는 질문에서는 ‘사전예방을 위한 홍보 및 교육’에 대한 응답이 29.1%로 가장 많았다. 그 외에는 ‘불법행위에 대한 철거 및 원상복구’가 27.9%, ‘사전순찰 및 점검 등 단속 강화’가 24.9%, ‘법·제도 강화’가 17.9%인 것으로 나타났다.

〈표 4-12〉 개발제한구역 내 불법행위 저감방안

구분	응답자 수(명)	백분율 (%)
사전예방을 위한 홍보·교육	279	29.1
법·제도 강화	172	17.9
사전순찰 및 점검 등 단속강화	239	24.9
불법행위에 대한 철거 및 원상복구	268	27.9
기타	1	0.1
합계	959	100.0

자료 : 연구진 작성

〈그림 4-13〉 개발제한구역 내 불법행위 저감방안



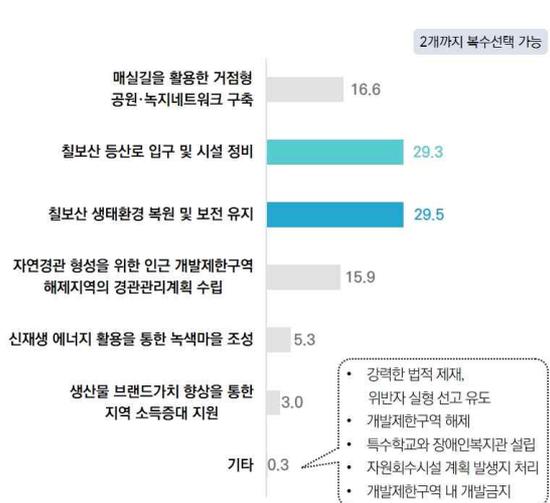
수원시 개발제한구역 서부지역의 향후 관리방향으로는 ‘칠보산 생태환경 복원 및 보전 유지’(29.5%)와 ‘칠보산 등산로 입구 및 시설 정비’(29.3%)에 대한 응답이 가장 많은 것으로 확인되었다.

〈표 4-13〉 개발제한구역 서부지역 관리방향

구분	응답자 수(명)	백분율 (%)
매실길을 활용한 거점형 공원·녹지네트워크 구축	262	16.6
칠보산 등산로 입구 및 시설 정비	462	29.3
칠보산 생태환경 복원 및 보전 유지	464	29.5
녹지와 수계가 조화된 자연경관 형성을 위한 인근 개발제한구역 해제지역의 경관관리계획 수립	251	15.9
신재생 에너지 활용을 통한 녹색마을 조성	84	5.3
생산물 브랜드가치 향상을 통한 지역 소득증대 지원	47	3.0
기타	5	0.3
합계	1,575	100.0

자료 : 연구진 작성

〈그림 4-14〉 개발제한구역 서부지역 관리방향



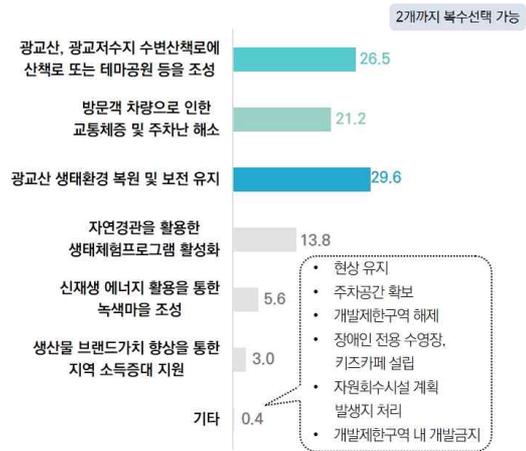
수원시 개발제한구역 북부지역의 향후 관리방향으로는 ‘광고산 생태환경 복원 및 보전 유지’(29.6%)가 가장 많은 것으로 나타났으며, 그 외에도 ‘광고산, 광고저수지 수변산책로에 산책로 또는 테마공원 등을 조성’(26.5%)과 ‘방문객 차량으로 인한 교통체증 및 주차난 해소’(21.2%) 등이 높은 비중을 차지하고 있었다.

〈표 4-14〉 개발제한구역 북부지역 관리방향

구분	응답자 수(명)	백분율 (%)
광고산, 광고저수지 수변산책로에 산책로 또는 테마공원 등을 조성	429	26.5
방문객 차량으로 인한 교통체증 및 주차난 해소	343	21.2
광고산 생태환경 복원 및 보전 유지	480	29.6
자연경관을 활용한 생태체험프로그램 활성화	223	13.8
신재생 에너지 활용을 통한 녹색마을 조성	90	5.6
생산물 브랜드가치 향상을 통한 지역 소득증대 지원	48	3.0
기타	7	0.4
합계	1,620	100.0

자료 : 연구진 작성

〈그림 4-15〉 개발제한구역 북부지역 관리방향



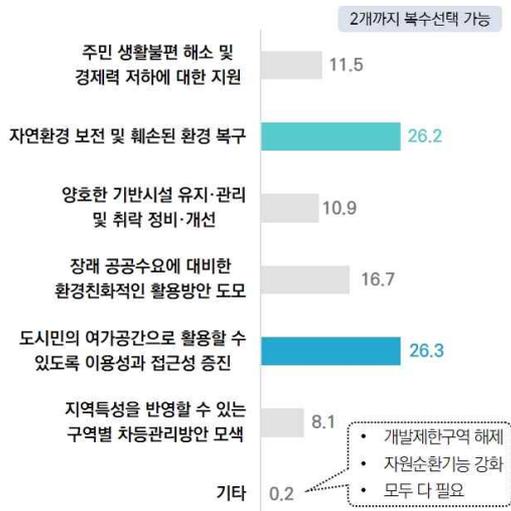
수원시 개발제한구역의 관리방향으로는 ‘도시민의 여가공간으로 활용할 수 있도록 이용성과 접근성 증진’(26.3%), ‘자연환경 보전 및 훼손된 환경 복구’(26.2%)가 가장 높은 것으로 나타났다.

〈표 4-15〉 개발제한구역 관리방향

구분	응답자 수(명)	백분율 (%)
주민 생활불편 해소 및 경제력 저하에 대한 지원	189	11.5
자연환경 보전 및 훼손된 환경 복구	431	26.2
양호한 기반시설 유지·관리 및 취약 정비·개선	179	10.9
장래 공공수요에 대비한 환경친화적인 활용방안 도모	275	16.7
도시민의 여가공간으로 활용할 수 있도록 이용성과 접근성 증진	432	26.3
지역특성을 반영할 수 있는 구역별 차등관리방안 모색	133	8.1
기타	3	0.2
합계	1,642	100.0

자료 : 연구진 작성

〈그림 4-16〉 개발제한구역 관리방향



개발제한구역의 관리계획 수립과정으로는 ‘구역 현장조사 및 전수조사를 통한 부문별계획의 객관성 및 신뢰성 확보’(28.7%), ‘범시민적 기구 조성’(21.8%), ‘단기적 부문별계획과 중·장기사업계획 병행을 통한 정비계획의 실효성 확보’(20.3%) 등을 중요한 순으로 꼽았다.

〈표 4-16〉 개발제한구역 관리계획 수립과정 중요도

구분	응답자 수(명)		총계 (점)	백분율* (%)
	1순위	2순위		
공무원, 시민, 전문가, 환경단체, 연구진 등 범시민적기구 조성	241	145	627	21.8
전략적인 추진계획 설정을 위한 심층연구 수행	203	176	582	20.2
구역 현장조사 및 전수조사 등을 통해 부문별계획의 객관성 및 신뢰성 확보	295	236	826	28.7
대내외적인 여건변화 분석 및 정책이슈 도출	68	122	258	9.0
단기적인 부문별계획과 중·장기사업계획의 병행을 통한 정비계획의 실효성 확보	152	280	584	20.3
기타	0	0	0	0.0
합계	959	959	2,877	100.0

\*우선순위 응답의 결과에 가중치를 부여(1순위×2+2순위×1)하여 백분율로 계산한 수치

〈그림 4-17〉 개발제한구역 관리계획 수립과정 중요도

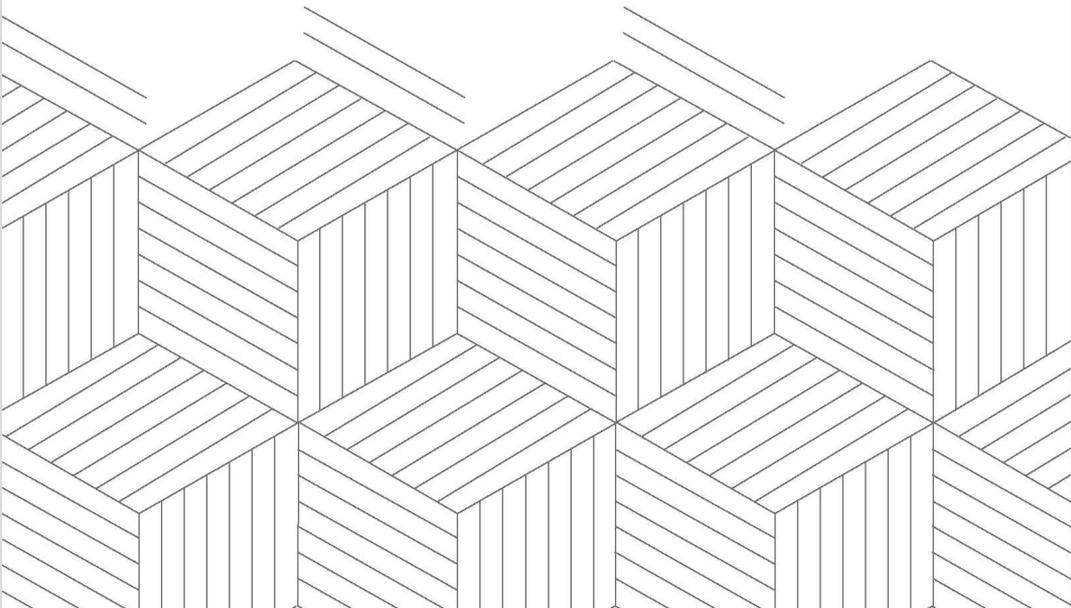


자료 : 연구진 작성



# 제5장 결론

제1절 연구요약  
제2절 정책적 제언





## 제5장 결론

### 제1절 연구요약

본 연구는 수원시 개발제한구역의 관리 실태를 진단하고, 수원시민의 의견을 수렴한 개발제한구역의 체계적인 관리방안을 마련하는데 목적이 있다. 이를 위해 수원시 개발제한구역의 관리 현황에 대한 기초현황 분석 및 현장조사를 수행하였으며, 수원시민을 대상으로 설문조사를 실시하여 개발제한구역의 보전·관리 방안을 모색하였다.

기초현황 분석 결과로는 광교산 구역 내 상수원 보호구역이 중복지정됨에 따라 대부분의 개발제한구역 해제는 칠보산 구역에서 발생하는 것으로 나타났다. 해제사업의 약 92.5%는 국책사업으로 편중되어 있으며, 대규모 주택공급 위주의 구역 해제로 인한 지역 난개발이 우려되는 상황이다. 2001년부터 시행되고 있는 주민지원사업의 대부분은 기반시설의 설치·정비사업으로 다양한 사업유형의 지원이 요구된다.

현장조사에서는 불법건축물, 편의시설, 등산로 입구, 주변 경관 및 미관 현황에 대해 살펴 보았다. 먼저, 불법건축물 현황으로는 시가지 인접지역과 구역 내 취락지역을 중심으로 주택부속사 및 동·식물 관련시설 불법행위가 만연하고 있었다. 또한, 초등학교가 위치하고 있는 금곡동 일대 개발제한구역의 경우 편측 보도설치로 인하여 반대편의 보행안전이 우려되며, 불법노상판매 등이 이루어지고 있어 관리 및 규제가 필요한 상황이다. 편의시설의 경우 구역 내 기반시설과 생활편의시설 부족으로 인하여 열악한 주거환경 및 환경훼손 문제가 발생하고 있었다. 개발제한구역의 서부지역에 위치하고 있는 칠보산 등산로 입구 주변은 경작지, 정주지역, 도로 등이 교란되고 있었으며, 북부지역에 위치하고 있는 광교산 등산로 입구 주변에는 이용객들로 인한 교통체증 및 주차난이 심각한 것으로 나타났다. 그 외에도 개발제한구역 주변 지역과의 경관 및 구역 내 가로경관 등이 서로 조화를 이루지 못하는 등 어지러운 스카이라인을 형성하고 있었다.

이후 수원시민을 대상으로 설문조사를 실시한 결과, 개발제한구역의 보전과 함께 녹지 활용 및 여가활동공간을 위한 욕구가 강하게 나타나고 있었다. 개발제한구역 내 증점관리가 필

요한 시설을 묻는 질문에서는 시민들이 함께 활용할 수 있는 여가활용시설, 공용시설, 실외체육시설 등이 높은 순위를 차지하였다. 수원시 개발제한구역의 서·북부지역에 대한 지역별 관리방안으로는 ‘칠보산과 광교산의 생태환경 복원 및 보전 유지’가 가장 높은 것으로 나타났다. 향후 수원시 개발제한구역의 관리방향을 묻는 질문에서는 ① 도시민이 여가공간으로 활용할 수 있도록 이용성과 접근성 증진시키고, ② 자연환경 보전 및 훼손된 환경의 복구가 높은 순위를 차지하였다.

한편, 수원시 개발제한구역 관리현황에 대해 부정적으로 평가한 응답자들 대부분은 ① 관리체제 부족에 따른 개발제한구역 훼손 심화, ② 훼손행위에 대한 소극적 관리방식 등을 주요 요인으로 꼽았다. 개발제한구역의 불법행위 저감방안으로는 ① 사전예방을 위한 홍보 및 교육, ② 불법행위에 대한 철거 및 원상복구, ③ 사전순찰 및 점검 등 단속강화를 제시하였다.

## 제2절 정책적 제언

### 1. 개발제한구역제도 개선방안

#### 1) 녹지활용계약제도의 활성화

녹지활용계약제도를 활성화함으로써 토지이용규제로 인하여 재산권 피해를 받는 개발제한 구역 주민들에게 세제혜택을 지원해줄 수 있는 방안을 검토하여야 한다. 녹지활용계약은 도시지역 안의 식생·임상이 양호한 토지의 소유주가 지자체에게 토지를 빌려주는 대신 재산세 등의 감면 혜택을 받고, 지자체는 산림을 보호·유지·관리하여 공공이익에 기여하는 계약제도이다. 2005년 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 녹지활용계약이 규정된 이후, 2012년 「수원시 도시녹화 등에 관한 조례」에도 제정되어 현재 시행 중인 상태이다. 그러나 제도에 대한 인식도가 현저히 낮고 수원시 내에서도 계약체결에 대한 실적이 전무한 상태여서 이를 해결하기 위한 제도 개선방안이 필요하다. 녹지활용계약제를 활성화하기 위해서는 제도의 실현가능성을 높이고 경제적인 보상을 확대해야한다. 즉, 계약체결과과정에서의 녹지공간 선정기준 및 절차를 보다 구체화하고, 추가적인 세제 감면혜택과 토지 임대료 지급 등 다양한 인센티브를 제공하는 방안을 검토함으로써 제도에 대한 주민들의 관심도를 높인다. 또한, 녹지활용계약 대상토지의 세부적인 선정기준 마련이 필요하다. 서울시는 「서울특별시 도시녹화 등에 관한 조례」에서 녹지활용계약 대상토지를 보다 구체화하여 우선대상지와 차선대상지로 구분하였으며, 그에 대한 내용으로는 다음과 같다.

〈표 5-1〉 서울시 녹지활용계약 대상토지 선정시 고려사항

구분	토지여건	고려사항
우선 대상지	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임상이 양호한 수림지·초지·수변지 토지로서 등 자연환경을 형성하고 있는 토지로서 관계법령에 의하여 녹지활용계약에 제한을 받지 않는 토지</li> <li>2. 지목이 임야·잡종지인 토지로서 녹지지역, <b>개발제한구역</b>, 도시자연공원구역, 경관지구 및 풍치지구 등의 수림지를 우선으로 하며, 계약 당시 임상이 양호한 수림지가 아니라도 계약 후 식재 등에 의하여 장기간 녹지로 활용이 가능한 토지</li> <li>3. 주택지와 수림지가 연결된 임연부의 토지로 원래는 수림지였으나 인근 주민의 무단경작으로 인하여 숲이 훼손된 곳 등</li> <li>4. 도시공원, 자연환경보전지구 등과 인접한 식생 또는 임상이 양호한 토지</li> <li>5. 토지소유자 및 주민이 녹지보전에 대한 의식이 높아 이미 개방되어 보전활동 등이 이루어지고 있는 토지 중 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당되는 토지</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주택가와 인접해 있어 많은 주민의 이용이 예상되는 토지</li> <li>2. 근린공원의 공급이 비교적 적은 지역에 인접한 토지</li> <li>3. 경사도가 심하지 않고 주변에 위험요소 없는 일상 접근이 용이한 토지</li> <li>4. 임상이 양호하나 개발에 대한 우려가 높고 보전을 필요로 하는 토지</li> <li>4. 장기간 방치되어 있어 환경훼손이 진행되고 있는 토지</li> <li>5. 민원발생 소지가 없는 토지</li> </ol>

차선 대상지	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 조성계획이 수립되지 아니한 장기미집행 도시공원부지인 토지. 다만, 공원조성 및 토지매입 등의 계획을 고려하여야 한다.</li> <li>2. 수립지, 초지 및 수변지이나 훼손의 우려가 있는 토지(단, 해당토지가 보전산지(공익용산지), 보안림, 산지정화보호구역, 상수원보호구역, 하천구역 및 연안구역 등에 해당될 경우에는 관계기관과 사전 협의하여야 함)</li> <li>3. 종교시설지 또는 성지가 수립지, 토지 및 수변지이나 문화재로 지정되지 않아 훼손의 우려가 있는 토지 등</li> </ol>	
--------	--	--

자료: 「서울특별시 도시녹화 등에 관한 조례」 별표 3.

## 2) 지역주민들의 니즈를 반영한 주민지원사업의 다양화

수원시 개발제한구역의 주민지원사업 현황을 살펴본 결과, 사업의 대부분은 생활편익사업에 편중되어 있는 것으로 나타났다. 이처럼 사업유형이 다양하지 못한 원인은 구역 규제에 대한 보상의 차원에서 행정 주도의 하향식 사업으로 일관되게 지원하기 때문이다. 따라서 주민지원사업에 대한 구역 주민들의 체감만족도를 높이기 위해서는 사업 종류 다양화하고 추진 체계를 개선해야한다.

현재 국내에서는 개발제한구역 외에도 공법적으로 제한을 받는 구역 주민들을 대상으로 주민지원사업을 시행하고 있다. 그 중에서도 상수원보호구역과 상수원관리지역은 토지이용 제약에 따른 피해보상으로 주민들에게 다양한 유형의 사업을 제공하고 있다. 이를 고려하여 개발제한구역 주민지원사업에도 적용할 수 있는 방안들을 모색해야한다.

〈표 5-2〉 주민지원사업 유사 정책 사례

구분	대상지역	근거법률
토지이용 규제에 따른 직접손실보상	상수원보호구역	수도법
	상수원관리지역	한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률 영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률
	고도보존지역	고도 보존 및 육성에 관한 특별법
	백두대간보호구역	백두대간 보호에 관한 법률
	접경지역	접경지역 지원 특별법
공공시설물 조성에 따른 간접손실보상	댐 주변지역	댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률
	발전소 주변지역	발전소 주변지역 지원에 관한 법률
	폐기물처리 주변지역	폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률

자료: 이미홍, 윤정중, 윤인숙. (2013). 개발제한구역 주민지원제도 개선방향에 관한 연구. LHI Journal 4(4), pp.317-332.

〈표 5-3〉 상수원보호구역 및 상수원 관리지역의 주민지원사업 종류

대상지역	사업유형	세부 사업 내용
상수원 보호구역	소득증대사업	농기구수리시설·생산품공동저장소·농로·농업용수로·농업용양수장 및 농작물 재배시설 등 농림수산업 관련 시설의 지원과 그 밖에 환경부장관이 수질 보전과 조화되도록 영농방법을 개선하기 위하여 필요하다고 인정하는 사업
	복지증진사업	1. 상수도시설의 지원 2. 수세식 화장실, 마을단위 오수처리시설과 개별농가의 분뇨 또는 생활오수 처리시설의 지원 3. 진료소(주민건강진단 포함), 의료기구 및 구급차의 지원과 주민의 생활수준 향상을 위한 부조사업 4. 도서관·유치원·통학차 및 문화시설의 지원 5. 그 밖에 환경부장관이 주민의 복지 증진을 위하여 필요하다고 인정하는 사업
	육영사업	교육기자재, 도서의 공급, 학자금·장학금 지급, 장학기금 적립, 학교급식시설 지원 등 육영 관련 사업과 그 밖에 환경부장관이 필요하다고 인정하는 사업
	그 밖의 사업	1. 상수원보호구역의 지정으로 환경규제기준이 강화되어 다른 지역보다 오염물질 정화비용이 추가로 드는 경우의 비용에 대한 지원사업 2. 상수원보호구역 지정으로 인한 행위금지 또는 제한으로 인하여 그 구역에서 생업을 유지하는 것이 곤란하다고 인정되는 자의 이주나 전업에 대한 지원사업
상수원 관리지역	소득증대사업	1. 농림축수산업 관련 시설의 설치·운영 지원사업 2. 친환경농업에 필요한 시설의 설치·운영 지원사업 3. 친환경농축산물의 생산·유통 지원사업 4. 그 밖에 위원회가 주민의 소득증대를 위하여 필요하다고 인정하는 사업
	복지증진사업	1. 주민의 편익향상을 위한 시설의 설치·운영 지원사업 2. 의료, 보육 등 지역사회의 복지증진을 위한 시설의 설치·운영 지원사업 3. 그 밖에 위원회가 주민의 복지증진을 위하여 필요하다고 인정하는 사업
	육영사업	1. 교육기자재의 공급 및 학교급식시설의 지원 등 교육환경의 개선을 위한 사업 2. 학자금·장학금의 지원 및 장학기금의 적립·운영 등 육영 관련 사업 3. 그 밖에 위원회가 지역의 인재육성을 위하여 필요하다고 인정하는 사업
	오염물질 정화사업	1. 분류식 하수관로 또는 가축분뇨 처리시설의 설치 등 오염물질 저감시설의 설치·운영 지원사업 2. 상수원관리지역의 지정으로 환경규제기준이 강화되어 다른 지역보다 오염물질의 정화비용이 추가로 드는 경우의 정화비용 지원사업 3. 그 밖에 위원회가 오염물질의 정화를 위하여 필요하다고 인정하는 사업
	직접지원사업	공공요금 납부지원 및 주거생활의 편의도모를 위한 사업 등 가구별 생활지원사업
	특별지원사업	상수원관리지역을 관할하는 시·군·자치구 지역의 수질개선 및 지역발전을 위한 사업으로서 위원회가 심의하여 인정하는 사업

자료: 「수도법 시행령」 제18조(별표1), 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행령」 제14조(별표3) 참조.

수원시 복지증진사업의 경우 마을회관과 방송시설 설치 중심의 사업에만 치중되어 있어 건강·여가·문화 등의 다양한 복지서비스를 제공할 수 있는 사업아이템 발굴이 필요하다. 따라서 주민공동시설에 마을 건강센터, 공동급식시설, 마을도서관 등을 설치함으로써 주민들의 기초생활기반을 강화해야 한다.

2003년에 도입된 연구·조사사업은 2016년 수원시 주민지원 연구조사사업으로 단 한차례만 시행된 것으로 나타났다. 주민들의 생활불편을 해소할 수 있는 근본적인 대응방안을 마련하기 위해서는 연구·조사사업을 활성화함으로써 보다 체계적이고 심도 깊은 연구수행이 이루어져야 할 것이다. 이를 통해 지역특성을 고려한 다양한 사업 아이템을 발굴하고, 시범대상사업지를 선정하여 기존 경관축과 연계된 친환경 마을정비사업을 추진하는 등 보다 체계적이고 종합적인 지원을 유도해야 한다.

한편, 주민지원사업을 선정하고 추진하는 과정에서는 무엇보다 주민들의 적극적인 참여가 이루어져야 한다. 담당 공무원, 전문가, 주민 등으로 구성된 (가칭)주민지원사업위원회를 운영하거나 주민공모사업을 실시하는 등 주민들의 주체성과 역량을 강화해야 할 것이다(서순탁 외2, 2016). 또한, 주민지원사업의 국고보조금을 결정하는데 있어 해당 지자체의 재정자립도 외에도 지역특화사업을 통한 추가지원금을 확보해야 한다. 주민지원사업 평가위원회에서 주민지원사업계획서에 대한 객관적인 심사를 거친 후 지역특화사업에 대해 국고보조금을 추가 지원할 수 있는 관련규정 개선이 필요하다.

## 2. 개발제한구역 관리방안

### 1) 시민들을 위한 여가·휴식공간으로의 활용

과거의 개발제한구역 정책은 자연 그대로의 원형유지를 기본원칙으로 하였다면, 최근에 들어서는 여가·녹지공간으로서 개발제한구역을 적극 활용하는 방향으로 변화하고 있다. 2015년부터 환경문화사업의 지원한도액이 7억원에서 10억원으로 늘어나는 등 주민지원사업의 유형에서도 환경문화사업의 비중이 점차 확대되고 있는 추세이다(이외희, 이성룡, 2019).

따라서 개발제한구역을 생태관광 및 휴양기능 등이 어우러진 귀중한 자원으로 인식하고 도시민들이 여가·휴식공간으로 향유할 수 있는 환경을 제공해야한다. 다만, 이 과정에서는 개발제한구역의 환경적 가치와 접근성, 지가 등에 따라 녹지의 활용기준을 차등화해야 하며, 구역의 지정목적에 위배되지 않는 선에서 자연친화적인 공간·시설을 확충해야할 것이다. 즉, 개발제한구역 내에서도 생물 서식지 및 도래지 등 자연환경 보전가치가 높은 지역은 자연상태의 원시성을 그대로 유지할 수 있도록 보전한다. 반면, 불법행위 등으로 인하여 훼손된 지역 중 시가지 주변의 접근성이 양호한 지역은 공원·녹지 등을 조성하되, 시설물 설치 최소화 한다. 이렇게 구축된 산림·공원·녹지에 자전거 도로와 보행자 산책로를 조성하여 도시민들의 접근성과 이용성을 높인다.

이와 관련하여 개발제한구역의 대표적인 친환경적 활용 사례로 영국의 리 밸리 지역공원(Lee Valley Regional Park)과 머지 숲(Mersey Forest)을 들 수 있다. 이 두 사례는 개발제한구역의 자연환경을 훼손하지 않는 범위 내에서 도시민들의 여가활동 수요에 부응하기 위한 다양한 프로그램을 개발하는데 집중하고 있다.

#### (1) 리 밸리 지역공원(Lee Valley Regional Park)<sup>4)</sup>

리 밸리 지역공원은 42km길이의 선형 공원으로, 400km<sup>2</sup> 면적의 82%가 개발제한구역이다. 공원 내부로는 교외공원, 자연보호구역, 호수 및 강변 산책로, 스포츠 시설 등으로 구성되어 있으며, 8개의 특수과학적 관심지역(Special Scientific Interest: SSI)과 31개의 야생동물보호지역이 지정되어있다. 공원의 지속가능한 운영을 위한 전략을 설정하는 리 밸리 공원관리국은 총 28명의 이사회 위원으로 구성되어있으며, 공원 인근 지역 및 런던협의회로부터 임명된 위원과 수로관리기업 및 환경단체에서 선출된 협력회원으로 구성된다. 관리국은 연간 약 2,500만 파운드의 예산으로 운영되며, 자금조달은 공원 수익사업과 투자로부터 50%, 나머지는 지방세로부터 확보한다. 이는 또 공원의 유지관리비용으로 재투자함으로써 선순환 구

4) 이우민(2019), ADAS(2016)의 연구를 참고.

조의 유지관리방안을 마련하였다. 리 밸리 지역공원 내 생태 환경 자원을 보존·활용한 친환경적 공간 조성 사례로 건파우더 공원, 리버 리 컨트리 공원 등이 있으며, 매년 수만명의 관광객들이 찾아오고 있다.

〈그림 5-1〉 리 밸리 지역공원



자료: Lee Valley Country Park[LAURA BARNARD]. (n.d.). <http://laurabarnard.co.uk/portfolio/lee-valley-country-park/>

① 건파우더 공원(Gunpowder Park)

- 무기장비 시험시설로 100여년 넘게 방치되어 있던 지역을 재생사업하여 도시 속 각종 야외 체험활동 및 예술공간으로 변모
- 현재 지역 야생 동식물 보호구역으로 지정되어 있으며, 멸종위기 야생 동물로 알려진 11종의 무척추 동물이 서식하고 있음

② 리버 리 컨트리 공원(River Lee Country Park)

- 반려견 장애물 경주 수업, 디스크 골프, 카약·카누 체험 등 도시 내에서 쉽게 접할 수 없는 프로그램을 제공
- 공원에 위치한 세븐티 에이커스 호수(Seventy Acres Lake)는 섬을 수면 높이로 굴착하고 수천 그루의 갈대를 심어 다양한 생물 서식지로 거듭났으며, 매년 600만 명이 넘는 방문자를 맞이하고 있음

〈그림 5-2〉 건파우더 공원(좌) 및 리버 리 컨트리 공원(우)



자료: Gunpowder Park, Sewardstone Marsh & Rammey Marsh[Lee Valley]. (n.d.). <https://www.visitleevalley.org.uk/gunpowder-park?pgid=11ai0hav-d6fe5065-dfca-4638-ac02-c845e8693f98>; River Lee Country Park[Visit Essex]. (n.d.). <https://www.visitessex.com/things-to-do/river-lee-country-park-p1270981>

## (2) 머지 숲 (The Mersey Forest)<sup>5)</sup>

머지 숲은 1991년 '나무로부터 더 많은 것을 얻자'라는 비전 아래, 약 900만 그루 이상의 나무를 심어 조성된 산림 및 녹지네트워크이다. 숲의 면적은 약 13,700km<sup>2</sup>에 해당되며, 그 중 50%는 그린벨트에 해당된다. 7개 지자체, 산림위원회, 환경청, 토지 소유자, 기업 및 지역 공동체 그룹 등으로 구성된 파트너십은 머지 숲의 주요 사안에 관한 결정을 내리고, 장기적·전략적 계획지침인 Mersey Forest Plan을 10년마다 수립한다. 머지 포레스트 팀은 연간 약 140만 파운드의 예산으로 운영된다. 파트너십 계약을 맺은 지자체는 머지 포레스트 팀에 자금을 기부하고, 공동체 산림 신탁회사(Community Forest Trust)에서 머지 숲에 대한 추가적인 지원을 제공한다.

### ① 그리핀 우드(Griffin Wood)

- 해당부지는 머지 숲의 운영 자선단체인 공동체 산림 신탁회사에서 소유
- 2006년 머지 숲 팀은 South St Helens의 지역 사회와 협력하여 새로운 삼림 조성을 계획하고, 계획 과정에서 지역 주민들의 다양한 의견을 반영
- 텅빈 들판이었던 곳에 나무를 식재하여 야생동물의 서식처를 제공하고 봄과 여름에는 야생화로 뒤덮인 푸른 초원을 형성
- 학교, 지역 경찰대, 정신질환이 있는 성인들을 위한 웰빙 활동 등 다양한 행사의 일환으로 사용되고 있음

### ② 노스위치 우드랜드(Northwich Woodlands)

- 30년 동안 버려진 산업 황무지를 야생서식지와 지역유산이 풍부한 지역 숲으로 탈바꿈
- 28km의 오프로드 걷기, 자전거 타기, 승마 등의 체험기회를 제공하는 등 주민들에게 다양한 체험과 휴식처를 제공

〈그림 5-3〉 그리핀 우드(좌) 및 노스위치 우드랜드(우)



자료: ADAS. (2016). Nature Conservation and Recreational Opportunities in the Green Belt. London: CPRE.

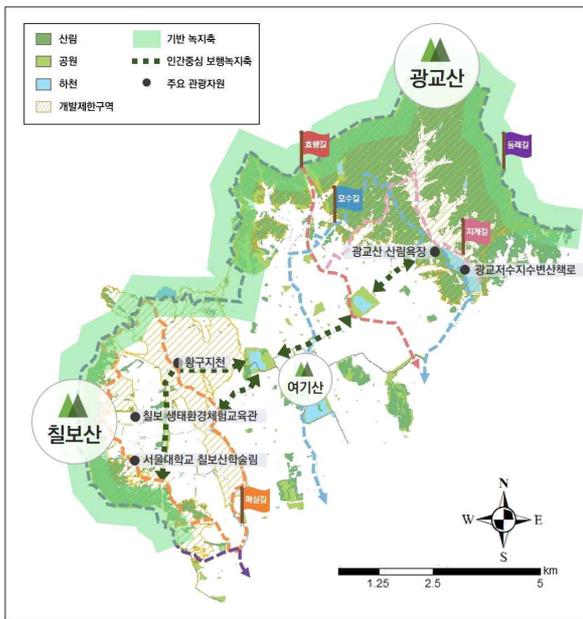
5) ADAS(2016), The Mersey Forest(2014) 자료를 참고.

## 2) 그린네트워크(Green Network) 구축

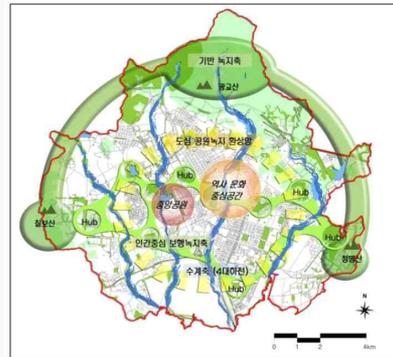
본 연구에서는 2030년 수원도시기본계획의 공원녹지축을 참고하여 수원시 개발제한구역의 그린네트워크를 구상하였다. 먼저, 광고산 일대의 북부지역과 칠보산 일대의 서부지역의 경계를 아우르는 골격적 기반녹지축을 구축한다. 개발제한구역 내 생태체험 및 여가활동 공간은 수원시 트레킹 명소인 팔색길과 도심 속 생활공원으로 연결하여 도시민들의 접근성을 높인다. 개발제한구역 내 산책로는 콘크리트 대신 흙과 돌 등의 자연 소재를 사용하고, 자전거도로와 보행자 도로 사이를 띠 녹지로 분리하는 등 산책로의 물리적인 환경개선과 경관향상 등의 다면적인 효과를 창출한다.

〈그림 5-4〉 개발제한구역 녹지네트워크 구상도

[ 개발제한구역 녹지네트워크 ]



[ 2030 수원도시기본계획 ]



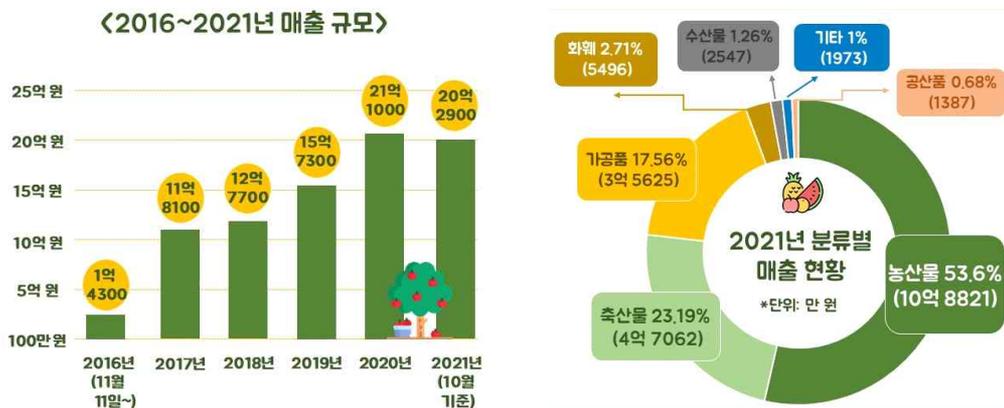
자료: 연구진 작성.

### 3) 지역특성에 맞는 차별화된 관리방안 마련

최근 인구감소 및 기후변화와 같은 시대적 이슈와 여가공간에 대한 시민들의 수요 증가 등 수원시의 대내외적인 여건변화에 능동적으로 대처할 수 있는 개발제한구역의 새로운 역할 재정립이 필요하다. 장기적인 관점에서는 지속가능한 개발제한구역의 보전·관리를 위한 체계적인 계획이 필요하며, 단기적인 관점에서는 기존의 수원시가 추진하고 있는 정책·사업을 적극 활용하여 차별화된 대안을 마련해야한다.

먼저, 기후변화 대응전략으로 개발제한구역의 보전가치가 높은 자연환경과 생물다양성을 유지·증진시키고, 구역 내 신재생에너지의 보급을 활성화한다. 또한, 로컬푸드를 통해 지역자원 순환 시스템을 구축함으로써 소비자들에게 건강하고 저렴한 먹거리를 제공하고, 유통거리를 단축시켜 탄소배출을 절감한다. 특히, 로컬푸드는 장기간 토지이용규제로 인해 피해 입은 구역 주민들의 소득창출 기회여건과 지원체계를 구축할 수 있는 이점을 지닌다. 현재 수원시에서는 개발제한구역·상수원 보호구역으로 중복지정 되어 어려움을 겪고 있는 상·하광교동 주민들의 숙원사업으로 수원로컬푸드직매장을 운영하고 있다. 2016년 11월에 개장한 이후로 연간 매출이 꾸준히 증가하는 추세이며, 수원 지역 농민들이 생산한 농산물을 판매함으로써 지역민들의 소득증대와 지역경제 활성화에 기여하고 있다.

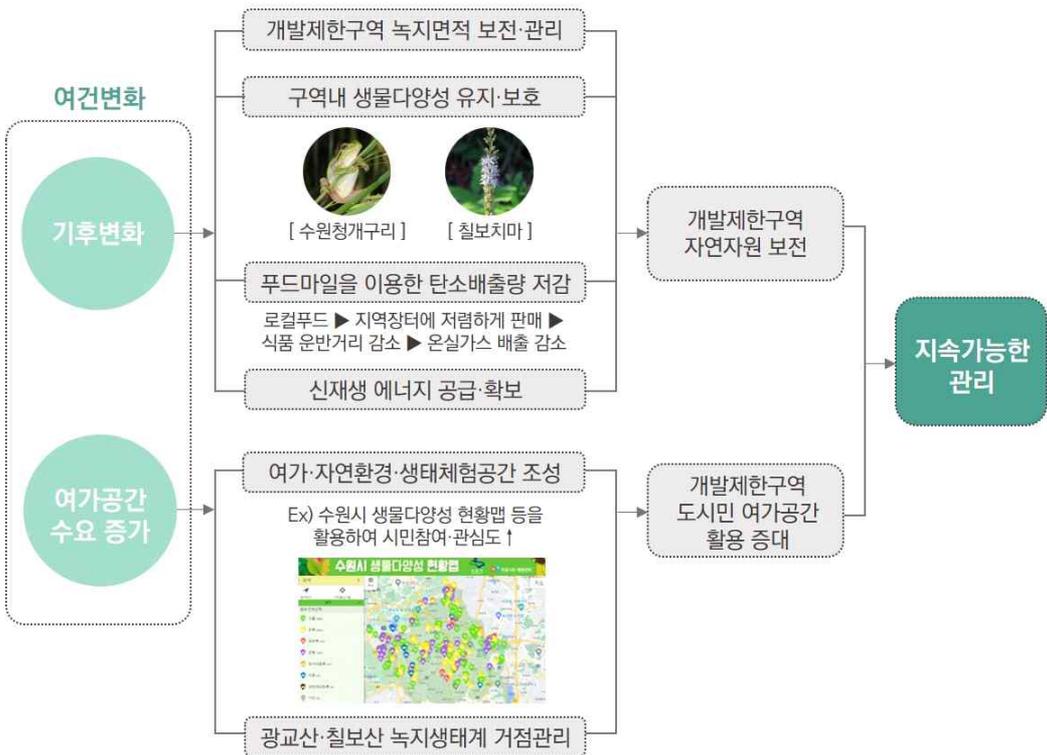
〈그림 5-5〉 로컬푸드 직매장 매출 규모·현황



자료: 개장 5주년 수원로컬푸드직매장, 해마다 쑥쑥 성장[수원시 보도자료]. (2021.11.10.). [https://www.suwon.go.kr/web/board/BD\\_board.view.do?bbsCd=1043&seq=20211110173519842](https://www.suwon.go.kr/web/board/BD_board.view.do?bbsCd=1043&seq=20211110173519842)

한편, 최근 들어 경제적 여건 및 여가 패턴 변화 등에 따른 도시민들의 여가활동이 크게 증가하고 있으며, 이와 함께 공원·녹지에 대한 요구 역시 높아지고 있는 상황이다. 따라서 개발제한구역에 여가·자연환경·생태체험공간을 조성하고 광고산과 칠보산 녹지생태계 거점관리를 구축하는 등 개발제한구역에 대한 도시민들의 여가공간 활용을 증대시켜야 한다. 이 과정에서는 수원시 생물다양성 현황맵 등을 활용함으로써 시민들의 참여와 관심도를 높인다. 2016년부터 운영하고 있는 ‘수원시 생물다양성 지도만들기’는 스마트폰이나 컴퓨터를 이용해 시민들이 수원 곳곳에 생물 정보를 수집하여 지도에 등록할 수 있다. 현재 1,800여건의 생물 정보가 기록되어있으며, 수원시에 서식하는 생물의 다양성을 조사하는데 도움을 제공하고 있다.

〈그림 5-6〉 지역특성을 고려한 개발제한구역 관리방안



자료: 연구진 작성.

## | 참고문헌 |

## 〈국문 자료〉

- 경기도, 서울특별시, 인천광역시. (2018). 2021년 수도권 개발제한구역관리계획.
- 국토교통부. (2019). 개발제한구역 기능 강화를 위한 제도 개선 방안 연구. 국토교통부.
- 국토해양부. (2011). 개발제한구역 보전부담금 제도개선 연구. 국토해양부.
- 국토교통부. (2016). 개발제한구역정비사업 사업시행 가이드라인.
- 김선웅, 권영덕. (2010). 서울시 개발제한구역의 도시관리실태 평가 및 개선방향\_도시개발 현황 및 문제점. 서울연구원.
- 김선웅, 성수연. (2022). 수도권 개발제한구역 50년 정책변천사. 서울연구원.
- 김선희, 차미숙, 전재경. (2006). 개발제한구역의 친환경적 보전 및 관리를 위한 내셔널트러스트 도입방안 연구. 국토연구원.
- 김성연. (2013). 개발제한구역 관리의 문제점 및 개선방안. 감사연구원.
- 김중은. (2021). 개발제한구역 주민에 대한 지원 보상제도의 성과와 한계. 국토연구원.
- 김중은, 이성원, 김다윗, 김태환, 김동근, 임지영, 윤정중, 박준, 박내신, 박재길. (2017). 개발제한구역 중장기 관리방안 연구. 국토연구원.
- 김중은, 이우민. (2018). 2020년 이후의 개발제한구역 조정 제도 운영방향. 국토정책 Brief No.68 8. 국토연구원.
- 김흥태. (2003). 대전권 개발제한구역관리 및 활용방안 연구. 대전발전연구원.
- 류경진. (2021). [특집: 개발제한구역 반세기 1] 개발제한구역 제도의 변천과정. 월간국토 2021년 7월호(통권 477호), pp.6-13.
- 민범식. (2002). [특집: 개발제한구역 조정과 향후 과제 3] 개발제한구역 조정과 집단취락 정비. 국토개발 통권 246호, pp.24-31.
- 서순탁, 김진아, 이자은. (2016). 남양주시 토지이용규제 실태와 제도개선 방안. 국회예산결산특별위원회.
- 윤승용, 손용훈. (2019). 최근 수도권 개발제한구역의 토지이용 정책에 따른 토지이용 변화. 국토연구 103, pp.99-114.
- 이미홍, 윤정중, 윤인숙. (2013). 개발제한구역 주민지원제도 개선방향에 관한 연구. LHI Journal 4(4), pp.317-332.
- 이우민. (2019). [해외리포트] 영국 그린벨트의 친환경적 활용 사례. 국토 제454호, pp.90-95.
- 이외희, 이성룡, 임지현. (2019). 경기도 개발제한구역 이용실태와 관리방안. 경기연구원.

정현욱. (2020). 개발제한구역관리제도 개선방안 연구: 울산권 사례를 중심으로. 울산연구원.  
채병선, 문준경, 이만형. (2015). 개발제한구역 내 불법행위와 관리체계 실태 및 정책적 개선 대안.  
국도연구 84, pp.145-163.

### 〈법률부문〉

국토의 계획 및 이용에 관한 법률  
개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법  
개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령  
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률  
서울특별시 도시녹화 등에 관한 조례  
수도법 시행령  
수원시 도시녹화 등에 관한 조례  
개발제한구역 토지매수 및 관리지침  
한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행령

### 〈인터넷 자료〉

경기도 수원시 기본통계[KOSIS]. (n.d.). [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=611&tblId=DT\\_I500001](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=611&tblId=DT_I500001)

개발제한구역 관련 업무[인천광역시]. (n.d.). <https://www.incheon.go.kr/comm/getFile?srcId=BBSTY1&upperNo=1672509&fileTy=ATTACH&fileNo=526126>

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 일부개정령(안) 입법예고[법제처]. (2016.02.05.). <https://www.moleg.go.kr/lawinfo/makingInfo.mo?mid=a10104010000&lawSeq=30738&lawCd=2000000154300&lawType=TYPE5&pageIndex=703&rowIdx=7026>

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 위반행위의 유형 및 제재[찾기쉬운 생활법령정보]. (2022.08.15.). <https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=1406&ccfNo=3&cciNo=4&cnpClsNo=1>

개발제한구역 지정 현황[수원시]. (2020.10.16.). [https://www.suwon.go.kr/web/preinfo/BD\\_view.do?preinfoKey=PRE\\_0000000000000567&q\\_groupCd1=&q\\_preinfoJu=&q\\_curPage=&q\\_searchKey=PREINFO\\_NM&q\\_searchVal=%EA%B0%9C%EB%B0%9C%EC%A0%9C%ED%95%9C%EA%B5%AC%EC%97%AD](https://www.suwon.go.kr/web/preinfo/BD_view.do?preinfoKey=PRE_0000000000000567&q_groupCd1=&q_preinfoJu=&q_curPage=&q_searchKey=PREINFO_NM&q_searchVal=%EA%B0%9C%EB%B0%9C%EC%A0%9C%ED%95%9C%EA%B5%AC%EC%97%AD)

개장 5주년 수원로컬푸드직매장, 해마다 쑥쑥 성장[수원시]. (2021.11.10.). <https://www.suwo>

n.go.kr/web/board/BD\_board.view.do?bbsCd=1043&seq=20211110173519842  
수원시 생물다양성 현황맵[수원시]. (n.d.). <http://www.mapplerk2.com/suwon>

#### 〈해외 자료〉

ADAS. (2016). Nature Conservation and Recreational Opportunities in the Green Belt. London: CPRE.

Gunpowder Park, Sewardstone Marsh & Rammey Marsh[Lee Valley]. (n.d.). <https://www.visitleevalley.org.uk/gunpowder-park?pgid=11ai0hav-d6fe5065-dfca-4638-ac02-c845e8693f98>

Lee Valley Country Park[LAURA BARNARD]. (n.d.). <http://laurabarnard.co.uk/portfolio/lee-valley-country-park/>

River Lee Country Park[Visit Essex]. (n.d.). <https://www.visitessex.com/things-to-do/river-lee-country-park-p1270981>

The Mersey Forest. (2014). More from Trees: The Mersey Forest Plan. Warrington: The Mersey Forest.

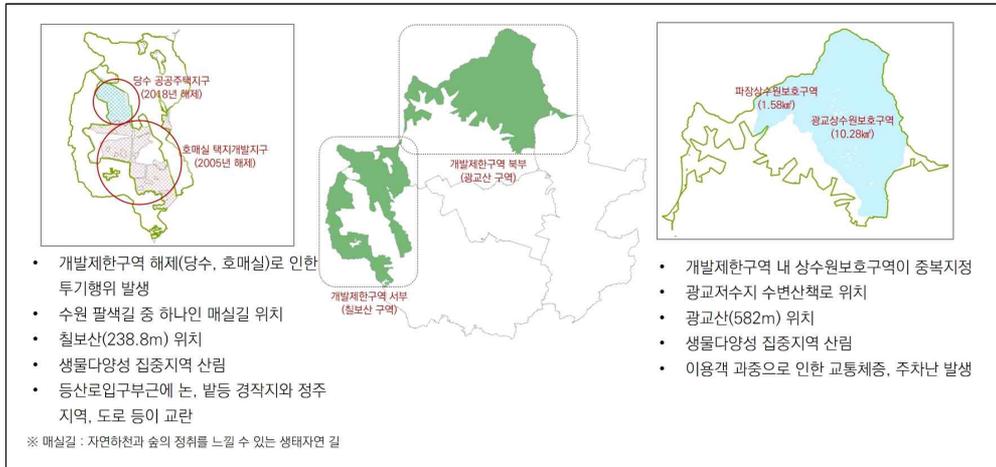












**3-7) 칠보산 일대에 위치한 개발제한구역 서부지역의 지속가능한 관리를 위해 다음 중 가장 필요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? (2개까지 복수선택 가능)**

- ① 매실길을 활용한 거점형 공원·녹지네트워크 구축
- ② 칠보산 등산로 입구 및 시설 정비(등산로 보수, 체육·휴게시설 조성, 공중화장실 설치, 차량 진입로 및 주차장 확보 등)
- ③ 칠보산 생태환경 복원 및 보전 유지(칠보산 야생 동·식물 보호, 훼손된 산림생태계 복원 등)
- ④ 녹지와 수계가 조화된 자연경관 형성을 위한 인근 개발제한구역 해제지역(호매실 택지개발지구, 당수 공공주택지구 등)의 경관관리계획 수립
- ⑤ 신재생 에너지 활용을 통한 녹색마을 조성
- ⑥ 생산물 브랜드가치 향상을 통한 지역 소득증대 지원(지역특화작물 재배단지 조성 등)
- ⑦ 기타 ( )

**3-8) 광교산 일대에 위치한 개발제한구역 북부지역의 지속가능한 관리를 위해 다음 중 가장 필요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? (2개까지 복수선택 가능)**

- ① 광교산, 광교저수지 수변산책로에 산책로 또는 테마공원 등을 조성
- ② 방문객 차량으로 인한 교통체증 및 주차난 해소
- ③ 광교산 생태환경 복원 및 보전 유지(광교산 야생 동·식물 보호, 훼손된 산림생태계 복원 등)
- ④ 자연경관을 활용한 생태체험프로그램 활성화(체험학습장, 생태텃밭 체험 등)
- ⑤ 신재생 에너지 활용을 통한 녹색마을 조성
- ⑥ 생산물 브랜드가치 향상을 통한 지역 소득증대 지원(지역특화작물 재배단지 조성 등)
- ⑦ 기타 ( )

**3-9) 향후 수원시의 개발제한구역 관리는 어떤 방향으로 나아가야한다고 생각하십니까? (복수 선택 가능)**

- ① 주민 생활불편 해소 및 경제력 저하에 대한 지원
- ② 자연환경 보전 및 훼손된 환경 복구
- ③ 양호한 기반시설 유지·관리 및 취락 정비·개선
- ④ 장래 공공수요에 대비한 환경친화적인 활용방안 도모
- ⑤ 도시민의 여가공간으로 활용할 수 있도록 이용성과 접근성 증진
- ⑥ 지역특성을 반영할 수 있는 구역별 차등관리방안 모색
- ⑦ 기타 ( )

**3-10) 귀하께서는 개발제한구역 관리계획의 수립과정 중 가장 중점적으로 다루어야하는 사항은 무엇이라고 생각하십니까? (괄호에 2순위까지 선택 표시)**

1순위 : ( )      2순위 : ( )

- ① 공무원, 시민, 전문가, 환경단체, 연구진 등으로 이루어진 범시민적기구 조성
- ② 전략적인 추진계획 설정을 위한 심층연구 수행
- ③ 구역 현장조사 및 전수조사 등을 통해 부문별계획의 객관성 및 신뢰성 확보
- ④ 대내외적인 여건변화 분석 및 정책이슈 도출
- ⑤ 단기적인 부문별계획과 중·장기사업계획의 병행을 통한 정비계획의 실효성 확보
- ⑥ 기타 ( )

설문이 종료되었습니다. 보내주신 의견은 소중히 듣고 반영하겠습니다. 다시 한 번 바쁜 시간 내어 응답해주셔서 감사합니다.

# Abstract



## A Study on the Utilization and Management of Development Restriction Zone in Suwon City

The purpose of this study is to diagnose the management state of development restriction zones in Suwon and to find systematic methods for the management of development restriction zones based on Suwon citizens' opinions. For this, basic status analysis and field investigation were carried out with respect to the current status of development restriction zone management in Suwon, and methods for the preservation and management of development restriction zones were searched for by conducting a questionnaire survey of Suwon citizens.

As a result of basic status analysis, it was found that the release of development restriction zone mostly occurred at the Chilbosan Mountain area, according as the water-source protection area was also designated within the Gwanggyosan Mountain area. About 92.5% of release projects were concentrated on national policy projects, and reckless development is feared because development restriction was released mainly for the purpose of large-scale housing supply. Most resident support projects, which had been implemented since 2001, were those for the installation and maintenance of infrastructure, and thus it is required to support to various types of projects.

In the field investigation, the current status of illegal buildings, convenience facilities, entrance to hiking trails, and surrounding landscape and beauty was examined. First, as for the current status of illegal buildings, accessory buildings of housing and illegal acts associated with facilities relating to animals and plants were prevalent, centering around areas near the urban district and settlement areas within the zones. As for the convenience facilities, the problems of inferior residential environment and environmental damage occurred due to the lack of infrastructure and amenities within the zones. The surrounding area of entrance

to hiking trails of Chilbosan Mountain, which is located to the west of the development restriction zone, was disturbed with arable land, settlement areas, and roads. And it was found that traffic congestion and parking difficulties caused by visitors were serious at the surrounding area of entrance to the hiking trail of Gwanggyosan Mountain. Besides, a disordered skyline was formed such as disharmony between the landscape of areas near the development restriction zones and street landscape within the zones.

As a result of conducting a questionnaire survey of Suwon citizens afterwards, it was found that they had strong desires for green belt utilization and leisure activities spaces as well as the preservation of development restriction zones. In addition, most of them expressed the fear of damage to development restriction zones and the opinion that it is urgent to prepare countermeasures to prevent it in advance.

Taken together, these results show that the development restriction zones of Suwon have the following problems: ① lack of consistency in policies as seen in zone release based on the need of the central government, ② necessity for the introduction of resident support systems that consider local characteristics, and ③ shortages in the management system such as illegal buildings, lack of infrastructure, and landscape disharmony.

Hence, this study suggests, as policy proposal, methods for system improvement at the level of the central government and methods for the management of development restriction zones in Suwon at the level of the local government. To sum up major conclusion, support to residents should be strengthened, and methods for promoting the win-win development of residents in development restriction zones and life in the city region should be prepared by installing environment-friendly leisure facilities.

Keyword : Development restriction zone, Green belt, Preservation and management, Current status survey, Questionnaire survey
---



| 저자 약력 |

김도영

도시계획박사

수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원

E-mail : suwon@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「수원시 도심 물류형 다크스토어 주변지역 실태분석」(2021, 수원시정연구원)

「2000년 이후 수원시 도시공간과 주요상권의 변화 양상」(2019, 수원시정연구원)

「수원시 청년 혁신공간 조성 전략계획 수립연구」(2019, 수원시정연구원)

김명연

도시계획석사

수원시정연구원 도시공간연구실 위촉연구원

E-mail : mykim@suwon.re.kr



