

농촌 단독주택 규제 풀고, 농공단지 건폐율을 높인다

- 28일부터 「국토계획법 시행령」 개정안 입법예고… 상반기 중 시행 예정

□ 정부가 농촌 지역의 정주 여건을 개선하고 지역경제를 활성화하기 위해 규제완화에 나섰다.

○ 국토교통부(장관 박상우)는 농림지역 내 일반인의 단독주택 건축을 허용하고, 농공단지의 건폐율을 80%까지 확대하는 내용을 담은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정안을 3월 28일부터 5월 7일까지 40일간 입법예고한다.

□ 이번 개정안은 그동안 정부가 발표한 규제혁신 과제와 농촌 정비 및 건설경기 회복 지원 방안 등을 종합적으로 반영하여 마련한 것으로 주요 내용은 다음과 같다.

① (농림지역 일반인 단독주택 허용) 그간 농어업인이 아니면 농림지역에 단독주택을 지을 수 없었으나, 이제 일반인도 단독주택을 건축할 수 있게 된다. 이를 통해 정주 여건이 크게 개선되고 농촌 생활이 편리해져 인구 유입이 기대된다.

○ 다만, 농림지역 중 「산지관리법」과 「농지법」 규제가 우선 적용되는 보전산지와 농업진흥지역은 이번 규제완화 대상에 포함되지 않는다.

* 농림지역 (49,550km²)

- 보전산지(39,755km², 80.2%) : 농어가 허용, 단독주택 불가
- 농업진흥지역 중 농업진흥구역(7,880km², 15.9%) : 농어가 허용, 단독주택 불가
- 농업진흥지역 중 농업보호구역(1,384km², 2.8%) : 농어가 허용, 단독주택 허용
- 그 외 지역(573km², 1.2%) : 농어가 허용, 단독주택 불가 → 허용 (개정안)

② (농공단지 건폐율 완화) 현재 농공단지는 건축 가능한 면적(건폐율)이 70%까지 제한돼 있었으나, 앞으로는 기반시설이 충분한 경우 최대 80%까지 가능해진다. 이를 통해 공장 등 산업시설의 활용도가 높아지고, 지역경제 활성화와 일자리 창출에 긍정적인 효과가 예상된다.

③ (보호취락지구 신설) 많은 농촌 지역이 주택과 대형 축사, 공장이 혼재되어 쾌적한 생활에 어려움이 있었으나, ‘보호취락지구’를 도입하여 주거환경을 저해하는 시설을 제한하고, 자연체험장 등 관광휴게시설을 허용해, 쾌적한 마을 환경을 조성하면서도 지역 관광을 촉진할 수 있도록 할 계획이다.

④ (개발행위·토석채취규제 완화) 이미 설치된 공작물을 유지·보수하는 경우, 토지 형질변경이 수반되지 않는다면 별도의 절차 없이 가능해진다. 이로써, 공사와 행정처리에 소요되는 시간과 비용이 절감되어 사업자 부담이 크게 줄어듦 전망이다.

○ 또한, 골재 수급과 건설공사비 안정화를 위해 지자체의 도시계획위원회 심의를 받아야 하는 토석채취량 기준도 완화*되어 사업 추진이 쉬워진다.

* 토석채취량 기준 3만㎡에서 5만㎡ 이상으로 완화

⑤ (성장관리계획 변경 간소화) 성장관리계획을 변경할 때 주민 의견수렴 절차가 중복되는 경우*가 있었는데, 앞으로는 중복되는 의견청취 절차를 생략할 수 있게 된다.

* ①의견청취 등 → ②도시군관리계획 결정 → ③의견청취 등 → ④성장관리계획 변경 중 절차 ①③ 중복

** 성장관리계획은 녹지, 비도시지역에 대해 수립하는 난개발방지 등을 위한 계획으로, 계획 수립 없이는 계획관리지역에서 공장 등 건축제한(‘21년 도입, 3년 유예, ‘24년부터 시행)

○ 단, 성장관리계획 수립·변경 시 제출된 주민의견을 반영하여 중요한 내용을 변경하는 경우에는 재공고를 통해 의견을 다시 수렴하게 된다.

□ 국토교통부 이상주 국토도시실장은 “이번 개정안은 농촌과 비도시지역의 경제 활력 회복과 주거환경 개선을 목표로 마련하였다”면서,

○ “입법예고 기간에 제출되는 다양한 의견을 반영하고 개정안이 상반기 중에 시행되도록 하겠다”고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 도시정책과	책임자	과 장	정진훈 (044-201-3706)
		담당자	서 기 관	박형재 (044-201-3709)
			주 무 관	김기환 (044-201-3712)

