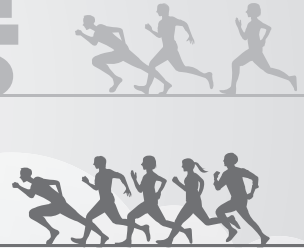


아산시 지속가능
발전 방향 모색
의정토론회

도민중심
행동하는 의회

아산시 지속가능 발전 방향 모색 의정토론회



- ▶ 일시: 2022. 12. 27.(화) 14:00 ~ 15:30
- ▶ 장소: 온양제일호텔 크리스탈홀(2층)
- ▶ 주제: 시행중인 실무종합심의회를 중심으로
- ▶ 주최: 충청남도의회



충청남도의회
CHUNGCHEONGNAM-DO COUNCIL

의정토론회 개요 및 흐름

개요

- 일시 : 2022. 12. 27.(화) 14:00 ~ 15:30
- 장소 : 온양제일호텔 크리스탈홀(2층)
- 주제 : 시행중인 실무종합심의회를 중심으로
- 주최 : 충청남도의회
- 참석예정 : 100여명(도의원, 학계 및 전문가, 관계공무원 등)

진행흐름

시 간		내 용	비 고
〈 개 회 식 〉			
14:00~14:05	05'	개 회 및 국 민 의 례	사회자 : 김충훈 전문위원
14:05~14:10	05'	내빈소개 및 개회사	안장현 의원
〈 토 론 회 〉 ※ 진행 : 안장현 의원			
14:10~14:30	20'	주 제 발 표	· 발제자 : 발제자(오형석 교수)
14:30~15:10	40'	지 정 토 론	· 토론자 4명(각 10분)
15:10~15:25	15'	청 중 토 론	· 참여자 전체
15:25~15:30	5'	정 리 및 폐 회	· 좌 장(안장현 의원)

아산시 지속가능 발전 방향 모색
의 정 토 론 회

목 차

■ 주제발표

- ☞ 도시균형 발전을 위한 현황과 대안 1
오형석 (국립공주대학교 건축학과 교수)

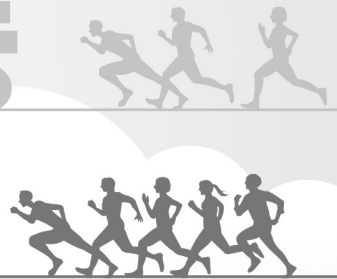
■ 지정토론

- ☞ 아산시 “실무종합 심의 운영지침”의 현황과 문제점 그리고 대안·· 19
황종석 (황종석기술사사무소 대표)
- ☞ 난개발 방지 및 성장관리방안 대책 27
김택중 (충청남도 건설정책과장)
- ☞ 도시난개발 방지에도 사회적 합의점이 필요 51
김미영 (아산시의회 건설도시위원회 위원장)
- ☞ 아산시 ‘난개발 방지’와 ‘개발수요’ 균형 위한 ‘운영의 묘’는? … 57
안성원 (디트뉴스24 정치행정부 차장)

아산시 지속가능
발전 방향 모색
의정토론회

도민중심
행동하는 의회

아산시 지속가능 발전 방향 모색 의정토론회



▣ 주제발표

도시균형 발전을 위한
현황과 대안

오형석 (국립공주대학교 건축학과 교수)

도시균형 발전

아산시 지속가능 성장과 발전 방향 모색

도시 균형 발전을 위한 현황과 대안

2 0 2 2 . 1 2 . 2 7 . 화 요 일

국립공주대 건축학과 교수 오 형 석
충남도시건축연구원 부원장

CONTENTS

- I. 이론적 배경
- II. 난개발 현황 및 대안
- III. 도시성장관리방안
- IV. 아산시
- V. 결론



I. 이론적 배경

◀ 난개발과 제도

도시 난개발이란

- 주거, 상업, 공업 활동 등과 관련한 토지이용 과정에서 필수적인 기반시설을 적절한 수준으로 갖추지 못한 채 개발행위가 이루어지는 무계획적 토지이용 결과를 의미
- 무계획적 토지이용은 다양한 부정적 외부효과를 초래하여 효율적인 토지이용을 저해하는 요인
- 과거 도시와 비도시 경계를 중심으로 적용된 준농림지역 제도와 같은 규제 완화가 개별입지 공장 등의 무분별한 개발행위로 인한 난개발을 촉진하고 외부비용을 누적시키는 대표적인 제도적 요인
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이후 국토계획법) 제정을 통하여 도시와 농촌의 통합적 관리를 포함한 국토의 계획적 개발을 유도하기 위한 제도적 틀 마련

I. 이론적 배경

◀ 난개발과 제도

도시 난개발이란

- 개발행위허가제도는 ‘선계획·후개발’이라는 원칙을 통하여 토지이용 과정에서 난개발을 억제함으로써 국토의 지속가능성을 제고하고 재산권이 정당한 행사가 상충하지 않도록 국토계획법에서 명시한 법·제도적 수단의 일환
- 도입취지와는 달리 허가권한을 가진 지방정부의 재량권은 발휘되지 못하였으며, 개발행위허가에 적용되는 포괄적 용도지역, 지구 제도로 동일지역 내 상충되는 건축물이 혼재하거나, 완화된 건축밀도 기준으로 인해 기반시설 부족 등 부작용을 초래
- 난개발의 사례는 무계획적으로 산재하는 군집형 주거단지, 주거와 공장 등이 혼재하는 개발, 도로, 공원, 상하수도 등 기반시설 부족, 농촌 등 보존지역 내의 상업시설 개발
- 난개발로 대표적 외부효과는 공공서비스 및 기반시설의 부족, 자연환경 훼손, 토지이용의 효율성 저하, 주민 삶의 질 저하 및 이질감 형성 그리고 개발로 인한 편익은 소수에게 귀속되고, 사회적 비용과 부담은 다수에게 전가

II. 난개발 현황 및 대안

◀ 난개발과 제도

난개발 방지방안

구분	세부방안	관리수단
계획적 관리	도시기본계획 수립	- 시가화예정용지, 보전용지로 관리
	도시관리계획 수립	- 용도지역·지구·구역, 도시계획시설 결정 등
	지구단위계획구역 지정	- 도로, 공원, 건축물의 밀도 등 관리
	비도시지역 성장관리기법 적용	- 기반시설, 건축물 용도 등 관리방안 마련
	경관계획 수립	- 경관의 보전 및 관리방안 마련
	준산업단지 지정	- 공장의 계획적 입지 유도
	공장입지유도지구 지정	- 공장의 밀집화 및 기반시설 설치
규제적 관리	시가화조정구역 지정	- 건축물에 대한 행위제한
	기반시설부담구역 지정	- 건축행위시 기반시설 설치비 부과
	토지거래허가구역 지정	- 토지거래시 허가, 토지투기 및 개발 억제
	개발행위허가기준 강화	- 표고, 경사도, 도로폭 등 기준 강화
	수질오염총량관리제 의무화	- 오염물질의 배출총량 관리
유도적 관리	개발행위허가 심의 강화	- 도시계획위원회의 심의 강화
	경관심의 강화	- 주변지역과 어울리는 건축 유도
	내부지침에 의한 유도	- 개발행위 세부 검토기준 마련 및 적용

<출처 : 도시 난개발 방지 제도의 운영실태 및 개선방안에 관한 연구, 청주시를 중심으로>

II. 난개발 현황 및 대안

◀ 비도시지역의 난개발 현황

▶ 비시가화지역 관리 개선 방향

비시가화지역 관리체계 부족

- 비시가화지역의 적정 성장관리를 위한 정책적 노력 부족
- 용도지역제, 개발행위허가 이외에 새로운 관리수단의 도입 노력 필요
- 특히, 어디를 개발하고, 보존하며, 정비를 할지에 대한 종합적으로 다룰 수 있는 토지이용관리체계 부재

성장관리방안의 문제점과 한계

- 난개발 관리수단으로서 법상 위상이 불분명
- 성장관리방안을 수립하기 위한 유인요소가 부족
- 성장관리방안의 공간범위 및 계획내용, 절차 등의 현실화 필요

<출처 : 비시가화지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

II. 난개발 현황 및 대안

◀ 비도시지역 관리

관리제도 현황

- 국토 및 도시계획·관리제도는 통상적으로 3종류로 구분 가능하며, 우리나라는 용도지역제를 중심으로 계획과 심의허가제도가 상호보완적으로 운영
- 용도지역제는 토지이용을 효율적으로 관리하기 위하여 토지를 용도별로 분류하고 그 용도에 따라 각각의 개발기준을 적용
- 계획체계는 미래 도시관리의 기본방향을 설정하는 정책과 용도지역의 결정 및 적정 밀도·용도 등 개발방향을 제시하여 심의·허가시 정량적 기준과 지침적 기준을 제시
- 심의·허가체계는 계획체계에서 제시한 계획내용이나 정책방향과 규정체계에서 제시한 허가기준을 바탕으로 토지이용 인허가 여부를 판단

II. 난개발 현황 및 대안

비도시지역 관리

비시가화지역 관리제도 현황

	용도지역(zone)	계획(plan)	심의허가(permit)
유형	용도지역·지구·구역 (도시기본계획, 도시관리계획), 개발제한구역 등	지구단위계획, 성장관리방안 , 기반시설부담구역, 준산업단지, 공장입지유도지구, 도시계획시설계획등	건축허가, 개발행위허가 , 농지·산지전용허가 등
공간적 범위	전지역	특정 구역	전지역
규정의 수준	개략적	세세함	개략적
재량 여부	경직적 운영 (법령, 조례 명시)	경직적 운영 (계획 내용 명시)	재량적 판단에 의한 운영
특징	비도시지역 지역 전체에 대하여 수립하게 되어 있으며, 보다 개략적인 수준에서 용도와 밀도에 대한 관리	특정 지역을 대상으로 구체적으로 경계를 두어 세부 내용을 수립	지역을 특정하지 않으며(전 국토에 대하여 운영), 구체적으로 허가여부를 명시하기 보다는 보다 재량을 발휘할 수 있도록 마련

<출처 : 용도지구 제도의 합리적 운영을 위한 제도개선 방안 연구>

II. 난개발 현황 및 대안

비도시지역의 난개발 방지 정책

> 비시가화지역 관리 정책 원칙

개발·정비

[development]

토지 가치 상승
개발수요급증
지역 잠재력의 활용
지역 경제 활력
기반시설 구축 필요



규제·관리

[management]

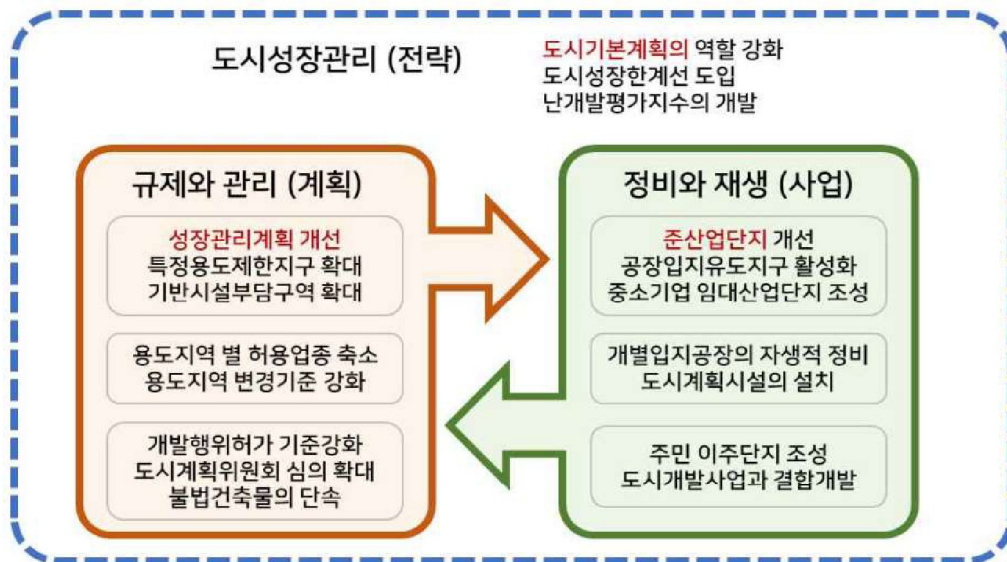
토지이용의 원칙 확립
외부효과의 최소화
미래 잠재력의 가치 보호
자연 환경의 보호와 경관개선
지역 고유의 장소성

<출처 : 비시가화지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

I. 이론적 배경

비도시지역의 난개발 방지 정책

비시가화지역 관리 정책 방향



<출처 : 비시가화지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

II. 난개발 현황 및 대안

비도시지역의 난개발 방지 정책

비시가화지역 관리 정책 방향



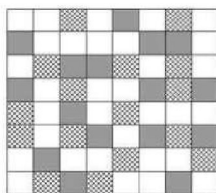
<출처 : 비시가화지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

II. 난개발 현황 및 대안

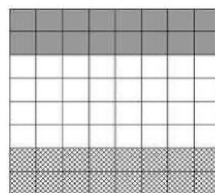
비도시지역의 난개발 방지 정책

비시가화지역 압축적 개발

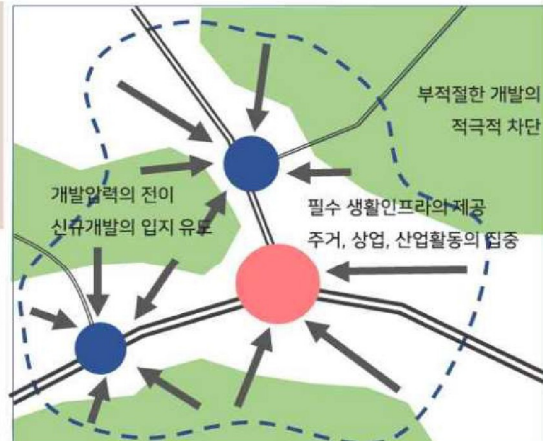
- 개발과 정비, 규제와 관리라는 이중적 문제에 대응
- 비시가화지역의 총 개발압력을 유지한 상태에서 선택과 집중을 통해, 정비할 곳은 확실하게 정비하고, 보존해야 할 곳은 확실하게 보호



무질서한 분포



집합적 개발 유도



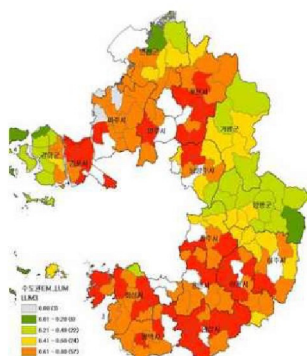
<출처 : 비시가화지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

II. 난개발 현황 및 대안

비도시지역의 난개발 방지 정책

비시가화지역 내 난개발 가능성에 대한 진단 강화

- 비시가화지역 내 난개발 가능성에 대한 진단 강화
- 난개발 진단을 위한 지표 마련 (주거형 / 공장형 / 혼재형)



(좌) 토지이용혼합지수(LUM), (우) GIS공간밀집도 및 중첩도 분석



<출처 : 비시가화지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

II. 난개발 현황 및 대안

비도시지역의 난개발 방지 정책

적정 도시성장관리 개념의 도입

- 도시의 적정 성장목표를 설정하고 향후 도시발전전략을 비시가화지역의 관리정책과 연동하여 설정
- 이를 달성하기 위하여 인구 지표가 아니라 전략계획, 핵심사업 중심으로 계획 수립



<출처 : 국토부, 여건변화에 대응한 국토 및 도시계획 관리제도 개선연구>

II. 난개발 현황 및 대안

비도시지역의 난개발 방지 정책

미국의 성장관리정책의 위계 구성

- 미국의 성장관리제도는 크게 법(act), 정책(policy), 계획(plan), 규정(regulation)로 구성
- 특히 성장관리정책은 토지이용과 개발에만 국한하지 않고, 교통계획, 주택계획, 경제발전계획 등과 함께 수립하도록 하는 최상위 계획적 성격을 지님
- 성장관리법(GMA) : 주 정부가 만든 성장관리 법으로서, 하위 지자체가 대도시 주변지역에 대한 성장관리방안을 수립하는 근거가 됨
- 성장관리정책(Vision2040, Region2040등) : 장기적인 측면에서 발전목표를 설정하고, 성장예측을 통해 각 지역별 성장률을 설정함
- 성장관리계획(GMA, UGB) : 도심, 성장거점, 지역중심 등의 지역별 위계를 설정하고, 도시가 성장할 수 있는 경계선을 설정함
- 규정 : 도심, 성장거점, 지역중심, 도시지역, 농촌지역 등에서 할 수 있는 토지이용과 건축, 자연보호 등의 행위를 규정함

<출처 : 비시가화지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

< 비도시지역의 난개발 방지 정책

> 도시성장경계(Urban Growth Boundary) 개념의 도입

- 전략계획, 핵심사업을 바탕으로 토지이용수급계획을 수립하되, 단계별 도시성장경계와 이에 따른 기반시설, 주택공급계획, 산업입지공급 등의 관련분야와의 연동을 통해 지속가능한 발전과 정비가 이루어지도록 유도
- 토지이용계획에서는 단순히 수요-공급 측면에서 개발가능지 분석과 토지수요 분석이 아니라 권역별 난개발 진단을 바탕으로 생활권별 기반시설용량, 개별입지시설의 관리방안 등이 담긴 토지이용계획으로 개편

(자료 : 김동근, 미국 포틀랜드 대도시권 성장관리정책의 성과와 전망, 월간 국토 447호, 2019.1)



<출처 : 비시가화지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

II. 난개발 현황 및 대안

< 비도시지역의 난개발 방지 정책

> 토지이용관리를 위한 관리대책 적극적 강화 방안

- 지역별 특성, 난개발지표, 향후 지역발전목표 등을 감안하여 지역을 세분하고, 사용이 가능한 난개발 관리 수단을 구분하여, 하위계획에 도입 근거를 마련함
- [법령 규정의 강화] 용도지역 조례 허용업종 축소, 용도지역 설정 (종상향) 기준 강화
- [계획의 강화] 성장관리구역의 지정과 성장관리계획의 도입 확대, 특정용도제한지구의 도입 확대, 준산업단지, 공장입지유도지구, 기반시설부담구역의 지정
- [심의허가의 강화] 개발행위허가 기준의 강화, 도시계획위원회 심의 확대

<출처 : 비시가화지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

Ⅲ. 도시성장관리방안

◀ 성장관리방안을 통한 난개발 방지

› 성장관리방안 제도

- (정의) 개발압력이 높은 지역 등에 대하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 기본방향을 미리 설정함으로써 당해 지역의 계획적 개발을 유도해 나가고자 하는 방안
- (목적) 성장관리방안은 비시가지지역 중 개발압력이 높아 난개발이 예상되는 지역에 대한 계획적 개발 및 체계적 관리를 유도하기 위해 도입



<출처 : 비시가지지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

Ⅲ. 도시성장관리방안

◀ 성장관리방안을 통한 난개발 방지

› 성장관리방안 제도

- 성장관리방안은 도로,공원 등의 기반시설,건축물의 용도제한, 건폐율 및 용적률, 건축물의 배치·형태·색채·높이, 환경관리계획 및 경관계획 등을 선택적으로 담도록 하고 있음

- 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항 (의무)
- 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률 (의무)
- 건축물의 배치·형태·색채·높이 (선택사항)
- 환경관리계획 및 경관계획 (선택사항)
- 그 밖에 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위해 필요한 사항 (선택사항)

▷ 기반시설의 정비, 건축물, 경관에 관한 사항 등 물리적 측면에 초점

▷ 결과물 : 성장관리지역 도면 + 설명서(지침) : 지구단위계획 등과의 유사성

<출처 : 비시가지지역 계획적 관리를 위한 성장관리방안 제도개선 연구>

III. 도시성장관리방안

◀ 성장관리방안을 통한 난개발 방지

▶ 성장관리계획 수립 기준

분야		세부 수립기준
필수	기반시설 계획	- 지역의 상주·상근인구 및 이용인구, 주변지역의 성장방향과 성장가능성, 건축물의 용도, 인구 증가율, 개발행위 증가율 등 - 기존 기반시설을 우선적으로 활용하고, 토지소유자 및 이해관계자간의 형평성 등 고려할 것
필수	건축물의 용도제한	- 건축물 용도는 권장용도, 허용용도, 불허용도로 구분 - 성장관리지역 내 적합한 건축물이 입지하도록 주변지역의 토지이용 및 건축물 현황 등을 고려 - 간선도로변에 무질서한 건축물의 난립으로 인한 가로의 경관 및 미관 저해 금지 - 주거 및 교육환경을 보호할 경우 일반숙박시설 및 위락시설의 용도를 제한하거나 녹지 등 완충시설을 계획
선택	건축물의 건폐율·용적률	- 토지일부의 기반시설 편입여부, 권장사항 이행여부 등에 따라 허용범위를 다르게 적용하여 인센티브 차등 제공 - 최고상향범위를 계획관리지역은 50%, 자연녹지지역 및 생산관리지역은 30% 이하.
	건축물 배치 등	주변경관 및 자연환경과의 조화, 조망권, 건축물의 미관 등을 위하여 고려되어야 할 기본요소로서 권장사항으로 계획
	환경관리 계획	주변지역에 야생동물의 서식지가 위치하는 등 수립권자가 판단하여 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 수립
	경관계획	건축물 건축, 공작물 설치시 주변경관과 조화를 이루도록 하고, 주변 경관에 대한 조망권이 침해되지 않도록 유도

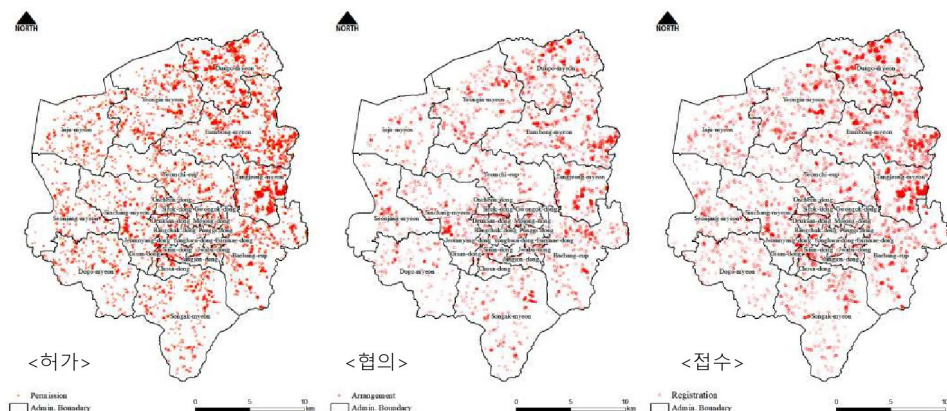
<출처: 난개발 방지를 위한 성장관리계획의 정책효과 연구 세종시 사례를 중심으로>

IV. 아산시 현황과 대안

◀ 아산시의 난개발 우려

▶ 아산시 유형별 개발행위

- 전반적으로 둔포면, 음봉면, 탕정면 등 천안시와 인접한 지역을 중심으로 개발행위 집중
- 또한 온양5동을 중심으로 아산시 내 다른 지역에 비하여 개발행위가 상대적으로 많이 이루어진 것으로 판단



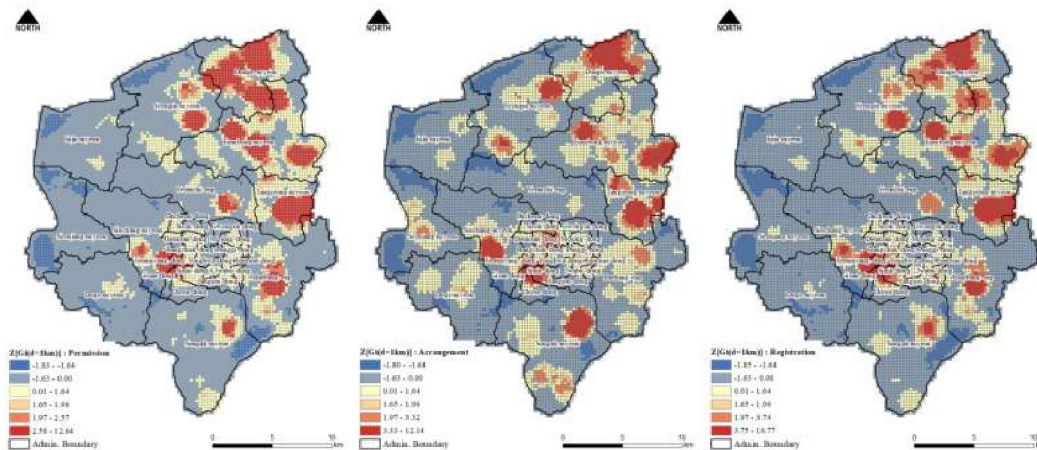
<출처: 아산시 극지역 난개발 발생 가능지역 탐색 방안 실증연구>

IV. 아산시 현황과 대안

아산시의 난개발 우려

아산시 개발행위 - 기대 빈도 vs 관측 빈도

- 천안아산 KTX역의 성장 잠재력을 바탕으로 천안시와 아산시 특히, 지가 등의 요인으로 개발행위가 유리한 아산지역으로의 연담화 현상이 강화



<출처 : 아산시 극지역 난개발 발생 가능지역 탐색 방안 실증연구>

IV. 아산시 현황과 대안

난개발 방지 정책과 노력

아산시 성장관리계획 TF

- 아산시는 지난 5월 관내 비도시지역의 난개발을 방지하고 계획적이고 체계적인 개발을 이끌기 위해 '아산시 성장관리계획 수립 용역'에 착수. '성장관리계획 TF'는 도시계획과 도시계획팀 주관으로 총 14개팀이 참여해 성장관리계획 수립 완료 시까지 운영

- 급증하는 개발수요에 따라 예상되는 난개발을 방지하기 위해 관련 부서 간 정보를 공유하고 적극적인 협조와 의사결정 체계를 구축해 계획수립에 따른 문제점 등에 대해 사전에 파악하고 신속히 대응

아산시, '성장관리계획 TF' 운영

출처: 아산시 | 기사입력 2022/07/21 [17:50]



<출처 : 아산시, '성장관리계획 TF' 운영> [작성: 윤아뉴스]

IV. 아산시 현황과 대안

◀ 난개발 방지 정책과 노력

▶ 아산시 성장관리계획 예시 (탕정 2지구 일원)



성장관리계획구역 검토 범위



성장관리계획구상도



성장관리계획구역 유형구분도

<출처 : <https://blog.naver.com/ji400279/222918633123>>

IV. 아산시 현황과 대안

◀ 난개발 방지 정책과 노력

▶ 제도의 한계와 개선 방향

- 비시가화지역의 무분별한 난개발 방지를 위한 집단화가 목적임에도 비계획지역과 허용 용도의 차별이 없고, 지구지정에 따른 지가상승, 기반시설 설치비용에 대한 부담 등의 문제가 있다면 인센티브에도 불구하고 민간사업자는 지구 내 입지를 기피 우려
- 개발행위 허가대상이 아닌 건축물 용도변경이나 산지 및 농지 전용 등을 통한 공장 설립 등을 제어하기 어려움
- 민간주도의 개발을 유도하고 제도가 안정적으로 정착하기 위해서는 최소한 지구단위계획 수준 정도의 계획적인 개발을 유도할 제도적 기반의 구축이 필요
- 난개발 방지대책이 오히려 규제 중심의 또다른 옥상옥(屋上屋)이 되지않도록 실효성 있는 방향으로 개선하여 민간주도 개발이 위축되지 않도록 고려

<출처 : <https://blog.naver.com/sdyeom61/221273460321>>

IV. 아산시 현황과 대안

◀ 난개발 방지 정책과 노력

▶ 제도의 한계와 개선 방향

- 기반시설의 공급 및 배치에 대한 세부 기준(공공/민간)의 구체화가 선행되어야 함
- 개발행위를 유도하기 위해 현실성 있는 인센티브가 제공되어야 하며, 용도지역 체계가 아닌 Zoning 별 건폐율 및 용적률을 최대 완화 범위를 설정한 후 적용하는 방안과 건축물 용도에 따라 차등 적용(예. 공장:건폐율, 근생/주거:용적률)
- 개발행위가 이미 어느정도 상승된 지역에서는 계획수립이 불합리하므로 지자체의 지역적·지형적 특성에 따라 지정될 수 있도록 지정기준을 조례로 위임하여 유연성을 확보하는 방안(주변 비규제지역으로 확산될 우려)
- 성장관리정책을 추진하기 위해서는 정책적 상호 소통이 반드시 전제되어야 하며 공공, 민간, 지역사회, 전문가 등 다자간 협의를 통해서 성장 경계의 관리를 결정하는 의사결정 체계가 제도적으로 보장되어야함(심의가 아닌 상생을 위한 전문 자문 기구)

<출처: 비시가화지역 관리수단으로서 성장관리방안의 실효성 및 개선방안>

IV. 아산시 현황과 대안

◀ 유사 사례

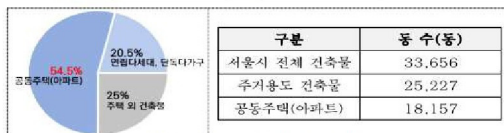
「서울 도시·건축디자인 혁신」 서울시 공동주택 건축협의회 구성계획(안)

주택정책지원센터장 정종대 2133-7039 주택시장분석팀장 박원정 7049 담당:박재과 7834

서울시 주택문제를 다각도로 검토하여 바람직한 공동주택디자인 정책을 논의할 서울시 공동주택 건축협의회 구성계획(안)을 보고드립니다

□ 추진 배경 및 필요성

- 서울시 공동주택 건축물은 서울 경관의 주를 이루나, 다른 유형의 건축물과 달리 창의적 디자인이 매우 저활성화 영역
 - 서울시 내 **공동주택 건축물**은 서울시 **전체 건축물의 약 54.5%**를 차지하며 서울 경관의 주를 이루나, 보편적 디자인으로 특색없는 도시디자인을 만들
 - ※ 전체 건축물 : 33,656동, 공동주택(아파트) : 18,157동(서울시 건축물대장 '22.12월 기준)
- 디자인 외에도 생활양식과 인구·세대구성의 변화에 발맞춰 **新주택유형의 개발, 경제·사회·문화·복지실무자 자문이 병행될 필요가 있음**
 - 현재 건축사 위원은 장의 디자인·경제·사회·복지 측면의 주택시장 영향 등의 의견제시보다, **설계직접의 적정성이나 기준사항의 준수 여부 확인 수준에 그침**



<서울시 건축물 현황('22.12월 기준)>

공동주택과 관련하여 건축가의 디자인 감각 역량을 마음껏 발휘하여 서울시 도시건축디자인 혁신을 실현하는 축 기능의 위원회 필요

□ (가칭)서울시 공동주택 건축협의회 구성 추진방향

- 건축정책위원회의 실무전문가 자문단으로 구성하여 공동주택과 관련한 디자인 정책 논의
 - (주요기능) ①새로운 공동주택 디자인 자문·심의, ②새로운 주택유형 디자인, ③생활양식·인구변화, 주거복지 수요, 주택시장의 영향력 검토
 - (설치근거) 「서울특별시 건축기본조례」 제9조 4항

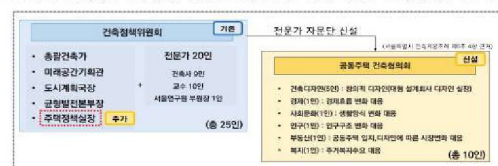
「서울특별시 건축기본조례」 제9조(건축정책위원회의 설치 등)
 ① 시 건축분야의 중요한 정책의 심의, 구 또는 관련 부서간의 건축정책의 조정·연구, 그 밖에 별 도는 조례에서 정하는 사항을 심의·실행하기 위하여 **시장 소속으로 건축정책위원회의(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.**
 ②, ③ 생략
 ④ 위원회는 **전문적·기술적인 사항을 자문하기 위하여 자문단을 설치·운영할 수 있다.**

○ 서울시 공동주택 건축협의회 구성계획(안)

- 건축정책위원회가 공동주택 건축과 관련하여 **현장에서 일하는 전문가의 다각도 자문받을 수 있도록** 공동주택과 관련한 다양한 분야인력으로 구성
- 건축 디자인전문가(5내)

을 비롯하여 경제, 사회문화, 인구, 부동산, 복지 분야 전문가로 구성하며 건축정책심의위원회 위원과 중복되지 않도록 함

※ 국내 설계사 중 공동주택 설계 경험이 충분한 전문가 위촉, 재개발·재건축 사업 경험 업체 우선 검토



<서울시 공동주택 건축협의회 구성계획(안)>

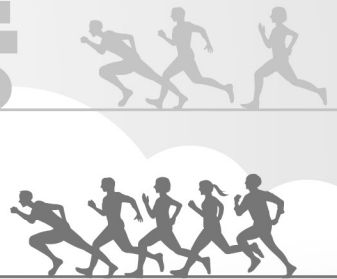
감사합니다.



아산시 지속가능
발전 방향 모색
의정토론회

도민중심
행동하는 의회

아산시 지속가능 발전 방향 모색 의정토론회



▣ 지정토론

아산시 “실무종합 심의 운영지침”의
현황과 문제점 그리고 대안

황종석 (황종석기술사사무소 대표)

아산시 “실무종합 심의 운영지침” 의 현황과 문제점 그리고 대안

가. 서문

오형석 교수님의 발제문중 난개발의 현황 및 대안중에서 제도의 한계와 개선방향에서 토론의 한줄기를 찾고, 옥상옥(屋上屋)이 된 아산시의 인허가시스템과 실무종합심의 운영지침을 국토교통부의 개발행위허가운영지침, 도시계획가이드라인과 비교하여 상충되는 문제점 그리고 대안을 이야기 하고자 함.

나. 실무종합 심의 운영지침 현황

1. 발령근거

- 「민원사무처리에 관한 법률 시행령 제36조(실무종합심의회의 설치·운영등)」①항에 의거 설치 및 운영
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조(개발행위의 허가), 제58조(개발행위허가 기준), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제56조 [별표1의 2]

2. 운영방법

2-1. 「1단계 도시개발 실무종합 검토회」운영

- (1) 일시/장소 : 수시/허가담당관실
- (2) 주 재 : 허가담당관
- (3) 참석대상 : 허가행정팀장, 공장설립팀장, 건축허가팀장, 건축신고팀장, 개발행위팀장, 농지전용팀장, 산지전용팀장, 담당자등
- (4) 주요검토내용 : 개발행위허가 전 검토사항<기준에 맞는 경우에만 허가 또는 변경 허가>

2-2. 「2단계 아산시 도시개발 실무종합 심의회」 운영

- (1) 일시/장소 : 수시/도시개발국장실
- (2) 주 재 : 도시개발국장
- (3) 참석대상 : 관계부서장, 팀장 또는 실무책임자(필요시 관계전문가, 주민등)
- (4) 심의대상.내용 : 실무종합 검토회에서 상정된 안건에 대한 관련부서 검토 후 허가여부 결정

3. 검토기준

3-1. 개발행위허가전 검토사항(기준에 맞는 경우에만 허가 또는 변경허가)

- 3-1-1. 용도지역별 특성에 따라 개발행위 규모에 적합하고 우리시 **도시관리계획 및 성장관리계획**에 어긋나지 아니하며 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변 환경이나 경관과의 조화 등
- 3-1-2. 전원주택단지 인허가 시 주변의 자연경관 및 미관훼손 여부와 상수도, 하수도, 도로, 공원, 주민커뮤니티센터, 쓰레기집하장 및 처리, 어린이 놀이터 등 해당개발행위 따른 **기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획 검토**
- 3-1-3. 주택단지를 개발하는 경우 단계적으로 개발하거나 건축주를 달리하여 개발하는 등 최종규모를 판단하기에 어려움이 있으나 사업시행자와 협의를 통하여 **최종사업규모를 조기 판단**하고 그에 따른 적정기반시설 설치토록 하는 방안 및 1만제곱미터 이상 개발하는 경우「주택법」 제15조에 따른 **대지조성사업계획 승인을 받도록 유도**.
- 3-1-4. 자연마을 주변 개별공장 입지로 주거와 공장이 혼재됨으로 환경오염물질로 인한 건강권 침해와 도로 등 기반시설 부족으로 일상생활에 불편을 초래할 수 있는 상황 여부 검토 (**사업시행자와 협의를 통하여 산업단지 입주 유도**)
- 3-1-5. 농업경영 및 주변 환경을 저해하는 무분별한 농지 개발 여부 검토
- 3-1-6. 주요 명산 자락으로(광덕산, 영인산, 배방산, 설화산, 남산 등) 산지전용 시 산지 경관을 크게 저해 시키거나 주요 명산 자락은 아니나 산지전용 신청지가 능선을 단절하여 산지 경관 훼손이 우려되는 지역인지 여부

3-2. 허가할 수 있는 경우 그 허가기준

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [별표1의2] 의 내용을 그대로 인용함

다. 실무종합 검토회(심의회) 문제점

○ 당초 허가 시스템

구 분	절 차	비 고
① 건축허가 신청 (신청인→허가담당관)	○ 신청서 및 구비서류(시행규칙 제6조)	법정처리기간7일 (의제처리기간미포함)
② 관련기관 협의 (허가담당관→실과)	○ 관련부서, 기관 협의 ○ 구비서류 보완 요구 <건축허가 주요 의제사항 처리기간> • 개발행위허가 : 15일 • 농지전용허가 : 10일 • 산지전용허가 : 30일 • 기타 행정기관 포함 12개부서 이상협의	협의기간 4일
③ 건축허가 처리 (허가담당관→신청인)	○ 건축허가 및 허가조건 통보	

○ 실무종합 심의회 이후 허가 시스템

구 분	절 차	비 고
① 건축허가 신청 (신청인→허가담당관)	○ 신청서 및 구비서류(시행규칙 제6조)	건축(세움터)등록 공장(팩토리온)등록
② 관련기관 협의 (허가담당관→실과)	○ 관련부서, 기관 협의 ○ 구비서류 보완 요구 <건축허가 주요 의제사항 처리기간> • 개발행위허가 : 15일 • 농지전용허가 : 10일 • 산지전용허가 : 30일 • 허가담당관, 각 허가팀장, 담당자	협의기간 4일 (세움터 또는 팩토리온 서버를 통해 취합)
③ 1단계 도시개발실 무종합 검토회	○ 허가담당관, 각 허가팀장, 담당자	기간 정함 없음
④ 2단계 아산시도시 개발실무종합 심의회	○ 도시개발국장, 허가담당관, 각 허가팀장, 담당자, 주민	기간 정함 없음
⑤ 건축허가 처리 (허가담당관→신청인)	○ 건축허가 및 허가조건 통보	기간 정함 없음
⑥ 건축행정 처리 (허가담당관→아산시장)	○ 건축착공 통보(주민 협의 요구)	기간 정함 없음

1. 허가 시스템의 기형적 변형

- 3단계 시스템 → 6단계 시스템
- 대국민 서비스 개편(3세대 인터넷 기반 행정→4세대클라우드 기반 행정) 퇴색
 - 3세대→2세대 행정퇴색(무방문·무서류, 개방·공유→관청방문,출력자료)
- 스마트아산을 지양한 허가과 신설의 의미가 퇴색됨.

2. 필요성의 부재

- 허가 검토기준등 개발행위운영지침과 예규사이 다름이 존재하지 아니함
- 집행의 통일성 등을 확보하기 어려움(복합민원, 개별 신고·허가 등의 행정 다양성)
- 사회적 합의가 필요한 객관적 기준이 미흡하고, 중장기적 필요한 준비과정등이 생략됨.
(난(亂-어지러울난)개발과 난(難-어려울난)개발의 개념을 혼재)

3. 적법성의 부재

- 법률에 근거한 권리를 과도하게 제한하고 미리 확정함으로서 다양성을 제한함.
- 법률에 근거 없이 주민 또는 해당지역 이장 등이 참여 또는 사전 동의토록 하여 허가권이 침해됨.

4. 적절성의 부재

- 반복되는 심의회 추가자료제출로 과다비용 발생
- 국토교통부 지방도시계획위원회 운영 가이드라인 4.운영원칙 1-4-2 “신청자에게 관련 법.지침과 무관한 과도한 서류요구 및 불필요한 행정절차 이행요구를 지양함.
(주민동의서 첨부, 주민설명회 개최, 사업과 무관하거나 과도한 기반시설 설치 요구 등)

5. 조화성의 부재

- 개발행위 운영지침과의 조화와 균형이 이루어지지 아니함.(재산권 행사 보장등)
- 지침과 예규사이 상충되는 기준 (옹벽의 높이규정, 소단설치, 대지 경사도등)

6. 명확성의 부재

- 재량권 남용의 우려(민선시장의 독단적 업무추진 우려-건축착공등 추가결재)
- 구체적이고 명확한 처리기준이 없음.(그때그때 달라요)
- 허가권자 재량의 확대에 치중함으로서 민원인의 권리가 소멸됨.
- 행정기관의 권한 및 책임의 일치 무력화(공동정범)

7. 정부의 국정과제 로드맵과 정면배치(背馳)됨

- 역동적 경제 구현을 위한 정부의 규제혁신 정책과 배치(背馳)
- 공정과 상식이 무너진 “규제의 모래주머니”가 됨.

라. 실무종합 검토회(심의회) 대안

1. “개발행위 운영지침” 조례 마련

- “개발행위운영지침 1-2-2”에 따라 아산시 지역실정에 맞도록 민관산학의 협의하에 조례를 제정.
- 조례의 해석에 대한 결정(질의회신 답변)을 신속히 하여 허가기간 및 비용을 단축.

2. 성장관리계획 수립의 조기 완료

- 탕정2지구 “성장관리계획”의 결과를 검토하고, 기준을 수정 보완하여 아산시 전체에 적용하여 난(亂)개발을 방지하고 계획적 개발을 유도.
- 법은 최소한의 규정임을 감안하여 탕정2지구 성장관리계획 수립시 문제가 된 과도한 규제(경사도 20°→15하향, 옹벽최고높이 5m→3m, 도로10%구배등 적절성·조화성 부재)가 없는 현실적 성장관리계획 수립

3. 근본 없는 생태자연도 적용 규제철폐

- 국토부 도시정책과-2262(2014.03.24.) 생태자연도 1등급지에서 건축물 건축 및 공작물 설치(지침3-3-1(2)) 관련 공문에 언급 - 현황에 맞도록 허가함.
- 이후 개발행위허가시 생태자연도에 대하여 개발행위허가운영지침(국토부훈령 제389호 2014.6.27.개정)에서 아예 삭제함.
- 아산시는 1등급지도 아닌 2등급지에서도 규제를 하여 불허가 처분을 함.

4. 각종 심의결과 중간검토 및 개선방향 검토

- 현재 이루어지고 있는 각종심의(도시계획심의, 경관심의 등) 내용을 민관산학 전문가 집단을 구성하여 중간 검토하여 실효성을 확인하고 좀 더 현실에 부합한 심의가 되도록 제도를 정비(비용의 일정부분은 민간에서 부담).
- 심의위원 선발시 지역실정을 대변할 수 있는 전문가를 참가시키는 방안(아산시는 지역 전문가를 포함시키지 아니하나 인근 지자체는 상당수 포함시키고 있는 실정임)

마. 맺음말

- 예규란 행정업무의 통일을 기하기 위하여 반복적인 행정업무의 처리기준을 제시하는 문서로서 법규문서를 제외한 문서임.
- 이는 대외적으로 주민을 구속하는 효력은 없으나, 단체장은 지휘 · 감독권을 가지고 소속 공무원은 복종의무가 있으므로 대내적으로 소속 공무원을 구속하는 효력은 있음.
- 아산시는 12월5일 아산시예규 제380호 “아산시 소규모 도시개발 실무종합 심의 운영지침을 발령함.

- 결국 아무리 좋은 뜻으로 지침이나 예규를 만들어도 민선 단체장이 행정사무위임 규정을 무시하고, 특정 건에 간섭하여 직접결제를 지시하는 순간 6개월간의 혼선은 계속 될 것이고 복종의무에 의한 공무원의 복지부당은 계속될 수밖에 없음.(건축착공 허가 등을 시장이 직접 검토 부결 하는 등 마치 캄보디아의 “킬링필드” 연상)
- 조속한 시일 내 사회적 합의가 전제된 지침 또는 조례와 공무원의 보장된 권한사용이 올바르게 작용되도록 하고, 이의 진행여부를 확인하기 위하여 의정토론회를 다시 열어서 진행과 결과를 확인하고 이를 수정 보완할 때 아산시는 다시 한 번 발전의 기회를 맞이할 것이라 믿어 의심치 않음.

소 속 : 황종석기술사사무소

성 명 : 토목시공기술사 황종석

아산시 지속가능
발전 방향 모색
의정토론회

도민중심
행동하는 의회

아산시 지속가능 발전 방향 모색 의정토론회



▣ 지정토론

난개발 방지 및 성장관리방안 대책

김택중 (충청남도 건설정책과장)

- 아산시 지속가능 성장과 발전 방향 모색을 위한 - 난개발 방지 및 성장관리방안 대책

의정토론회 개요

- 일 시 : 2022. 12. 27.(화) 14:00 ~ 15:30
- 장 소 : 온양제일호텔 크리스탈홀(2층)
- 주 제 : 시행중인 실무종합심의회를 중심으로
- 주 최 : 충청남도의회(행정문화위원회) [좌장: 안장현 의원]
- 발제자 : 오형석(국립공주대학교 건축학과 교수)
- 토 론 : 5명(황종석[기술사사무소 대표], 김택중[도 건설정책과장], 김미영
[아산시의회 건설도시위원회 위원장], 안성원[디트뉴스24 정치행정부 차장],
박훈석[공인중개사협회 충청남도 지부장])



충청남도
(건설정책과)

목 차

1	검토배경	31
2	아산시 도시여건 및 개발현황	32
3	문제점(난개발)	33
4	그동안 대책	34
5	앞으로 추진계획	36

참 고

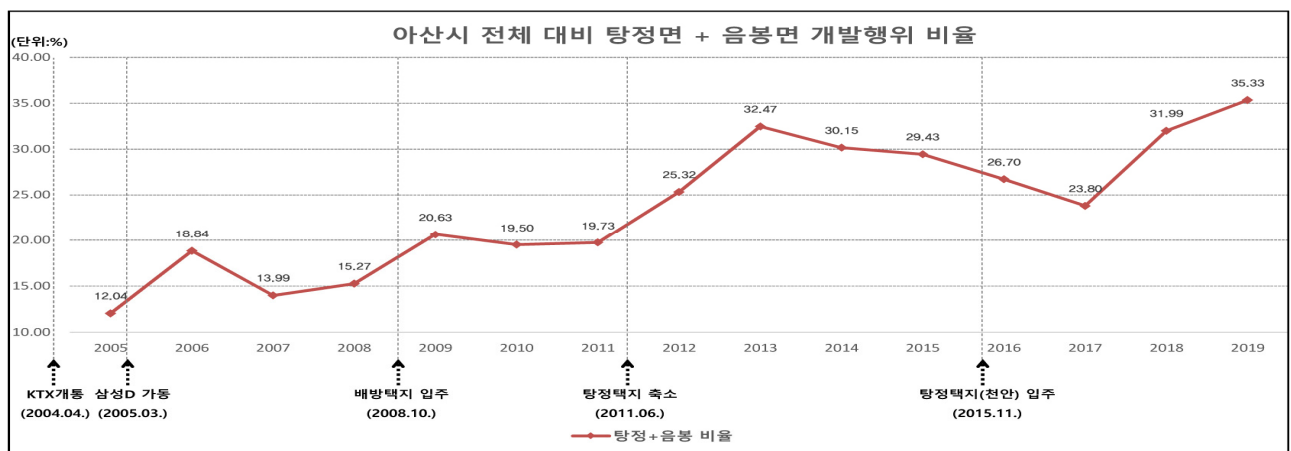
1. 아산시 도시개발현황	38
2. 아산시 산업단지 개발현황	39
3. 아산시 신도시 추진경과	40
4. 아산시 배방 탕정지구 택지개발사업 현황	42
5. 탕정지구 해제지역 도시관리방안	44
6. 아산 탕정2지구 도시개발사업 추진현황	45
7. 아산시 성장관리계획(안)항	47
8. 아산시 난개발 증점 우려지역	48
9. 2021년 기준 시군별 개발행위허가 현황	49

1 검토배경

- (수도권 개발압력) 충남 서북부 지역은 수도권과 1시간대 진입 가능한 지리적 여건에 따라 단기간 집중개발이 이루어졌고
 - 특히 아산 북부권 및 동부생활권 지역은 천안, 평택과 인접되어 주변 인구성장에 따른 개발압력에 따라 다수의 민간사업이 이루어지고 있음
- (신도시 주변) 최근 아산신도시 해제지역에 탕정2지구 개발사업이 추진됨에 따라 탕정, 음봉 등 주변 지역은 개발압력이 극심해져
 - 탕정면, 음봉면의 개발행위허가 건수 비율은 '19년 기준 아산시 전체의 약 35%를 차지할 정도로 민간주도의 무분별한 소규모 개발 급증

[아산시 개발행위허가(건축물 건축, 토지형질변경 등) 현황]

구분	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
아산시전체 (건)	191	276	386	419	349	477	583	699	696	1,035	1,060	1,363	1,525	1,466	869
탕정+음봉 (건)	23	52	54	64	72	93	115	177	226	312	312	364	363	469	307
탕정+음봉 비율(%)	12.04	18.84	13.99	15.27	20.63	19.50	19.73	25.32	32.47	30.15	29.43	26.70	23.80	31.99	35.33



▶▶▶ 성장형 도시로 개발이 급증하고 있는 아산시에 대하여 선계획 - 후개발 정책 반영 및 난개발 방지대책에 대하여 검토 필요

2 아산시 도시여건 및 개발현황

□ 아산시 일반현황

- (면적) 542.8km² 충남의 14.3%(생활권: 중앙, 동부, 북부, 서남)
- (인구) 351천명, 충남의 16.6% * 2021년 12월말 기준
- (지리) 수도권과 지방을 연결하는 결절지로서 수도권과 충남의 관문역할
- (산업) 자동차, 반도체, 디스플레이 등 IT융복합산업 기반 형성
- (경제) 지역 내 총생산 28.9조(19년 기준 충남 1위, 전국 사군구 8위)

□ 도시여건

- (여건) 아산신도시 해제지역을 중심으로 국가정책과(탕정2지구) 민간투자 등 산업시설 및 주거단지의 대규모 공급으로 개발 여건 성숙
 - 북부·중앙·동부 생활권 위주로 50만m² 이상 다수의 신단 및 도시개발 추진
- (인구) 천안·아산 권역은 인구 100만의 대도시권을 형성하고 있고, KTX 천안아산역 중심으로 도시 연담화 진행중(아산신도시 24만명 거주중)
 - 2040 아산 도시기본계획상 65만명 목표로 대규모 도시로 성장 예측

□ 개발사업 현황

- (대규모 개발현황) 아산시 관내 총 39지구, 30,21km² 개발

[단위: 지구/ 면적(천m²)]

구분	계		완료		추진중		계획중	
합계	39	30,210	13	12,602	11	6,601	15	11,007
도시개발	21	10,352	7	2,013	4	246	10	8,093
산업단지	18	19,858	6	10,589	7	6,355	5	2,914

3 문제점

□ 난개발

- (정의) 난개발은 무계획적 개발에 따른 사회적 문제를 발생시키는 모든 개발 사업을 총칭하며, 특히 기반시설 부족, 환경오염, 재해 등을 유발하는 개발을 뜻함
- '90년대 수도권(대표사례: 용인) 준농림지역의 나홀로 아파트 등 비합리적 개발 등을 대표적 사례로 보고 있음

□ 아산시 현황

- 아산시는 개발압력이 높은 북부, 동부 생활권에 산업 및 주거시설 위주의 단기간 집중개발이 이루어져 주민 편의시설과 생활복지 시설이 제대로 공급되지 못하는 문제점 발생
- 또한 높은 지가로 체계적 개발사업이 지연 또는 무산되어, 기 조성된 도시개발 및 산업단지 주변에 소규모 점적 개발행위가 증가하고 토지이용의 비 효율적 사용 및 경쟁력 저하가 우려되는 실정

주요 문제점(요약)

- ▶ 북부 및 동부생활권 높은 개발압력에 편승 단기간 집중개발로 부작용 심화
- ▶ 아산신도시 및 탕정2지구 도시개발사업 주변지역 관리대책 부재
- ▶ 산업단지(탕정테크노) 및 개별공장 입지로 지역갈등 유발
- ▶ 대규모 개발지역 주변 숙박시설(펜션, 원룸 등)의 무질서한 난립
- ▶ 저렴한 산지에 소규모 주택개발 급증, 주변과의 이질감 발생
- ▶ 대규모 개발사업 추진시 보전이 필요한 농림지역에 집중 개발
- ▶ 토지상승 기대치가 높은 지역으로만 집중 개발되어 토지의 비효율적 이용

4 그동안 대책

□ 국가정책

- (개발행위허가) 난개발을 방지하기 위하여 건축물의 건축, 공작물 설치, 토지 형질변경, 토석채취 등 개발행위시 해당시장군수의 허가를 받도록 하는 제도
 - '00년 전후로 난개발 문제가 부각되자 국토계획법이 시행되며 개발행위허가 대상범위가 비도시지역으로 확대되는 등 대폭 개정
- (성장관리계획) 도로 등 기반시설 설치, 건축물의 용도 등 개발의 기본방향을 지자체가 수립하여 개발행위 허가시 적용
 - 국토계획법 개정으로 '24년부터 성장관리계획을 수립한 경우에만 계획관리지역 내 공장 및 제조업소가 허용됨
- (기타) 개발밀도관리구역, 기반시설부담구역, 개발부담금 부과 등 과밀방지 및 기반시설 확보방안의 제도적 장치를 마련하여 운영중

최근 법령개정 동향

- ① 도시기본계획상 인구와 토지이용계획과의 연계성 단절 추진
 - 과도한 물량 규제를 입지규제로 전환, 시군 특성에 맞는 도시공간 관리 추진
- ② 도시 외곽으로의 도시확장 억제를 위해 성장한계선 제도 도입
 - 도시의 외연적 확산 억제, 도심내 미개발지 등에 대한 단계적 개발 유도
- ③ 비도시지역(농산어촌)에 대한 도시군기본계획 수립 기준 마련
 - 농촌지역 공간구조 및 토지이용방향 등 성장관리계획 제시 의무화
- ④ 도시군기본계획의 유연성 개선
 - 도시군기본계획의 변경없이 도시군관리계획으로 변경 가능한 범위 확대

□ 도 역점 추진현황

- 그동안 우리도에서는 TF팀 운영 및 체계적인 개발사업 유도 등 난개발 방지를 위한 정책 등을 추진
 - 도시계획조례에 개발행위 허가기준 운영 확대 시행, 도시계획 관련 제도개선 발굴 및 중앙부처 건의 개선
 - 산업단지 수급계획 및 중장기 발전방안 운영, 환경피해 및 정주여건을 침해하는 개별입지를 계획입지로 유도
 - 임목이 양호한 산지 및 우량농지 보전추진, 난개발 우려지역 체계적인 도시개발사업 유도
 - 쌈지 주차장 및 스마트 공원 등 보조금 지원사업 추진으로 도시 기반시설 확충

□ 신도시 주변 난개발 방지대책

- 탕정2지구 도시개발사업 주변지역 등 성장관리계획* 수립(아산시)
 - * 총38개, 13.26km²지정(음봉면 21개 8.73km², 탕정면17개 4.53km²)
- 성장관리 구역내 기반시설을 공급하는 개발행위 신청시 용적을 추가 제공 등 적극적 공공기여 도입
 - 토지소유자의 계획적 개발행위 참여를 위한 건폐율 및 용적률 인센티브 제공
- 성장관리계획 체크리스트 작성으로 개발행위의 예측가능성 확보
 - 유형 설정을 통한 맞춤형 건축물의 용도계획수립 (주거와 공장,창고 등의 혼재에 따른 주거환경 훼손방지)
- 경사지의 무분별한 개발 방지 및 자연에 순응하는 개발기준 마련

□ 추진방향

- (통합 마스터플랜 수립) 아산시에서 추진한‘신도시 주변지역 성장관리계획’등을 발전시켜 아산시 전지역을 대상으로 중장기 통합 마스터플랜 수립 등 선계획-후개발 체계 확립
- (특성화 전략 마련) 인구 65만 규모의 특화된 도시성장 목표설정
 - 아산시만의 특수한 아이덴티 발굴 및 도시브랜딩 구축 등 콘텐츠 개발필요(지역문화, 도시산업, 지역자원 등 아산시만의 정책성 확립)
 - ※ 개발 사업을 일방적으로 제한하는 정책은 지양하고, 도시 정체성에 부합되는 민간개발을 유도하고, 소규모 개발은 계획적 테두리에서 추진되도록 병행추진
- ➡ **추진방향을 바탕으로 즉시 실현 가능한 단기계획 및 법제도 개선과 계획적 개발인식 향상 등 중장기 과제로 실현할 계획을 구분하여 추진**

□ 단기 계획

- 소규모 개발부터 개발행위 및 건축허가·공공디자인 등에 대한 통합적 개발허가 기준 적용 효율적 관리 추진
 - 탕정2지구 도시개발 등 대규모 개발지 및 신정호 주변 등을 시범적용
 - 관계 법령이 정하고 있는 범위 내 환경성 및 경관성 검토 적용, 충분한 기반시설 확보 등 사전에 난개발 발생 차단 필요
 - 개별공장 등 점적 입지 지양, 계획적 입지(지구단위계획 수립) 유도하여 충분한 편익시설 입지 제공
 - 경지정리, 용수개발 등 집단화된 우량농지 전용 억제

- 과도한 규제시 토지소유자의 사유재산권 침해가 우려됨에 따라 정부의 규제완화 정책에 부합하는 범위 내 개발제한
- 난개발 방지 + 아름다운 정주환경 마련 등 모두 달성을 목표로 추진
 - 미래지향적 디자인정책 도입→ 건축정책위원회 및 총괄건축가 운영
- 신도시 주변지역 난개발을 대비한 지속적인 모니터링 실시
 - 지역사회 난개발 방지 캠페인 등 계획적 개발 인식 제고

□ 중장기 계획

- 아산시 전 지역을 대상으로 난개발방지 대책을 일원화 하여 도시계획, 산지.농지, 산업단지, 경관, 디자인 등 종합 관리대책 수립 필요
- 미래 환경변화에 대응한 난개발 문제점을 해소하기 위하여 개발행위 가능성이 높은 지역을 대상으로 추가 성장관리계획 수립
- 선 계획, 후 개발을 위한 지역별 특성에 적합한 도시계획 수립 추진
 - 도시기본계획, 도시관리계획 재정비 통하여 난개발 우려지역에 대한 중·장기적인 비전 제시, 선 계획적 도시계획 수립 유도
 - 지역별 특성을 충분히 검토, 선 도시계획에 반영된 대규모 개발 사업은 조기에 적기 추진토록 유도(국책사업 유치 등)
- 경관기본계획, 조례 정비→중점경관관리구역 확대(경관심의 대상 확대)
- 규제개혁 관련 도시계획 분야의 불합리한 제도개선 지속 추진
 - 관리대책 TF팀 회의 시 불합리한 제도 발굴→중앙정부에 건의 반영
- 지속가능한 발전 유도 및 토지이용의 체계적인 관리를 위하여 도시계획의 근간이 되는 용도지역 결정 업무처리 매뉴얼 수립·운영
 - 난개발 방지를 위하여 보전용도지역의 개발용도지역 변경을 최대한 억제

참고 1 아산시 도시개발현황

도시 및 택지개발사업: 총 14지구

연번	지 구 명	사업기간	사업비 (억원)	면적 (㎡)	세대수	인구수	사업방식	시행자
	21개 지구	합계	38,912	10,352,464	70,256	159,194		
완료	7지구		3,446	2,013,119	10,487	27,758		
1	용화	'04~'10	645	563,219	2,345	6,751	환지	시
2	배방공수	'08~'14	668	369,263	1,735	4,780	환지	시
3	모종풍기	'08~'16	587	322,816	2,102	5,609	환지	민간
4	동암	'10~'15	517	213,608	1,914	4,594	수용사용	민간
5	배방월천	'13~'19	842	450,933	2,391	5,738	환지	시
6	신정호	'15~'18	46	43,341	-	113	환지	시
7	온천	'15~'19	141	49,939	-	173	환지	시
추진중	4지구		1,068	246,030	3,210	7,141		
1	온양2촉진	'17~'22	154	15,469	354	695	수용사용	시
2	신인	'18~'22	349	49,397	808	1,858	수용사용	민간
3	모종1	'17~'22	366	132,149	1,218	2,679	환지	민간
4	용화남산2	'17~'23	199	49,015	830	1,909	수용사용	민간
계획	10지구		34,398	8,093,315	56,559	124,295		
1	풍기역	'20~'25	1,724	682,744	4,567	10,050	환지	시
2	모종셋들	'20~'25	1,289	580,453	4,344	9,556	환지	시
3	배방휴대	'12~'25	1,903	594,566	4,687	10,313	환지	민간
4	배방갈매	'15~'26	1,084	586,529	5,035	11,080	환지	민간
5	모종2	'17~'25	555	228,898	1,425	3,135	환지	민간
6	복수(이내)	'18~'27	2,078	620,909	5,243	11,535	환지	민간
7	센트럴(동산)	'19~'24	1,551	642,743	4,700	10,340	환지	민간
8	탕정	'18~'24	1,610	534,720	4,972	10,938	환지	민간
9	배방창터	'18~'23	485	49,943	586	1,348	수용사용	민간
10	탕정2	'20~'29	22,119	3,571,810	21,000	46,000	수용사용	LH

참고 2 아산시 산업단지현황

● 완료지구 : 6지구

번호	산단명	면적 (천㎡)	분양		유치업종	비고
			분양 (천㎡)	분양율 (%)		
6지구		10,589	7,669	600		
1	인주	3,529	2,702	100.0	1차금속, 금속가공제품 등	
2	테크노밸리	2,984	1,935	100.0	전자부품, 통신장비 등 10종	
3	운용	74	64	100.0	금속가공제품, 전자부품 등	
4	제2테크노밸리	1,200	865	100.0	전자부품, 의료, 전기장비 등	
5	DC1	2,451	1,844	100.0	전자부품, 영상·통신장비	
6	디지털	351	259	100.0	전자제품,컴퓨터,영상등	

● 개발중: 7지구

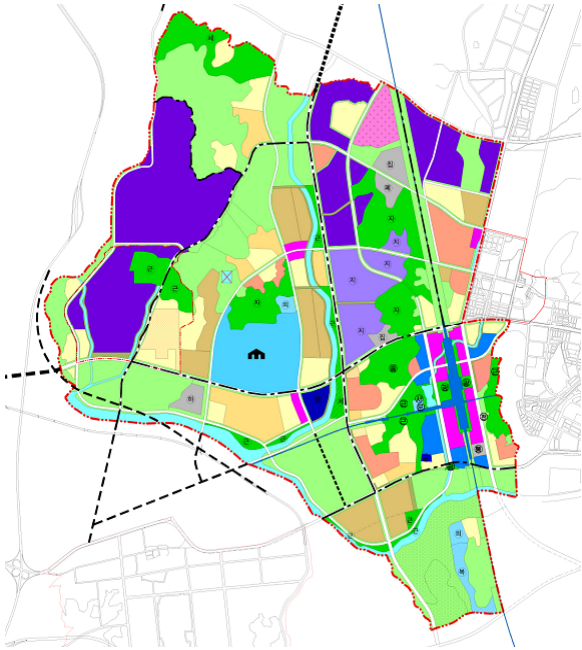
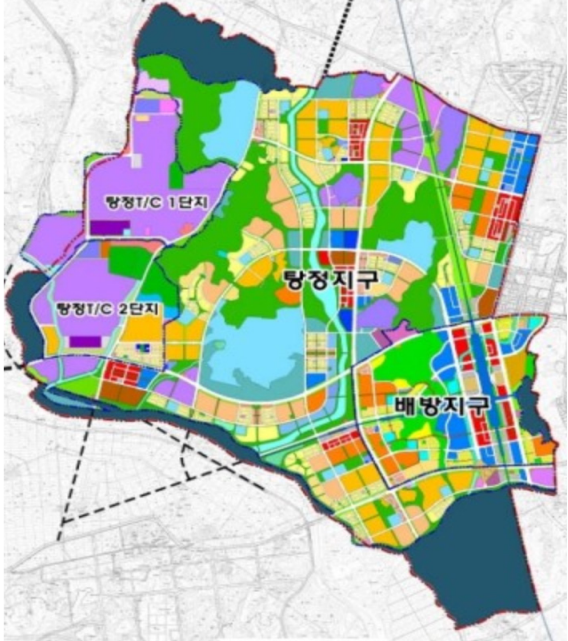
번호	산단명	면적 (천㎡)	사업비 (억원)	사업기간	사업시행자	비고
7지구		6,355	32,802			
1	DC2	2,095	18,028	'04~'24	삼성디스플레이(주)	
2	탕정	505	2,845	'14~'23	(주)탕정제일산단	
3	탕정테크노	685	1,865	'13~'22	(주)탕정테크노파크	
4	염치	381	1,116	'18~'23	온양산단(주)	
5	인주(3공구)	1,817	5,984	'17~'25	(주)아산하이테크밸리	
6	스마트밸리	451	1,358	'15~'22	(주)스마트밸리산단	
7	음봉	421	1,606	'17~'24	(주)탕정테크노밸리	

● 계획중: 5지구

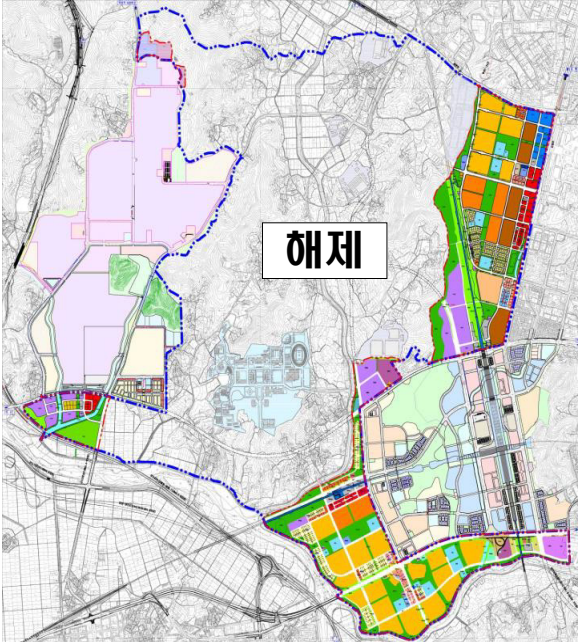
연번	산단명	면적 (천㎡)	사업기간	사업시행자	비고
5지구		2,914			
1	케이밸리	567	'20~'24	(주)케이테크놀로지외1	
2	아산제2디지털	615	'17~'25	디엘건설(주)외1	
3	아산스마트밸리(확장)	147	'15~'23	(주)스마트밸리산단	
4	아산신창	642	'20~'24	계룡건설산업(주)	
5	선장스마트에코폴리스	943	'21~'27	에스케이에코플랜트(주)	신규

참고 3 아산 신도시 추진경과

□ 개발촉진지구(1998~2010)

개발촉진지구	개 요
	① 지정경위 ○ '98. 12. 30. : 아산만권 배후 신시가지 개발촉진지구* 지정 - 면적 : 2,929만㎡(886만평) - 호수 : 53,500호 * 지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률상 광역권역에 속하는 지역으로 지역균형개발을 위해 선정 ※ 現 아산신도시의 기본계획 역할
개발촉진지구와 아산신도시 중복현황	개 요
	② 해제시기 ○ 2010. 11. 29. 국토해양부 고시 제2010-852호에 의거 해제 ③ 해제사유 ○ 개발촉진지구 내에서 택지개발예정지구 지정 및 산업단지를 지정, 개발계획이 수립·추진되고 있는바, 중복된 개발촉진지구 존치 불필요

□ 아산 배방·탕정 택지개발지구(2002~)

택지개발지구	개 요
 해제지역은 당초 중심생활권으로 계획	○ 합계 2,130만㎡(645만평) ○ '02년 : 아산배방지구 지정 - 면적 : 366만㎡(111만평) - 호수 : 9,242호 ※ 2013. 9. 30. 준공 ○ '05년 : 아산탕정지구 지정 - 면적 : 1,764만㎡(534만평) - 호수 : 52,530호
탕정지구 사업규모 축소	개 요
 해제	탕정지구 일부 해제 ○ '11년 : 아산탕정지구 규모축소 - 면적 : 513만㎡(감 1,251㎡) - 호수 : 25,242호(감 27,288호) 해제사유 (국토해양부 고시) ○ 사업장기화에 따른 사유 재산권 제약 및 LH재무여건 악화 등 고려 해제

참고 4 아산시 배방·탕정지구 택지개발사업 현황

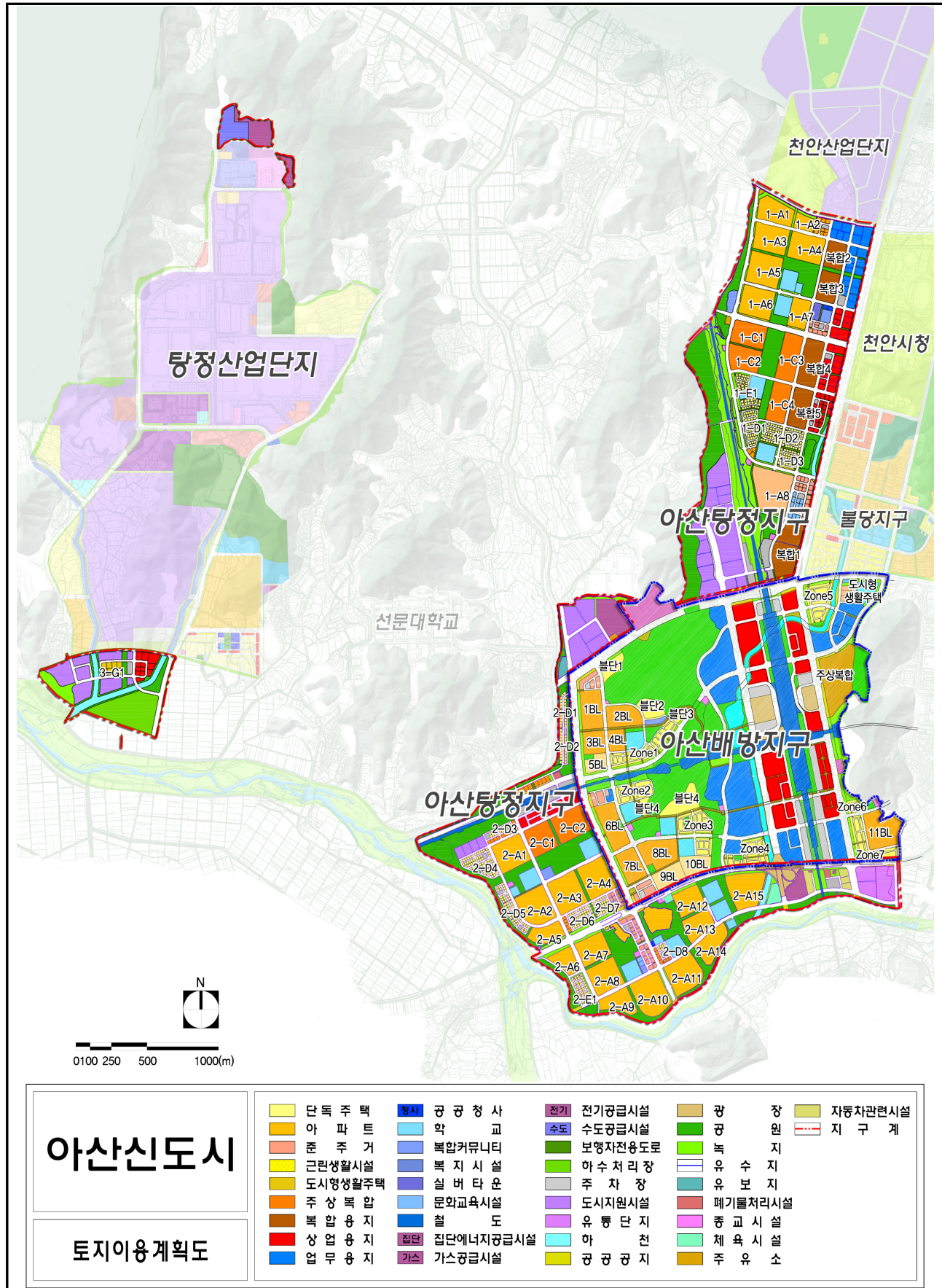
□ 사업 개요

구 분	탕 정	배 방
위 치	천안시 서북구 불당·백석동, 아산시 배방읍·탕정면 일원	
면 적	513만 m ² (156만평)	366만 m ² (111만평)
주 택 (호)	26,428	9,242
인 구 (인)	62,599	28,049
사 업 비	32,382	16,975
사 업 기 간	(1단계) '07.12~'16.04 (2단계) '07.12~'16.12 (3단계) '07.12~'21.06	(1단계) '04.01~'10.12 (2단계) '04.01~'13.09
조 성 공 사	1,2,3공구 준공, 4공구 공사중	사업준공
용 지 공 급	전체 95% (천안 100%)	80%

□ 추진경위 및 향후계획

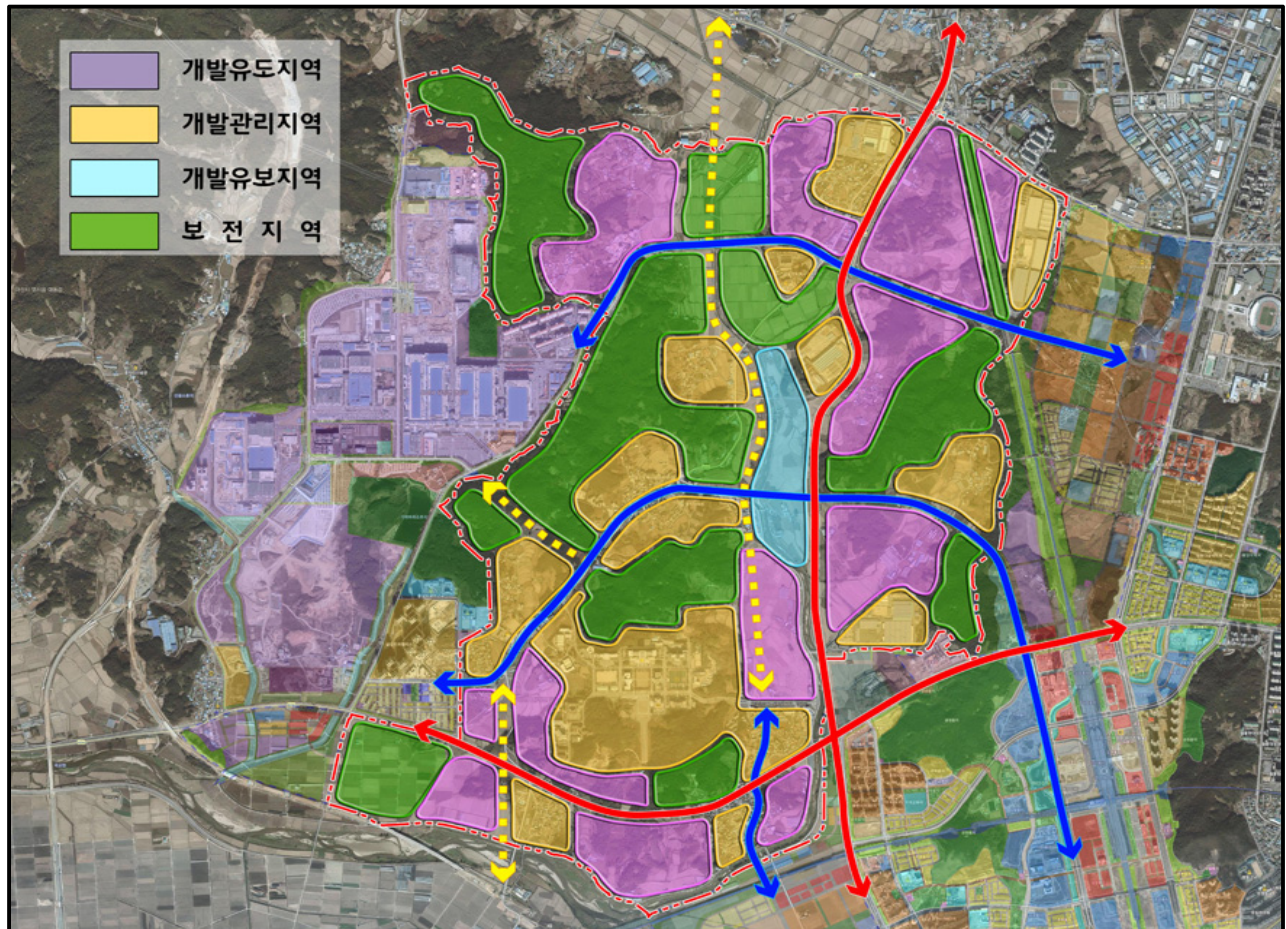
아산탕정	아산배방
• 2005.12.30 : 택지개발지구 지정 • 2007.12.04 : 개발계획 승인 • 2009.03.19 : 보상착수 • 2009.12.02 : 실시계획(1단계) 승인 • 2011.06.28 : 지구지정 변경 (533→153만평) • 2011.12.07 : 공사착공 • 2013.08.29 : 주택분양 • 2015.11.17 : 최초입주 • 2016.04.30 : 1단계 사업준공(1,680천 m²) • 2016.12.31 : 2단계 사업준공(448천 m²) • 2021.06.30 : 3단계 사업준공(3,002천 m²) • 2023.06.30 : 4단계 준공예정	• 2002.09.27 : 택지개발지구 지정 • 2004.01.05 : 개발계획 승인 • 2004.06.28 : 보상착수 • 2005.01.06 : 실시계획 승인 • 2005.06.30 : 공사착공 • 2006.10.25 : 주택분양 • 2008.10.30 : 최초입주 • 2010.12.31 : 1단계 사업준공(2,956천 m²) • 2013.09.30 : 2단계 사업준공(706천 m²)

□ 토지이용계획



참고 5 탕정지구 해제지역 도시관리방안[아산시, 2016]

○ 아산탕정 택지개발지구에서 해제된 지역의 계획적 관리를 유도



○ 토지이용계획

(단위 : m², %)

구분	면적	구성비	비고
합계	12,470,000	100.0	
개발유도지역	3,860,000	31.0	
개발관리지역	3,020,000	24.2	
개발유보지역	330,000	2.6	
보전지역	4,390,000	35.2	
기 타	870,000	7.0	

참고 6 아산 탕정2지구 도시개발사업 추진현황

- ◆ 천안·아산 KTX역세권 R&D집적지구 지정과 연계한 충청권의 성장거점 도시 육성

□ 사업개요

- 위 치: 충청남도 아산시 탕정면, 음봉면 일원
- 면 적: 3,571,461.3m²
- 인 구: 46,435인(21,675호)
- 사업비: 3조 4,481억원
 - 용지비 14,189, 조성비 9,993, 건축비 7,965, 기타 2,334
- 기 간: 2020. 8. ~ 2029. 12.
- 시행자: 한국토지주택공사

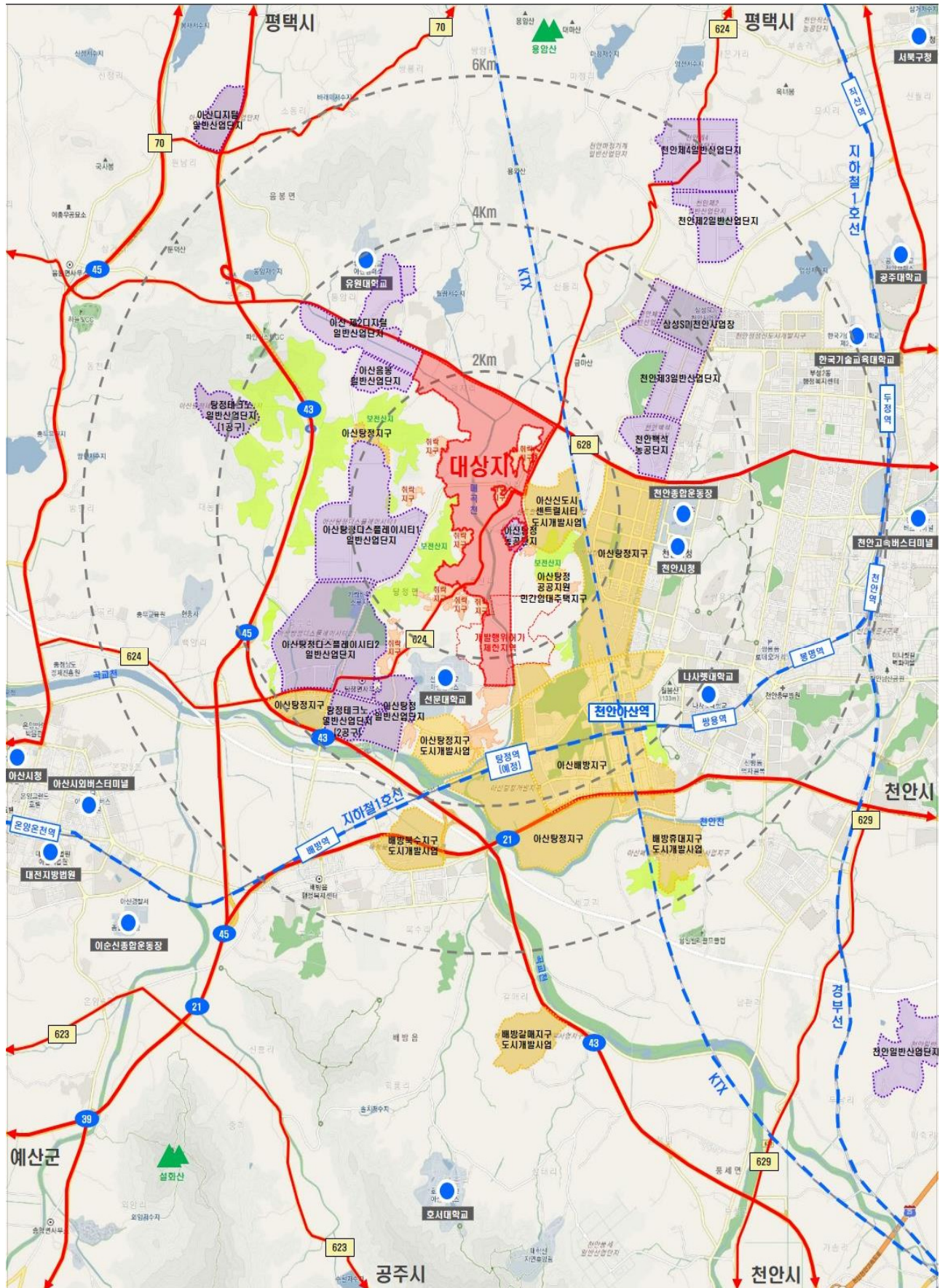
□ 그동안 추진현황

- '20. 08. 26.: 도시개발구역지정 고시(국토부 제2020-586호)
- '21. 12. 24.: 그린뉴딜 도시건설 마스터플랜(안) 개발계획 반영요청(도→국토부)
- '21. 12. 28.: 도시개발 구역지정(변경) 및 개발계획 신청(LH→ 국토 부)
- '22. 01. 21.: 도시개발 구역지정(변경) 및 개발계획 협의(국토부→도)
- '22. 02. 22.: 구역지정(변경) 및 개발계획 협의의견 제출(도→국토부)
- '22. 11. 24.: 도시개발계획(안) 중앙도시계획위원회 심의(조건부 승인)
 - 조건부 조치계획 수립 후 '22. 12월말 개발계획 고시 예정(국토교통부)

□ 향후 추진계획

- 실시계획('23. 12.), 착공('24. 3.), 준공('29. 3.)

【위 치 도】



참고 7 아산시 성장관리계획(안)

목표 난개발 방지·정주여건 향상 「성장관리계획」 수립

기 본 방 향

지역맞춤형 건축물
(유도형) 용도 계획

개발행위에 대비한
기반시설의 확보

경관·환경과
어울리는 개발행위
기준 제시

주민참여 유도를 위한
인센티브 계획

주 요 내 용 [예 시]

- 유도형 유형별(주거·산업·근린) 특성을 고려 권장용도 및 불허용도 추가

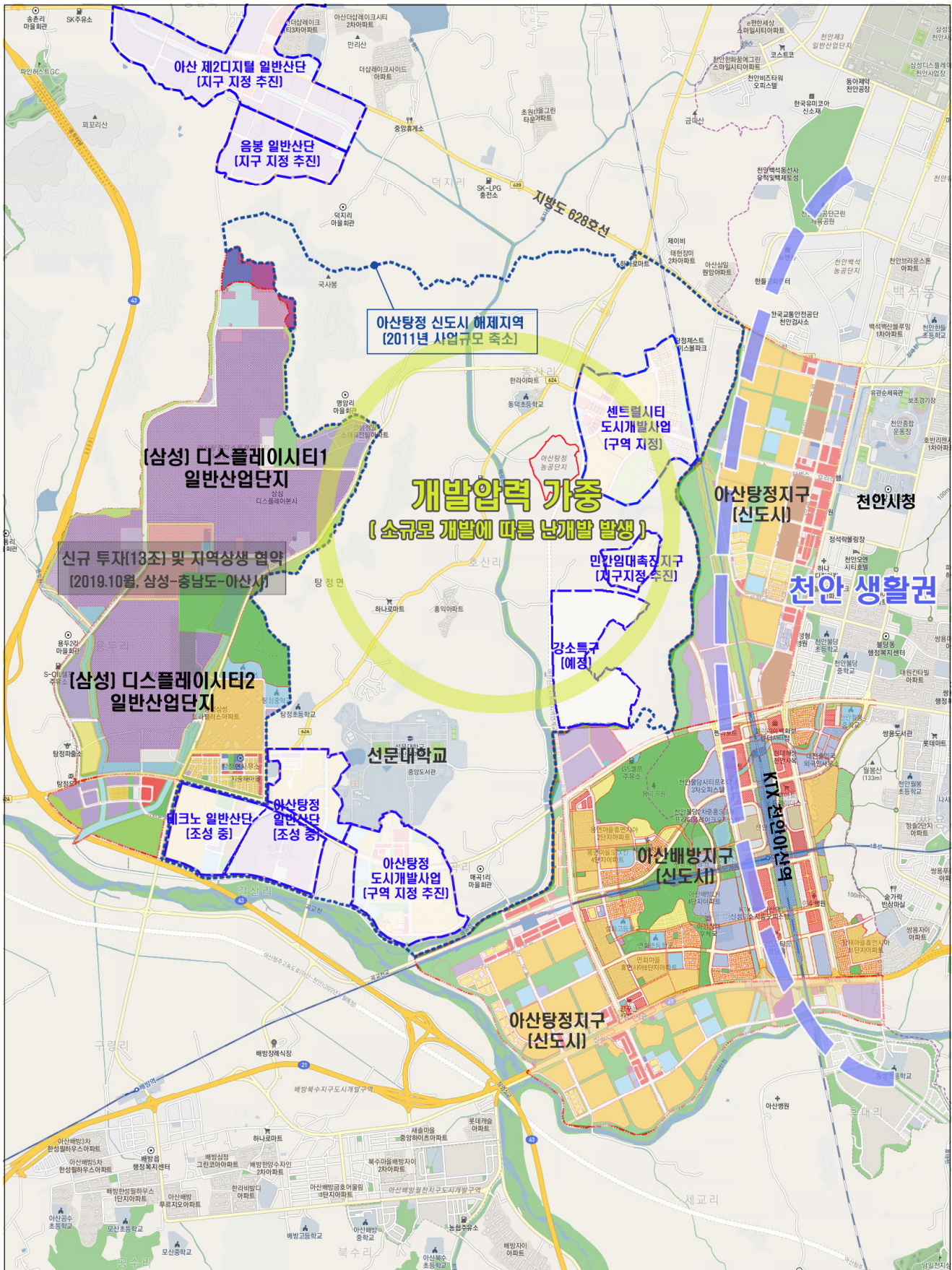
구분	권장용도(예시)	불허용도(예시)
주거형	단독주택 등	공장, 제조업 등
산업형	공장, 제조업소 등	연립주택, 다세대주택 등
근린형	근로생활시설(제조업 제외)	위험물저장차고시설 등

- 도로계획선 지정에 의한 도로 개설
 - 구역 내 주요 골격이 되는 도로, 최소폭 6m 계획 (도로계획선 중심선에서 잔여 폭 만큼 확보)
 - 도로계획선 양쪽 전면공지 2m 확보
- 도로계획선 지정이 없는 경우 현황도로 중심선을 기준으로 양쪽 확폭 (최소폭 6m)
 - 일정규모 이상 특정시설(다가구주택, 공장, 제조업소, 근생 등)에 적용

- 대지면적의 10%이상 조경 실시
- 건축물의 외관·높이·울타리 가이드라인 제시
- 산지도로 경사도 조정(20%⇒14%)을 통한 지형 순응형 개발 유도(직선도로⇒S자형 도로)
- 옹벽구조물 설치기준 강화
 - 옹벽 높이(5m⇒4m), 2단 초과 시 비탈면 설치

- 토지소유자의 참여유도를 위해 국토계획법상 최대 인센티브 계획
 - 건폐율 : 생산관리지역 20% ⇒ 30%
계획관리지역 40% ⇒ 50%
 - 용적률 : 계획관리지역 100% ⇒ 125%
- 구역 내 개발행위 시 도시계획위원회 심의 면제
 - ※ 부득이한 사정이 인정되는 경우 도시계획위원회 자문을 통해 기준 완화 가능

아산시 난개발 중점 우려지역



참고 9 2021년 기준 시군별 개발행위허가 현황

(천㎡)

도시명	합계		건축물 건축	공작물 설치	토지 형질변경	토석채취	토지분할	물건적치
	건수	면적	건수	건수	건수	건수	건수	건수
소 계	21,239	105,055	11,165	605	5,935	31	3,492	11
천안시	2,918	16,502	1,552	52	1,019	1	292	2
공주시	1,256	3,793	774	5	476	1	0	0
보령시	1,077	3,670	788	7	72	4	206	0
아산시	2,709	15,436	1,462	32	910	0	305	0
서산시	2,454	17,002	901	197	824	3	527	2
논산시	1,212	3,084	693	14	331	2	172	0
계룡시	155	749	106	0	39	0	10	0
당진시	1,565	8,298	833	61	140	0	531	0
금산군	686	2,716	634	5	46	1	0	0
부여군	989	4,572	494	47	292	1	153	2
서천군	806	3,625	591	17	75	1	121	1
청양군	564	4,519	357	4	92	2	109	0
홍성군	1,985	10,126	684	78	994	5	224	0
예산군	976	4,485	554	70	95	8	246	3
태안군	1,887	6,473	742	16	530	2	596	1

아산시 지속가능
발전 방향 모색
의정토론회

도민중심
행동하는 의회

아산시 지속가능 발전 방향 모색 의정토론회



▣ 지정토론

도시난개발 방지에도
사회적 합의점이 필요

김미영 (아산시의회 건설도시위원회 위원장)

아산시의회

도시난개발 방지에도 사회적 합의점이 필요

아산시의회 건설도시위원회 위원장 김미영

2022년 10월 13일 아산시장은 「조화로운 지역개발을 위한 상생발전 간담회」를 통해 아산시 도시개발 방향성에 대해 입장을 표명한 바 있다. 내용으로는 소규모 건설 및 도시개발, 주거단지 등 개발을 위한 개발행위 허가시 주변 환경과의 조화와 상하수도, 도로, 재해 예방시설, 마을회관, 소공원 등 기반 시설 설치의 적절성 및 주민에게 불편을 초래하는 사업행위에 대한 제한 등이 있었다. 이에 대한 아산시의 구체적인 계획으로는 용도 지역별 특성에 따라 개발행위 규모에 적합하고 우리시 성장관리 계획 및 주변 지역의 경관과 조화롭게 개발, 주택단지의 경우 기반시설인 상·하수도, 도로 및 쓰레기 집하장, 어린이놀이터, 주민커뮤니티센터 등 주민공동시설 계획, 농업 경영 및 주변환경을 저해하고 자연 마을을 분절시키는 무분별한 개별입지 공장 건립 지양, 인구 유입을 위한 민간 주도의 양적 확대 도시개발 보다는 개발과 보전의 조화로 지속가능한 도시개발 유도 등이 있었다.

그 이후 건설도시위원회에는 아산시 도시계획 조례 일부개정 조례안이 상정 되었으며 주 내용으로는 양호한 산림 및 경관을 해치는 개발 사업이 증가함에 따라 농지 및 임야에서 이루어지는 개발 행위허가에 대하여 도시계획위원회에 자문하고 조언을 받아 허가할 수 있도록 하는 것으로 개발행위허가 시 생태자연도 및 지형 등을 고려 하여 주변 경관 및 산림 훼손이 우려되는 지역에 대해서는 도시계획위원회 자문을 받을 수 있도록 하는 조항을 신설 하는 것 이였다.

본 조례는 입법예고 기간동안 은행쪽에서는 개발로 인한 대출 비상황의 우려, 도고 선장 지역에서는 지역 발전의 저해, 건설업자들은 생계의 위협, 땅을 가지고 있는 사람들은 사유 재산 침해 등 다양한 분야에서 다양한 의견이 접수 되었다. 검토 과정에서도 역시 직원이 판단하기 애매한 부분에 대하여 법적이나 명확한 기준을 만드는게 아닌 판단을 맡기자고 하는 조례를 만드는 것은 행정의 책임 회피라는 이유로 어려움이 있었고 결국 본 조례는 위원회 상정 후 철회 되었다.

같은 임시회 기간동안 탕정2지구 주변지역 성장관리계획 수립(안)이 접수 되었다. 탕정2지구 도시개발 등 대규모 사업으로 인한 개발 압력 확산에 따라 비시가화 지역의 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위해 탕정2지구 주변 지역 성장관리 계획을 수립하고자 함 이였으며 과도한 개발을 방지하고자 개발 행위의 평균 경사도 기준을 20도 미만에서 15도 미만으로 강화하고, 옹벽 1단의 수직 높이 기준을 현재 5m에서 3m로 변경하고자 하는 것이 주 내용이었다.

해당과는 탕정2지구를 시작으로 후년에는 아산시 전체에 본 기준을 적용할 계획을 가지고 있었다.

탕정2지구 주변지역 성장관리 계획(안)에 대한 주민 의견 청취후 주민의 의견으로는 재산권 침해에 대한 대책 요망, 생산관리지역의 기능상실로 인한 용도지역 변경, 오랫동안 용도제한으로 불이익을 받아온 토지주에 대한 대책 요망, 도로로 편입된 사유지 토지 보상 등 다양한 의견이 접수 되었다.

의회에서도 역시 기흥구등 도시화 된 지역도 경사도는 17.5도 인 점 등을 예로 들며 도시화된 지역과 도농 복합도시의 특성에 맞는 규제 및 개발의 필요성, 사유재산 침해 등 과도한 규제에 대한 우려를 표하며 아산시 도시계획 조례와 산지관리법 시행 규칙에서 규정하는 사항을 준용하면서 다양한 사회 구성원의 의견을 통합하여 추진하는 것이 바람직하다는 의견을 내놓기도 하였다.

아산시는 2020 아산도시관리계획 결정 고시 후 2025 아산도시관리 계획 재정비, 2040 아산도시기본계획 수립을 하며 급변하는 도시 현황에 맞게 디자인 하고 설계 하기 위한 노력을 지속해 오고 있는 상황이다. 그럼에도 불구하고 아산시장은 숲벌섬, 아산항 개발, 도시공간 조성계획 수립을 위한 2023년 본예산에 용역비를 계상하였으나 각 상임위에서는 환경영향 및 사업 검토의 부재, 불투명성 등의 문제를 언급하며 예산을 삭감 시키기도 하였다.

이러한 무분별한 용역예산의 낭비를 줄이고자 아산시 홍성표 의원은 아산시가 시행하는 기술용역의 품질과 활용도를 높이고 예산을 효율적으로 집행하기 위하여 기술용역의 종합적·체계적 관리에 필요한 사항을 규정하는 조례를 준비하고 있기도 하다.

오형석 교수님의 발제문 중 어디를 개발하고, 보존하며, 정비할지에 대한 종합적으로 다룰 수 있는 토지이용관리체계 부재에 대해 깊게 공감한다.

이 문제 역시 앞서 언급했던 사례에서 아산시 전체에 대한 규제를 하게 되는 것이 일정 지역의 개발을 저해하는 일이 벌어지고 그렇게 되면 시가화 지역은 계속 개발이 가능하고, 비시가화지역은 그 자리에 머물 수 밖에 없거나 소규모 개발로 인한 말 그대로 난개발이 이루어지는 구조가 된다.

아산시 토지관리과에서는 디지털트윈데이터셋 구축을 통하여 하천의 전반적인 지형 및 관리 모니터링, 홍수 예경보 시스템 구축, 하천관리 행정지원 서비스등을 구축하였으며 LX 디지털 트윈 플랫폼 탑재 및 연계를 통하여 플랫폼에 기반데이터 및 행정활용서비스 탑재, 플랫폼과 아산시 시스템간 데이터 및 행정서비스 연계, 플랫폼에서 제공하는 공간정보 및 기본 행정 서비스를 활용 할 수 있도록 공간데이터 통합관리 서비스 시스템을 구축해 나가고 있다. 본 시스템을 통해 비시가화지역 개발, 보존, 정비에 대한 종합 토지이용관리체계가 잡힐 수 있을 것이라 기대하고 있다.

이렇듯 아산시에서는 다양한 방법과 시각으로 도시난개발 방지를 위한 시스템을 구축중에 있다. 하지만 여전히 앞서 언급했던 건설도시위원회에 상정되었던 조례나 의견 청취문 처럼 사회적 합의가 이루어지지 못해서 정책이 되지 못한다던가, 어디를 개발하고, 보존하며, 정비할지에 대한 검토의 부재로 시행되지 못하는 용역 등의 사업이 여전히 존재하고 있는 것 또한 사실이다.

모든 정책에는 사회적 합의가 필요하다.

합의의 사전적 의미는 모든 의견이 일치 하는 것을 뜻하나 정책에서의 사회적 합의는 사회·정치적 문제를 질서있고 평화적으로 해결하기 위한 선행조건으로 정책의 쟁점을 가능한 줄이는 것 정도로 생각해야 할 것이다. 도시난개발 방지를 위한 정책의 사회적 합의를 위해서는 다양한 전문가의 자문과 각 분야의 종사자들, 행정, 아산 시민들, 정치인들의 더 적극적인 소통이 있어야 하며, 특히 행정에서는 각 부서간의 활발한 정보 공유가 있어야 할 것이다.

아산시 지속가능
발전 방향 모색
의정토론회

도민중심
행동하는 의회

아산시 지속가능 발전 방향 모색 의정토론회



▣ 지정토론

아산시 ‘난개발 방지’와
‘개발수요’ 균형 위한 ‘운영의 묘’는?

안성원 (디트뉴스24 정치행정부 차장)

아산시 ‘난개발 방지’ 와 ‘개발수요’ 균형 위한 ‘운영의 묘’ 는?

디트뉴스24 안성원 차장

박경귀호 민선8기 도시계획 본격화

아산시는 민선8기 들어 2040 도시기본계획을 추진 중으로, 내년 상반기 중으로 충남도에 승인 신청을 추진 중이다. 박경귀 아산시장은 지난 9월 취임 100일 기자회견과 11월 시정연설 등을 통해 ‘1도심·3부심’ 공간구조 방향을 공식적으로 제시한 바 있다.

1도심은 현재 시청사가 위치한 온양시내권이며, 3부심은 KTX천안아산역을 중심으로 한 배방·탕정 신도시지역, 아산의 북단에 위치한 둔포지역, 서부권역인 신창·도고 등이다. 이와 함께 ‘2025 도시관리계획도’ 재정비 하기 위해 내년 상반기까지 충남도의 결정 신청을 마무리 한다는 구상이다.

시는 체계적인 도시개발과 비시가화지역의 소규모 단위 사업으로 인한 난개발을 막고자 발제문에 언급한 ‘성장관리계획TF’도 운영 중이다.

특히 박경귀 시장은 ‘고품격 문화관광도시’와 ‘문체부흥’을 주창하며 ‘신정호 아트밸리’ 지방정원 조성 등 아산시의 도시 경관 하나하나에 문화적인 요소를 담아야 한다는 입장을 견지해왔다. 민선8기 2년차를 맡는 내년부터는 이같은 기조가 더욱 본격화 될 전망이다.

전체적인 틀에서 큰 그림을 그려 난개발을 막고 체계적이고 예술성이 가미된 도시 경관을 조성한다는 민선8기 아산시정의 의지에는 시민이라면 누구나 공감할 것이다. 하지만 현실적인 과제가 적지 않다.

아산시 ‘매력 있는 도시’ 를 위한 숙제들

아산시는 ‘성장형 도시’다. 빠른 속도로 인구가 증가하고 있고, 굴지의 대기업을 중심으로 기업들이 모여면서 하루가 다르게 경제적·문화적인 외관이 달라지고 있다. 그만큼 도시 곳곳에서 개발수요가 넘쳐나고 있다.

아산시는 현재 13개 도시개발사업이 진행 중으로, 경기도 용인에 이어 전국에서

두 번째로 도시개발 수요가 높은 상황이다. 비시가지지역의 신도심 조성은 물론, 문화재법으로 인해 발이 묶인 원도심 주민들의 원성도 높아지고 있다. 하지만 현행법상 도시개발 지정권자는 도지사로 돼 있어 늦어지는 행정 처리기간에 민원이 폭주하고 있다.

이 때문에 박경귀 시장은 최근 충남도 시장·군수와 김태흠 충남지사가 모인 충남 지방정부 회의에서 도시개발사업 특례도시로 지정을 받을 수 있도록 협력을 요청하기도 했다. 최근 개정된 지방자치법은 인구 30만이 넘고 실질적 행정수요가 있는 도시에 특례를 둘 수 있도록 했다. 도가 행안부장관에게 특례 의견을 내면 이후 심의 거쳐서 승인 여부가 결정된다.

그런데 아산시의 ‘성장관리TF’에 대한 주민들의 반응은 엇박자를 보인다. 아산시가 도시개발행정 권한을 시장에게 주도록 해, 심의 절차를 간소화하는 특례도시 지정을 추진하는 반면, ‘성장관리TF’의 개발행위 심사가 너무 까다롭다는 민원이 나오고 있기 때문이다.

“아산에서 1500평 규모 개발사업 허가를 받으려면 전체 부지 4000평의 계획을 갖고 오라고 합니다. 난개발 방지 의도인 것은 알겠지만, 수익성을 보장하기 어려운 불경기 속에서 대규모 개발은 민간사업자로서 부담이 큼니다. 토지주 입장에서는 사유재산 침해를 언제까지 참고 있을 수도 없는 노릇이죠. 계속 시의 입장만 내세우게 된다면, 민간개발분야에서는 매력이 떨어질 수밖에 없어요.”

이번 토론을 위해 필자가 만난 아산지역 건축업 관계자와 토지주들의 하소연이다. 단순히 개발사업자의 불만으로 치부할 사안은 아니라고 본다.

부동산 불경기 악조건, 개발수요 감안…상생 협의기구 필요

민간의 흐름을 따라가지 못하는 시정은 결국 도태되고 민심의 외면을 받을 수밖에 없다. 게다가 원자재 가격과 인건비 상승 등 물가 폭등, 또 금리인상으로 인해 내년 부동산 경기는 올해보다 훨씬 어려워질 것이라는 게 경제계의 전망이다.

이런 상황 속에서 도시개발 수요가 넘쳐난다는 것은 아산시로서는 ‘행복한 고민’이지만, 민간개발 업계의 부정적 기류가 계속된다면 또 하나의 위험요소가 될 수 있다. 아산시가 고품격 문화관광도시 조성을 위한 ‘난개발 방지’와 함께, 급증하는 ‘도시개발 수요 충족’을 위한 균형잡기 노력이 필요한 이유가 여기에 있다.

발제문에서는 이 같은 장치로 ‘심의 가 아닌 상생을 위한 자문기구’를 제시했다. 그 예로 ‘서울시 공동주택 건축협의회’ 계획안을 소개했는데, 공동주택이 다른 유형의 건축물에 비해 ‘창의적 디자인의 저활성화 영역’이라는 이유에서였다.

이런 부분에서는 고품격 문화관광도시를 위해 도시경관에 공을 들이는 아산시의 입장과도 일맥상통한다. 아산시 역시 서울의 사례를 적극 검토해, 지역 특성을 감안한 제도적 장치를 마련하고 ‘민간분야’의 목소리를 담는 노력이 요구되는 시점이다. ‘난개발 방지’와 ‘개발수요’ 사이에서 균형을 잡을 수 있는 ‘운영의 묘’가 필요하다.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]