

성장관리계획 제도 개요

□ 도입배경

- 비시가화지역 중 개발압력이 높아 난개발이 예상되는 지역에 대한 계획적 개발 및 체계적 관리 유도('13. 7. 국토계획법 개정, '14. 1. 시행)

□ 제도 주요내용

- (개념) 개발압력이 높은 지역에 대해 기반시설 설치·변경, 건축물 용도 등에 관한 방향을 미리 설정하여 계획적 개발 유도하는 계획
 - 수립여부는 지자체 재량*이며, 수립시 계획에 적합한 개발행위만 허용
- * 단, '24.1월부터 계획관리지역 내 성장관리계획 미수립시 공장 및 제조업소 입지 제한
- (대상지역) 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역 중 개발압력이 높은 지역* 중심으로 수립
 - * 무질서한 개발 진행·예상지역, 시가화 예상지역, 주변지역과 연계한 체계적 관리 필요지역 등
- (수립내용) 기반시설 배치·규모, 건축물 용도·밀도계획, 건축물 배치·형태·색채·높이, 환경관리 및 경관계획 등
 - * (예시) 환경오염우려시설은 주거밀집지역, 주요간선도로와의 이격거리 기준 제시, 지역내 건축물 용도 혼재(주거·공장 등) 방지 위해 주거/상업/산업형 등으로 입지 구분
- (인센티브) ①개발밀도 확대, ②허용용도 확대, ③도계위 심의 면제 등
 - (개발밀도) 의무사항 및 권장용도 준수시 계획관리지역(건폐율·용적률), 자연녹지·생산녹지·생산관리 및 농림지역(건폐율) 개발밀도 완화

< 용도지역별 개발밀도 완화 내용 >

구분	계획관리	자연녹지	생산녹지	생산관리	농림지역
건폐율(%)	40 → 50	20 → 30			
용적률(%)	100 → 125	100		80	

- (허용용도) 계획관리내 ①바닥면적 합계 3,000m² 미만인 판매시설, ②배출시설 설치허가·신고대상 아닌 모든 공장 입지 허용(공장업종제한 폐지)
- (도계위 심의면제) 개발행위허가 신청 시 도계위 심의 면제
- (수립절차) 기초조사 → 성장관리계획 입안 → 주민 및 지방의회 의견청취 → 관계기관 협의 → 도시계획위원회 심의 → 결정 및 고시

□ 제도 변천 과정

- '14년 제도 도입 이후 4차례 개정을 통해 대상지역과 인센티브 확대
 - (제도도입) '14년 최초도입시 유보용도지역에 한해 수립하고, 인센티브 중 허용용도는 판매시설, 개발밀도는 계획관리지역에만 부여
 - ('15년 개정) 보존용도지역도 전체 수립면적의 20% 이하 범위에서 포함할 수 있게 하고, 인센티브로 계획관리내 공장업종제한 폐지 추가
 - ('16년 개정) 계획관리에만 부여하던 개발밀도 인센티브를 자연녹지·생산관리에도 제공(단, 건폐율에 한함)
 - ('17년 개정) 보존용도지역 면적을 20% 이내로 제한하는 근거가 미약해 모든 비시가화지역을 성장관리방안 수립대상으로 확대
 - ('21년 개정) 계획관리지역 내 성장관리계획 수립 의무화 등

- (계획관리지역 내 성장관리계획 수립 의무화) 계획관리지역 내 성장관리계획을 수립한 경우에만 공장 및 제조업소 입지 허용
 - 시행일은 수도권, 인구 50만 이상 대도시, 연접 시·군은 '24.1월부터, 나머지 지자체는 '26.1월 또는 '28.1월부터 적용(다음페이지 그림 참조)
- (건폐율 인센티브 대상 확대) 생산녹지지역, 농림지역 추가
- (5년마다 재정비) 구역 경계의 적정성 등을 5년마다 재검토하도록 함
- (구역 최소면적기준 폐지) 계획관리지역은 3만m² 이상 지정하도록 하던 규정을 삭제
- (기존건축물 특례) 성장관리계획구역 내 기존 건축물이 성장관리계획에 부합하지 않는 경우에도 종전 용도로 계속 사용을 허용

□ 수립현황

- 세종시가 최초로 수립('16)하였으며, '20년말 기준 31개 시·군이 수립 완료 또는 진행 중

구분	총계	수도권	비수도권		그 외 시·군	
			광역시·대도시	연접 시·군		
지자체(곳)	159 (100%)	33 (21%)	11 (7%)	45 (28%)	24 (15%)	46 (29%)
계획관리지역(km ²)	11,432 (100%)	1,574 (14%)	526 (5%)	3,780 (33%)	1,809 (16%)	3,743 (33%)
개별입지공장(소)	42,049 (100%)	23,678 (56%)	4,905 (12%)	10,649 (25%)	1,544 (4%)	1,273 (3%)
적용시기		3년 후, 89곳(57%), 5,880km ² (52%)		5년 후	7년 후	

* 공장 밀집도·증가율 모두 상위 50% 이내인 지자체는 5년, 그 외는 7년으로 구분

