

# 남양주 규제현황 바로 알기

# || 목 차 ||

1. 규제여건 .....	1
2. 대표적인 규제내용 .....	2
3. 주요 규제현황 .....	3
① 개발제한구역 .....	3
② 군사시설보호구역 .....	4
③ 팔당유역 한강수계 .....	5
④ 수도권정비계획법 .....	7
4. 읍면동별 규제현황 .....	10

## 1 규제여건

- 인구 64만의 대도시(전국 226개 자치단체 중 인구 순위 10위)로 성장하였으나 북한강과 접하여 팔당호에 인접해 있고 서울과 한강에 인접한 지리적 특성으로
  - 토지이용을 차등하는 규제법이 이중, 삼중으로 중첩되어 기업유치 및 투자여건 기반조성을 가로 막고 있어 체계적인 도시발전에 걸림돌로 작용

개발제한구역	군사시설보호구역	상수원보호구역	수변구역	수질보전 특별대책지역		
				계	I 권역	II 권역
180.066km <sup>2</sup>	43.40km <sup>2</sup>	42.38km <sup>2</sup>	8.094km <sup>2</sup>	194.94km <sup>2</sup>	111.34km <sup>2</sup>	83.60km <sup>2</sup>
39.31%	9.47%	9.25%	1.76%	42.55%	24.30%	18.25%
'71.7. 지정	'85.5. 지정	'75.7. 지정	'09.2. 지정		'90. 7. 지정	

- 수도권(서울, 인천, 경기 66개 지자체)을 3개 권역으로 구분한 수도권 정비계획법에 따라 권역 특성별로 인구집중 유발시설과 대규모 개발사업 입지를 차등 규제하여
  - 지역적인 범위와 권역이 획일적이고 일방적으로 지정되었으며 화도읍, 수동면, 조안면의 경우 개별법령과 중복규제를 받게 되어 지역 간 입지규제 역차별 초래

과밀억제권역 45.47km <sup>2</sup> (9.9%)	성장관리권역 217.65km <sup>2</sup> (47.5%)	자연보전권역 194.94km <sup>2</sup> (42.6%)
6개동	4읍 2면 1동	1읍 2면
호평, 평내, 금곡, 양정, 지금, 도농동	와부·진접·진건·오남읍, 별내·퇴계원면, 별내동	화도읍, 수동면, 조안면

※ (Tip) 수도권 66개 지자체 중 남양주만 3개 권역 모두 적용

- 정부에서 과도한 수도권 규제 완화를 추진하는 것과 관련, 비수도권에서 연일 반대 성명을 내는 등 집단 반발

## ② 대표적인 규제내용

### ○ 용도지역 세분화(건폐율 축소 및 업종 제한)

- (건폐율) 도시화에 따른 관리지역 용도변경 이후 관리지역 세분화로 건폐율 축소
  - 준농림지역(60%) → 관리지역(40%) → 보전관리지역(20%)
- (업종제한) 국토법 이전에는 업종에 관계없이 입지하였으나, 현재는 용도지역별 업종이 제한
  - 기존 공장 증설하려 해도 업종제한에 묶여 증설 불가

### ○ 지역별 특성과 지정시점에 대한 고려가 없는 GB규제

- GB 지정이전 부지매입과 공장건축, GB 지정시 건축된 공장은 GB에서 제외 되었으나 당시 함께 구입한 여유부지는 GB 규제대상으로 현재 공장 증설이 불가능

### ○ 일방적인 희생을 강요하는 군사시설보호규제

- 국가안보를 위한 군사시설보호 규제는 필요하나 무조건적인 희생은 불합리
  - 시 전체면적의 9.47%(7개 읍면동)가 군사시설보호구역으로 지정
- 군사행정의 비(非) 매뉴얼화로 인한 인적 행정처리
  - 소속 부대장 변경 때마다 행정처리를 다르게 하는 것에서 오는 비효율성

### ○ 환경보호만 주장하는 경직적인 환경규제

- 시대의 변화 흐름에 따른 환경규제 방식의 변화가 필요
  - 자연환경 보호를 위한 환경규제는 필요, 반면 도시화로 행정환경이 변화된 공원, 발전된 오염원 처리기술에 맞게 규제방식의 변화도 필요
  - 요구되는 수준(수질, 대기 등)의 처리가 가능한 사례부터 우선적인 규제완화
    - ※ (사례) 물이 많이 배출된다는 이유로 식품공장 규제

### ○ 지방의 규제개선 요구에 소극적 대응

- 지자체의 규제개선 역량의 한계
  - 건의한 법령 제·개정 지연, 지방에서의 규제권한도 대부분이 중앙부처 규제에 예속
- 심의·의결 기능의 각종 위원회의 보이지 않는 규제
  - 소수 위원 반대가 위원회 전체의 심의기능 훼손

### 3 주요 규제현황

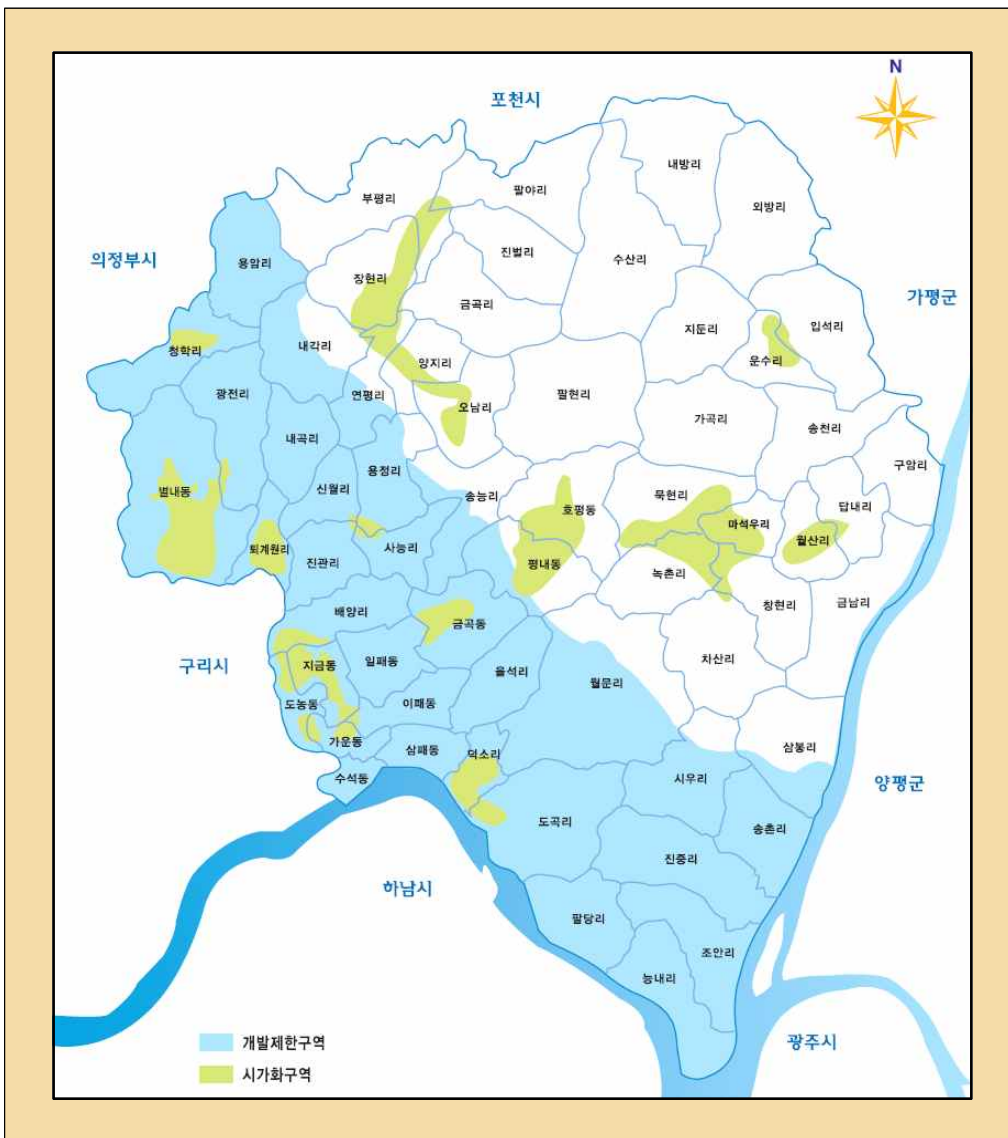
#### ① 개발제한구역

- (주요 규제내용) 개발제한구역 내에서의 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 등 행위제한

• (면적) 12개 읍면동 180.066km<sup>2</sup> / 시 전체면적의 39.31% 차지

\*와부읍, 진접읍, 진건읍, 별내면, 퇴계원면, 조안면, 평내동, 금곡동, 양정동, 지금동, 도농동, 별내동

<< 개발제한구역 규제지도 >>



※ 양정역세권 개발제한구역 해제면적\* 규제지도 미반영  
 \*1,702,127m<sup>2</sup>(양정동 1,688,860m<sup>2</sup>, 와부읍 울석리 13,267m<sup>2</sup>)

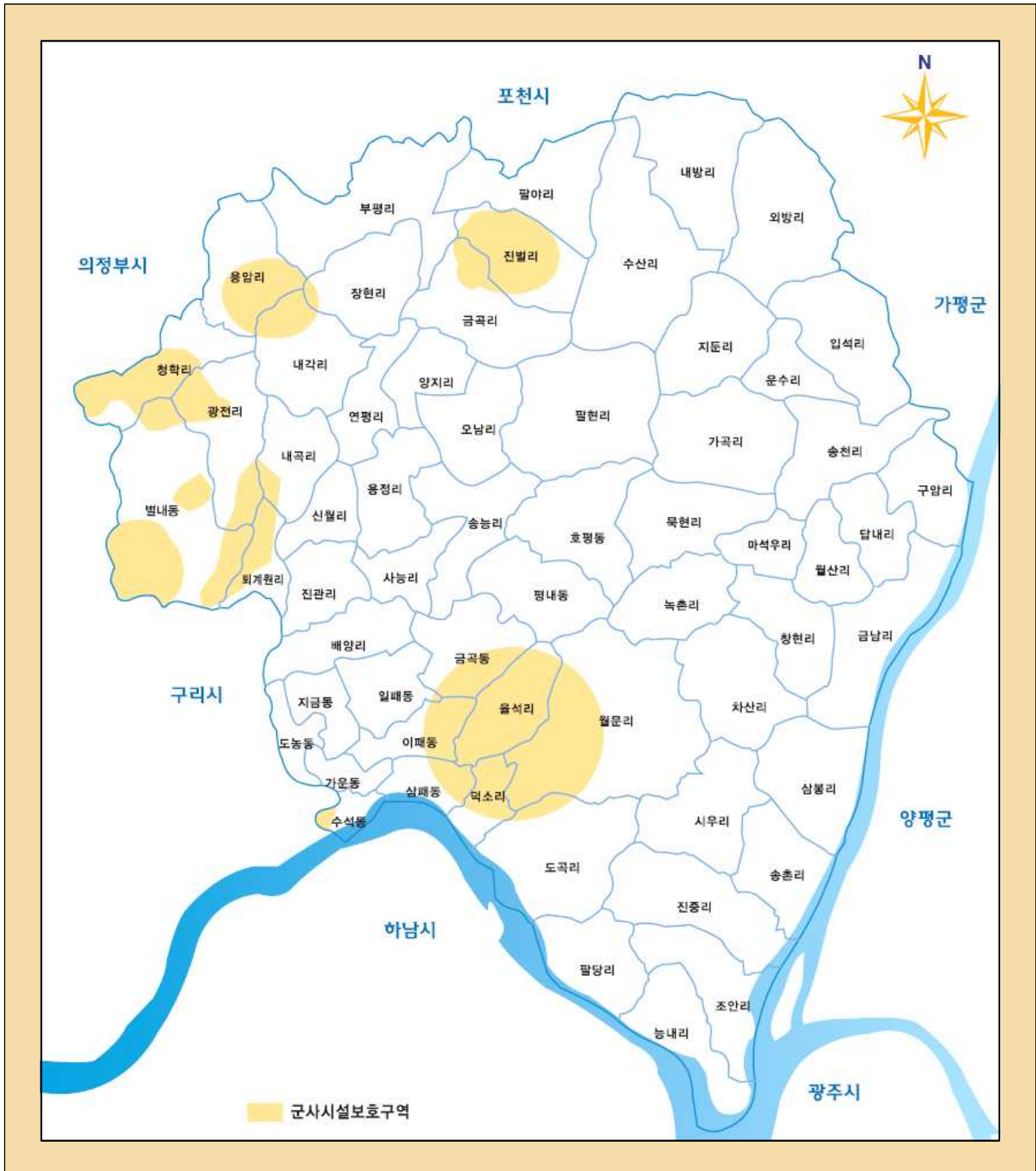
## ② 군사시설보호구역

- (주요 규제내용) 건축물 고도제한(공동주택 입지불가)

• (면적) 7개 읍면동\* 43.40km<sup>2</sup> / 시 전체면적의 9.47% 차지

\*와부읍, 진접읍, 별내면, 퇴계원면, 금곡동, 양정동, 별내동

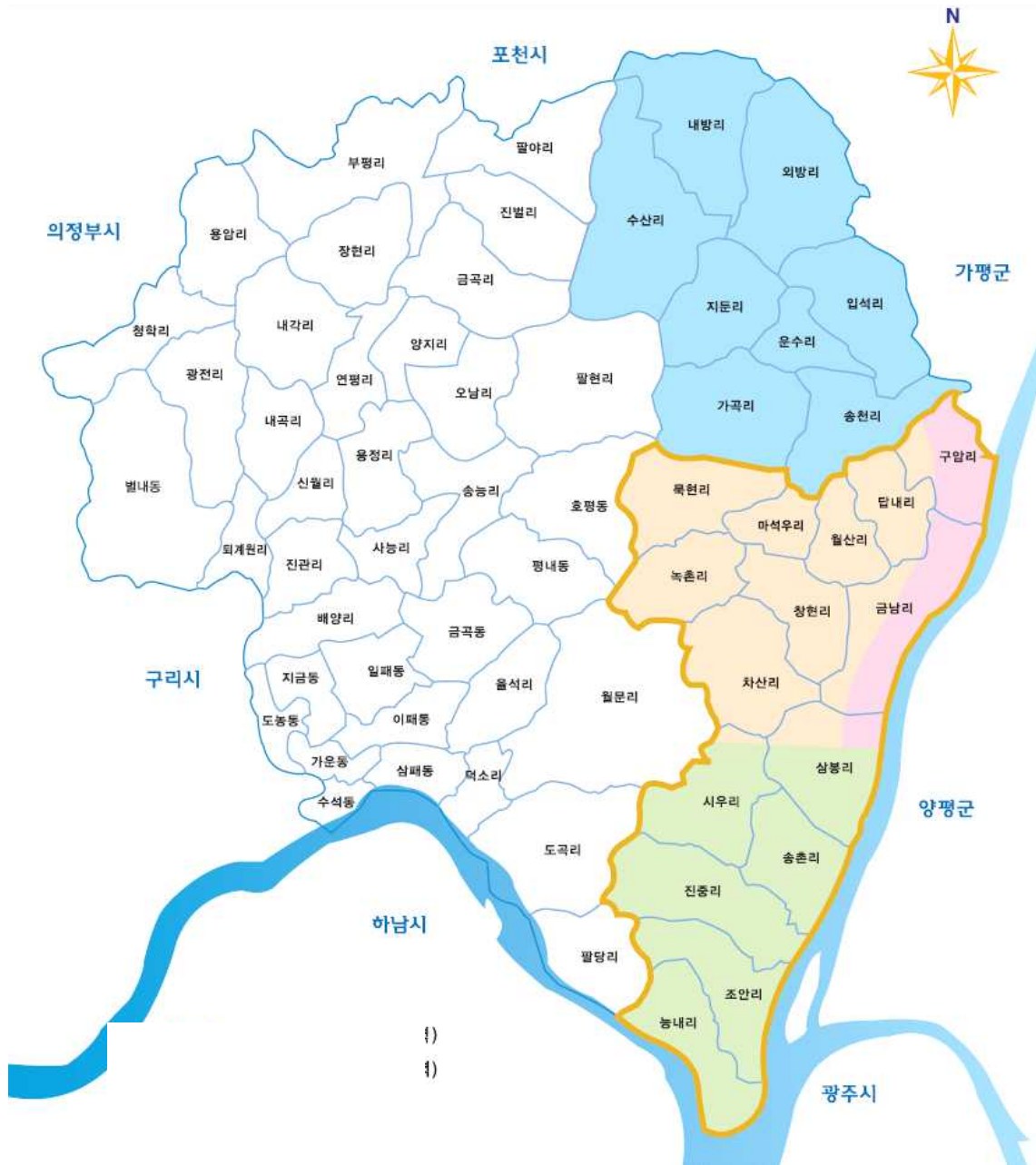
<< 군사시설보호구역 규제지도 >>







### ③ 팔당유역 한강수계

구분	상수원 보호구역	특별대책지역(194.94km <sup>2</sup> )		수변구역
		I 권역	II 권역	
면적	42.38km <sup>2</sup> (’75년 7월)	111.34km <sup>2</sup> (24.3%) (’90년 7월)	83.60km <sup>2</sup> (18.3%) (’90년 7월)	8.094km <sup>2</sup> (1.7%) (’09년 2월 18일)
대상지역	조안면 일부	<ul style="list-style-type: none"> <li>화도읍(가곡리 제외)</li> <li>조안면</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>화도읍(가곡리)</li> <li>수동면</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>화도읍 구암리, 금남리 일부</li> <li>조안면 삼봉리 일부</li> </ul>
공장	입지불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>특정수질유해물질 배출시설 입지불허. 다만, 소규모배출 시설로 전량위탁 시 가능</li> <li>폐수배출량 200m<sup>3</sup> 이상 폐수 배출시설의 입지 불허</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>특정수질유해물질 배출시설 입지 불허                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다만, 소규모배출 시설로 전량 위탁 시 가능</li> </ul> </li> <li>폐수배출량 200m<sup>3</sup> 이상 시설은 BOD 30ppm이하처리 또는 하수처리장 유입처리 시 입지허용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지불허</li> </ul>
숙박업	입지불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지허용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다만, 연면적 400m<sup>2</sup> 이상일 경우 부하량 할당대상</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지허용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지불허</li> </ul>
식품접객업	입지불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지허용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다만, 연면적 400m<sup>2</sup> 이상일 경우 부하량 할당대상</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지허용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지불허</li> </ul>
축산시설	입지불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지 허용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지허용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지불허</li> </ul>
양식장	입지불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>신규입지 및 면허기간 연장 불허</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신규입지 및 면허기간 연장 불허</li> </ul>	-
어업유도선업	무동력선 행위가능 (어업)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신규면허·허가신고 (증설포함) 불허</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지가능</li> </ul>
일반건축물	주택(신축) (100m <sup>2</sup> 이하, 영농시설 공공시설 제한적허용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지 허용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다만, 연면적 800m<sup>2</sup> 이상일 경우 부하량 할당 대상</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지 허용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지허용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- BOD 10ppm이하처리 (오수처리시설)</li> </ul> </li> <li>※하수도법시행규칙제3조</li> </ul>
폐기물처리시설	입지불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>매립시설, 폐기물처리업, 재활용시설, 건설폐기물처리업 입지불허                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다만, 생활폐기물, 도자기 재생, 폐목재, 곡물류 처리 시설 가능</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>매립시설, 폐기물처리업, 재활용 시설, 건설폐기물처리업 입지불허                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다만, 생활폐기물, 도자기 재생, 폐목재, 곡물류 처리시설 가능</li> </ul> </li> </ul>	-
골프장 골프연습장	입지불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지 불허(’95. 2. 9부터)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지 허용</li> </ul>	-
광물채굴·채석	입지불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지불허                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단, 지자체에서 공공목적의 석채채굴은 사전협의 후 가능</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입지 불허                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단, 지자체에서 공공목적의 석채채굴은 사전협의 후 가능</li> </ul> </li> </ul>	-
집단묘지	입지불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>공설묘지와 법인이 설치하는 사설묘지의 신규입지 불허</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공설묘지와 법인이 설치하는 사설묘지의 신규입지 불허</li> </ul>	-

# 팔당유역 한강수계 규제지도



			
수질보전특별대책 지역(I 권역)	수질보전특별대책 지역(II 권역)	수변구역	상수원보호구역



#### ④ 수도권정비계획법

##### 가. 개 요

- 수도권을 과밀억제권역과 성장관리권역, 자연보전권역 등 3개 권역으로 구분('94. 4월 도입, 법 제6조)하여 권역 특성별로 인구집중 유발시설과 대규모 개발사업의 입지에 대한 차등규제
  - (인구집중 유발시설) 대학, 공장, 공공청사, 업무·판매·복합 건축물, 연수시설 등
  - (대규모 개발사업) 택지개발사업, 공업용지 조성사업, 관광지 조성사업, 도시개발사업, 지역종합개발사업 등

##### 나. 대표적인 수도권 규제

- (공장총량제) 연면적 500㎡ 이상 공장을 수도권에 신·증설할 수 있는 공장 총면적의 상환을 두는 제도
- (공업지역 지정제한) 수도권 내 권역(과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역)에 따라 공업지역 지정여부를 차등적으로 막는 제도
- (용도지역별 공장 신·증설 규제) 공업지역, 산업단지, 기타 지역 등에 따라 공장면적을 차등적으로 제한하는 제도

수도권정비계획법(행위제한)	수도권정비계획(공간구조 조정)
• 3개 권역 지정 및 행위제한	• 광역기반시설의 정비(도시철도, 고속도로)
• 과밀부담금 부과	• 권역별정비, 공간구조개편
• 총량규제(공장총량, 대학규제)	• 환경보전 관리

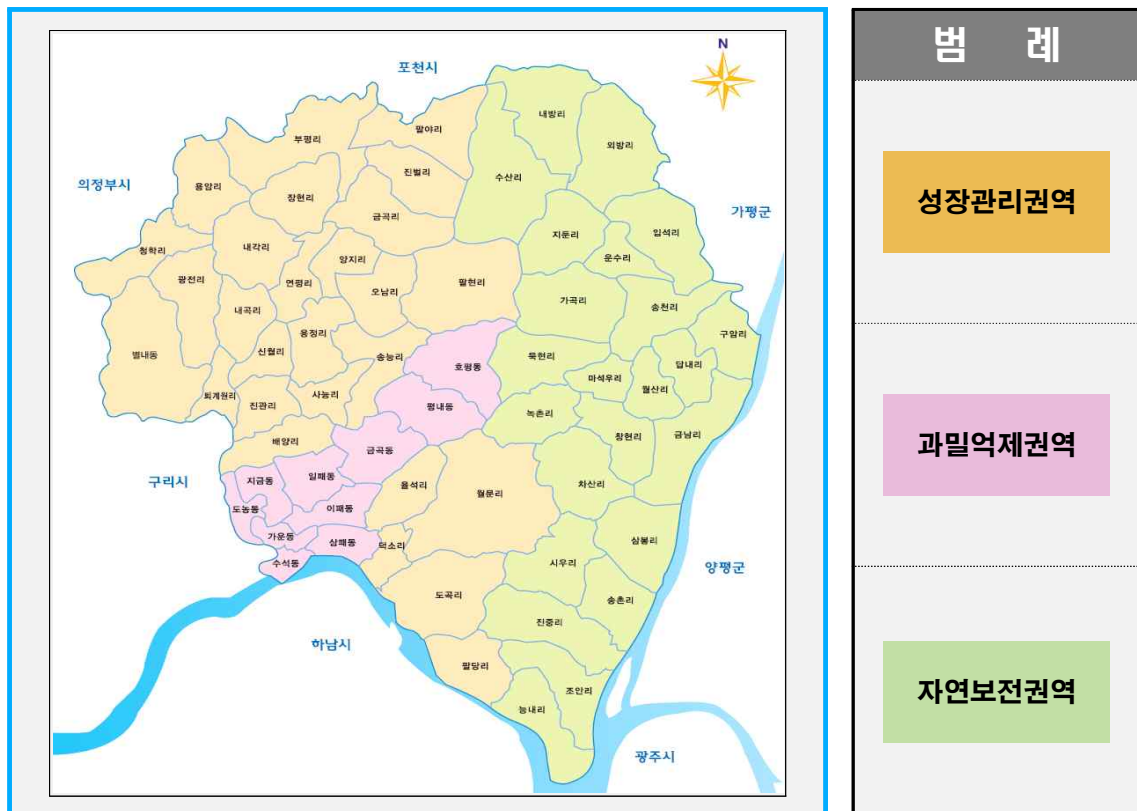
※ (문제점) 수도권의 지역적인 범위(서울, 인천, 경기 66개 지자체)와 권역이 획일적이고 일방적으로 지정되었으며 개별법령과 중복규제를 받게 되어 비수도권(160개 지자체) 지역과 역차별 초래

### 다. 권역별 규제특성

구 분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
면 적 458.06km <sup>2</sup> <100%>	45.47km <sup>2</sup> (9.9%)	217.65km <sup>2</sup> (47.5%)	194.94km <sup>2</sup> (42.6%)
인 구 636천명 <14.12기준>	221천명 (34.8%)	304천명 (47.8%)	111천명 (17.4%)
행 정 구 역	(6개동) 호평, 평내, 금곡, 양정, 지금, 도농동	(4읍2면1동) 와부읍, 진접읍, 진건읍, 오남읍, 별내면, 퇴계원면, 별내동	(1읍2면) 화도읍, 수동면, 조안면
규 제 특 성	인구와 산업이 지나치게 집중되었거나 집중될 우려가 있어 그 이전 또는 정비가 필요한 지역	과밀억제권역으로부터 이전하는 인구 및 산업을 계획적으로 유치하고 산업의 입지와 도시의 개발을 적정하게 관리할 필요가 있는 지역	한강수계의 수질과 녹지 등 자연환경의 보전이 필요한 지역

※ (Tip) 수도권 66개 지자체 중 우리시만 3개 권역 모두 적용

남양주시 수도권정비계획 규제지도



## 라. 자연보전권역 규제 내용

- 수도권 주민의 상수원을 보호하기 위한 규제가 과도하여 난개발을 초래함으로써, 오히려 환경 및 수질보호에 어려움을 야기
- (개선방법) 관련법 시행령 개정만으로 개선가능

### 《자연보전권역 행위제한 주요 규제》

입지규제	규제 내용	법령명
공장부지 및 대학이전 제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공장용지조성(3만~6만㎡) 제한</li> <li>- 택지·도시·지역종합개발 제한(오충지역)(10만~50만㎡)</li> <li>* 위 행위 시 <b>연접제한</b>(녹지, 비도시지역)</li> <li>- 4년제 대학 신·증설·이전 제한</li> <li>※ 수도권 → 자연보전권역 (×)</li> </ul>	수도권정비계획법 시행령 (제13조, 제14조)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1만㎡ 미만 부지내 공장건축 제한 (특별대책지역 내 계획관리지역)</li> </ul>	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 (제71조 1항, 별표20)
공장건축 제한 (신·증설·업종)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 500㎡ 이상 제한</li> <li>- 공장 신·증설 허용면적 1천㎡ (중소기업도시형공장 3천㎡) 이내</li> <li>- 도시형공장중 일부업종만 허용</li> <li>- 폐수배출사업장 5종(50톤/일)만 허용</li> </ul>	산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 (제27조의2, 별표3)
폐수배출시설 제한 (특정수질유해물질)	특정수질유해물질 입지제한	산지관리법 시행령 (제12조)
	특정수질유해물질 입지제한	농지법 시행규칙 (제17조)
	특정수질유해물질 / 폐수배출시설 입지 제한	특대고시 <sup>1)</sup>
	특정수질유해물질 / 폐수배출시설 입지 제한	한강고시 <sup>2)</sup>

1) 팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역 지정 및 특별종합대책 고시 약칭(「환경정책기본법」 제38조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 지정)

2) 한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상 지역 및 시설 지정 고시 약칭(「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제33조제5항부터 제8항까지의 규정에 따라 지정)

#### 4 읍면동별 규제현황

구 분	행 구 정 역	개발제한 구역 (71. 7. 지정)	군사시설 보호구역 (85. 5. 지정)	팔당유역 한강수계			규제면적		
				상 수 원 보호구역 (75. 7. 지정)	수 구 변 역 (09. 2. 지정)	수질보전 특별대책 지역(I·II) (90. 7. 지정)	중첩 면적 포함	중첩 면적 미포함	
계		458.06km <sup>2</sup>	180.066km <sup>2</sup>	43.40km <sup>2</sup>	42.38km <sup>2</sup>	8.094km <sup>2</sup>	194.94km <sup>2</sup>	468.88km <sup>2</sup>	360.017km <sup>2</sup>
		100%	39.31%	9.47%	9.25%	1.76%	42.55%	102.36%	78.60%
읍	소 계	245.1	78.725	22.07		6.414	71.50	178.709	165.717
	와 부	49.84	40.978	15.44				56.418	49.84
	진 접	65.97	12.903	6.63				19.533	19.533
	화 도	71.50				6.414	71.50	77.9140	71.50
	진 건	32.56	24.844					24.844	24.844
	오 남	25.23						0	0
면	소 계	148.87	64.795	9.20	42.38	1.68	123.44	241.495	148.87
	별 내	22.17	21.291	7.39				28.681	22.17
	퇴계원	3.26	1.89	1.81				3.70	3.26
	수 동	72.74					72.74	72.74	72.74
	조 안	50.70	41.614		42.38	1.68	50.70	136.374	50.70
동	소 계	64.09	36.546	12.13				48.676	45.43
	호 평	9.14						0	0
	평 내	7.25	2.731					2.731	2.731
	금 곡	6.93	5.844	1.84				7.684	6.93
	양 정	12.50	10.003	3.90				13.903	12.50
	지 금	7.48	3.575					3.575	3.575
	도 농	2.17	1.074					1.074	1.074
	별 내	18.62	13.319	6.39				19.709	18.62