

# 국외출장 결과보고서

기 간: 2024. 5. 19. ~ 2024. 5. 26.

출장지: 네덜란드, 영국

출장자: 김중은 연구위원  
유재성 부연구위원  
구지영 전문연구원

# I. 출장개요

1. 출 장 지: 네덜란드, 영국 일대

2. 출장기간: 2024. 5. 19. (일) ~ 5. 26. (일) (6박 8일)

3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원 도시연구본부	연구위원	김중은	
	부연구위원	유재성	
	전문연구원	구지영	

4. 출장목적

- 개발제한구역 조정방식 개선을 위하여 그린벨트 제도를 운영중인 주요 국가를 대상으로 관련 사례 및 제도를 검토하여 개발제한구역 관리 제도의 합리적 개선 방안 모색
- 최근 저성장에 따라 비수도권 주요 도시를 중심으로 개발제한구역 전면해제 및 활용에 대한 의견이 지속적으로 제기되어 광역도시권 중심의 도시성장관리체계(네덜란드 란스타드-그린하트)와 지방도시의 그린벨트 조정에 대한 사례(영국 맨체스터, 리즈, 요크 북부 공업도시의 그린벨트등)수집 필요
- (지역성장동력과 개발제한구역) 영국 내 그린벨트 해제 및 추가지정 사례지 답사와 관련 실무자 면담을 통한 지방도시 개발제한구역 조정 관련 제도 시사점 도출
- (그린벨트 정책변화) 영국 계획체계 변화에 따른 그린벨트 제도 변화 및 최근 노동당의 그린벨트 활용 정책 변화 등 관련 정책 사례 조사
- (가용토지와 자연보전) 네덜란드의 한정된 토지자원 속에서 광역도시권(란스타드)체계 하에서 그로네하트의 의미 및 최근 토지이용 변화 등 보전·관리 제도 등 조사

## II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉인물
5월19일(일)	인천	암스테르담	(09:45) 인천 출발 (19:10) 암스테르담 도착	
5월20일(월)	암스테르담	로테르담	(09:00-17:00) South Holland Groene Hart 답사 - 그린하트 활용, 훼손, 보전사례 조사	김민지 박사
5월21일(화)	로테르담	위트레흐트	(09:00-17:00) TU Delft (Technische Universiteit Delft) 방문 - 란스타드 광역도시체계 조사 - 그린하트 녹지 보전·관리 방안 조사	dr. F.L. Hooimeijer (Fransje) 교수, 임이랑 박사
5월22일(수)	위트레흐트	맨체스터	(09:00-12:00) Bestuurlijk Platform Groene Hart - 그린하트 보전정책 논의  (14:00-17:00) 이동(위트레흐트→맨체스터(영국))	Patricia Braaksma manager of the Coördinatie Bureau Groene Hart
5월23일(목)	맨체스터	런던	(09:00-15:00) Save Greater Manchester Green Belt 방문 - 영국의 그린벨트의 보전 및 공간계획 관련 이슈 논의 - 맨체스터 지역(로치데일) 도시화 압력 및 그린벨트 변화 양상 답사  (15:00-17:00) 이동(맨체스터→런던)	Gordon Tilstone (Slattocks & Rochdale Chair)
5월24일(금)	런던	런던	(10:00-14:00) University College London, Bartlett School of Architecture 방문 - 최근 잉글랜드 그린벨트 정책 변화에 대한 이슈 논의	Peter Bishop 교수
5월25일(토)	런던	인천	(09:00-15:00) Land Use (LUC) 방문 - 그린벨트 개발 시 개발의 적정성 검토 방안 논의  (20:40) 런던 출발	Josh Allen Associate Planner
5월26일(일)		인천	(17:25) 인천 도착	

### III. 수행사항

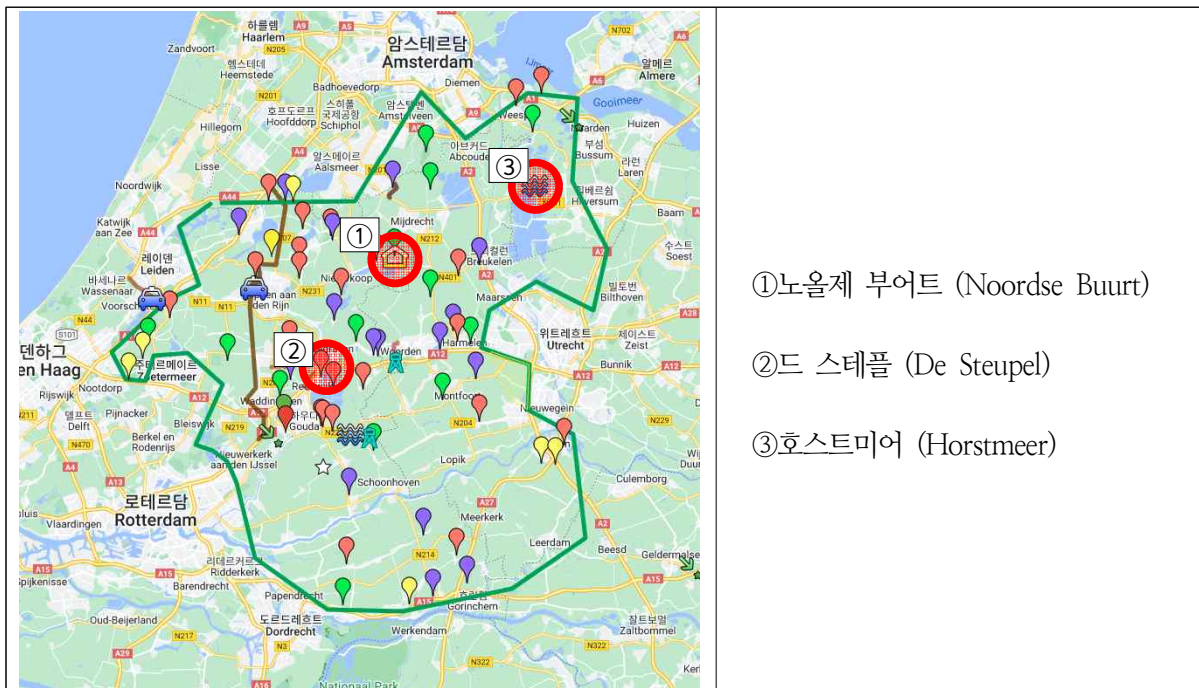
#### 1. 네덜란드 Groene Hart 답사 및 현장 조사

□ 일정 및 장소: 2024년 5월 20일 / 네덜란드 Groene Hart 일대

□ 참석자

- 국토연구원(3인): 김중은, 유재성, 구지영
- 베를린 공대(1인): 김민지 박사 과정

□ 주요내용



<네덜란드 그린하트 내 주요 이슈 지역 및 답사지>

##### (1) 답사지 1: 노올제 부어트 (Noordse Buurt, 북쪽 동네)의 토탄 지형과 수위 조절

- 과거 연료를 위한 토탄 추출로 호수(네덜란드에서 볼 수 있는 독특한 호수 형태)가 된 Nieuwkoopse Plassen 가장자리의 구역 Noordse Buurt 구역

- 그린하우스 원예로 물 수요가 증가하면서, 수위가 낮은 호수의 부족한 물 공급을 인근 강의 오염수로 대체해야 하는 문제 발생
- 2009년, '2040 종합계획' 반영 결정 및 주요 프로젝트
  - Noordse Buurt 지역의 그린하우스에서 자연지역으로 변경
  - 지속 가능한 새로운 그린하우스원예구역 개발
  - 추가 430개의 주거 공급
  - 이후, 지역 종합계획 수립 및 경제 상황으로 주거 공급 프로젝트 지연
  - 2012년 새 계획
  - 새로운 프로그램의 도입과 점진적인 개발로의 변경
  - Noordse Buurt 지역의 자연지역 지정 취소 및 흩어진 원예를 갖춘 농지로의 전환
  - 2014년, 지방자치단체의 대부분 원예회사 매입
  - 총 46개의 원예회사 자발적으로 지자체에 매각
  - 일부는 이미 철거된 상태로 매각되어, 사실상 전환이 이미 시작됨
  - 총 15개의 원예회사가 새롭게 전환
  - 2014년 새 지자체 의회로 정권이 바뀌면서, 기존의 새로운 그린하우스 원예구역설정 취소

<답사지 1 현장 사진>



## (2) 답사지 2: 드 스테플(De Steupel)의 여름 별장 개발과 자연 보존 분쟁사례

- De Steupel 동네는 레크리에이션 형태의 주거 구역으로 2010년, 조닝플랜이 시작되면서 주민 공청회 열림
- 35개의 여름별장을 짓기위해, 공간계획에 따른 조닝플랜의 예외로 수립되었으나, 행정상의 절차로 취소된 후 2014년 새로운 조닝플랜이 수립됨
- 자연 보존 위원회와 주민의회가 자연 보존을 내세우며, 강력하게 반발되었고, 이들은 지자체가 이 동네의 서쪽 순환도로 건설비용을 위해 주거지 건설을 허락한다고 주장. 이후, 지자체, 지방의 모든 조닝플랜이 취소됨
- 2016년 새로운 플랜 수립 : 10개의 독립주택 건설, 이 곳의 독은 자연 친화적으로 조성될 것이며 자연 공간 또한 추가로 조성
- 기존의 플랜은 기존의 주거 지역 외 이 지방의 다른 곳에 조성될 것으로, 예외조항은 더 이상 필요없음
- 자연보존위원회의 추가 반발이 있었으나, 반영되지 않고 조닝플랜 유지
- 현재 이곳은 10채의 주거지가 있고, 35채의 여름 별장 이용은 제한되어 있음

<답사지 2 현장 사진>



### (3) 답사지 3: 호스트미어(Horstmeer)의 자연재해 방지 과제

- 주요 국가 자연 네트워크의 일부의 620헥타르 폴더(네덜란드 간척지)
- 인근 호수들의 수질 저하
- 심한 홍수시에 물 공급 부족으로 인근 건물과 농지 피해 우려.
- 물 저장과 자연 보존을 위해, 수자원관리위원회, 자연기념비의회, 지자체, 주민 그룹 참여의 프로젝트 진행
- 2007년부터 프로그램들 진행
- 호수 가장자리 수위 올리는 방법으로 해결 시도
- 주민들의 불안 증대 및 액티비스트들의 반발
- 2014년의 건물과 자연에 서로 다른 수위로 결정
- 2017년, 2014년의 결정으로 프로젝트 마무리

<답사지 3 현장 사진>



## 2. TU Delft(Technische Universiteit Delft) 방문 및 전문가 자문

□ 일정 및 장소: 2024년 5월 21일/ Technische Universiteit Delft

### □ 참석자

- 국토연구원(3인): 김중은, 유재성, 구지영
- TU Delft(Technische Universiteit Delft)(2인): dr. F.L. Hooimeijer (Fransje) 교수, 임이랑 박사
- 베를린 공대(1인): 김민지 박사 과정

### □ 주요내용

- 네덜란드 지형적 특성과 전통적 도시계획의 특성
  - 토지의 습한 특성으로, 네덜란드의 독특한 지형 형태인 폴더(polder)가 발달. 폴더는 물을 통제할 수 있는 제방을 설치하여 만든 간척지로, 이 과정에서 다양한 이해관계자가 개입되면서 협상 문화가 자연스럽게 발달
  - 1901년 주택 법률 이전에는, 자유로운 분위기로 지자체와 주민들 간의 상호간의 약속을 바탕으로 건축이 진행됨
- 공간 계획의 발전
  - 1958년 계획 : 그린하트와 주변 도시와의 명확한 관계와 확장이 가능한 곳의 정의
  - 1966년 계획 : 도시들 간의 연결
  - 1976년 계획의 명확한 컨셉
    - A. 확실한 코어를 중심으로 집중된 형태
    - B. 완전히 분산된 형태
    - C. A와 B를 섞은 다핵을 중심으로 확장된 형태
  - 1992년 계획, 대규모의 신도시가 개발됨
  - 2002년 계획
- 자연의 가치 및 농지
  - 도시화가 진행된 공간들 사이사이에 버퍼존을 두는 것은 녹지, 자연 및 농업의 가치를 높게 두는 것에서 바탕. 예시로, 암스테르담의 도시 형태는 손가락처럼 생겼으며, 손가락 사이사이의 녹지 공간이 자리함
  - 농지의 개발에 관한 압력은 네덜란드에도 있으나, 세계 2위의 농업 수출국인 만큼 전통적인 농지에서 산업화된 농지로의 개발이 많이 진행

○ 도시계획의 거버넌스

- 중앙부처가 주도적으로 계획을 진행한 (58년, 66년, 76년, 92년)의 계획과 달리, 자유 정부의 집권 이후 지방 분권화가 진행되면서 5번째 계획(2002)은 공식적으로 통과되지 못함
- 지방분권화로 중앙, 지방, 시/군 단위의 세 단위 중 위의 통과되지 못한 계획을 지방과 시/군에서 넘겨받아서 이행 해옴. 지방분권화는 많은 비평을 받은 이후, 중앙부처에서 통합된 계획을 올해 수립
- 그린하트와 관련된 프로젝트는 내무부에서 담당하는 16개의 노백스 프로그램 중 하나로 진행됨

○ 주택 문제

- 지난 20년간 신도시 개발보다는 도시 중심부 내부의 밀도를 높이는 재개발에 초점이 맞춰 저옴.
- 5번째 공간계획에 나온 것과 마찬가지로 도시의 경계는 매우 명확하게 정의되어 있고, 주거 공급 시 우선적으로 도시 내부에 조성하고, 신도시를 개발할 경우에는 76년의 C와 같은 형태로 개발을 진행함

<자문회의 사진>



### 3. Bestuurlijk Platform Groene Hart 방문 및 전문가 자문

□ 일정 및 장소: 2024년 5월 22일/ Provincie Utrecht Bestuurlijk Platform Groene Hart

#### □ 참석자

- 국토연구원(3인): 김중은, 유재성, 구지영
- Bestuurlijk Platform Groene Hart(1인): Patricia Braaksma manager of the Coördinatie Bureau Groene Hart
- 베를린 공대(1인): 김민지 박사 과정

#### □ 주요내용

- 1. 그린하트
  - 1958년 계획으로 그린하트가 지정이 됨
  - 농업의 비중이 가장 높음 (70%)
  - 그린하트를 둘러싸는 도시의 인구 총합이 700만명 정도로, 면적은 파리와 유사함
  - 거버넌스는 국가 정책에 지방, 시/군의 지방자치단체, 수자원위원회 및 그린하트 관리 오피스가 함께 관리함
  - 2000년대 이전의 탑다운 방식의 거버넌스와 그 이후부터 2013년 사이에 심하게 진행된 지방분권화 되어 생긴 바텀업 방식이 융화되어옴
- 2. 개발에 대한 압박과 보존
  - '개발 속의 보존'이란 컨셉으로 개발의 압박과 보존을 관리함
  - 그린하트의 가치는 열린 공간으로서의 갖는 점이 독특함. 이를 위한 노력으로는, 고속도로가 건설되지 않았고, 철로는 터널을 통해 연결함. 하지만, 이에 대한 압박이 많음
  - 시민들은 보존하는 것을 우선가치로 인식함
- 3. 지형적 특징
  - 토탄 지형은 산화로 인해 자연적으로 습해지고, 작물을 재배하기 어려운 토지 지형임
  - 사실상 기를 수 있는 것은 잔디 밖에 없으며, 소를 위해 잔디를 한 종으로만 키워 생태계의 다양성은 확보되지 않음. 반면, 그린하트 인근의 도시로 질 좋은 치즈, 버터, 우유가 그린하트에서 공급됨
  - 토탄 지형은 자연적으로/개발에 의해 해수면 아래로 더 수위가 낮아졌으며, 이로 인해 과거 물과 땅을 관리하는 수위 조절 방식이 일부 지역에서는 중단됨

- 4. 그린하트의 역할과 이미지
  - 인근 도시들에 레크리에이션 기능과 도시의 열을 식혀주는 기능을 하고, 농지 및 레크리에이션의 역할의 균형이 중요함
  - 농지 및 목가적인 이미지는 그린하트의 상징적인 이미지이며, 렘브란트, 몬드리안과 같은 유명화가들의 작품에서도 드러남
  - 농지의 면적(70%가량)대비, 경제적인 역할(41%)은 미흡한 편임. 대부분 가족 운영 회사이고, 도시의 고급 기술을 요구하는 회사의 형태와 다르게 전통적인 방식의 회사가 많음
- 5. 개발에 대한 압박
  - 이민자의 유입, 네덜란드-독일 경제 구역 연결 인근 산업시설 등으로 인한 추가적인 개발 압박이 많음
  - 지자체의 재량으로 건축허가가 진행되는데, 국가적인 정책이 매우 강력하게 작동하지 않아, 지자체마다 다른 결정이 나기도함
- 6. 노백스 프로그램
  - 토탄 지형에 따른 사안들과 복잡한 거버넌스로 인해 노백스 프로그램이 운영됨
  - 프로그램 매니저는 이 프로그램으로 많은 성과를 이뤄냈다고 표현함
  - 박물관이 아닌 살아있는 공간으로서의 관리가 중요함
  - 모든 이해관계자가 포함되어 의사 결정에 참여하는 것이 중요
- 7. 그린하트 관리 오피스
  - 총 6명이 근무하고, 각기 다른 지방자치단체에 소속됨
  - 논의 사항이 있는 곳을 담당하는 자치 당국이 모두 참여를 주도하는 의사 결정과정을 진행함

<자문회의 사진>



## 4. Save Greater Manchester Green Belt 방문 및 현장답사

□ 일정 및 장소: 2024년 5월 23일/ Rochdale Save Greater Manchester Green Belt(SGMGB)

### □ 참석자

- 국토연구원(3인): 김중은, 유재성, 구지영
- SGMGB(3인): Gordon Tilstone SGMGB Ltd 재무 및 SOS-Save Our Slattock Greenbelt Group 의장, Zoe Sherlock SGMGB 의장, Ian Briggs

### □ 주요내용

- SGMGB 역할과 성과
  - Save Greater Manchester's Greenbelt (SGMGB)는 맨체스터 지역의 그린벨트를 보호하고 유지하기 위해 설립된 시민단체
  - 이 단체는 무분별한 도시 확장을 방지하고, 환경을 보호하며, 지속 가능한 발전을 촉진하기 위해 활동
  - 지역사회와 협력하여 주민들의 의견을 수렴하고, 정책 결정자들에게 그린벨트 보존의 중요성을 강조
    - 지역사회와 협력하여 여러 차례의 공청회 및 상담회를 통해 주민들의 의견을 수렴하고, 일부 지역에서 그린벨트 해제 계획을 철회하거나 수정하는 데 기여
    - 교육 및 홍보 활동: 환경 인식을 높이기 위해 다양한 교육 및 홍보 활동을 진행
    - 정책적 영향: 정책 결정자들에게 그린벨트 보존의 중요성을 강조하여 지속 가능한 발전을 촉진하고자 노력
- 지역의 그린벨트 개발 사례
  - 위치: 해당 부지는 Royton과 Middleton 사이에 있으며, Oldham과 Rochdale 지방 자치 단체 구역 경계를 가로지름. 부지의 크기는 약 200Ha로, A627(M) 2번 교차로 북쪽과 남쪽에 두 개의 별도 구역으로 나뉘짐
  - 제안된 개발 계획: 고용 공간 개발, 주택개발, 공공교통 및 자전거 도로, 커뮤니티시설, 레저 및 오락 시설 등
  - 실행 계획
    - 단계적 개발: 주택 개발은 북쪽과 남쪽 구역으로 나뉘어 단계적으로 진행. 북쪽 구역의 주택 개발은 약 12년, 남쪽 구역은 약 8년 동안 진행예정. 고용 공간 개발은 약 8~9년 소요 예정
    - 교통 인프라 개선: 주요 교차로와 도로의 신호 개선, 확장 등을 포함한 교통 인프라 개선 작업이

병행. Thornham Lane과 Boarshaw Lane의 재포장 및 보행자와 자전거 이용자를 위한 교차로 개선 작업 포함. Rochdale와 Oldham을 연결하는 15분 간격의 새로운 버스 노선 도입, Stakehill 산업 단지의 피크 타임 배차 개선 등이 계획됨.

- 해제배경 및 필요성

- National Planning Policy Framework 지침을 기반으로 맨체스터 마스터플랜 ‘Places for Everyone, PFE’의 목적인 주택 및 고용 토지 공급 부족을 충족하는 가장 지속 가능한 그린벨트 부지 선별함
- 이 부지를 활용한 경제 개발은 영국의 지역 불균형을 완화하고자 하는 ‘레벨링 업’(Levelling-up) 정책에 기여

o 회의 중 논의된 주요 쟁점 및 의견

- 해당 사업은 재정 자본 부족 문제가 존재 하며, 이는 개발 우선 순위와 관련된 여러 문제로 연결
- 브라운필드 사이트 우선 정책: 브라운필드 부지를 우선적으로 개발해야 하지만 아래 이유들로 인해 실행이 어려움
  - 등록 정보의 업데이트 부족: 대체로 브라운필드 부지의 등록 정보가 오래되어 개발 잠재력을 파악하기 어려움
  - 개발자 선호도: 개발자들은 초기 건설 비용이 적게 들고 처리 작업이 필요 없는 그린벨트 부지를 선호. 이는 맨체스터 정부가 주요 개발자들의 투자에 의존하기 때문에 발생하는 문제로, 개발자들은 수익성이 높은 부지를 선택할 권한이 있음
- 지역 규모 (regional) 계획의 공백
  - 영국은 중간 규모의 개발을 위한 행정 메커니즘이 없으며, 대신 지역 계획과 전략적 계획에 의존
  - 자치구 간 책임 회피와 여러 자치구에 걸쳐 있는 그린벨트 부지를 관리하기 어려움
  - 그린벨트 개발을 필요로 하더라도, 지방정부는 책임을 인접 지방정부로 넘기려는 경향이 있음
- 재정 상태 강화를 위한 주택 건설
  - 맨체스터 정부의 주택 건설 선호는 재정 확보를 위함이며, 새로운 주거단지에 따른 new homes premium과 지방세 (Council tax) 수익을 얻을 수 있기 때문
- 고급주택 문제
  - 주 주택형태로 제안된 고급주택은 기존 주민들이 필요로 하는 주택 유형이 아니며, 이는 지역 사회의 실제 요구를 반영하지 못함

<자문회의 및 현장답사 사진>



## 5. University College London, Bartlett School of Architecture 방문 및 전문가 자문

□ 일정 및 장소: 2024년 5월 24일/ University College London(UCL)

□ 참석자

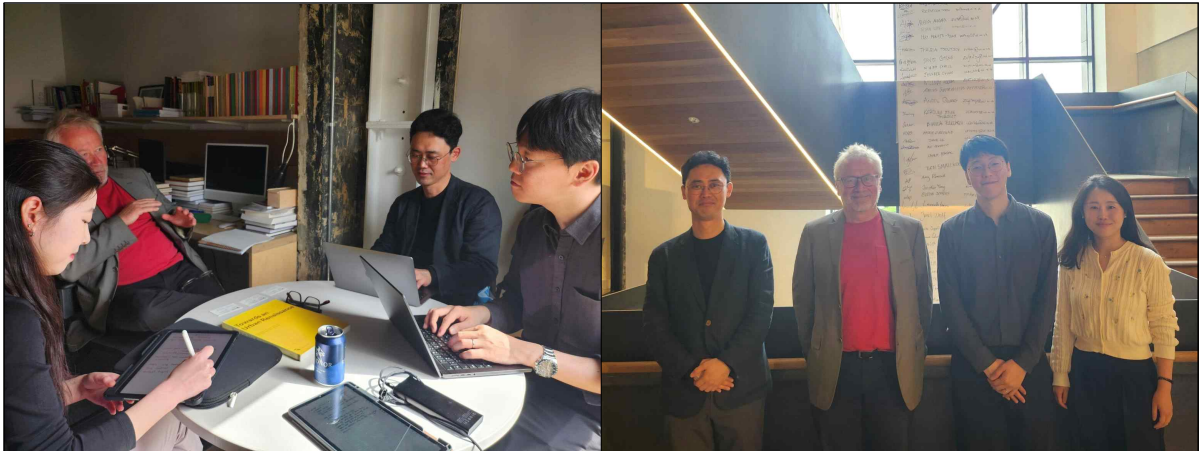
- 국토연구원(3인): 김중은, 유재성, 구지영
- UCL(1인): Peter Bishop 교수

□ 주요내용

- 그린벨트 정책의 유래
  - 그린벨트 정책은 두 가지 목표를 달성하기 위해 도입됨: 도시의 무분별한 확산(urban sprawl) 방지, 시골의 경관과 환경 보존
  - 1908년부터 1939년까지 런던 시는 그린벨트를 형성하기 위해 창의적인 방식으로 토지를 구매하거나, 획득하거나, 기부받음
  - 이는 시 당국이 그린벨트를 도시의 자원 중 하나로 인식했음을 의미
- 그린벨트 역할의 변화
  - 1945년, National Planning System의 도입으로 인해 그린벨트에서 개발을 제한하기 위해 토지를 구매할 필요가 없어짐
  - 런던시가 그린벨트 부지의 선택과 관리를 적극적으로 수행하지 않으면서, 그린벨트는 더 이상 도시의 자원으로 간주 되지 않고 단순히 사람들이 런던에 들어오는 것을 막는 수단으로 인식됨
  - 그럼에도 불구하고 이는 전후 정책과 맞물려 인구를 분산시키고, 그린벨트 내외부에 새로운 도시를 개발하려는 움직임에 도움을 줌
  - 1990년대에 런던이 다시 성장하기 시작하면서 경제 개발과 그린벨트 보호의 균형을 맞추려는 움직임이 시작됨
  - 인구 증가와 도시 확장으로 인해 그린벨트 해제에 대한 압력이 증가하고 있지만 도시 경계 확장과 개발 압력은 그린벨트의 본래 목적을 훼손할 수 있음
- 새로운 기능의 수용
  - 현대의 영국의 그린벨트 관리에서 중요한 질문은 물, 에너지, 생태계와 관련된 새로운 기능을 어떻게 수용할 것인가 임

- 개발보다는 경관을 관리하는 과제가 주어졌다는 점에서, 이는 산업화 이전 시대의 계획자들이 직면했던 상황과 유사함
- 재정 확보 방안
  - 그린벨트를 관리하고 강화하기 위해서는 자금이 필요
  - 이를 위해 그린벨트 개발의 특정 부분에서 개발 가치를 거두고, 이익을 다른 방식으로 회수하는 방안 고려 필요
  - 예를 들어, 각 부지별로 고정된 가치를 설정하고, 해당 부지에서 개발이 이루어질 때 순 가치 변화가 없도록 보장하는 방안 고안 필요
- 그린벨트는 생태계 보호와 지역 사회 발전을 동시에 도모하는 공간으로 재정립되어야 하며, 새로운 기술과 혁신을 통해 그린벨트의 기능을 강화하고, 지속 가능한 모델 구축 필요

<자문회의 사진>



## 6. Land Use 방문 및 전문가 자문

□ 일정 및 장소: 2024년 5월 25일/ Land Use (LUC)

□ 참석자

- 국토연구원(3인): 김중은, 유재성, 구지영
- LUC(1인): Josh Allen Associate Planner

□ 주요내용

- LUC 기관 소개
  - World Wildlife Fund(WWF)의 창립자 Max Nicholson이 세운 환경컨설팅 업체이며, 1966년에 설립된 이래, 복잡한 토지이용 변화에 대한 독립적이고 객관적인 조언을 제공
  - 이해(Understand): 지역 계획 증거 수집, 사이트 찾기 및 타당성 조사, 지도 및 데이터 분석, 생태학적 조사 등.
  - 설계(Design): 조경 건축, 개발 계획, 도시 디자인 및 장소 만들기, 영향 평가, 생태학적 개선 등.
  - 안내(Guide): 경관 및 공원 관리, 전략적 계획 및 평가, 농촌 및 농업, 자연 회복, 녹색 및 청색 인프라, 정책 연구 및 교육, 기후 및 탄소 관리 등.
  - CPRE와 같은 반대 단체들은 LUC와 긍정적인 관계를 유지하고 있으며, LUC를 객관적인 조직으로 인식하고 있음
  - 해제 반대 단체들은 개발이 진행될 것임을 잘 알고 있으며, 개발자들 자체에 반대하는 것이 아닌 지역 결정에 장애가 되는 분열된 시스템에 더 불만을 가지고 있음
  - LUC는 영국 그린벨트의 1/3을 평가했으며, 이는 룩셈부르크 크기의 약 두 배에 해당
  - 연구 대상 지역은 케임브리지, 옥스퍼드, 버밍엄, 맨체스터, 뉴캐슬과 같은 작은 도시들을 포함
- 그린벨트 배경 및 목적
  - 그린벨트의 초기 도입 목적은 핵심 도시 외곽에 새로운 도시 개발을 촉진하는 것
  - 그린벨트는 본질적으로 환경 정책이 아닌 도시계획 정책임
  - 그러나 새로운 도시 개발이 이루어지지 않아 그린벨트는 성장 촉진 없이 보호주의 정책으로 전락
- 그린벨트 해제와 개발
  - 적절한 용도의 개발: 특별한 경우로 간주되지 않으며, 추가적인 절차가 필요하지 않음
  - 부적절한 용도의 개발: 그린벨트에서 특별한 경우로 간주
  - 예외적인 경우: 본질적으로 그린벨트를 해제하는 것. 이를 위해서는 해당 부지가 지역 계획(local

- plan) 보다 상위인 strategic plan에서 지정되어야함
- 두 번째와 세 번째 범주는 초기 그린벨트 지정 이유와 비용 및 혜택을 평가하는 논리에 기반
- 그린벨트 개발 정당화 절차
    - 성장 규모 파악: 원하는 성장 규모를 식별
    - 가용 토지 활용: 가용 토지를 통해 얼마나 성장이 가능한지 파악
    - 이웃 지방정부 협력: 부족할 경우 인근 지역 당국에 토지 요청
    - 브라운필드 우선 고려: 브라운필드(기존 개발지)를 우선적으로 고려하고, 이미 도시화되고 교통 연결이 좋은 지역을 우선시
    - 그린벨트 개발 고려: 마지막으로 그린벨트 개발을 고려하며, 새로운 그린벨트 경계의 연속성 및 영향을 받는 이해관계자에 대한 보상을 고려함
  - 투기적 개발 증가
    - 그린벨트에서 투기적 개발이 증가하고 있으며, 개발자들은 ‘희망 가치(Hope Value)’를 통해 실질적인 개발 없이도 토지 가격 상승으로 이익을 얻음
  - 통합적 계획 접근 필요성
    - 그린벨트 개발을 고려할 때, 공간계획과 환경 관리를 이분법적으로 나누기보다는 통합적으로 접근 필요
  - 현재 그린벨트 개발 정당화 절차
    - 현존하는 그린벨트 개발 정당화 절차는 가장 객관적이고 체계적인 방법이지만, 더 나은 전략적 지역 계획이 필요함

<자문회의 사진>

