I·SEOUL·U
너와 나의 서울

발 간 등 록 번 호
51-6110000-002424-14

알기 쉬운

도시계획 용어집

2021



서울특별시

알기 쉬운

도시계획 용어집

2021

2020.12

서울특별시 도시계획국
도시계획상임기획단

발간사

서울은 전 세계에서 유례없는 급속한 성장을 이루어 낸 도시입니다. 고도성장 과정에서 경관훼손, 역사문화자원 멸실, 공동체 와해 등의 도시문제를 겪기도 하였지만 지난날의 공과(功過)를 밑거름으로 시시각각 변화하는 여건에 대응해나가며 이제는 대한민국을 넘어 세계적인 도시로 발돋움했습니다. 현재 서울은 천만시민의 삶의 터전이자 다양한 문화가 공존하는 세계적인 도시경쟁력을 지닌 명실상부한 대한민국의 수도입니다.

이러한 과정의 중심에 서울의 도시계획이 있었습니다. 도시계획은 도시경쟁력 향상뿐만 아니라 시민의 삶의 질 제고까지 현재 서울의 모습을 갖추는데 큰 영향을 미쳤으며, 그 중요성은 나날이 높아지고 있습니다.

도시계획은 지금까지 공공의 영역으로 여겨져왔으나 이제는 시민의 목소리를 듣고 시민과 함께 수립해 나가는 도시계획으로 패러다임이 전환되고 있습니다. 이에 따라 나날이 복잡하고 전문화되어가는 도시계획 분야의 용어 및 체계를 일반 시민들도 알기 쉽게 풀어 설명할 필요성이 대두되었습니다.

서울특별시 도시계획국에서는 2008년부터 도시계획 용어와 체계를 삽화와 함께 풀어내 설명한 '알기쉬운 도시계획 용어 · 절차 서비스'를 서울도시계획포털을 통해 제공하기 시작하였으며, 2010년에는 이러한 용어와 절차가 수록된 『알기쉬운 도시계획 용어집』을 최초로 발간하였습니다.

2015년 제3차 개정판부터는 도시계획상임기획단에서 용어집 제작 및 유지관리를 전담하고 있으며, 2016년 제4차 개정판에서는 삽도 및 구성을 전면개편하고 네이버와 제휴를 통한 온라인 서비스를 최초로 시행한 바 있습니다.

이번에 발간하는 『2021 알기쉬운 도시계획 용어집』은 2016년 이후 개정된 법·제도를 전면적으로 검토하고 반영하였습니다. 더불어 자문회의를 통해 선정된 용어를 신규 수록하여 그간의 도시계획 분야 패러다임을 반영하고자 했습니다. 또한 책자의 구성방식을 개선하여 보다 독자의 입장에서 좀 더 편리하고 알기 쉽게 읽히도록 하였습니다.

『2021 알기쉬운 도시계획 용어집』을 통해 관련 분야 종사자뿐만 아니라 도시계획에 관심 있는 모든 시민에게 도움이 되는 참고 자료가 되기를 진심으로 바라며, 앞으로도 도시계획 관련 용어를 알기 쉽게 제공하기 위해 노력하겠습니다.

서울특별시 도시계획국장

이 정 화

차 례

알기쉬운 도시계획 용어

001 가로구역별 건축물의 높이 제한 3
002 개발권양도제 (TDR) 4
003 개발밀도관리구역 5
004 개발부담금 6
005 개발행위허가 7
006 개발행위허가제한지역 8
007 개별공시지가 9
008 건축물대장 10
009 건축물의 용도 11
010 건축물의 용도변경 12
011 건축선 14
012 건축허가 및 착공 제한지역 16
013 건축협정 17
014 건폐율 18
015 결합정비사업 19
016 경관계획 20
017 경관협정 22
018 계획단위개발 (PUD) 23
019 공개 공지 24
020 공동이용시설 25
021 공동주택 27
022 공영개발사업 28
023 공원녹지 29
024 과밀부담금 31
025 관리처분계획 32
026 광역교통시설 부담금 33
027 광역도시계획 35
028 교육환경보호구역 36
029 교통영향평가 ((구)교통영향분석·개선대책) 37
030 교통유발부담금 38
031 구분지상권 40
032 국민주택 41
033 국토계획 42
034 국토이용정보체계 43
035 군사기지 및 군사시설 보호구역 44
035-1 비행안전구역 45
035-2 대공방어협조구역 46
036 근린생활시설 47
037 근린주구 49
038 기반시설 51
038-1 도로 (국토계획법) 53
038-2 도로 (건축법) 56
038-3 도로 (도로법) 58
038-4 광장 60
038-5 공원 61
038-6 녹지 62
038-7 유원지 63
038-8 공공공지 64
038-9 공동구 65
038-10 유수지 66
039 기반시설부담구역 67
040 기반시설연동제 68
041 기부채납 69
042 기업도시 70
043 난개발 71
044 노후·불량건축물 72
045 농업진흥지역 74
046 단독주택 75
047 대수선 76
048 대중교통지향형 개발 (TOD) 77
049 대지 78
050 도로구역 80
051 도로율 82
052 도시·주거환경정비기본계획 83
053 도시개발사업 84
054 도시계획변경 사전협상 86
055 도시계획사업 87
056 도시계획상임기획단 88
057 도시계획시설 89
058 도시계획시설 중복 · 복합화 90
058-1 중복결정 91
058-2 입체적 결정 92
058-3 공간적 범위 결정 93
059 도시계획위원회 94

차 례

알기쉬운 도시계획 용어

059-1 도시·건축공동위원회 96
059-2 건축위원회 97
060 도시공원 98
061 도시관리계획 100
062 도시기본계획 102
063 도시연담화 104
064 도시재생 105
064-1 도시재생전략계획 107
064-2 도시재생사업 108
064-3 도시재생 인정사업 110
065 도시형 생활주택 111
066 등기사항증명서 ((구)등기부 등본) 112
067 땅콩집 113
068 리모델링 (Remodeling) (건축법) 114
069 리모델링 (Remodeling) (주택법) 116
070 맞벽건축 117
071 매수청구권 118
072 문화산업단지 119
073 문화재보호구역 120
074 물류단지 122
075 민간투자사업 124
075-1 수익형 민간투자사업 (BTO) 125
075-2 임대형 민간투자사업 (BTL) 126
076 발코니 (Balcony) 127
077 버스전용차로 128
078 베드타운 (Bed Town) 129
079 복합용도개발 (MXD) 130
080 분양가상한제 132
081 비오톱 (Biotope) 134
082 빈집정비사업 136
083 사도 (私道) 138
084 사회기반시설 (SOC) 139
085 산지 140
086 상수원보호구역 141
087 성장관리방안 142
088 세계측지계 143
089 소규모주택정비사업 144
089-1 자율주택정비사업 145
089-2 가로주택정비사업 146
089-3 소규모재건축사업 147
090 수도권정비계획 148
091 수질오염총량제 150
092 수치지도 151
093 스마트도시 (Smart City) 152
094 신도시주의 (New Urbanism) 154
095 실버타운 (Silver Town) 156
096 썬큰가든 (Sunken Garden) 157
097 압축도시 (Compact City) 158
098 어린이 보호구역 159
099 역도시화 160
100 역세권 161
101 연면적 163
102 열람공고 164
103 오피스텔 166
104 용도구역 167
104-1 개발제한구역 169
104-2 도시자연공원구역 171
104-3 시가화조정구역 172
104-4 수산자원보호구역 173
104-5 입지규제최소구역 174
105 용도용적제 176
106 용도지구 177
106-1 경관지구 179
106-2 고도지구 180
106-3 방화지구 181
106-4 방재지구 182
106-5 보호지구 183
106-6 취락지구 184
106-7 개발진흥지구 185
106-8 특정용도제한지구 186
106-9 복합용도지구 187
106-10 문화지구 189
107 용도지역 191
107-1 도시지역 193

차 례

알기쉬운 도시계획 용어

107-2 주거지역 194
107-3 상업지역 195
107-4 공업지역 196
107-5 녹지지역 197
107-6 관리지역 198
107-7 농림지역 199
107-8 자연환경보전지역 200
108 용적률 202
109 워터프론트 (Waterfront) 204
110 유료도로 205
111 인구집중유발시설 206
112 일조권 208
113 임대주택 209
113-1 공공임대주택 210
113-2 민간임대주택 211
113-3 공공지원민간임대주택 ((구)기업형임대주택) 212
114 입체환지 213
115 자연재해위험개선지구 214
116 자전거전용도로 216
117 장기미집행 도시계획시설 218
118 재정비촉진사업 ((구)균형발전사업) 219
119 전매제한 221
120 전원도시 (Garden City) 223
121 접도구역 224
122 정비사업 225
122-1 주거환경개선사업 227
122-2 재개발사업 229
122-3 재건축사업 231
123 젠트리피케이션 (Gentrification) 233
124 주차장 설치기준 완화구역 234
125 준주택 236
126 중심업무지구 (CBD) 237
127 지구단위계획 238
128 지리정보시스템 (GIS) 240
129 지목 241
130 지식산업센터 ((구)아파트형 공장) 244
131 지적공부 245
132 지형도면 246
133 체비지 247
134 택지 248
135 택지개발사업 249
136 토지 공개념 250
137 토지 등의 수용 및 사용 251
138 토지가격비준표 253
139 토지거래허가구역 254
140 토지부담률 (감보율) 255
141 토지의 형질 변경 256
142 토지이용계획확인서 257
143 토지적성평가 258
144 특별가로구역 260
145 특별건축구역 261
146 특별계획구역 263
147 표준지공시지가 265
148 필로티 266
149 필지 267
150 한계심도 (Depth Limits) 268
151 현황도로 269
152 환경개선부담금 270
153 환경영향평가 271
154 환지 273

부 록

도시계획 일반

Ⅰ. 국토공간계획의 체계 277
국토 및 지역계획 279
1. 국토계획 279
2. 수도권정비계획 281
3. 광역도시계획 283
도시계획 285
4. 도시기본계획 286
5. 생활권계획 288
6. 도시관리계획 290
7. 도시·주거환경정비기본계획 291
8. 도시재생전략계획 293
건축계획 294

Ⅱ. 도시관리계획 295
1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획 295
2. 기반시설계획 298
3. 지구단위계획 301

Ⅲ. 도시계획사업계획 등 303
1. 택지개발계획 303
2. 도시개발사업계획 305
3. 재정비촉진계획 307
4. 정비계획 311
5. 도시재생활성화계획 314

Ⅳ. 개발행위허가 / 건축허가 316
1. 개발행위허가 316
2. 건축허가 318

색 인

알기쉬운 도시계획 용어

ㄱ

가각전제 54
가격배율 9, 253
감보율 255
감정평가 265
개발이익 6
개축 76
건축지정선 15
건축한계선 15
건축물부설광장 60
건축비 133
건축선의 세분 15
경관광장 60
경관녹지 62
계획관리지역 192, 198
고가도로 53
고속국도 59
공간시설 51
공공·문화체육시설 51
공공시설 52
공공청사 207
공관 75
공용시설보호지구 183
공익용산지 140
공장용지 242
공중권 40
공지 24
공항시설보호지구 183
과밀억제권역 149
과소필지 73
관광·휴양개발진흥지구 178, 185
광로 54
광역시설 51
광천지 242
교차점광장 60
교통·재해·인구영향평가 272
교통시설 51
교통영향분석·개선대책 37
교통운영체계관리 128
교통혼잡 특별관리구역 39
구거 243
구도 59
국가도로망 81
국민임대주택 210
국지도로 54
국토종합계획 42
군도 59
군사기지 44
군사시설 44
균형발전촉진지구 310
근린공원 99
근린광장 60
근린상업지역 195
기념물 120
기숙사 27
기업형임대주택 212
기존주택매입임대주택 210
기존주택전세임대주택 210
기준용적률 203

ㄴ

노인주거복지시설 156
농업보호구역 74
농업진흥구역 74
뉴타운사업 310

ㄷ

다가구주택 75
다세대주택 27
다중주택 75
단독주택 재건축사업 232
답 242
대 242
대로 54
대지와 대의 구분 267
도경관계획 20
도로모퉁이의 길이 54
도로보전입체구역 80
도로의 구분 53
도로의 노선번호 55
도미토리타운 129
도시교통정비지역 39
도시농업공원 99
도시재생기획단 106
도시재생선도지역 109
도시재생위원회 94
도시재생특별위원회 106
도시재생혁신지구 109
도시재생활성화계획 107
도시재정비위원회 95
도시첨단물류단지 123
도시환경정비사업 311
도심형 뉴타운 310
도종합계획 42
등록문화재 121

ㄹ

리모델링이 쉬운 구조 115

ㅁ

메갈로폴리스 104
메트로폴리스 104
메트로폴리탄 104
목장용지 242
묘지공원 99
무형문화재 120

색 인

알기쉬운 도시계획 용어

문화공원 99
문화산업 119
문화산업진흥지구 119
문화재 120
물류시설 123
미관지구 179
민속문화재 121

ㅂ

방재시설 51
베란다 127
벽면지정선 15
벽면한계선 15
보건위생시설 51
보류지 247
보전관리지역 198
보전녹지지역 197
보전산지 140
보조간선도로 54, 217
보존지구 183
보행자 우선도로 53
보행자 전용도로 53
복권발행업 190
복합개발진흥지구 185
부문별계획 42
부설주차장 234
분양원가연동제 132
분양전환공공임대주택 210

ㅅ

사선에 의한 높이제한 3
사적지 243
사전환경성검토 272
산업·유통개발진흥지구 185
산지경관 140
산지전용 140
상대농지 74
상업적 젠트리피케이션 233
상한용적률 203
생산관리지역 192, 199
생산녹지지역 85, 197
생태계보호지구 183
생활권공원 99
소공원 99
소로 54
수도용지 243
수변공원 99
수산자원보호구역 173
수치지도 151
시·군경관계획 20
시·군종합계획 42
시가지경관지구 179
시가지방재지구 182
시가화조정구역 172
시도 59
시장정비사업 심의위원회 95
신시가지형 뉴타운 310
실버산업 156

ㅇ

아파트 27
아파트형 공장 244
어린이공원 99
역사공원 99
역사문화환경보호지구 183
역세권의 범위 162
역전광장 60
연결녹지 62
연립주택 27
영구임대주택 210
예비항공작전기지 45
완충녹지 62
용도구역의 유형 167
용도지구의 유형 178
용도지역지구제 296
우선사업구역 220
위성도시 129
유비쿼터스 도시 153
유통·공급시설 51
유통상업지역 195
유형문화재 120
인텔리전트 시티 130
일반공업지역 188
일반국도 59
일반도로 53
일반물류단지 123
일반상업지역 195
일반주거지역 194
임시지정문화재 121
임야 242
임업용산지 140
입체적 도로구역 80

ㅈ

자동차 전용도로 53
자연경관지구 179
자연공원 61
자연녹지지역 197
자연방재지구 182
자연보전권역 149
자연재해위험개선지구 정비계획 214
자연취락지구 184
자전거 우선도로 217
자전거 전용차로 217
자전거·보행자 겸용도로 217
잡종지 243
장기전세주택 210

색 인

알기쉬운 도시계획 용어

재건축부담금 232
재축 76
재해취약성분석 215
전 242
전략환경영향평가 272
전술항공작전기지 45
전용공업지역 196
전용주거지역 194
절대농지 74
정비기반시설 226
정상지가상승분 6
제한보호구역 44
젠트리피케이션 233
조망가로특화경관지구 179
존치지역 220
종교용지 243
주간선도로 54
주거개발진흥지구 185
주거전용면적의 산정방법 41
주거중심형 뉴타운 310
주거환경관리사업 311
주제공원 99
주차장 242
주택재개발사업 225, 311
주택재건축사업 225, 311
주택접도율 73
준공업지역 196
준보전산지 140
준주거지역 194
중로 54
중심대광장 60
중심상업지역 195
중심지형 재정비촉진지구 219
중요시설물보호지구 183
증축 76
증축의 규모 114
증축의 범위 115
지목의 구분 242
지방도 59
지속가능한 개발 158
지식산업센터 244
지역계획 42
지원시설 123
지원항공작전기지 45
지정문화재 121
지하광장 60
지하도로 53
지형도면 246
직주근접 161
집단취락지구 184
집산도로 54, 217

ㅊ

창고용지 242
철도용지 242
체육공원 99
체육용지 243
최고고도지구 180
최저고도지구 180

ㅌ

택지비 133
테라스 127
테크노폴리스 130
텔레포트 131
토지거래허가제 254
토지구획정리사업 85
토지부담률 255
토지이용계획서 257
토지이용확인원 257
토지적성평가 258
통제보호구역 44
투기과열지구 222
특별재생지역 109
특수도로 54, 217
특정개발진흥지구 185
특정경관계획 20
특정용도제한지구 186

ㅍ

표준지공시지가 265

ㅎ

학교시설보호지구 183, 186
학교용지 242
학교환경위생 정화구역 36
항공작전기지 45
해군기지구역 44
해군작전기지 44
행복주택 210
허용용적률 203
헬기전용작전기지 45
현상업 190
호수밀도 73
혼잡통행료 39
환경기초시설 51

A-Z

Air Rights 40
Biotope 134
BOO 124
BOT 124
BTL 124, 126
BTO 124, 125
CBD 237
Commuter Town 129

색 인

알기쉬운 도시계획 용어

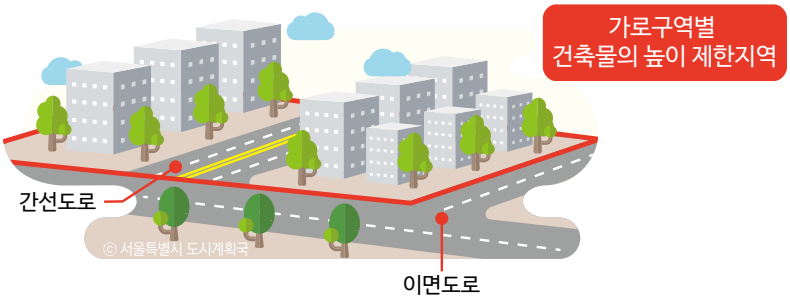
Compact City	158	MXD	130	SOC	139
Conurbation	104	Neighborhood Unit	49, 155	Sunken Garden	157
Counter Urbanization	160	New Urbanism	154	TDR	4
Environmental Impact Assessment	271	Piloti	266	TOD	77
Garden City	223	PUD	23	U-city	153
Green Belt	169	Remodeling	114, 116	Waterfront	204
GIS	240	School Zone	159		
GPS	240	Silver Town	156		

알기 쉬운

도시계획 용어

001
가로구역별 건축물의 높이 제한

도시의 위생적이고 쾌적한 환경을 확보하고, 도시미관과 토지이용의 효율을 높이기 위해 가로구역별로 건축물의 높이를 지정·공고하는 제도



「건축법」에 따라 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)을 단위로 하여 건축물의 높이를 지정·공고하는 제도로서, 건축물의 높이는 도시관리계획 등 토지이용계획, 해당 가로구역이 접하는 도로의 너비, 상·하수도 등 간선시설의 수용 능력, 도시미관 및 경관계획, 해당 도시의 장래 발전계획 등을 고려하여 정한다.

가로구역별 건축물의 높이 제한의 세부기준은 지방자치단체의 조례에서 정하도록 하고 있다. 허가권자가 지방건축위원회의 심의를 거친 경우에는 가로구역별 건축물의 높이를 완화할 수 있으며, 동일한 가로구역일지라도 높이를 다르게 정할 수 있어 종전의 도로 사선에 의한 높이 제한*보다 합리적인 관리가 가능하다.

*건축물과 도로 및 인접지와의 경계선 등 지면으로부터 비스듬하게 그어 올라가는 경사선 이내로 건축의 높이를 제한하는 제도(2015. 5. 18.「건축법」 개정으로 삭제됨)

「서울특별시 건축 조례」에서 규정하고 있는 가로구역별 건축물 높이 제한은 다음과 같다.

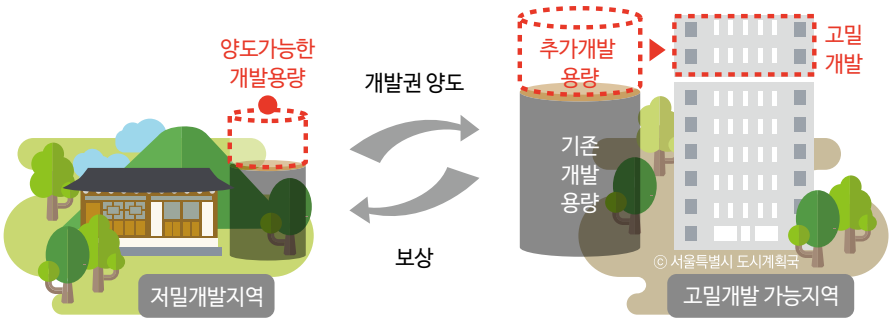
1. 제1종전용주거지역 안에서의 주거용건축물의 층수는 2층 이하로서 높이 8m 이하로 하며, 주거용 이외의 건축물의 높이는 2층 이하로서 11m 이하로 함
2. 상업지역·준주거지역·준공업지역·시가지·특화경관지구 및 시장이 도시경관 조성을 위해 필요시 지정한 가로구역별 건축물의 최고높이와 높이 기준은 시장이 지정·공고함
3. 단, 지구단위계획구역은 해당 건축계획의 기준, 정비구역은「도시 및 주거화경정비법」, 재정비촉지지구는「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 한양도성 역사도심은「서울특별시 한양도성 역사도심 특별지원에 관한 조례」에 근거하여 건축물의 최고높이를 정함
4. 가로구역별 건축물의 최고높이를 완화하여 적용할 필요가 있을 시에는, 위원회의 심의를 거쳐 최고높이를 완화하여 적용함

관련법규 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한),「동법 시행령」 제82조(건축물의 높이 제한)
「서울특별시 건축 조례」 제33조(가로구역별 건축물 높이 제한)

관련용어 가로구역, 사선에 의한 높이제한

002
개발권양도제 (TDR)

개발권과 소유권을 분리하는 개념으로서 관련 법·제도에 의해 개발이 제한되는 지역의 개발권을 고밀 개발이 가능한 지역으로 매매·양도할 수 있도록 하는 제도



개발권양도제(Transfer of Development Right; TDR)는 재산의 일부를 매매 또는 양도할 수 있다는 원리에 근거하여 토지개발권을 하나의 재산권으로 보아 이를 다른 필지로 이전하여 개발하는 것을 인정하는 제도이다. 개발권이양제라고도 한다.

즉, 특정지역의 개발을 해당 법규보다 강하게 제한할 필요성이 있을 때 침해되는 재산권에 대한 보상 차원에서 개발권(법적용적률과 현재 이용용적률의 차이)을 매매 또는 양도할 수 있도록 허용함으로써 토지소유자는 재산상의 손실을 만회할 수 있다.

예를 들어, 기준용적률이 300%로 지정된 400㎡의 부지가 있다고 가정해보자. 해당 부지에서 개발 가능한 연면적은 1,200㎡이다. 이 때 현황 건축물의 연면적이 1,000㎡라면 기준용적률에 의한 개발 가능한 연면적과 실제 연면적의 차이인 200㎡가 바로 다른 토지로 양도 가능한 개발권이 된다.

개발권양도제는 주로 문화재 보호나 환경보전을 위하여 활용되는 방식으로 1970년대 초에 미국 뉴욕에서 고안되어 활용되는 방식이다. 재정의 부담 없이 개인의 재산권을 보호할 수 있다는 장점이 있어 독일, 영국, 프랑스 등 수많은 국가에서 도입하고 있다.

개발권양도제를 적용하기 위해서는 개발권에 대한 법률적 정의와 이에 따른 새로운 등기제도의 도입이 필요하며, 구릉지와 같이 엄격한 규제가 적용되고 있는 지역의 개발권은 그렇지 않은 지역에 비해 근본적으로 저평가된다는 점, 대규모 개발이나 정비사업에는 적용하기 어려운 점 등 현실적인 문제로 인해 우리나라에 도입되지 않고 있다.

관련용어 개발권이양제, 결합개발제도, 공중권

003
개발밀도관리구역

개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역



개발밀도관리구역은 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.

개발밀도관리구역은 주거지역, 상업지역, 공업지역에서 개발행위로 기반시설의 처리·공급 또는 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중에서 기반시설의 설치가 곤란한 지역으로서 다음 중 하나에 해당하는 지역에 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정한다.

1. 해당 지역의 도로서비스 수준이 매우 낮아 차량통행이 현저하게 지체되는 지역
   (도로서비스 수준의 측정은 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가의 예에 따름)
2. 해당 지역의 도로율이 국토교통부령이 정하는 용도지역별 도로율에 20% 이상 미달하는 지역
3. 향후 2년 이내에 해당 지역의 수도 수요량이 수도시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
4. 향후 2년 이내에 해당 지역의 하수발생량이 하수시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
5. 향후 2년 이내에 해당 지역의 학생 수가 학교수용능력을 20% 이상 초과할 것으로 예상되는 지역

개발밀도관리구역에서는 해당 용도지역에 적용되는 용적률 최대한도의 50% 범위 내에서 이를 강화하여 적용할 수 있다.

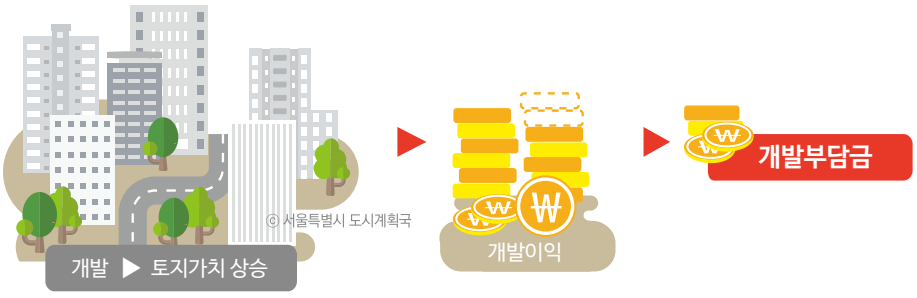
개발밀도관리구역은 도로·하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하거나 용도지역의 경계선을 따라 설정하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 설정해야 하며, 지정 이후에는 구역안의 기반시설 변화를 주기적으로 검토하여 불필요한 제한이 가해지지 않도록 조치해야 한다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제66조(개발밀도관리구역)
「동법 시행령」 제62조(개발밀도의 강화범위 등), 제63조(개발밀도관리구역의 지정기준 및 관리방법)

관련용어 개발부담금, 인구집중유발시설, 과밀억제권역

004
개발부담금

개발사업에 따라 발생하는 이익을 환수하기 위한 목적으로 부과·징수하는 부담금



토지에 대한 투기를 방지하고 그 토지의 효율적인 이용을 촉진하기 위해 국가는 「개발이익환수에 관한 법률」에 따라 개발부담금 부과 대상 사업이 시행되는 지역에서 발생하는 개발이익을 개발부담금으로 징수하고 있다.

개발이익이란 개발사업의 시행이나 토지이용계획의 변경, 그 밖의 사회적·경제적 요인에 따라 정상지가상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자나 토지 소유자에게 귀속되는 토지가격의 증가분을 말한다. 산정 방법은 다음과 같다.

개발이익 = 개발사업의 준공인가 시 부과대상 토지가격 − 개발사업의 인가 시 부과대상 토지가격
− 개발사업의 인가부터 준공인가 기간 동안의 정상지가상승분 − 개발비용

개발부담금 부과대상인 개발사업은 택지개발사업, 산업단지개발사업, 관광단지조성사업, 도시개발사업, 도시환경정비사업 등이 있다.

정상지가상승분

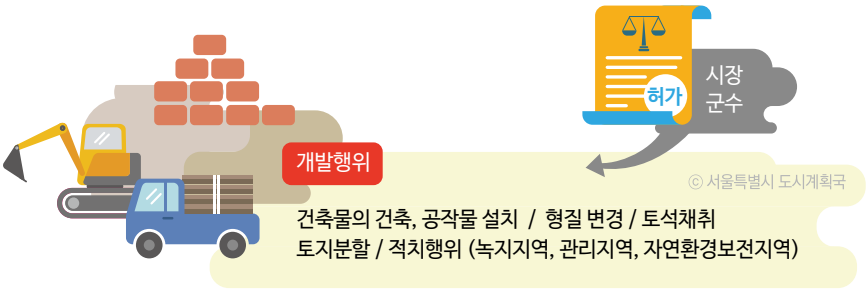
금융기관의 정기예금 이자율 또는 국토교통부 평균지가변동률(개발사업 대상 토지가 속하는 해당 시·군·자치구의 평균지가변동률) 등을 고려하여 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」의 기준에 따라 산정한 금액을 말한다.

관련법규 「개발이익 환수에 관한 법률」 제2조(정의), 제5조(대상 사업), 제11조(개발비용의 산정)
「동법 시행령」 제4조(대상 사업), 제12조(개발비용의 산정)

관련용어 개발이익, 정상지가상승분, 개별공시지가

005
개발행위허가

난개발의 방지를 위해 개발행위를 하고자 하는 경우에 허가권자의 허가를 받도록 하는 제도



개발행위허가제도는 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 환경과의 조화 등을 고려하여 개발행위에 대한 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하기 위한 제도이다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위를 하고자 하는 때에는 법률에 명시된 예외적인 경우를 제외하고는 특별시장·광역시장·시장·군수의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하는 경우에도 마찬가지이다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 개발행위란 다음을 말한다.

1. 건축물의 건축 또는 공작물(인공을 가하여 제작한 시설물)의 설치
2. 토지의 형질 변경 : 절토·성토·정지·포장 등 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립
3. 토석의 채취 : 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위
4. 토지분할 (건축물이 있는 대지의 분할은 제외)
5. 녹지지역·관리지역·자연환경보전지역 안에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조(개발행위의 허가)
「동법 시행령」 제51조(개발행위허가의 대상)

관련용어 토지 형질변경, 개발행위허가, 개발행위허가제한지역, 도시계획사업

부 록 Ⅲ-1. 개발행위허가

006
개발행위허가제한지역

개발행위에 따른 부정적 영향이 특히 우려되는 지역에 대하여 개발행위허가를 제한하는 지역



국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 · 군수는 도관리계획상 특히 필요하다고 인정되면서 다음의 조건에 부합하는 지역에 대해서 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 개발행위허가제한구역을 지정하여 개발행위허가를 제한할 수 있다.

1. 녹지지역 또는 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 생육되고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
2. 주변의 환경 · 경관 · 미관 · 문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역
3. 도시 · 군기본계획 또는 도시 · 군관리계획을 수립 중인 지역으로서 해당 계획에 따라 용도지역 · 지구 · 구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역
5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역

개발행위의 제한기간은 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 한 차례에 한하여 3년 이내의 기간으로 정한다. 단, 상기한 3.~5.에 해당하는 지역은 위원회의 심의를 거치지 않고 한 차례에 한해 2년 이내의 기간 동안 제한을 연장할 수 있다.

개발행위허가제한지역을 지정할 때는 반드시 제한지역, 제한사유, 제한대상행위, 제한기간을 미리 공고하여야 하며, 개발행위를 제한할 사유가 없어진 경우에는 그 제한기간이 끝나기 전이라도 지체 없이 개발행위허가의 제한을 해제하여야 한다.

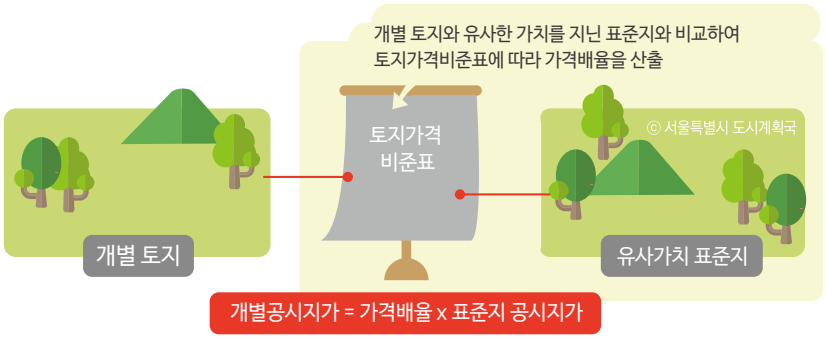
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조(개발행위의 허가)
「동법 시행령」 제51조(개발행위허가의 대상)

관련용어 토지 형질변경, 개발행위허가, 개발행위허가제한지역, 도시계획사업

부 록 Ⅲ-1. 개발행위허가

007
개별공시지가

표준지공시지가를 바탕으로 매년 산정하는 개별 토지의 단위면적당 가격



개별공시지가는 개별토지와 용도(주거용, 상업용, 공업용 등), 도로 · 교통조건, 토지이용규제사항 등이 유사한 표준지와 비교하여 토지가격비준표에 따라 가격배율을 산출하고, 표준지공시지가에 가격배율을 곱하여 산정한다.

개별공시지가 = 가격배율 × 표준지공시지가

개별공시지가는 시 · 군 · 구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 결정되며 개별공시지가에 대해 이의가 있는 경우 결정 · 공시일로부터 30일 이내에 시장 · 군수 · 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.
개별공시지가는 양도소득세, 상속세, 종합부동산세 등의 국세와 재산세, 취득세 등의 지방세 및 개발부담금, 농지전용부담금 등 각종 부담금 부과 시 가격기준으로 활용된다.

가격배율

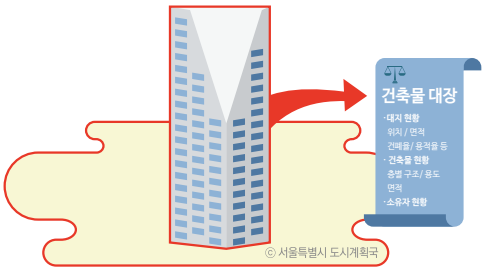
토지가격비준표에 제시된 가격배율은 토지특성의 차이에 따른 상대적인 지가수준을 의미한다. 만약, 가격을 산정하고자 하는 토지와 비교 대상이 되는 표준지의 토지특성이 완전히 일치한다면 가격배율은 1.00이다.

관련법규 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조(개별공시지가의 결정 · 공시 등), 제11조(개별공시지가에 대한 이의신청)

관련용어 표준지공시지가, 토지가격비준표, 가격배율, 개발부담금

008
건축물대장

건축물의 소유 · 이용 및 유지 · 관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 건축물과 그 대지의 현황 및 건축물의 구조내력에 관한 정보를 작성한 서류



사용승인 또는 건축허가 대상 건축물 외의 건축물의 공사 후 기재를 요청한 경우 등에 해당되는 건축물은 소유 · 이용 및 유지 · 관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여, 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 및 건축물 구조내력에 관한 정보를 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장은 작성 및 보관하고 지속적으로 정비해야 한다.

건축물대장은 건축물의 종류에 따라 일반건축물대장과 집합건축물대장(1동 건물이 구조상 구분된 형태의 건축물)으로 구분하며, 해당 건축물에 대한 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한다(건축물현황도 포함). 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 작성하고, 부속건축물이 있는 경우 주된 건축물대장에 포함하여 작성하여야 한다.

만약 동일 대지에 기존 건축물대장이 존재하는 경우에는 그 대장을 말소 또는 폐쇄하기 전에는 신규 건축물대장을 작성할 수 없다(단, 기존 건축물과 별개의 동으로 증축한 경우는 신규 작성 필요). 또한 건축물대장은 말소 · 폐쇄되어도 영구히 보존하여야 한다.

관련법규 「건축법」 제38조(건축물대장)
「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제4조(건축물대장의 종류), 제5조(건축물대장의 작성방법), 제6조(대지와 건축물대장의 관계), 제10조(건축물대장의 보존)
「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

관련용어 일반건축물, 집합건축물, 건축물현황도

009
건축물의 용도

건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것



건축물의 용도에 따라 분류하고 각 용도에 따른 건축기준으로 관리함으로써 구조적으로 안전하고 쾌적한 건축물을 건축할 수 있으며, 이에 따라 지어진 건축물은 해당 용도에 적합하게 사용 및 관리될 수 있다.
「건축법」에서 규정하는 건축물의 용도는 29개 종류로 다음과 같이 구분된다. 각 용도에 속하는 구체적인 건축물의 종류는 「건축법 시행령」 [별표1]에 상세하게 제시되어 있다.

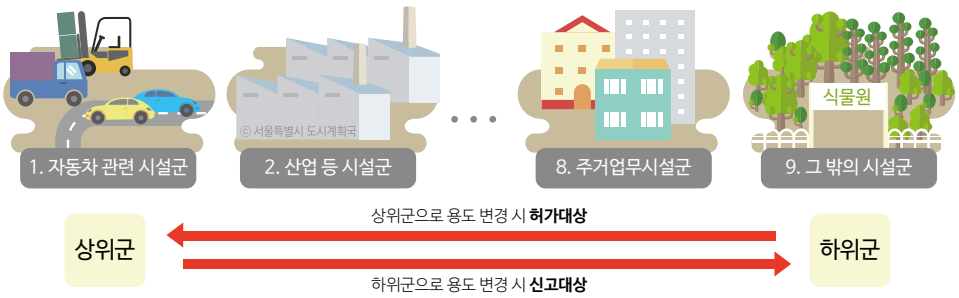
1. 단독주택	11. 노유자(노인 및 어린이)시설	21. 동물 및 식물 관련 시설
2. 공동주택	12. 수련시설	22. 자연순환 관련 시설
3. 제1종 근린생활시설	13. 운동시설	23. 교정 및 군사 시설
4. 제2종 근린생활시설	14. 업무시설	24. 방송통신시설
5. 문화 및 집회시설	15. 숙박시설	25. 발전시설
6. 종교시설	16. 위락시설	26. 묘지 관련 시설
7. 판매시설	17. 공장	27. 관광 휴게시설
8. 운수시설	18. 창고시설	28. 장례식장
9. 의료시설	19. 위험물 저장 및 처리 시설	29. 야영장 시설
10. 교육연구시설	20. 자동차 관련 시설	

관련법규 「건축법」 제2조(정의)
「동법 시행령」 제3조의5(용도별 건축물의 종류), [별표 1] 용도별 건축물의 종류

관련용어 용도변경

010
건축물의 용도변경

사용승인을 받은 건축물의 용도를 타 용도로 변경하는 행위



건축물의 용도변경이란 사용승인이 완료된 건축물의 용도를 타 용도로 변경하는 행위를 말한다. 건축물의 용도를 변경하려면 다음의 용도별 시설군 구분에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 허가나 신고, 또는 건축물대장 기재내용 변경신청을 해야 한다.

예를 들어, 8.주거업무시설군인 단독주택을 7.근린생활시설군인 미용원으로 용도를 변경할 때는 상위 시설군 용도로 변경하는 경우이므로 허가 대상이다. 반대로, 7.근린생활시설군인 음식점을 8.주거업무시설군인 단독주택으로 용도를 변경할 때는 하위 시설군 용도로 변경하는 경우이므로 신고 대상이다.

1. **허가 대상** : 시설군의 순서에 의해 상위군의 용도로 변경하는 경우
2. **신고 대상** : 시설군의 순서에 의해 하위군의 용도로 변경하는 경우
3. **건축물대장 기재내용 변경 신청** : 같은 시설군 안에서의 용도 변경

구 분	건축물의 세부용도
1. 자동차 관련 시설군	자동차 관련 시설
2. 산업 등 시설군	운수시설, 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 묘지 관련시설, 장례시설
3. 전기통신시설군	방송통신시설, 발전시설
4. 문화 및 집회시설군	문화 및 집회시설, 종교시설, 위락시설, 관광휴게시설
5. 영업시설군	판매시설, 운동시설, 숙박시설, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
6. 교육 및 복지시설군	의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 야영장시설
7. 근린생활시설군	제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(다중생활시설 제외)
8. 주거업무시설군	단독주택, 공동주택, 업무시설, 교정 및 군사시설
9. 그 밖의 시설군	동물 및 식물 관련 시설

건축물의 용도를 변경하고자 할 때에는 우선 변경하고자 하는 용도가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 해당 용도지역·지구 안에서 건축할 수 있는 용도인지 고려해야 하며, 변경하려는 용도의 건축기준을 만족시켜야 한다. 만약, 용도변경을 위한 기존 건축물의 수선 또는 변경이 필요한 경우에는 다음 사항을 준수해야 한다.

1. **허가·신고 대상이면서 용도변경 부분의 연면적이 100㎡ 이상** : 「건축법」에 따른 사용승인 필요
2. **허가 대상이면서 용도변경 부분의 연면적이 500㎡ 이상** : 반드시 건축사가 수선 또는 변경 설계

허가나 신고 없이 무단으로 용도변경을 한 경우에는 관할관청이 이행강제금으로 해당 용도변경 부분의 시가표준액의 10%에 해당하는 금액을 부과할 수 있다.

이행강제금

허가권자는 위반 건축물 등에 대한 조치의 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주 등에 대하여 부과하는 금액을 말한다. 단, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준)이 60㎡ 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호에 해당하는 금액의 1/2의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

1. 건축물이 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가·신고 없이 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1㎡의 시가표준액의 50/100에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반내용에 따라 「건축법 시행령」 제115조의3에서 정하는 비율을 곱한 금액
2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 10/100의 범위에서 위반내용에 따라 「건축법 시행령」 제115조의2에 따라 정하는 금액

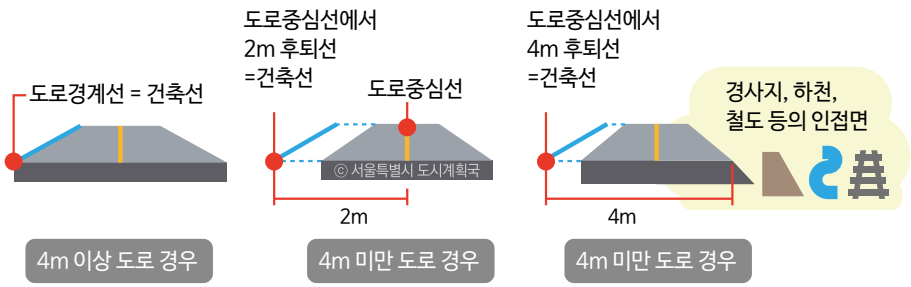
또한 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등을 한 경우에는 2배의 범위에서 가중할 수 있으며, 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500㎡ 이하인 경우와 그 밖에 동기·위한 범위 및 시기 등을 고려하여 일정 경우에 한해 감경하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

관련법규 「건축법」 제19조(용도변경), 제80조(이행강제금)
「동법 시행령」 제14조(용도변경), 제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영), 제115조의4(이행강제금의 감경)

관련용어 건축물의 용도

011
건축선

도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선



건축선이란 도로와 접한 토지에서 건축행위를 하는 경우에 도로와 건축물 사이의 여유 공간을 두어 공공시설을 확보하거나 보행환경을 개선하기 위해 설정하는 건축 가능한 경계선을 말한다.

일반적으로 건축선은 대지와 도로의 경계선으로 볼 수 있다. 다만, 도로 너비가 4m 미만일 경우에는 도로중심선으로부터 그 소요 너비의 1/2의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 한다.

만약, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지 등이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선이 건축선이 된다. 도로의 모퉁이에서는 도로의 교차각, 도로의 너비 등을 고려하여 건축선을 정한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역에서는 시장 · 군수 · 구청장이 열람공고 등 주민의견수렴 및 구 건축위원회의 심의를 거쳐 4m 이하의 범위 안에서 건축선을 따로 정할 수 있다. 지정된 건축선에 의한 건축제한은 다음과 같다.

1. 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘을 수 없다. 다만, 지표 아래 부분은 적용하지 않는다.
2. 도로면으로부터 높이 4.5m 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 않는 구조로 하여야 한다.

「건축법」에서는 건축선에 의한 이격 외에도 대지 안의 공지를 통해 용도지역 · 용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m 범위 내에서 건축물을 추가로 띄우도록 하고 있다. 상세한 이격 기준은 「건축법 시행령」 [별표2]대지의 공지 기준을 따른다.

건축선의 세분 (지구단위계획수립지침)

지구단위계획에서는 인접가로의 폭 또는 특성과 건폐율 · 용적률 · 개발규모 등을 종합적으로 검토하여 건축물을 체계적으로 배치할 수 있도록 건축선을 건축지정선, 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선으로 세분하고 있다. 건축선을 세분할 수 있는 경우는 다음과 같다.

1. 가로경관이 연속적으로 형성되지 않거나 벽면선이 일정하지 않을 것이 예상되는 경우
2. 건축물 전면의 공지가 일정치 않아 외부공간이 효율적으로 이용되지 못할 경우
3. 가로경관에 일정한 특성을 부여할 필요가 있는 경우 등
4. 연속된 가로경관과 보행성을 확보할 필요가 있는 경우

구 분	목 적	건 축 제 한
건축 지정선	가로경관의 연속적인 형태를 유지하거나 중요 가로변의 건축물 정돈	건축물의 지상부 외벽면이 그 선의 수직면에 일정비율 이상 접해야 함
건축 한계선	도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴	건축물의 지상부 외벽면이(부대시설 포함) 그 선의 수직면을 넘어 돌출할 수 없음
벽면 지정선	상점가의 1층 벽면을 가지런히 하거나 특정 층의 벽면의 위치를 규제	건축물의 특정 층 외벽면이 그 선의 수직면에 일정비율 이상 접해야 함
벽면 한계선	특정한 층에서 보행공간(공공보행통로 등) 등을 확보	건축물의 특정 층 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어 돌출할 수 없음

관련법규 「건축법」 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한)
「동법 시행령」 제31조(건축선), [별표 2] 대지의 공지 기준
「지구단위계획수립지침」 제10절 건축물의 배치와 건축선

관련용어 도로(건축법), 건축지정선, 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선, 지구단위계획

012
건축허가 및 착공 제한지역

국토관리 등을 위하여 건축허가 또는 이미 건축허가를 받은 건축물의 착공을 일정한 기간 동안 제한하는 지역



건축허가 및 착공 제한지역은 국토관리 등을 위하여 건축허가 또는 이미 건축허가를 받은 건축물의 착공을 일정 기간 동안 제한하는 지역을 말한다. 제한기간은 2년 이내이며, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.

이 제도는 국토관리 및 국방, 문화재 보존, 환경보전, 국민경제 등 다양한 목적을 위하여 지정될 수 있으나, 주로 도시지역에서 도시계획상 개발예정지에서 신축건물이 난립하는 것을 막기 위한 목적으로 지정된다.

국토교통부장관이나 시·도지사가 건축허가 및 착공 제한지역을 지정하려는 경우에는 주민의견을 청취한 후 건축위원회의 심의를 거쳐야 하며, 제한목적, 제한기간, 대상 건축물의 용도, 대상 구역의 위치, 면적, 경계 등 상세한 사항을 허가권자에게 통보해야 한다. 허가권자는 통보받은 즉시 이를 공고하여 일반 시민들이 알 수 있게 해야 한다.

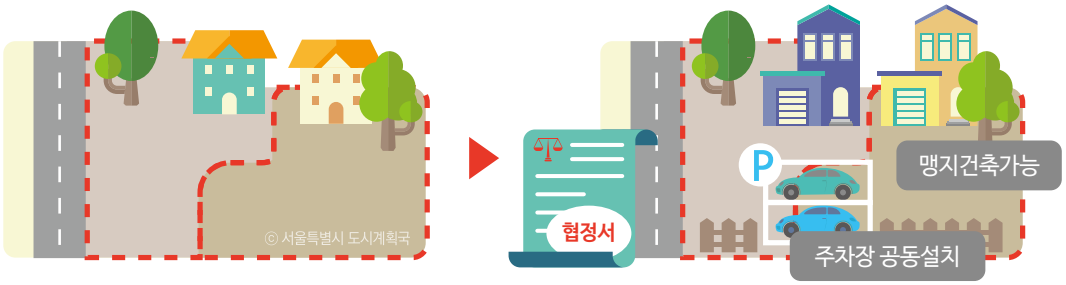
관련법규 「건축법」 제18조(건축허가 제한 등)

관련용어 개발행위허가, 개발행위허가제한지역

부 록 Ⅲ-2. 건축허가

013
건축협정

**둘 이상의 대지에서 토지 또는 건축물 소유자들 사이에
건축물의 건축, 대수선, 리모델링에 관해서 체결하는 협정**



건축협정은 토지 · 건축물 소유자, 지상권자 등이 도시 및 건축물의 정비에 자발적으로 참여하고 효율적으로 추진할 수 있도록 2014년 1월 「건축법」 개정을 통해 처음 도입된 제도이며, 이들 전원의 합의로 해당 지역 또는 구역에서 건축물의 건축 · 대수선 · 리모델링에 관한 협정을 체결할 수 있다.

건축협정이 체결되면 다수의 대지를 합필하지 않고도 하나의 대지로 간주할 수 있다. 건축협정을 체결하여 맞벽건축을 하는 경우에는 공동으로 건축허가를 신청할 수 있고 이에 따른 각종 행정절차 및 수수료를 통합 적용할 수 있다.

또한 「건축법」에 따른 대지의 조경, 대지와 도로와의 관계, 지하층의 설치, 건폐율, 「주차장법」에 따른 부설주차장의 설치, 「하수도법」에 따른 개인하수처리시설의 설치 등도 개별 건축물마다 적용하지 않고 통합하여 적용할 수 있다.

건축협정을 맺을 수 있는 지역에는 지구단위계획구역, 주거환경개선사업구역, 재정비촉진지구 중 존치지역, 도시재생활성화지역, 그 밖에 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 지정한 구역 등이 있다.

관련법규 「건축법」 제77조의4(건축협정의 체결), 제77조의13(건축협정에 따른 특례)
「동법 시행령」 제110조의3(건축협정의 체결)

관련용어 맞벽건축, 경관협정, 지구단위계획, 주거환경개선사업, 재정비촉진지구, 도시재생활성화지역

014
건폐율

대지면적에 대한 건축면적의 비율



건폐율 산정시 사용되는 대지면적은 건축대상 필지 또는 부지의 면적을 말하며, 건축면적은 건물의 외벽이나 이를 대신하는 기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말한다. 대지에 건축물이 둘 이상인 경우에는 모든 건축물의 건축면적의 합계로 한다.

건폐율은 대지에서 건축물이 차지하는 면적을 일정비율 이하로 제한함으로써 여유 공지를 확보하여 도시의 평면적인 과밀화를 억제하고 일조·채광·통풍 등이 가능하게 하여 쾌적한 생활환경을 조성하는 것을 목적으로 한다.

건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 다음의 범위 내에서 지방자치단체의 조례를 통해 용도지역별로 건폐율을 제한하고 있다.

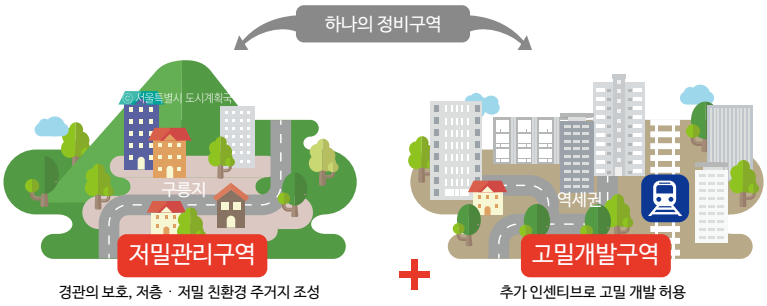
도시지역	· 주거지역 : 70% 이하 · 공업지역 : 70% 이하	· 상업지역 : 90% 이하 · 녹지지역 : 20% 이하
관리지역	· 보전관리지역 : 20% 이하 · 계획관리지역 : 40% 이하	· 생산관리지역 : 20% 이하
농림지역	· 20% 이하	
자연환경보전지역	· 20% 이하	

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조(용도지역의 건폐율)
「건축법」 제55조(건축물의 건폐율)

관련용어 용도지역, 용도지구, 용적률

015
결합정비사업

서로 떨어진 둘 이상의 구역을 하나의 정비구역으로 결합하여 시행하는 정비사업 방식



결합정비사업은 도시경관, 문화재 등의 보호가 필요한 낙후한 지역(저밀관리구역)을 토지의 고도이용이 가능한 역세권 지역(고밀개발구역)과 결합하여 저밀관리구역의 용적률을 고밀개발구역으로 이전 · 개발하는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 방식을 말한다. 이때 토지이용계획, 건축물의 밀도 및 높이 계획, 정비기반시설계획 등 정비계획은 지역 특성을 고려하여 수립하여야 한다.

결합정비구역으로 지정하여 결합정비사업 시 조합설립, 관리처분 등 사업시행은 하나로 통합하되, 건축계획, 계획적 규제 및 주택관리는 구릉지와 역세권 각각의 특성에 따라 관리할 수 있도록 하여 구릉지는 저층 · 저밀의 친환경 주거지로 조성하고 역세권은 고도화된 토지이용을 할 수 있다.

결합정비사업은 정비사업의 관리처분계획을 통하여 권리를 변환한다는 점에서 개발권양도제(TDR)와는 구분된다. 또한, 도시경관 보호로 엄격한 규제가 적용됨에 따라 현실적으로 사업이 추진되기 어려운 구릉지의 주택정비를 원활하게 할 수 있다는 장점이 있다.

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제18조(정비구역의 분할, 통합 및 결합)
「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제13조(정비구역 분할 · 통합 및 결합 시행방법 등), [별표 2] 결합정비사업의 시행방법 및 절차

관련용어 개발권양도제, 역세권, 용적률

016
경관계획

경관을 보전 · 관리 · 형성하기 위한 지방자치단체의 자치적 법정계획



경관계획은 지역의 고유한 자연경관, 역사 · 문화경관, 도시 · 농산어촌의 우수한 경관을 보전하고, 훼손된 경관을 개선 · 복원하는 동시에 새로운 경관을 개성 있게 창출하는 것을 목적으로 한다.

경관계획은 경관을 보전 · 관리 및 형성하는 수단으로서 경관사업, 경관협정, 경관심의 및 경관조례 등을 통한 행정적, 기술적, 재정적 지원을 포함함으로써 규제적 수법뿐만 아니라 유도적 수법으로 경관을 관리한다. 또한 경관계획은 도시기본계획(군의 경우 군기본계획)에 부합되어야 하며, 경관계획의 내용이 도시기본계획의 내용과 다른 때에는 도시기본계획의 내용이 우선한다.

경관계획은 시 · 도 및 인구 10만 명을 초과하는 시 · 군에서 반드시 수립하여야 하는 법정계획이며, 5년마다 재정비하여야 한다. 계획의 목적과 내용적 범위, 계획수준, 수립주체에 따라 도경관계획, 시 · 군경관계획, 특정경관계획으로 구분할 수 있다.

1. **도경관계획** : 도 관할구역 전체의 경관을 보전, 관리, 형성하기 위한 기본방향 및 기본방침을 설정하며, 도 차원에서 중요한 경관유형이나 경관요소에 대한 부문별 관리계획을 제시하는 계획
2. **시 · 군경관계획** : 시(특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 포함) · 군 관할구역 전체에 대한 경관계획의 기본방향을 제시하고, 구체적인 장소를 대상으로 경관 보전 · 관리 및 형성을 위한 실행계획 등을 제시하는 계획
3. **특정경관계획** : 관할구역의 특정한 경관유형(산림, 수변, 가로, 농산어촌, 역사문화, 시가지 등)이나 특정한 경관요소(야간경관, 색채, 옥외광고물, 공공시설물 등)를 대상으로 경관의 보전 · 관리 및 형성을 위한 실행방안을 제시하는 계획

경관계획에 포함되어야 하는 내용은 다음과 같다.

1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항
2. 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항
3. 경관구조의 설정에 관한 사항
4. 중점경관관리구역의 관리에 관한 사항
5. 경관지구의 관리 및 운용에 관한 사항

6. 경관사업의 추진에 관한 사항
7. 경관협정의 관리 및 운영에 관한 사항
8. 경관관리의 행정체계 및 실천방안에 관한 사항
9. 자연 경관, 시가지 경관, 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로, 공원, 녹지 등 특정한 경관 요소의 관리에 관한 사항
10. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항
11. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

특히, 경관을 중점적으로 보전·관리·형성하여야 할 구역인 중점경관관리구역 내에서 일정기준에 부합하는 건축물의 건축을 하려는 때에는 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.

서울시의 경우 『2016 서울특별시 경관계획』에 따라 서울의 주요 경관구조이면서 경관적 중요성이 높고 중점관리가 필요한 지역에 대하여 역사도심, 한강변, 주요산 주변 중점경관관리구역을 설정하여 경관을 관리하고 있다. 중점경관관리구역의 총 면적은 113.27㎢로 서울시 전체 면적의 약 18%에 해당한다.

1. **역사도심 중점경관관리구역** : 역사도심의 역사문화경관 및 저층주거지 경관을 중점 관리하고자 '역사도심 기본계획'에서 정한 한양도성 전체지역을 기준으로, 성곽 내외부의 경관관리를 위하여 한양도성 문화재 보호구역 경계로부터 외측 100m 경계를 모두 포함한 총면적 19.58㎢(서울시 전체 면적의 약 3%)에 해당
2. **한강변 중점경관관리구역** : 도시성과 자연성이 공존하며 다채로운 수변경관 형성 및 대안부에서 보이는 원경을 관리하기 위하여 '한강변 관리 기본계획'에서 정한 관리범위를 준용하여 총면적 55.2㎢(서울시 전체 면적의 약 9%)에 해당
3. **주요산 주변 중점경관관리구역** : 주요 산 주변의 자연녹지경관 및 저층주거지와 조화를 이루는 개발을 유도하기 위해 '2009 기본경관계획'의 자연녹지축 경관기본관리구역을 기준으로, 도시관리에 의한 기존 높이 규제가 있는 지역 등 경관훼손 우려가 낮은 지역을 제외하여 경계를 조정한 총면적 38.49㎢(서울시 전체의 약 6%)에 해당

경관

자연, 인공 요소 및 주민의 생활상 등으로 이루어진 일단의 지역환경적 특징을 나타내는 것을 말한다.

관련법규 「경관법」 제2조(정의), 제3조(경관관리의 기본원칙), 제7조(경관계획의 수립권자 및 대상 지역), 제9조(경관계획의 내용), 제28조(건축물의 경관 심의)
「경관계획수립지침」
「2016 서울특별시 경관계획」

관련용어 경관지구, 중점경관관리구역, 경관심의

017
경관협정

쾌적한 환경과 아름다운 경관을 형성하기 위하여 건축물의 의장, 건축물 및 외부 공간, 역사 및 문화경관의 관리 · 조성 등의 내용을 포함하여 체결하는 협정



경관협정은 토지소유자, 건축물소유자, 지상권자 등(이하 토지소유자등)이 「경관법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설 입지를 제한하지 않는 등 관계 법령에 따라 쾌적한 환경과 아름다운 경관 형성을 위해 전원 합의를 통해 체결할 수 있는 제도이다.

경관협정에는 건축물의 의장 · 색채 및 옥외광고물, 공작물 및 건축설비, 건축물 및 외부 공간, 토지의 보전 · 이용, 역사 및 문화경관의 관리 · 조성, 녹지 · 가로 · 수변공간 등의 관리 및 조성 등에 대한 내용을 포함할 수 있다. 또한 토지소유자등이 경관협정을 체결하는 경우에는 경관협정서를 작성해야 하며, 아래의 내용이 포함되어야 한다.

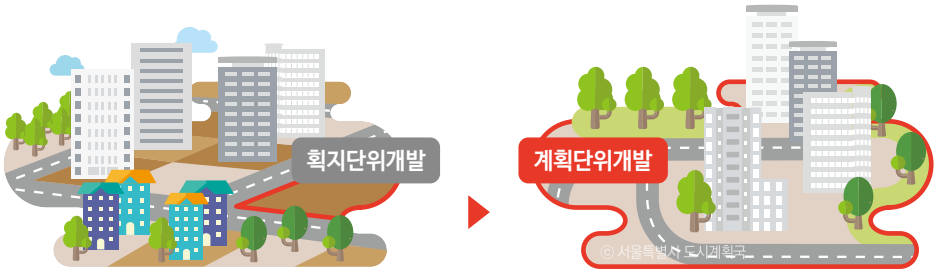
1. 경관협정의 명칭
2. 경관협정 대상지역의 위치 및 범위
3. 경관협정의 목적
4. 경관협정의 내용
5. 협정체결자 및 경관협정운영회의 성명, 명칭, 주소
6. 경관협정의 유효기간
7. 경관협정 위반 시 제재에 관한 사항
8. 그 밖에 경관협정의 승계, 변경 및 폐지, 관련 도서, 이행계획 등에 관한 사항

협정체결자 또는 경관협정운영회 대표자는 작성한 경관협정서를 해당 시 · 도지사등의 인가 및 변경을 위해서는 시 · 도경관위원회 심의를 거쳐야하며, 인가 및 변경 후 주민 열람을 실시하여야 한다(단 경미한 변경인 경우 절차를 생략할 수 있으며, 폐지시에는 주민 열람만 실시함).

관련법규 「경관법」 제19조(경관협정의 체결), 제21조(경관협정의 인가), 제22조(경관협정의 변경), 제23조(경관협정의 폐지)
「서울특별시 경관 조례」 제17조(경관협정서)

018
계획단위개발(PUD)

일단의 지구를 하나의 계획단위로 설정하여 지구의 특성에 맞는 설계와 개발을 추구하는 개발방식



용도지역에 따른 획지단위 규제 ▶ 획일적 개발

하나의 계획단위 ▶ 대상구역 전체에 대한 일반지침 ▶ 특성있는 개발

계획단위개발(Planned Unit Development; PUD)은 제2차 세계대전 이후 미국의 도시문제를 해결하기 위해 도입된 제도이다.

전후 미국의 도시들은 교외주택의 대량 건설로 인해 획일적인 도시 확대, 오픈스페이스의 부족, 과도한 용도 획일화, 입주계층의 분리 등 여러 도시문제를 발생시켰다. 이에 따라 그간 용도지역제와 획지분할규제를 근간으로 했던 택지개발방식이 지니는 문제점을 해결하기 위해 계획단위개발을 도입하였다.

계획단위개발은 일단의 지구를 하나의 계획단위로 하여 개발하는 방식으로, 개발자와 공공이 상호 협의를 통해 지구의 특성에 맞는 설계기준을 정하여 개발을 시행함으로써 공공성과 사업성을 동시에 추구하는 제도이다.

계획단위개발은 우리나라의 지구단위계획구역 또는 지구단위계획구역 내의 특별계획구역과 비슷한 성격을 가지고 있다고 볼 수 있다.

관련용어 지구단위계획, 특별계획구역

019
공개 공지

지역 환경을 쾌적하게 조성하기 위해 업무시설 등의 다중이용시설 부지에 일반 시민이 자유롭게 이용할 수 있도록 설치하는 소규모 휴식 공간



공개 공지는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위해 「건축법」에 따라 특정용도 및 규모의 건축물에 일반이 사용할 수 있도록 설치하는 소규모 휴식시설 등의 공개 공지 또는 공개 공간을 말한다. 공개 공지를 설치할 때는 모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조경시설 등 「건축조례」로 정하는 시설을 설치하여야 한다.

공개 공지 설치 대상은 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 지정 · 공고한 지역 등 다음에 해당하는 건축물을 말한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다.

연면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설, 숙박시설 등

공개 공지의 면적은 대지면적의 10/100 이하이며, 공개 공지의 설치기준 등은 건축조례로 정한다. 공개 공지 설치 대상이 아닌 건축물에 공개 공지를 설치하거나, 공개 공지를 의무면적 이상으로 설치하는 등 공공에 기여하는 경우에는 규정에 따라 건축물의 용적률과 높이기준 등을 완화하여 적용할 수 있다.

공지

좁은 의미로는 대지 내에 건물에 의해 점유되지 않은 부분으로서 보건이나 안전을 위해 건축을 제한하는 토지를 말한다. 넓은 의미로는 건물 및 시설물에 의해 점유되지 않은 모든 토지(공간)를 총칭한다.

관련법규 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보), 「동법 시행령」 제27조의2(공개 공지 등의 확보)

관련용어 공지, 공공공지, 필로티, 도시계획시설

020
공동이용시설

놀이터, 마을회관, 공동작업장 등 주민이 공동으로 사용하는 시설



공동이용시설이란 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 노유자시설 등을 의미한다. 공동이용시설은 정비사업을 시행할 때 정비기반시설과 함께 조성되는 시설로서, 정비계획상에 공동이용시설 조성에 관한 계획을 포함하여 수립하여야 한다.

공동이용시설은 유사한 의미를 가지는 여러 개념들과 혼용되어 사용되고 있다. 예를 들어, 주민공동시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정의되는 개념으로서 공동주택 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 경로당, 어린이 놀이터, 주민운동시설 등을 말한다. 주민공동시설은 공동주택 거주자가 이용하는 시설에 한정된다는 점에서 공동이용시설과 개념적인 차이가 있다.

「주택법」에서는 주택에 딸린 시설 또는 설비인 부대시설과 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설인 복리시설로 구분하여 정의하고 있다. 부대시설에는 주차장, 관리사무소, 담장, 단지내 도로 등이 포함되며, 복리시설에는 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원 등이 포함된다.

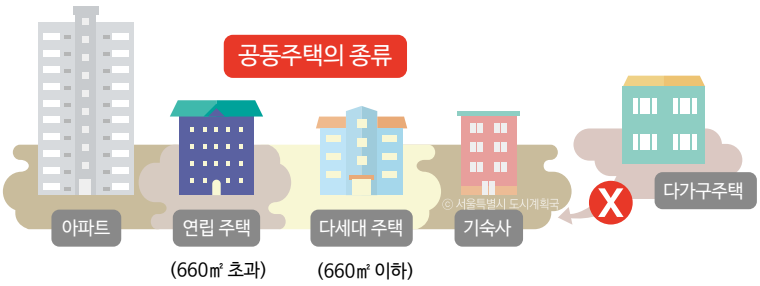
이러한 용어들은 모두 주민들이 공동으로 이용하는 시설이라는 점에서 개념적 유사성을 지닌다.

구 분	정의	해당시설	근거법
공동이용시설	주민이 공동으로 사용하는 시설	- 놀이터, 마을회관, 공동작업장 - 구판장, 세탁장, 화장실, 수도 - 탁아소, 어린이집, 경로당 등 노유자시설	도시 및 주거환경정비법
주민공동시설	공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설	- 경로당 - 어린이놀이터 - 어린이집 - 주민운동시설 - 청소년 수련시설 - 주민휴게시설 - 독서실 - 입주자집회소 - 공용취사장 - 공용세탁실 - 도서실(정보문화시설과 「도서관법」에 따른 작은도서관 포함) - 주민교육시설(비영리의 공동주택 거주자를 위한 교육장소) - 「공공주택 특별법」에 따른 사회복지시설 등	주택건설기준 등에 관한 규정
부대시설	주택에 딸린 시설 또는 설비	- 주차장, 관리사무소, 담장, 주택단지 안의 도로 - 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비 - 보안등, 대문, 경비실, 자전거보관소 - 조경시설, 옹벽, 축대 - 안내표지판, 공중화장실 - 저수시설, 지하양수시설, 대피시설 - 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조 - 소방시설, 냉난방공급시설(지역난방공급시설 제외), 방범설비 - 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」에 따른 전기자동차에 전기를 충전하여 공급하는 시설 - 「전기통신사업법」 등 다른 법령에 따라 거주자의 편익을 위해 주택단지에 의무적으로 설치해야 하는 시설로서 사업주체 또는 입주자의 설치 및 관리 의무가 없는 시설 등	주택법
복리시설	주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설	- 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당 - 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 제1·2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외), 종교시설, 판매시설 중 소매시장 및 상점, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 업무시설 중 금융업소 - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터 - 「사회복지사업법」에 따른 사회복지관 - 공동작업장 - 주민공동시설 - 도시 · 군계획시설인 시장 등	주택법

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제4조(공동이용시설)
「주택법」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제6조(부대시설), 제7조(복리시설)
「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조(정의)

021
공동주택

**벽 · 복도 · 계단 · 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하고,
각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택**



「주택법」에 의하면 공동주택은 벽 · 복도 · 계단 · 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하고, 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택으로 정의된다.

「건축법」에 다른 공동주택의 종류는 다음과 같다. 그러나 기숙사의 경우 「주택법」 상에서는 공동주택이 아닌 준주택에 해당한다.

1. **아파트** : 주택으로 쓰는 층수가 5층 이상인 주택
2. **연립주택** : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적*의 합계가 660㎡를 초과하고, 4층 이하인 주택
3. **다세대주택** : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적*의 합계가 660㎡ 이하이고, 4층 이하인 주택
4. **기숙사** : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위한 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용세대수가 전체의 50% 이상인 것

* 2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다.

다세대주택 vs. 다가구주택

「건축법」에 의한 용도별 건축물의 종류에서 다세대주택은 공동주택에 해당하고, 다가구주택은 단독주택에 해당한다. 즉, 다세대주택은 구분 소유이며, 다가구주택은 단독 소유이다. 다세대주택은 주택으로 사용하는 층수가 4층 이하, 다가구주택은 3층 이하로 규정되어 있다.

관련법규 「건축법」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제3조의5(용도별 건축물의 종류), [별표 1] 용도별 건축물의 종류
「주택법」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제3조(공동주택의 종류와 범위)

관련용어 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사, 다가구주택, 연면적

022
공영개발사업

토지의 개발에 따른 이익을 사회에 환원하거나 계획적으로 개발하기 위하여 공공이 시행하는 택지개발사업이나 도시개발사업 등을 의미



공영개발사업이란 토지를 개발할 때 국가나 공공단체와 같은 공공시행자가 토지를 모두 매수한 다음 이를 개발하여 택지 · 공공시설용지 및 건축 · 시설 등을 조성 · 건축하고 이를 개인이나 민간 기업에 분양 또는 임대하는 방식을 말한다. 공영개발사업에서도 토지의 수용방식 외에 환지방식, 혼용방식을 사용할 수 있다. 공공시행자란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 등 공공기관, 정부출연기관, 지방공사, 정부투자기관 등을 말한다.

공영개발사업은 공공시행자에게 개발이익이 돌아가므로 다른 지역의 개발을 위한 재투자가 가능하고 토지의 계획적 이용이 가능하며 저소득층에 대한 택지공급이 용이하다는 장점이 있다. 반면에 기존 토지 소유자의 상대적인 재산권 손실이 발생하고, 환원된 개발이익의 분배 측면에서 국가와 지방자치단체 간의 갈등이 발생할 수 있다는 단점도 있다.

공영개발사업의 유형으로는 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진사업, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업 등이 포함된다.

사업별 공공개발 시행 여부는 해당 법령에 따라 다르다. 가령 주거환경개선사업은 원칙적으로 시장 · 군수 등이 직접 시행한다. 택지개발사업은 공공 · 민간의 공동시행이 가능하나 주로 공공에 의해 시행되고 있다. 재개발사업 및 재건축사업도 공공 및 조합의 공동시행이 가능하나 주로 민간에 의해 시행되고 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「택지개발촉진법」 제7조(택지개발사업의 시행자 등)
「도시개발법」 제11조(시행자 등), 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제15조(사업시행자)
「도시 및 주거환경정비법」 제24조(주거환경개선사업의 시행자)

관련용어 토지 등의 수용 및 사용, 환지

023
공원녹지

쾌적한 도시환경을 조성하고 시민의 휴식과 정서 함양에 이바지하는 공간 또는 시설



공원녹지는 쾌적한 도시환경을 조성하고 시민의 휴식과 정서 함양에 이바지하는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」로 정하는 다음의 공간 또는 시설을 말한다.

1. 도시공원, 녹지, 유원지, 공공공지 및 저수지
2. 나무, 잔디, 꽃, 지피식물 등의 식생이 자라는 공간
3-1. 광장 · 보행자전용도로 · 하천 등 녹지가 조성된 공간 또는 시설
3-2. 옥상녹화 · 벽면녹화 등 특수한 공간에 식생을 조성하는 등의 녹화가 이루어진 공간 또는 시설
3-3. 그 밖에 쾌적한 도시환경을 조성하고 시민의 휴식과 정서함양에 기여하는 공간 또는 시설로서 그 보전을 위하여 관리할 필요성이 있다고 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수가 인정하는 녹지가 조성된 공간 또는 시설

특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자시도지사 또는 도시계획을 수립하는 시장 등은 공원녹지기본계획 수립권자로서, 관할구역의 도시지역에 대하여 공원녹지의 확충 · 관리 · 이용 방향을 종합적으로 제시하는 공원녹지기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다.

공원녹지기본계획에는 지역적 특성 및 계획의 방향과 공원녹지의 여건 변화에 관한 사항을 바탕으로, 공원녹지의 종합적 배치, 공원녹지의 축과 망, 공원녹지의 수요 및 공급, 공원녹지의 보전 · 관리 · 이용, 도시녹화, 그 밖에 공원녹지의 확충 · 관리 · 이용에 필요한 사항 등을 포함해야 한다.

일정 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립할 때에는 일정 면적 이상의 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함해야 한다. 개발계획 규모별로 도시공원 또는 녹지는 다음의 기준 이상이어야 한다.

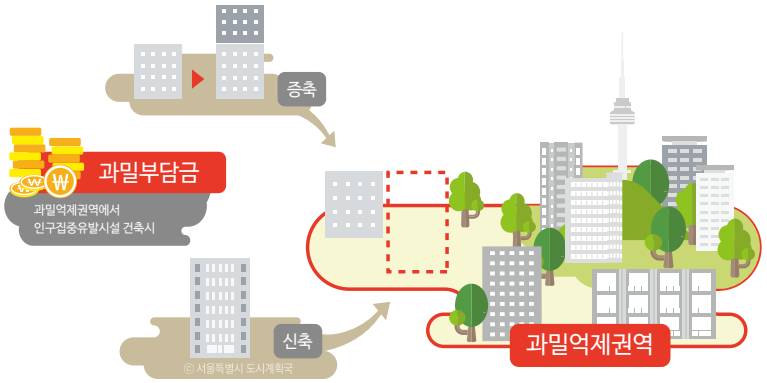
개발계획	도시공원 또는 녹지의 확보기준
「도시개발법」에 의한 개발계획	가. 1만㎡ 이상 30만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5 % 이상 중 큰 면적 나. 30만㎡ 이상 100만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 9% 이상 중 큰 면적 다. 100만㎡ 이상 : 상주인구 1인당 9㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 12% 이상 중 큰 면적
「주택법」에 의한 주택건설 사업계획	1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적
「주택법」에 의한 대지조성 사업계획	10만㎡ 이상의 대지조성사업계획 : 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적
「도시 및 주거 환경정비법」에 의한 정비계획	5만㎡ 이상의 정비계획 : 1세대당 2㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적
「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 개발계획	전체 계획구역에 대하여는 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제21조의 규정에 의한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
「택지개발촉진법」에 의한 택지개발계획	가. 10만㎡ 이상 30만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 12% 이상 중 큰 면적 나. 30만㎡ 이상 100만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 7㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 15% 이상 중 큰 면적 다. 100만㎡ 이상 330만㎡ 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 9㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 18% 이상 중 큰 면적 라. 330만㎡ 이상의 개발계획 : 상주인구 1인당 12㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 20% 이상 중 큰 면적
「유통산업발전법」에 의한 사업계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3㎡ 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의하여 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의한 개발계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3㎡ 이상 나. 전체 계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의하여 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
그 밖의 개발계획	주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1명당 3㎡ 이상

관련법규 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조(정의), 제5조(공원녹지기본계획의 수립권자 등), 제6조(공원녹지기본계획의 내용 등), 제14조(도시공원 또는 녹지의 확보), 제35조(녹지의 세분)
「동법 시행규칙」 제2조(공원녹지의 종류), 제5조(도시공원 또는 녹지의 확보 기준), [별표 2] 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준

관련용어 도시공원, 녹지, 공원녹지기본계획

024
과밀부담금

과밀억제권역에서 인구집중유발시설을 건축할 때 부과하는 부담금



과밀부담금은 1994년 1월 「수도권정비계획법」의 개정으로 최초 도입되어 수도권의 과밀화 현상의 해소 및 지역균형개발을 도모하고, 도시기반시설의 확충을 위한 재원을 마련하기 위해 인구집중유발시설의 신축·증축 또는 용도변경에 대하여 부과하는 부담금을 말한다.

2020년 현재 과밀억제권역에 속하는 서울특별시에 적용되고 있으며, 과밀부담금이 부과되는 인구집중유발시설은 다음과 같다.

1. **업무용건축물** : 연면적 25,000㎡ 이상
2. **판매용 건축물** : 연면적 15,000㎡ 이상
3. **복합 건축물** : 연면적 25,000㎡ 이상
4. **공공청사** : 연면적 1,000㎡ 이상

과밀부담금은 표준건축비의 5~10%로 산정되며 사용승인일까지 납부해야 한다. 과밀부담금의 기준이 되는 표준건축비는 매년 국토교통부에서 고시한다. 징수된 부담금의 50%는 「국가균형발전 특별법」에 따른 국가균형발전특별회계에 귀속되고, 나머지 50%는 부담금을 징수한 건축물이 위치한 시·도에 귀속된다.

관련법규 「수도권정비계획법」 제12조(과밀부담금의 부과·징수), 제14조(부담금의 산정 기준), 제15조(부담금의 부과·징수 및 납부 기한 등), 제16조(부담금의 배분)
「동법 시행령」 제3조(인구집중유발시설의 종류 등), 제16조(과밀부담금의 부과·징수), 제18조(부담금의 산정), [별표 2] 부담금의 산정방식

관련용어 과밀억제권역, 인구집중유발시설

025
관리처분계획

**정비사업 시행 후 대지와 건축물 등에 대한
합리적이고 균형 있는 권리 배분에 관한 사항을 정하는 계획**



정비사업 시행 전 정비사업 시행 후

관리처분계획은 정비사업 시행 후 조합원들에게 분양되는 대지나 건축시설을 배분하는 내용을 담은 계획이다. 관리처분계획에 따른 방식은 환지방식, 토지의 수용 및 사용방식 등 함께 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 시행방법 중 하나이다. 특히 재건축사업을 시행하는 경우에는 반드시 관리처분계획을 수립하여 정비사업을 추진하여야 한다.

정비사업의 시행자는 분양신청기간이 종료되면 분양신청 현황을 기초로 다음의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·수 등의 인가를 받는다.

1. 분양설계
2. 분양대상자의 주소 및 성명
3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
4. 다음에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법(일반 분양분 / 공공지원민간임대주택 / 임대주택 / 부대시설·복리시설 등)
5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세, 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 한 가격
6. 정비사업비의 추산액(재건축부담금 포함) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기
7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액

사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 주택을 관리처분계획에 따라 공급하고 남은 주택에 대하여는 「주택법」의 규정에 따라 공급대상자외의 자에게도 공급할 수 있다.

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제72조(분양공고 및 분양신청), 제74조(관리처분계획의 인가 등), 제76조(관리처분계획의 수립기준)

관련용어 정비사업, 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업, 환지, 토지 등의 수용 및 사용, 사업시행계획

026
광역교통시설 부담금

**대도시권의 교통문제를 광역적인 차원에서 효율적으로 해결하기 위하여,
대도시권에서 일정규모 이상의 개발사업을 시행하는 자에게 부과하는 부담금**



광역교통시설 부담금은 광역교통시행계획이 수립 · 고시된 대도시권에서 일정규모 이상의 개발사업을 시행하는 자에게 광역교통시설 등의 건설 및 개량을 위해 부과하는 비용을 말하며, 광역교통시설을 공공재원만으로 건설할 경우 발생할 수 있는 지역 간 형평성 문제를 방지하고 대규모 개발사업으로 증가하는 수요에 대비하여 광역교통시설을 확충하는데 그 목적이 있다.

광역교통시설이란 대도시권의 광역적인 교통수요를 처리하기 위한 교통시설로서, 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도에 걸치는 광역도로, 광역철도, 광역철도역 인근의 주차장, 공영차고지 등을 말한다.

대도시권이란 특별시 · 광역시 및 그 도시와 같은 교통생활권에 있는 지역으로서 다음의 지역을 말한다.

대도시권	해 당 지 역
수도권	서울특별시, 인천광역시, 경기도
부산 · 울산권	부산광역시, 울산광역시, 경상북도 경주시 및 경상남도 양산시 · 김해시 · 창원시
대구권	대구광역시, 경상북도 구미시 · 경산시 · 영천시 · 군위군 · 청도군 · 고령군 · 성주군 · 칠곡군 및 경상남도 창녕군
광주권	광주광역시 및 전라남도 나주시 · 담양군 · 화순군 · 함평군 · 장성군
대전권	대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도 공주시 · 논산시 · 계룡시 · 금산군 및 충청북도 청주시 · 보은군 · 옥천군

광역교통시설부담금의 부과대상이 되는 사업의 종류는 다음과 같다.

1. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
2. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
3. 「주택법」에 따른 대지조성사업 및 「주택건설촉진법」 부칙상 종전규정을 따르는 아파트지구개발사업
4. 「주택법」에 따른 주택건설사업
5. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업(20세대 이상 공동주택 건설시) 및 재건축사업
6. 「건축법」에 따라 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 20세대 이상 주택을 동일건축물로 건축하는 사업

징수된 부담금의 40%는 「국가균형발전 특별법」에 따른 국가균형발전특별회계 중 지역지원계정에 귀속되며, 나머지 60%는 부담금을 징수한 시·도에 설치된 지방광역교통시설 특별회계에 귀속된다. 징수된 부담금은 광역교통시설의 건설·개량 등 「대도시권 광역 교통관리에 관한 특별법」에서 규정하는 용도로만 사용할 수 있다.

관련법규 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제2조(정의), 제11조(광역교통시설 부담금의 부과 대상), 제11조의6(부담금의 배분 및 사용)
「동법 시행령」 제2조(적용범위), [별표 1] 대도시권의 범위

관련용어 대도시권, 광역교통시설, 택지개발사업, 도시개발사업, 대지조성사업, 재개발사업, 재건축사업, 건축허가

027
광역도시계획

인접한 둘 이상의 시·도의 관할 구역 전부 또는 일부를 하나의 광역계획권으로 지정하여, 장기적인 발전방향과 전략을 제시하는 계획



광역도시계획은 광역계획권 전체를 하나의 계획단위로 보고 장기적 발전방향을 제시하고, 공간구조 및 기능을 상호연계, 환경보전, 광역시설의 체계적 정비, 경관계획 등을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립하는 법정계획이다. 도시계획체계 상의 최상위계획으로서 광역계획권내 도시기본계획 및 도시관리계획 등에 대한 지침이 된다.

광역계획권은 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군의 관할구역 단위로 지정한다. 현재 14개의 광역계획권(수도권, 부산권, 광주권, 대구권, 대전권, 행복도시, 전주권, 창원권, 청주권, 전남 서남권, 광양만권, 제주권, 공주역세권, 내포신도시권)에 광역도시계획이 수립되어 시행되고 있다.

20년 단위로 수립되는 장기적인 계획이며 사회적·경제적 여건 변화를 고려하여 5년마다 재정비한다. 다만, 개발제한구역의 조정과 관련된 사항은 재검토하지 않는 것을 원칙으로 한다.

광역도시계획의 내용에는 해당 광역계획권의 지정목적을 이루는 데 필요한 사항에 대한 정책 방향이 포함되어야 하며, 구체적인 수립 기준은 「광역도시계획수립지침」으로 정하고 있다.

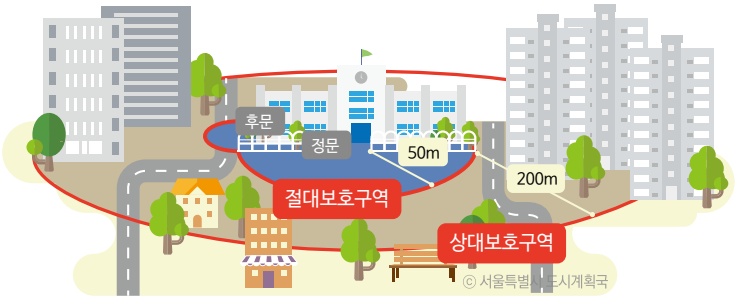
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제10조(광역계획권의 지정), 제12조(광역도시계획의 내용)
「광역도시계획수립지침」

관련용어 국토종합계획, 광역개발계획, 수도권정비계획, 도시기본계획

부 록 Ⅰ-3. 광역도시계획

028
교육환경보호구역

**학생의 보건 · 위생, 안전, 학습과 교육환경 보호를 위하여,
학교경계 또는 학교설립예정지 경계로부터 일정한 행위 및 시설의 설치를 금지하는 구역**



교육환경이란 학생의 보건 · 위생, 안전, 학습 등에 영향을 미칠 수 있는 학교 및 학교 주변의 모든 요소를 말한다. 교육환경보호구역은 이러한 교육환경과 학생의 보건 · 위생, 안전 보호를 위해 일정한 행위나 시설 설치를 금지하기 위하여 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따라 교육감이 설정 · 고시하는 구역을 말한다.

종전에는 「학교보건법」에 따른 학교환경위생 정화구역으로 관리하였으나, 교육환경 보호를 위해서는 교육기관뿐만 아니라 지자체나 국가의 유기적인 협력이 필요함에도 불구하고 「학교보건법」에 규정되어 그 제도 운영에 한계가 있었다.

이러한 문제를 해소하기 위해 2017년 2월 「교육환경 보호에 관한 법률」을 제정하여 학교환경위생 정화구역을 교육환경보호구역으로 변경하였다. 또한, 종전의 「학교보건법」에 따라 고시된 학교환경위생 정화구역은 경과조치에 따라 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호구역으로 본다.

1. **절대보호구역** : 학교 출입문으로부터 직선거리로 50m까지인 지역(학교설립 예정지의 경우 학교 경계로부터 직선거리 50m까지인 지역)
2. **상대보호구역** : 학교 경계 등으로부터 직선거리로 200m까지인 지역 중 절대보호구역 제외한 지역

학교환경위생 정화구역 내에서는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위)에 따라 일련의 행위 및 시설이 금지된다. 다만, 상대보호구역에서는 규정된 시설 중 교육감이 지역위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 않는다고 인정하는 시설은 제외한다.

관련법규 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등), 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)

관련용어 학교환경위생 정화구역, 절대보호구역, 상대보호구역

029
교통영향평가((구)교통영향분석 · 개선대책)

**해당 사업시행에 따라 발생하는 교통영향을 조사 · 예측 · 평가하고,
그와 관련된 각종 문제점을 최소화할 수 있는 방안을 마련하는 행위**



교통영향평가는 1987년 「도시교통정비 촉진법」 제정과 함께 최초로 도입되었다. 이후 2001년 「환경 · 교통 · 재해 등에 관한 영향평가법」의 제정으로 다른 영향평가들과 함께 통합되었다가 평가제도 간의 상호중복 문제로 2009년 다시 「도시교통정비 촉진법」의 교통영향분석 · 개선대책으로 이관되었다. 2016년에는 교통영향평가로 명칭을 복원하였다.

교통영향평가의 실시대상 지역은 도시교통정비지역 및 도시교통정비지역의 교통권역을 말하며, 대상사업은 도시의 개발, 산업입지와 산업단지의 조성, 에너지 개발, 항만의 건설, 도로의 건설, 철도(도시철도 포함)의 건설, 공항의 건설, 관광단지의 개발, 특정지역의 개발, 체육시설의 설치, 대통령령으로 정하는 건축물의 건축 · 대수선 · 리모델링 · 용도변경, 그 밖에 대통령령으로 정하는 교통에 영향을 미치는 사업을 말한다.

교통영향평가의 평가항목 및 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 대상사업의 시행으로 교통에 미치는 영향의 시간적 · 공간적 범위
2. 대상사업별 교통의 문제점에 대한 교통개선대책에 관한 사항
3. 교통개선대책의 수립사항을 반영한 사업계획의 내용

교통영향평가의 합리성과 공정성을 기하기 위해, 「교통영향평가 지침」에서 교통영향평가에 필요한 구체적인 내용 등 세부기준을 정하고 있다.

관련법규 「도시교통정비 촉진법」 제2조(정의), 제15조(교통영향평가의 실시대상 지역 및 사업)
「동법 시행령」 제13조의2(교통영향평가 대상사업 등), [별표 1]
「교통영향평가 지침」

관련용어 환경영향평가, 사전환경성검토

030
교통유발부담금

**교통혼잡을 완화하기 위하여 원인자 부담의 원칙에 따라
혼잡을 유발하는 시설물에 부과하는 경제적 부담금**



도시의 교통혼잡을 완화하기 위해 시장은 「도시교통정비 촉진법」에 의해 도시교통정비지역에서 교통혼잡의 원인이 되는 시설물의 소유자로부터 매년 교통유발부담금을 부과·징수하여 지방도시교통사업 특별회계에 귀속하고 이를 도시교통정비를 위해 사용한다.

부담금의 부과대상은 각층 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 시설물이다. 다만, 시설물이 주택단지 안에 위치하고 도로(주택단지안의 도로는 제외)변에 위치하지 않은 경우에는 각층 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 시설물에 대해 부과한다. 또한 다음의 시설물이 그 목적에 맞게 사용되는 경우에는 부담금이 면제된다.

1. 주한 외국 정부기관, 주한 국제기구 및 외국 원조단체 소유의 시설물
2. 주거용 건물(복합용도 시설물의 주거용 부분을 포함)
3. 교통유발량이 현저히 적거나 공익상 불가피한 사유로 부담금 부과가 적절하지 아니한 시설물 또는 국가유공자단체 등 비영리공공단체가 직접 업무에 사용하는 시설물

교통유발부담금의 산정기준은 다음과 같다.

교통유발부담금 = 시설물의 각 층 바닥면적의 합계×단위부담금×교통유발계수

「도시교통정비 촉진법」에서는 시설물 소유자의 능동적인 교통문제개선을 유도하기 위한 부담금 경감제도를 포함하고 있으며, 다음의 경우 부담금을 경감할 수 있다.

1. 시설물의 소유자가 휴업 등 특별한 사유로 30일 이상 그 시설물을 사용하지 않는 경우
2. 시설물의 소유자 또는 조합이 시설물을 출입하는 교통량을 감소시키기 위한 프로그램을 실시하는 경우
3. 그 밖에 공익상 불가피하거나 교통수요관리의 촉진을 위하여 필요한 경우

기타 세부사항은 지방자치단체의 조례로 정하도록 하며, 서울시의 경우 「서울특별시 교통유발부담금 경감 등에 관한 조례」를 통해 부담금 경감제도를 운용하고 있다.

도시교통정비지역

국토교통부장관은 도시교통의 원활한 소통과 교통편의 증진을 위하여 인구 10만명 이상의 도시(도농복합시인 경우 읍 · 면지역 외 인구가 10만 명 이상)와 이 외의 지역 중 관계 시장 · 군수의 요청에 따라 도시교통개선이 필요하다고 인정하는 지역에 대해 도시교통정비지역으로 지정 · 고시할 수 있다. 이 때 국토교통부장관은 행정안전부장관과 협의 후 국가교통위원회의 심의를 거치며, 해당 지역으로 지정되면 교통영향평가, 운행제한, 교통유발부담금 부과 · 징수 등의 교통개선을 위한 각종 조치를 취할 수 있다.

혼잡통행료

교통혼잡 완화를 목적으로 교통혼잡이 심한 도로나 지역을 통행하는 차량이용자에게 통행수단 및 통행경로 · 시간 등의 변경을 유도하기 위하여 부과하는 부담금을 말한다.

교통혼잡 특별관리구역

도시교통정비지역 안에서 도시교통의 원활한 소통과 교통편의의 증진을 위하여 일정지역을 교통혼잡 특별관리구역으로 지정하여, 특별관리구역 내에 대통령령으로 정하는 규모 이상의 시설물(주거용 시설물은 제외) 및 특별관리구역에 들어가는 차량에 대하여 다음 각 호에 따라 교통수요관리 조치를 시행할 수 있다.

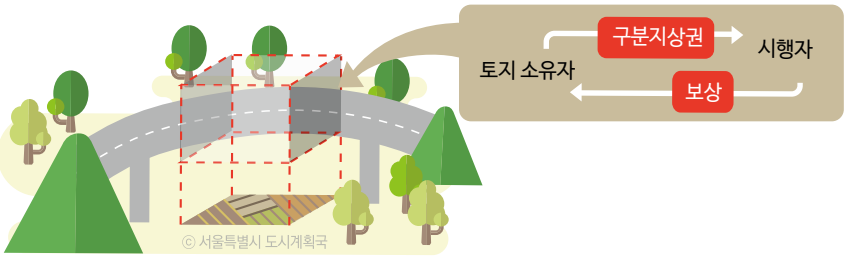
1. 혼잡통행료의 부과 · 징수
2. 조례로 상향 조정한 교통유발부담금의 부과 · 징수
3. 부설주차장의 이용제한 명령
4. 자전거 및 개인형 교통수단 등 자동차 대체 교통수단의 이용 제고
5. 일방통행제의 실시, 신호체계 개선 등 통행여건 개선 및 대중교통 이용촉진을 위한 시책의 실시

관련법규 「도시교통정비 촉진법」 제2조(정의), 제3조(도시교통정비지역의 지정 · 고시), 제36조(교통유발부담금의 부과 · 징수), 제37조(부담금의 산정기준), 제38조(부담금의 경감), 제42조(교통혼잡 특별관리구역지정 등), 제43조(교통수요관리 조치의 내용)
「동법 시행령」 제16조(교통유발부담금의 부과대상)

관련용어 도시교통정비지역, 혼잡통행료, 교통혼잡 특별관리구역

031
구분지상권

건물 및 기타 공작물을 소유하기 위하여 다른 사람이 소유한 토지의 지상이나 지하의 공간에 대하여 상하의 범위를 정해 그 공간을 사용하는 지상권의 일종



지상권이란 타인의 토지에 건물 및 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리를 말하며, 구분지상권은 지상권의 일종으로서 토지에 대한 권리의 대상을 해당 토지의 지하와 지상의 공간에 상하의 범위를 정하여 형성하는 입체공간에 대한 사용권을 말한다. 구분지상권이 설정된 구간은 지상권의 행사를 위하여 토지의 사용을 제한할 수 있다.

구분지상권 적용의 예를 들면 민간소유 토지의 일부구간에 입체도로 구역이 결정된 경우, 도로로 사용하는 토지의 지하부분 및 지상부분에 대하여 구분지상권을 설정하여 토지소유자에게 보상하는 경우를 들 수 있다.

공중권 (Air Rights)

토지의 지표면과 별도로 독립된 지표 위 상부공간에 대한 권리로서 토지의 입체적 이용 관점에서 시설 · 토지 · 건물 상공의 공간에 대한 개발용량의 소유권뿐만 아니라 햇빛 · 공기 · 광고가치 등을 보호하기 위해 설정한 공간의 소유 권리까지 포함된다. 공중권은 한 토지의 개발용량을 다른 토지로 이전 · 이용하는 개발권양도제(TDR)의 근거를 제공한다.

우리나라의 경우 「민법」에 따라 토지소유권에 토지의 상(공중) · 하(지하) 소유권이 모두 포함되어 있어 공중권을 별도로 인정하지 않는다. 그러나 타인의 토지 위에 있는 건물 등을 소유하기 위해 그 토지를 사용하는 권리인 지상권을 별도로 정의하고 있으며 이 구분지상권이 공중권 개념과 가장 유사하다고 볼 수 있다.

관련법규 「민법」 제212조(토지소유권의 범위), 제279조(지상권의 내용), 제289조의2(구분지상권)

관련용어 구분소유권, 공중권

032
국민주택

국가 · 지방자치단체, 한국토지주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 직접 건설하거나, 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 국민주택규모로 건설 · 개량하는 주택



1980년대 주택건설종합계획을 성공적으로 달성하기 위하여 필요한 주택자금의 조달재원을 확대하고 이를 효율적으로 적용하기 위하여 1981년 「주택건설촉진법」을 개정하여 국민주택기금제도를 시행하였고, 이러한 국민주택기금의 지원에 의해 공공에서 공급되는 소형 주택을 국민주택이라 한다. 현재는 「주택법」에 따라 지방자치단체 및 공사 등이 주체가 되어 주거전용면적이 1호당 또는 1세대 당 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 · 면 지역의 경우 100㎡ 이하)의 국민주택규모로 공급하고 있다.

국토교통부장관은 적정한 주택수급을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 사업주체가 건설하는 주택의 75%(주택조합이나 고용자가 건설하는 주택은 100%) 이하의 범위 안에서 일정 비율 이상을 국민주택규모로 건설하게 할 수 있다.

국민주택의 청약자격은 최초 입주자모집 공고일에 주택공급지역에 거주하는 무주택세대주이며 청약자들 중 순위를 구분하여 입주자를 선정하게 된다.

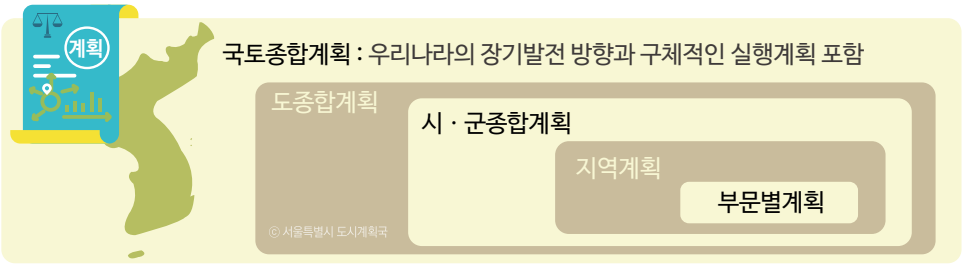
주거전용면적의 산정방법

1. 단독주택의 경우에는 그 바닥면적에서 지하실(거실로 사용되는 면적을 제외한다), 본 건축물과 분리된 창고 · 차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적
2. 공동주택의 경우에는 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적(다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음에 해당하는 공용면적을 제외하며, 이 경우 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 남는 외벽면적은 공용면적에 가산한다)
   가. 복도 · 계단 · 현관 등 공동주택의 지상 층에 있는 공용면적
   나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층 · 관리사무소 등 그 밖의 공용면적

관련법규 「주택법」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제46조(주택의 규모별 건설 비율)
「동법 시행규칙」 제2조(주거전용면적의 산정방법)

033
국토계획

국토를 이용·개발 및 보전함에 있어서 미래의 경제적·사회적 변동에 대응하여, 국토가 지향하여야 할 발전방향을 설정하고 이를 달성하기 위한 계획



국토계획은 국토종합계획, 도종합계획, 시·군종합계획, 지역계획, 부문별계획으로 구분한다. 국토종합계획은 도종합계획 및 시·군종합계획의 기본이 되며, 부문별계획과 지역계획은 국토종합계획과 조화를 이루어야 한다. 도종합계획은 해당 도의 관할구역에서 수립되는 시·군종합계획의 기본이 된다.

1. **국토종합계획** : 국토 전역을 대상으로 국토의 장기적인 발전 방향을 제시하는 종합계획
2. **도종합계획** : 도 또는 특별자치도의 관할구역을 대상으로 해당 지역의 장기적인 발전 방향을 제시하는 종합계획
3. **시·군종합계획** : 특별시·광역시·시 또는 군(광역시의 군은 제외)의 관할구역을 대상으로 해당 지역의 기본적인 공간구조와 장기 발전 방향을 제시하고, 토지이용, 교통, 환경, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 후생, 문화 등에 관하여 수립하는 계획으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되는 도시·군계획
4. **지역계획** : 특정 지역을 대상으로 특별한 정책목적을 달성하기 위하여 수립하는 계획
5. **부문별계획** : 국토 전역을 대상으로 특정 부문에 대한 장기적인 발전 방향을 제시하는 계획

국토종합계획은 20년을 단위로 하여 수립하며, 도종합계획, 시·군종합계획, 지역계획 및 부문별계획의 수립권자는 국토종합계획의 수립 주기를 고려하여 그 수립 주기를 정하여야 한다.

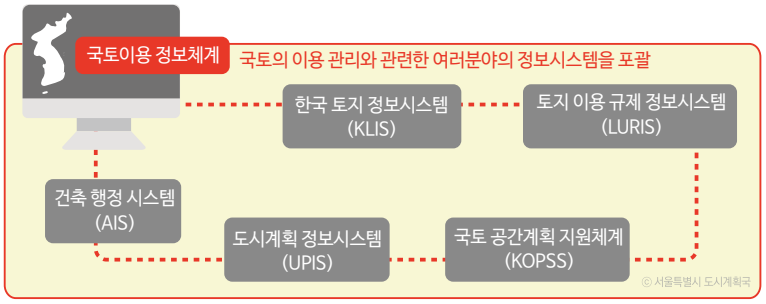
관련법규 「국토기본법」 제6조(국토계획의 정의 및 구분), 제7조(국토계획의 상호 관계)

관련용어 국토종합계획, 도종합계획, 시·군종합계획, 지역계획, 부문별계획

부 록 Ⅰ-1. 국토계획

034
국토이용정보체계

국토의 이용 및 관리 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 구축한 여러 분야의 국토이용에 관한 정보시스템을 포괄하는 것을 지칭



종전 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 국토이용정보체계는 도시계획에 관한 사항의 정보체계로서 현행 「토지이용규제 기본법」상의 국토이용정보체계와는 다른 개념이다. 국토이용정보체계는 한국토지정보시스템(KLIS), 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획정보체계(UPIS), 지역 · 지구 등 안에서의 행위제한 내용 및 규제안내서 등을 제공하는 토지이용규제정보시스템(LURIS) 등이 있다.

국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 국토이용정보체계를 이용하여 필지별로 지역 · 지구 등의 지정여부 및 행위제한 내용, 규제안내서, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 등을 일반 국민에게 제공하여야 한다. 이에 따른 지형도면은 국토이용정보체계상에 구축되어 있는 지적이 표시된 지형도의 데이터베이스를 사용하여야 한다.

국토이용정보체계를 통하여 관리되는 정보의 내용은 다음과 같다.

1. 필지별 지역 · 지구 등의 지정내용 · 행위제한 내용 및 절차, 규제안내서 등 토지이용규제에 관한 정보
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획에 관한 정보
3. 지적 · 지형 등 토지의 공간 및 속성 정보
4. 그 밖에 국토의 이용 · 개발 및 보전에 관련된 정보

관련법규 「토지이용규제 기본법」 제12조(국토이용정보체계의 구축 · 운영 및 활용)
「동법 시행령」 제12조(국토이용정보체계에서의 정보관리)

관련용어 연속지적도, 지형도면

035
군사기지 및 군사시설 보호구역

군사기지 및 군사시설을 보호하고 군사작전을 원활히 수행하기 위해 지정하는 구역



: 출입통제, 행위제한 등의 규제

2007년 군사시설보호와 관련된 법령인 「군사시설보호법」, 「해군기지법」, 「군용항공기지법」 등을 「군사기지 및 군사시설 보호법」로 통합 제정하면서, 기존의 군사시설보호구역, 해군기지구역, 기지보호구역 등 유사한 기능의 구역을 군사기지 및 군사시설 보호구역으로 통합하였다.

국방부장관이 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따라 군사기지 및 군사시설 보호구역을 지정할 수 있으며, 다음과 같이 분류된다.

1. **통제보호구역** : 고도의 군사활동 보장이 요구되는 군사분계선의 인접지역과 중요한 군사기지 및 군사시설의 기능보전이 요구되는 구역
2. **제한보호구역** : 군사작전의 원활한 수행을 위하여 필요한 지역과 군사기지 및 군사시설의 보호 또는 지역주민의 안전이 요구되는 구역

군사기지 및 군사시설 보호구역 안에서는 허가가 없는 일반인의 출입이나, 통제보호구역 안에서의 건축물의 신축, 군사기지 또는 군사시설의 촬영 등의 행위가 금지된다. 보호구역의 지정 및 각종 행위제한 관련 사항은 군사기지 및 군사시설 보호위원회(국방부심의위원회)의 심의를 거쳐 결정된다.

군사기지 및 군사시설

군사기지 : 군사시설이 위치한 군부대의 주둔지 · 해군작전기지 · 방공기지 · 군용전기통신기지, 그 밖에 군사작전을 수행하기 위한 근거지

군사시설 : 전투진지, 군사목적을 위한 장애물, 폭발물 관련 시설, 사격장, 훈련장, 군용전기통신설비, 군사목적을 위한 연구시설 및 시험시설 · 시험장, 그 밖에 군사목적에 직접 공용되는 시설 등

관련법규 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조(정의), 제4조(보호구역등의 지정권자 등), 제9조(보호구역에서의 금지 또는 제한)

관련용어 군사기지, 군사시설, 통제보호구역, 제한보호구역, 비행안전구역, 대공방어협조구역

035-1
비행안전구역

군용항공기의 이착륙 때의 안전비행을 위하여 국방부장관이 지정하는 구역



「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따라 국방부장관이 항공작전기지 주변의 일정구역을 비행안전구역으로 지정하여 구역 내의 안전비행 위해(危害) 요소를 관리할 수 있으며, 비행안전구역은 항공작전기지의 종류별로 구분하며 항공작전기지의 종류는 다음과 같다.

1. **전술항공작전기지** : 군의 전술항공기를 운용할 수 있는 기지
2. **지원항공작전기지** : 군의 지원항공기를 운용할 수 있는 기지
3. **헬기전용작전기지** : 군의 회전익항공기(회전익항공기)를 운용할 수 있는 기지
4. **예비항공작전기지** : 전시·사변 또는 이에 준하는 비상시에 항공작전기지로 활용할 수 있는 비상활주로, 헬기예비작전기지 및 민간비행장

비행안전구역은 군용항공기의 비행안전에 필요한 최소한의 범위 안에서 지정되어야 한다. 군사기지의 용도 해제, 군사시설의 철거, 작전환경의 변화, 그 밖의 사유로 비행안전구역 등을 유지할 필요가 없게 된 때에는 지체 없이 이를 해제하여야 하며, 이러한 지정·변경 시에는 반드시 국방부 군사기지 및 군사시설 보호 심의위원회를 거쳐야 한다.

또한 누구든지 비행안전구역(예비항공작전기지 중 민간비행장의 비행안전구역을 제외) 안에서는 미리 관할부대장 등의 허가를 받은 자 외에는 군사시설을 외의 건축물의 건축, 공작물·식물이나 그 밖의 장애물 설치·재배·방치, 군용항공기 외의 항공기 비행, 항공등화의 명료한 인지를 방해하거나 유사등화의 설치, 비행장애를 일으킬 우려가 있는 연막·증기의 발산 또는 색채유리와 같은 반사물체의 진열 등의 행위가 금지된다.

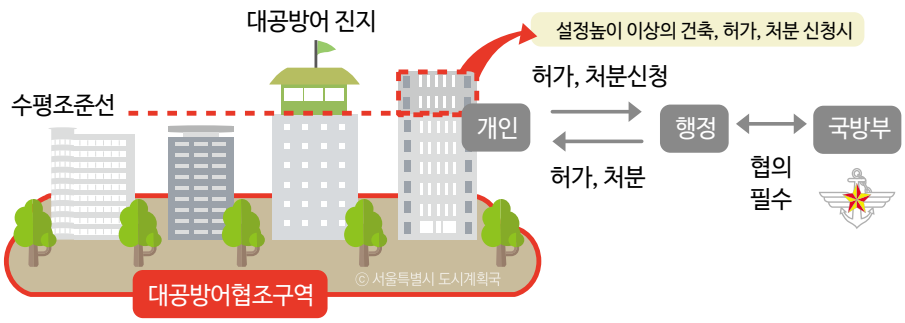
관할부대장등은 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 장애물 외에 항공기의 비행안전에 위해를 끼칠 우려가 있는 장애물에 대하여 소유자 등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 소요비용을 지급하고 항공장애등 및 주간장애표지의 설치를 명할 수 있으며 항공장애등 및 주간장애표지의 설치명령을 받은 소유자 등이 이를 이행하지 않을 경우에는 이를 직접 설치할 수 있다.

관련법규 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조(정의), 제6조(비행안전구역의 지정범위 등), 제10조(비행안전구역에서의 금지 또는 제한), 제11조(장애물 등에 대한 조치 등)

관련용어 군사기지 및 군사시설 보호구역, 고도지구

035-2
대공방어협조구역

대공방어작전을 보장하기 위하여 국방부장관이 지정하는 구역



「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따라 국방부장관이 도시지역에서 대공방어작전을 보장하기 위해 대공방어협조구역을 지정할 수 있으며, 지정범위는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군 관할 구역을 기준으로 하고 해당 목적달성을 위한 최소한의 범위 안에서 지정되어야 한다.

대공방어협조구역으로 지정된 지역 안에서는 원활한 대공방어작전 수행을 위해 대공방어진지에 배치된 대공화기의 사정거리안의 수평조준선 높이 이상의 건축물의 건축 및 공작물의 설치에 대해 관계 행정기관이 허가나 처분을 하는 경우 국방부장관 또는 관할부대장 등과 협의하도록 되어있다.

관련법규 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조(정의), 제7조(대공방어협조구역의 지정범위 등), 제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등)
「동법 시행령」 제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등)

관련용어 군사기지 및 군사시설 보호구역, 비행안전구역

036
근린생활시설

주거지에 인접하여 주민들의 생활편의를 도울 수 있는 시설



근린생활시설은 「건축법」에 따른 용도별 건축물의 종류의 하나이며, 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설로 구분된다.

제1종 근린생활시설은 국민이 생활하면서 편리하게 이용할 수 있는 시설로서 일용품을 판매하는 소매점부터 일반업무시설까지 일상생활에 꼭 필요한 필수적인 시설이 포함된다.

제2종 근린생활시설은 공연장부터 노래연습장까지 취미생활 등 다양한 기능을 수행하는 시설이거나 제1종 근린생활시설과 같은 기능을 하더라도 상대적으로 규모가 큰 건축물이 포함된다.

제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하는 건축물의 종류 및 규모는 다음과 같다.

제1종 근린생활시설	제2종 근린생활시설
· 휴게음식점, 제과점 등 (300㎡ 미만)	· 좌동 (300㎡ 이상)
· 탁구장, 체육도장 (500㎡ 미만)	· 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설 등 주민의 체육 활동을 위한 시설 (500㎡ 미만) * 제1종 근린생활시설에 해당하는 시설은 제외
· 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설 (30㎡ 미만)	· 좌동 (500㎡ 미만) * 제1종 근린생활시설에 해당하는 시설은 제외
· 식품 · 잡화 · 의류 · 완구 · 서적 · 건축자재 · 의약품 · 의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점 (1천㎡ 미만)	· 서점 * 제1종 근린생활시설에 해당하는 시설은 제외

제1종 근린생활시설	제2종 근린생활시설
· 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁 · 수선하는 시설 · 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료 · 치료 등 위한 시설 · 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민편의를 위한 공공업무를 수행하는 시설 (1천㎡ 미만) · 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설 · 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(1천㎡ 미만), 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급 · 통신서비스제공이나 급수 · 배수와 관련된 시설	· 공연장 (500㎡ 미만) · 일반음식점 · 종교집회장 (500㎡ 미만) · 자동차영업소 (1천㎡ 미만) · 총포판매소 · 사진관, 표구점 · 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 등 게임관련시설 (500㎡ 미만) · 장의사, 동물병원, 동물미용실 등 · 학원, 교습소, 직업훈련소 (500㎡ 미만) · 독서실, 기원 · 다중생활시설 (500㎡ 미만) · 제조업소, 수리점 등 물품의 제조 · 가공 · 수리 등을 위한 시설로서 다음 어느 하나에 해당하는 것 (500㎡ 미만) – 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」, 「소음 · 진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 · 신고 대상이 아닌 것 – 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」, 「소음 · 진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 · 신고의 대상 시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리하는 것 · 단란주점 (150㎡ 미만) · 안마시술소, 노래연습장

관련법규 「건축법」 제2조(정의)
「동법 시행령」 제3조의5(용도별 건축물의 종류), [별표 1] 용도별 건축물의 종류

관련용어 건축물의 용도, 건축물의 용도변경, 근린주구

037
근린주구

어린이놀이터, 상점, 교회당, 학교와 같이 주민생활에 필요한 공공시설의 기준을 마련하고자 초등학교 도보권을 기준으로 설정된 단위주거구역



근린주구(Neighborhood Unit) 개념은 주구 내 도보 통학이 가능한 초등학교를 중심으로 공공시설을 적절히 배치함으로써, 주민생활의 안전성, 편리성, 쾌적성을 확보함은 물론 주민들 상호간 사회적 교류를 촉진시키기 위한 목적으로 1920년대 미국의 페리(C. A. Perry)에 의해 제시되었다.

페리에 의한 근린주구 조성의 6가지 계획원칙은 다음과 같다.

1. **규모** : 주거단위는 하나의 초등학교 운영에 필요한 인구규모를 가져야 하고 면적은 인구밀도에 따라 달라진다.
2. **주구의 경계** : 주구 내 통과교통을 방지하고 차량을 우회시킬 수 있는 간선도로로 계획한다.
3. **오픈스페이스** : 주민의 욕구를 충족시킬 수 있는 소공원과 레크레이션 체계를 갖춘다.
4. **공공시설** : 학교와 공공시설은 주구 중심부에 적절히 통합 배치한다.
5. **상업시설** : 주구 내 인구를 서비스할 수 있는 적당한 상업시설을 1개소 이상 설치하되, 인접 근린주구와 면해 있는 주구외곽의 교통결절부에 배치한다.
6. **내부도로체계** : 순환교통을 촉진하고 통과교통을 배제하도록 일체적인 가로망으로 계획한다.

근린주구는 사회적으로 주민 생활 공동체를 제시하여 주민들 상호간의 공동연대를 강화하고 물리적 · 공간적으로 안전하고 쾌적한 생활환경을 조성하기 위한 공공시설의 효율적인 배치를 제시한다는 점에서 의의를 가진다.
이러한 페리의 근린주구 개념은 현대의 도시계획에서 초등학교, 중학교 학군을 중심으로 하는 인구 2~3만인 규모의 소생활권(근린생활권)의 개념으로 이어지고 있다.

하지만 현대사회의 생활은 과거보다 훨씬 복잡 다양화 되었으며, 교통수단의 발달, 커뮤니케이션 수단의 발달로 인한 생활권의 지속적 확대현상과 최근 대두되고 있는 직주근접 개념의 측면에서 볼 때 경직성을 탈피해야 할 필요성도 지적된다.

한편 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 도시기본계획의 수립시 도시의 공간구조, 생활권의 설정 및 인구의 배분에 관한 사항을 포함하도록 하고 있으며, 특히 「동법 시행령」에서 도시관리계획의 수립기준으로 도시의 공간구조는 생활권 단위로 적정하게 구분하고 생활권별로 생활 · 편익시설이 고루 갖추어지도록 해야 한다고 규정하고 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조(도시 · 군기본계획의 내용)
「동법 시행령」 제16조(도시 · 군계획의 수립기준), 제19조(도시 · 군관리계획의 수립기준)

관련용어 전원도시, 뉴어바니즘, 공공시설, 근린생활시설, 직주근접

038
기반시설

도로 · 공원 · 시장 · 학교 · 하수도 등 도시주민의 생활이나 도시기능 유지에 필요한 시설



종전의 「도시계획법」에서의 도시기반시설이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 기반시설로 규정되었으며, 도시계획시설은 기반시설 중에서 도시관리계획으로 결정되어 계획으로 고시된 것을 말한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설의 유형은 다음과 같이 세분화 되며, 해당 시설 그 자체의 기능 발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설을 포함한다.

1. **교통시설** : 도로 · 철도 · 항만 · 공항 · 주차장 · 자동차정류장 · 궤도 · 차량 검사 및 면허시설
2. **공간시설** : 광장 · 공원 · 녹지 · 유원지 · 공공공지
3. **유통 · 공급시설** : 유통업무설비, 수도 · 전기 · 가스 · 열공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구 · 시장, 유류저장 및 송유설비
4. **공공 · 문화체육시설** : 학교 · 공공청사 · 문화시설 · 공공필요성이 인정되는 체육시설 · 연구시설 · 사회복지시설 · 공공직업훈련시설 · 청소년수련시설
5. **방재시설** : 하천 · 유수지 · 저수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비
6. **보건위생시설** : 장사시설 · 도축장 · 종합의료시설
7. **환경기초시설** : 하수도 · 폐기물처리 및 재활용시설 · 빗물저장 및 이용시설 · 수질오염 방지시설 · 폐차장

광역시설

기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 · 군의 관할구역에 걸치는 시설 및 공동으로 이용하는 시설을 말하며, 그 유형은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령으로 정하고 있다.

1. **둘 이상의 관할구역에 걸치는 시설** : 도로 · 철도 · 광장 · 녹지, 수도 · 전기 · 가스 · 열공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구, 유류저장 및 송유설비, 하천 · 하수도(하수종말처리시설 제외)
2. **둘 이상의 관할구역이 공동으로 이용하는 시설** : 항만 · 공항 · 자동차정류장 · 공원 · 유원지 · 유통업무설비 · 문화시설 · 공공필요성이 인정되는 체육시설 · 사회복지시설 · 공공직업훈련시설 · 청소년수련시설 · 유수지 · 장사시설 · 도축장 · 하수도(하수종말처리시설에 한함) · 폐기물처리 및 재활용시설 · 수질오염방지시설 · 폐차장

공공시설

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 공공시설은 다음과 같다.

1. 기반시설 중 도로 · 공원 · 철도 · 수도
2. 다음의 공공용시설
   - 가. 항만 · 공항 · 광장 · 녹지 · 공공공지 · 공동구 · 하천 · 유수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비 · 하수도 · 구거
   - 나. 행정청이 설치하는 주차장 · 저수지 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설
   - 다. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 시설: 스마트도시서비스의 제공 등을 위한 개별 정보시스템 운영 센터 또는 복수의 정보시스템을 연계 · 통합하여 운영하는 스마트도시 통합운영센터 등

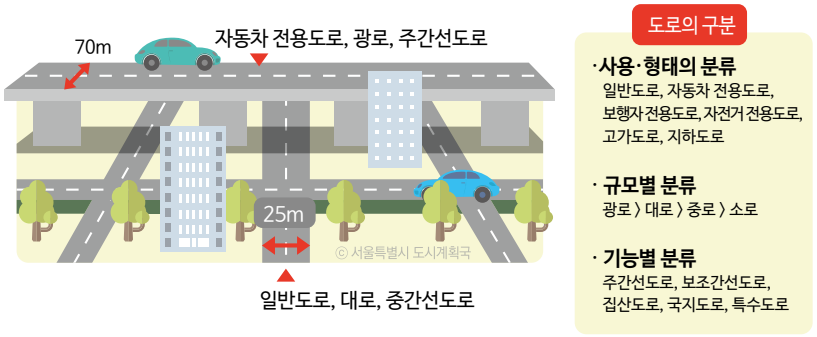
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의)
「동법 시행령」 제2조(기반시설), 제3조(광역시설), 제4조(공공시설)

관련용어 도시계획시설, 공공시설

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

038-1
도로(국토계획법)

도시관리계획을 통해 도시계획시설로 결정된 도로



「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 말하는 도로란 도시관리계획을 통해 도시계획시설로 결정된 도로를 의미한다. 도로를 결정할 때에는 기본적으로 도로의 효용을 높이기 위해 당해 도로가 교통의 소통에 미치는 영향이 최대화 되도록 해야 하고, 도로의 종류별로 일관성 있게 계통화된 도로망 형성 및 광역교통망과의 연계를 고려해야 한다.

도로를 도시계획시설로 결정하고 설치하기 위해서는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준을 준수해야 한다. 이러한 기준의 항목에는 도로의 배치간격, 도로의 연결, 도로 및 차로의 폭, 보도·자전거도로·분리대 등 시설의 설치, 도로선형 등이 있다. 여기에서 규정하는 사항을 제외하고는 「도로법」에서 위임된 「도로의 구조·시설기준에 관한 규칙」이 정하는 바를 따른다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도로의 유형은 사용 및 형태별, 규모별, 기능별로 구분된다.

1. 사용 및 형태별 구분

구분	사용 및 형태
일반도로	폭 4m 이상의 도로로서 통상의 교통소통을 위하여 설치되는 도로
자동차 전용도로	특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군 내 주요지역간이나 시·군 상호간에 발생하는 대량교통량을 처리하기 위한 도로로서 자동차만 통행할 수 있도록 하기 위하여 설치하는 도로
보행자 전용도로	폭 1.5m 이상의 도로로 보행자의 안전하고 편리한 통행을 위하여 설치하는 도로
보행자 우선도로	폭 10미터 미만의 도로로서 보행자와 차량이 혼합하여 이용하되 보행자의 안전과 편의를 우선적으로 고려하여 설치하는 도로
자전거 전용도로	하나의 차로를 기준으로 1.5미터(지역 상황 등에 따라 부득이하다고 인정되는 경우에는 1.2미터) 이상의 도로로서 자전거의 통행을 위하여 설치하는 도로
고가도로	시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 공중에 설치하는 도로
지하도로	시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 도로(도로·광장 등의 지하에 설치된 지하공공보도 시설을 포함). 다만, 입체교차를 목적으로 지하에 도로를 설치하는 경우를 제외

2. 규모별 구분

구분	1류	2류	3류
광로	폭 70m 이상	폭 50m 이상 70m 미만	폭 40m 이상 50m 미만
대로	폭 35m 이상 40m 미만	폭 30m 이상 35m 미만	폭 25m 이상 30m 미만
중로	폭 20m 이상 25m 미만	폭 15m 이상 20m 미만	폭 12m 이상 15m 미만
소로	폭 10m 이상 12m 미만	폭 8m 이상 10m 미만	폭 8m 미만

3. 기능별 구분

구분	기능
주간선도로	시 · 군내 주요지역을 연결하거나 시 · 군 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시 · 군의 골격을 형성하는 도로
보조간선도로	주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통발생원과 연결하여 시 · 군 교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로
집산도로	근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주거구역 내 교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역의 내부를 구획하는 도로
국지도로	가구(街區 : 도로로 둘러싸인 일단의 지역)를 구획하는 도로
특수도로	보행자전용도로 · 자전거전용도로 등 자동차 외의 교통에 전용되는 도로

도로모퉁이의 길이 (가각전제)

도로의 교차지점에서의 교통을 원활히 하고 시야를 충분히 확보하기 위하여 도로모퉁이의 길이를 일정 기준 이상으로 확보하여야 한다. 도로모퉁이 부분의 보도와 차도의 경계선은 원호 또는 복합곡선이 되도록 하고, 곡선반경은 다음을 따른다. 교차하는 도로의 기능별 분류가 서로 다른 때에는 교차지점의 곡선반경이 큰 도로의 기준을 적용한다.

1. **주간선도로** : 15m 이상
2. **보조간선도로** : 12m 이상
3. **집산도로** : 10m 이상
3. **국지도로** : 6m 이상

다음에 해당하는 경우에는 횡단거리 단축 및 회전차량의 감속을 위하여 도로모퉁이의 곡선 반경을 줄일 수 있다.

1. 「도로교통법」에 따른 어린이 보호구역 및 노인 및 장애인 보호구역
2. 「교통약자의 이동편의 증진법」에 따른 교통약자의 통행이 빈번하여 횡단거리의 단축 및 회전차량의 감속이 요구되는 지점
3. 「동법」에 따른 보행우선구역
4. 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」에 따른 보행환경개선지구
5. 보행자우선도로의 진입지점

도로의 노선번호

도로의 노선번호는 도로의 기능에 따라 주간선도로 · 보조간선도로 · 집산도로 및 국지도로로 구분하여 체계적으로 부여한다. 다만, 「도로법」에 의한 고속국도 · 일반국도 및 국가지원지방도의 경우에는 「도로법」이 정하는 바에 의한다. 도시계획시설로서 도로의 노선번호를 부여하는 원칙은 다음과 같다.

1. 주간선도로

가. 노선의 대체적인 방향이 남북방향이면 서쪽 노선부터 홀수의 노선번호를 순차적으로 부여

나. 노선의 대체적인 방향이 동서방향이면 남쪽 노선부터 짝수의 노선번호를 순차적으로 부여

다. 주간선도로망이 방사형인 경우에는 북쪽 노선부터 시계방향으로 일련번호를 부여

2. 주간선도로 외 도로 : 주간선도로의 시점 쪽에 있는 노선부터 해당 주간선도로의 노선번호 다음에 일련번호를 덧붙인 노선번호를 순차적으로 부여

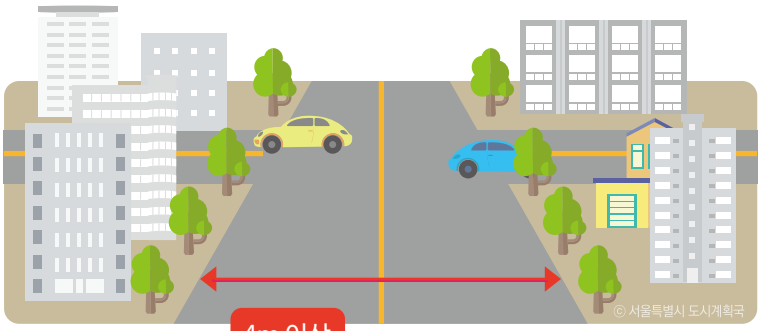
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의)
「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조(도로의 구분), 제10조(도로의 일반적 결정기준), 제12조(도로의 구조 및 설치에 관한 일반적 기준), 제13조(노선 및 노선번호), 제14조(도로모퉁이의 길이 등), [별표] 도로모퉁이의 길이
「도로의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙」

관련용어 기반시설, 도시계획시설, 교통시설

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

038-2
도로(건축법)

보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로 또는 예정도로



사람과 차량의 통행이 가능한 폭 4m 이상의 도로

「건축법」에 의한 도로란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상인 다음에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
2. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로

만약, 지형적으로 자동차 통행이 불가능하거나 막다른 도로인 경우에는 「건축법 시행령」으로 정하는 다음의 구조와 너비 기준을 만족해야 도로로 인정된다.

1. 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 지형적 조건으로 차량통행을 위한 도로의 설치가 곤란하다고 인정하여 그 위치를 지정 · 공고하는 구간안의 너비 3m 이상인 도로(길이가 10m미만인 막다른 도로인 경우에는 너비 2m 이상)
2. 제1호에 해당하지 아니하는 막다른 도로로서 해당도로의 너비가 그 길이에 따라 각각 다음 표에 정하는 기준 이상인 도로

막다른 도로의 길이	도로의 너비
10m 미만	2m
0m 이상 35m 미만	3m
35m 이상	6m(도시지역이 아닌 읍 · 면지역에서는 4m)

「건축법」에서는 건축물의 높이 제한, 건축선 등 도로를 기준으로 적용하는 규정들이 다수 존재하기 때문에 이러한 규정을 명확히 적용하기 위해 도로를 별도로 명확히 정의하고 있다.
또한, 건축허가시 지적도에 도로로 표기되어 있지는 않지만 오랫동안 주민의 통행로로 이용되어 온 현황도로를 도로로 공고하여 인정할 수 있도록 하여 건축물로의 출입로를 확보할 수 있도록 하고 있다.
건축물을 건축할 때에는 최소한 해당 대지의 2m 이상이 도로에 접하여야 한다. 만약, 연면적의 합계가 2천㎡ 이상인 건축물의 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상 접해야 한다.

이때 자동차전용도로는 제외하며 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우, 건축물의 주변에 광장·공원·유원지, 기타 관계 법령에 의하여 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없다고 허가권자가 인정한 공지가 있는 경우, 「농지법」에 따른 농막을 건축하는 경우는 예외이다.

관련법규 「건축법」 제2조(정의), 제44조(대지와 도로의 관계), 제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경)
「동법 시행령」 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비), 제28조(대지와 도로의 관계)

관련용어 건축선, 현황도로

038-3
도로(도로법)

차도, 보도, 자전거도로, 측도, 터널, 교량, 육교 등과 그 부속물로 구성된 것



「도로법」에 의한 도로는 차도, 보도, 자전거도로, 측도, 터널, 교량, 육교 등 다음의 시설로 구성된 것으로서 도로의 부속물을 포함하는 개념이다.

1. 차도 · 보도 · 자전거도로 · 측도
2. 터널 · 교량 · 지하도 · 육교(엘리베이터 포함)
3. 궤도
4. 옹벽 · 배수로 · 길도랑 · 지하통로 · 무넘기시설
4. 도선장 · 도선의 교통을 위하여 수면에 설치하는 시설

도로의 부속물이란 도로의 편리한 이용과 안전 및 원활한 도로교통의 확보, 그 밖에 도로의 관리를 위하여 설치하는 다음의 시설 또는 공작물을 말한다.

가. 주차장, 버스정류시설, 휴게시설 등 도로이용 지원시설
나. 시선유도표지, 중앙분리대, 과속방지시설 등 도로안전시설
다. 통행료 징수시설, 도로관제시설, 도로관리사업소 등 도로관리시설
라. 도로표지 및 교통량 측정시설 등 교통관리시설
마. 낙석방지시설, 제설시설, 식수대 등 도로에서의 재해 예방 및 구조 활동, 도로환경의 개선 · 유지 등을 위한 도로부대시설
바. 그 밖에 도로의 기능 유지 등을 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설

「도로법」에 의한 도로의 종류는 다음과 같고, 등급은 열거한 순서와 같다.

유형	내용
고속국도	· 도로교통망의 중요한 축을 이루며 주요 도시를 연결하는 자동차전용의 고속교통에 사용되는 도로로서 노선이 지정 · 고시된 것 · 고속국도의 노선의 지정, 구조관리, 보전 등에 대하여 필요한 사항은 「고속국도법」에서 정함
일반국도	· 주요 도시, 지정항만, 중요 공항, 국가산업단지 또는 관광지 등을 연결하여 고속국도와 함께 국가간선도로망을 이루는 도로로 「도로법 시행령」에서 노선이 지정ㅍ고시된 것
특별시도 광역시도	· 특별시 또는 광역시에 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로로서 특별시장 또는 광역시장이 그 노선을 지정 · 고시한 다음의 도로 가. 해당 특별시 · 광역시의 주요 도로망을 형성하는 도로 나. 특별시 · 광역시의 주요 지역과 인근 도시 · 항만 · 산업단지 · 물류시설 등을 연결하는 도로 다. 이 외에 특별시 또는 광역시의 기능을 유지하기 위하여 특히 중요한 도로
지방도	· 지역의 간선도로망을 이루는 다음의 어느 하나에 해당하는 도로로서 관할 도지사 또는 특별 자치도지사가 그 노선을 지정 · 고시한 것 가. 도청 소재지에서 시청 또는 군청 소재지에 이르는 도로 나. 시청 또는 군청 소재지를 서로 연결하는 도로 다. 도 또는 특별자치도에 있거나 밀접한 관계에 있는 공항 · 항만 · 역을 연결하는 도로 라. 도 또는 특별자치도에 있는 공항 · 항만 · 역에서 해당 지역과 밀접한 관계가 있는 고속국도 · 일반국도 또는 지방도를 연결하는 도로 마. 이 외에 도 또는 특별자치도의 개발을 위하여 특히 중요한 도로
시도	· 특별자치시, 시, 행정시에 있는 관할구역에 있는 도로로서 관할 시장이 그 노선을 지정 · 고시한 것
군도	· 군에 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로로서 관할 군수가 그 노선을 지정 · 고시한 것 가. 군청 소재지에서 읍사무소 또는 면사무소 소재지에 이르는 도로 나. 읍사무소 또는 면사무소 소재지를 연결하는 도로 다. 이 외의 도로로서 군의 개발을 위하여 특히 중요한 도로
구도	· 특별시 또는 자치구 안에서 특별시도와 광역시도를 제외한 도로 중 동(洞) 사이를 연결하는 도로로서 관할 구청장이 그 노선을 지정 · 고시한 것

관련법규 「도로법」 제2조(정의), 제10조(도로의 종류와 등급), 제11조(고속국도의 지정 · 고시), 제12조(일반국도의 지정 · 고시), 제14조(특별시도 · 광역시도의 지정 · 고시), 제15조(지방도의 지정 · 고시), 제16조(시도의 지정 · 고시), 제17조(군도의 지정 · 고시), 제18조(구도의 지정 · 고시)
「동법 시행령」 제2조(도로)
「도로의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙」

관련용어 고속국도, 일반국도, 특별시도 · 광역시도, 지방도, 시도, 군도, 구도

038-4
광장

넓은 공터로 조성되어 시민들이 머물면서 자유롭게 이용할 수 있는 공간을 확보하기 위한 기반시설



광장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 중 공간시설의 하나이며, 대중교통, 보행 동선, 인근 주요시설 및 토지이용현황 등을 고려하여 보행자에게 적절한 휴식공간을 제공하고 주변의 가로환경 및 건축계획 등과 연계하여 도시의 경관을 높일 수 있어야 한다. 광장의 유형은 다음과 같이 분류된다.

유형		내용
교통광장	교차점광장	혼잡한 주요도로의 교차지점에서 각종 차량과 보행자의 원활한 소통을 위한 광장
	역전광장	역전에서의 교통 혼잡을 방지하고 이용자의 편의를 도모하기 위해 설치하는 광장
	주요시설광장	항만·공항 등 일반교통의 혼잡요인이 있는 주요시설에 대한 원활한 교통처리를 위하여 해당 시설과 접하는 부분에 설치하는 광장
일반광장	중심대광장	다수인의 집회·행사·사교 등을 위한 광장
	근린광장	주민의 사교·오락·휴식 등을 위하여 근린주거구역별로 설치하는 광장
경관광장		주민의 휴식·오락 및 경관·환경의 보전을 위하여 필요한 경우에 하천, 호수, 사적지, 보존가치가 있는 산림이나 역사적·문화적·향토적 의의가 있는 장소에 설치하는 광장
지하광장		철도의 지하정거장, 지하도 또는 지하상가와 연결하여 교통처리를 원활히 하고 이용자에게 휴식을 제공하기 위하여 지하에 설치하는 광장
건축물부설광장		건축물의 이용효과를 높이기 위하여 건축물의 내부 또는 그 주위에 설치하는 광장

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제2조(기반시설)
「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제49조(광장), 제50조(광장의 결정기준)

관련용어 기반시설, 공간시설, 도시계획시설

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

038-5
공원

공공녹지로서 공중의 보건·휴양·오락 등 정서생활의 향상에 기여할 목적으로 도시지역과 도시지역 외에 조성한 공간





공원은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 기반시설 중 공간시설의 하나에 해당한다. 법률상으로 공원은 도시계획시설로서 결정·설치되는 도시공원을 말하며, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따라 도시자연경관을 보호하고 시민의 건강·휴양 및 정서생활을 향상시키는 데에 이바지하기 위하여 도시지역 및 도시지역 외의 지역에 설치하는 공공녹지 공간을 말한다.

1960대에 들어서면서 급격한 산업화와 도시화로 인하여 깨끗하고 푸른 휴식공간에 대한 필요성이 높아지고, 국민소득 및 여가시간의 증대와 가치관의 변화 등으로 인해 공원에 대한 요구가 증가하였다. 이에 1961년 최초로 「도시계획법」에서 자연경관 보존 측면에서 하나의 시설로서 공원을 지정하게 되었으며, 1967년 3월 국민의 보건·휴양과 정서생활의 향상을 위해 자연풍경지를 효과적으로 이용·보호하기 위하여 「자연공원법」과 「도시공원법」이 제정되었다. 이후 「도시공원법」은 2005년 3월 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」로 명칭이 변경되어 시행 중이다.

자연공원

자연공원은 자연생태계와 자연 및 문화경관 등의 보전 및 지속가능한 이용을 도모하기 위해 「자연공원법」에 따라 국립공원, 도립공원, 군립공원 및 지질공원으로 지정한 것을 말한다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제2조(기반시설)
「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」
「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제52조(공원)
「자연공원법」 제2조(정의)

관련용어 도시지역, 공간시설, 도시공원

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

038-6
녹지

도시지역에서 자연환경을 보전·개선하고, 공해·재해를 방지함으로써 도시경관의 향상을 도모하기 위하여 설치된 공간



「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 기반시설 중 공간시설에 해당하는 녹지는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정의 및 결정·설치에 관해 정하는 바에 따라 세부적으로는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」으로 결정·설치된다. 녹지의 다음과 같이 세분된다.

1. **완충녹지** : 대기오염, 대기오염, 소음, 진동, 악취, 그 밖에 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해, 그 밖에 이에 준하는 재해 등의 방지를 위하여 설치하는 녹지
2. **경관녹지** : 도시의 자연적 환경을 보전하거나 이를 개선하고 이미 자연이 훼손된 지역을 복원·개선함으로써 도시경관을 향상시키기 위하여 설치하는 녹지
3. **연결녹지** : 도시 안의 공원, 하천, 산지 등을 유기적으로 연결하고 도시민에게 산책공간의 역할을 하는 등 여가·휴식을 제공하는 선형의 녹지

녹지의 설치 및 관리는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 설치·관리하며, 공장설치 등의 특정 원인으로 인한 공해나 사고의 방지를 위하여 녹지를 설치할 필요가 있을시 그 원인 제공자에게 녹지의 전부 또는 일부를 설치·관리하게 할 수 있다.

또한 녹지에서 녹지의 조성에 필요한 시설 외의 시설·건축물·공작물 설치, 토지 형질변경, 죽목을 베거나 심는 행위, 토석 채취, 적치 등의 행위를 할 시에는 시장·군수의 점용허가를 받아야 한다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제2조(기반시설)
「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조(녹지의 세분), 제36조(녹지의 설치 및 관리), 제37조(특정 원인에 의한 녹지의 설치), 제38조(녹지의 점용허가 등)

관련용어 도시지역, 완충녹지, 경관녹지, 연결녹지

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

038-7
유원지

주민의 복지향상에 기여하기 위하여 설치하는 오락과 휴양을 위한 기반시설



유원지는 주민의 복지향상에 기여하기 위하여 설치하는 오락과 휴양을 위한 시설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설 중 공간시설에 해당한다. 유원지를 도시계획시설로 결정하려는 경우, 그 시설 기능의 충분히 발휘를 위해 설치하는 주요 세부시설에 대하여 세부시설 조성계획을 수립해야 하는 시설에 해당한다.

유원지는 준주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역, 계획관리지역에 한하여 설치할 수 있으며, 면적은 1만㎡ 이상의 범위에서 적정한 규모로 설치해야 한다. 유원지를 계획할 때에는 도시 내 공지의 적절한 활용, 여가공간의 확보, 도시환경의 미화, 자연환경의 보전 등의 효과를 높일 수 있도록 하고, 유원지의 접근성 · 안전성 · 환경성 등을 충분히 고려하여야 한다.

유원지 안에는 유희시설, 운동시설, 휴양시설 등의 시설을 설치할 수 있다. 유원지 안에 설치되는 시설의 건폐율 및 용적률은 해당 용도지역에 따른 건폐율 및 용적률의 범위 안에서 지방자치단체 조례로 따로 정할 수 있다. 다만, 유원지가 자연녹지지역에 위치하는 경우에 건폐율은 30% 이하의 범위에서 조례로 정한다. 또한, 유원지 중 「관광진흥법」에 따른 관광지 또는 관광단지나, 전문휴양업 · 종합휴양업으로 사업계획승인을 받은 지역에는 「관광진흥법」에서 별도로 정하는 시설을 설치할 수 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의)
「동법 시행령」 제2조(기반시설), 제84조(용도지역안에서의 건폐율)
「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제56조(유원지), 제57조(유원지의 결정기준), 제58조(유원지의 구조 및 설치기준)

관련용어 기반시설, 공간시설

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

038-8
공공공지

주요 시설물이나 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식 공간을 확보하기 위한 기반시설



공공공지는 시·군내의 주요 시설물이나 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식 공간을 확보하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 설치하는 기반시설 중 하나이다.

공공공지는 도시계획시설의 범주 중 광장, 공원, 녹지, 유원지 등과 함께 공간시설에 속한다. 일반적으로 기반시설은 도시계획시설로 결정하여야 하지만 공공공지는 반드시 도시계획시설로 결정하여야 하는 시설은 아니다.

공공공지의 설치는 공공목적을 위하여 필요한 최소한의 규모로 하되, 다음의 설치기준을 준수하여야 한다.

1. 지역의 경관을 높일 수 있도록 할 것
2. 지역 주민의 요구를 고려하여 긴의자, 등나무·담쟁이 등의 조경물, 조형물, 옥외에 설치하는 생활체육시설 등 공중이 이용할 수 있는 시설을 설치할 것
3. 주민의 접근이 쉬운 개방된 구조로 설치하고 일상생활에 있어 쾌적성과 안전성을 확보할 것
4. 주변지역의 개발사업으로 증가하는 빗물유출량을 줄일 수 있도록 식생도랑, 저류·침투조, 식생대, 빗물정원 등의 빗물관리시설을 설치할 것
5. 바닥은 녹지로 조성하는 것을 원칙으로 하되, 불가피한 경우 투수성 포장을 하거나 블록 및 석재 등의 자재를 사용하여 이용자에게 편안함을 주고 미관을 높일 수 있도록 할 것

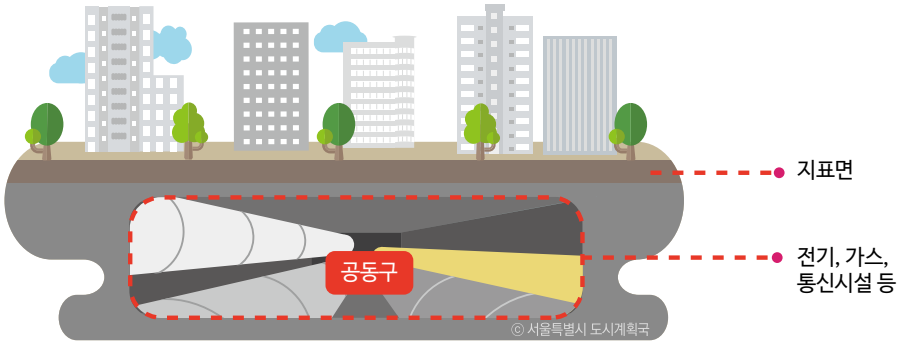
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제2조(기반시설)
「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제59조(공공공지), 제60조(공공공지의 결정기준), 제61조(공공공지의 구조 및 설치기준)

관련용어 기반시설, 도시계획시설, 공지, 공개공지, 공간시설

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

038-9
공동구

전기 · 가스 · 수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동수용하기 위한 기반시설



공동구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 중 하나로서 도시계획시설의 범주 중 유통 · 공급시설에 속하며, 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 전기 · 가스 · 수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용하기 위해 지하에 설치하는 시설물을 말한다.

공동구를 설치할 때는 공동구에 수용되는 시설의 설치현황, 장기수요 예측, 경제적 타당성과 주변 시설물에 미치는 영향을 충분히 조사 · 검토하여야 한다. 공동구를 설치할 때 배수펌프, 환기설비, 조명장치, 전원, 통신설비, 출입구 등은 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라야 한다.

공동구가 설치된 경우에는 해당 공동구에 수용되어야 할 시설이 빠짐없이 공동구에 수용되도록 하여야 하며, 공동구를 안전하고 효율적으로 설치 · 관리 · 운영하기 위하여 「공동구 설치 및 관리지침」을 따라야 한다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제44조(공동구의 설치),
「동법 시행령」 제2조(기반시설)
「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제80조(공동구의 결정기준), 제81조(공동구의 구조 및 설치기준)
「공동구 설치 및 관리지침」

관련용어 기반시설, 도시계획시설, 유통 · 공급시설

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

038-10
유수지

빗물의 배수량 조절·방류를 위한 유수시설과 빗물을 일시적으로 저장하여 방류하기 위한 저류시설



유수시설·저류시설

유수지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 중 하나로서 도시계획시설의 범주 중 방재시설에 속하며, 빗물의 배수량 조절 및 원활한 방류를 위해 필요한 유수시설과 저류시설을 일컫는다.

1. **유수시설** : 집중강우로 인하여 급증하는 제내지 및 저지대의 배수량을 조절하고 이를 하천에 방류하기 위하여 일시적으로 저장하는 시설
2. **저류시설** : 빗물을 일시적으로 모아 두었다가 바깥수위가 낮아진 후에 방류하기 위한 시설

유수시설과 저류시설은 집중강우로 인하여 급증하는 빗물을 임시저장하고 적절하게 배수량을 조절하기 위해서, 하천으로 내보내기 쉽도록 하천변이나 주거환경을 저해하지 않는 저지대에 설치하는 등 관계 법령에 따라 유수시설 및 저류시설을 설치하여야 한다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의)
「동법 시행령」 제2조(기반시설), 제4조(공공시설)
「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제118조(유수지), 제119조(유수시설의 결정기준 및 구조·설치기준), 제120조(저류시설의 결정기준 및 구조·설치기준)

관련용어 유수시설, 저류시설

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

039
기반시설부담구역

개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 지정하는 구역



기반시설부담구역은 종전의 기반시설부담금 제도가 개발행위허가가 필요한 모든 지역에 적용되었던 것과 달리, 난개발이나 투기로 인해 지가상승이 우려되는 지역에 대해 지자체장이 기반시설부담구역을 선별 지정하므로 합리적인 기반시설 확보가 가능하다.

기반시설부담구역은 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 지정한다. 기반시설부담구역이 지정되면 지정권자는 기반시설 설치계획을 수립하고 이를 도시관리계획에 반영하여 체계적으로 기반시설을 확충한다.

1. 법령의 제정·개정으로 인하여 행위 제한이 완화되거나 해제되는 지역
2. 지정된 용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위 제한이 완화되는 지역
3. 해당 지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20% 이상 증가한 지역
4. 해당 지역의 전년도 인구증가율이 그 지역이 속하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외)의 전년도 인구증가율보다 20% 이상 높은 지역

규제의 투명화를 위해 기반시설부담구역의 지정·변경 시에는 반드시 주민의견을 청취하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 고시하도록 하고 있다.

기반시설부담금에 관한 법률은 2008년 3월 28일 폐지되었으며 2008년 9월부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제67조 등에 의해 기반시설부담금이 부과되었다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제67조(기반시설부담구역의 지정)
「동법 시행령」 제64조(기반시설부담구역의 지정)

관련용어 기반시설, 기반시설연동제, 개발밀도관리구역

040
기반시설연동제

**기반시설의 용량과 개발행위에 대한 허가를 연계시켜
기반시설 용량의 범위 안에서 개발행위를 허용하는 제도**



기반시설연동제는 도심지와 같이 기반시설의 추가적인 설치가 곤란한 지역에서는 대규모 개발행위를 제한하여 밀도를 제한하고, 기반시설의 추가적인 설치가 가능한 지역에서 대규모 개발행위를 하는 경우에는 개발행위자가 기반시설을 직접 설치하도록 하거나 설치비용을 부담하도록 하는 일련의 제도를 말한다.

기존 기반시설의 수용 용량을 고려하지 않은 상태에서 무분별하게 개발사업을 시행하거나 기존의 기반시설에 무임승차하여 기반시설의 부족과 과밀을 유발하는 사례가 자주 발생함에 따라 기반시설연동제가 필요하게 되었으며, 기반시설과 개발행위를 연계함으로써 이러한 문제점을 예방함과 아울러 주민들의 삶의 질을 향상시킬 수 있다.

이러한 기반시설연동제는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하고 있는 개발밀도관리구역 및 기반시설부담구역 제도로 구분되며, 도시계획적인 측면에서는 상위계획인 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획 등과 조화를 이루어야 한다.

관련법규 「국토교통부 기반시설연동제 운영지침」 제2절(기반시설연동제의 의의)

관련용어 기반시설, 개발밀도관리구역, 기반시설부담구역

041
기부채납

국가가 아닌 자가 재산의 소유권을 무상으로 국가에 이전하여 국가가 이를 취득하는 것



기부채납이란 국가 또는 지방자치단체가 무상으로 사유재산을 받아들이는 것을 말하며, 여기서의 채납은 가려서 받아들인다는 의미를 지닌다.

「국유재산법」에서는 총괄청 및 중앙관서의 장은 국가에 기부하려는 재산이 국가가 관리하기 곤란하거나 불필요한 경우 또는 기부에 조건이 수반된 경우에는 이를 받을 수 없으나, 다음에 해당하는 경우 기부에 조건이 수반된 것으로 보지 않아 채납이 가능하다.

1. 행정재산으로 기부하는 재산에 대하여 기부자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용허가하여 줄 것을 조건으로 그 재산을 기부하는 경우
2. 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인이 그 부담한 비용의 범위에서 규정에 따라 용도폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우

예를 들어, 사업자가 국공유지를 매입하지 않은 채로 그 부지에 건물 등을 건축하여 그 소유권을 국가에 무상귀속하고, 사용·수익권은 그 건축물의 가액과 사용료가 상쇄되는 연한까지 사업자가 가지는 조건으로 건축허가를 받는 경우 기부채납이 가능하다. 또한, 사업자가 주택건설사업 등의 도시계획사업을 시행할 때 사업구역 내 국공유지인 도로를 무상양여 받은 후 대체 도로를 설치하여 다시 국공유지로 무상귀속하는 방식의 기부채납이 가능하다.

그 밖에 각종 도시계획사업과 관계된 개별 법령 등에서 기부채납 시 용적률 등의 기준을 완화할 수 있도록 규정하고 있다. 지구단위계획의 수립 시에는 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교 등으로 기부채납하면 건폐율·용적률·높이 등을 완화할 수 있다.

관련법규 「국유재산법」 제2조(정의), 제13조(기부채납)
「건축법」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제3조(대지의 범위)

관련용어 대지, 지구단위계획, 도시계획사업, 용적률

042
기업도시

산업입지와 경제활동을 위하여 민간기업이 산업 · 연구 · 관광 · 레저 · 업무 등의 주된 기능과 주거 · 교육 · 의료 · 문화 등의 자족적 복합기능을 고루 갖추도록 개발하는 도시



기업도시는 기업이 지닌 자율성과 창의성을 활용하여 특정 산업을 중심으로 민간투자를 촉진하고, 주택, 교육 및 의료시설, 각종 생활편의시설 등을 갖춰 지역경제 활성화를 도모하며 궁극적으로 자족형 복합기능도시를 표방한다.

대표적으로 미국의 실리콘밸리, 일본의 도요타시, 프랑스의 소피아 앙티폴리스 등이 있으며, 우리나라는 2004년 「기업도시개발 특별법」에 따라 삼성전자(주)의 탕정(湯井) 기업도시, LG필립스LCD(주)의 파주 기업도시 등이 개발되었다.

민간기업 등은 광역시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수(광역시 군의 군수 제외)와 공동으로 국토교통부장관에게 기업도시 개발구역 지정을 제안할 수 있으며, 국토교통부장관은 개발구역 지정을 제안 받은 경우 관할 광역시장 · 도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과의 협의를 거쳐 중앙도시계획위원회와 도시개발위원회의 심의 후 개발구역을 지정할 수 있다.

이때 개발사업 시행자는 개발구역의 산정된 개발이익의 20% 이상을 개발구역 밖의 간선시설과 개발구역 안의 도서관 · 문화회관 · 운동장 등 공공편익시설을 설치하거나, 해당 기업도시의 산업시설용지 분양가격의 인하에 사용하여야 한다.

관련법규 「기업도시개발 특별법」 제2조(정의), 제4조(개발구역 지정의 제안), 제5조(개발구역의 지정 등), 제8조(개발이익의 추정 및 재투자)
「동법 시행령」 제12조(개발이익의 추정 및 재투자)

관련용어 복합용도개발, 자급자족형 복합기능도시, 혁신도시

043
난개발

**종합적인 도시계획 없이 무질서하게 이루어진 개발로서,
다양한 도시문제와 사회적 비용을 유발하는 개발형태**



난개발은 무질서한 도시의 확산으로 인해 도시 외곽의 녹지공간과 농업용 토지를 잠식할 뿐만 아니라 공공서비스 부담 가중, 토지이용의 효율성 저하 등을 초래하여 도시 전체의 효율성을 저하시키는 개발형태이다. 지속가능한 토지이용계획의 가장 중요한 목표 중의 하나는 이러한 난개발을 방지할 수 있는 전략을 개발하는 것이다.

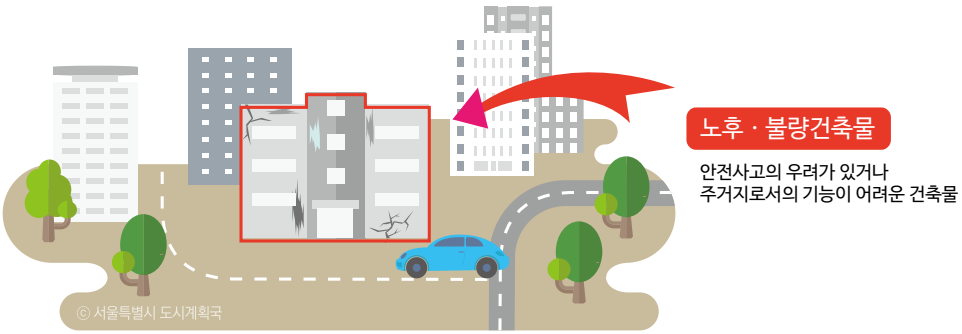
이러한 난개발은 주변 경관이나 기반시설 용량에 맞지 않는 고층아파트의 입지, 환경오염방지가 쉽지 않은 산발적인 공장입지, 경관 및 풍속에 많은 부작용을 초래하는 숙박시설과 식품접객업소의 무분별한 입지 등의 형태로 나타나 큰 사회적 비용을 발생시킨다.

경제학적 관점으로 보면 난개발이란 개발주체 및 직접적인 이해관계인 이외의 대상에 미치는 피해를 무시하거나, 사회기반시설을 종합적이고 충분한 고려 없이 토지를 개발함으로써 사회적 손실을 초래하는 토지개발이라고 할 수 있다. 보다 넓은 의미에서는 환경친화적이지 않은 개발까지 모두 난개발에 포함할 수 있다.

관련용어 지속가능한 개발, 사회기반시설

044
노후 · 불량건축물

**건축물의 훼손, 노후화, 구조적 결함 등으로 인해 안전사고의 우려가 있거나
주거지로서의 기능이 어려워 정비가 필요한 건축물**



정비사업의 남발을 방지하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에서는 정비사업 시행을 위한 정비구역 지정의 기준으로 노후 · 불량건축물, 호수밀도, 주택접도율, 과소필지 등을 규정하고 있다.

「도시 및 주거환경정비법」에서의 노후 · 불량건축물은 다음에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
2. 내진성능이 확보되지 못한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계 · 시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물
   가. 급수 · 배수 · 오수 설비 등의 설비 또는 지붕 · 외벽 등 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란할 것으로 우려되는 건축물
   나. 안전진단기관이 실시한 안전진단 결과 건축물의 내구성 · 내하력 등이 기준 미달로 예상되어 구조 안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물
3. 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재하고, 건축물 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 다음의 건축물
   가. 대지분할 제한면적에 미달되거나 도시 · 군계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
   나. 공장의 매연 · 소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물
   다. 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수 · 보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
4. 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 시 · 도 조례에 의한 세부기준에 해당하는 건축물
   가. 준공된 후 20년 이상 30년 이하(시 · 도 조례에 따름) 건축물
   나. 도시 · 군기본계획의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물

호수밀도

건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르 당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말한다.

주택접도율

정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4m 이상 도로에 길이 4m 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 안의 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 다만, 연장 35m 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6m로 한다.

과소필지

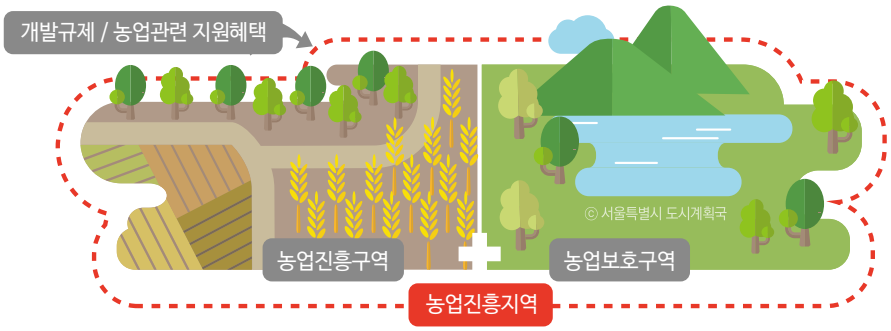
토지면적이 90㎡ 미만인 토지를 말한다.

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의)
「동법 시행령」 제2조(노후 · 불량건축물의 범위)

관련용어 정비사업, 호수밀도, 주택접도율, 과소필지, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 공동주택, 단독주택

045
농업진흥지역

농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위하여 지정된 지역



농업진흥지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 지정된다. 다만, 특별시의 녹지지역은 제외된다.

농업진흥지역은 농업진흥구역 또는 농업보호구역으로 지정할 수 있다.

1. **농업진흥구역** : 농업의 진흥을 도모하여야 하는 지역으로서 농림축산식품부장관이 정하는 규모로 농지가 집단화되어 농업 목적으로 이용할 필요가 있는 지역
   가. 농지조성사업 또는 농업기반정비사업이 시행되었거나 시행 중인 지역으로서 농업용으로 이용하고 있거나 이용할 토지가 집단화되어 있는 지역
   나. 가목에 해당하는 지역 외 농업용으로 이용하고 있는 토지가 집단화되어 있는 지역
2. **농업보호구역** : 농업진흥구역의 용수원 확보, 수질 보전 등 농업 환경 보호를 위하여 필요한 지역

농업진흥지역 안에서의 각종 개발사업은 다양한 규제가 적용되나, 농지 및 농업시설의 개량 · 정비, 농어촌도로 · 농산물유통시설의 확충, 자금지원, 조세경감 등의 농업과 관련한 행위에 대해서는 많은 혜택을 받게 된다.

절대농지, 상대농지

절대농지와 상대농지는 「(구)농지의 보전 및 이용에 관한 법률」에 의해 정의된 개념이다. 1992년 12월 「농어촌발전특별조치법」에 의한 농업진흥지역제도의 시행으로 이 개념은 폐지되었다.

현재의 농업진흥지역은 '절대농지'와 농업진흥지역 밖은 '상대농지'와 유사하다고 볼 수 있다. 단, 농업진흥지역은 권역별로 지정하므로 비농지도 일부 포함할 수 있으나 과거 절대농지와 상대농지는 필지별로 지정되었다는 점에서 차이가 있다.

관련법규 「농지법」 제28조(농업진흥지역의 지정), 제29조(농업진흥지역의 지정 대상), 제33조(농업진흥지역에 대한 개발투자 확대 및 우선 지원)

관련용어 농업진흥구역, 농업보호구역

046
단독주택

한 세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택



단독주택은 한 세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택으로 「주택법」에 따라 정의된다.

「건축법」에 따른 단독주택의 종류는 다음과 같다. 단, 「주택법」에 따른 단독주택에는 공관이 제외된다.

1. **단독주택**
2. **다중주택** : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택
   가. 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것
   나. 독립된 주거의 형태가 아닐 것(각 실별 욕실은 설치 가능하나, 취사시설은 설치 불가)
   다. 1개 동의 주택 바닥면적의 합계가 330㎡ 이하이고 주택용 층수가 3층 이하일 것
3. **다가구주택** : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 않는 것
   가. 주택으로 쓰이는 층수(지하층 제외)가 3개 층 이하일 것(다만, 1층 바닥면적의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외)
   나. 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적 제외)의 합계가 660㎡ 이하일 것
   다. 19세대 이하가 거주할 수 있을 것
4. **공관** : 공적인 거처로 쓰이는 주택

관련법규 「건축법」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제3조의5, [별표 1]
「주택법」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제2조(단독주택의 종류와 범위)

관련용어 공동주택, 다중주택, 다가구주택, 공관

047
대수선

건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것



대수선은 다음의 사항 중 하나에 해당하는 경우로서, 증축·개축·재축에 해당하지 않는 것을 말한다.

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30㎡ 이상 수선·변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선·변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선·변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선·변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선·변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선·변경하는 것
7. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선·변경하는 것
8. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30㎡ 이상 수선·변경하는 것

증축, 개축, 재축

1. **증축** : 기존 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 증가시키는 것
2. **개축** : 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 셋 이상이 포함되는 경우)를 해체하고 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것
3. **재축** : 건축물이 멸실되어 그 대지에 종전과 동일한 규모(연면적, 동수, 층수, 높이가 종전 규모 이하)의 범위 안에서 다시 축조하는 것

관련법규 「건축법」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제2조(정의), 제3조의2(대수선의 범위)

관련용어 증축, 개축, 재축

048
대중교통지향형 개발(TOD)

도심지역을 대중교통 중심으로 고밀로 개발하는 도시개발 방식



대중교통지향형 개발(Transit Oriented Development; TOD)은 도심지역을 대중교통체계가 잘 정비된 대중교통 지향의 고밀복합으로 정비하고, 외곽지역은 저밀로 개발하거나 자연생태의 보전을 추구하는 도시개발 방식을 말한다.

개인 승용차에 의존적인 도시에서 탈피하여 대중교통 이용에 역점을 둔 도시개발 방식으로서 미국 캘리포니아의 건축가 피터 칼소프(Peter Calthorpe)에 의해 처음으로 제시되었다.

대중교통지향형 개발의 성공을 위해서는 교통측면에서 대중교통 이용의 편리성 제고와 더불어, 근본적으로는 대중교통 이용에 따른 도시생활의 편리성과 효율성이 확보되어야 한다. 대중교통지향형 개발의 구체적인 방법론은 다음과 같다.

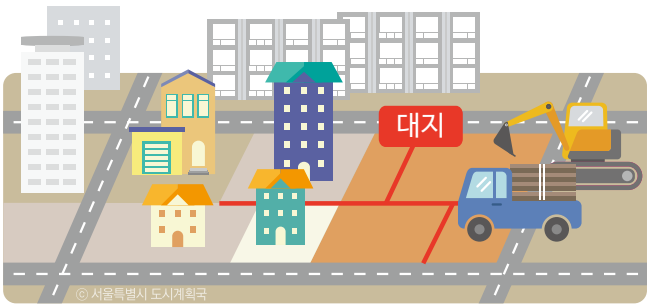
1. 전철 · 버스 등 대중교통 중심의 편리하고 안전한 도시교통시스템을 구축하고, 정거장을 중심으로 도보접근 가능지역(반경 400~800m)에 중심상업지역을 배치하여 업무 · 주거 · 여가시설 등을 혼합
2. 업무시설의 주차장 용량 및 방사형 도로 확장 등을 제한함으로써 개인승용차 교통량을 억제하고 교외의 환승 가능한 곳에 주차장 공급 유도
3. 정거장 주변의 고밀개발지에는 보행자 위주의 교통시설을 건설하고 환승과 접근이 용이한 이동시스템을 구축하여 보행성과 대중교통과의 연계성 증진

대중교통지향형 개발은 도심의 고밀개발을 지향한다는 점에서 압축도시, 신도시주의, 스마트성장 등과 유사한 개념이라고 할 수 있다.

관련용어 압축도시, 전원도시, 신도시주의, 스마트성장, 중심업무지구

049
대지

**일반적으로 건축행위가 이루어질 수 있는 개별 필지를 의미하며,
법률적으로는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지**



기본적으로 건축법상 안전조건을 만족하는 대지에 건축행위 가능

대지는 일반적으로 건축행위가 이루어질 수 있는 개별 필지를 말하며, 「건축법」에서 정의하는 대지란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다. 대지에서 건축행위가 가능하려면 다음의 안전조건을 만족해야 한다.

1. 대지는 인접한 도로면보다 낮아서는 안된다. 다만, 대지의 배수에 지장이 없거나 건축물의 용도상 방습의 필요가 없는 경우에는 인접한 도로면보다 낮아도 된다.
2. 습한 토지, 물이 나올 우려가 많은 토지, 쓰레기, 그 밖에 이와 유사한 것으로 매립된 토지에 건축물을 건축하는 경우에는 성토, 지반 개량 등 필요한 조치를 하여야 한다.
3. 대지에는 빗물과 오수를 배출하거나 처리하기 위하여 필요한 하수관, 하수구, 저수탱크, 그 밖에 이와 유사한 시설을 하여야 한다.
4. 손궤의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하려면 「건축법 시행규칙 제25조(대지의 조성)」으로 정하는 바에 따라 옹벽을 설치하거나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다.

대지에 건축물을 건축하기 위해서는 대지경계의 2m 이상이 도로(자동차전용도로 제외)에 접해야 한다. 다만 해당 건축물 출입에 지장이 없거나 광장·공원·유원지·그 밖에 금지된 건축 및 공중의 통행에 지장이 없는 공지가 있는 경우, 「농지법」에 따른 농막을 건축하는 경우는 예외로 한다. 또한 연면적의 합계가 2천㎡ (공장은 3천㎡) 이상인 건축물의 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상 접하여야 한다.

건축물이 있는 대지를 분할할 때에는 아래와 같이 「건축법 시행령」으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상으로 분할하여야 한다.

	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	그 밖의 지역
건축법 시행령	60㎡	150㎡	150㎡	200㎡	60㎡
서울특별시 건축 조례	90㎡	150㎡	200㎡	200㎡	90㎡

둘 이상의 필지를 하나의 대지로 할 수 있는 경우

1. 하나의 건축물을 두 필지 이상에 걸쳐 건축하는 경우에는 그 건축물이 건축되는 각 필지의 토지를 합한 토지
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의하여 합병이 불가능한 경우 중 다음에 해당하는 경우로서 그 합병이 불가능한 필지의 토지를 합한 토지(다만, 토지소유자가 서로 다르거나 소유권외의 권리관계가 서로 다른 경우는 예외)
   가. 각 필지의 지번부여지역이 서로 다른 경우
   나. 각 필지의 도면의 축척이 다른 경우
   다. 서로 인접하고 있는 필지로서 각 필지의 지반이 연속되지 아니한 경우
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시·군계획시설에 해당하는 건축물을 건축하는 경우에는 해당 도시·군계획시설이 설치되는 일단의 토지
4. 「주택법」에 의한 사업계획승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건축하는 경우의 주택단지
5. 도로의 지표 아래에 건축하는 건축물의 경우에는 지방자치단체장이 해당 건축물이 건축되는 토지로 정하는 토지
6. 건축법에 의한 사용승인을 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 건축허가를 하는 경우 그 필지가 합쳐지는 토지(다만, 토지 소유자가 상이한 경우 제외)

하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있는 경우

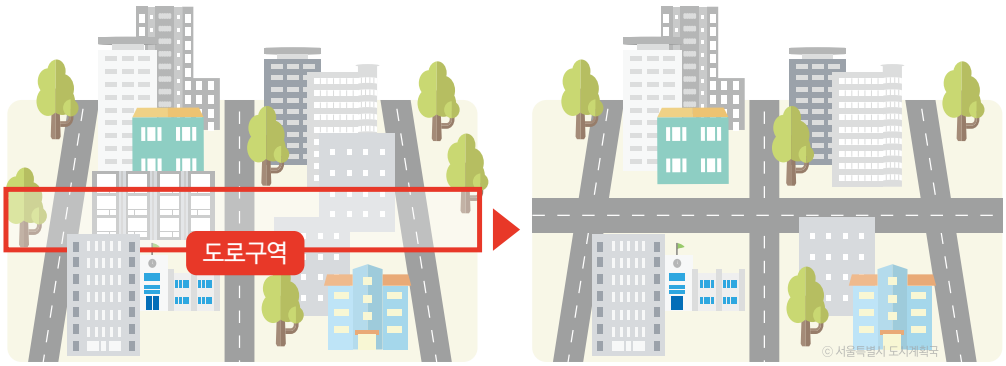
1. 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 도시·군계획시설이 결정·고시된 경우 그 결정·고시된 부분의 토지
2. 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 「농지법」에 의한 농지전용허가를 받은 경우 그 허가받은 부분의 토지
3. 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 「산지관리법」에 의한 산지전용허가를 받은 경우 그 허가받은 부분의 토지
4. 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발행위허가를 받은 경우 그 허가받은 부분의 토지
5. 건축법에 따라 사용승인을 신청할 때 필지를 나눌 것을 조건으로 하여 건축허가를 하는 경우 그 필지가 나누어지는 토지

관련법규 「건축법」 제2조(정의), 제40조(대지의 안전 등), 제44조(대지와 도로의 관계), 제57조(대지의 분할 제한)
「동법 시행령」 제3조(대지의 범위), 제25조(대지의 조성), 제28조(대지와 도로의 관계), 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한)
「서울특별시 건축 조례」 제29조(건축물이 있는 대지의 분할제한)

관련용어 대, 필지, 택지, 건폐율, 용적률, 합병

050
도로구역

도로를 구성하는 일단의 토지로서 도로관리청이 지정하는 구역



도로구역은 도로를 구성하는 일단의 토지로서 도로관리청이 「도로법」에 따라 지정하는 구역을 의미한다.
도로관리청은 도로공사의 시행을 위하여 필요하면 도로구역에 있는 토지 · 건축물 또는 그 토지에 정착된 물건의 소유권이나 그 토지 · 건축물 또는 물건에 관한 소유권 외의 권리를 수용하거나 사용할 수 있다. 이러한 토지등의 수용 및 사용에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

또한, 도로구역 안에서의 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할, 물건을 쌓아 놓는 행위 등은 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장 허가를 받아야 한다. 허가를 받은 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위허가를 받은 것으로 본다.

입체적 도로구역

도로관리청이 도로구역을 결정 · 변경할 때 그 지역의 토지를 적절하고 합리적으로 이용하기 위해 필요하다고 인정되면 그 도로의 지상이나 지하공간 등 상하 범위를 정하여 입체적 도로구역을 지정할 수 있다. 입체적 도로구역을 지정하면 토지소유자 등은 도로의 상부 또는 하부에 건축물 등을 지어 토지를 효율적으로 이용할 수 있게 된다. 입체적 도로구역을 지정할 때에는 토지 · 건물 또는 토지에 정착한 물건의 소유권 등을 가진 자와 구분지상권의 설정 · 이전을 위한 협의를 해야 한다.

도로보전입체구역

도로관리청이 입체적 도로구역을 지정한 경우 그 도로의 구조를 보전하거나 교통의 위험을 방지하기 위하여 필요하면 그 도로에 상하의 범위를 정하여 도로를 보호하기 위한 구역인 도로보전입체구역을 지정할 수 있다. 도로보전입체구역은 해당 도로의 구조를 보전하거나 교통의 위험을 방지하기 위해 필요한 최소한도의 범위로 지정해야 하고, 도로보전입체구역에 있는 시설 등의 소유자나 점유자는 그 시설로 인해 발생하는 도로구조나 교통안전에 대한 위험을 방지하기 위해 필요한 조치를 취해야 한다.

국가도로망, 국가간선도로망

국가도로망이란 고속국도・일반국도・지방도 등이 상호 유기적인 기능을 발휘할 수 있도록 체계적으로 구성한 도로망을 말하며, 국토교통부장관은 도로망의 건설 및 효율적인 관리 등을 위하여 10년마다 국가도로망종합계획을 수립하여야 한다.

국가간선도로망이란 전국적인 도로망의 근간이 되는 노선으로서, 고속국도와 일반국도가 해당된다.

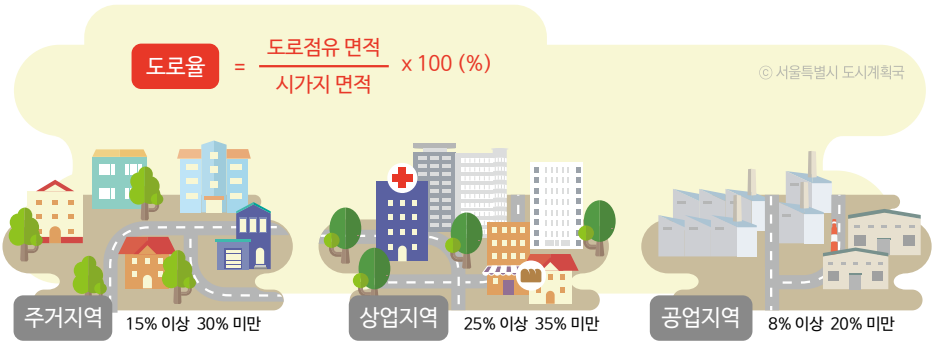
관련법규 「도로법」 제2조(정의), 제25조(도로구역의 결정), 제27조(행위제한 등), 제28조(입체적 도로구역), 제45조(도로보전입체구역), 제46조(도로보전입체구역에서의 행위제한 등), 제82조(토지 등의 수용 및 사용)

관련용어 도로, 접도구역, 기반시설, 도시계획시설, 구분지상권

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

051
도로율

일정지역 면적에 대한 도로의 점유면적 비율



도로율이란 일정지역 면적에 대한 도로의 점유면적 비율을 말하며, 일반적으로 도로율은 도시의 기반시설 확충 수준을 평가하는 척도로도 활용된다.

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서는 용도지역별 도로율 기준을 제시하되, 교통영향평가, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태, 지역여건에 따라 적절히 증감할 수 있도록 하고 있다.

1. **주거지역** : 15% 이상 30% 미만 (간선도로의 도로율은 8% 이상 15% 미만)
2. **상업지역** : 25% 이상 35% 미만 (간선도로의 도로율은 10% 이상 15% 미만)
3. **공업지역** : 8% 이상 20% 미만 (간선도로의 도로율은 4% 이상 10% 미만)

만약, 어느 지역의 도로율이 위의 용도지역별 도로율에 20% 이상 미달하면서 도로의 설치가 곤란한 지역에 해당하는 경우에는 국토교통부장관이 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제63조(개발밀도관리구역의 지정기준 및 관리방법)
「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제11조(용도지역별 도로율)

관련용어 개발밀도관리구역, 주거지역, 상업지역, 공업지역

052
도시 · 주거환경정비기본계획

도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위해 정비사업의 기본방향을 제시하는 기본계획



도시 · 주거환경정비기본계획은 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 수립하는 기본계획이다. 모든 정비사업은 도시 · 주거환경정비기본계획의 방향과 지침 안에서 추진된다.

산업화 · 도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이들 노후주택의 체계적이고 효율적인 정비를 위해, 개별 법률에 근거하여 추진되던 재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업에 대한 단일화의 필요성이 제기되었고 2002년 말에 「도시 및 주거환경정비법」이 제정되었다.

특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장은 관할 구역에 대하여 도시 · 주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하고 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

기본계획 수립 시 정비사업의 기본방향 및 계획기간, 인구 · 건축물 · 토지이용 · 정비기반시설 · 지형 및 환경 등의 현황, 주거지 관리계획, 토지이용계획 · 정비기반시설계획 · 공동이용시설설치계획 및 교통계획, 환경계획, 사회복지시설 및 주민문화시설 등 설치계획, 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향, 정비구역 예정구역, 단계별 정비사업 추진계획, 건축물 밀도계획, 세입자에 대한 주거안정대책 등이 포함되어야 한다.

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 제3조(도시 · 주거환경정비 기본방침), 제4조(도시 · 주거환경정비기본계획의 수립), 제5조(기본계획의 내용), 제8조(정비구역의 지정)
「도시 · 주거환경정비기본계획 수립 지침」

관련용어 정비사업, 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업, 노후 · 불량건축물

부 록 Ⅰ-7. 도시 · 주거환경정비기본계획

053
도시개발사업

계획적인 도시개발이 필요한 지역에 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위해 시행하는 사업



도시개발사업은 계획적인 도시개발이 필요한 지역에 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위해 「도시개발법」에 따라 시행하는 사업을 말한다.

도시개발사업은 주택용지 및 공장용지 등의 높아진 수요와 복합적인 기능을 하는 도시를 종합적 · 체계적으로 개발할 필요성에 대응하기 위해, 종전의 「도시계획법」의 도시개발사업부문(일단의 주택지조성사업, 일단의 공업용지조성사업, 대지조성사업)과 「토지구획정리사업법」을 통합하여 2000년 7월 「도시개발법」을 제정하여 최초로 도입되었다.

도시개발사업은 사업시행자가 도시개발구역의 토지 등을 수용 및 사용하거나, 환지 방식으로 시행할 수 있으며 이를 혼용하는 방식으로도 시행 가능하다.

도시개발사업 시행에 드는 비용은 규정에 따라 일부를 국고에서 보조하거나 융자할 수 있으며 시행자가 행정청일 경우 전액을 보조하거나 융자할 수 있다.

지방자치단체가 도시개발사업을 촉진하고 도시계획시설의 설치를 지원하는데 드는 비용은 도시개발특별회계를 재원으로 한다. 특별회계는 일반회계 전입금, 정부 보조금, 도시개발채권 발행 조성 자금, 수익금 및 집행 잔액, 부과 · 징수된 과태료, 시 · 도에 귀속되는 과밀부담금 일부, 해당 지자체에 귀속되는 개발부담금 일부, 수익금, 재산세 징수액 중 일부, 차입금, 해당 특별회계자금의 융자회수금 · 이자수입금 및 그 밖의 수익금 등으로 마련한다.

도시개발구역 대상지역 기준

1. 도시지역

가. 주거지역 및 상업지역 : 10,000㎡ 이상

나. 공업지역 : 30,000㎡ 이상

다. 자연녹지지역 : 10,000㎡ 이상

라. 생산녹지지역 : 10,000㎡ 이상(생산녹지지역이 도시개발구역 면적 30% 이하인 경우)

2. 도시지역 외의 지역 : 300,000㎡ 이상(다만, 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에 도시개발구역에 초등학교용지를 확보하거나, 규정 도로 또는 주·보조간선도로와 연결되거나 4차로 이상의 도로를 설치하는 때에는 100,000㎡ 이상)

3. 자연녹지지역, 생산녹지지역 및 도시지역 외의 지역 : 광역도시계획 또는 도시·군기본계획에 의하여 개발이 가능한 지역에서만 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 지정

4. 광역도시계획 및 도시·군기본계획이 수립되지 않은 지역 : 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 지정가능

5. 지정권자가 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정하는 다음의 경우 : 규모의 제한 없이 지정 가능

가. 취락지구 또는 개발진흥지구

나. 지구단위계획구역

다. 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하고자 하는 지역(자연환경보전지역은 제외)

토지구획정리사업

토지구획정리사업은 「(구)토지구획정리사업법」에 의해 환지방식으로 시행되는 계획적인 택지화 사업을 말한다. 토지구획정리사업은 신시가지와 기성시가지 모두에서 시행 가능 및 기반시설 등을 일제히 정비할 수 있으며, 사업을 위한 토지를 토지소유자들이 현물로 출자하였기 때문에 토지매입비를 절감할 수 있다는 점에서 효율적·경제적인 개발이 가능한 장점이 있다. 그러나 사업지구에만 집중된 계획으로서 전체적인 도시공간에 대한 고려 부족, 사업기간의 장기화, 개발 이익의 사유화 등 다수의 문제점도 존재하였다. 이에 2000년 7월 「토지구획정리사업법」의 폐지와 동시에 「도시개발법」 제정되면서, 토지구획정리사업은 「도시개발법」에 의한 환지방식으로 시행하는 도시개발사업으로 편입되었다.

관련법규 「도시개발법」 제2조(정의), 제22조(토지등의 수용 또는 사용), 제59조(보조 또는 융자), 제60조(도시개발특별회계의 설치 등)
「동법 시행령」 제2조(도시개발구역의 지정대상지역 및 규모)

관련용어 토지 등의 수용 및 사용, 택지개발사업, 도시계획사업, 환지, 토지구획정리사업

부 록 Ⅲ-2. 도시개발사업계획

054
도시계획변경 사전협상

**합리적 토지이용 증진 및 효율적 토지 개발을 도모하기 위해
민간사업자와 공공, 외부 전문가가 사전에 협의하도록 한 제도**



서울시는 중소규모 유휴부지의 개발을 활성화하고자 2019년 12월 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」개정으로 대상지 면적을 1만㎡ 이상의 대규모 부지에서 5,000㎡ 이상으로 확대 적용하였다. 사전협상에 따른 구체적 개발계획 및 공공기여계획에 따라 생활인프라 확충 또는 기부채납 등을 제공 받을 수 있다.

사전협상을 진행할 때는 민간측 협상단과 공공측 협상단간 이해를 교환·중재하고 합의안을 도출하기 위해 시장은 협상대상지별로 외부 전문가를 포함한 협상조정협의회를 구성·운영할 수 있다.

민간사업자가 도시계획변경 사전협상을 원할 시에는 상위계획 또는 관련 계획에 부합하여야 하며, 시장은 도시관리계획상 부적합할 경우는 사업제안서의 내용에 대한 수정·보완을 요구할 수 있다.

1. **사업제안서 내용** : 개발계획(안) 협상제안서 및 요약서, 사업계획서, 공공기여계획서(공공기여 총량, 제공방법 및 제공시기 등에 한함), 건축계획서, 각종 영향성 검토서, 그밖에 시장이 필요하다고 정하는 사항
2. **협상의제 선정**
   가. 입지여건 등에 따른 개발규모의 적정성
   나. 개발계획(개발방향, 주용도, 기능, 건축계획, 교통계획 등)의 적정성
   다. 공공기여(공공기여 제공시기, 제공방법 등)의 적정성
   라. 기타 사전협상 진행을 위해 시장이 필요하다고 인정한 사항

관련법규 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 제2조(정의), 제6조(협상조정협의회), 제10조(사업제안서 제출), 제11조(협상의제 선정)

관련용어 도시관리계획

055
도시계획사업

도시의 개발 · 정비 · 보전을 위하여 수립한 도시관리계획을 시행하기 위한 일련의 사업



도시계획사업은 도시관리계획을 시행하기 위한 일련의 사업을 말하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 도시계획사업의 유형을 다음과 같이 정의하고 있다(군의 경우 군계획사업 및 군관리계획을 지칭).

1. 도시 · 군계획시설사업
2. 「도시개발법」에 의한 도시개발사업
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업

도시계획사업은 도시관리계획의 시행을 위한 사업이므로, 도시계획사업의 시행에 앞서 도시관리계획 수립이 선행되어야 한다. 따라서 도시계획시설 결정, 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정, 정비구역 지정 및 정비계획 결정 등 도시관리계획의 결정을 규정된 절차를 거쳐 완료한 이후에 사업을 시행할 수 있다.

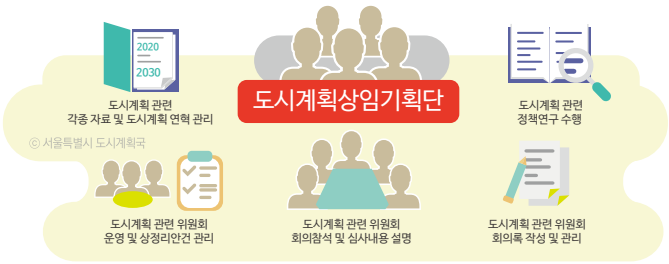
건축물의 건축 등의 개발행위는 원칙적으로 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수의 허가를 받아야 하나 도시계획사업에 의한 개발행위는 그 도시계획사업에 포함된 것으로 보아 따로 허가를 받지 않을 수 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제56조(개발행위의 허가), 제58조(개발행위허가의 기준 등)
「동법 시행령」 제51조(개발행위허가의 대상)

관련용어 도시관리계획, 도시계획시설, 도시개발사업, 정비사업, 개발행위허가

056
도시계획상임기획단

광역도시계획, 도시기본계획 및 도시관리계획에 대한 검토와 기획 · 지도 및 조사 · 연구를 위하여 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 전문위원 등으로 구성된 조직



도시계획상임기획단은 지방자치단체장이 입안한 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획을 검토하거나 지방자치단체장이 의뢰하는 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획에 관한 기획 · 지도 및 조사 · 연구를 위해 전문위원 등으로 구성된 조직을 말한다(군의 경우 군계획상임기획단으로 지칭).

전문위원이란 도시계획 등에 관한 중요 사항을 조사 · 연구하기 위하여 지방도시계획위원회에 둘 수 있는 전문인력을 말한다. 도시계획상임기획단의 구성 및 운영에 관한 세부적인 사항은 각 지방자치단체의 조례로 정하도록 하고 있다.

서울시의 경우 「서울특별시 도시계획 조례」 및 「시행규칙」에 따라 도시계획상임기획단의 기능을 다음과 같이 정하고 있다.

1. 시장이 입안한 도시기본계획 또는 도시관리계획에 대한 검토
2. 시장이 의뢰하는 도시계획에 관한 기획 · 지도 및 조사 · 연구
3. 서울특별시 도시계획위원회, 도시재정비위원회, 도시재생위원회, 시장정비사업심의위원회, 도시 · 건축공동위원회에서 요구하는 사항에 대한 조사 · 연구 및 상정안건 검토
4. 그 밖의 도시계획에 대한 심사 및 자문 〈세부 기능〉
   1) 위원회 운영 및 상정안건의 관리
   2) 위원회 회의록 작성 및 관리
   3) 도시계획 관련 자료 관리 및 도시계획 연혁 작성
   4) 도시계획 관련 정책과제의 연구 수행
   5) 위원회 회의참석 및 안건심사내용 설명6) 그 밖에 위원장이 지시하는 사항

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제111조(전문위원), 113조(지방도시계획위원회), 제116조(도시 · 군계획상임기획단)
「서울특별시 도시계획 조례」 제64조(설치 및 기능)
「동법 시행규칙」 제26조(도시계획상임기획단의 세부기능)

관련용어 도시기본계획, 도시관리계획, 도시계획위원회, 도시 · 건축공동위원회

057
도시계획시설

기반시설 중 도시관리계획으로 결정하여 설치하는 시설



기반시설이 단순한 시설 자체를 의미한다면 도시계획시설은 그 기반시설이 도시관리계획의 규정된 절차를 통해 결정되어 법적으로 인정된다는 것을 의미한다(군의 경우 군계획시설 및 군관리계획으로 지칭). 도로 등과 같이 반드시 도시관리계획으로 결정하여 설치하는 경우와 체육시설 등과 같이 도시관리계획으로 결정하지 않고도 설치하는 경우로 구분할 수 있다.

세부적인 도시계획시설의 결정은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 반드시 준수해야 한다.

기반시설에 대한 도시계획시설을 결정할 때에는 시설의 종류와 기능에 따라 위치·면적 등을 결정해야 하며, 시장·공공청사·문화시설·연구시설·사회복지시설·장례식장·종합의료시설 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 해당 지역의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 함께 결정해야 한다.

또한 항만, 공항, 유원지, 유통업무설비, 학교, 체육시설(운동장), 문화시설에 대하여 도시계획시설 결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정하여야 한다.

한편 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정되며 그 내용 중에 기반시설에 대한 내용이 반드시 포함되어야 하므로 지구단위계획을 통해 설치되는 기반시설도 도시계획시설에 해당 된다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의)
「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조(도시·군계획시설결정의 범위)

관련용어 기반시설, 지구단위계획, 공공시설

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

058
도시계획시설 중복 · 복합화

합리적 토지이용을 위하여 필요한 경우 둘 이상의 도시계획시설을 한 필지에 함께 결정하여 시설의 복합화를 가능하게 하는 제도



도시계획시설의 설치 장소로 결정된 지상·수상·공중·수중·지하는 해당 도시계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치는 불가하지만, 해당 도시계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에 한하여 해당 건축물 또는 부지에 추가적인 건축물 또는 공작물을 설치가 가능하다.

이때 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 필요가 있는지 우선적으로 검토하고, 공공청사·문화시설·체육시설·사회복지시설·청소년수련시설 등 공공·문화체육시설을 결정하는 경우에는 시설의 목적, 이용자의 편의성 및 도심활성화 등을 고려하여 도시계획시설의 중복결정을 검토하여야 한다.

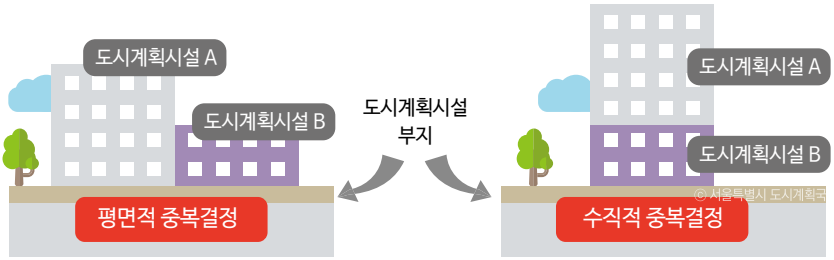
이러한 입체적 도시계획시설의 결정 시에는 도시계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시계획시설을 결정할 수 있으며, 입체적 도시계획시설의 유형으로는 1) 중복결정, 2) 입체적 결정, 3) 공간적 범위 결정이 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조(도시·군계획시설의 부지에서의 개발행위)
「동법 시행령」 제61조(도시·군계획시설 부지에서의 개발행위)
「동법 시행규칙」 제3조(도시·군계획시설의 중복결정), 제4조(입체적 도시·군계획시설 결정)

관련용어 도시계획시설 중복결정, 입체적 결정, 공간적 범위 결정

058-1
중복결정

둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 때, 하나의 도시계획시설 부지에서 시설의 평면적 중복결정과 수직적 중복결정으로 운영하는 유형



둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정하는 경우 시설의 평면적 또는 수직적 중복결정을 허용할 수 있으며, 이때 '도시계획시설의 중복·복합화에 따른 운영기준'을 준용하되 도시계획위원회에서 시설의 기능 및 관리를 위해 추가허용이나 제한이 필요하다고 판단하는 경우에 한하여 가능하다.

먼저 시설간 평면적 중복결정의 최대한 허용을 원칙으로 하되, 기존시설 관리부서(기관)와 협의하여 결정하며, 시설의 설치·이용 및 장래 확장가능성에 지장이 없는 범위 내에서 허용한다.

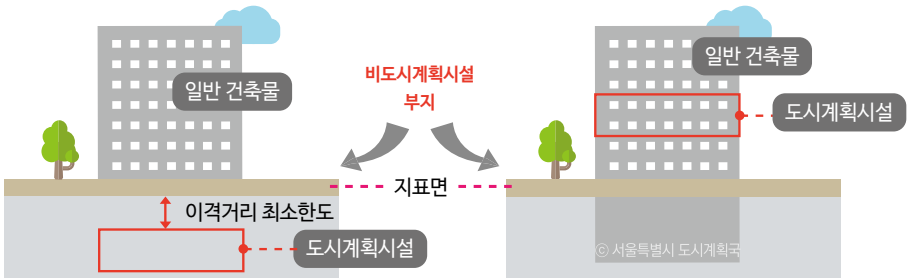
수직적 중복결정은 모든 시설간 중복결정이 가능함을 원칙으로 하되, 기존시설 관리부서(기관)와 협의 후 결정하며, 시설유형별로 수직적 중복결정 가부에 대한 기준없이 사안별로 적정성을 판단하는 것을 원칙으로 한다.

다만 기존 시설의 본래 기능 저해 및 시설의 기능이 상충하는 경우 구조적 한계로 다른 시설과 평면적으로 설치할 수 없는 경우, 기존시설의 시설보호가 필요한 경우, 기타 개별법에 의해 설치가 제한되는 시설인 경우 허용할 수 없다.

관련법규 '도시계획시설의 중복·복합화에 따른 운용기준'(서울특별시 행정2부시장방침 제422호, '10.12)
'도시계획시설 업무매뉴얼'(서울특별시 시설계획과, '15.12)

058-2
입체적 결정

비도시계획시설 부지의 공간의 일부만을 구획하여 도시계획시설로 결정하는 유형



비도시계획시설 부지에 도시계획시설을 공간적으로 결정할 수 있으며, 이때 도시계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시계획시설로 결정하는 유형을 말한다.

이는 모든 시설에서 가능한 한 허용하되, 일반 건축물에 해를 끼칠 우려가 있는 시설은 배제한다. 또한 이격거리, 적재하중 등 구조적 안정성과 소음·진동 등 환경적 쾌적성을 기본적으로 고려해야 한다.

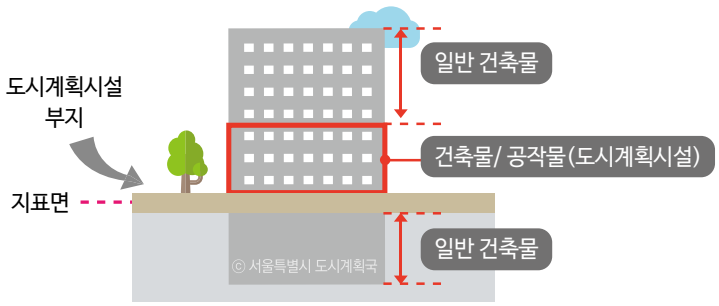
허용대상 시설로는 교통시설(도로, 철도, 자동차정류장 등), 공간시설(지하광장, 건축물부설광장, 소공원, 어린이공원, 공공공지 등), 유통·공급시설(도수·송수시설, 송전설로, 열수송시설, 방송·통신시설 등), 공공·문화체육(유치원, 공공청사, 문화시설, 도서관, 연구시설 등), 방재시설(저류시설, 배수 및 방수시설), 환경기초시설(하수관) 등이 해당되며, 도시계획위원회에서 시설의 기능 및 관리를 이해 추가허용이나 제한이 필요하다고 판단하는 경우 이에 따라 입체적 중복결정이 가능하다.

다만 혐오시설 등 기존 시설의 본래 기능 저해 및 시설의 기능의 상충, 구조적 한계로 타 시설과 평면적으로 설치할 수 없는 경우, 민간건축물과 함께 설치시 시설의 기능·운영에 영향을 줄 수 있는 경우에는 허용하지 않는다.

관련법규 '도시계획시설의 중복·복합화에 따른 운용기준'(서울특별시 행정2부시장방침 제422호, '10.12)
'도시계획시설 업무매뉴얼'(서울특별시 시설계획과, '15.12)

058-3
공간적 범위 결정

도시계획시설로 결정된 부지에 도시계획시설이 아닌 건축물이나 공작물을 설치하는 유형



도시계획시설로 결정된 부지에 평면적으로 결정된 도시계획시설을 도시계획시설이 아닌 건축물이나 공작물을 설치하는 공간적 변경 결정을 허용하는 유형이다. 이때는 도시계획시설이 공공재인 점을 감안하여 제한적으로 허용하되, 민간소유의 도시계획시설은 가능한 한 허용한다.

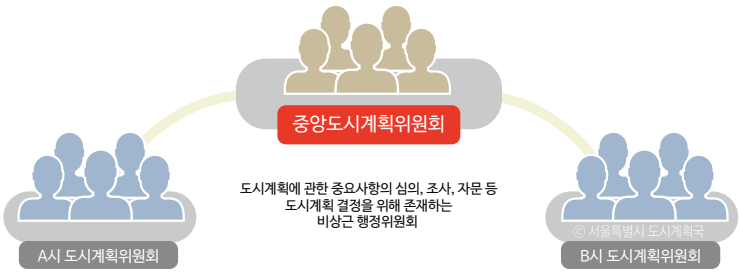
교통시설(도로, 철도, 주차장 등), 유통·공급시설(방송·통신시설, 시장), 공공·문화체육시설(공공청사, 문화시설, 도서관 등)에 대해서는 공간적 범위결정이 가능하다. 단, 공공소유시설은 중복결정에 의한 시설 확충을 우선적으로 검토해야 한다(주차장, 공공청사 등). 공간적 범위 결정시에도 공공소유의 도시계획시설은 공공목적의 시설만 허용하되, 민간소유 도시계획시설인 경우에는 그 시설의 기능에 지장이 없는 범위내에서 용도지역상 도입 가능한 시설을 허용한다(단, 공공기여가 가능한 공공문화시설, 연결통로 등은 도시계획시설로 확보한다.).

반면 공간적 범위결정이 불가능한 시설(공원, 광장, 공공공지, 유수지 등), 일반 건축물의 설치로 인해 도시계획시설 이용자의 안전 등에 부영향 발생, 혐오시설 및 위험시설 등 시설의 성격상 공간적 범위결정을 통한 일반 건축물의 설치 실효성이 없는 시설은 제외한다.

관련법규 '도시계획시설의 중복·복합화에 따른 운용기준'(서울특별시 행정2부시장방침 제422호, '10.12)
'도시계획시설 업무매뉴얼'(서울특별시 시설계획과, '15.12)

059
도시계획위원회

도시기본계획 수립 및 도시관리계획 결정 등 도시계획과 관련된 사항을 심의·자문하는 의사결정기구



「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거를 두고 있으며 중앙도시계획위원회와 지방도시계획위원회로 구분된다. 지방도시계획위원회는 특별시 · 광역시 · 도 · 시 · 군 · 구 도시계획위원회로 구분한다.

중앙도시계획위원회의 심의 및 수행 업무는 다음과 같다.

1. 광역도시계획, 도시 · 군계획, 토지거래계약허가구역 등 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항의 심의
2. 이 법 또는 다른 법률에서 중앙도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의
3. 도시 · 군계획에 관한 조사 · 연구

지방도시계획위원회의 심의 및 자문 업무는 다음과 같다.

1. 시 · 도지사가 결정하는 도시 · 군관리계획의 심의 등 시 · 도지사의 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 시 · 도도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의
2. 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항 중 중앙도시계획위원회의 심의 대상에 해당하는 사항이 시 · 도지사에게 위임된 경우 그 위임된 사항의 심의
3. 도시 · 군관리계획과 관련하여 시 · 도지사가 자문하는 사항에 대한 조언
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 심의 또는 조언

※「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제110조에서는 시 · 도 및 시 · 군 · 구 지방도시계획위원회의 업무에 대해서 구분하여 명시하고 있다.

도시재생위원회

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 근거하여, 지방자치단체의 도시재생 관련 주요 시책과 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획에 대해 심의 · 자문에 응하기 위하여 설치된 의사결정기구이다.

도시재정비위원회

「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 근거하여, 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획에 관한 자문 및 심의를 담당하는 시 · 도지사 또는 대도시 시장 소속의 의사결정기구이다.

1. 재정비촉진지구의 지정 및 변경에 대한 심의 또는 자문
2. 재정비촉진계획의 수립에 대한 자문
3. 재정비촉진계획의 결정 및 변경에 대한 심의 또는 자문
4. 재정비촉진사업의 시행에 대한 자문
5. 그 밖에 도시재정비 촉진을 위하여 필요한 사항에 대한 자문

시장정비사업 심의위원회

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 근거하여, 시장정비사업에 관한 사업추진계획 및 세부사항 등을 심의하기 위해 시 · 도에 설치된 의사결정기구이다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조(도시 · 군관리계획의 결정), 제106조(중앙도시계획위원회), 제113조(지방도시계획위원회)
「동법 시행령」 제110조(지방도시계획위원회의 업무)
「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조(지방도시재생위원회)
「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제34조(도시재정비위원회)
「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제36조(시장정비사업 심의위원회),

관련용어 도시 · 건축공동위원회, 건축위원회, 도시재정비위원회, 도시기본계획, 도시관리계획, 도시계획상임기획단

059-1
도시 · 건축공동위원회

지구단위계획 또는 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 심의하기 위해 도시계획위원회와 건축위원회가 공동으로 구성하는 위원회



도시 · 건축공동위원회는 시 · 도지사가 지구단위계획 또는 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하기 위해 도시계획위원회와 건축위원회를 공동으로 구성한 위원회를 말한다.

공동위원회의 위원은 도시계획위원회 및 건축위원회 위원 중에서 시 · 도지사 또는 시장 · 군수가 임명 · 위촉한다. 만약, 지방도시계획위원회에 지구단위계획을 심의하기 위한 분과위원회가 설치되어 있는 경우에는 그 분과위원회의 위원 전원을 공동위원회의 위원으로 임명 · 위촉해야 한다.

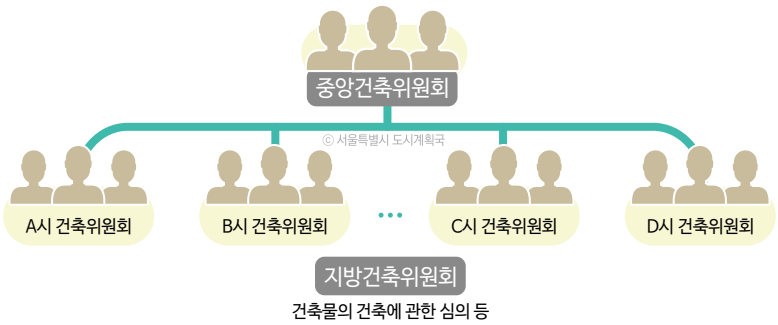
공동위원회의 위원 수는 25인 이내이고, 공동위원회의 위원 중 건축위원회 위원이 1/3 이상 되어야 한다. 공동위원회의 위원장은 특별시 · 광역시 · 특별자치시의 경우에는 부시장, 도 · 특별자치도의 경우에는 부지사, 시의 경우에는 부시장, 군의 경우에는 부군수가 맡는다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조(도시 · 군관리계획의 결정)
「동법 시행령」 제25조(도시 · 군관리계획의 결정)

관련용어 도시계획위원회, 건축위원회, 도시계획상임기획단, 지구단위계획, 용도지구

059-2
건축위원회

건축물의 건축 등과 관련한 분쟁의 조정·재정, 건축물 건축 및 대수선에 관한 심의 등의 업무를 수행하기 위하여 설치되는 위원회



건축위원회는 건축물의 건축 등과 관련한 분쟁의 조정 또는 재정, 건축물 건축에 관한 심의 등의 업무를 수행하기 위하여 국토교통부, 시·도, 시·군·구에 설치된 위원회를 말한다. 건축위원회의 구성 주체 및 역할에 따라 국토교통부에 두는 중앙건축위원회와, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 설치하는 지방건축위원회로 구분한다.

중앙건축위원회는 70명 이내로 구성하며 국토교통부장관이 위원을 임명·위촉한다. 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년이며 한 차례 연임할 수 있다. 지방건축위원회는 25명 이상 150명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성하며 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 임명·위촉한다. 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년 이내이며 한 차례 연임할 수 있다.

건축위원회의 심의 등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 건축위원회에 다음의 전문위원회를 두어 운영할 수 있다. 전문위원회의 심의 등을 거친 사항은 건축위원회의 심의 등을 거친 것으로 본다.

1. 건축분쟁전문위원회 (중앙건축위원회에 한정)
2. 건축민원전문위원회 (지방건축위원회에 한정)
3. 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회
   1)건축계획 분야, 2)건축구조 분야, 3)건축설비 분야, 4)건축방재 분야, 5)에너지관리 등 건축환경 분야, 6)건축물 경관 분야(공간환경 분야 포함), 7)조경 분야, 8)도시계획 및 단지계획 분야,9)교통 및 정보기술 분야, 10)사회 및 경제 분야, 11)그 밖의 분야

관련법규 「건축법」 제4조(건축위원회), 제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등),「동법 시행령」 제5조(중앙건축위원회의 설치 등), 제5조의5(지방건축위원회), 제5조의7(지방건축위원회의 심의),「동법 시행규칙」 제2조(중앙건축위원회의 운영 등), 제2조의4(지방건축위원회의 심의 신청 등)
「건축위원회 심의기준」

관련용어 도시계획위원회, 도시·건축공동위원회, 도시계획상임기획단

부 록 Ⅳ-2. 건축허가

060
도시공원

도시지역에서 도시자연경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여하기 위하여 도시관리계획으로 결정되어 설치된 공원



도시공원

생활권 공원
: 소공원, 어린이공원, 근린공원

주제공원
: 역사공원, 문화공원, 수변공원, 묘지공원, 체육공원

일반적으로 공원은 공중의 보건·휴양·위락을 위하여 설치된 녹지공간이라고 할 수 있으며 우리나라의 공원은 법적 근거에 따라 크게 자연공원과 도시공원으로 구분된다. 이중 도시공원은 도시지역에서 도시자연경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여하기 위하여 도시관리계획으로 결정되어 설치된 공원을 말한다.

전국적 수준의 광역공원인 자연공원(국립공원·도립공원·군립공원·지질공원)은 「자연공원법」에서 규정하고 있으며, 도시계획구역 내부의 도시공원의 경우에는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 따로 규정하고 있다.

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수는 쾌적한 도시환경의 조성을 위하여 공원조성계획에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보기준에 의해 도시공원을 확보하도록 노력하여야 한다.

특히 다음의 개발계획으로서 규정된 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 정해진 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여 시행자 부담으로 도시공원 또는 녹지를 조성하여야 한다.

1. 「도시개발법」에 의한 개발계획
2. 「주택법」에 의한 주택건설사업계획
3. 「주택법」에 의한 대지조성사업계획
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 개발계획
6. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발계획
7. 「유통산업발전법」에 의한 사업계획
8. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의한 개발계획
9. 그 밖의 개발계획으로서 법 제9호에 따른 주거용도로 계획된 지역의 개발계획

도시공원은 그 기능 및 목적에 따라 국가도시공원, 생활권공원, 주제공원으로 구분되고, 그 설치 및 규모에 대한 기준은 다음과 같이 정하고 있다.

1. **국가도시공원** : 관련 법에 따라 국가가 지정하는 공원
2. **생활권공원** : 도시생활권의 기반공원 성격으로 설치·관리되는 다음 각목의 공원
   - 가. 소공원 : 소규모 토지를 이용하여 도시민의 휴식 및 정서 함양을 도모하기 위하여 설치하는 공원
   - 나. 어린이공원 : 어린이의 보건 및 정서생활의 향상을 위하여 설치하는 공원
   - 다. 근린공원 : 근린거주자 또는 근린생활권으로 구성된 지역생활권 거주자의 보건·휴양 및 정서생활의 향상에 이바지하기 위하여 설치하는 공원
3. **주제공원** : 생활권공원 외에 다양한 목적으로 설치되는 다음 각목의 공원
   - 가. 역사공원 : 도시의 역사적 장소나 시설물, 유적·유물 등을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원
   - 나. 문화공원 : 도시의 각종 문화적 특징을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원
   - 다. 수변공원 : 도시의 하천가·호수가 등 수변공간을 활용하여 도시민의 여가·휴식을 목적으로 설치하는 공원
   - 라. 묘지공원 : 묘지 이용자에게 휴식 등을 제공하기 위하여 일정한 구역에 「장사 등에 관한 법률」에 의한 묘지와 공원시설을 혼합하여 설치하는 공원
   - 마. 체육공원 : 주로 운동경기나 야외활동 등 체육활동을 통하여 건전한 신체와 정신을 배양함을 목적으로 설치하는 공원
   - 바. 도시농업공원 : 도시민의 정서순화 및 공동체의식 함양을 위하여 도시농업을 주된 목적으로 설치하는 공원
   - 사. 방재공원 : 지진 등 재난발생 시 도시민 대피 및 구호 거점으로 활용될 수 있도록 설치하는 공원
   - 아. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 공원

관련법규 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조(정의), 제15조(도시공원의 세분 및 규모), 제19조(도시공원의 설치 및 관리)
「동법 시행규칙」 제3조(공원시설의 종류), [별표 1], [별표 2], [별표 3]
「자연공원법」 제2조(정의)

관련용어 공원, 생활권공원, 주제공원, 소공원, 어린이공원, 근린공원, 역사공원, 문화공원, 수변공원, 묘지공원, 체육공원, 도시농업공원, 도시자연공원구역

061
도시관리계획

도시의 개발 · 정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용 · 교통 · 환경 · 경관 · 안전 · 산업 · 정보통신 · 보건 · 복지 · 안보 · 문화 등에 관한 일련의 계획



도시관리계획은 도시의 제반 기능이 조화를 이루고 주민이 편안하고 안전하게 생활할 수 있도록 하면서 해당 도시의 지속가능한 발전을 도모하기 위하여 수립하는 법정계획이다(군의 경우 군관리계획으로 지칭). 광역도시계획 및 도시기본계획에서 제시된 도시의 장기적인 발전방향을 공간에 구체화하고 실현시키는 중기계획이다.

도시관리계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 정의된 다음의 계획을 말한다.

1. 용도지역 · 용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
2. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
3. 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 계획
4. 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획
5. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
6. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

도시관리계획은 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수가 관할구역에 대하여 입안하며, 특수한 경우에는 국토교통부장관이 직접 입안할 수 있으며 관할 시 · 도지사 및 시장 · 군수의 의견을 참고하여야 한다.

더불어 지역주민은 입안권자에게 직접 도시관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여 아래의 규정된 범위 내의 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있으며 입안된 도시관리계획은 주민 · 지방의회 의견청취 및 관계기관 협의, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정된다.

1. 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 사항
2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항
3. 다음의 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항

가. 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 관계법에 따른 개발진흥지구
나. 지정된 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구

도시관리계획은 광역도시계획과 도시기본계획 등 상위계획에 부합되어야 하며 상위계획의 내용을 구체화하여 실현이 가능하도록 수립하여야 한다. 또한 수립 후 5년마다 관할구역의 도시관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토해야 한다.

더불어 주민 재산피해와 민원을 해소하고 건전한 발전을 도모하기 위해 신중을 기해 수립하여 하며, 계획이 결정된 후에는 원칙적으로는 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경할 수 없게 되어있다. 개별시민의 건축 행위를 규제하는 구속적 도시계획의 성격을 가지게 된다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제24조(도시·군관리계획의 입안권자), 제25조(도시·군관리계획의 입안), 제26조(도시·군관리계획 입안의 제안), 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취), 제30조(도시·군관리계획의 결정)
「도시·군관리계획수립지침」

관련용어 도시기본계획, 용도지역, 용도지구, 용도구역, 개발제한구역, 기반시설, 도시개발사업, 지구단위계획, 입지규제최소구역

부 록 Ⅱ. 도시관리계획

062
도시기본계획

**도시의 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서
도시관리계획의 수립 지침이 되는 계획**



도시기본계획은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 법정계획으로서 계획내용이 물리적 측면뿐만 아니라 인구 · 산업 · 사회 · 재정 등 사회경제적 측면, 자연환경 · 보건 · 방재 등 환경적 측면까지 포괄하는 종합계획이다(군의 경우 군기본계획으로 지칭). 도시기본계획은 상위계획인 국토종합계획과 광역도시계획의 내용을 수용하여, 도시가 지향하여야 할 바람직한 미래상을 제시하고 장기적인 발전방향을 제시하여야 한다.

즉, 도시기본계획은 도시행정의 바탕이 되는 주요 지표와 토지의 개발 · 보전, 기반시설의 확충 및 효율적인 도시관리 전략을 제시하여 하위계획인 도시관리계획 등 관련 계획의 기본이 되는 전략계획으로 볼 수 있다.

도시기본계획은 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수(광역시 안에 있는 군은 제외)가 관할구역에 대해 계획수립시점으로부터 20년을 기준으로 수립하고, 연도의 끝자리는 0년 또는 5년으로 해야 한다(서울시의 경우『2030 서울도시기본계획』을 수립). 또한 5년마다 관할구역의 도시기본계획의 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 반영하여야 하며, 다음의 부분별 정책방향을 포함해야 한다.

1. 지역적 특성 및 계획의 방향 · 목표에 관한 사항
2. 공간구조, 생활권의 설정 및 인구의 배분에 관한 사항
3. 토지의 이용 및 개발에 관한 사항
4. 토지의 용도별 수요 및 공급에 관한 사항
5. 환경의 보전 및 관리에 관한 사항
6. 기반시설에 관한 사항
7. 공원 · 녹지에 관한 사항
8. 경관에 관한 사항
   8의2. 기후변화 대응 및 에너지절약에 관한 사항
   8의3. 방재 · 방범 등 안전에 관한 사항
9. 제2호공간구조부터 제8호경관에 관한 사항의 단계별 추진에 관한 사항
10. 그 밖에「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제15조에서 정하는 사항

도시기본계획의 수립절차는 다음과 같다.

1. 도시 · 군기본계획(안) 수립
2. 공청회 개최(주민 및 관계전문가 등)
3. 의견청취(지방의회 등)
4. 관계 행정기관의 장(국토교통부장관 포함) 협의 및 지방도시계획위원회 심의
5. 시 · 도지사 승인
6. 도시 · 군기본계획 공고(일반인에게 열람)

도시기본계획의 수립기준

1. 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 · 군의 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 토지이용 · 교통 · 환경 등에 관한 종합계획이 되도록 할 것
2. 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적 · 개략적으로 수립하도록 할 것
3. 도시 · 군기본계획을 정비할 때에는 종전의 도시 · 군기본계획의 내용 중 수정이 필요한 부분만을 발췌하여 보완함으로써 계획의 연속성이 유지되도록 할 것
4. 도시와 농어촌 및 산촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변환경 등을 종합적으로 고려하여 지역별로 계획의 상세정도를 다르게 하되, 기반시설의 배치계획, 토지용도 등은 도시와 농어촌 및 산촌지역이 서로 연계되도록 할 것
5. 부문별 계획은 도시 · 군기본계획의 방향에 부합하고 도시 · 군기본계획의 목표를 달성할 수 있는 방안을 제시함으로써 도시 · 군기본계획의 통일성 · 일관성을 유지하도록 할 것
6. 도시지역 등에 위치한 개발가능토지는 단계별로 시차를 두어 개발되도록 할 것
7. 녹지축 · 생태계 · 산림 · 경관 등 양호한 자연환경과 우량농지, 보전목적의 용도지역, 문화재 및 역사문화환경 등을 충분히 고려하여 수립하도록 할 것
8. 경관에 관한 사항에 대하여는 필요한 경우에는 도시 · 군기본계획도서의 별책으로 작성할 수 있도록 할 것
9. 시 · 군 · 구 풍수해저감종합계획을 충분히 고려하여 수립하도록 할 것

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제18조(도시 · 군기본계획의 수립권자와 대상지역), 제19조(도시 · 군기본계획의 내용)
「동법 시행령」 제15조(도시 · 군기본계획의 내용), 제16조(도시 · 군기본계획의 수립기준)
「도시 · 군기본계획수립지침」

관련용어 국토종합계획, 광역도시계획, 도시관리계획

부 록 Ⅰ-5. 도시기본계획

063
도시연담화

중심도시의 팽창과 시가화의 확산으로 인하여 주변 중소도시의 시가지와 서로 달라붙어 거대도시가 형성되는 현상



도시연담화(Conurbation)는 영국의 도시계획가 패트릭 게데스(Padrick Geddes)의 저서 『진화 속의 도시(Cities in Evolution)』에서 거론된 도시현상이다. 연담화된 도시들이 기능을 서로 분담하여 하나로서의 도시기능을 발휘하는 경우도 있고, 하나의 도시가 우위를 확보하게 되어 상대도시는 아예 종속되거나 교외화 되는 경우도 있다.

도시연담화는 난개발을 야기하여 기반시설 부족에 따른 교통정체 등의 혼란, 환경오염, 주거환경 악화 등 다양한 도시문제를 불러올 수 있다.

메트로폴리스(metropolis)

인구와 여러 가지 사회적 기능이 고도로 집중화된 현대의 거대도시

메갈로폴리스(megalopolis)

몇 개의 메트로폴리스가 연결되어 다핵적 구조를 가지는 띠 모양의 도시 지대

메트로폴리탄(metropolitan)

어떤 대도시가 주변의 중 · 소도시에 지배적인 영향을 끼쳐 하나의 중심을 이루는 거대도시권

관련용어 메트로폴리스, 메갈로폴리스, 메트로폴리탄, 개발제한구역

064
도시재생

인구 감소, 산업구조 변화, 무분별한 도시 확장, 주거환경 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량 강화, 새로운 기능 도입 · 창출, 지역자원 활용을 통하여 경제적 · 사회적 · 물리적 · 환경적으로 활성화시키는 것



도시재생은 다양한 원인으로 인해 쇠퇴하는 도시의 물리적 측면뿐 아니라 사회적 · 경제적 측면을 활성화하는 동시에 지역역량을 강화시키는 것을 말한다. 이를 위해 커뮤니티 유지 및 활성화 과정의 활동으로써 이해관계자간의 합의형성 등 의사결정시스템을 중시하며, 기존 거주자의 지속적인 생활여건 확보, 사회 · 문화적 기능회복, 도시경제 회복을 동시에 고려하는 통합적 접근방식의 정비개념이다.

해외에서는 도시재생이 실천적인 사업과 연계되어 다양한 방식으로 추진되고 있다. 미국에서는 커뮤니티 운동과 중심시가지 활성화 사업이 연계되어 있고, 일본에서는 마을만들기 운동차원의 사업이 연계되어 있으며, 영국에서는 근린지역 재생운동(New Deal for Community)과 연계되고 있다.

국내에서는 도시쇠퇴의 문제와 함께 각종 물리적 · 비물리적 사업을 시민의 관심과 의견을 반영하여 추진하는 도시재생의 필요성이 높아짐에 따라, 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 제정함으로써 도시재생의 법적 근거를 마련했다. 이는 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체제를 구축하고, 물리적 · 비물리적 지원을 통해 민간과 정부의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 하는 것을 목표로 한다.

도시재생을 추진하기 위한 바탕이 되는 계획에는 국가 차원의 도시재생전략으로서, 도시재생을 종합적 · 계획적 · 효율적으로 추진하기 위한 국가도시재생기본방침이 있다.

도시 차원에서는 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시재생전략계획을 수립하고, 이에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 실행계획인 도시재생활성화계획을 수립하여야 한다. 이와 관련한 일련의 사업들을 도시재생사업이라고 한다.

국가도시재생기본방침

국토교통부장관은 도시재생 활성화를 위하여 국가도시재생기본방침을 10년마다 수립하여야 하며, 필요시 5년마다 재검토 · 정비하여야 한다. 해당 지침에는 도시재생 의의 및 목표, 도시재생 중점시책, 관련 계획의 기본 방향 및 원칙, 도시재생선도지역 지정기준, 도시쇠퇴 및 진단 기준, 기초생활인프라 범위 및 국가적 최저기준 등의 내용을 포함하여야 한다.

도시재생특별위원회, 도시재생기획단

도시재생 정책 추진 및 국가 주요 시책 · 계획들을 심의하기 위하여 국무총리 소속의 도시재생특별위원회를 둘 수 있으며, 위원장(국무총리)과 정부위원(관계 중앙행정기관의 장) 및 민간위원(도시재생에 관한 학식과 경험이 풍부한 자를 위원장이 위촉)을 총 10명 이상~30명 이하로 구성할 수 있다.

또한 도시재생기획단을 설치하여 국가도시재생기본방침 작성, 도시재생활성화계획 · 도시재생사업 평가 및 지원, 지방도시재생위원회 및 관계 기관 협의, 도시재생사업 예산 협의 등의 도시재생특별위원회의 업무를 지원 · 담당할 수 있다.

그 밖에 실무위원회에서는 도시재생특별위원회로부터 위임받은 사항을 심의 · 완료할 수 있다.

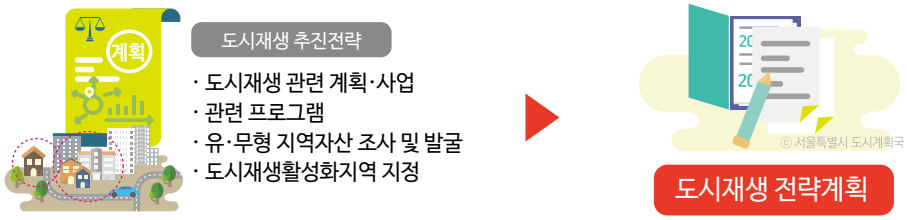
관련법규 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조(정의), 제4조(국가도시재생기본방침의 수립), 제7조(도시재생특별위원회의 설치 등), 제7조의2(실무위원회의 설치 등)

관련용어 국가도시재생기본방침, 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획, 도시재생사업

부 록 Ⅰ-8. 도시재생전략계획, Ⅲ-5. 도시재생활성화계획

064-1
도시재생전략계획

도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유·무형의 지역자산 조사·발굴, 도시재생활성화지역 지정 등 해당 지역의 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획



전략계획수립권자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수)는 도시 전체 또는 일부 지역에 대한 도시재생을 추진하기 위한 전략계획을 10년 단위로 수립할 수 있다(필요 시 5년 단위로 정비).

지역 여건상 필요한 경우 인접한 지방자치단체의 관할구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시재생전략계획을 수립할 수 있으며, 계획 수립시 국가도시재생기본방침 및 도시기본계획의 내용에 부합하도록 하여야 한다. 또한 도시재생전략계획의 수립·변경 시에는 기초조사 실시, 주민·전문가 공청회, 지방의회 의견 수렴을 통해 타당한 의견에 대해서는 도시재생전략계획에 반영하여야 한다.

도시재생전략계획에는 도시쇠퇴 진단, 도시재생활성화지역 지정, 주변지역과의 연계방안, 재원조달 계획 등 주요 내용이 포함되어야 하며, 도시재생활성화지역 지정 시에는 인구 감소·산업 쇠퇴·노후화 등의 요건 중 2개 이상에 해당되어야 한다.

도시재생활성화계획

도시재생활성화계획이란 도시재생활성화지역에 대한 종합적 실행계획이며, 지역발전과 도시재생을 위한 해당 지역의 도시재생사업을 연계하여 수립할 수 있다. 대상지역 및 목적에 따라 도시경제기반형(도시계획시설 정비 및 개발과 연계하여 도시의 새로운 기능 부여 및 고용 창출 목적)과 근린재생형(생활권 단위의 생활환경 개선, 공동체 및 골목길 활성화 등 목적)으로 나뉜다.

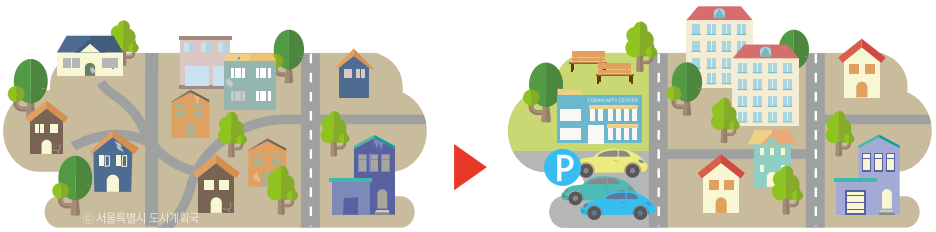
관련법규 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조(정의), 제12조(도시재생전략계획의 수립), 제13조(도시재생전략계획의 내용), 제14조(도시재생전략계획 수립을 위한 기초조사), 제15조(주민 등의 의견청취), 제19조(도시재생활성화계획의 수립)

관련용어 도시재생활성화지역, 도시재생활성화계획, 도시경제기반형, 근린재생형

부 록 Ⅰ-8. 도시재생전략계획, Ⅲ-5. 도시재생활성화계획

064-2
도시재생사업

도시재생활성화지역과 혁신지구 등 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업



도시재생사업

도시재생사업이란 도시재생활성화지역에서 시행하는 사업, 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(혁신지구재생사업), 도시재생전략계획 수립 지역에서 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업(도시재생 인정사업) 등을 말한다.

도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대하여 별도로 규정하지 않은 사업의 경우에는 전략계획수립권자 또는 구청장등이 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업, 도시재생활성화지역 내의 토지 소유자, 마을기업·사회적기업·사회적협동조합 등 지역 주민 단체 중에 사업시행자로 지정할 수 있다.

도시재생사업에는 1) 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따른 일련의 사업, 2) 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(혁신지구재생사업), 3) 도시재생전략계획이 수립된 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있는 사업(도시재생 인정사업)의 유형이 해당된다. 이들 사업 중 도시재생활성화계획에 포함된 경우에는 해당 사업을 「도시재생법」에 따른 도시재생사업으로 보며, 이 법에서 정한 사항 외에는 해당 사업의 시행에 관한 관계 법령에 따라 시행한다.

국가 또는 지자체는 도시재생 활성화를 위하여 제반 비용 및 조사·연구비, 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등의 비용, 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비, 도시재생사업에 필요한 비용 등 관련 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조·융자할 수 있다.

도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 사업 종류

법 제2조제1항 제7호가목	1. 국가 · 지자체의 지역발전 및 도시재생 사업 2. 지자체의 지역발전 및 도시재생 사업 3. 주민의 지역 공동체 활성화 사업 4. 정비사업, 재정비촉진사업 5. 도시개발사업, 역세권개발사업 6. 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업 7. 항만재개발사업	8. 상권활성화사업 및 시장정비사업 9. 도시계획시설사업 및 시범도시 지정 사업 10. 경관사업 11. 빈집정비 및 소규모주택정비사업 12. 공공주택사업 13. 공공지원민간임대주택 공급 사업
동법 시행령 제2조	1. 상업기반시설 현대화사업 2. 복합환승센터 개발사업 3. 관광지 및 관광단지 조성사업	4. 도시첨단물류단지개발사업 5. 공사중단 건축물의 철거 · 신축 · 공사 재개

도시재생혁신지구

도시재생을 촉진하기 위하여 산업 · 상업 · 주거 · 복지 · 행정 등의 기능이 집적된 지역 거점을 우선적으로 조성할 필요가 있는 지역을 말하며, 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업을 혁신지구재생사업이라 한다.

도시재생선도지역

도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생활성화를 도모하는 지역을 말한다.

특별재생지역

「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 특별재난지역으로 선포된 지역 중 피해지역의 주택 및 기반시설 정비, 재난 예방 및 대응, 피해지역 주민의 심리적 안정과 공동체 활성화를 위해 국가와 지방자치단체가 긴급하고 효과적으로 도시재생을 실시하여야 할 필요가 있는 지역을 말한다.

관련법규 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조(정의), 제25조(도시재생사업의 시행), 제26조(도시재생사업의 시행자), 제27조(보조 또는 융자)
「동법 시행령」 제2조(정의)

관련용어 도시재생 인정사업, 도시재생혁신지구, 도시재생선도지역, 특별재생지역

부 록 Ⅰ-8. 도시재생전략계획, Ⅲ-5. 도시재생활성화계획

064-3
도시재생 인정사업

도시재생활성화지역 외의 지역에서 점단위 사업에 대해 도시재생활성화계획 수립 없이 재정·기금 등을 지원하는 제도



도시재생활성화지역 외의 지역에서 사업 면적이 10만㎡ 미만의 점단위 사업의 경우 기준 절차에 따라 도시재생 사업으로 인정하여 사업을 시행할 수 있다. 즉 해당 사업이 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있을 때 지방위원회의 심의를 거쳐 해당 사업을 도시재생사업으로 인정할 수 있으며, 도시재생활성화계획 수립 없이 재정·기금 등을 지원할 수 있다.

도시재생 인정사업의 대상은 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역 또는 인구감소·산업쇠퇴·노후도 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역이며, 대상사업은 아래의 사업 중 그 사업의 내용이 전략계획의 생활권별 재생방향에 부합해야 한다.

법 제26조의2	동법 시행령 제32조의2
1. 빈집정비 및 소규모주택정비사업 2. 공공주택사업 3. 공공지원민간임대주택 사업 4. 도시재생기반시설 설치·정비 사업 5. 도시 기능 향상 및 고용창출을 위한 건축·리모델링·수선	1. 국유재산 개발사업 2. 공사중단 장기방치 건축물의 철거·신축·공사 재개 3. 주거환경개선사업·재개발사업 및 긴급한 정비사업 4. 산업단지 재생사업 5. 장기공공임대주택 건설사업 6. 주택도시기금의 출자·융자 받은 부동산 매입사업

국가 또는 지방자치단체는 도시재생 인정사업에 대해 사업비 보조 또는 융자를 지원할 수 있다(뉴딜사업의 경우 사업기간 3년 간 국비 10~50억원, 주택도시기금의 기금 지원의 경우 1.8~2.2%의 저리 융자).

관련법규 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제26조의2(도시재생 인정사업)
「동법 시행령」 제32조2(도시재생 인정사업),

관련용어 뉴딜사업

065
도시형 생활주택

도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택



300세대 미만, 국민주택규모의 주택

도시형 생활주택은 도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택을 말하며, 원룸형 주택 · 단지형 연립주택 · 단지형 다세대주택의 유형으로 구분된다.

1. **원룸형 주택** : 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택
   가. 세대별 주거전용면적은 50㎡ 이하일 것
   나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
   다. 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것(다만, 주거전용면적이 30㎡ 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성 가능)
   라. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것
2. **단지형 연립주택** : 원룸형 주택이 아닌 연립주택(다만, 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개 층까지 건축 가능)
3. **단지형 다세대주택** : 원룸형 주택이 아닌 다세대주택(다만, 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개 층까지 건축 가능)

하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없으며, 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 원룸형 주택과 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우나, 준주거지역 또는 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택이 아닌 주택을 함께 건축하는 경우에는 예외로 허용한다.

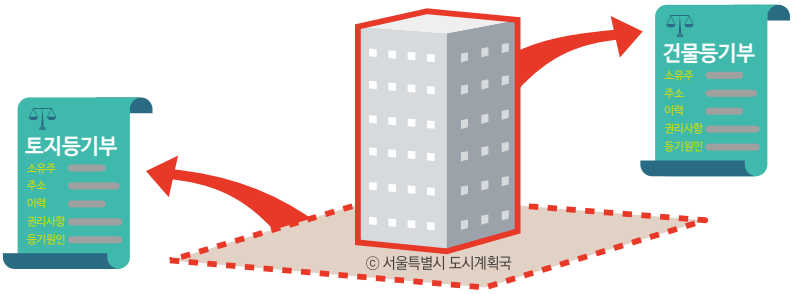
도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용하는 지역에서 건설되더라도 분양가상한제를 적용하지 않는다.

관련법규 「주택법」 제2조(정의), 제36조(도시형 생활주택의 건설기준), 제57조(주택의 분양가격 제한 등)
「동법 시행령」 제10조(도시형 생활주택)
「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례)

관련용어 공동주택, 국민주택, 준주택

066
등기사항증명서((구) 등기부 등본)

1필의 토지 또는 1개의 건물에 관한 등기정보자료인 등기기록의 내용 전부 또는 일부를 증명하는 서류



등기는 부동산의 표시와 권리의 보존 · 이전 · 설정 · 변경 · 처분의 제한 또는 소멸에 대해 기록하는 것을 말하며, 이러한 내용에 대해 전산정보처리조직에 의하여 입력 · 처리된 등기정보자료(등기기록)를 「부동산등기규칙」에 따라 편성한 것을 등기부라 한다.

따라서 1필지 또는 1개 건물에 관한 등기정보자료인 등기기록의 내용 전부 또는 일부를 증명하는 자료를 등기사항증명서라고 하며, 이는 그동안 등기부 등본이라고 사용되어 온 것을 2011년 4월에 관련 법률 상에서도 등기사항증명서로 개정되었다.

등기기록에 대해서 누구든지 열람이 가능하며, 일정 수수료를 지불하고 등기사항에 대한 증명서인 등기사항증명서를 발급할 수 있다.

한편 등기는 법률에 별도 규정이 없는 한 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하며, 토지 또는 건물에 대해 등기할 수 있는 권리는 소유권 · 지상권 · 지역권 · 전세권 · 저당권 · 권리질권 · 채권담보권 · 임차권이 있으며 법률 상 규정이 없는 한 등기한 순서에 따라 순위가 부여된다.

또한 등기부는 토지등기부와 건물등기부로 구분되며, 등기부는 영구히 보존하여야 한다.

관련법규 「부동산등기법」 제2조(정의), 제3조(등기할 수 있는 권리 등), 제4조(권리의 순위), 제14조(등기부의 종류 등), 제19조(등기사항의 열람과 증명),

관련용어 등기, 등기기록, 등기부, 등기부 등본, 등기권리자, 등기의무자

067
땅콩집

한 개의 필지에 소형의 단독주택 두 채를 나란히 붙여 지은 주거형태



땅콩집이란 한 개의 필지에 소형의 단독주택 두 채를 나란히 붙여 지은 주거형태를 말하며, 두 세대가 공동으로 토지를 매입하고 건설비를 분담하기 때문에 비용 부담이 낮고 목조 건축물로서 공사기간이 한 달 정도로 짧다는 장점이 있다. 창문 크기를 줄이고 친환경적인 단열처리로 아파트와 비교하여 난방비가 적게 들며 마당과 다락방까지 갖춘 2층 규모의 주택으로서 공간 활용도 효율적이다.

반면, 토지와 건물에 대한 지분을 공동으로 소유함에 따라 건물 내 · 외부를 수리하거나 주택담보대출을 받을 때 택지를 담보로 한 대출만 가능하며 상대방의 동의를 필요로 하는 등 재산권 행사에 제약이 발생한다. 또한 두 주택이 연접함에 따라 일조권이나 사생활 침해 등의 문제가 발생할 수 있다.

완두콩집

기존 연립주택처럼 1개 건물에 3~4가구가 들어서지만, 한 가구가 지하 1층부터 지상 3층, 다락방까지 통으로 사용하는 주거형태이다.

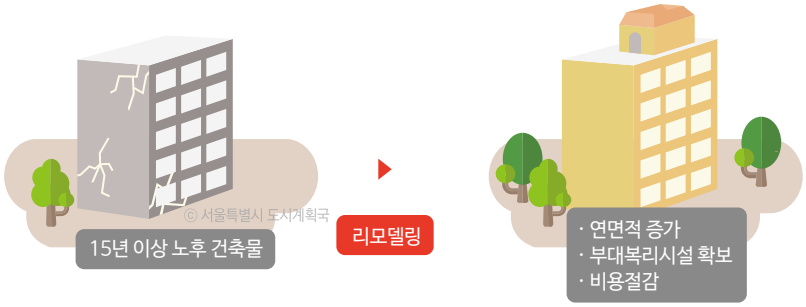
외콩집

땅콩집과 모양은 비슷하지만 한 필지에 한 채의 집을 지어 땅콩집의 건물과 땅의 소유권, 소음, 사생활 침해 문제 등을 해결한 주거형태이다.

관련용어 단독주택, 필지, 건축협정, 완두콩집, 외콩집

068
리모델링(건축법)

**건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여
대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위**



리모델링이란 기존 건축물의 기능 저하 속도를 억제, 향상시킴으로써 건축물의 기능, 구조, 성능, 환경을 개선하고 수명을 연장시키는 활동을 포함하는 포괄적인 개념이다.

리모델링 제도는 2001년 「건축법」 개정으로 처음 도입되었으며, 현재는 「건축법」 및 「주택법」에 의해 규정되고 있다. 「건축법」에 의한 리모델링은 대수선, 증축, 개축이 해당되며, 「주택법」에 의한 리모델링은 대수선 및 증축이 헤당된다.

「건축법」 에서는 15년 이상 경과된 건축물에 대하여 증 · 개축 등의 리모델링을 실시하는 경우에는 건폐율 · 높이 제한 등의 건축 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있다. 리모델링에 따른 건축기준 완화 여부 및 적용 범위를 결정할 때에는 다음의 기준을 준수해야 한다.

1. 공공의 이익을 저해하지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것
2. 도시의 미관이나 환경을 지나치게 저해하지 아니할 것
3. 증축은 기능향상 등을 고려하여 「건축법 시행규칙」이 정하는 규모 및 범위 이내에서 할 것
4. 공동주택의 리모델링은 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것

「건축법 시행규칙」에서 정하는 증축의 규모 및 범위는 다음과 같다.

1. 증축의 규모

가. 연면적의 증가 : 건축위원회의 심의에서 정한 범위 이내일 것. 이 경우 공동주택이 아닌 건축물의 경우에는 기존 건축물의 연면적 합계의 10분의 1의 범위에서 정하여야 함. 다만, 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정 · 공고한 지역은 기존 건축물의 연면적 합계의 10분의 3의 범위에서 정하여야 함

나. 건축물의 층수 및 높이의 증가 : 건축위원회의 심의에서 정한 범위 이내일 것

다. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 세대수의 증가 : 가목에 따라 증축 가능한 연면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15를 상한으로 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내일 것

2. 증축의 범위

가. 공동주택

1) 승강기 · 계단 및 복도
2) 각 세대 내의 노대 · 화장실 · 창고 및 거실
3) 「주택법」에 의한 부대시설
4) 「주택법」에 의한 복리시설
5) 기존 공동주택의 높이 · 층수 또는 세대수

나. 일반 건축물

1) 승강기 · 계단 및 주차시설
2) 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설
3) 외부벽체
4) 통신시설 · 기계설비 · 화장실 · 정화조 및 오수처리시설
5) 기존 건축물의 높이 및 층수
6) 거실

리모델링이 쉬운 구조

리모델링이 쉬운 구조란 「건축법 시행령」에서 다음과 같이 정의하고 있으며, 리모델링이 쉬운 구조인지 판단을 위한 세부적인 기준은 「리모델링이 용이한 공동주택 기준」에서 정하고 있다.

1. 각 세대는 인접한 세대와 수직 및 수평으로 통합하거나 분할할 수 있을 것
2. 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것
3. 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것

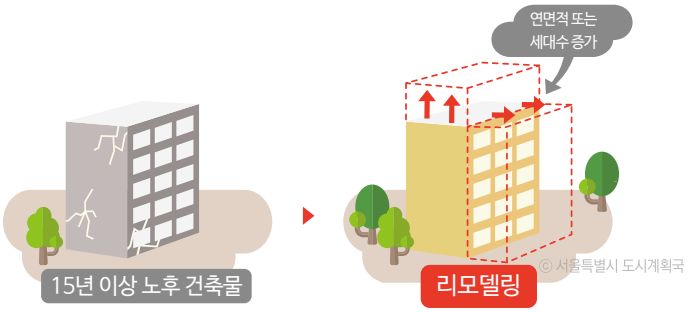
공동주택을 리모델링이 쉬운 구조로 설계하면 용적률, 건축물의 높이제한, 일조권 확보를 위한 높이제한을 120% 범위에서 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있다.

관련법규 「건축법」 제2조(정의), 제8조(리모델링에 대비한 특례 등)
「동법 시행령」 제6조(적용의 완화), 제6조의5(리모델링이 쉬운 구조 등)
「동법 시행규칙」 제2조의5(적용의 완화)
「리모델링이 용이한 공동주택 기준」

관련용어 리모델링(주택법)

069
리모델링(주택법)

건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 대수선 또는 증축하는 행위



건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상

리모델링이란 기존 건축물의 기능 저하 속도를 억제, 향상시킴으로써 건축물의 기능, 구조, 성능, 환경을 개선하고 수명을 연장시키는 활동을 포함하는 포괄적인 개념이다.

리모델링 제도는 2001년 「건축법」 개정으로 처음 도입되었으며, 현재는 「건축법」 및 「주택법」에 의해 규정되고 있다. 「건축법」에 의한 리모델링은 대수선, 증축, 개축이 해당되며, 「주택법」에 의한 리모델링은 대수선 및 증축이 헤당된다. 「주택법」에 따른 리모델링은 다음과 같다.

1. **대수선(大修繕)**
2. **증축형 리모델링** : 사용승인일 등으로부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내에서 증축하는 행위 (주거전용면적이 85㎡ 미만인 경우는 40% 이내)
3. **세대수 증가형 리모델링** : 2.의 범위에서 기존 세대수의 15% 이내로 세대수를 증가하는 증축 행위 단, **수직증축형 리모델링**은 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정1) 최대 3개 층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

공동주택을 리모델링하려면 면적, 세대수, 입주자 등의 동의 비율에 관하여 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아야 한다. 특히, 세대수 증가형 리모델링은 기반시설에의 영향이나 도시관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 에 따라 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

증축형 리모델링은 해당 건축물의 증축 가능 여부의 확인 등을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다. 안전진단 결과, 건축물 구조의 안전에 위험이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 에 따른 소규모재건축사업의 시행이 필요하다고 결정한 건축물은 증축형 리모델링을 할 수 없다.

관련법규 「주택법」 제2조(정의), 제66조(리모델링의 허가 등), 제68조(증축형 리모델링의 안전진단)

관련용어 리모델링(건축법)

070
맞벽건축

도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 대지경계선으로부터 50㎝ 이내로 건축하는 경우



둘 이상의 건축물은 대지안의 공지기준, 인접 대지경계선에서의 이격기준, 민법에 의한 건축물 이격기준 등에 따라 일정한 거리 이상을 띄어서 건축해야 하나 맞벽건축을 하는 경우에는 적용하지 아니하며 그 대상지역은 다음과 같다.

1. 상업지역 (다중이용건축물 및 공동주택은 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 경우로 한정)
2. 주거지역 (건축물 및 토지의 소유자 간 맞벽건축을 합의한 경우에 한정)
3. 허가권자가 도시미관 또는 한옥 보전·진흥을 위하여 건축조례로 정하는 구역
4. 건축협정구역

서울시 조례로 정한 맞벽건축 가능지역은 녹지지역외의 지역으로서 너비 20m 이상 도로에 접한 대지, 시장이 지정·공고한 한옥밀집지역이다.

맞벽건축에 대한 구체적인 건축기준은 건축조례로 정하고 있다. 「서울특별시 건축조례」에 의한 맞벽건축 기준은 다음과 같다. 단, 지구단위계획구역의 경우에는 해당 계획구역에서 정한 건축기준에 따른다.

1. **건축물의 용도** : 아파트가 아닐 것
2. **건축물의 수** : 2동 이하로 할 것(단, 도시미관 및 한옥 보전을 위해 허가권자가 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 피난·방화 등 안전에 이상이 없다고 인정하는 경우 완화하여 적용 가능)
3. **건축물의 층수** : 맞벽 되는 부분의 층수가 5층 이하로 할 것(단, 상업지역은 예외)

관련법규 「건축법」 제59조(맞벽 건축과 연결복도)
「동법 시행령」 제81조(맞벽건축 및 연결복도)
「서울특별시 건축 조례」 제32조(맞벽건축 기준)

관련용어 건축선, 대지

071
매수청구권

**도시계획사업의 시행으로 재산권 침해가 발생하는 경우,
해당 재산을 매수하도록 매수의무자에게 청구할 수 있는 권리**



매수청구권은 매수 청구에 대한 권리를 의미하며 공익을 효율적으로 달성하면서, 사적 재산권 침해를 줄이기 위해 부여되는 법적인 권리이다. 매수청구권은 매수의무자에게 청구하게 되며 매수의무자는 경우에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수나 해당 사업의 시행자가 된다.

매수청구권은 다음과 같은 법 등에서 명시되어있다.

1. **공유수면 관리 및 매립에 관한 법률** : 매립면허취득자의 잔여매립지에 대한 매수청구권
2. **사회기반시설에 대한 민간투자법** : 귀속시설 사업시행자의 사회기반시설 관리·운영
3. **국토의 계획 및 이용에 관한 법률** : 토지소유자의 도시·군계획시설부지에 대한 매수청구권
4. **도시공원 및 녹지 등에 관한 법률** : 도시자연공원구역의 지정으로 재산권의 침해가 발생하는 경우에 대한 매수청구권

가령 도시관리계획 결정으로 지정된 도시계획시설부지의 경우 그 고시일부터 10년 이내에 도시계획시설사업이 시행되지 않으면 해당 부지의 토지 중 지목이 대인 토지(해당 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함)의 소유자는 규정에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 등의 매수의무자에게 해당 토지의 매수를 청구할 수 있다.

관련법규 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제47조(잔여매립지의 매수청구 등)
「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조(민간투자사업의 추진방식)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조(도시·군계획시설 부지의 매수 청구)
「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제29조(토지매수의 청구)

관련용어 도시계획사업, 도시계획시설

072
문화산업단지

기업 · 대학 · 연구소 · 개인 등이 공동으로 문화산업과 관련한 연구개발 · 기술훈련 · 정보교류 · 공동제작 등을 할 수 있도록 조성한 토지 · 건물 · 시설의 집합체로 지정 · 개발된 산업단지



문화산업의 지원 및 육성에 필요한 사항을 정하여 문화산업 발전의 기반을 조성하고 경쟁력을 강화하기 위해 1999년 「문화산업진흥기본법」이 제정되었는데, 이 법에 의해 국가나 지방자치단체는 문화산업 관련 기술의 연구 및 문화상품 개발 · 제작과 전문인력 양성 등을 통하여 문화산업을 효율적으로 진흥하기 위한 문화산업단지를 조성할 수 있다.

문화산업단지의 조성은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 또는 도시첨단산업단지의 지정 · 개발절차에 의한다. 문화산업단지 내 사업시행자는 법에서 규정된 각종 부담금이 면제될 뿐만 아니라 문화산업단지 내 문화산업진흥시설에 대해서는 교통유발부담금의 면제 등 각종 혜택이 주어진다.

문화산업

예술성 · 창의성 · 오락성 · 여가성 · 대중성이 체화되어 경제적 부가가치를 창출하는 유 · 무형의 재화와 그 서비스 및 이들의 복합체를 문화상품이라고 하는데, 이러한 문화상품의 기획 · 개발 · 제작 · 생산 · 유통 · 소비 등과 이에 관련된 서비스를 행하는 산업을 문화산업이라고 한다.

문화산업진흥지구

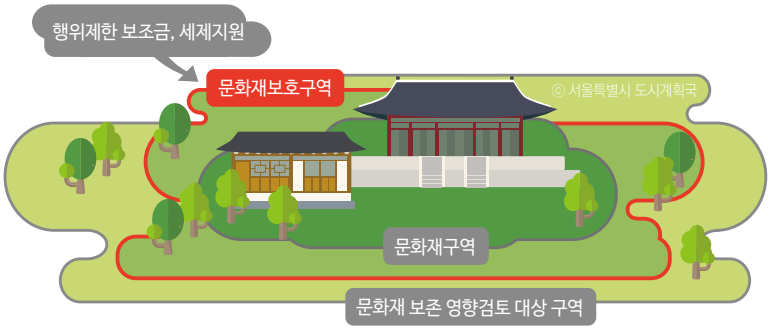
문화산업 관련 기업 및 대학, 연구소 등의 밀집도가 다른 지역보다 높은 지역으로서 집적화를 통한 문화산업 관련 기업 및 대학, 연구소 등의 영업활동 · 연구개발 · 인력양성 · 공동제작 등을 장려하고 촉진하기 위하여 지정된 지역을 말한다.

관련법규 「문화산업진흥 기본법」 제2조(정의), 제24조(문화산업단지의 조성)

관련용어 문화산업, 문화상품, 문화산업진흥지구

073
문화재보호구역

국보 및 보물, 사적, 명승, 천연기념물 등 지정문화재 보호를 위하여 해당 지정문화재의 점유 면적을 제외하고 지정하는 구역



문화재란 인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적 · 민족적 · 세계적 유산으로서 역사적 · 예술적 · 학술적 · 경관적 가치가 큰 유 · 무형의 것을 말하며, 지상에 고정되어 있는 유형물이나 일정한 지역이 문화재로 지정된 경우에 해당 지정문화재의 보호를 위하여 일정 구역을 지정할 수 있다. 지정문화재에는 국가지정문화재, 시 · 도지정문화재, 문화재자료 등으로 세분된다.

문화재청장 또는 시 · 도지사가 문화재보호구역을 지정하거나 조정한 때에는 해당 지정문화재의 보존가치와 보호구역의 지정이 재산권 행사에 미치는 영향, 보호물 및 보호구역의 주변 환경을 고려하여 그 지정 및 조정의 적정성을 매 10년마다 검토하여야 한다.

시 · 도지사는 지정문화재의 역사문화환경 보호를 위하여 문화재청장과 협의하여 조례로 역사문화환경 보존지역을 정해야 한다. 행정기관은 건설공사 인 · 허가를 하기 전에 해당 건설공사의 시행이 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지 여부를 검토해야 한다.

보존지역의 범위는 해당 문화재의 역사적 · 예술적 · 학문적 · 경관적 가치와 그 주변 환경 및 그 밖에 문화재 보호에 필요한 사항 등을 고려하여 그 외곽경계로부터 500m 안으로 한다. 다만, 지정문화재의 외곽경계로부터 500m 밖에서 건설공사를 할 경우, 해당 공사가 문화재에 영향을 미칠 것이 확실하다고 인정되면 500m를 초과하여 범위를 정할 수 있다.

문화재의 유형

1. **유형문화재** : 건조물, 전적, 서적, 고문서, 회화, 조각, 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적 · 예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 고고자료
2. **무형문화재** : 여러 세대에 걸쳐 전승되어 온 연극, 음악, 무용, 공예기술 등 무형의 문화적 소산으로서 역사적 · 예술적 또는 학술적 가치가 큰 것
3. **기념물**

가. 절터, 옛무덤, 조개무덤, 성터, 궁터, 가마터, 유물포함층 등의 사적지와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적 · 학술적 가치가 큰 것
나. 경치 좋은 곳으로서 예술적 가치가 크고 경관이 뛰어난 것
다. 동물(그 서식지, 번식지, 도래지를 포함), 식물(그 자생지를 포함), 지형, 지질, 광물, 동굴, 생물학적 생성물 또는 특별한 자연현상으로서 역사적 · 경관적 또는 학술적 가치가 큰 것

4. **민속문화재** : 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속이나 관습에 사용되는 의복, 기구, 가옥 등으로서 국민생활의 변화를 이해하는 데 반드시 필요한 것

지정문화재 및 등록문화재

1. **지정문화재** : 문화재 중 중요한 것
   1-1. 국가지정문화재 : 보물 및 국보, 국가무형문화재, 사적 · 명승 · 천연기념물, 국가민속문화재에 대해 문화재청장이 지정한 문화재
   1-2. 시 · 도지정문화재 : 국가지정문화재로 지정되지 아니한 문화재 중 보존가치가 있다고 인정되는 것을 특별시장 · 광역시장 · 도지사 · 특별자치도지사가 지정한 문화재
   1-3. 문화재자료 : 국가지정문화재나 시 · 도지정문화재에 따라 지정되지 아니한 문화재 중 향토문화보존상 필요하다고 인정하는 것을 시 · 도지사가 지정한 문화재
2. **등록문화재** : 지정문화재가 아닌 문화재 중에서 문화재청장이 문화재위원회의 심의를 거쳐 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것을 등록한 문화재를 말한다.
   2-1. 국가등록문화재 : 문화재청장이 제53조에 따라 등록한 문화재
   2-2. 시 · 도등록문화재 : 시 · 도지사가 제70조제3항에 따라 등록한 문화재
3. **임시지정문화재** : 문화재청장은 지정할 만한 가치가 인정되는 문화재가 지정 전에 원형보존을 위한 긴급한 필요가 있고, 문화재위원회의 심의를 거칠 시간적 여유가 없으면 중요문화재로 임시로 지정할 수 있다.

관련법규 「문화재보호법」 제2조(정의), 제13조(역사문화환경 보존지역의 보호), 제27조(보호물 또는 보호구역의 지정), 제32조(임시지정)
「동법 시행령」 제13조(보호물 또는 보호구역의 지정기준)

관련용어 문화재, 지정문화재, 등록문화재, 임시지정문화재, 유형문화재, 무형문화재, 기념물, 민속문화재, 국가지정문화재, 시도지정문화재, 문화재자료

074
물류단지

물류단지시설과 지원시설을 집단적으로 설치·육성하기 위하여 지정·개발하는 일단의 토지 및 시설



물류단지

물류단지 시설과 지원시설을 종합적으로 조성

물류단지는 도시첨단물류단지와 일반물류단지로 구분되며, 국토교통부장관은 일반물류단지를 지정하려는 때에는 일반물류단지개발계획을 수립하여 관할 시·도지사의 의견 청취 및 관계 중앙행정기관 장과 협의 후 물류시설분과위원회의 심의를 거쳐야 한다. 일반물류단지개발계획의 수립 시 다음의 사항이 포함되어야 한다.

1. 일반물류단지의 명칭·위치 및 면적
2. 일반물류단지의 지정목적
3. 일반물류단지개발사업의 시행자
4. 일반물류단지개발사업의 시행기간 및 시행방법
5. 토지이용계획 및 주요 기반시설계획
6. 주요 유치시설 및 그 설치기준에 관한 사항
7. 재원조달계획
8. 수용하거나 사용할 토지, 건축물, 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부목록
9. 그 밖에 일반물류단지의 개발을 위한 주요시설의 지원계획 및 환지의 필요성이 있는 경우 그 환지계획에 관한 사항

일반물류단지는 국토교통부장관이 일반물류주민 및 관계 전문가의 의견을 반영하여 지정하며, 이때 국토종합계획에 적합한지의 여부 등을 검토하여 적정입지를 선정한다.

물류시설을 합리적으로 배치하고 물류시설 용지를 원활히 공급하기 위해 1995년 「유통단지개발 촉진법」이 제정되었다. 이후 물류시설의 보다 효율적인 확충·운영을 위해 2007년에 종전의 「화물유통촉진법」의 화물터미널 및 창고 관련규정까지 포함하는 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」이 수립되었다. 폐지된 「유통단지개발 촉진법」에 의해 지정된 유통단지는 이 법에 의해 지정된 물류단지로 전환되었다.

도시첨단물류단지의 지정 절차 및 개발계획에 있어 위의 일반물류단지의 지정 절차 및 개발계획을 따르며, 도시첨단물류단지개발계획에는 층별·시설별 용도, 바닥면적 등 건축계획 및 복합용지이용계획이 포함되어야 한다.

물류단지 내에서 물류개발사업을 시행하는 경우에는 비용일부의 융자 · 보조와 도로 · 철도 · 항만 · 용수시설 등 기반시설의 우선설치 등의 지원을 국가 또는 지방자치단체로부터 받을 수 있다.

물류시설

화물의 운송 · 보관 · 하역을 위한 시설 및 가공 · 조립 · 분류 · 수리 · 포장 · 상표부착 · 판매 · 정보통신 등의 활동을 위한 시설, 물류의 공동화 · 자동화 및 정보화를 우한 시설, 이상의 시설이 모여 있는 물류터미널 및 물류단지를 일컫는다.

도시첨단물류단지

도시 내 물류를 지원하고 물류 · 유통산업 및 물류 · 유통과 관련된 산업의 육성과 개발을 촉진하려는 목적으로 도시첨단물류단지시설과 지원시설을 집단적으로 설치하기 위해 도시지역에 관련 규정에 근거하여 지정 · 개발하는 일단의 토지 및 시설을 말한다.

일반물류단지

물류단지 중 도시첨단물류단지를 제외한 것을 말하며, 일반물류단지시설로는 화물의 운송 · 집화 · 하역 · 분류 · 포장 · 가공 · 조립 · 통관 · 보관 · 판매 · 정보처리 등을 위하여 일반물류단지 안에 설치되는 시설이 해당한다.

지원시설

물류단지시설의 운영을 효율적으로 지원하기 위하여 물류단지 안에 설치되는 다음의 시설을 말한다.

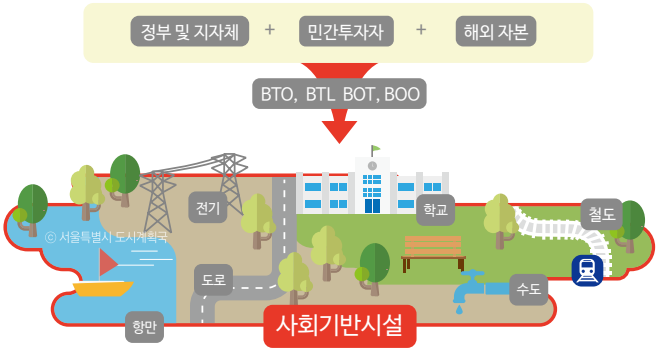
가. 가공 · 제조 시설
나. 정보처리시설
다. 금융 · 보험 · 의료 · 교육 · 연구 · 업무 시설
라. 물류단지의 종사자 및 이용자의 생활과 편의를 위한 시설
마. 그 밖에 물류단지의 기능 증진을 위한 기타의 시설

관련법규 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조(정의), 제22조(일반물류단지의 지정), 제39조(물류단지개발사업의 지원), 제22조의2(도시첨단물류단지의 지정 등), 제39조(물류단지개발사업의 지원)
「동법 시행령」 제14조(일반물류단지의 지정요청)

관련용어 물류단지시설, 지원시설, 유통 · 공급시설

075
민간투자사업

민간부문이 제안하는 사업 또는 민간투자시설사업기본계획에 따라 사업시행자가 시행하는 사회기반시설사업



사회간접시설에 대한 외국자본 등 민간의 투자를 촉진하고 효율적인 사회간접자본시설의 확충·운영을 위해 1994년에 「사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법」이 제정되었고 2005년에 법명이 변경되어 「사회기반시설에 대한 민간투자법」이 시행되고 있다.

이 법에서 정의된 민간투자사업은 규정에 의한 민간제안사업 또는 민간투자시설사업기본계획에 따라 사업시행자가 시행하는 사회기반시설사업을 말한다. 사회기반시설이란 각종 생산활동의 기반이 되는 시설, 해당 시설의 효용을 증진시키거나 이용자의 편의를 도모하는 시설 및 국민생활의 편익을 증진시키는 시설이다.

민간투자사업의 추진방식은 다음과 같다.

1. **BTO(Build-Transfer-Operate) 방식** : 사회기반시설의 준공과 동시에 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식
2. **BTL(Build-Transfer-Lease) 방식** : 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식
3. **BOT(Build-Own-Transfer) 방식** : 사회기반시설의 준공 후 사업시행자에게 일정기간 동안 소유권이 인정되며 그 기간의 만료 시 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식
4. **BOO(Build-Own-Operate) 방식** : 사회기반시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되는 방식
5. 민간부문이 사업을 제안하거나 변경제안을 하는 경우 해당 사업의 추진을 위하여 위의 4가지 이외의 방식을 제시하여 주무관청이 타당하다고 인정하여 채택한 방식
6. 그 밖에 주무관청이 수립한 민간투자시설사업기본계획에 제시한 방식

관련법규 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조(정의), 제4조(민간투자사업의 추진방식)

관련용어 사회기반시설, 사회간접자본, 수익형 민간투자사업(BTO), 임대형 민간투자사업(BTL), BOT, BOO

075-1
수익형 민간투자사업(BTO)

민간이 사회기반시설을 건설한 후 그 소유권은 정부로 양도한 채 일정 기간동안 민간이 직접 운영하고 그 이용료로 수익을 얻도록 하는 민간투자사업 방식



수익형 민간투자사업(Build-Transfer-Operate; BTO)은 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 의한 민간투자사업 방식의 하나이다. 사회기반시설의 준공(Build)과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속(Transfer)되며 사업시행자에게 일정 기간의 시설관리운영권(Operate)을 인정하는 방식으로 시행된다.

우리나라에서는 사회기반시설 분야에서 민간의 참여를 촉진하기 위해 1994년 「사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법」을 제정하였다. 이후 1999년 「사회간접자본시설에 대한 민간투자법」으로 전부개정하면서 더욱 다양한 사업추진방식과 적극적인 유인체계를 마련하였다.

민간사업자는 일정기간 동안 시설 사용자로부터 직접 이용료를 징수하여 수익을 얻는다. 따라서 이 사업방식은 일반적으로 도로 · 철도 · 항만 등 사용료 수익을 통해 충분한 투자금 회수가 예상되는 시설을 대상으로 한다. 이러한 사업방식의 채택은 정부의 민간투자사업계획에 따라 정부 주도로 결정될 뿐만 아니라 민간의 제안으로도 가능하다.

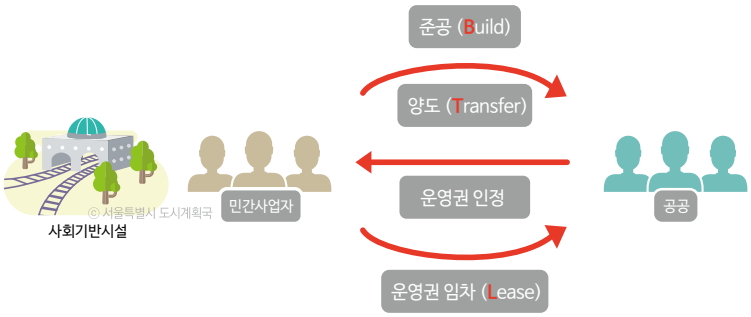
민간사업자 입장에서 BTO 방식은 투자금 회수를 위한 사업성 예측이 무엇보다 중요하며 투자에 대한 위험부담이 크다는 특징이 있다. 따라서 사용자로부터 사용료 부과가 어렵거나 교육 · 문화 · 복지시설 등 사용료 부과만으로는 투자비 회수가 어려운 공공사업은 주로 정부가 적정수익률을 보장해주는 BTL 방식으로 시행되는 경향이 있다.

관련법규 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조(정의), 제4조(민간투자사업의 추진방식)

관련용어 사회기반시설, 사회간접자본(SOC), 민간투자사업, BTL, BOT, BOO

075-2
임대형 민간투자사업(BTL)

민간이 사회기반시설을 건설한 후 그 소유권은 정부로 양도하되 운영권은 민간에 두고 정부가 그 시설을 임대하여 쓰는 민간투자사업 방식



임대형 민간투자사업(Build-Transfer-Lease; BTL)은 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 의한 민간투자사업 방식의 하나이다. 사회기반시설의 준공(Build)과 동시에 해당 시설의 소유권은 국가 또는 지방자치단체에 귀속(Transfer)되나 사업시행자에게 일정 기간의 시설관리운영권이 인정되고 국가 또는 지방자치단체가 그 시설을 다시 임차(Lease)하여 사용하는 방식을 말한다.

우리나라에서는 사회기반시설 분야에서 민간의 참여를 촉진하기 위해 1994년 「사회간접자본시설에 대한 민간자본유치촉진법」을 제정하였다. 이후 1999년 「사회간접자본시설에 대한 민간투자법」으로 전부개정하면서 더욱 다양한 사업추진방식과 적극적인 유인체계를 마련하였다.

민간사업자는 국가 또는 지방자치단체에게 일정기간 동안 시설관리운영권을 임대하여 임대료 수익을 얻는다. 종전의 민간투자사업은 도로 · 철도 · 항만 등 사용료 수익을 통해 충분한 투자금 회수가 가능한 시설을 대상으로 이루어졌기 때문에 BTO 방식이 주로 채택되었으나, 최근에는 상대적으로 수익성이 낮은 교육v복지 · 문화 등 생활기반시설 분야까지 민간투자가 확대되면서 BTL 방식의 채택이 활발해지는 추세이다.

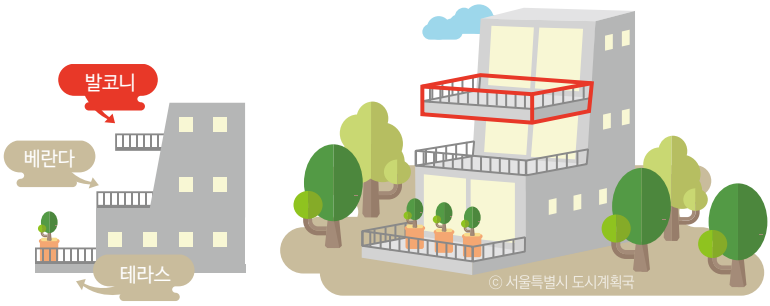
정부 및 지방자치단체의 입장에서 BTL 방식은 공급이 시급한 교육 · 복지 · 문화 등 생활기반시설을 재정 부담을 최소화하면서도 적시에 공급할 수 있으며 더불어 민간의 창의성과 효율성을 살린 사업을 추진할 수 있다는 점에서 유리하다. 민간의 입장에서도 적정 수익률을 보장받을 수 있기 때문에 안정적으로 사업을 추진할 수 있게 된다.

관련법규 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조(정의), 제4조(민간투자사업의 추진방식)

관련용어 사회기반시설, 사회간접자본(SOC), 민간투자사업, BTO, BOT, BOO

076
발코니(Balcony)

건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서, 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간



2005년「건축법 시행령」개정을 통해 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 설치할 수 있는 발코니는 필요에 따라 거실 · 침실 · 창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있다.

공동주택 중 아파트로서 4층 이상의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우에는 방화구획 규정에 의한 입주자의 안전을 위한 대피공간을 인접세대와 공동으로 설치하거나 각 세대별로 발코니에 설치해야 한다.

또한 주택의 바닥면적 산정 시에는 발코니 면적도 고려되어야 한다. 난간 등의 설치 여부와 관계없이 발코니의 면적에서 발코니가 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다. 이때 발코니의 면적은 외벽의 중심선으로부터 발코니 끝부분까지의 면적을 말한다.

> 발코니 면적 = 외벽의 중심선으로부터 발코니 끝부분까지의 면적
> 산입하는 바닥면적 = (발코니 면적) – (가장 긴 외벽에 접한 길이 X 1.5m)

베란다 (Veranda)

일반적으로 베란다는 상층 면적이 하층 면적보다 적어서 아래층 지붕부분이 상층에 일부 남게 되는 부분을 말한다.

테라스 (Terrace)

실내에서 직접 밖으로 나갈 수 있도록 방의 앞면으로 나온 곳으로, 일반적으로 상부에 지붕이 없고 흙을 밟지 않도록 바닥이 조성되어 있다.

관련법규 「건축법 시행령」 제2조(정의), 제46조(방화구획 등의 설치), 제119조(면적 등의 산정방법)
「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」

관련용어 베란다, 테라스, 바닥면적

077
버스전용차로

대중교통수단인 버스의 원활한 통행을 위해 도로의 차로 중 버스만 이용할 수 있는 전용차로



버스전용차로는 대중교통수단인 버스의 원활한 통행을 위해 도로의 차로 중 버스만 이용할 수 있는 전용차로를 말한다. 버스전용차선제는 교통운영체계관리(Transportation Systems Management)의 한 기법으로 버스를 다른 교통과 분리하여 통행 우위를 보장함으로써 상호간의 마찰 방지 및 버스 이용성을 높이는 방안이다.

버스전용차로의 종류는 가로변 쪽 차선을 버스 전용으로 제공하는 가로변 버스전용차로와 기존 도로의 중앙차선을 버스 전용으로 제공하는 중앙 버스전용차로로 나눌 수 있다. 가로변 버스전용차로와 비교하여 중앙 버스전용차로는 비용이 많이 들고 일반차선의 용량이 감소하는 단점이 있으나 그 통행 효과가 확실하고 일반차량의 마찰이 방지되어 위반차량이 거의 없는 장점이 있다.

「도로교통법」에서는 '고속도로 외의 도로의 버스전용차로'는 시장 등이 지방경찰청장 또는 경찰서장과 협의하여 지정하며, '고속도로의 버스전용차로'는 경찰청장이 직접 지정하고 버스전용차로를 통행할 수 있는 차의 종류에 대해서 '고속도로'와 '고속도로외의 도로'를 구분하여 제시하고 있다.

관련법규 「도로교통법」 제15조(전용차로의 설치), 「동법 시행령」 제9조(전용차로의 종류 등)

관련용어 교통운영체계관리

078
베드타운(Bed Town)

**도심에 직장을 가진 시민들의 주거지 역할을 하는 지역으로서
대도시 주변에 주거기능 위주로 계획적 또는 자연적으로 형성된 도시**



베드타운(Bed Town, Commuter Town)은 도심에 직장을 가진 시민들의 주거지 역할을 하는 지역으로서 대도시 주변에 주거기능 위주로 계획적 또는 자연적으로 형성된 도시를 말한다.

도심 주거비용의 상승 및 교통수단의 발달로 직장인의 주거지가 도시외곽으로 옮겨감에 따라 대도시 외곽부에 높은 주택수요가 발생하여 대도시 주변의 베드타운 형성을 촉진하고 있다. 그 결과 자족도시로 계획 · 건설된 신도시까지 대도시 영향권에서 베드타운화 되는 경향이 발생하고 있다.

베드타운은 자족도시, 직주근접 개념과는 대조되는 도시 형태로서 도시의 대부분이 주거용 택지로 이루어져 다양한 용도의 건물 구성이 어렵고 도시자체에서 적절한 일자리 창출, 다양한 형태의 소비가 이루어지기가 어렵다.

결과적으로 베드타운은 대도시와 주변 위성도시에 대한 주야간 도심공동화, 출퇴근시간 교통문제, 지역사회의 단순화로 인한 삶의 질 저하 등의 여러 문제점을 야기하고 광역적으로도 지역불균형을 초래하게 되므로 이를 방지하기 위한 계획적인 노력이 필요하다.

도미토리타운 (Dormitory Town)

도심에 직장을 가진 사람들의 교외 주택지로서 베드타운과 같은 의미이다.

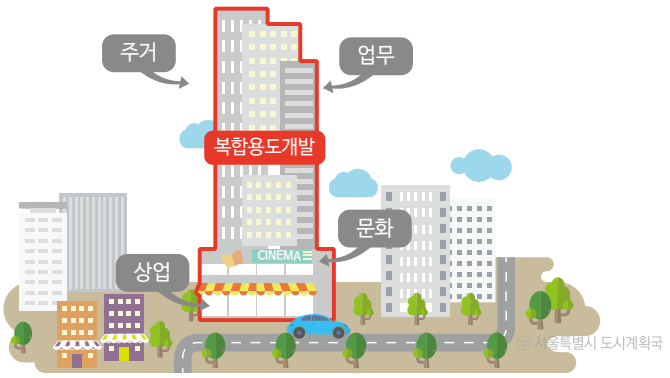
위성도시 (Satellite Town)

중심도시로부터 개발제한구역에 의해 공간적으로 분리되어 있으나 경제 · 문화적으로는 중심도시의 영향권에 있는 독립된 도시를 의미한다.

관련용어 도미토리타운, 위성도시

079
복합용도개발(MXD)

주거, 업무, 상업, 문화 등 상호보완이 가능한 용도를 서로 밀접한 관계를 가질 수 있도록 연계 · 개발하는 것



복합용도개발(Mixed-use Development; MXD)은 과거에는 주거, 상업, 업무의 복합화로 이루어진 주상복합건물이나 주상복합단지 등 다소 소극적인 수준에서 복합개발을 의미했으나, 최근에는 도시계획적 차원에서 주거, 산업, 학술, 연구 등의 복합화로 이루어진 테크노폴리스, 텔레포트, 인텔리전트 시티 등 첨단기술과 연계된 적극적인 복합화 · 혼합화까지 포함하는 의미이다.

미국의 ULI(Urban Land Institute, 1976)에서 규정한 주요 개념은 다음과 같다.

1. 독립적인 수익성을 지니는 3가지 이상의 용도를 수용해야 한다.
2. 혼란스럽지 않은 보행동선체계로 모든 기능을 서로 연결하여 물리적 · 기능적으로 통합되어야 한다.
3. 하나의 개발계획에 의하여 일관성 있게 개발되어야 한다.

테크노폴리스 (Technopolis)

첨단기술산업을 전략산업으로 육성하면서 동시에 균형 있는 지역발전을 도모하기 위한 전략으로 공업발전이 비교적 뒤떨어진 지역에 조성된 연구와 산업 및 주거환경이 잘 조화된 복합된 기술개발 거점단지를 말하는 것으로 단지 성격상 테크노빌 지식산업단지 등으로도 불린다.

대상지역의 대학, 연구기관을 중심으로 연구 · 개발기능을 강화하고 이곳에 기술 및 지식 집약적이고 부가가치가 높은 첨단기술산업을 도입 육성하며, 교육 · 문화 · 자연환경이 잘 조화된 생활환경을 조성하며 미래지향적인 도시를 건설하는 전략이라고 할 수 있다.

이 같은 구상은 첨단기술에 입각한 산업 정책 전략인 동시에 지방의 자립적 발전기반과 정주여건을 조성하려는 지역개발전략으로 미국의 실리콘밸리, 프랑스의 소피아앙티폴리스, 대만의 신죽과학산업공원, 한국의 대덕연구단지 등이 있다.

텔레포트 (Teleport)

텔레커뮤니케이션(telecommunication)과 포트(port)의 합성어에서 비롯된 것으로 통신위성 및 광케이블과의 접속을 통해 지상국의 각종 통신 기능은 물론 오피스군, 오락시설, 쇼핑센터, 주택, 비행장, 신교통시스템 등 일정 지역 내의 정보통신 서비스 이용자들에게 국내외의 각종 정보를 제공하는 정보화 사회의 필수적인 도시기반시설을 갖춘 지역을 말한다.

1982년 미국 뉴저지주 항만국이 항만 지역의 산업 쇠퇴에 대응하여 정보교류의 항구라는 개념을 도입하여 뉴욕 텔레포트 계획을 발표하면서 이용되기 시작하였고 국내에서는 인천국제공항 및 주변 지역을 텔레포트로 지정하여 추진하고 있다.

인텔리전트 시티 (Intelligent city)

일본 건설성(建設省)에서 1986년부터 도시를 정보시장 및 정보 활용의 장으로서 적극적으로 정비하는 것을 목적으로 한 도시구상개념이다.

이 구상은 기본적으로 정보통신 네트워크의 구축, 정보거점시설 정비, 도시 자동화(city automaion)* 정비, 고도어메니티** 확보를 4개의 축으로 하고 있으며, 일본의 경우 53개 지역이 인텔리전트시티 지역으로 지정되어 있다. 즉 정보로 무장한 도시를 가리킨다.

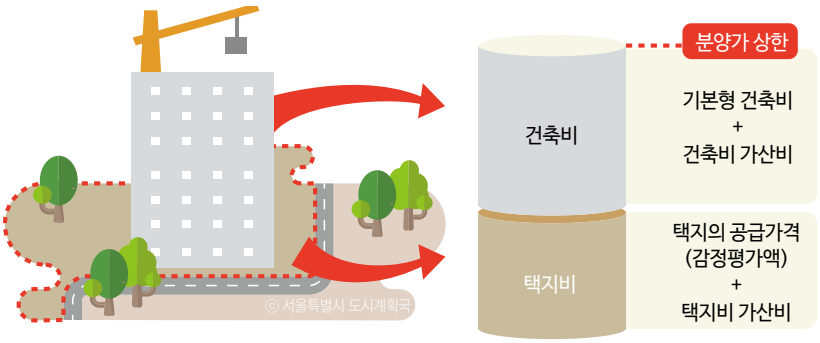
*고도 정보 통신 기술을 활용함으로써 각종 도시 기계, 절차 조직의 자동조작을 도모하는 것

**어떤 장소나 기후 등에서 느끼는 쾌적함을 일컬음

관련용어 테크노폴리스(technopolis), 텔레포트(teleport), 인텔리전트 시티(intelligent city)

080
분양가상한제

택지비와 건축비에 업체들의 적정이윤을 고려하여 산정된 분양가격의 이하로 주택의 분양가를 결정하여 공급하는 제도



분양가상한제는 집값 안정화 조치의 일환으로, 분양가 자율화가 집값 상승의 주원인으로 보아 택지비와 건축비에 업체들의 적정이윤을 더한 분양가 책정 방식을 법으로 규정하여 분양가격을 정책적으로 조정하는 제도이다.

분양가상한제와 유사한 제도인 분양원가연동제는 1989년 「주택법」에 의해 처음 실행되었으나 1999년 분양가 자율화 조치로 사라졌고, 이후 2005년 8·31 부동산 대책의 후속 조치로 판교신도시부터 다시 적용되었다. 본래 분양원가연동제는 공공택지를 공급받아 건설·공급하는 공동주택에만 실시되었으나 2007년 4월 「주택법」이 개정되어 분양가상한제로 바뀌어 적용되고 있다.

개정 시행되는 분양가상한제는 공공택지로 건설·공급하는 공동주택뿐 아니라 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승의 우려가 있을 경우에도 적용되며, 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가는 「주택법」 및 「공동주택분양가격의 산정 등에 관한 규칙」에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격의 이하로 공급해야 한다.

분양가상한제에 의한 분양가격의 산정식은 다음과 같다.

분양가격 = 건축비(기본형 건축비 + 건축비 가산비) + **택지비**(감정평가액 + 택지비 가산비)

사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집승인을 얻은 때에는 입주자 모집공고에 택지비, 공사비, 간접비, 기본형건축비에 가산되는 비용에 대하여 분양가격을 공시해야 한다. 또한 시장·군수·구청장이 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택에 대해 입주자모집 승인을 하는 경우에는 택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 기본형건축비에 가산되는 비용에 대하여 분양가격을 공시해야 한다.

건축비

건축비는 기본형 건축비에 건축비 가산비용을 더하여 산정한다.

1. **기본형 건축비** : 기본형 건축비는 지상층 건축비와 지하층 건축비로 이루어지는데, 국토교통부장관은 공동주택 건설공사비지수*와 이를 반영한 기본형건축비를 매년 3월 1일과 9월 15일을 기준으로 고시한다. 또한 주택건설에 투입되는 주요 건설자재의 가격이 기본형건축비를 고시한 후 3개월이 지난 시점에 15% 이상 변동한 경우에는 해당 자재의 가격변동을 고려하여 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형건축비를 조정하여 고시하여야 한다. 시장·군수·구청장은 해당 지역의 특성을 고려하여 95% 이상 105% 이하의 범위 내에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

   * 주택건설에 투입되는 건설자재 등의 가격변동을 고려하여 산정한 지수로서 주택건축비의 등락을 나타냄

2. **건축비 가산비용** : 「공동주택분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 [별표 1] '건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법'에 따른다.

택지비

택지비는 공공택지에서 주택을 공급하는 경우와 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우로 나눌 수 있다.

1. **공공택지에서 주택을 공급하는 경우** : 해당 택지의 공급가격에 「공동주택분양가격의 산정 등에 관한 규칙」이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액
2. **공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우** : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 「공동주택분양가격의 산정 등에 관한 규칙」이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액

예외로 사업주체가 공공택지 외의 택지에서 주택을 공급하여 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 매입가격을 공시할 때는 「주택법 시행령」에 규정된 범위 내에서 해당 매입가격을 택지비로 볼 수 있다. 단, 매입가격을 택지비로 보는 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용한다.

관련법규 「주택법」 제57조(주택의 분양가격 제한 등), 「동법 시행령」 제23조(주택의 공급 등)
「공동주택분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제7조(분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정방식 등), 제8조(공공택지의 택지 공급가격에 가산하는 비용), 제9조(공공택지 외의 택지의 감정평가 가액에 가산하는 비용), 제14조(기본형건축비와 기본형건축비에 가산되는 비용 등), 제15조(공공택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시), 제16조(공공택지 외 택지에서 공급되는 주택의 분양가격 공시)

관련용어 분양가격, 건축비, 택지비, 분양원가연동제

081
비오톱(Biotope)

특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체를 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 생물서식지



비오톱(biotope)이란 그리스어로 생명을 의미하는 비오스(bios)와 땅 또는 영역이라는 의미의 토포스(topos)가 결합된 용어이다. 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체, 즉 군집을 이루는 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 하나의 서식지를 말한다.

도시지역 내 생물군집의 종과 수가 급속히 줄어들어 그 보존 및 복원의 시급성이 제기되자 도시관리의 방향도 보존 및 복원 위주로 전환되어, 도시 내에 인간과 자연이 공존할 수 있는 환경을 만들고자 각종 도시계획의 입안 · 결정 시 도시생태 보전을 고려하도록 하고 있다. 이를 위해 도시전역에 대한 생태현황을 조사하고 이를 지도화하여 향후 도시계획 수립에 활용하고자 도시생태현황도(비오톱지도)를 제작하게 되었다.

도시생태현황도를 활용하면 도시기본계획 수준에서 산림이나 공원, 대규모 녹지를 대상으로 하는 녹지축의 설정뿐 아니라 단지계획 수준에서 가로망과 하천, 개인 주택의 정원, 소규모 공공녹지 등이 함께 어우러질 수 있는 녹지네트워크 구축을 위한 대안 제시가 가능하다. 더불어 생태계에 대한 진단이 포함되어 있으므로 물리적인 녹지네트워크 구축과 훼손된 도시생태계에 대한 복원대책 등을 병행하여 계획할 수 있다.

도시생태현황 조사에는 다음 각 호의 내용이 포함된다.

1. 토지이용현황
2. 토양의 불투수 포장 현황
3. 현존 식생현황
4. 비오톱유형 현황
5. 비오톱유형 평가결과
6. 개별비오톱 평가결과
7. 그 밖의 도시생태현황 조사 및 평가가 필요하다고 시장이 인정하는 사항

도시생태현황의 조사결과는 비오톱유형평가와 개별비오톱평가로 구분된다. 비오톱유형평가는 5개의 등급으로 구분하여 서식지기능, 생물서식의 잠재성, 식물의 층위구조, 면적 및 희귀도를 종합하여 평가한다. 개별비오톱평가는 자연형 비오톱유형과 근자연형 비오톱유형을 대상으로 평가하여 3개의 등급으로 구분하며 자연성, 생물서식지기능, 면적, 위치 등을 평가항목으로 고려한다.

서울시는 「서울특별시 도시계획 조례」를 통해 도시생태현황 조사 및 평가, 도시생태현황도 제작 및 갱신에 대한 법적 근거를 마련하고 있다. 또한 도시생태현황 조사 결과, 비오톱유형평가 1등급이고 개별비오톱평가 1등급으로 지정된 부분은 보전을 원칙으로 한다.

비오톱유형평가 등급

가. 1등급 : 보전이 우선되어야 하는 비오톱유형
나. 2등급 : 보전이 필요한 비오톱유형
다. 3등급 : 대상지 일부에 대하여 보전을 하고 잔여지역은 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형
라. 4등급 : 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형
마. 5등급 : 도시생태 측면에서 부분적으로 개선이 필요한 비오톱유형

개별비오톱평가 등급

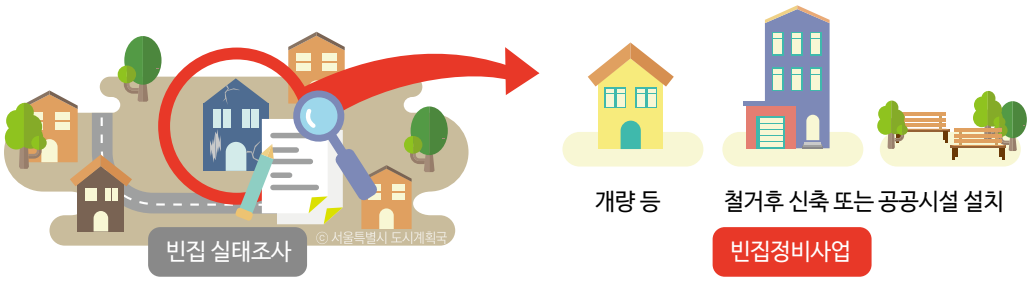
가. 1등급 : 보호가치가 우선시 되는 비오톱(보전)
나. 2등급 : 보호할 가치가 있는 비오톱(보호 및 복원)
다. 3등급 : 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱(복원)

관련법규 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 1] '개발행위허가 기준'
「동조례 시행규칙」 제3조(도시생태현황 조사 및 평가방법), 제3조의2(도시생태현황도의 작성 및 정비), 제3조의3(도시생태현황도 수시 정비 및 관리 등)

관련용어 생태기반지표, 도시관리계획, 환경영향평가, 사전환경성검토

082
빈집정비사업

빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리하며 활용하기 위한 사업



빈집정비사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 빈집의 개량 · 철거 및 효율적 관리 · 활용을 위해 시행하는 사업을 말한다. 여기에서 빈집이란 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장이 거주 · 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 · 사용하지 않는 주택을 말한다. 다만, 공공임대주택, 미분양주택, 준주택 등은 빈집에서 제외된다.

빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장은 다음의 사항을 포함하는 빈집정비계획을 수립 · 시행할 수 있다.

1. 빈집정비의 기본방향
2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
3. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획
4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
   1) 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대한 실태조사 결과
   2) 빈집의 철거 등 필요한 조치에 관한 계획
   3) 비용의 보조 또는 출자 · 융자 등 빈집정비사업의 지원 대상 · 기준 및 내용
   4) 그 밖에 시장 · 군수 등이 빈집정비사업 추진에 필요하다고 인정하는 사항

빈집정비사업의 시행방법에는 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지 · 천장재 · 바닥재 등을 설치하는 방법, 빈집을 철거하지 않고 개축 · 증축 · 대수선 · 용도 변경하는 방법, 빈집을 철거하는 방법, 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법 등이 있다.

빈집밀집구역이란 빈집이 밀집한 지역을 관리하기 위해 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역이면서, 노후 · 불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악함과 동시에, 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하지 않는 지역에 대하여 지정 · 고시한 구역을 말한다. 빈집밀집구역은 세부적으로 다음의 기준을 만족하여야 한다.

1. 해당 구역의 면적이 1만㎡ 미만으로서 다음 각 목의 어느 하나에 위치하지 않을 것
   가. 「농어촌정비법」에 따른 농어촌 또는 준농어촌
   나. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역(주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외)
   다. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구
2. 빈집의 수가 10호 이상이거나 빈집의 면적이 해당 구역 전체 토지 면적의 20% 이상일 것
3. 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 2/3 이상이거나 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역일 것

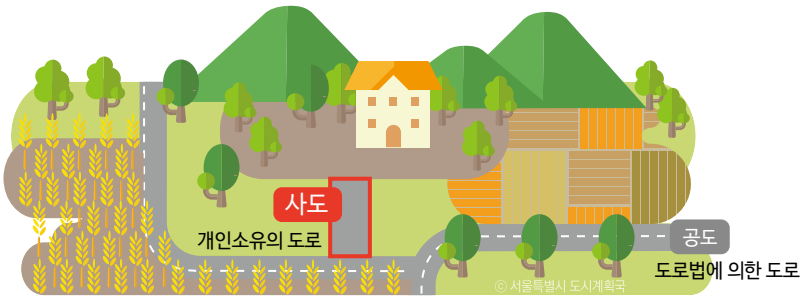
이러한 빈집밀집구역 안에서 빈집을 개축 또는 용도변경할 때에는 해당 빈집이 대지나 건축물이 법령에 맞지 않더라도 기존 빈집의 범위 안에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 「건축법」에 따른 대지의 조경기준, 건축선, 건폐율, 용적률 기준 등과 「민법」에 따른 건축물과 경계선 간의 거리 등을 완화 받을 수 있다.

관련법규 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조(정의), 제4조(빈집정비계획의 수립), 제46조(빈집정비사업에 대한 특례), 제9조(빈집정비사업의 시행방법)
「동법 시행령」 제2조(빈집에서 제외되는 주택), 제5조(빈집정비계획의 수립절차 및 방법)
「빈집정비사업에 관한 업무지침」

관련용어 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 빈집밀집구역

083
사도(私道)

**규정에 의한 도로나 관련 규정의 준용을 받는 도로가 아닌 것으로서,
그 도로에 연결되는 개인이 설치 · 소유하는 도로**



사도는 「도로법」과 그의 준용을 받는 도로, 「농어촌도로 정비법」에 따른 농어촌도로, 「농어촌정비법」에 따라 설치된 도로가 아닌 것으로서, 그 도로에 연결되는 개인이 설치 · 소유하는 길을 말한다. 사도를 개설 · 개축 · 증축 · 변경하려는 자는 미리 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아야 한다.

사도개설자는 사도의 효용을 높이기 위해 이에 접속되는 공도와 연결하는 구간의 전면 수선을 시장 · 군수 · 구청장에게 요구할 수 있고, 요구가 타당하다고 인정하면 시장 · 군수 · 구청장은 사도의 너비와 전체 길이를 초과하여 접속구간을 수선할 수 있다.

사도의 관리의무는 사도의 설치자에게 있으며, 설치자는 도로의 구조보전(構造保全) 또는 통행상의 위험방지 등 「사도법 시행령」에서 정하는 경우를 제외하고는 그 사도에 대한 일반의 통행을 제한하거나 금지할 수 없다. 또한, 사도를 설치한 자가 규정에 의해 통행을 제한 또는 금지하거나 사용료를 징수하고자 하는 때에는 「사도법 시행령」이 정하는 바에 의하여 관할시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다.

사도의 개설 또는 사용료의 징수에 관하여 허가를 받으면 보기 쉬운 장소에 그 허가내용을 기재한 표지를 설치하여 이를 공시하여야 한다. 도지사 · 시장 · 군수는 사도가 사도로서의 효용을 초과하여 공공교통에 크게 이바지하면 설치자의 신청에 따라 설치비와 관리비의 전부 또는 일부를 예산의 범위 안에서 보조할 수 있도록 하고 있다.

관련법규 「사도법」 제2조(정의), 「도로법」 제2조(정의), 제4조(개설허가 등), 제8조(접속구간의 개수 요구), 제10조(사용료 징수), 제14조(보조금)

관련용어 도로(도로법), 유료도로

084
사회기반시설(SOC)

각종 생산활동의 기반이 되는 시설, 해당 시설의 효용 증진과 이용자의 편의 도모를 위한 시설, 국민생활 편익을 증진시키는 시설을 통칭



민간에 의한 사회간접자본시설에 대한 투자를 촉진하고 창의적이고 효율적인 사회간접자본시설의 확충 · 운영을 도모하기 위해 1994년 「사회간접자본시설에 대한 민간투자법」이 제정되었다. 이후 2005년 「사회기반시설에 대한 민간투자법」으로 개정되었고 이에 따라 '사회간접자본시설'은 그 명칭이 '사회기반시설(Social Overhead Capital; SOC)'로 변경되었다. 세부 시설은 다음과 같다.

1. 도로, 철도, 항만, 하수도, 하수 · 분뇨 · 폐기물처리시설, 재이용시설 등 경제활동의 기반이 되는 시설
2. 유치원, 학교, 도서관, 과학관, 복합문화시설, 공공보건의료시설 등 사회서비스의 제공을 위한 시설
3. 공공청사, 보훈시설, 방재시설, 병영시설 등 국가 또는 지방자치단체의 업무수행을 위하여 필요한 공용시설 또는 생활체육시설, 휴양시설 등 일반 공중의 이용을 위하여 제공하는 공공용 시설

이러한 사회기반시설의 신설 · 증설 · 개량 또는 운영에 관한 사업을 사회기반시설사업이라고 하며, 사회기반시설은 사회구성원 모두가 무상 또는 약간의 대가를 지불하고 이용할 수 있다. 또한 국가의 생산활동 · 소비활동 등 일반적 경제활동의 기초가 되므로 재화 · 서비스 생산에 간접적으로 공헌하게 된다.

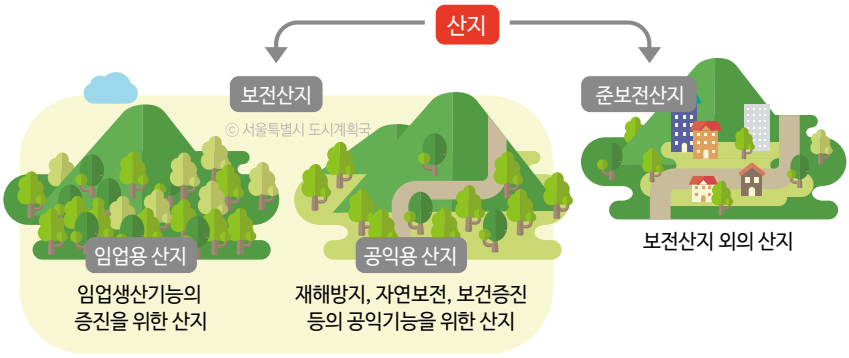
정부는 국토의 균형개발과 산업의 경쟁력 강화 및 국민생활의 편익 증진을 도모하기 위해 사회기반시설에 대한 민간투자사업기본계획을 수립할 수 있으며, 이에 따라 1년 이내에 민간투자시설사업기본계획을 수립해야 하며 이때 심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

관련법규 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조(정의), 제7조(민간투자사업기본계획의 수립 · 공고 등), 제10조(민간투자시설사업기본계획의 수립 및 고시 등)

관련용어 민간투자사업, BTO, BTL, BOT, BOO

085
산지

지목이 임야인 토지, 입목 · 대나무의 집단 생육 등과 관련된 토지와 그 토지에 있는 암석지 · 소택지, 임도나 작업로 등 산길을 포함함



산지는 합리적인 보전과 이용을 위하여 다음과 같이 세분하며, 이러한 구분에 따라 전국의 산지에 대하여 지형도면에 그 구분을 명시한 '산지구분도'를 작성하게 되어있다.

산지의 구분		내 용
보전산지	임업용산지	· 산림자원의 조성과 임업경영기반의 구축 등 임업생산 기능의 증진을 위하여 필요한 산지
	공익용산지	· 임업생산과 함께 재해 방지, 수원 보호, 자연생태계 보전, 산지경관 보전, 국민보건휴양 증진 등의 공익 기능을 위하여 필요한 산지
준보전산지		· 보전산지 외의 산지

산지전용

산지를 조림, 숲 가꾸기, 입목의 벌채 · 굴취, 토석 등 임산물의 채취, 임산물의 재배, 산지일시사용 외의 용도로 사용하거나 이를 위하여 산지의 형질을 변경하는 것을 말한다.

산지경관

산세 및 산줄기 등의 지형적 특징과 산지에 부속된 자연 및 인공 요소가 어우러져 심미적 · 생태적 가치를 지니며, 자연과 인공의 조화를 통하여 형성되는 경치를 말한다.

관련법규 보전산지 외의 산지

관련용어 보전산지, 임업용산지, 공익용산지, 준보전산지, 산지전용, 산지경관

086
상수원보호구역

음용 · 공업용 등으로 제공하기 위하여 취수시설을 설치한 지역의 하천 · 호소 · 지하수 · 해수 등 상수원을 확보하고 수질을 보전하기 위하여 지정된 구역



상수원보호구역으로 지정된 지역에서는 다음의 행위규제가 적용된다.

1. 수질오염물질 · 특정수질유해물질, 유해화학물질, 농약, 폐기물, 오수 · 분뇨, 가축분뇨 등을 사용하거나 버리는 행위
2. 그 밖에 상수원을 오염시킬 명백한 위험이 있는 행위로서 아래의 금지행위
   가. 가축을 놓아기르는 행위
   나. 수영 · 목욕 · 세탁 · 선박운항 또는 수면을 이용한 레저행위
   나. 행락 · 야영 또는 야외 취사행위
   다. 어패류를 잡거나 양식하는 행위
   라. 자동차를 세차하는 행위
   마. 하천구역에 해당하는 지역에서 농작물을 경작하는 행위

또한 다음의 행위를 하려는 자는 경중에 따라 관할 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받거나 신고해야 한다.

1. 건축물, 그 밖의 공작물의 신축 · 증축 · 개축 · 재축 · 이전 · 용도변경 또는 제거
2. 입목 및 대나무의 재배 또는 벌채
3. 토지의 굴착 · 성토, 그 밖에 토지의 형질변경

이러한 행위제한으로 인한 형평성을 고려하여 상수원보호구역을 관리하는 관리청에서는 상수원보호구역에 거주하는 주민 또는 농림 · 수산업 등에 종사하는 자에 대한 소득증대사업, 복지증진사업, 육영사업 등 지원사업 계획을 수립 · 시행할 수 있다.

관련법규 「수도법」 제3조(정의), 제7조(상수원보호구역 지정 등), 제9조(주민지원사업)
「동법 시행령」 제12조(상수원보호구역에서의 금지행위)

관련용어 수산자원보호구역, 군사시설보호구역

087
성장관리방안

도시의 난개발 방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도하기 위하여 개발압력이 높은 지역을 대상으로 기반시설의 설치 · 변경, 건축물의 용도 등에 관한 미래의 기본방향을 수립하는 관리방안



「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조(개발행위의 허가)에 의해 시행되는 개발행위허가제는 무분별한 개발로 인한 기반시설 부족을 방지하기 위해 연접개발, 즉 기반시설에 대한 고려 없이 기개발지와 연접하여 개발하는 행위를 제한해 왔는데, 이로 인해 오히려 공장 등의 분산입지와 투기목적의 개발선점이 유발되는 문제점이 나타났다. 이에 동 법률 개정시(2013.7.16.) 연접개발 제한을 폐지하는 대신 계획적 개발을 유도하기 위해 성장관리방안을 도입하였다.

특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수는 난개발 방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도하기 위하여 유보 용도 및 보전 용도지역에 대하여 기반시설의 설치 · 변경, 건축물의 용도 등에 관한 성장관리방안을 수립하며, 다음 각 호의 사항 중 제1호와 제2호를 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.

1. 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항
2. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률
3. 건축물의 배치 · 형태 · 색채 · 높이
4. 환경관리계획 또는 경관계획
5. 그 밖에 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위하여 필요한 사항으로서 도시계획조례로 정하는 사항

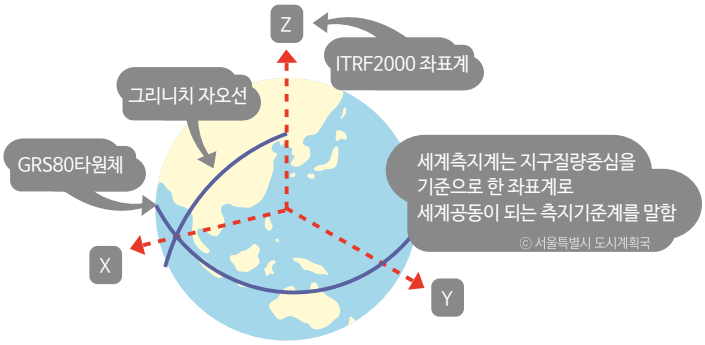
구체적인 성장관리방안은 「성장관리방안수립지침」의 내용에 따라 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하되, 당해 지역여건 등에 따라 지침의 세부내용을 변경하여 적용할 수 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조(개발행위허가의 기준 등)
「동법 시행령」 제56조의2(성장관리방안의 대상지역 등), 제56조의3(성장관리방안의 수립절차), 제56조의4(성장관리방안의 세부기준)
「성장관리방안수립지침」

관련용어 지속가능한 개발, 성장억제 프로그램, 성장관리 프로그램, 스마트성장

088
세계측지계

지구를 편평한 회전타원체로 상정하여 실시하는 위치측정의 기준계



세계측지계란 지구중심좌표계를 사용하여 지구중심에 원점을 둔 타원체상의 좌표계로 세계 공통으로 쓰일 수 있는 좌표계이다. 2001년 「측량법」의 개정으로 세계적으로 통용되고 있는 지리학적 경위도의 측량기준인 세계측지계가 우리나라 경위도의 새로운 측량기준으로 정해져 있다. 과거의 「측량법」, 「지적법」, 「수로업무법」은 통합되어 2009년 「측량 · 수로 조사 및 지적에 관한 법률」이 제정되었으며, 이후 2015년 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」로 개정되었다.

세계측지계는 다음의 요건을 갖춰야 한다고 명시되어 있다.

1. 회전타원체의 긴반지름 및 편평률은 다음과 같을 것
   · 긴반지름 : 6,378,137m
   · 편평률 : 298.257222101분의 1
2. 회전타원체의 중심이 지구의 질량중심과 일치할 것
3. 회전타원체의 단축이 지구의 자전축과 일치할 것

우리나라의 경위도원점 및 수준원점 (ITRF계의 GRS80 타원체 기준)

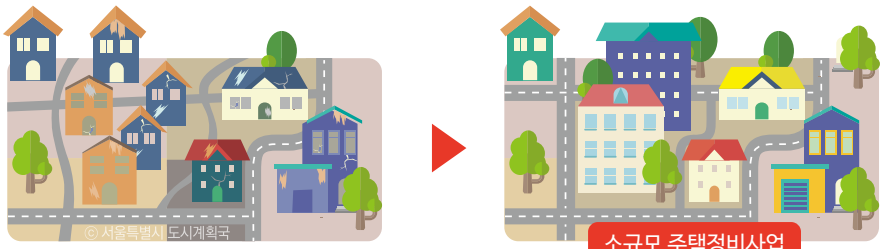
1. 대한민국 경위도원점
   가. 지점 : 경기도 수원시 영통구 월드컵로 92
   나. 수치 – 경도 : 동경 127도 03분 14.8913초
   – 위도 : 북위 37도 16분 33.3659초
   – 원방위각 : 165도 03분 44.538초

2. 대한민국 수준원점
   가. 지점 : 인천광역시 남구 인하로 100
   나. 수치 : 인천만 평균해면상의 높이로부터 26.6871m

관련법규 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 6조(측량기준), 「동법 시행령」 제7조(세계측지계 등)

089
소규모주택정비사업

노후·불량건축물의 밀집 등 일정 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역에서 스스로 주택을 개량하거나 소규모로 주거환경을 개선하는 방식으로 시행하는 사업



노후·불량건축물 밀집지역

소규모주택정비사업은 노후·불량건축물의 밀집 등 일정요건에 해당하는 지역 또는 가로구역에서 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 정한 절차에 따라 시행하는 다음의 사업을 말한다.

1. **자율주택정비사업** : 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
2. **가로주택정비사업** : 가로구역에서 종전 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
3. **소규모재건축사업** : 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

기존의 「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요 내용이 구성되어 있고, 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업과 관련된 사항이 일부 존재했으나, 사업 활성화를 위한 지원규정은 미흡한 수준이었다. 특히 저소득층의 60% 이상이 단독·다세대주택에 거주하고 있다는 점에서 소규모주택 정비에 대한 공공의 다각적 지원이 요구되었다.

이에 따라 2018년 2월, 빈집 및 소규모주택 정비를 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 새로이 제정하여, 현행 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 가로주택정비사업 등을 이 법으로 이관하여 사업절차를 간소화하였다.

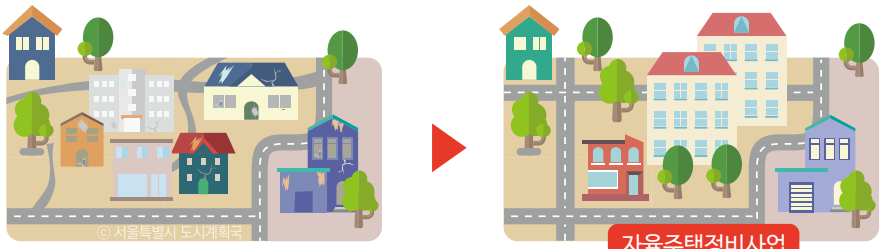
더불어 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 건축규제 완화, 임대주택건설 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등의 지원규정도 신설하였다.

관련법규 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조(정의), 제16조(소규모주택정비사업의 시행방법), 제17조(소규모주택정비사업의 시행자), 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

관련용어 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 빈집정비사업

089-1
자율주택정비사업

단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 정비사업 유형



저층 노후 주거지

자율주택정비사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 유형 중 하나로서, 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업이다.

사업대상 지역은 도시활력증진지역 개발사업구역(국가균형발전 특별법), 지구단위계획구역(국토의 계획 및 이용에 관한 법률), 정비예정구역 · 정비구역해제지역 · 주거환경개선사업구역(도시 및 주거환경정비법), 도시재생활성화지역(도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법) 등에 해당하면서, 노후 · 불량건축물 수가 전체 건축물의 2/3 이상이고, 기존주택이 모두 단독주택이면 10호 이상, 연립주택 · 다세대주택이면 20세대 이상(혼합인 경우 20채 이상)이어야 한다.

자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 시장 · 군수, 토지주택공사, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사 등과 공동으로 시행할 수 있다. 다만, 자율주택정비사업으로 임대주택을 공급하는 경우에는 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 동법 시행령에 따른 정비사업 대상 지역의 요건에 해당하지 않는 지역에서도 사업을 시행할 수 있다. 또한, 사업시행계획인가를 받은 후에 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 방법으로 시행한다.

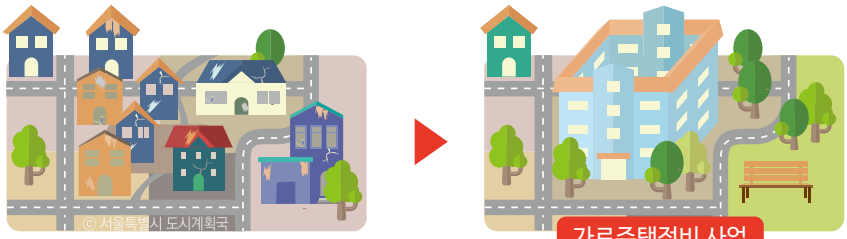
자율주택정비사업으로 건설하는 건축물은 지방건축위원회의 심의를 거쳐 「건축법」에 따른 대지의 조경기준, 건폐율 산정기준, 대지안의 공지기준, 건축물의 높이 제한, 부대시설 및 복리시설의 설치기준 등을 완화하여 적용할 수 있다.

관련법규 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조(정의), 제16조(소규모주택정비사업의 시행방법), 제17조(소규모주택정비사업의 시행자), 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)
「동법 시행령」 제3조(소규모주택정비사업 대상 지역)

관련용어 빈집정비사업, 소규모주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업

089-2
가로주택정비사업

가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 정비사업 유형



노후 불량주택지역

가로주택정비사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 유형 중 하나로서, 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업이다.

2012년 「도시 및 주거환경정비법」 개정 시 주거환경관리사업과 함께 정비사업의 한 유형으로 처음 도입되었다가, 2018년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 제정과 함께 소규모주택정비사업의 한 유형으로 이관되었다.

사업대상 지역은 면적 1만㎡ 이하이고, 노후·불량건축물 수가 전체 건축물의 2/3 이상이며, 기존주택이 모두 단독주택이면 10호 이상, 공동주택이면 20세대 이상(혼합인 경우 20채 이상)인 지역 또는 가로구역에 해당한다.

가로주택정비사업은 조합이 직접 시행하거나, 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행할 수 있다. 만약 조합 또는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받으면 시장·군수, 토지주택공사, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사 등과 각각 공동으로 시행할 수 있다. 또한, 가로구역의 전부 또는 일부에서 사업시행계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행한다.

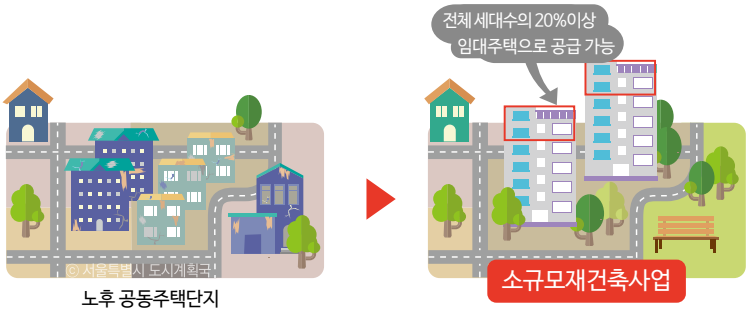
가로주택정비사업으로 건설하는 건축물은 지방건축위원회 심의를 거쳐 「건축법」에 따른 대지의 조경기준, 건폐율 산정기준, 대지 안의 공지기준 및 건축물의 높이 제한, 부대시설 및 복리시설의 설치기준 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 단지안의 시설 설치기준을 완화하여 적용할 수 있다.

관련법규 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조(정의), 제16조(소규모주택정비사업의 시행방법), 제17조(소규모주택정비사업의 시행자), 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)
「동법 시행령」 제3조(소규모주택정비사업 대상 지역)

관련용어 가로구역, 빈집정비사업, 소규모주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모재건축사업

089-3
소규모재건축사업

정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 정비사업 유형



노후 공동주택단지

소규모재건축사업이란 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업이다. 가로주택정비사업, 자율주택정비사업과 함께 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 유형 중 하나이다.

사업대상 지역은 「도시 및 주거환경정비법」의 주택단지로서 면적이 1만㎡ 미만이고, 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 2/3 이상이고 기존주택의 세대수가 200세대 미만인 지역에 해당한다.

소규모재건축사업은 조합이 직접 시행하거나, 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행할 수 있다. 만약 조합 또는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받으면 시장·군수, 토지주택공사, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사 등과 각각 공동으로 시행할 수 있다. 또한, 소규모재건축사업은 사업시행계획에 따라 주택, 부대·복리시설, 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법으로 시행한다.

소규모주택정비사업구역 안의 건축물 또는 대지의 일부에 정비기반시설, 공동이용시설, 「주택법」에 따른 복리시설을 설치하는 경우에는 해당 용도지역에 적용되는 용적률에 그 시설에 해당하는 용적률을 더한 범위 안에서 조례로 따로 정하는 용적률을 적용할 수 있다.

관련법규 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조(정의), 제16조(소규모주택정비사업의 시행방법), 제17조(소규모주택정비사업의 시행자), 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)
「동법 시행령」 제3조(소규모주택정비사업 대상 지역)

관련용어 빈집정비사업, 소규모주택정비사업, 가로주택정비사업, 자율주택정비사업

090
수도권정비계획

**수도권에 과도하게 집중된 인구와 산업을 적정하게 배치하도록 유도하여,
수도권의 질서를 확보하고 균형 있는 발전을 위한 종합적인 정비계획**



수도권정비계획은 수도권의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획, 그 밖의 다른 법령에 따른 토지 이용계획 또는 개발계획 등에 우선하며 그 계획의 기본이 된다. 수도권의 범위는 서울특별시와 그 주변 지역인 인천광역시와 경기도를 말하며, 중앙행정기관의 장이나 서울특별시장 · 광역시장 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 자치구의 구청장 등 관계 행정기관의 장은 수도권정비계획에 따라 토지이용계획이나 개발계획 등을 수립 · 시행하여야 한다.

수도권정비계획은 중앙행정기관의 장과 서울특별시장 · 광역시장 또는 도지사의 의견을 들어 국토교통부장관이 수립하며, 수도권정비위원회의 심의를 거친 후 국무회의의 심의와 대통령의 승인을 받아 결정된다.

수도권정비계획의 내용은 다음과 같다.

1. 수도권 정비의 목표와 기본 방향에 관한 사항
2. 인구와 산업 등의 배치에 관한 사항
3. 권역의 구분과 권역별 정비에 관한 사항
4. 인구집중유발시설 및 개발사업의 관리에 관한 사항
5. 광역적 교통시설과 상하수도 시설 등의 정비에 관한 사항
6. 환경 보전에 관한 사항
7. 수도권 정비를 위한 지원 등에 관한 사항
8. 제1호부터 제7호까지의 사항에 대한 계획의 집행 및 관리에 관한 사항
9. 그 밖에 수도권 정비에 관한 사항

수도권정비계획이 수립되면 중앙행정기관의 장 및 시 · 도지사는 수도권정비계획을 실행하기 위한 소관별 추진 계획을 수립하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

권역의 구분 및 범위

수도권정비계획에서 구분되는 권역은 다음과 같다.

1. 과밀억제권역 : 인구와 산업이 지나치게 집중되었거나 집중될 우려가 있어 이전하거나 정비할 필요가 있는 지역
2. 성장관리권역 : 과밀억제권역으로부터 이전하는 인구와 산업을 계획적으로 유치하고 산업의 입지와 도시의 개발을 적정하게 관리할 필요가 있는 지역
3. 자연보전권역 : 한강 수계의 수질과 녹지 등 자연환경을 보전할 필요가 있는 지역

구분	대상 범위
과밀억제권역	서울특별시, 인천광역시(일부 제외), 의정부시, 구리시, 남양주시(일부 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부 제외)
성장관리권역	인천광역시(일부 해당), 동두천시, 안산시, 오산시, 평택시, 파주시, 남양주시(일부 해당), 용인시(일부 해당), 연천군, 포천시, 양주시, 김포시, 화성시, 안성시(일부 해당), 시흥시 중 반월특수지역
자연보전권역	이천시, 남양주시(일부 해당), 용인시(일부 해당), 가평군, 양평군, 여주시, 광주시, 안성시(일부 해당)

권역의 구분 및 범위

과밀억제권역 및 성장관리권역에서는 대통령령으로 정하는 학교, 공공 청사, 연수 시설, 그 밖의 인구집중유발시설의 신설 또는 증설이 제한되며, 자연보전권역에서는 택지 · 공업 용지 · 관광지 등의 조성을 목적으로 하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 종류 및 규모 이상의 개발사업과 학교, 공공 청사, 업무용 건축물, 판매용 건축물, 연수 시설, 그 밖의 인구집중유발시설의 신설 또는 증설이 제한된다.

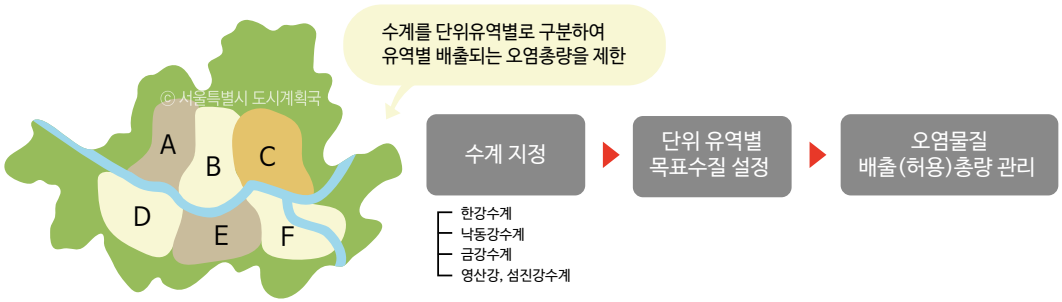
관련법규 「수도권정비계획법」 제1조(목적), 제2조(정의), 제3조(다른 계획 등과의 관계), 제4조(수도권정비계획의 수립), 제6조(권역의 구분과 지정), 제7조(과밀억제권역의 행위 제한), 제8조(성장관리권역의 행위 제한), 제9조(자연보전권역의 행위 제한)
「동법 시행령」 제2조(수도권에 포함되는 서울특별시 주변 지역의 범위), 제9조(권역의 범위) [별표 1] '과밀억제권역 · 성장관리권역 및 자연보전권역의 범위'

관련용어 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역

부 록 Ⅰ-2. 수도권정비계획

091
수질오염총량제

수계의 단위유역별로 목표수질 한도 내에서 오염물질 배출총량을 할당하여 관리하는 제도



수질오염총량제는 수계를 단위유역으로 나누고, 단위 유역별로 목표수질을 설정한 후 설정된 목표수질을 달성하고 유지할 수 있도록 오염물질의 배출(허용)총량을 정하여 관리하는 제도이다.

1990년에 현행 「환경보전법」에서 수질보전관리조항을 분리하여 「수질환경보전법」이 제정되면서 수질오염총량제가 도입되었고 현재는 「수질환경보전법」이 개정된 「수질 및 수생태계에 보전에 관한 법률」에 의해 시행되고 있다. 기존 「환경보전법」의 배출허용기준에 의한 농도규제방식은 지역의 환경적 특성, 오염원의 밀집도의 차이 등을 고려할 때 수질개선 관리의 한계가 있으므로, 보다 과학적이고 효율적이면서 수질과 관련된 각 주체들의 책임을 강화하는 규제방식이 필요하여 수질오염총량제가 도입되었다.

환경부장관은 다음지역에 대해 오염총량관리지역의 지정을 통해 수계영향권별로 배출되는 수질오염물질을 총량으로 관리할 수 있다(다만, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 및 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」의 적용을 받는 지역의 경우에는 4대강수계법의 해당 규정에서 정하는 바에 따르고, 「해양환경관리법」에 따라 오염총량규제가 실시되는 지역의 경우에는 「해양환경관리법」의 해당 규정에서 정하는 바에 따름).

1. 수질 및 수생태계의 목표기준 달성 여부를 평가한 결과 그 기준을 달성·유지하지 못한다고 인정되는 수계의 유역에 속하는 지역
2. 수질오염으로 주민의 건강·재산이나 수생태계에 중대한 위해를 가져올 우려가 있다고 인정되는 수계의 유역에 속하는 지역

환경부장관은 오염총량관리지역의 수계 이용상황 및 수질상태 등을 고려하여 수계구간별로 오염총량관리의 목표가 되는 수질을 정하여 고시하고, 그 목표가 되는 수질을 달성·유지하기 위하여 오염총량관리에 관한 기본방침을 수립하여 관계 시도지사에 통보한다. 시·도지사는 오염총량관리기본방침에 따라 오염총량관리기본계획을 수립하여 환경부장관의 승인을 얻어야 한다.

관련법규 「수질 및 수생태계에 보전에 관한 법률」 제4조(수질오염물질의 총량관리), 제4조의2(오염총량목표수질의 고시·공고 및 오염총량관리기본방침의 수립), 제4조의3(오염총량관리기본계획의 수립 등)

관련용어 점오염원, 비점오염원

092
수치지도

지표면 · 지하 · 수중 및 공간의 위치와 지형 · 지물 및 지명 등의 각종 지형공간정보를 전산시스템을 이용하여 일정한 축척에 따라 디지털 형태로 나타낸 것



수치지도란 위치정보와 공간정보를 전산시스템을 활용하여 디지털형태로 수치화한 지도로 다양한 저장매체(CD, DVD, 하드디스크 등)에 저장할 수 있는 전자지도이다. 우리가 일상생활에서 활용하는 도로지도, 관광안내도 등은 대부분의 지도들이 바로 수치지도를 기본으로 제작된 지도이다.

수치지도의 도엽코드 및 도곽의 크기는 수치지도의 위치검색, 다른 수치지도와의 접합 및 활용 등을 위하여 경위도를 기준으로 분할된 일정한 형태와 체계로 구성하여야 한다.

수치지도를 작성하는 경우에는 미리 작성목적에 따른 타당성과 기존 수치지도 등과의 중복여부를 조사하고, 자료의 취득방법, 수치지도의 표현방법, 품질검사 및 활용 등에 대한 세부적인 계획을 수립하여야 한다.

수치지도 작성을 위한 자료의 취득방법은 다음과 같다.

1. 사진 또는 영상정보를 이용한 자료의 취득
2. 측량기기를 이용한 현지측량
3. 지형 · 지물의 속성, 지명, 행정경계 등을 취득하기 위한 현지조사
4. 기존에 제작된 지도를 이용한 자료의 취득
5. 그 밖에 국토지리정보원장이 필요하다고 인정하는 방법

수치지도에 표현하는 지형 · 지물은 도형 또는 기호 등의 형태로 나타나도록 하며, 각각의 지형 · 지물에 대한 정보는 별도의 속성파일로 작성하여 나타내거나 수치지도상에 직접 문자 또는 숫자로 나타내야 한다.

관련법규 「수치지도 작성 작업규칙」 제2조(정의), 제5조(도엽코드 및 도곽의 크기), 제7조(작업계획의 수립), 제8조(자료의 취득), 제9조(지형공간정보의 표현)

관련용어 수치지도1.0, 수치지도2.0, 좌표계, 좌표, 도곽, 도엽코드, 속성, 연속지적도, 지리정보시스템

093
스마트도시(Smart City)

도시의 경쟁력과 삶의 질의 향상을 위하여 건설·정보통신기술 등을 융·복합하여 건설된 도시기반시설을 바탕으로 다양한 도시서비스를 제공하는 지속가능한 도시



스마트도시는 도시의 경쟁력과 삶의 질의 향상을 위해 건설·정보통신기술 등을 융·복합하여 건설된 도시기반시설을 바탕으로 다양한 도시서비스를 제공하는 지속가능한 도시를 말한다.

우리나라에서는 2008년 「유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률」을 제정하여 스마트도시와 관련한 정책을 최초로 추진한 바 있다. 그러나 유비쿼터스라는 용어가 국민들이 이해하기 쉽지 않고, 일정 규모 이상의 신도시에만 해당되어 기성시가지에서는 적용이 힘들다는 문제가 제기됨에 따라 2017년 9월 「스마트도시의 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」로 법령명을 변경하면서 최초로 스마트도시라는 용어가 법률에 의해 정의되었다.

이 법에 따라 국토교통부장관은 스마트도시의 효율적인 조성·관리·운영 등을 위해 5년 단위로 스마트도시종합계획을 수립하여야 하고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수는 그 관할 구역을 대상으로 스마트도시계획을 수립하도록 정하고 있다.

또한, 스마트도시계획에 따라 스마트도시서비스를 제공하기 위하여 스마트도시기반시설, 건축물, 공작물 등을 설치·건축·구축·정비·개량 및 공급·운영하는 스마트도시건설사업에 대한 내용을 규정하고 있다.

또한, 국토교통부장관은 스마트도시서비스 및 스마트도시기술의 개발과 육성을 지원하고, 선도적 스마트도시를 구현하기 위하여 스마트도시 국가시범도시를 지정할 수 있다. 2020년 현재 '세종특별자치시 5-1 생활권'과 '부산광역시 에코델타시티'가 스마트시티 국가시범도시로 지정되었다.

유비쿼터스 도시(Ubiquitous City)

유비쿼터스(ubiquitous)는 물이나 공기처럼 시공을 초월해 "언제 어디에나 존재한다."라는 뜻의 라틴어 유비크(ubique)에서 유래된 용어로, 사용자가 컴퓨터나 네트워크를 의식하지 않고도 장소에 상관없이 자유롭게 네트워크에 접속할 수 있는 환경을 말한다.

유비쿼터스도시란 이러한 유비쿼터스의 개념에 도시계획적 관점을 혼합한 개념이다. 정보통신기술의 발달에 따른

유비쿼터스기술을 기반시설 등에 결합시켜 도시의 주요 기능 정보를 서로 연계한 유비쿼터스도시서비스를 언제 어디서나 제공하는 도시를 말한다. 간단하게 유시티(U-city)라고도 한다.

이러한 유비쿼터스도시 개념은 주로 공공의 주도 아래 화성 동탄, 파주 운정, 대전 도안, 인천 송도 등의 신도시에서 실현된 바 있다.

관련법규 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조(정의), 제4조(스마트도시종합계획의 수립 등), 제8조(스마트도시계획의 수립 등)
「(구)유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률」 제2조(정의)

관련용어 유비쿼터스도시, 유시티, 신도시

094
신도시주의(New Urbanism)

1980년대 무분별한 도시확산으로 인한 문제점들을 해결하기 위한 대안으로서 미국에서 발생한 새로운 도시계획 이론



신도시주의(New Urbanism)는 도시의 사회문제가 무분별한 도시확산과 밀접한 관계가 있으며 이러한 사회문제를 해결하기 위해 도시개발에 대한 근본적 접근 방법의 전환이 필요하다는 인식에서 출발한 도시계획이론이다.

미국의 개발원칙을 체계적으로 변화시키는 것을 목적으로 1993년 10월 버지니아주 알렉산드리아에서의 모임에서 비롯되어 순수 전문가 조직체가 아닌 서로 다른 분야의 설계전문가와 공공 및 민간의 정책 결정권자, 도시설계나 도시계획에 관심을 가지는 시민들의 연합체로서의 신도시주의 협회가 구성되었다.

이러한 신도시주의 운동을 체계적으로 전개하기 위하여 공공정책, 개발행위, 도시계획과 설계를 이끌고자 하는 신도시주의 헌장(27개조)을 수립하여 기본원칙을 제시하였다.

신도시주의 헌장에서는 크게 3가지의 권역(대도시권 및 시가지규모차원, 근린주구차원, 개별건축물차원)으로 나눠 접근하고 있다.

기본적인 원칙 사항으로서 근린주구는 용도와 인구에 있어서 다양하여야 하며, 커뮤니티 설계에 있어서 보행자와 대중교통을 중요하게 다루며, 복합적인 토지이용을 추구하여야 한다. 또한 도시와 타운은 어디서든지 접근할 수 있으면서 물리적으로는 공공공간과 커뮤니티 시설로 형태를 갖추면서 도시적 장소는 그 지역의 역사와 문화 등 지역적 특성과 관행을 존중하도록 강조하고 있다. 결국 뉴어바니즘은 기존 도시에 대한 반성을 통해 도시를 재구성, 인간과 환경 중심의 공간으로 되살리는 새로운 운동이다.

근린주구(近隣住區, neighborhood unit)

미국의 건축가이며 도시계획가인 미국의 페리(C. A. Perry)가 1929년 제안한 주거단지계획 개념으로서, 어린이 놀이터, 상점, 교회당, 학교와 같이 주민생활에 필요한 공공시설의 기준을 마련하고자 초등학교 도보권을 기준으로 설정된 단위 주거 구역을 말한다.

이러한 근린주구 조성을 위하여 페리는 6가지 계획원칙을 제시하였다.

1. **규모** : 주거단위는 하나의 초등학교 운영에 필요한 인구 규모를 가져야 하고 면적은 인구밀도에 따라 달라진다.
2. **주구의 경계** : 주구내 통과교통을 방지하고 차량을 우회시킬 수 있는 충분한 넓이의 간선도로로 계획한다.
3. **오픈스페이스** : 주민의 욕구를 충족시킬 수 있도록 계획된 소공원과 레크레이션 체계를 갖춘다.
4. **공공시설** : 학교와 공공시설은 주구 중심부에 적절히 통합 배치한다.
5. **상업시설** : 주구내 인구를 서비스할 수 있는 적당한 상업시설을 1개소 이상 설치하되, 인접 근린주구와 면해 있는 주구 외곽의 교통집중 지역에 배치한다.
6. **내부도로체계** : 순환교통을 촉진하고 통과교통을 배제하도록 일체적인 가로망으로 계획한다.

관련용어 근린주구, 지속가능한 개발, 스마트성장, 압축도시

095
실버타운(Silver Town)

은퇴한 고령자들이 집단적 또는 단독적으로 거주가 가능하도록 주거 및 휴양·여가시설, 노인용 병원, 커뮤니티센터 등 서비스 기능을 갖춘 노인주거단지



실버타운이라는 단어는 흰 머리카락을 비유하여 노인들과 관련된 산업을 표현하기 위하여 일본에서 만든 실버산업의 실버(Silver)와 영어단어 타운(Town)을 합성한 것이다. 실버타운의 종류는 입지유형에 따라 도시형, 도시근교형, 휴양지형 등으로 구분되며, 주거유형 기준으로 단독주거형, 공동주거형으로도 구분된다.

실버타운 개발사업은 단지 및 시설 건설을 통한 분양·임대사업측면 보다는 시설의 운영·관리 등 서비스 산업의 특징을 가지고 있으므로 서비스 기능은 그 수요자가 필요시설을 선택할 수 있도록 다양해야 하며, 따라서 이러한 시설들을 체계적으로 관리·운영할 수 있는 운영수단과 다양한 프로그램이 필요하게 된다.

노인주거복지시설

노인주거복지시설의 입소대상·입소절차·입소비용 및 임대 등에 관하여 「노인복지법 시행규칙」에 따른다.

가. 양로시설 : 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

나. 노인공동생활가정 : 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

다. 노인복지주택 : 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

실버산업

고령화 사회의 도래와 함께 노인층의 수요에 대응하여 상품·서비스를 제조·판매하거나 제공하는 것을 목적으로 하는 산업을 말한다.

관련법규 「노인복지법」 제32조(노인주거복지시설)

관련용어 노인주거복지시설, 실버산업

096
썬큰가든(Sunken Garden)

도심의 빌딩이나 광장 등의 지하공간에 채광이나 개방성 등을 확보하기 위해 상부를 개방하여 조성한 공원



썬큰가든은 건축에 따른 공간창출 방식의 하나로 도심 자동차 교통량의 증가로 인한 교통소음 등을 방지하면서 폐쇄적인 지하공간에 채광 및 개방감을 부여함으로써 지하공간의 불리한 조건을 고급스럽게 개선한 공간을 제공한다.

썬큰가든의 대표적 사례로서는 뉴욕시의 록펠러 센터를 들 수 있다. 록펠러 센터는 뉴욕을 대표하는 명소로 유명하며 영화 '러브스토리'의 배경이 되기도 하였다. 우리나라의 경우에는 삼성동 COEX의 썬큰가든이 대표적인 사례이다.

도심에서 이러한 썬큰가든이 건축용어로 일반화되면서 국립국어원에서 썬큰가든을 의미하는 순 우리말로 '뜨락정원'이 선정된 바 있다.

관련용어 공지, 공개공지

097
압축도시(Compact City)

도시 내부의 고밀복합개발을 통해 토지이용의 효율성과 자연환경의 보전을 동시에 추구하는 도시 모델



압축도시란 도시 내부를 고밀복합개발함으로써 토지이용의 효율성과 자연환경의 보전을 동시에 추구하는 도시 모델을 말한다. 도시 내부의 복합적인 토지이용, 대중교통의 효율적 구축을 통한 대중교통수단의 이용 촉진, 도시외곽 및 녹지지역의 개발 억제, 도시정체성을 유지하기 위한 역사적인 문화재의 보전 등을 포함하는 개념이다.

20세기 중반, 자동차의 대중화로 도시의 외적 팽창이 진행되면서 중산층 거주지의 교외화, 도심공동화 현상과 inner-city 문제, 도시 외곽의 무분별한 환경 파괴 등 복합적인 문제들이 고착되었다. 이러한 상황에서 유럽의 여러 나라는 지속가능한 개발을 지향하는 압축도시의 실현을 도시정책 목표로 설정하였다. 유럽연합(EU)은 도시문제의 해결과 환경정책의 의 하나로 압축도시를 지향하고 있다.

이러한 압축도시 개념은 미국의 신도시주의와 영국의 어반빌리지 사례에서 구체화되었고, 현재 세계 각국의 국가정책에 영향을 미치고 있다.

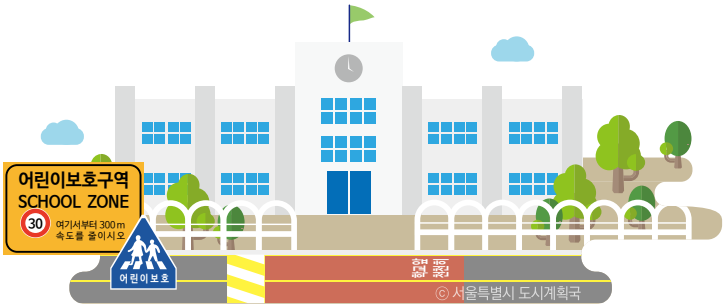
지속가능한 개발(Sustainable Development)

지속가능한 개발이란 국제연합(UN)의 세계환경개발위원회인 브룬트란트위원회가 1987년에 발표한 『우리들 공동의 미래(Our Common Future)』라는 보고서에서 처음 등장한 개념이다. 이 보고서는 지속가능한 개발을 "미래 세대의 욕구를 충족시킬 능력을 저해하지 않으면서 현재 세대의 욕구를 충족시키는 개발"로 정의하고 있다. 최근 국제연합(UN)은 2016년부터 2030년까지 시행되는 지속가능발전목표(Sustainable Development Goals, SDGs)를 발표한 바 있다.

관련용어 신도시주의, 전원도시, 중심업무지구(CBD), 대중교통지향형 개발(TOD), 직주근접, 지속가능한 개발

098
어린이 보호구역

교통사고의 위험으로부터 어린이를 보호하기 위해 자동차 등의 통행속도를 제한하는 구역



어린이 보호구역(School Zone)은 시장 등이 관할 지방경찰청장 또는 경찰서장과 협의하여 유치원, 초등학교, 특수학교, 어린이집, 학원 등의 주출입문을 중심으로 반경 300m 이내 도로의 일정구간에 지정한다. 주변 지역의 교통여건 및 효과성 등을 고려하여 반경 500m 이내의 도로에 대해서도 지정할 수 있다.

구역 안에서는 자동차 등과 노면전차의 통행속도가 시속 30㎞ 이내로 제한된다. 지방경찰청장 또는 경찰서장은 구간별·시간대별로 운행속도를 제한하거나 자동차의 통행이나 주·정차를 금지하거나 이면도로를 일방통행로로 지정·운영할 수 있다. 또한, 보호구역 안에서 오전 8시부터 오후 8시까지 범칙행위를 하는 자에게 범칙금을 부과할 수 있다.

최근 어린이 보호구역에서 발생한 교통사고 이후 어린이 보행안전 확보에 대한 여론이 높아짐에 따라, 어린이 보호구역 내 신호등과 과속단속카메라 설치 의무화 등을 담은 「도로교통법」 개정안과, 어린이보호구역 내 안전운전 의무 부주의로 사고를 일으킨 가해자를 가중 처벌하는 내용의 「특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률」 개정안이 2020년 3월 시행되었다.

관련법규 「도로교통법」 제12조(어린이 보호구역의 지정 및 관리)
「동법 시행령」 제93조(범칙행위의 범위와 범칙금액)
「어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」 제3조(보호구역의 지정), 제9조(보호구역에서의 필요한 조치)
「특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률」 제5조의13(어린이 보호구역에서 어린이 치사상의 가중처벌)

관련용어 교육환경보호구역

099
역도시화

도시에서 비도시지역으로의 인구 전출이 전입을 초과하여 도시의 상주인구가 감소하는 현상



역도시화(Counter Urbanization)는 도시에서 비도시지역으로 인구의 전출이 전입을 초과함으로써 도시의 상주인구가 감소하는 현상을 말한다. 즉, 도시의 쇠퇴를 의미하며 유턴(U-turn) 현상이라고도 한다.

일반적으로 도시화는 3단계로 진행되는데 도시화 -교외화 - 역도시화의 순이며, 여기에서 역도시화는 도시화의 가장 마지막 단계로서 도시의 위기 단계라고 할 수 있다.

역도시화는 도시의 중심부와 교외를 포함한 도시권 전체의 인구가 감소하기 시작하는 도시쇠퇴 단계이다. 역도시화가 일어나는 도시는 인구 감소와 노령화, 학교와 복지시설 등 공공시설의 유휴화, 도심 슬럼가 형성 등으로 도시가 쇠퇴하고 황폐해지는 등 도시문제의 성격도 달라진다.

이러한 도시문제를 방지하기 위해 국가 및 지방자치단체는 도심재개발을 통해 도시의 환경을 개선 및 정비하고, 도시로 인구나 일자리를 다시 집중시키는 등의 정책적 노력을 기울인다.

관련용어 베드타운

100
역세권

역을 중심으로 그 주변에 형성된 다양한 상업 및 업무활동이 이루어지는 일단의 지역



역세권은 일반적으로 철도역과 관련 철도시설 및 그 주변지역을 포함하는 일단의 지역을 의미하며, 보다 넓게는 지하철, 버스 등 대중교통이 편리한 지역을 중심으로 그 주변에 형성된 다양한 상업 및 업무활동이 이루어지는 일단의 지역으로 취급하고 있다.

도시에서 역은 일상적 교통수단으로서 큰 비중을 차지한다. 뿐만 아니라 역은 대체로 접근성이 높고 유동인구가 집중되는 장소로서 상업, 업무, 숙박, 주거 등 여러 가지 복합적인 성격을 가지게 된다.

따라서 역을 중심으로 그 주변에 형성되는 역세권은 사람과 물자를 운송하는 교통의 결절지로서 시민들에게 다양한 서비스와 편의를 제공하기에 적합한 공간이 된다. 여러 가지 기능을 수행할 수 있는 복합형 시가지가 형성되고, 지하공간을 포함하는 다차원적 개발 양상을 보이게 된다.

압축도시(Compact City) 개념의 도입으로 도심의 고밀복합개발을 통한 친환경적인 직주근접형 도시에 대한 관심이 높아짐에 따라 역세권은 더욱 주목받는 개발대상지역이 되었다.

직주근접

대도시의 경우 교통의 발달과 도심의 과밀로 인한 지가상승으로 인해 직장은 도심에 두고 주거지를 외곽으로 이전하는 경향을 보이게 된다. 하지만 이러한 직주분리는 도심공동화, 출퇴근 소요시간의 장기화 등의 불편을 초래함에 따라 최근에는 직주근접 개념이 주목받고 있다.

역세권의 범위

구체적인 역세권의 범위는 각 법률 또는 기준에 따라서 다음과 같이 조금씩 다르게 정의하고 있다.

법령 / 기준	역세권 정의	해당 사업
역세권의 개발 및 이용에 관한 법률	· 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전 기본법」, 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역과 인근의 다음의 철도시설 및 그 주변 지역 중 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 지정한 지역 가. 철도운영을 위한 건축물·건축설비 나. 철도차량 및 선로를 보수·정비하기 위한 선로보수기지, 차량정비기지, 차량유치시설 다. 철도역 등 철도시설의 개발에 따라 설치·이전·폐지가 필요한 철도의 선로 및 선로에 부대되는 시설	역세권 개발사업
서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례	· 지구단위계획구역으로서 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(승강장 기준으로 개통예정역 포함)의 각 승강장 경계로부터 350m 이내의 지역 · 다만, 역의 승강장 위치가 도로의 선형과 일치하지 않은 경우에는 역의 각 승강장 경계 및 출입구로부터 350m 이내에서 서울특별시장이 해당 역과 범위를 별도로 정할 수 있다.	역세권 청년주택 사업
서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례	· 대중교통 이용이 편리한 역 주변 지역으로서 보행으로 쉽게 접근할 수 있어 도시 활동이 집중되었거나 집중시킬 필요가 있는 일단의 지역으로 지하철, 국철 및 경전철 등의 역(사업계획 또는 실시계획 승인받은 개통예정역 포함)의 승강장 경계로부터 반경 250m 이내 지역을 중심으로 한 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)	역세권 활성화 사업
서울특별시 역세권 공공임대주택 건립 및 운영 기준	· 보행접근이 가능하고 대중교통이용이 편리한 지하철, 국철 및 경전철 등의 모든 개통된 역(사용승인시점에 개통예정역 포함)의 승강장 경계로부터 500m 이내의 일단의 지역 · 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m 이내의 범위로 하고, 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m에서 500m 이내의 범위 ※ 2022년 12월까지 한시적으로 1차 역세권의 범위를 역승강장 경계로부터 350m이내로 한다.	역세권 공공임대주택 사업

관련법규 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의)
「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준」 1-3-2

관련용어 직주근접, 압축도시, 압축도시, 대중교통지향형 개발(TOD), 복합용도개발(MXD)

101
연면적

하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계



연면적은 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 「건축법」에 의해 정의되고 있다. 여기에서 바닥면적이란 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽이나 기둥 등의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말하며 그 산정기준은 「건축법 시행령」에서 더욱 자세히 정하고 있다.

연면적에는 원칙적으로 모든 층의 바닥면적이 포함된다. 예를 들어, 지하 1층, 지상 3층인 건축물이 있다고 할 때 각 층의 바닥면적이 300㎡이라고 하면 이 건축물의 연면적은 1,200㎡이다.

다만, 용적률을 산정을 위한 연면적에는 지하층, 지상층의 주차공간, 초고층 건물 및 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역, 건축물의 경사지붕 아래 설치하는 대피공간의 면적은 제외한다. 또한 하나의 대지 안에 두 개 이상의 건축물이 있을 때에는 각 동의 연면적의 합계를 적용한다.

관련법규 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법)

관련용어 용적률, 대지면적, 건축면적, 바닥면적

102
열람공고

행정청이 행정사항에 대한 결정, 인가, 변경 등을 하려는 경우 이에 대한 주민의 의견을 듣기 위해서 관계서류 등을 열람할 수 있는 기간과 장소 등을 알리는 행위



행정용어로 열람이란 행정청의 행정사항에 대한 결정, 인가, 변경 등의 일반시민, 이해관계인의 의견을 듣기 위하여 일정기간 동안 관계서류 등을 공개하는 절차행위를 말한다. 열람공고는 이러한 열람의 주요 내용과 기간, 장소 등을 널리 알리는 행위를 말한다.

도시계획의 결정, 인가, 변경은 경우에 따라 개인의 재산권 또는 사회에 다양한 영향을 미칠 수 있으므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 도시관리계획을 입안하는 경우 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요하는 사항이나 일부 경미한 사항 외에는 열람공고를 통한 주민의 의견청취를 의무화하고 있다.

도시관리계획의 경우 열람공고를 통해 의견이 제출되면 의견의 반영 여부를 60일 이내에 의견 제출자에게 통보하여야 한다. 만약, 반영된 의견이 중요한 사항일 경우에는 재열람공고를 하여 다시 의견청취 절차를 거쳐야 한다.

도시계획과 관련된 열람공고 및 주민의견청취에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 뿐만 아니라 「도시 및 주거환경정비법」 등 다른 법률에서도 그 방법과 기간을 별도로 정하고 있다.

특히, 2006년 시행된 「토지이용규제 기본법」에서는 토지이용에 대한 제한의 투명성을 높이기 위해 법률에 의한 행위제한을 포함하는 지역 · 지구를 지정하려는 경우에는 해당 법령에서 별도로 명시하지 않더라도 반드시 지역 · 지구의 지정에 대한 열람공고 및 주민의견청취를 하도록 의무화하고 있다.

도시계획사항의 열람공고 기간과 방법

도시계획사항	기간	열람방법
도시관리계획 입안, 기반시설부담구역의 지정·변경, 기반시설 부담계획	14일 이상	· 해당 특별시·광역시·시·군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 2개 이상의 일간신문과 해당 특별시·광역시·시·군의 인터넷 홈페이지 등에 공고
도시계획시설 실시계획인가	14일 이상	· 국토교통부장관 : 관보나 전국을 보급지역으로 하는 일간신문에 게재 · 시·도지사 : 해당 시·도의 공보나 해당 시·도의 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 게재
도시·주거환경정비기본계획 수립 및 변경	14일 이상	· 해당 지방자치단체의 공보 등에 공고
정비계획의 수립 및 정비구역 지정	30일 이상	· 해당 지방자치단체의 공보 등에 공고
정비사업의 사업시행인가 및 사업시행계획서 작성	14일 이상	· 해당 지방자치단체의 공보 등에 공고 · 토지등소유자에게 공고내용을 통지
토지이용규제 기본법에 의한 열람공고	14일 이상	· 해당 특별시, 광역시·특별자치도, 시·군의 지역을 보급 지역으로 하는 2개 이상의 일간신문과 그 지방자치단체의 게시판 및 홈페이지에 공고

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)
「동법 시행령」 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)
「토지이용규제 기본법」 제8조(지역·지구등의 지정 등)

관련용어 공람공고, 도시·군관리계획

103
오피스텔

숙식을 할 수 있도록 한 업무시설



오피스텔은 업무를 주로 하되, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물을 말한다. 「건축법 시행령」에 따른 용도별 건축물의 종류 중에서 업무시설 내 일반업무시설에 해당한다.

오피스텔은 주택이 아닌 업무시설이기 때문에 주택에서는 일반적으로 가능한 여러 가지 시설 측면에서 제약이 있다. 예를 들어, 세대별 발코니를 설치할 수 없으며 전용면적이 85㎡ 이상인 경우 바닥 난방을 설치할 수 없다. 국토교통부가 정하는 세부적인 오피스텔의 건축기준은 다음과 같다.

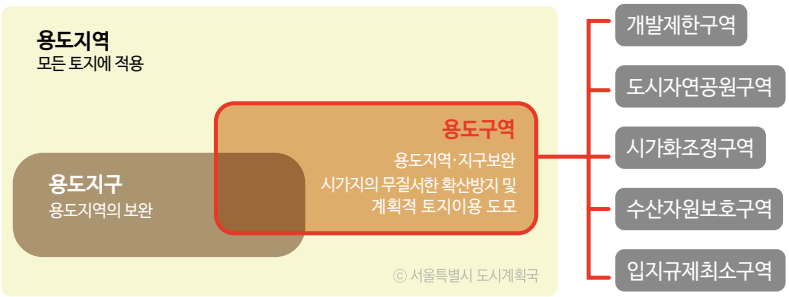
1. 각 사무구획별 노대(발코니)를 설치하지 아니할 것
2. 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 오피스텔의 전용출입구를 별도로 설치할 것(지상층 연면적 3천㎡ 이하인 건축물은 제외). 다만, 단독주택 및 공동주택을 복합으로 건축하는 경우에는 전용출입구를 설치하지 않을 수 있다.
3. 사무구획별 전용면적이 85㎡를 초과하는 경우 온돌 · 온수온돌 또는 전열기 등을 사용한 바닥난방을 설치하지 아니할 것
4. 전용면적의 산정방법은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 하고, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외한다. 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남는 외벽면적은 공용면적에 가산한다.
   가. 복도 · 계단 · 현관 등 오피스텔의 지상층에 있는 공용면적
   나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층 · 관리사무소 등 그 밖의 공용면적

관련법규 「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류
「오피스텔 건축기준」 제2조(오피스텔의 건축기준)

관련용어 건축물의 용도, 건축물의 용도변경, 공동주택, 준주택

104
용도구역

시가지의 무질서한 확산방지, 계획적·단계적 토지이용 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위해 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화 또는 완화하는 지역



용도구역의 지정 및 변경에 관한 사항과 용도구역 안에서의 행위제한 사항 등은 각 소관 법에 따라 관리된다. 개발제한구역은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 도시자연공원구역은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 수산자원보호구역은 「수산자원관리법」, 시가화조정구역 및 입지규제최소구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 따른다.

용도구역의 유형

용도구역	지정권자	정 의
개발제한구역	국토교통부장관	도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되는 지역
도시자연공원구역	시·도지사, 대도시 시장	도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생이 양호한 산지의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되는 지역
시가화조정구역	시·도지사	도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 대통령령으로 정하는 기간 동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 지역
수산자원보호구역	해양수산부장관	수산자원을 보호·육성하기 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지
입지규제최소구역	도시·군관리계획의 결정권자	도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있다고 인정되는 지역

서울시의 경우에는 당초 용도구역 중 개발제한구역만 지정되어 있었으나, 2000년 7월 장기미집행 도시계획시설의 실효에 따라 해제 예정인 공원 등을 체계적으로 관리하여 서울의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가 · 휴식공간을 제공하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2에 따라 도시자연공원구역 68개소를 새롭게 지정한 바 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제38조(개발제한구역의 지정), 제38조의2(도시자연공원구역의 지정), 제39조(시가화조정구역의 지정), 제40조(수산자원보호구역의 지정), 제40조의2(입지규제최소구역의 지정 등)
「동법 시행령」 제83조(용도지역 · 용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등)

관련용어 용도지역, 용도지구, 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역, 입지규제최소구역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

104-1
개발제한구역

**도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여
도시민의 건전한 생활환경 및 도시의 개발을 제한하기 위해 지정하는 구역**



개발제한구역(Green Belt; GB)은 공간적 연속성 및 도시의 자족성 확보, 합리적인 토지이용 및 적정한 성장관리 등을 고려하여 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 국토교통부장관이 지정·변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.

1. 도시가 무질서하게 확산되거나 서로 인접한 도시가 시가지로 연결되는 것을 방지하기 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
2. 도시주변의 자연환경 및 생태계를 보전하고 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
3. 국가보안상 개발을 제한할 필요가 있는 지역
4. 도시의 정체성 확보 및 적정한 성장 관리를 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역

개발제한구역으로 지정된 지역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 도시계획사업을 할 수 없으며 경우에 따라 허가를 받은 행위 또는 사업만 가능하다.

개발제한구역에서의 행위제한은 주민의 재산권에 미치는 영향이 크기 때문에 관할 시·도지사는 해당 지역의 주민지원사업 등을 포함하는 개발제한구역관리계획을 5년 단위로 수립하여 개발제한구역을 종합적으로 관리해야 한다.

한편 시·도지사는 개발제한구역 내에 주민이 집단적으로 거주하는 지역으로서 지정기준에 부합하는 경우 취락지구로 지정할 수 있다. 취락지구에서는 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 규제를 완화하거나, 주거환경을 개선하고 기반시설을 정비하기 위한 취락지구 정비사업을 시행할 수 있다.

개발제한구역의 해제는 광역도시계획에 반영되어 있는 해제가 가능한 총량 범위 이내에서 개발수요 등을 고려하여 단계적으로 추진하여야 한다. 이 때 해제대상지역에 대한 개발계획 및 재원조달계획 등 활용방안 뿐만 아니라 주변 개발제한구역에 대한 관리방안 등을 종합적으로 검토하여야 한다.

개발제한구역은 1971년 7월부터 1974년 4월까지 8차례에 걸쳐 전국에 총 5,397㎢가 지정되어 유지되어 오다가, 2000년 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별법」 제정을 계기로 해제가 시작되었다.

서울시의 경우 25개 자치구 중 19개 구에 걸쳐 166.82㎢ 규모의 개발제한구역이 지정되었고 현재는 2019년 12월 기준으로 총 17.69㎢가 해제됨에 따라 서울시 행정구역 면적의 24.6%인 149.13㎢가 개발제한구역으로 관리되고 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조(개발제한구역의 지정)
「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제1조(목적), 제3조(개발제한구역의 지정 등), 제11조(개발제한구역관리계획의 수립 등), 제12조(개발제한구역에서의 행위제한), 제15조(취락지구에 대한 특례), 제16조(주민지원사업 등)
「동법 시행령」 제2조(개발제한구역의 지정 및 해제의 기준), 제25조(취락지구의 지정기준 및 정비), 제26조(취락지구 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 특례)
「개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립지침」 제2장 기본원칙

관련용어 용도구역, 취락지구, 토지의 형질변경, 지구단위계획, 도시·군계획사업, 전원도시

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

104-2
도시자연공원구역

도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생이 양호한 산지의 개발을 제한할 필요가 있는 경우 지정하는 구역



도시자연공원구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할, 죽목의 벌채, 물건의 적치 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획사업을 시행 할 수 없고, 법률에 규정된 행위의 경우에 한해 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수의 허가를 받아 시행할 수 있다.

도시자연공원구역으로 지정된 지역에서는 생태 보호를 위해 각종 행위가 엄격히 제한되므로 주민이 집단적으로 거주하는 지역은 취락지구로 지정하여 일부 행위를 허용하고 있다.

도시자연공원구역의 지정으로 인해 토지를 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저하게 감소된 토지 또는 해당 토지의 사용 및 수익이 사실상 불가능한 토지(매수대상토지) 소유자의 재산권 보장을 위해서 토지소유자가 해당 도시자연공원구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수에게 토지매수를 청구할 수 있도록 하고 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2(도시자연공원구역의 지정)
「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제26조(도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준), 제27조(도시자연공원구역에서의 행위 제한), 제28조(취락지구에 대한 특례), 제29조(토지매수의 청구)
「동법 시행령」 제25조(도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준)

관련용어 용도구역, 도시공원, 공원녹지, 토지 형질변경, 도시계획사업, 취락지구

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

104-3
시가화조정구역

도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가지 확산을 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위해 일정기간(5년~20년) 동안 시가화를 유보하기 위해 지정하는 구역



시가화조정구역은 시·도지사가 지정하고자 하는 때에는 해당 도시지역과 그 주변지역의 인구의 동태, 토지의 이용상황, 산업발전상황 등을 고려하여 도시관리계획으로 시가화유보기간을 정하여야 한다. 시가화조정구역안에서의 도시계획사업은 국방상 또는 공익상 사업시행이 불가피한 것으로서 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 의하여 국토교통부장관이 시가화조정구역의 지정목적 달성에 지장이 없다고 인정하는 경우에 한해서 시행할 수 있다.

또한 시가화조정구역안에서는 도시계획사업 외의 다음에 해당하는 행위에 한하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아 이를 할 수 있다.

1. 농업·임업 또는 어업용의 건축물중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」이 정하는 종류와 규모의 건축물 그 밖의 시설을 건축하는 행위
2. 마을공동시설, 공익시설·공공시설, 광공업 등 주민의 생활을 영위하는데 필요한 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」이 정하는 행위
3. 입목의 벌채, 조림, 육림, 토석의 채취 그 밖에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」이 정하는 경미한 행위

위의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」이 정하는 행위는 [별표 24] '시가화조정구역 안에서 할 수 있는 행위'에서 상세히 규정하고 있다.

특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 시가화조정구역의 지정목적 달성에 지장이 있거나 해당 토지 또는 주변토지의 합리적인 이용에 지장이 있다고 인정되는 경우에는 행위 허가를 하지 않아야 하며, 반대로 [별표 25] '시가화조정구역 안에서 허가를 거부할 수 없는 행위'에 규정된 행위에 대하여는 특별한 사유가 없는 한 법 제81조제2항의 규정에 의한 허가를 거부할 수 없게 되어있다. 허가를 신청하고자 하는 자는 국토교통부령이 정하는 서류를 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 제출하여야 한다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제39조(시가화조정구역의 지정), 제81조(시가화조정구역에서의 행위 제한 등) 「동법 시행령」 제32조(시가화조정구역의 지정), 제87조(시가화조정구역안에서 시행할 수 있는 도시·군계획사업), 제88조(시가화조정구역안에서의 행위제한), 제89조(시가화조정구역안에서의 행위허가의 기준 등), [별표 24] 시가화조정구역안에서 할 수 있는 행위, [별표 25] 시가화조정구역안에서 허가를 거부할 수 없는 행위

관련용어 용도구역, 도시관리계획, 도시계획사업

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

104-4
수산자원보호구역

수산자원을 보호 · 육성하기 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대해 보호구역으로 지정하는 구역



수산자원보호구역은 해양수산부장관이 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시관리계획으로 지정 · 변경한다. 수산자원보호구역은 그 구역을 담당하는 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 관리해야 하며, 관리관청은 대통령령으로 정하는 바에 따라 수산자원보호구역의 토지 또는 공유수면의 이용실태를 조사하여야 한다.

수산자원보호구역 안에서의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획사업은 국방상 또는 공익상 수산자원보호구역에서의 사업시행이 불가피한 것으로서 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 따라 해양수산부장관이 수산자원보호구역의 지정목적 달성에 지장이 없다고 인정하는 사업에 한하여 시행할 수 있다.

또한 수산자원보호구역 안에서는 도시계획사업에 의하는 경우를 제외한 다음의 어느 하나에 해당하는 행위에 한하여 관리관청의 허가를 받은 경우에만 이를 할 수 있다.

1. 수산자원의 보호 또는 육성 등을 위하여 필요한 건축물이나 그 밖의 시설 중 「수산자원관리법 시행령」으로 정하는 종류와 규모의 건축물이나 그 밖의 시설을 건축하는 행위
2. 주민의 생활을 영위하는데 필요한 건축물이나 그 밖의 시설을 설치하는 행위로서 「수산자원관리법 시행령」으로 정하는 행위
3. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 또는 「산지관리법」에 따른 조림 · 육림 · 임도의 설치나 그 밖에 「수산자원관리법 시행령」에 규정된 경미한 행위

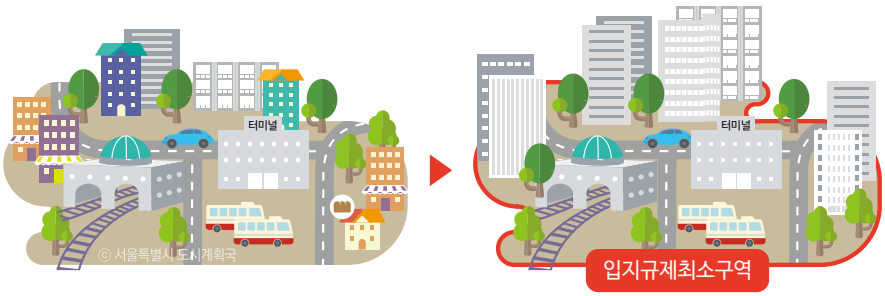
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조(수산자원보호구역의 지정)
「수산자원관리법」 제51조(수산자원보호구역의 관리), 제52조(수산자원보호구역에서의 행위제한 등), [별표 16] 수산자원보호구역에서 할 수 있는 행위

관련용어 용도구역, 도시관리계획, 도시계획사업, 건폐율, 용적률

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

104-5
입지규제최소구역

도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있는 지역에 도시관리계획으로 지정·변경하는 구역



토지이용규제를 유연하게 적용

입지규제최소구역은 도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있는 지역에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정하는 용도구역의 하나이다.

토지를 보다 압축적이고 효율적으로 이용하고 지역 특성을 살린 다양하고 창의적인 도시공간을 조성할 수 있도록 토지이용규제를 보다 유연하게 하는 것을 목적으로 한다. 입지규제최소구역은 도시관리계획에 따라 시·도지사, 대도시 시장이 다음에 해당하는 지역 및 그 주변지역에 지정할 수 있다.

1. 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역
2. 철도역사, 터미널, 항만, 공공청사, 문화시설 등의 기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설을 중심으로 주변지역을 집중적으로 정비할 필요가 있는 지역
3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1㎞ 이내에 위치한 지역
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 주거지역·공업지역으로 정비가 시급한 지역
5. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시경제기반형 활성화지역

입지규제최소구역의 관리에 필요한 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항 등은 입지규제최소구역계획에서 결정한다. 입지규제최소구역계획으로 용도지역·지구에서의 토지이용이나, 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한을 강화하거나 완화하여 정할 수 있다. 또한, 입지규제최소구역에서는 다음의 규정을 적용하지 않을 수 있다.

1. 「주택법」 제35조에 따른 주택의 배치, 부대시설·복리시설의 설치기준 및 대지조성기준
2. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치
3. 「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치

입지규제최소구역이 지정되면 「건축법」에 따른 특별건축구역으로 지정된 것으로 보며, 입지규제최소구역 안의 건축물은 특별건축구역 안에서 특례사항을 적용할 수 있는 건축물로 본다.

입지규제최소구역계획에 대한 도시계획위원회 심의 시 「학교보건법」에 따른 학교환경위생정화위원회 또는 「문화재보호법」에 따른 문화재위원회와 공동으로 심의를 개최하면, 학교환경위생 정화구역 및 역사문화환경 보존지역에서의 행위제한을 완화하여 적용할 수 있다.

이러한 특례사항이 수반되는 입지규제최소구역 지정 및 입지규제최소구역계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시관리계획에 해당하지만, 다른 법률에서 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 경우라도 이 법에 따르지 않고는 결정할 수 없도록 정하고 있다.

입지규제최소구역의 유효기간

입지규제최소구역은 2015년 1월 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 일부개정과 함께 신설되었다. 신설 당시 지정권자는 국토교통부장관이었으며, 2019년 12월 31일까지 한시적으로 운영하도록 하였다.

이후 2019년 8월 해당 법을 다시 개정하면서 도시관리계획 결정권자도 구역을 지정하거나 계획을 결정할 수 있도록 허용하였고, 입지규제최소구역의 유효기간을 2024년까지로 5년 연장하였다.

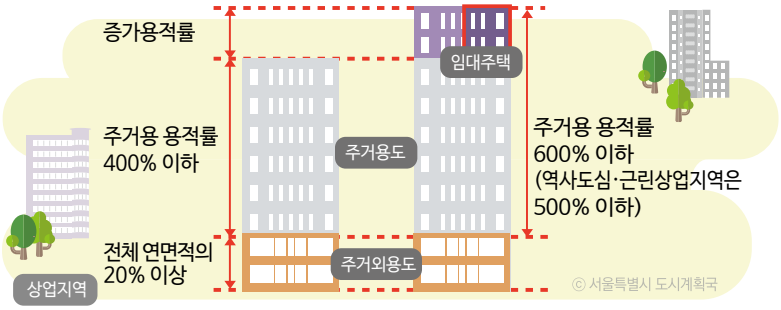
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2(입지규제최소구역의 지정 등), 제80조의3(입지규제최소구역에서의 행위 제한), 제83조의2(입지규제최소구역에서의 다른 법률의 적용 특례), 부칙 〈제12974호〉
「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」

관련용어 기반시설, 노후·불량건축물, 주거지역, 공업지역, 교육환경보호구역, 도시재생활성화지역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

105
용도용적제

상업지역의 지정 목적을 달성하기 위해 건축물의 용도별 비율에 따라 용적률을 차등하여 적용하는 제도



상업지역 내 용적률 기준에도 불구하고 상업지역에서 공동주택과 주거가 아닌 용도가 복합된 주거복합건물을 건설할 때 적용하는 별도의 용적률 체계로서, 주거복합건물의 전체 연면적에서 차지하는 주거용도 연면적의 비율에 따라 용적률을 차등 적용하는 제도를 말한다.

이 제도는 상업지역을 본래 지정 목적에 부합하는 방향으로 개발하고 상업지역 내 과다한 주거기능의 유입으로 발생하는 일조권 문제, 기존 기반시설의 과부하 문제 등 부정적 영향을 최소화하고자 2000년 「서울특별시 도시계획 조례」 개정으로 처음 도입되었다.

기본적으로 주거용도 연면적 비율의 낮을수록, 건설할 수 있는 총 용적률은 높아지는 개념이다. 구체적으로 살펴보면, 상업지역 내에서 비주거 연면적은 전체 연면적의 20%(의무비율) 이상이어야 하고, 주거용 용적률은 400% 이하이어야 한다(이 때 준주택은 주거용도로 본다). 다만, 증가하는 용적률의 1/2 이상을 임대주택으로 추가로 건설하는 경우에는 주거용 용적률을 중심상업지역 · 일반상업지역은 600% 이하, 역사도심 내 일반상업지역 · 근린상업지역은 500% 이하로 한다.

또한, 도시기본계획 상의 중심지 육성방향에 부합하거나 지역의 전략적 육성 및 정책목적 달성 등을 위한 용도로서 시도시계획위원회, 도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등에서 인정하는 경우에는 주거용 용적률을 추가로 허용할 수 있다.

관련법규 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률), [별표 3] 상업지역내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률

관련용어 상업지역, 용적률, 건축물의 용도, 주거복합건물

106
용도지구

용도지역의 기능을 증진시키고 경관과 안전 등을 도모하기 위해 용도지역에 따른 토지 및 건축물에 대한 제한을 강화 또는 완화하는 지역



용도지구는 용도지역에 따른 토지의 이용 및 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 대한 제한을 강화하거나 완화함으로써, 용도지역의 기능을 증진시키고 경관이나 안전 등을 도모하기 위해 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

용도지역 · 지구제는 상위 도시계획에 부합하는 목적 및 방향으로 토지나 건축물의 이용을 유도하기 위한 수단으로써, 도시계획의 가장 근간이 되는 제도이다. 모든 토지에 대하여 행위 제한을 제시하는 용도지역과, 용도지역제의 규정을 강화 · 완화함으로써 용도지역제를 보완하는 용도지구로 구분된다.

용도지구는 공공의 안녕질서와 도시기능의 증진을 위하여 필요하다고 인정할 때 지정할 수 있으며 지정목적에 부합하여야 한다. 또한, 용도지구는 점적인 지정을 지양하고 일정한 면적으로 지정하며, 지구단위계획을 수립하여 지구 지정의 목적에 적합하게 개발 · 관리할 수 있다.

용도지구 안에서의 건축물 및 시설의 용도 · 종류 · 규모 등은 법률에서 정하는 용도지구별 규정을 따라야 한다. 이러한 사항은 해당 지방자치단체의 조례를 통해 세부적으로 정할 수 있다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「동법 시행령」에 따라 용도지구의 유형은 다음과 같이 구분된다. 이러한 용도지구 외에도 지역여건 상 필요한 경우에는 법률에서 제시된 용도지구 외의 용도지구를 지방자치단체의 조례로 추가할 수 있다. 다만, 조례를 통해 용도지구를 신설하더라도 용도지역 또는 용도구역 안에서의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설할 수는 없다.

용도지구의 유형

용도지구	정의
1. 경관지구	경관의 보전· 관리 및 형성
· 자연경관지구	산지 · 구릉지 등 자연경관을 보호 · 유지
· 시가지경관지구	주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 · 유지 · 형성
· 특화경관지구	주요 수계의 수변, 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변 등 특별한 경관 보호 · 유지 · 형성
2. 고도지구	쾌적한 환경 조성, 토지의 효율적 이용을 위해 건축물 높이의 최고한도 규제
3. 방화지구	화재의 위험 예방
4. 방재지구	풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해 예방
· 시가지방재지구	건축물 · 인구가 밀집된 지역으로서 시설 개선 등 통해 재해 예방
· 자연방재지구	토지이용도 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등을 건축 제한 등 통해 재해 예방
5. 보호지구	문화재, 중요 시설물 및 문화 · 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 · 보존
· 역사문화환경보호지구	문화재 · 전통사찰 등 역사 · 문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역 보호 · 보존
· 중요시설물보호지구	중요 시설물의 보호와 기능의 유지 · 증진 등
· 생태계보호지구	야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 · 보존
6. 취락지구	녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 · 자연환경보전지역 · 개발제한구역 · 도시자연공원구역의 취락을 정비
· 자연취락지구	녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 · 자연환경보전지역안의 취락을 정비
· 집단취락지구	개발제한구역안의 취락을 정비
7. 개발진흥지구	주거 · 상업 · 공업 · 유통물류 · 관광 · 휴양 기능 등을 집중적으로 개발 · 정비
· 주거개발진흥지구	주거기능을 중심으로 개발 · 정비
· 산업 · 유통개발진흥지구	공업기능 및 유통 · 물류기능을 중심으로 개발 · 정비
· 관광 · 휴양개발진흥지구	관광 · 휴양기능을 중심으로 개발 · 정비
· 복합개발진흥지구	주거, 공업, 유통 · 물류, 관광 · 휴양 중 2 이상의 기능을 중심으로 개발 · 정비
· 특정개발진흥지구	주거, 공업, 유통 · 물류, 관광 · 휴양 기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발 · 정비
8. 특정용도제한지구	주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한
9. 복합용도지구	지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제37조(용도지구의 지정), 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)
「동법 시행령」 제31조(용도지구의 지정)
「도시 · 군관리계획수립지침」 제3편 용도지역 · 용도지구 · 용도구역계획

관련용어 용도지역, 용도구역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

106-1
경관지구

경관의 보전 · 관리 및 형성을 위하여 필요한 지구



경관지구는 경관을 보호 · 형성하기 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나이다. 경관지구의 지정 및 변경은 도시관리계획의 결정을 통해 이루어진다.

경관지구의 종류는 다음과 같다. 서울시의 경우에는 법률에서 위임된 바에 따라 특화경관지구를 다시 역사문화특화경관지구, 조망가로특화경관지구, 수변특화경관지구로 「서울특별시 도시계획 조례」에서 추가로 세분하고 있다.

1. **자연경관지구** : 산지 · 구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지
2. **시가지경관지구** : 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성
3. **특화경관지구** : 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성

3-1. **역사문화특화경관지구** : 문화재 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 역사문화적 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

3-2. **조망가로특화경관지구** : 주요 자연경관의 조망 확보 또는 가로공간의 개방감 등 조망축을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

3-3. **수변특화경관지구** : 지역 내 주요 수계의 수변 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

경관지구 안에서는 경관의 보전 · 관리 · 형성에 장애가 된다고 인정되는 건축물의 건축을 할 수 없다. 건축이 제한되는 건축물의 종류 및 건폐율 · 용적률 · 높이 · 최대너비 · 색채 및 대지 안의 조경 등의 기준은 해당 도시관리계획 조례로 정하도록 하고 있다.

종전의 유사한 목적의 용도지구를 통 · 폐합하고 정비하기 위해 2018년 4월 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정으로 용도지구를 개편하였으며 이때 종전의 경관지구와 미관지구는 경관지구로 통합된 바 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「동법 시행령」 제31조(용도지구의 지정), 제72조(경관지구안에서의 건축제한)
「서울특별시 도시계획 조례」 제8조의2(특화경관지구의 세분)

관련용어 용도지구, 자연경관지구, 시가지경관지구, 특화경관지구

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

106-2
고도지구

쾌적한 환경 조성과 토지의 효율적 이용을 위해 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구



고도지구는 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제하기 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나이다.

고도지구의 지정 및 변경은 도시관리계획의 결정을 통해 이루어지며 고도지구 안에서는 도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물을 건축할 수 없다.

1965년 「도시계획법」에 고도지구가 신설된 이래로 고도지구는 최고고도지구와 최저고도지구로 구분되어 운영되어 왔으나, 2018년 4월 용도지구 개편에 따른 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정에 의해 최저고도지구는 폐지되고 최고고도지구만 고도지구로 계승되었다.

또한 서울시의 경우 고도지구 안의 건축물의 층수와 높이를 각각 규제하여 왔으나, 2014년 3월 도시관리계획(최고고도지구) 변경결정 고시에 따라 고도지구 안의 건축물 층수 제한은 폐지하였고 건축물의 높이만을 관리하고 있다.

2019년 12월 기준으로 서울시에는 남산, 북한산, 서초동 법원단지 주변, 구기·평창, 어린이대공원 주변, 오류, 배봉산 주변, 국회의사당 주변, 경복궁 주변의 총 9개소에 면적 9.44㎢의 최고고도지구가 지정되어 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정), 제74조(고도지구안에서의 건축제한)
「동법 시행령」 제31조(용도지구의 지정)

관련용어 용도지구, 최고고도지구, 최저고도지구, 가로구역별 최고높이 제한지역, 도시관리계획

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

106-3
방화지구

화재의 위험을 예방하기 위해 필요한 지구



내화구조, 불연재료 의무사용

방화지구는 화재의 위험을 예방하기 위해 필요한 지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 지정되는 용도지구의 하나이다. 주로 시장이나 도로변의 건축물 밀집 지역에 지정된다.

방화지구 안에서는 건축물의 주요 구조부 및 외벽을 내화구조로 건축해야 하고 간판 · 광고탑 등 규정된 공작물 중 건축물의 지붕 위에 설치하거나 높이가 3m 이상인 경우 그 주요부를 불연재료 설치하여야 한다.

또한 방화지구 안의 지붕이나 방화문, 인접 대지 경계선에 접하는 외벽은 「건물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」이 정하는 구조 및 재료로 하여야 하며, 이 밖에도 「건축법」 및 「건축물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등에서 정하는 기준을 준수해야 한다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「건축법」 제51조(방화지구 안의 건축물)
「건물의 피난 · 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제23조(방화지구안의 지붕 · 방화문 및 외벽등)

관련용어 용도지구, 방재지구

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

106-4
방재지구

풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위해 필요한 지구



방재지구는 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위해 필요한 곳에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정하는 용도지구의 하나이다.

과거에는 상습 침수, 홍수, 산사태, 해일, 토사 또는 제방붕괴 등으로 인하여 재해가 생길 우려가 있는 경우, 「건축법」에 따라 시 · 도지사가 재해관리구역을 지정하여 관리하였다. 재해관리구역으로 지정될 경우 재개발 · 재건축 추진위원회를 바로 구성할 수 있고 주택소유자는 조합원의 지위를 확보, 재개발 · 재건축을 추진할 수 있도록 2003년 제정된 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정함에 따라 재해관리구역의 지정이 활성화되었다.

서울시의 경우 상습침수지역인 노원구 월계1동이 서울시 내에서 첫 번째 재해관리구역으로 지정되었고, 1990년 이후 2번 이상 침수를 당한 주택 비율이 50% 이상인 곳의 주택소유자 80% 이상 동의가 있으면 재해관리구역 지정을 신청할 수 있도록 하는 등 구체적인 지정 절차와 기준을 마련한 바 있다.

2006년 6월 7일 「건축법」 개정에 따라 재해관리구역에 대한 사항이 삭제되고 토지이용규제의 단순화를 위해 기존의 재해관리구역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 방재지구로 통합하였다. 방재지구는 지역특성에 따라 다음과 같이 세분화된다.

1. **시가지방재지구** : 건축물 · 인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구
2. **자연방재지구** : 토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축 제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「동법 시행령」 제31조(용도지구의 지정)

관련용어 용도지구, 시가지방재지구, 자연방재지구, 방화지구

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

106-5

보호지구

문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 지정하는 지구



보호지구는 문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지구의 하나이다. 여기에서 중요 시설물이란 항만, 공항, 공용시설, 교정시설·군사시설을 말한다.

보호지구의 종류는 다음과 같다. 서울시의 경우에는 법률에서 위임된 바에 따라 중요시설물보호지구를 다시 공용시설보호지구, 공항시설보호지구, 중요시설보호지구로 「서울특별시 도시계획 조례」에서 추가로 세분하고 있다.

1. **역사문화환경보호지구** : 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
2. **중요시설물보호지구** : 중요 시설물의 보호와 기능의 유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구
   - 공용시설보호지구 : 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구
   - 공항시설보호지구 : 공항시설의 보호와 항공기의 안전운항을 위하여 필요한 지구
   - 중요시설보호지구 : 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
3. **생태계보호지구** : 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

보호지구 안에서는 보호지구 유형별로 문화재를 직접 관리·보호하기 위한 건축물과 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호·보존을 저해하지 않는 건축물, 중요 시설물의 보호와 기능 수행에 장애가 되지 않는 건축물, 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호·보존을 저해하지 않는 건축물에 한하여 건축할 수 있다. 구체적인 건축물의 기준은 해당 지방자치단체의 조례로 정하도록 하고 있다.

2018년 4월, 유사한 목적의 용도지구를 통·폐합하고 정비하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정으로 용도지구를 개편하였으며, 이때 종전의 보존지구와 시설보호지구는 보호지구로 통합되었다. 단, 종전의 보호지구 중에서 학교시설보호지구는 특정용도제한지구로 편입되었다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「동법 시행령」 제31조(용도지구의 지정), 제76조(보호지구 안에서의 건축제한)
「도시·군관리계획수립지침」 제6절 보호지구

관련용어 용도지구, 역사문화환경보호지구, 중요시설물보호지구, 생태계보호지구, 특정용도제한지구

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

106-6
취락지구

녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 · 자연환경보전지역 · 개발제한구역 · 도시자연공원구역 안의 취락을 정비하기 위해 지정하는 지구



취락지구는 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 · 자연환경보전지역 · 개발제한구역 · 도시자연공원구역 안의 취락을 정비하기 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나를 말한다. 취락지구는 지정 목적에 따라 다음과 같이 세분된다.

1. **자연취락지구** : 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 · 자연환경보전지역 안의 취락을 정비
2. **집단취락지구** : 개발제한구역안의 취락을 정비

취락지구 안에서는 해당 용도지역 · 구역에서 정하는 것보다 완화된 건축제한과 건폐율이 적용되며, 정부 및 지방자치단체는 취락지구에 거주하는 주민의 생활 편익과 복지 증진 등을 위한 사업을 직접 시행하거나 지원할 수 있다.

취락지구는 「(구)도시계획법」에서 녹지지역 · 개발제한구역 내에 지정할 수 있도록 최초로 정의되었으며, 이 법이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 통합 개편되면서 그 대상이 확장되었다.

취락지구 지정기준

1. 취락을 구성하는 주택의 수가 10호 이상
2. 호수밀도(1만㎡ 당 주택수)가 10호 이상 (단, 지역 특성상 필요한 경우 국토교통부장관과 협의 후 조례에 따라 호수밀도를 5호 이상으로 할 수 있음)
3. 취락지구의 경계는 도시 · 군관리계획 경계선, 다른 법률에 따른 지역 · 지구 · 구역의 경계선, 도로, 하천, 임야, 지적경계선, 기타 지형지물을 이용하여 설정 (단, 지목이 '대'인 경우에는 가능한 한 필지가 분할되지 않도록 함)

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정), 제105조(취락지구에 대한 지원)
「동법 시행령」 제31조(용도지구의 지정), 제78조(취락지구안에서의 건축제한)
「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제25조(취락지구의 지정기준 및 정비)

관련용어 용도지구, 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역, 개발제한구역, 도시자연공원구역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

106-7
개발진흥지구

주거 · 상업 · 공업 · 유통물류 · 관광 · 휴양 기능 등을 집중적으로 개발 · 정비하기 위하여 지정하는 지구



개발진흥지구는 주거 · 상업 · 공업 · 유통물류 · 관광 · 휴양 기능 등을 집중적으로 개발 · 정비하기 위하여 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지구의 하나이다.

개발진흥지구로 지정된 지역은 지구단위계획의 수립을 통해 해당 용도지역에 적용되는 용적률 및 「건축법」에 따른 높이를 완화할 수 있으며 기반시설 등 각종 지원을 받을 수 있으므로 특정기능에 대한 집중적인 개발 · 정비가 용이하게 된다. 개발진흥지구는 지정 목적에 따라 다음과 같이 세분된다.

1. **주거개발진흥지구** : 주거기능을 중심으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구
2. **산업 · 유통개발진흥지구** : 공업기능 및 유통 · 물류기능을 중심으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구
3. **관광 · 휴양개발진흥지구** : 관광 · 휴양기능을 중심으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구
4. **복합개발진흥지구** : 주거기능, 공업기능, 유통 · 물류기능 및 관광 · 휴양기능 중 2 이상의 기능을 중심으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구
5. **특정개발진흥지구** : 주거기능, 공업기능, 유통 · 물류기능 및 관광 · 휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발 · 정비할 필요가 있는 지구

서울시의 경우 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」로 산업 · 특정개발진흥지구의 지정 · 운영과 진흥계획의 수립, 지원내용 등을 세부적으로 규정하고 있다. 2010년부터 2020년 7월까지 총 12개의 진흥지구가 선정되어 있다.

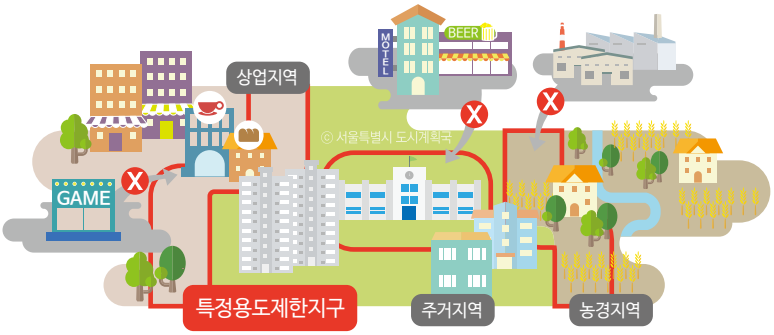
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「동법 시행령」 제31조(용도지구의 지정)
「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」

관련용어 용도지구, 주거개발진흥지구, 산업 · 유통개발진흥지구, 관광 · 휴양개발진흥지구, 복합개발진흥지구, 특정개발진흥지구

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

106-8
특정용도제한지구

주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지역에 지정하는 지구



특정용도제한지구는 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지역에 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지구의 하나이다.

특정용도제한지구는 다음의 경우에 지정할 수 있다. 지역여건 상 필요하면 해당 시 · 도지사 또는 대도시 시장이 조례로 특정용도제한지구를 세분하여 지정할 수 있다.

1. **주거지역(준주거지역 제외)에 인접한 상업지역** : 주거환경의 보호를 위하여 일정한 용도를 제한하기 위하여 지정 가능
2. **교육환경보호구역** : 숙박시설, 유흥주점, 단란주점 등의 시설을 제한하기 위하여 지정 가능
3. **공업지역이 아닌 용도지역** : 해당 용도지역 내의 주거지, 농경지 등을 보호하기 위하여 공장 등 오염물질을 배출하는 시설의 입지를 제한하기 위해 지정 가능

특정용도제한지구 안에서는 주거기능 및 교육환경을 훼손하거나 청소년 정서에 유해하다고 인정하여 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다.

2018년 4월, 유사한 목적의 용도지구를 통 · 폐합하고 정비하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정으로 용도지구를 개편하였으며, 이때 종전의 보호지구 중에서 학교시설보호지구는 특정용도제한지구로 지정된 것으로 본다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「동법 시행령」 제80조(특정용도제한지구안에서의 건축제한)
「도시 · 군관리계획수립지침」 제3편제2장제9절 특정용도제한지구

관련용어 용도지구, 보호지구

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

106-9
복합용도지구

지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적 · 복합적 토지이용을 위해 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지역에 지정하는 지구



복합용도지구는 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구에 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지구의 하나이다.

시 · 도지사 또는 대도시 시장은 일반주거지역 · 일반공업지역 · 계획관리지역에 복합용도지구를 지정할 수 있으며 다음의 기준을 따라야 한다.

1. 용도지역의 변경 시 기반시설이 부족해지는 등의 문제가 우려되어 해당 용도지역의 건축제한만을 완화하는 것이 적합한 경우에 지정할 것
2. 간선도로의 교차지, 대중교통의 결절지 등 토지이용 및 교통 여건의 변화가 큰 지역 또는 용도지역 간의 경계지역, 가로변 등 토지를 효율적으로 활용할 필요가 있는 지역에 지정할 것
3. 용도지역의 지정목적이 크게 저해되지 않도록 해당 용도지역 전체 면적의 1/3 이하의 범위에서 지정할 것
4. 해당 지역의 체계적 · 계획적인 개발 및 관리를 위하여 지정 대상지가 「도시 · 군관리계획수립지침」에 적합할 것

복합용도지구는 다양한 토지이용 수요에 대응하여 유연하고 복합적인 토지이용을 유도하기 위하여 2018년 4월 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정에 따른 용도지구 개편과 함께 최초로 도입하였다.

복합용도지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물 외에 다음의 건축물 중 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 있다.

해당 용도지역	건축물 완화 범위	제외 건축물 (건축법 시행령 별표 1)
일반주거지역	준주거지역에서 허용되는 건축물	가. 제4호 제2종 근린생활시설 중 안마시술소 나. 제5호 다목 관람장 다. 제17호 공장 라. 제19호 위험물 저장 및 처리 시설 마. 제21호 동물 및 식물 관련 시설 바. 제28호 장례시설
일반공업지역	준공업지역에서 허용되는 건축물	가. 제2호 가목 아파트 나. 제4호 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및안마시술소 다. 제11호 노유자시설
계획관리지역	〈건축법 시행령 별표 1〉 가. 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점(별표 20 제1호라목에 따라 건축할 수 없는 일반음식점·휴게음식점·제과점은 제외) 나. 제7호 판매시설 다. 제15호 숙박시설(별표 20 제1호사목에 따라 건축할 수 없는 숙박시설은 제외) 라. 제16호다목 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설	

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「동법 시행령」 제31조(용도지구의 지정), 제81조(복합용도지구에서의 건축제한)
「도시·군관리계획수립지침」 제2장제10절 복합용도지구

관련용어 용도지구, 건축물의 용도, 주거지역, 공업지역, 계획관리지역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

106-10
문화지구

문화시설과 문화업종의 육성, 특성화된 문화예술 활동의 활성화 또는 문화자원과 문화적 특성 보존을 위하여 지정된 지구



문화지구는 문화시설과 문화업종의 육성, 특성화된 문화예술 활동의 활성화 또는 문화자원과 문화적 특성 보존을 위하여 「지역문화진흥법」에 따라 지정하는 지역을 말한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지구는 필요에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 더욱 세분하여 정할 수 있도록 하는데, 서울시는 이렇게 위임된 권한에 따라 「지역문화진흥법」에 따른 문화지구를 용도지구의 하나로서 추가 지정하고 있다.
시 · 도지사 및 대도시 시장은 지역문화진흥을 위하여 다음에 해당하는 지역을 문화지구로 지정할 수 있다.

1. 문화시설과 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등 전통문화와 관련된 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역
2. 특성화된 문화예술 행사 · 축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지는 지역
3. 그 밖에 유 · 무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 인정되는 지역

문화지구 안에서는 설치 · 운영을 권장하는 문화시설 등에 대하여 조세와 부담금을 감면할 수 있으며, 다음의 영업 또는 시설에 대해서는 그 설치를 금지 · 제한할 수 있다.

1. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업
2. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 단란주점 영업과 유흥주점 영업
3. 그 밖에 문화지구의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도의 조례로 정하는 것

서울시는 「서울특별시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례」를 제정하여 문화지구 지정 · 운영 등의 세부사항을 규정하고 있으며, 대학로문화지구, 인사동문화지구 등에 문화지구가 지정되어 운영되고 있다.

사행행위영업

사행행위란 여러 사람으로부터 재물이나 재산상의 이익을 모아 우연적 방법으로 득실을 결정하여 재산상의 이익이나 손실을 주는 행위를 말한다. 이러한 사행행위의 영업의 종류는 다음과 같다.

1. **복권발행업** : 특정한 표찰(컴퓨터프로그램 등 정보처리능력을 가진 장치에 의한 전자적 형태를 포함)을 이용하여 여러 사람으로부터 재물 등을 모아 추첨 등의 방법에 의하여 당첨자에게 재산상의 이익을 주고 다른 참가자에게 손실을 주는 행위를 하는 영업
2. **현상업** : 특정한 설문 또는 예측에 대하여 그 해답의 제시 또는 적중을 조건으로 응모자로부터 재물 등을 모아 그 정답자나 적중자의 전부 또는 일부에 대하여 재산상의 이익을 주고 다른 참가자에게 손실을 주는 행위를 하는 영업
3. **그 밖의 사행행위업** : 영리를 목적으로 회전판돌리기, 추첨, 경품 등 사행심을 유발할 우려가 있는 기구 또는 방법 등을 이용하는 영업

관련법규 「지역문화진흥법」 제2조(정의), 제18조(문화지구의 지정 · 관리)
「동법 시행령」 제16조(문화지구의 지정), 제18조(문화지구 제한 업종)
「서울특별시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례」
「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」 제2조(정의)

관련용어 사행행위영업

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

107
용도지역

토지의 이용이나 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적 · 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위해 서로 중복되지 않게 도시관리계획으로 결정하는 지역



용도지역은 토지의 이용이나 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등을 제한함으로써, 토지를 경제적이고 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위해 서로 중복되지 않게 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

용도지역 · 지구제는 상위 도시계획에 부합하는 목적 및 방향으로 토지나 건축물의 이용을 유도하기 위한 수단으로써, 도시계획의 가장 근간이 되는 제도이다. 모든 토지에 대하여 행위 제한을 제시하는 용도지역과 용도지역제의 규정을 강화 · 완화함으로써 용도지역제를 보완하는 용도지구로 구분된다.

용도지역을 계획할 때에는 합리적인 공간구조의 형성, 교통계획, 기반시설 배치계획, 주거환경보호, 경관 등과의 상호 관련성을 고려하여 도시의 규모 또는 시가지의 특성에 따라 적절히 지정해야 한다. 또한, 국가나 지방자치단체는 정해진 용도지역의 효율적인 이용 및 관리를 위하여 그 용도지역에 관한 개발 · 정비 · 보전에 필요한 조치를 마련하여야 한다.

용도지역 안에서 토지를 이용하거나 건축물을 건축하려는 때에는 법률에서 정하는 용도지역별 건폐율 및 용적률, 건축물의 용도 · 종류 · 규모 등을 따라야 한다.

용도지역은 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같이 구분한다. 도시지역 및 관리지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따라 더욱 세분되며, 각 지방자치단체의 조례에 의해 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다.

용도지역의 유형

용도지역	정 의
1. 도시지역	인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 체계적인 개발 · 정비 · 관리 · 보전 등이 필요한 지역
· 주거지역	거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
· 상업지역	상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
· 공업지역	공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
· 녹지지역	자연환경 · 농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역
2. 관리지역	도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위해 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나, 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역
· 보전관리지역	자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
· 생산관리지역	농업 · 임업 · 어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
· 계획관리지역	도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용 · 개발을 하려는 지역으로서 계획적 · 체계적인 관리가 필요한 지역
3. 농림지역	도시지역에 속하지 않는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역
4. 자연환경보전지역	자연환경 · 수자원 · 해안 · 생태계 · 상수원 · 문화재의 보전과 수산자원의 보호 · 육성 등을 위하여 필요한 지역

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제6조(국토의 용도 구분), 제36조(용도지역의 지정),「동법 시행령」 제30조(용도지역의 세분)
「도시 · 군관리계획수립지침」 제3편 용도지역 · 용도지구 · 용도구역계획

관련용어 용도구역, 용도지구

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

107-1
도시지역

인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역



도시지역은 체계적이고 효율적으로 개발·정비·보전될 수 있도록 미리 계획을 수립하고 그 계획을 시행하여야 하며, 도시지역은 목적에 따라 다시 다음과 같이 4개 지역으로 세분된다.

1. **주거지역** : 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
2. **상업지역** : 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진을 위하여 필요한 지역
3. **공업지역** : 공업의 편익증진을 위하여 필요한 지역
4. **녹지지역** : 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

2019년 기준으로 우리나라의 도시지역의 면적은 약 17,763㎢로 전체 면적(약 106,210㎢)의 16.7%를 차지하고 있고, 도시화의 진전에 따라 지속적으로 증가하는 추세이다.

서울시의 경우 행정구역 전체가 용도지역상 도시지역이고, 2019년 기준으로 주거지역 53.8%, 상업지역 4.2%, 공업지역 3.3%, 녹지지역이 38.7%로 구성되어 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제7조(용도지역별 관리 의무), 제36조(용도지역의 지정)

관련용어 용도지역, 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

107-2
주거지역

도시지역 내에서 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위해 필요한 지역



주거지역은 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위해 필요한 지역에 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 중의 하나이다. 상업지역, 공업지역, 녹지지역과 함께 도시지역에 속한다.

주거지역은 양호한 주거환경 유지 및 적정 주거밀도 등을 우선적으로 고려하여 지정하고, 일조권 및 사생활 보호를 위하여 가급적 정형화한다. 일상생활에 필요한 교육시설, 생활용품의 구매시설, 기타 필요한 공공시설에 대한 접근성 및 이용의 편리성을 확보하는 등 주민의 일상생활을 영위하는 데 불편이 없도록 계획한다.

주거지역은 개발밀도, 주택유형 등을 고려하여 다음과 같이 세분화하여 지정한다.

1. **전용주거지역** : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
   가. 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
   나. 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
1. **일반주거지역** : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
   가. 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
   나. 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
   다. 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
3. **준주거지역** : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

서울시의 경우 주거지역은 2019년 6월 기준으로 전체 도시계획구역 605.60㎢ 중 325.98㎢(53.8%)가 지정되어 있다.

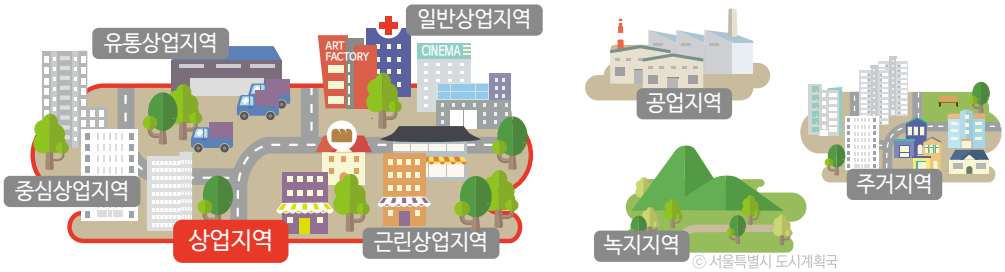
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제36조(용도지역의 지정)
「동법 시행령」 제30조(용도지역의 세분), 「도시·군관리계획수립지침」

관련용어 용도지역, 도시지역, 공업지역, 녹지지역, 상업지역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

107-3
상업지역

도시지역 내에서 상업 그 밖의 업무의 편익증진을 위하여 필요한 지역



상업지역은 도시의 경제권 및 생활권의 규모와 구조를 감안하고, 상업·업무·사회·문화·시설 등의 집적을 도모할 필요가 있는 토지이용공간으로 확보한다. 상업지역 입지는 도로, 철도와 같은 교통시설의 현황과 계획을 감안하고, 사람과 물자의 유동량에 따라 적절하게 배분한다.

상업지역은 주거지역과 공업지역과의 관련성을 기초로 하여, 생활권계획상 중심지역에 생활편익시설, 중심업무시설 등과 연계하여 유기적으로 배치 및 이용의 편리성과 업무수행의 능률성을 확보하여야 한다. 도심기능 및 서비스 범위를 고려하여 다음과 같이 세분화하여 지정하며, 시·도지사 또는 대도시 시장은 「도시·군관리계획수립지침」에 따라 상업지역을 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다.

1. **중심상업지역** : 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역
2. **일반상업지역** : 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역
3. **근린상업지역** : 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역
4. **유통상업지역** : 도시내 또는 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

서울시의 경우 2019년 6월 기준으로 전체 도시계획구역 605.60㎢ 중 25.57㎢(4.2%)가 상업지역으로 지정되어 있다.

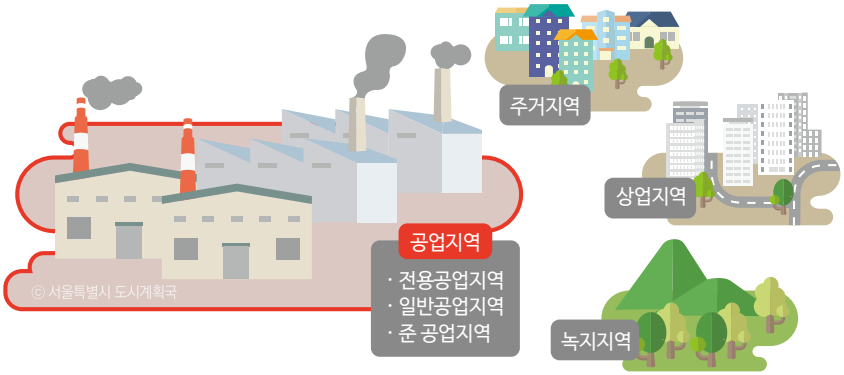
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조(용도지역의 지정)
「동법 시행령」 제30조(용도지역의 세분)
「도시·군관리계획수립지침」 제3절 상업지역

관련용어 용도지역, 도시지역, 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역, 공업지역, 녹지지역, 주거지역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

107-4
공업지역

도시지역 내에서 공업의 편익을 증진하기 위한 지역



공업지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역의 도시지역 중 하나로서 공업의 편익을 증진을 목적으로 한다. 공업지역은 주거지역과의 혼재를 피하여 오염 피해를 방지하고, 공업생산의 능률성을 높일 수 있도록 지형지세, 풍향, 수자원 및 교통시설과의 접근성 등을 고려하여 입지한다.

공업지역은 공업의 성격과 규모를 고려하여, 도시관리계획결정으로 다음과 같이 세분화하여 지정한다.

1. **전용공업지역** : 주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역
2. **일반공업지역** : 환경을 저해하지 않는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역
3. **준공업지역** : 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거 · 상업 · 업무기능의 보완이 필요한 지역

공업지역에서의 토지이용은 건폐율 70% 이하, 용적률 150% 이상 400% 이하로 제한되며 해당 조례를 통해 더욱 구체적으로 관리된다. 또한, 공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 종류를 법령 및 조례에 따라 정하고 있다. 공업지역에서는 규모 3만㎡ 이상의 토지의 형질 변경이 제한된다.

서울시의 경우 공업지역의 세분류 중에서 준공업지역만 지정되어 있으며, 2019년 6월 기준으로 그 면적은 서울시 면적의 3.30%에 해당하는 19.98㎢이다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제36조(용도지역의 지정), 제77조(용도지역의 건폐율), 제78조(용도지역에서의 용적률)
「동법 시행령」 제30조(용도지역의 세분), 제85조(용도지역 안에서의 용적률)
「도시 · 군관리계획수립지침」

관련용어 용도지역, 도시지역, 전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역, 녹지지역, 상업지역, 주거지역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

107-5
녹지지역

도시지역 내에서 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역



녹지지역은 도시지역 안의 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정하는 용도지역의 하나이다.

녹지지역은 다음과 같이 세분화하여 지정한다.

1. **보전녹지지역** : 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역
2. **생산녹지지역** : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역
3. **자연녹지지역** : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

녹지지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 건폐율은 20% 이하, 용적률은 100% 이하로 정하고 있으며, 이 범위 내에서 해당 지방자치단체의 조례로 더욱 구체적으로 정한다.

서울시의 경우 2019년 6월 기준으로 서울시 전체 면적 605.60㎢ 중 38.65%에 해당하는 234.06㎢가 녹지지역으로 지정되어 있다. 녹지지역 유형별 면적은 자연녹지지역 232.93㎢, 생산녹지지역 1.06㎢, 보전녹지지역 0.07㎢이다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조(용도지역의 지정), 제77조(용도지역의 건폐율), 제78조(용도지역에서의 용적률)
「동법 시행령」 제30조(용도지역의 세분)

관련용어 용도지역, 도시지역, 주거지역, 상업지역, 공업지역, 보전녹지지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

107-6
관리지역

도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나, 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역



관리지역은 명확한 목적을 가지는 도시지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 완충지대 역할을 하는 지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역의 하나이다. 개발과 보전을 동시에 목적으로 하는 복합적 성격을 지니며, 필요한 보전조치를 취하고 개발이 필요한 지역에 대하여는 계획적인 이용과 개발을 도모하여야 한다.

관리지역은 자연환경, 농업적성, 이용실태, 인구규모, 도시지역과의 인접정도를 고려한 토지적성평가 결과에 따라 다음과 같이 세분된다.

1. **보전관리지역** : 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보, 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려 시 자연환경보전지역으로 지정이 곤란한 지역
2. **생산관리지역** : 농업 · 임업 · 어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려시 농림지역으로 지정이 곤란한 지역
3. **계획관리지역** : 도시지역으로의 편입이 예상되나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용 · 개발을 하려는 지역으로서 계획적 · 체계적인 관리가 필요한 지역

관리지역에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지구의 하나인 복합용도지구를 지정할 수 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제7조(용도지역별 관리 의무), 제36조(용도지역의 지정), 제37조(용도지구의 지정)

관련용어 용도지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역, 복합용도지구

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

107-7
농림지역

도시지역에 속하지 않는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위한 지역



농림지역의 지정 또는 변경은 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장에 의해 도시관리계획으로 결정되며, 농림업의 진흥과 산림의 보전·육성에 필요한 조사와 대책을 마련하여야 한다. 농림지역 안에서는 다음과 같은 기준이 적용된다.

1. **개발행위허가의 규모** : 3만㎡ 미만
2. **건폐율** : 20% 이하
3. **용적률** : 80% 이하
4. **농림지역 안에서 건축할 수 있는 건축물**(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표 21])

농림지역 중에서 농업진흥지역 및 보전산지, 초지 등으로 지정된 지역 등은 각각 「농지법」, 「산지관리법」, 「초지법」 등에 의해 추가적인 행위제한을 받는다. 예를 들어, 농업진흥지역의 농업진흥지구로 지정된 지역에서는 농업생산 또는 농지 개량과 직접적으로 관련되지 않은 토지이용행위를 할 수 없다.

생산관리지역

용도지역 중 하나인 관리지역의 세분이며 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역을 말한다. 농림지역이 생산 및 보전의 목적을 지니는 반면, 생산관리지역은 개발의 여지를 지니고 있는 지역이다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제조(용도지역별 관리 의무), 제36조(용도지역의 지정), 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등), 제77조(용도지역의 건폐율), 제78조(용도지역에서의 용적률), 「동법 시행령」 제55조(개발행위허가의 규모)

관련용어 용도지역, 생산관리지역, 개발행위허가, 농업진흥지역, 보전산지

부 록 Ⅱ-1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

107-8
자연환경보전지역

자연환경 · 수자원 · 해안 · 생태계 · 상수원 · 문화재의 보전과 수산자원의 보호 · 육성 등을 위하여 필요한 용도지역



자연환경보전지역은 자연환경 · 수자원 · 해안 · 생태계 · 상수원 · 문화재의 보전과 수산자원의 보호와 육성을 위해 필요한 지역에 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 중 하나이며, 환경오염 방지, 자연환경 · 수질 · 수자원 · 해안 · 생태계 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호 · 육성을 위하여 필요한 조사와 대책을 마련해야 한다.

자연환경보전지역에서 건축물을 건축하거나 개발행위를 할 경우에는 건폐율 20% 이하, 용적률 80% 이하, 개발행위허가 규모 5,000㎡ 미만의 기준이 적용된다. 또한 자연환경보전지역 안에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 다음의 건축물만을 건축할 수 있다.

구 분	건축물 유형 (건축법 시행령 별표 1)
1. 건축할 수 있는 건축물	가. 제1호 단독주택 (자연훼손을 가져오지 않는 범위 안에서 건축하는 농어가주택) 나. 제10호 초등학교
2. 도시계획 조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 건축물 (수질오염 및 경관 훼손 우려가 없다고 인정하여 조례가 정하는 지역 내 건축하는 것에 한함)	가. 제3호 제1종 근린생활시설 중 가목, 바목, 사목(지역아동센터 제외), 아목 나. 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교집회장으로서 지목이 종교용지인 것 다. 제6호 종교시설로서 지목이 종교용지인 토지에 건축하는 것 라. 제19호 바목 고압가스 충전소 · 판매소 · 저장소 중 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」의 수소연료공급시설 마. 제21호 동물 및 식물관련시설 중 마목, 아목, 양어시설(양식장 포함) 바. 제22호 가목 하수 등 처리시설 사. 제23호 라목 국방 · 군사시설 중 관할 시장 · 군수 · 구청장이 입지의 불가피성을 인정한 범위에서 건축하는 시설 아. 제25호 발전시설 자. 제26호 묘지관련시설

자연환경보전지역에 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 따른 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 따른 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에 의한 해양보호구역, 「수산자원관리법」에 따른 수산자원보호구역과 같이 유사한 취지의 구역들이 중복되어 지정된 경우에는 각 해당 법에서 정하는 건축물 등의 용도 · 종류 · 규모 제한사항을 따른다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제7조(용도지역별 관리 의무), 제36조(용도지역의 지정), 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)
「동법 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한), [별표 22] 자연환경보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물

관련용어 용도지역, 건폐율, 용적률, 개발행위허가, 상수원보호구역, 문화재보호구역, 수산자원보호구역

부 록 Ⅱ-1. 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

108
용적률

대지면적에 대한 건축연면적의 비율



$$용적률 = \frac{건축물연면적}{대지면적} \times 100 = \frac{150 \times 3}{300} \times 100 = 150$$

용도지역별 용적률 기준 설정

도시지역
- 주거지역 500% 이하
- 상업지역 1,500% 이하
- 공업지역 400% 이하
- 녹지지역 100% 이하

관리지역
- 보전관리지역 80% 이하
- 생산관리지역 80% 이하

⋮

용적률은 대지면적에 대한 대지 안의 모든 건축물의 연면적의 비율을 말한다. 용적률 산정시 사용되는 대지면적은 건축대상 필지 또는 부지의 면적을 말하며, 연면적은 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계를 말한다.

다만, 지하층 면적, 그 건물의 부속용도인 지상층 주차 면적, 초고층 및 준초고층 건축물의 피난안전구역 면적, 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간 면적은 용적률 산정에서 제외한다.

용적률은 대지의 개발밀도를 나타내는 대표적인 지표로 활용된다. 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 다음의 범위 내에서 지방자치단체의 조례를 통해 용도지역별 용적률을 정하여 관리하고 있다.

도시지역	· 주거지역 : 500% 이하 · 공업지역 : 400% 이하	· 상업지역 : 1,500% 이하 · 녹지지역 : 100% 이하
관리지역	· 보전관리지역 : 80% 이하 · 계획관리지역 : 100% 이하	· 생산관리지역 : 80% 이하
농림지역	· 80% 이하	
자연환경보전지역	· 80% 이하	

사업자로 하여금 획지계획, 공동개발, 건축물용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하도록 하거나, 기반시설 또는 임대주택을 건설하도록 하는 등 공공기여를 유도하기 위하여 추가적인 용적률 인센티브를 부여하고 있다.

기준용적률, 허용용적률, 상한용적률 (서울특별시 도시계획 조례 시행규칙)

기준용적률, 허용용적률, 상한용적률의 개념은 지구단위계획구역에서 적용하는 용적률체계로서 「서울특별시 도시계획 조례 시행규」에 따라 다음과 같이 정의된다. 구체적인 산정방식 등은 해당 지침 등을 따른다.

1. 기준용적률 : 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」의 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률

2. 허용용적률 : 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률. 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률

3. 상한용적률 : 건축주가 토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하거나 지구단위계획 결정을 통해 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 · 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률

관련법규
「건축법」 제56조(건축물의 용적률)
「동법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조(용도지역에서의 용적률)
「동법 시행령」 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)
「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제2조(정의)

관련용어 용도지역, 건폐율, 연면적, 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률

109
워터프론트(Waterfront)

바다, 하천, 호수 등 도시의 수변공간 또는 수변에 접하는 육지에 인공적으로 개발된 공간



워터프론트는 사전적으로 바다, 하천, 호수 등 도시의 수변공간을 의미하며, 수변에 접하는 육지에 인공적으로 개발된 공간을 지칭하기도 한다. 즉, 수변이라는 지리적, 기능적 특성을 가진 장소로서 도시생활에 활력을 주는 도시의 친수공간을 의미한다. 항만, 해운, 어업, 공업 등의 생산기능뿐만 아니라 상업, 업무, 주거, 여가 등 다양한 도시활동을 수용할 수 있는 유연성을 지니고 있다.

일본건축학회에서는 워터프론트를 "해안선에 접한 육역주변 및 그것에 특히 근접한 수역을 병행한 공간"으로 정의하고 다음과 같은 특징을 제시했다.

1. 수변공간은 주변의 자연과 접하기 쉬운 공간으로서 시민에게 안정 및 재충전의 공간을 제공한다.
2. 역사적으로 수변공간을 중심으로 많은 도시가 형성되고 발전되어 왔으며 수변공간은 도시의 역사·문화의 중심지로서의 가치를 가진다.
3. 획일적인 도시환경의 내륙과 다르게 한쪽이 수변과 접하여 개방적 시야, 양호한 조망을 제공한다.

1960년대의 수변공간은 주로 항만시설과 임해형 산업지역이었다. 그러나 산업 발달에 따라 그 기능이 점차 쇠퇴하게 되었고 이 지역의 새로운 기능 창출을 위해 워터프론트 개발이 시작되었다. 해외에서는 워터프론트가 가지는 지리적 특성을 살려 항만·운송·수산 등 전통적인 기능과 레저·문화·상업 등의 친수기능을 복합화 하여 개발하고 있다.

국외의 경우 작은 항구였던 샌프란시스코의 피어(pier)가 쇼핑센터로 바뀌어 관광명소가 되었고, 어촌이었던 런던의 도크랜드(Dockland)가 새로운 업무중심지역으로 변모하였으며, 창고지역이었던 도쿄의 워터프론트가 미래의 정보단지로 탈바꿈한 사례가 있다.

서울시의 경우 한강 주변 도시공간의 관리를 위하여 2015년 『한강변 관리 기본계획』을 수립하여 자연성, 토지이용, 접근성, 경관 분야의 원칙과 기준을 제시하고 있다.

관련용어 복합용도개발, 문화산업단지

110
유료도로

통행료 또는 사용료를 받는 도로



유료도로는 「도로법」에 의한 도로 중에서 「유료도로법」에 따라 통행료 · 사용료를 받는 도로 또는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 통행료 · 사용료를 받는 민자도로를 말한다. 고속국도, 관광을 목적으로 하는 관광도 등이 대표적인 유료도로에 속한다.

유료도로는 어떤 도로를 통행하는 자가 그 도로의 통행으로 현저히 이익을 얻고, 다른 (무료)도로가 있어서 반드시 그 도로로 통행하지는 않아도 되는 경우에 설치할 수 있다. 그러나 고속국도, 관광을 목적으로 하는 도로, 육지와 섬 사이 또는 섬과 섬 사이를 연결하는 도로의 경우에는 이러한 요건에 해당하지 않아도 설치가 가능하다.

통행료는 차량의 종류별로 차등 적용 한다. 군작전용차량, 구급 · 구호차량, 소방활동종사차량 등이 본래의 목적을 위하여 운행되는 경우에는 통행료를 감면할 수 있다.

통행료는 유료도로의 통행으로 인해 시간과 비용 면에서 통상적으로 받는 이익의 범위 안에서 정한다. 단, 고속국도의 통행료는 물가수준이나 다른 교통수단의 운임, 그 밖의 공공요금 등과 비교하여 공정하다고 인정되는 범위 안에서 국토교통부장관이 정한다.

비도로관리청이 관리하는 유료도로의 통행료는 건설유지비 총액, 통행료 외에 그 유료도로에 관한 수익, 통행료 수납기간 및 수익률 등을 고려하여 정하며, 이때에는 해당 유료도로관리청의 승인을 받아야 한다.

관련법규 「유료도로법」 제2조(정의), 제4조(도로관리청의 유료도로 신설 또는 개축), 제5조(국토교통부장관의 유료도로 신설 또는 개축 등), 제6조(비도로관리청의 유료도로 신설 또는 개축), 제15조(통행료 납부의 대상 등), 제16조(유료도로관리청에 의한 통행료의 결정 및 기준), 제17조(비도로관리청에 의한 통행료의 결정 및 기준)

관련용어 도로(도로법), 기반시설, 민간투자사업, 수익형 민간투자사업

111
인구집중유발시설

학교, 공장, 공공청사, 업무용 건축물, 판매용 건축물, 연수시설 등 인구 집중을 유발하는 시설



수도권지역의 인구·산업의 집중 억제 및 적절한 배치를 위해 총 허용량을 정하여 관리

인구집중유발시설은 학교, 공장, 공공청사, 업무용건축물, 판매용건축물, 연수시설 등 인구 집중을 유발하는 시설로서 「수도권정비계획법」에서 정하는 시설을 말한다.

수도권에 과도하게 집중된 인구와 산업을 적정하게 배치하기 위하여 「수도권정비계획법」에 따라 수도권을 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역의 3개 권역으로 구분하고 권역 특성별로 인구집중유발시설의 입지에 대한 차등규제를 실시하고 있다.

과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역 내에서 인구집중유발시설의 허가 등은 원칙적으로 금지되어 있으며, 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위해 필요성이 인정되는 경우에만 제한적으로 허가 등을 허용하고 있다. 수도권정비계획 수립 시에 이러한 인구집중유발시설의 관리에 관한 사항을 포함하도록 하고 있다.

과밀억제권역 중에서 특히 서울특별시에 해당하는 경우에는 인구집중유발시설 중 업무용 건축물, 판매용 건축물, 공공청사, 복합 건축물 등을 건축할 때 과밀부담금을 부과한다. 과밀부담금이란 수도권의 과밀화 현상을 해소하고 지역균형개발을 도모하며 도시기반시설의 확충을 위한 재원을 마련하기 위해 인구집중유발시설의 신축, 증축, 용도변경에 대하여 부과하는 부담금을 말한다.

국토교통부장관은 공장, 학교 등 인구집중유발시설이 수도권에 지나치게 집중되지 않도록 그 시설의 신설 또는 증설의 총 허용량을 설정하고 이를 초과하는 신설 또는 증설은 제한할 수 있다. 이러한 총량 규제의 구체적인 내용과 방법은 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 결정한다.

인구집중유발시설의 종류 (수도권정비계획법 시행령)

	인구집중유발시설	면적 기준	예외사항
학교	「고등교육법」에 따른 대학, 산업대학, 교육대학, 전문대학 (이에 준하는 각종학교 포함)		
공장	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장	연면적 5백㎡ 이상	
공공청사	중앙행정기관 및 그 소속 기관의 청사		도서관, 전시장, 공연장, 군부대의 청사, 국가정보원 및 그 소속 기관의 청사는 제외
	다음에 해당하는 법인의 사무소 가. 정부가 자본금 50% 이상 출자한 법인 및 그 법인이 자본금 50% 이상 출자한 법인 나. 「국유재산법」에 따른 정부출자기업체 다. 법률에 따른 정부 출연 대상 법인으로서 정부로부터 출연을 받거나 받은 법인 라. 개별 법률에 따라 설립되는 법인으로서 주무부장관의 인허가 없이 법률에 따라 직접 설립된 법인	연면적 1천㎡ 이상	
업무용 건축물	가. 연구소, 일반업무시설 나. 제1 · 2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설(라목, 마목), 창고시설 (가.의 면적보다 작아야 함) *「건축법 시행령」 별표 1에 따른 건축물 용도	업무용으로 사용되는 면적 합계가 2만 5천㎡ 이상	지자체 출자 · 출연 법인의 사무소, 자연보전권역 밖에 설치되는 벤처기업집적시설(「벤처기업육성에 관한 특별조치법」), 전문회의시설(「국제회의산업육성에 관한 법률 시행령」)은 제외
판매용 건축물	가. 판매시설, 위락시설 나. 제1 · 2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 운동시설, 창고시설 (1)의 면적보다 작아야 함) *「건축법 시행령」 별표 1에 따른 건축물 용도	판매용으로 사용되는 면적 합계가 1만 5천㎡ 이상	
	업무용시설 및 판매용시설(복합시설)이 주용도가 아닌 건축물로서, 판매용시설 면적이 업무용시설 면적보다 큰 건축물의 복합시설에 해당하는 부분	복합시설로 사용되는 면적 합계가 1만 5천㎡ 이상 2만5천㎡ 미만	
복합 건축물	업무용시설 및 판매용시설(복합시설)	복합시설로 사용되는 면적 합계가 2만 5천㎡ 이상	
연수시설	교육원, 직업훈련소, 운전 및 정비 관련 직업훈련소 *「건축법 시행령」 별표 1에 따른 건축물 용도	연면적 3만㎡ 이상	지자체 또는 지자체 출자 · 출연 법인이 설치하는 시설은 제외

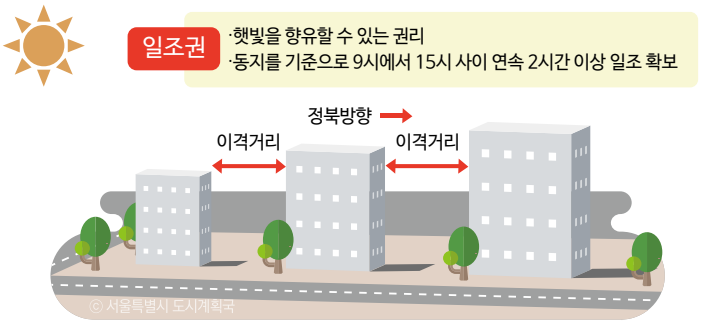
관련법규 「수도권정비계획법」 제2조(정의), 제4조(수도권정비계획의 수립), 제12조(과밀부담금의 부과 · 징수), 제18조(총량규제)
「동법 시행령」 제3조(인구집중유발시설의 종류 등), 제16조(과밀부담금의 부과 · 징수)

관련용어 수도권정비계획, 과밀억제권역, 과밀부담금, 건축물의 용도

부 록 Ⅰ-2. 수도권정비계획

112
일조권

한 건물이 다른 건물 등에 의해 방해받지 않고 햇빛을 충분히 향유할 권리



일조권은 한 건물이 다른 건물 등에 의해 방해받지 않고 햇빛을 충분히 향유할 권리를 말한다. 일조권은 법령으로 정의되는 개념은 아니다. 하지만 판례에 따라 경인지역의 공동주택의 경우 동지일 기준으로 9시부터 15시까지 6시간 중 연속하여 2시간 이상 확보되거나, 8시에서 16시까지 8시간 중 최소한 4시간 이상 확보되면 수인한도 이내로 본다(서울고등법원 1996. 3. 29., 선고 94나11806).

일조권은 「건축법」에서 건축물의 높이를 제한하는 하나의 근거로 활용된다. 일조는 주로 주택에서 민감하게 여겨지는 사항이므로 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 정북방향의 인접 대지경계선으로부터 일정 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

단, 지구단위계획구역, 경관지구, 중점경관관리구역 특별가로구역, 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정 · 공고하는 구역 등 해당 구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 너비 20m 이상의 도로에 접한 경우나, 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물, 정북방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 경우에는 적용하지 않는다.

공동주택은 인접한 건물의 일조권에 상대적으로 큰 영향을 미칠 수 있으므로 인접 대지경계선의 방향으로 채광창을 두거나, 하나의 대지에 두 동 이상 건축하는 경우에는 추가적인 기준을 고려해야 한다(일반상업지역, 중심상업지역인 경우는 제외).

다만, 택지개발예정지구나 정비구역 등에 해당하는 경우에는 이러한 기준을 일부 완화하여, 정남방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 별도로 고시하는 높이 이하로 할 수 있다. 또한, 2층 이하이면서 높이가 8m 이하인 건축물은 해당 지방자치단체의 조례에 따라 일조 등의 확보를 위한 규정을 적용하지 않을 수 있다.

관련법규 「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
「동법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

관련용어 전용주거지역, 일반주거지역, 공동주택

113
임대주택

건물의 전부 또는 일부를 임대 용도로 사용하는 주택



임대주택이란 임대 용도로 사용하는 주택을 의미한다. 여기에서 주택이란 오피스텔과 같은 준주택과 다가구주택과 같이 일부만을 임대하는 주택까지 포함하는 개념이다. 임대주택은 공급 주체에 따라 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분된다.

「민법」에서 정의하는 임대차란 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고, 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하는 것을 의미한다.

전·월세시장에서 수급불균형 현상이 발생하고 임차인들의 주거비 부담이 증가하는 등 시민들의 주거불안이 지속됨에 따라 공공부문뿐만 아니라 민간부문에 의한 민간임대주택 공급의 필요성이 점차 대두되었으나, 임대주택 관련 규정이 「(구)공공주택건설 등에 관한 특별법」, 「(구)임대주택법」 등에 흩어져 있어 혼란이 가중되었다.

이에 따라, 2015년 12월 임대주택의 공급 주체에 따라 공공과 민간으로 구분하고, 「공공주택 특별법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 전부개정하여 공공임대주택과 민간임대주택의 소관 법을 명확히 구분하고 민간임대주택에 대한 지원을 강화하였다.

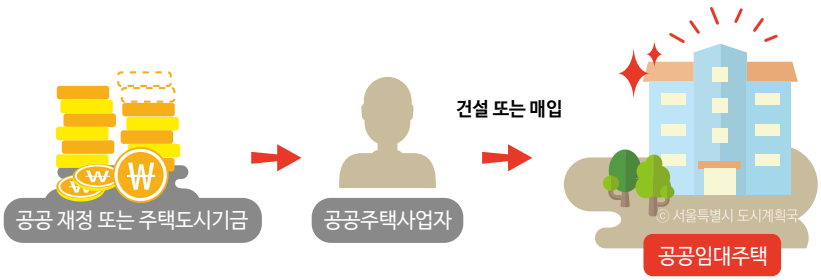
구 분	목적	대상
공공주택 특별법	공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써, 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함	공공임대주택
민간임대주택에 관한 특별법	민간임대주택의 건설·공급 및 관리와 민간 주택임대사업자 육성 등에 관한 사항을 정함으로써, 민간임대주택의 공급을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것	민간임대주택

관련법규 「민법」 제618조(임대차의 의의)
「공공주택 특별법」 제1조(목적)
「민간임대주택에 관한 특별법」 제1조(목적)

관련용어 공공임대주택, 민간임대주택

113-1
공공임대주택

국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설 · 매입 · 임차한 후 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택



공공임대주택은 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설 · 매입 · 임차한 후 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택을 말한다. 여기에서 분양전환이란 공공주택사업자가 사업자가 아닌 자에게 공공임대주택을 매각하는 것을 말한다.

공공임대주택의 유형은 다음과 같다. 공공임대주택은 아래와 같은 구분 외에도 임대주택을 마련하는 방법에 따라서 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공건설임대주택과, 공공주택사업자가 직접 건설하지 않고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공매입임대주택으로 구분하기도 한다.

1. **영구임대주택** : 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
2. **국민임대주택** : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. **행복주택** : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
4. **장기전세주택** : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
5. **분양전환공공임대주택** : 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
6. **기존주택매입임대주택** : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
7. **기존주택전세임대주택** : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대하는 공공임대주택

관련법규 「공공주택 특별법」 제2조(정의), 「동법 시행령」 제2조(공공임대주택)

관련용어 임대주택, 민간임대주택

113-2
민간임대주택

임대사업자가 임대 목적으로 제공하는 주택으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록한 주택



민간임대주택은 임대사업자가 임대 목적으로 제공하는 주택으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록한 주택을 말한다.

민간임대주택으로 운영될 수 있는 주택에는 토지를 임차하여 건설된 주택, 준주택, 일부만을 임대하는 주택이 있다. 여기에서 준주택이란 전용면적이 85㎡ 이하이면서 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘 오피스텔을 말한다. 일부만을 임대하는 주택이란 다가구주택으로서 임대사업자 본인이 거주하는 실(한 세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분)을 제외한 나머지 실 전부를 임대하는 주택을 말한다.

민간임대주택의 유형은 다음과 같다. 민간임대주택은 아래와 같은 구분 외에도 임대주택을 마련하는 방법에 따라서 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 민간건설임대주택과, 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간매입임대주택으로 구분하기도 한다.

1. **공공지원민간임대주택** : 임대사업자가 다양한 방식으로 공공지원을 받아 주택을 건설·매입하는 방식으로서, 임대료 및 임차인의 자격 제한을 두고 10년 이상 임대하는 주택
2. **장기일반민간임대주택** : 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 주택

관련법규 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조(정의), 제22조(촉진지구의 지정), 제30조(관계 법률에 관한 특례), 제31조(개발제한구역에 관한 특례), 제35조(촉진지구에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례)
「동법 시행령」 제2조(준주택의 범위)

관련용어 임대주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택

113-3
공공지원민간임대주택((구)기업형임대주택)

**임대사업자가 10년 이상 임대할 목적으로 건설 또는 취득하여,
임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택**



2015년 중산층의 주거불안 해소 방안의 일환으로 민간이 공급하는 임대주택으로서 8년간 거주를 보장하고 임대료 인상을 제한하는 기업형임대주택을 도입하였다. 이는 다시 2018년 7월 민간임대주택의 공공성 강화를 위해 공공지원민간임대주택으로 개편하였다.

종전의 기업형임대주택은 중산층 무주택자를 대상으로 중·대형 주택을 시세의 95% 수준으로 임대료를 책정하였으며 희망할 경우 최소 8년 동안 거주를 보장하였다. 이는 공적지원과 공공성을 연계하여 공공지원민간임대주택으로 개편하면서, 주거지원대상자를 청년, 신혼부부, 고령자로 구분하고 중·소형 주택을 중심으로 시세의 85% 이하로 임대료를 책정하고 10년 이상 임대하는 것으로 변경되었다.

국토교통부장관 및 시·도지사가 공공지원민간임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 다음의 지역에 공공지원민간임대주택 공급촉진지구를 지정할 수 있다.

1. 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50% 이상이 공공지원민간임대주택으로 건설·공급될 것
2. 촉진지구의 면적은 5천㎡ 이상의 범위일 것(다만, 역세권 등에서 촉진지구를 지정하는 경우 1천㎡ 이상의 범위에서 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 면적 이상일 것)
3. 유상공급 토지면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설 면적을 제외한 면적) 중 주택건설용도가 아닌 토지로 공급하는 면적이 유상공급 토지면적의 50% 이상을 초과하지 말 것
4. 이 외에 국민의 주거안정을 위하여 공공지원민간임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 국토교통부장관도 지정 가능

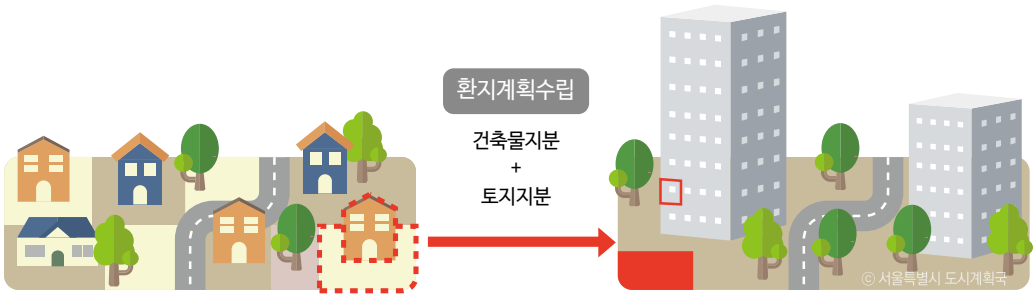
촉진지구에서 공공지원민간임대주택을 건설하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「주택법」 등에서 정하는 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

관련법규 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조(정의), 제22조(촉진지구의 지정), 제35조(촉진지구에서의 공공지원민간임대주택 건설에 관한 특례)

관련용어 임대주택, 공공임대주택, 민간임대주택, 공공지원민간임대주택, 기업형임대주택

114
입체환지

환지방식으로 시행되는 개발사업에서 종전 토지소유자에게 대지뿐만 아니라 건축물의 일부나 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여하는 개발방식



입체환지는 환지방식으로 시행되는 개발사업에서 사업시행 이전의 토지의 위치 · 지적 · 이용상황 · 환경 등을 고려하여, 사업시행 이후 종전 토지소유자에게 새로이 조성되는 대지뿐만 아니라 건축물의 일부나 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여하는 개발방식을 말한다.

일반적인 환지가 토지만을 대상으로 하는 평면적 환지라고 한다면, 입체환지는 건축물과 토지를 모두 환지의 대상으로 한다는 점에서 입체적 환지로서 평면적 환지와 구분된다.

입체환지 개념은 2000년 7월 폐지된 「(구)토지구획정리사업법」에서 처음 도입되었다. 이 법에서 토지구획정리사업의 시행자는 과소필지가 발생하지 않도록 하기 위해 필요한 경우 토지소유자의 동의를 얻어 토지 대신에 시행자가 처분할 권한을 갖는 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 줄 수 있도록 하였다. 이후 입체환지의 적용 범위는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업으로 확장되었다.

입체환지를 통해 주택을 공급하는 경우에는 「주택법」에 따른 주택의 공급에 관한 기준을 적용하지 않는다. 또한 입체환지의 대상이 되는 용지에 건설된 건축물 중 공급대상자에게 공급하고 남은 건축물은 규약 · 정관 또는 시행규정으로 정하는 목적을 위하여 체비지(건축물 포함)로 정하거나 토지 소유자 외의 자에게 분양할 수 있다.

관련법규 「도시개발법」 제32조(입체 환지), 제32조의3(입체 환지에 따른 주택 공급 등)
「도시개발업무지침」 제2장 환지계획의 특별기준

관련용어 환지, 토지구획정리사업, 도시개발사업

115
자연재해위험개선지구

**상습침수지역, 산사태위험지역 등 지형적인 여건으로 인해
재해 발생 우려가 있는 지역을 관리하기 위해 지정하는 지구**



자연재해위험개선지구는 상습침수지역, 산사태위험지역 등 지형적인 여건 등으로 재해가 발생할 우려가 있는 지역을 관리하기 위해 「자연재해대책법」에 따라 지정된 지구를 말한다. 시장 · 군수 · 구청장은 태풍 · 홍수 · 호우 · 폭풍 · 해일 · 폭설 등 불가항력적인 자연현상으로 국민의 생명과 재산이 피해를 입을 수 있는 지역과 그 주변지역을 체계적으로 정비하고 관리하여 자연재해를 사전에 예방하고 재해를 경감시키기 위해 자연재해위험개선지구를 지정한다.

자연재해위험개선지구 안에서의 건축, 토지의 형질변경 등의 행위는 조례로 제한할 수 있다. 이 때 재산권 피해를 최소화하기 위해 이러한 행위를 제한하는 자연재해위험개선지구는 타 지구보다 우선적으로 정비해야 한다. 또한, 자연재해위험개선지구는 지역의 특성을 고려하여 도시관리계획인 방재지구로 지정하거나 「건축법」에 의한 건축행위 제한지역으로 고시할 수 있다.

시장 · 군수 · 구청장은 자연재해위험개선지구를 관할하는 관계기관 또는 해당 지구에 속한 시설물의 소유자 등에게 재해예방에 필요한 점검 · 정비 등의 조치를 요청하거나 명할 수 있다. 만약 소유자 등의 자력으로 정비가 불가능하거나, 시장 · 군수 · 구청장이 특별히 정비가 필요하다고 인정하는 지구에 대해서는 직권으로 조치를 취하거나 그 조치에 소요되는 비용의 일부를 소유자에게 보조할 수 있다.

시장 · 군수 · 구청장은 자연재해위험개선지구에서 체계적이고 효율적인 정비사업을 추진하기 위해 재해위험개선지구에 대한 정비방향을 제시하는 자연재해위험개선지구 정비계획을 5년마다 수립하고 시 · 도지사에게(특별자치시장은 행정안전부장관에게) 제출한다. 이 정비계획은 자연재해위험개선지구 사업계획의 지침이 되는 계획으로서 재해위험성, 투자우선순위, 재해예방효과 등을 종합적으로 검토하여 중 · 장기계획을 수립한다.

재해취약성분석

재해취약성분석은 도시기본계획 및 도시관리계획을 수립할 때 체계적인 판단 근거를 제공하기 위해 실시하는 기초조사 내용 중 하나이다. 기후변화에 따라 대형화 · 다양화되고 있는 재해에 효율적으로 대응하기 위하여 기존의 전통적인 방재대책과 함께 도시의 토지이용, 기반시설 등을 고려하여 재해취약지역을 분석하고 그 결과를 토대로 실효성 있는 재해 저감 대책을 마련하는 것을 말한다.

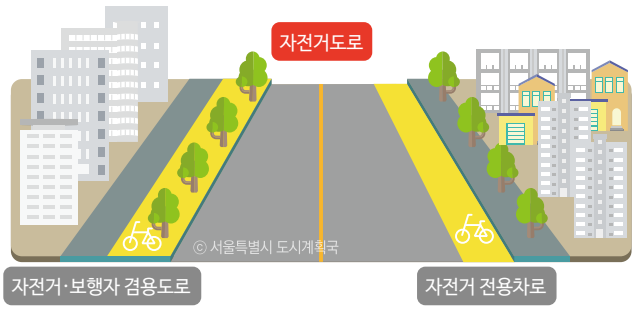
재해취약성분석은 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수가 관할 구역에서 실시하며 구체적인 분석 방법, 절차, 결과의 활용은 국토교통부의 「도시 기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」을 따른다.

관련법규 「자연재해대책법」 제12조(자연재해위험개선지구의 지정 등), 제13조(자연재해위험개선지구 정비계획의 수립), 제14조(자연재해위험개선지구 정비사업계획의 수립)
「동법 시행령」 제9조(자연재해위험개선지구)
「자연재해위험개선지구 관리지침」

관련용어 방재지구, 건축행위제한지역, 재해취약성분석

116
자전거전용도로

자전거만 통행할 수 있도록 분리대, 경계석 등으로 차도 및 보도와 구분하여 설치한 도로



자전거전용도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획시설의 한 종류이면서, 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」에 의한 자전거도로의 한 종류로서 두 법에 의해 동시에 정의되고 있다.

먼저, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획시설로서 자전거전용도로는 도로의 한 유형으로서 기능에 따른 분류 중에서 특수도로에 해당한다. 자전거의 통행을 위하여 하나의 차로를 기준으로 폭 1.5m(부득이한 경우 1.2m) 이상으로 설치한다.

도시계획시설로서 자전거전용도로의 결정 및 설치 기준은 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 따라야 한다. 단, 이 규칙에서 정하지 않은 사항에 대해서는 「자전거이용 활성화에 관한 법률」이 정하는 바에 따르도록 하고 있다.

다음, 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」에 의한 자전거전용도로는 분리대, 경계석 등의 시설물로 차도나 보도와 구분하여 설치한다는 점에서 동일하나, 그 통행 대상이 자전거뿐만 아니라 개인용 이동장치를 포함한다는 점에서 차이가 있다.

이 법에 따른 자전거이용시설의 구조와 시설에 관한 기술적 기준은 「자전거 이용시설의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙」에서 규정하고 있다.

한편, 국토교통부장관 또는 시 · 도지사는 '자전거 이용 활성화계획'을 5년마다 수립한다. 또한, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획, 「도시교통정비 촉진법」에 의한 도시교통정비기본계획, 택지개발계획이나 공업단지 · 관광단지의 조성계획 또는 공공도로의 개설 · 확장 · 재정비 계획을 수립할 때 자전거의 이용 및 자전거이용시설의 확충계획을 포함하여야 한다고 명시함으로써 자전거 이용 활성화를 도모하고 있다.

도로의 기능별 구분 (도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙)

1. 주간선도로 : 시 · 군내 주요지역을 연결하거나 시 · 군 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시 · 군의 골격을 형성하는 도로
2. 보조간선도로 : 주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통발생원과 연결하여 시 · 군 교통이 모였다 흩어지도록 하는 도로로서 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로
3. 집산도로 : 근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주거구역 내 교통이 모였다 흩어지도록 하는 도로로서 근린주거구역의 내부를 구획하는 도로
4. 국지도로 : 가구(도로로 둘러싸인 일단의 지역)를 구획하는 도로
5. 특수도로 : 보행자전용도로 · 자전거전용도로 등 자동차 외의 교통에 전용되는 도로

자전거도로의 종류 (자전거 이용 활성화에 관한 법률)

1. 자전거 전용도로 : 자전거와 「도로교통법」에 따른 개인형 이동장치(이하 "자전거등")만 통행할 수 있도록 분리대, 경계석, 그 밖에 이와 유사한 시설물에 의하여 차도 및 보도와 구분하여 설치한 자전거도로
2. 자전거 · 보행자 겸용도로 : 자전거등 외에 보행자도 통행할 수 있도록 분리대, 경계석, 그 밖에 이와 유사한 시설물에 의하여 차도와 구분하거나 별도로 설치한 자전거도로
3. 자전거 전용차로 : 차도의 일정 부분을 자전거등만 통행하도록 차선 및 안전표지나 노면표시로 다른 차가 통행하는 차로와 구분한 차로
4. 자전거 우선도로 : 자동차의 일일 통행량이 2천대 미만인 도로의 일부 구간 및 차로를 정하여 자전거등과 다른 차가 상호 안전하게 통행할 수 있도록 도로에 노면표시로 설치한 자전거도로

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의)
「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조(도로의 구분)
「자전거 이용 활성화에 관한 법률」 제3조(자전거도로의 구분), 제5조(자전거 이용 활성화계획의 수립), 제8조(도시 · 군계획 등의 반영)
「자전거 이용시설의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙」

관련용어 도시계획시설, 도로의 구분, 자전거 · 보행자겸용도로, 자전거전용차로, 자전거우선도로

부 록 Ⅱ-2. 기반시설계획

117
장기미집행 도시계획시설

정부나 지방자치단체가 도로 · 공원 · 녹지 등 공공시설 건설을 위해 고시한 도시계획시설 중 10년 이상 사업을 시행하지 못한 시설



도시계획시설로 결정된 부지는 효율적인 도시계획시설의 조성을 위하여 원칙적으로 토지소유자의 개발행위가 제한된다. 그러나 토지의 사적이용권이 배제된 상태에서 10년 이상 토지소유자에게 아무 보상을 하지 않는 것은 재산권의 과도한 제한이라고 본 헌법재판소의 헌법불합치 판결(97헌바26, '99.10.21.)에 따라 장기미집행 도시계획시설 개념이 처음 도입되었다. 이에 대한 후속조치로서 2000.1월「舊 도시계획법」전부개정으로 장기미집행시설에 대한 보상, 매수청구, 단계별 집행계획 및 실효규정이 도입되었다.

장기미집행 도시계획시설이란 결정·고시 이후 10년 이상 해당 시설사업이 시행되지 않은 도시계획시설을 말하며 특히, 결정·고시일로부터 20년 동안 사업이 시행되지 않은 경우에는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 자동적으로 도시계획시설 결정 효력을 잃도록 하였다.

2002.2월「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제정시 부칙(제6655호) 제16조에 따라 도시계획시설 결정의 실효에 관한 결정·고시일의 기산일을 다음과 같이 정하였다. 또한, 2017.1월부터는 집행계획이 없는 장기미집행 도시계획시설에 대하여 토지소유자가 해제 신청이 가능하도록 하였다.

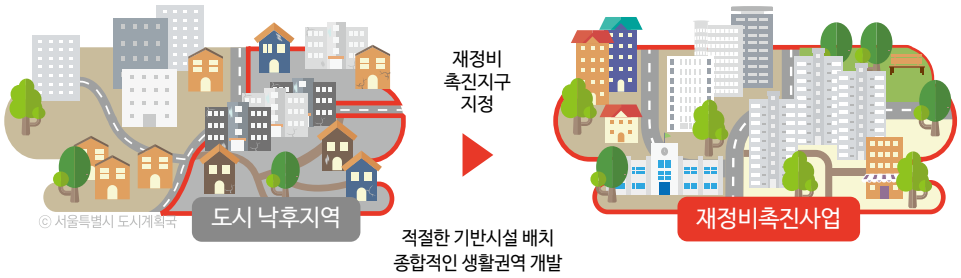
구 분	기산일
2000. 7. 1. 이전에 결정·고시된 도시계획시설	2000. 7. 1.
2000. 7. 1. 이후에 결정·고시된 도시계획시설	당해 시설의 결정·고시일

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제48조(도시·군계획시설결정의 실효 등)
「동법 시행령」제42조(도시 · 군계획시설결정의 실효고시 및 해제권고)

관련용어 도시계획시설

118
재정비촉진사업((구)균형발전사업)

도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적 · 효율적으로 추진하기 위한 사업



재정비촉진사업은 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적 · 효율적으로 추진하기 위해 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 시행하는 일련의 사업을 말한다.

1990년대까지 주택개발사업은 주로 민간의 주도로 추진되어 공공성에 대한 충분한 고려 없었기 때문에 기반시설의 부족 및 도시경관 왜곡 등의 문제가 발생했다. 더불어 개별 단지별로 이루어지는 소규모 개발 방식은 도시의 다양한 기능을 고려한 종합적인 정비와 체계적인 관리를 어렵게 했다.

이에 서울시는 2002년 12월 길음, 은평, 왕십리에 최초의 뉴타운사업을 시범적으로 추진했고, 2003년 「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」를 제정하여 뉴타운사업의 기반을 마련했다. 이후 2005년 12월 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」을 제정하여 뉴타운사업의 법적 근거가 마련하였으며 이때부터 본격적으로 재정비촉진사업으로서 추진되었다.

재정비촉진사업을 시행하는 재정비촉진지구는 그 특성에 따라 주거지형, 중심지형, 고밀복합형으로 구분된다.

1. **주거지형 재정비촉진지구** : 노후 · 불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
2. **중심지형 재정비촉진지구** : 상업지역, 공업지역 등 토지의 효율적 이용과 도심 · 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지구
3. **고밀복합형 재정비촉진지구** : 주요 역세권, 간선도로 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역, 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

재정비촉진사업은 재정비촉진지구에서 시행되는 다음의 사업을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 **주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업**
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 **가로주택정비사업, 소규모재건축사업**
3. 「도시개발법」에 따른 **도시개발사업**
4. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 **시장정비사업**
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 **도시 · 군계획시설사업**

재정비촉진사업을 시행할 때에는 다양한 특례가 적용된다. 우선, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한 등의 예외와 건폐율 및 용적률 최대한도의 예외 등 완화 적용된다. 특히, 중심지형 또는 고밀복합형 재정비촉진지구에서는 「초 · 중등교육법」에 따른 학교 시설기준과 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준의 완화가 가능하고, 고밀복합형 재정비촉진지구에서는 「건축법」에 따른 가로구역별 건축물의 높이 제한 등을 완화하여 적용할 수 있다. 이 외에도 주택의 규모 및 건설비율 완화, 입체 환지 계획, 지방세의 감면, 과밀부담금의 면제 등 세제 지원도 가능하다.

특례와 동시에 개발이익의 환수도 이루어진다. 재정비촉진지구 안에서의 기반시설 설치비용은 사업시행자 부담을 원칙으로 하며, 세입자의 주거안정을 위해 사업방식에 따라 임대주택을 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75% 범위에서 의무적으로 공급하도록 정하고 있다.

우선사업구역

재정비촉진구역 중 재정비촉진사업의 활성화, 소형주택 공급 확대, 주민 이주대책 지원 등을 위해 다른 구역에 우선하여 개발하는 구역을 말한다.

존치지역

재정비촉진지구에서 재정비촉진사업을 할 필요성이 적어 존치하는 지역을 말한다.

관련법규 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조(정의), 제19조(건축규제의 완화 등에 관한 특례), 제20조(주택의 규모 및 건설비율의 특례), 제20조의2(증가용적률에 대한 주택 규모 및 건설비율에 관한 특례), 제21조(도시개발사업의 시행에 관한 특례), 제22조(지방세의 감면), 제23조(과밀부담금의 면제), 제26조(비용 부담의 원칙), 제31조(임대주택의 건설)
「서울특별시 지역균형발전 지원 조례」 제2조(정의), 제6조(지정대상지역 및 지정기준)

관련용어 신시가지형뉴타운, 도심형뉴타운, 주거중심형뉴타운, 재정비촉진지구, 균형발전촉진지구, 재정비촉진지구 중심지형

부 록 Ⅲ-3. 재정비촉진계획

119
전매제한

투기 목적으로 주택을 구입하는 것을 막기 위해 주택이나 그 주택의 입주자로 선정된 지위 등을 일정 기간 동안 다시 팔 수 없도록 제한하는 제도



전매제한은 투기 목적으로 주택을 구입하는 수요를 차단하기 위해 「주택법」에 따라 새로이 건설 · 공급되는 주택이나 그 주택의 입주자로 선정된 지위를 일정 기간 동안 되팔 수 없도록 제한하는 제도를 말한다.

전매란 사전적으로는 다른 사람이 산 것을 다시 사는 것을 말하며, 법령에서는 매매, 증여 등 상속을 제외한 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 의미한다.

「주택법」에서 정하는 전매제한 대상은 다음과 같으며, 전매제한의 기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 10년 이내에서 지역별로 다르게 정한다.

1. 투기과열지구에서 건설 · 공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위
2. 조정대상지역에서 건설 · 공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위(단, 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 공공택지 외의 택지에서 건설 · 공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외)
3. 분양가상한제 적용 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위(단, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 광역시가 아닌 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 않거나 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설 · 공급되는 주택 및 입주자로 선정된 지위는 제외)
4. 공공택지 외의 택지에서 건설 · 공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위(단, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위 또는 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 광역시가 아닌 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설 · 공급되는 주택 및 입주자로 선정된 지위는 제외)

이 같은 「주택법」에 의한 주택의 전매제한 외에도 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업으로 조성 · 공급되는 택지에 대한 전매제한, 「건축물의 분양에 관한 법률」에 의한 투기과열지구 또는 조정대상지역에서 100실 이상의 오피스텔의 전매제한이 시행되고 있다.

투기과열지구

주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높고, 청약경쟁률 · 주택가격 · 주택보급률 · 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려할 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역으로서 「주택법 시행규칙」에서 정하는 기준을 충족하는 지역을 말한다.

국토교통부장관 또는 시 · 도지사는 주택가격의 안정을 위해 필요한 경우 해당 지역을 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구로 지정한다. 투기과열지구로 지정된 지역 안에서는 전매제한, 입주자 선정 시 가점제 등이 적용된다.

관련법규 「주택법」 제63조(투기과열지구의 지정 및 해제), 제64조(주택의 전매행위 제한 등), 「동법 시행령」 제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우), 「동법 시행규칙」 제25조(투기과열지구의 지정 기준)
「택지개발촉진법」 제19조의2(택지의 전매행위 제한 등)
「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3(분양 건축물의 전매행위 제한)
「동법 시행령」 제9조의3(전매행위의 제한기간 등)
「주택공급에 관한 규칙」 제19조(입주자모집 방법)

관련용어 분양가상한제, 투기과열지구

120
전원도시(Garden City)

도시 내부는 주거 · 산업 · 농업 기능이 균형을 갖추고 있고 도시 주변은 그린벨트로 둘러싸여 있어 도시와 전원의 장점이 조화되는 자족적 계획도시 모델



전원도시(Garden City)란 19세기 영국에서 구상된 이상적인 도시 모델로서, 도시 내부는 주거 · 산업 · 농업 기능이 균형을 갖추고 도시 주변은 그린벨트로 둘러싸여 있어 도시와 전원의 장점이 조화되는 자족적 계획도시를 말한다.

18세기 말, 영국은 산업혁명으로 도시로 인구가 집중되면서 위생과 환경이 불량한 과밀주거지가 형성되었고 매연과 오수가 도시환경을 오염시키는 등 다양한 도시문제가 야기되었다. 이에 따라 1898년 영국의 도시계획가 에베네저 하워드(Ebenezer Howard)는 도시생활의 편리함과 전원생활의 쾌적함을 동시에 누릴 수 있는 도시 모델인 전원도시를 제창했다.

1919년 설립된 영국 전원도시협회에서는 전원도시를 “건강한 생활과 건전한 산업 활동을 하여 과대도 아니고 과소도 아닌 규모의 전원지대로 둘러싸여 있는 도시”로 정의하였다. 전원도시의 6가지 조건은 다음과 같다.

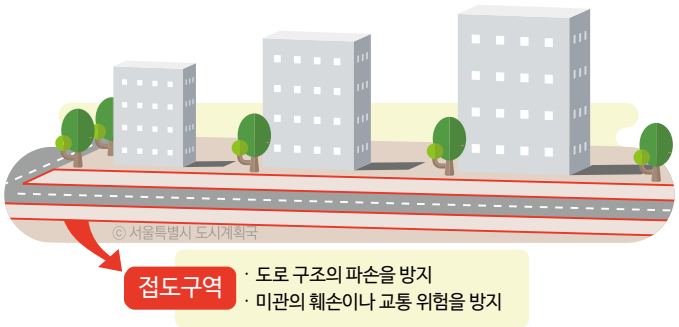
1. 도시인구를 제한할 것 (3만~5만 명)
2. 도시 주변에 넓은 공지를 영구히 보유하고 도시의 물리적 확장을 제한하는데 사용할 것, 시중에도 충분한 공지를 보유할 것
3. 시민의 경제활동 유지에 충분한 산업을 확보할 것
4. 상하수도, 가스, 전기, 철도는 도시 전속의 것을 사용하고, 도시의 성장과 번영에 따른 이익은 지역 사회를 위해 보유할 것
5. 토지는 사유를 인정하지 않으며, 차지의 이용에 관해서는 규제를 가할 것
6. 주민은 자유결합의 권리를 최대한으로 향유할 수 있을 것

전원도시 개념은 영국의 레치워스(Letchworth)와 웰윈(Welwyn)에서 실제로 실현되었으며, 이후 클래런스 페리(Clarence A. Perry)의 근린주구 이론, 미국의 레드번 계획 등 전 세계 도시계획 분야에 큰 영향을 미쳤다.

관련용어 근린주구, 신도시주의, 개발제한구역

121
접도구역

도로 구조의 파손을 방지하고 미관의 훼손이나 교통에 대한 위험을 방지하기 위해 도로의 경계선으로부터 일정 범위에 지정하는 구역의



도로관리청은 도로 구조의 파손을 방지하고 미관의 훼손이나 교통에 대한 위험을 방지하기 위해 도로경계선으로부터 일정 범위에 접도구역을 지정한다. 일반도로의 경우 도로경계선에서 5m, 고속국도는 50m을 초과하지 않는 범위에서 접도구역을 지정할 수 있다.

접도구역 안에서는 토지의 형질을 변경하거나 건축물 또는 공작물을 신축 · 개축 · 증축하는 행위가 원칙적으로 금지된다. 다만, 도로 구조의 파손, 미관의 훼손 또는 교통에 대한 위험을 가져오지 않는 범위에서 법령으로 허용하는 일부 행위는 가능하다.

접도구역은 기본적으로 도로관리청이 관리한다. 다만, 필요한 경우 도로관리청은 접도구역에 있는 토지, 나무, 시설, 건축물, 공작물 등의 소유자나 점유자에게 일정 기간 동안 다음의 조치를 취하게 할 수 있다.

1. 시설 등이 시야에 장애를 주는 경우 그 장애물을 제거할 것
2. 시설 등이 붕괴하여 도로에 위해를 끼치거나 끼칠 우려가 있으면 그 위해를 제거하거나 위해 방지시설을 설치할 것
3. 도로에 토사 등이 쌓이거나 쌓일 우려가 있으면 그 토사 등을 제거하거나 토사가 쌓이는 것을 방지할 수 있는 시설을 설치할 것
4. 시설 등으로 인하여 도로의 배수시설에 장애가 발생하거나 발생할 우려가 있으면 그 장애를 제거하거나 장애의 발생을 방지할 수 있는 시설을 설치할 것

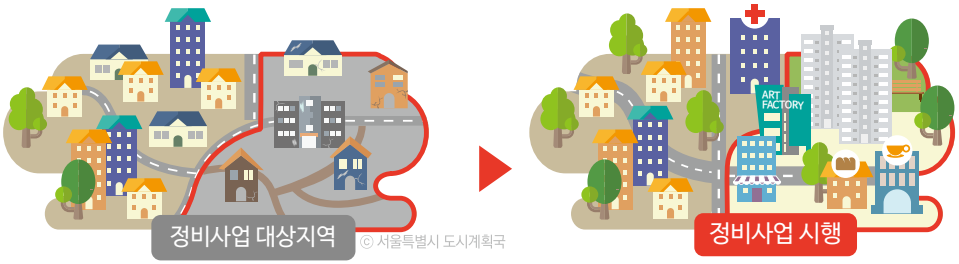
이러한 「도로법」에 따른 접도구역의 지정 및 관리에 관한 규정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 중 도시지역 안에서는 적용하지 않는다.

관련법규 「도로법」 제40조(접도구역의 지정 및 관리), 「동법 시행령」 제39조(접도구역의 지정 등)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제83조(도시지역에서의 다른 법률의 적용 배제)

관련용어 도로(도로법), 도로구역, 토지의 형질변경

122
정비사업

도시기능을 회복하기 위해 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 · 건설하는 사업



정비사업은 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업을 말한다.

정비계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시기본계획 및 도시 · 주거환경정비기본계획 등 상위계획의 범위 안에서 해당 구역과 주변지역이 상호 유기적이며 효율적으로 정비될 수 있는 체계를 확립하고, 정비구역의 토지이용 및 기반시설의 설치 및 개발밀도 설정 등에 관한 사항을 구체화하는 법정계획이다.

종전의 정비사업은 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업의 6가지 유형이 있었으나, 일반 시민이 알기 쉽게 하고 불필요한 분쟁을 방지하기 위해 2018년 2월 「도시 및 주거환경정비법」을 전부개정하면서 정비사업 유형을 아래와 같이 단순화했다.

1. **주거환경개선사업** : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후 · 불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 · 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전 · 정비 · 개량하기 위한 사업
2. **재개발사업** : 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능 회복, 상권활성화 등을 위해 도시환경을 개선하기 위한 사업
3. **재건축사업** : 정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

정비구역은 법령에서 정하는 일정 요건에 부합하는 지역에 대하여 정비사업의 명칭, 정비구역 및 면적, 도시계획시설의 설치, 공동이용시설의 설치, 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항, 사업시행 예정시기, 세입자 주거대책 등을 포함하는 정비계획을 결정하여 지정할 수 있다. 정비계획 및 정비구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 갖는다.

정비기반시설

정비사업을 시행할 때 사업시행자는 정비기반시설을 설치하여 기부채납 할 수 있으며, 정비기반시설의 범위를 「도시 및 주거환경정비법」으로 별도로 정하고 있다.

정비기반시설에는 도로 · 상하수도 · 공원 · 공용주차장 · 공동구 · 녹지 · 하천 · 공공공지 · 광장 · 소방용수시설 · 비상대피시설 · 가스공급시설 · 지역난방시설 등이 있다. 또한 주거환경개선사업구역 안에 설치하는 공동이용시설로서 사업시행계획서 상에 시장 · 군수등이 관리하도록 정한 시설도 포함된다.

공동이용시설

주민이 공동으로 사용하는 놀이터 · 마을회관 · 공동작업장, 구판장 · 세탁장 · 화장실 및 수도, 탁아소 · 어린이집 · 경로당 등 노유자시설 등을 말한다.

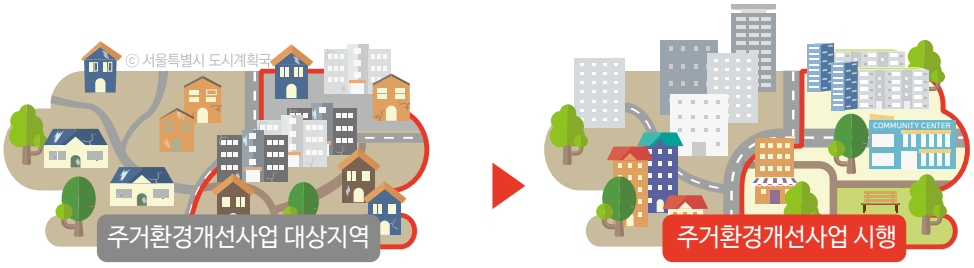
관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 제9조(정비계획의 내용)
「동법 시행령」 제3조(정비기반시설), 제4조(공동이용시설), 제8조(정비계획의 내용)
「도시·주거환경 정비계획 수립 지침」 제3절 정비계획의 지위와 성격

관련용어 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업

부 록 Ⅲ-4. 정비계획

122-1
주거환경개선사업

정비기반시설이 극히 열악하고 노후 · 불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나, 단독주택 · 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통해 주거환경을 보전 · 정비 · 개량하는 정비사업



정비기반시설이 열악하고
노후·불량건축물이 밀집한 지역

주거환경개선사업은 정비기반시설이 극히 열악하고 노후 · 불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나, 단독주택 · 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통해 주거환경을 보전 · 정비 · 개량하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행되는 정비사업 유형의 하나이다. 즉, 주거환경개선사업은 극히 노후한 주거지역을 대상으로 하는 사업과 비교적 주거환경이 양호한 지역을 대상으로 하는 사업으로 구분된다.

「(구)도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 따라 시행되던 주거환경정비사업은 2003년 「도시 및 주거환경정비법」으로 통합되면서 주거환경개선사업으로 명칭이 변경된 후 정비사업의 한 유형으로 편입되었다. 한편, 2012년에는 「도시 및 주거환경정비법」 상의 새로운 정비사업 유형으로 주거환경관리사업이 신설되었다. 이후 2018년 「도시 및 주거환경정비법」의 전부개정에 따라 주거환경개선사업과 주거환경관리사업이 하나로 통합되어 현재의 주거환경개선사업이 되었다.

정비구역은 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수가 법령에서 정하는 요건에 부합하는 지역 중에서 도시 · 주거환경정비기본계획 내용을 고려하여 지정한다. 필요한 경우 법령의 범위 안에서 조례로 요건을 따로 정할 수 있다. 주거환경개선사업을 추진할 수 있는 정비구역의 요건은 다음과 같다.

가. 1985년 6월 30일 이전에 건축된 건축물로서 법률 제3533호 「특정건축물정리에관한특별조치법」에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후 · 불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역

나. 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후 · 불량건축물의 수가 해당 정비구역의 건축물 수의 50% 이상인 지역

다. 재개발사업을 위한 정비구역의 토지면적의 50% 이상의 소유자와 토지 또는 건축물 소유자의 50% 이상이 각각 재개발사업의 시행을 원하지 않는 지역

라. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
바. 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역
사. 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역
아. 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전 · 정비 · 개량이 필요한 지역
자. 해제된 정비구역 및 정비예정구역
차. 기존 단독주택 재건축사업 또는 재개발사업을 위한 정비(예정)구역의 토지등소유자의 50% 이상이 주거환경개선사업으로의 전환에 동의하는 지역
카. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치지역 및 재정비촉진지구가 해제된 지역

주거환경개선사업은 토지등소유자가 스스로 주택을 보전 · 정비 · 개량하는 방식, 토지 등의 사용 및 수용방식, 환지로 공급하는 방식, 관리처분계획에 따른 방식 또는 이러한 방식을 혼용하는 방식으로 시행한다.

만약 주거환경개선사업을 토지등소유자가 스스로 주택을 보전 · 정비 · 개량하는 방식으로 시행하는 경우에는 원칙적으로 시장 · 군수가 직접 시행한다. 그 밖의 방식으로 시행하는 경우에는 시장 · 군수가 직접 시행하거나, 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정하거나, 건설업자와 시장 · 군수가 공동으로 시행할 수 있다.

정비사업을 시행할 때에는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위해 법령에서 정하는 임대주택과 주택규모별 건설비율 등을 준수해야 한다. 주거환경개선사업의 경우에는 국민주택규모의 주택을 전체 세대수의 90% 이하로, 공공임대주택을 전체 세대수의 30% 이하로 건설해야 한다. 단, 주거전용면적이 40㎡ 이하인 공공임대주택은 전체 공공임대주택 세대수의 50% 이하여야 한다.

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율), 제23조(정비사업의 시행방법), 제24조(주거환경개선사업의 시행자)
「동법 시행령」 제7조(정비계획의 입안대상지역), 제9조(주택의 규모 및 건설비율), [별표 1] 정비계획의 입안대상지역

관련용어 도시 · 주거환경정비기본계획, 정비사업, 재개발사업, 재건축사업, 관리처분계획, 환지, 토지 등의 수용 및 사용, 국민주택, 임대주택

부 록 Ⅲ-4. 정비계획

122-2
재개발사업

정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나, 상업지역 또는 공업지역 등에서 도시기능을 회복하거나 상권을 활성화하기 위해 도시환경을 개선하는 정비사업



정비기반시설이 열악하고
노후·불량건축물이 밀집한 지역

재개발사업은 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나, 상업지역 또는 공업지역 등에서 도시기능 회복 및 상권 활성화를 목적으로 도시환경을 개선하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행되는 정비사업 유형의 하나이다. 즉, 재개발사업은 노후한 주거지역을 대상으로 하는 사업과 도심의 상업 및 공업지역을 대상으로 하는 사업으로 구분된다.

재개발사업은 「(구)도시재개발법」에 의해 도시재개발사업, 주택재개발사업, 공장재개발사업으로 각각 시행되다가, 2003년 제정된 「도시 및 주거환경정비법」에서 도시환경정비사업 및 주택재개발사업으로 개편되었다. 그 후 2018년 「도시 및 주거환경정비법」의 전부개정에 따라 도시환경정비사업과 주택재개발사업은 하나로 통합되어 현재의 재개발사업이 되었다.

정비구역은 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수가 법령에서 정하는 요건에 부합하는 지역 중에서 도시 · 주거환경정비기본계획 내용을 고려하여 지정한다. 필요한 경우 법령의 범위 안에서 조례로 요건을 따로 정할 수 있다. 재개발사업을 추진할 수 있는 정비구역의 요건은 다음과 같다.

가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

나. 노후 · 불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 2/3 이상(시 · 도 조례로 비율의 10%p 범위에서 증감 가능)이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

다. 인구 · 산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위해 토지의 합리적 이용이 요청되는 지역

라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지면적(정비기반시설용지 제외)이 전체 토지면적의 50%를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 2/3 이상인 지역

마. 공장의 매연 · 소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역

바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설 · 공급이 필요한 지역

사. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역 또는 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

재개발사업은 관리처분계획에 따른 방식 또는 환지로 공급하는 방식으로 사업을 시행한다. 일반적으로 재개발사업은 조합이 시행하나, 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수, 토지주택공사 등과 조합이 공동으로 시행할 수 있다. 만약 토지등소유자가 20명 미만일 경우에는 조합을 설립하지 않고 토지등소유자가 직접 시행하거나 토지등소유자 과반의 동의를 받아 시장 · 군수, 토지주택공사 등과 공동으로 시행할 수 있다. 천재지변 등 특별한 사유가 있는 경우에는 시장 · 군수, 토지주택공사 등이 직접 시행할 수도 있다.

정비사업을 시행할 때에는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위해 법령에서 정하는 임대주택과 주택규모별 건설비율 등을 준수해야 한다. 재개발사업에서는 국민주택규모의 주택을 전체 세대수의 80% 이하로, 임대주택을 전체 세대수의 20% 이하의 범위에서 건설해야 한다. 단, 주거전용면적이 40㎡ 이하인 임대주택은 전체 임대주택 세대수의 40% 이하여야 한다.

여기에서 임대주택이란 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말한다. 이 때, 전체 세대수에서 법적상한용적률 적용에 따라 증가된 세대수는 제외하며 임대주택 세대수에서도 법적상한용적률 적용을 위해 건설하는 소형주택 세대수는 제외한다.

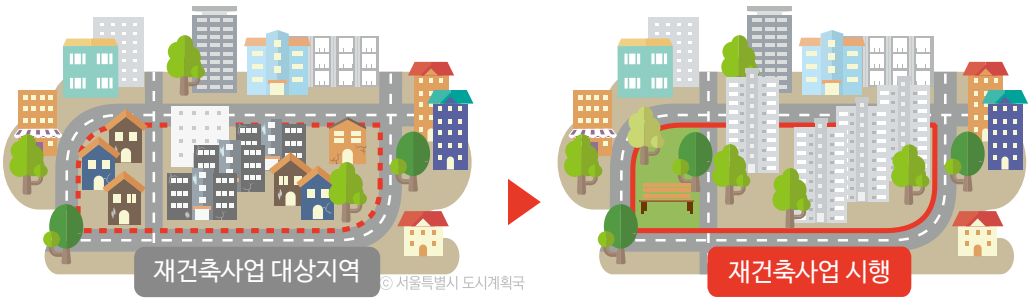
관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율), 제23조(정비사업의 시행방법), 제25조(재개발사업 · 재건축사업의 시행자), 제26조(재개발사업 · 재건축사업의 공공시행자)
「동법 시행령」 제7조(정비계획의 입안대상지역), 제9조(주택의 규모 및 건설비율), [별표 1] 정비계획의 입안대상지역

관련용어 도시 · 주거환경정비기본계획, 정비사업, 주거환경개선사업, 재건축사업, 관리처분계획, 환지, 국민주택, 임대주택

부 록 Ⅲ-4. 정비계획

122-3
재건축사업

정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하는 정비사업



노후 · 불량 공동주택 밀집 지역

재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시행되는 정비사업 유형의 하나이다.

재건축사업은 「(구)주택건설촉진법」에 근거하여 민간에서 자율적으로 시행해오다가, 2003년 제정된 「도시 및 주거환경정비법」의 정비사업의 한 유형으로서 주택재건축사업이 포함되었다. 그 후 2018년 「도시 및 주거환경정비법」의 전부개정에 따라 재건축사업으로 명칭이 변경되었으며, 정비구역이 아닌 구역에서 시행하던 소규모 재건축사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 이관되었다.

정비구역은 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수가 법령에서 정하는 요건에 부합하는 지역 중에서 도시 · 주거환경정비기본계획 내용을 고려하여 지정한다. 필요한 경우 법령의 범위 안에서 조례로 요건을 따로 정할 수 있다. 재개발사업을 추진할 수 있는 정비구역의 요건은 다음과 같다.

가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역
라. 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단 결과 전체 주택의 2/3 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시 · 도조례로 정하는 면적 이상인 지역

재건축사업은 관리처분계획에 따른 방식으로 사업을 시행한다. 재건축사업의 시행자는 일반적으로 조합이나, 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장 · 군수, 토지주택공사 등과 조합이 공동으로 시행할 수 있다. 천재지변 등 특별한 사유가 있는 경우에는 시장 · 군수, 토지주택공사 등이 직접 시행할 수도 있다.

정비사업을 시행할 때에는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위해 법령에서 정하는 임대주택과 주택규모별 건설비율 등을 준수해야 한다. 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택을 전체 세대수의 60% 이하의 범위에서 건설하여야 한다.

단독주택 재건축사업

공동주택을 대상으로 하는 재건축사업과는 달리, 단독주택 재건축사업은 단독주택 밀집지역에서 시행하는 재건축사업을 말한다. 단독주택 밀집지역을 대상으로 한다는 점에서 재개발사업과 유사하지만, 재개발사업과는 달리 정비기반시설이 충분히 갖추어진 지역이 대상이라는 점에서 차이가 있다.

단독주택 재건축사업은 정온한 단독주택지의 무분별한 훼손과 재개발사업과의 형평성 문제가 제기되어 2012년 7월 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정에 따라 2014년 8월을 기점으로 폐지되었다. 다만, 당시에 이미 도시 · 주거환경정비기본계획상에서 정비(예정)구역으로 지정되어 있던 지역은 경과조치에 따라 종전 규정에 따라 사업 추진이 가능하도록 허용하고 있다.

재건축부담금

재건축부담금이란 재건축사업으로 발생하는 초과이익에 대하여 국토교통부장관이 부과 · 징수하는 일정 비율의 금액을 말한다. 여기에서 초과이익이란 재건축사업 및 소규모재건축사업으로 인하여 정상주택가격상승분을 초과하여 조합이나 조합원에 귀속되는 주택가액의 증가분을 말한다.

이 제도는 재건축사업으로 발생하는 초과이익을 환수함으로써 주택가격을 안정시키고 사회적 형평을 도모하는 것을 목적으로 하며, 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」에 근거를 둔다.

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율), 제23조(정비사업의 시행방법), 제25조(재개발사업 · 재건축사업의 시행자), 제26조(재개발사업 · 재건축사업의 공공시행자)
「동법 시행령」 제7조(정비계획의 입안대상지역), 제9조(주택의 규모 및 건설비율), [별표 1] 정비계획의 입안대상지역
「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조(정의)

관련용어 도시 · 주거환경정비기본계획, 정비사업, 주거환경개선사업, 재개발사업, 관리처분계획, 국민주택, 임대주택

부 록 Ⅲ-4. 정비계획

123
젠트리피케이션(Gentrification)

**도심 낙후지역의 재개발 및 정주환경의 개선으로 지역가치가 상승하면서
중산층이 다시 도심 주거지로 유입되고 제소득층은 타지여긍로 이주하게 되는 현상**



젠트리피케이션은 1964년대 영국의 도시사회학자 루스 글라스(R. Glass)가 처음 사용한 용어로, 본래는 도시의 낙후지역이 중산층으로 대체되는 과정을 의미했다. 도시 형성 초기의 주거지역은 대부분 도심에 위치하는데, 이후 도시 규모가 커지고 기존 도심 주거지에 확대되면서 도심은 상업과 업무 기능이 확대되고 자동차를 보유한 중산층은 교외로 주거지를 이동하게 된다. 중산층이 떠난 주거지역은 하위 계층의 거처로 사용되면서 노후화되고 이러한 노후화된 공간은 재개발하는 과정에서 복합개발 되는데, 이곳에 다시 중산층이 유입되는 도시 재활성화 현상을 주로 미국에서는 젠트리피케이션을 의미하게 되었다.

그러나 젠트리피케이션이라는 단어와 개념이 만들어진 후 나타난 젠트리피케이션 유형은 이 현상의 발단이 된 형태, 지역, 주도, 주체 등에 따라 다양하게 구별되어 왔다.

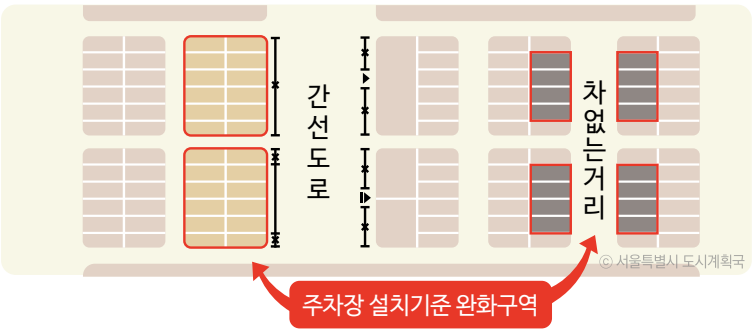
1. 주거 젠트리피케이션(Residential gentrification) : 주거지역 또는 주거와 관련된 기존 임차인의 거주지 이전이나 이동, 대규모 재개발 등으로 나타나는 현상
2. 상업적 젠트리피케이션(Commercial gentrification) : 골목 상권의 확대에 따른 소위 '뜨는 동네'에서 상가 등 상업용 건물의 임대료 상승과 이로 인한 임차인의 퇴출 현상
3. 농촌(지역) 고급화 젠트리피케이션(Rural gentrification) : 대도시에서 비도시 지역인 농촌 지역으로 중산층이 유입되면서 나타나는 현상
4. 예술주도 젠트리피케이션(Art-led gentrification) : 문화예술인이 중심이 되어 도시의 재활성화가 나타나는 현상
5. 스튜덴티피케이션(Studentification) : 주로 인근 대학으로 학생들이 대거 유입되면서 마을이나 지역사회에서 나타나는 현상

특히 한국에서 논의되는 젠트리피케이션은 루스 글라스가 정의한 사전적 · 개념적 의미와는 차이가 있는데, 주로 특색 있는 소규모의 상업지역(골목)이 활성화됨에 따라 대형 자본이나 대형 프랜차이즈가 유입되어 지가 상승으로 인해 기존의 소규모 상점들이 퇴출되는 일련의 과정을 의미한다고 볼 수 있다.

관련용어 도시 재활성화, 한국식 젠트리피케이션, 상업적 젠트리피케이션

124
주차장 설치기준 완화구역

차량출입이 불가능하게 된 대지에 대하여 부설주차장 설치기준을 완화하는 구역



도시지역 및 지구단위계획구역 안에서 주차수요를 유발하는 건축물을 건축할 때에는 「주차장법」에 따른 부설주차장을 설치하여야 한다. 그러나 일정 기준에 해당하는 경우에는 해당 부지 밖의 인근 지역에 단독 또는 공동으로 부설주차장을 설치하거나, 부설주차장의 설치에 드는 비용을 납부하는 것으로 부설주차장의 설치를 대신할 수 있다. 부설주차장의 설치를 대신하여 납부된 비용은 노외주차장의 설치를 위한 목적으로만 사용된다.

지구단위계획을 수립할 때에는 이러한 법적 사항을 이용하여 효율적인 도시관리를 위하여 필요시 주차장 설치기준 완화구역을 지정할 수 있다. 주차장 설치기준 완화구역은 주로 도로에서 차 없는 거리를 조성하거나 차량출입불허구간의 지정 등으로 차량출입이 불가능하게 된 대지를 대상으로 주차장 설치기준을 완화하기 위해 활용된다.

부설주차장 인근 설치 대상 (「주차장법 시행령」)

1. 주차대수 300대 이하인 경우
2. 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 : 부설주차장 설치기준에 따라 산정한 주차대수에 상당하는 규모인 경우

    1. 「도로교통법」 제6조에 따라 차량통행이 금지된 장소의 시설물인 경우
    2. 시설물의 부지에 접한 대지나 시설물의 부지와 통로로 연결된 대지에 부설주차장을 설치하는 경우
    3. 시설물의 부지가 너비 12m 이하인 도로에 접해 있는 경우 도로의 맞은편 토지(시설물의 부지에 접한 도로의 건너편에 있는 시설물 정면의 필지와 그 좌우에 위치한 필지를 말한다)에 부설주차장을 그 도로에 접하도록 설치하는 경우
    4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지 안에 있는 공장인 경우

부설주차장 설치의무 면제 대상 (「주차장법 시행령」)

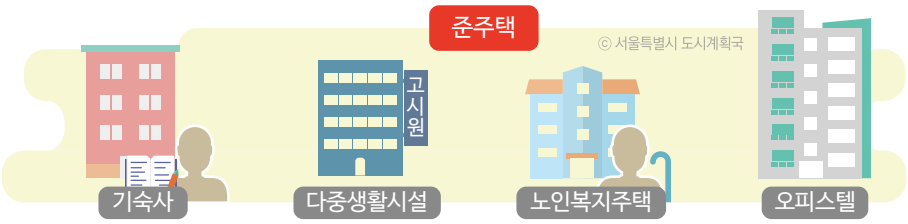
구 분	면제 대상
시설물의 위치	- 「도로교통법」 제6조에 따른 차량통행의 금지 또는 주변의 토지이용 상황으로 인하여 부설주차장의 설치가 곤란하다고 시장 · 군수 · 구청장이 인정하는 장소 - 부설주차장의 출입구가 도심지 등의 간선도로변에 위치하게 되어 자동차교통의 혼잡을 가중시킬 우려가 있다고 시장 · 군수 또는 구청장이 인정하는 장소
시설물의 용도 및 규모	- 다음에 해당하지 않는 시설물(「도로교통법」 제6조에 따라 차량통행이 금지된 장소의 시설물인 경우에는 「건축법」에서 정하는 용도별 건축허용 연면적의 범위에서 설치하는 시설물을 말한다) 가. 연면적 1만㎡ 이상의 판매시설 및 운수시설 나. 연면적 1만 5천㎡ 이상의 문화 및 집회시설(공연장 · 집회장 · 관람장), 위락시설, 숙박시설, 업무시설
부설주차장의 규모	- 주차대수 300대 이하의 규모(「도로교통법」 제6조에 따라 차량통행이 금지된 장소의 경우에는 별표 1의 부설주차장 설치기준에 따라 산정한 주차대수에 상당하는 규모를 말한다)

관련법규 「주차장법」 제19조(부설주차장의 설치 · 지정), 「동법 시행령」 제8조(부설주차장 설치의무 면제 등)

관련용어 차량출입 불가, 부설 주차장

125
준주택

주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설



준주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설을 말한다. 준주택은 고령화 및 1~2인 가구 증가 등 변화된 주택수요 여건에 대응하여 주택으로 분류되지 않으면서 주거용으로 활용이 가능한 주거시설의 공급을 활성화하기 위해서 2010년 7월 「주택법」 개정에 따라 최초로 정의되었다.

준주택의 종류는 다음과 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 거목 및 제15호 다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호 나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」에 따른 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 나목 2)에 따른 오피스텔

민간임대주택으로 운영될 수 있는 준주택

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」에 의하면 민간임대주택으로 운영될 수 있는 준주택은 다음의 요건을 모두 갖춘 오피스텔을 말한다.

1. 전용면적이 85㎡ 이하일 것
2. 상하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖출 것

관련법규 「주택법」 제2조(정의)
「동법 시행령」 제4조(준주택의 종류와 범위)
「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제2조(준주택의 범위)

관련용어 공동주택, 국민주택, 도시형 생활주택

126
중심업무지구(CBD)

도시 내 업무, 상업, 금융, 위락, 서비스시설이 집중되어 있는 도시의 핵심지역



중심업무지구(Central Business District; CBD)는 도시의 심장부에 해당하는 곳으로서 다양하고 복합적인 기능을 수행하며 경제적 · 사회적 중요도가 높은 도시의 핵심지역을 말한다.

중심업무지구는 일반적으로 교통 여건이 양호하여 접근성이 높은 지역에 형성된다. 고층의 복합건축물이 밀집하고 높은 지가가 형성되며 유동인구 및 교통밀도가 매우 높다.

중심업무지구에는 대형 오피스, 은행의 본점, 백화점, 고급상점, 음식점, 극장, 호텔 등 비주거 기능이 다수 입지한다. 따라서 상대적으로 상주인구가 적기 때문에 주간과 야간인구의 격차가 매우 크게 나타나 도심공동화 현상이 나타나기도 한다.

서울시의 경우에는 중구, 종로구, 강남구 등이 중심업무지구에 속한다고 볼 수 있으며, 국외에서는 뉴욕의 맨해튼, 런던의 시티 오브 런던, 파리의 라데팡스, 도쿄의 마루노우치, 오오테마치 등이 중심업무지구에 속한다.

관련용어 상업지역, 역세권, 복합용도개발, 압축도시

127
지구단위계획

일부 지역을 대상으로 토지이용 합리화, 기능 증진, 미관 개선, 양호한 환경 확보를 통해 그 지역을 체계적 · 계획적으로 관리하기 위해 수립하는 도시관리계획의 유형



지구단위계획은 도시계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지이용을 보다 합리화하고 기능 증진 및 미관 개선을 통해 양호한 환경을 확보함으로써 그 지역을 체계적 · 계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시관리계획의 한 유형이다.

지구단위계획은 「(구)도시계획법」에 의한 상세계획과 「건축법」에 의한 도시설계를 하나로 통합한 제도로서 평면적인 토지이용계획과 입체적인 건축계획의 중간적 성격을 지닌다.

일반적으로 지구단위계획은 도시지역 내 용도지구, 「도시개발법」에 의한 도시개발구역, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구, 「주택법」에 의한 대지조성사업지구 등의 지역 중에서 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진이 필요한 지역을 대상으로 계획을 수립한다.

지구단위계획을 수립할 때에는 도시의 정비 · 관리 · 보전 · 개발 등 지구단위계획구역의 지정 목적, 주거 · 산업 · 유통 · 관광휴양 · 복합 등 지구단위계획구역의 중심 기능, 용도지역의 특성 등을 고려하여 수립한다.

지구단위계획구역에서는 건축물의 용도, 종류, 규모 등에 대한 제한을 강화 또는 완화하거나, 건폐율과 용적률을 강화 또는 완화할 수 있다. 또한, 「건축법」에 의한 대지안의 조경, 공개공지 등의 규정, 「주차장법」에 의한 부설주차장 규정 등을 완화하여 적용할 수 있다.

지구단위계획에 포함되는 내용은 다음과 같다. 지구단위계획에는 지정목적을 이루기 위하여 다음의 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.

1. 용도지역 또는 용도지구를 「국토계획법 시행령」이 정하는 범위 안에서 세분 · 변경하는 사항
1-2. 기존 용도지구를 폐지하고 건축물 등에 적용되던 용도 · 종류 · 규모 등 제한을 대체하는 사항
2. 「국토계획법 시행령」에서 정하는 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적 개발 · 정비를 위해 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획

4. 건축물의 용도제한 · 건축물의 건폐율 또는 용적률 · 건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도
5. 건축물의 배치 · 형태 · 색채 또는 건축선에 관한 계획
6. 환경관리계획 또는 경관계획
7. 교통처리계획
8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농 · 산 · 어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 「국토계획법 시행령」에서 정하는 사항
   가. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이 · 깊이 · 배치 또는 규모
   나. 대문 · 담 또는 울타리의 형태 또는 색채
   다. 간판의 크기 · 형태 · 색채 또는 재질
   라. 장애인 · 노약자 등을 위한 편의시설계획
   마. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
   바. 생물서식공간의 보호 · 조성 · 연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
   사. 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획

지구단위계획구역을 지정한 후 3년 이내에 지구단위계획이 결정 · 고시되지 않으면 그 3년이 되는 다음 날부터 효력을 상실한다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제49조(지구단위계획의 수립), 제51조(지구단위계획구역의 지정 등), 제52조(지구단위계획의 내용), 제53조(지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획에 관한 도시 · 군관리계획결정의 실효 등)
「동법 시행령」 제45조(지구단위계획의 내용)

관련용어 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획

부 록 Ⅱ-3. 지구단위계획

128
지리정보시스템(GIS)

인간생활에 필요한 지리정보를 컴퓨터 데이터로 변환하여 효율적으로 활용하기 위한 정보시스템



지리정보시스템(Geographic Information System; GIS)은 인간생활에 필요한 지리정보를 컴퓨터 데이터로 변환하여 효율적으로 활용하기 위한 정보시스템을 말한다. 여기에서 정보시스템이란 의사결정에 필요한 정보를 생성하기 위한 모든 과정으로서 정보를 수집, 관측, 측정하고 컴퓨터에 입력하여 저장, 관리하며 저장된 정보를 분석하여 의사결정에 반영할 수 있는 시스템을 말한다.

지리정보시스템의 데이터베이스는 지리적 위치를 가진 대상에 대한 공간자료(spatial data)와 속성자료(attribute data)를 통합 · 관리하여 지도, 도표, 그림과 같은 여러 가지 형태로 정보를 제공한다.

공간정보를 제공하는 전통적인 수단인 지도는 포함할 수 있는 자료범위에 대한 물리적인 한계가 있고 수시로 변하는 정보를 실시간으로 반영하는 것이 불가능했다. 그러나 지리정보시스템은 방대하고 다양한 공간정보를 실시간으로 처리할 수 있다는 장점이 있다.

지리정보시스템은 1960년대 처음 등장한 이래로 컴퓨터 관련 기술의 발전과 함께 급속도로 성장하였고, 1990년대 공간데이터 표준화 추세와 인터넷의 확산과 더불어 우리 사회에서 폭 넓게 사용되기 시작하였다. 현재 지리정보시스템은 토지관리, 도시계획, 환경, 교통, 시설, 물류, 국방, 재해 등 다양한 분야에서 활용되고 있다.

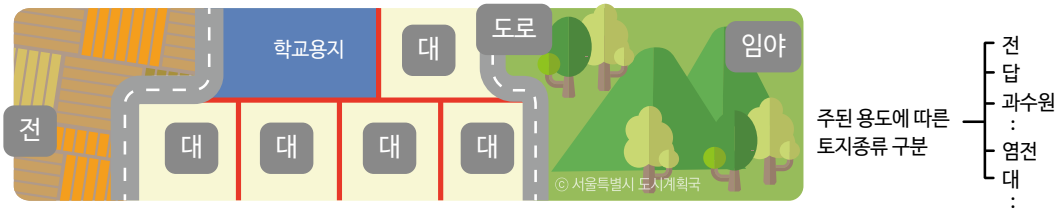
GPS (Global Positioning System)

미국 국방부에서 개발한 위치결정시스템이다. 지구상의 궤도를 도는 24개의 위성에서 발신하는 전파를 GPS 수신기를 통해 수신하여 사용자의 위치를 결정한다. 군사용 또는 민간용 목적으로 항법, 측량, 지도 제작, 측지 등에 사용되고 있다.

관련용어 GPS, 수치지도

129
지목

토지의 주된 용도에 따라 구분한 토지의 종류로서 지적공부에 등록하는 항목 중 하나



지목은 토지의 주된 용도에 따라 구분한 토지의 종류로서 토지의 소재, 지번, 면적, 경계, 좌표 등과 함께 지적공부에 등록하는 항목 중 하나이다. 지목은 토지의 경제적 가치를 표현하고 토지정책 정보를 제공하는데 이용되며, 토지 관련 세금의 과세기준 중 하나로 활용된다.

1910년 최초의 토지조사에서는 18개 지목으로 구분했고, 현재는 다음과 같이 28개의 지목으로 구분하고 있다.

전	답	과수원	목장용지	임야	광천지	염전
대	공장용지	학교용지	주차장	주유소용지	창고용지	도로
철도용지	제방	하천	구거	유지	양어장	수도용지
공원	체육용지	유원지	종교용지	사적지	묘지	잡종지

하나의 필지에는 하나의 지목을 설정하는 것을 원칙으로 하되, 만약 하나의 필지가 둘 이상의 용도로 활용될 때에는 주된 용도에 따라 지목이 설정된다. 또한 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 지목을 변경하지 않는다.

지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것을 지목변경이라고 하는데 이 지목변경은 다음에 해당하는 경우 신청할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 의한 토지의 형질변경 등 공사가 준공된 경우
2. 토지나 건축물의 용도가 변경된 경우
3. 원활한 사업추진을 위해 사업시행자가 준공 전에 토지의 합병을 신청하는 경우

지목의 구분

no	지목	기준
1	전	- 물을 상시적으로 이용하지 않고 곡물 · 원예작물(과수류는 제외) · 약초 · 뽕나무 · 닥나무 · 묘목 · 관상수 등 식물을 주로 재배하는 토지와 식용으로 죽순을 재배하는 토지
2	답	- 물을 상시적으로 직접 이용하여 벼 · 연(蓮) · 미나리 · 왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지
3	과수원	- 사과 · 배 · 밤 · 호두 · 귤나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지 (다만, 주거용 건축물의 부지는 "대")
4	목장용지	- 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지, 「축산법」에 따른 가축을 사육하는 축사 등의 부지, 이와 접속된 부속시설물의 부지 (다만, 주거용 건축물의 부지는 "대")
5	임야	- 산림 및 원야를 이루고 있는 수림지 · 죽림지 · 암석지 · 자갈땅 · 모래땅 · 습지 · 황무지 등 토지
6	광천지	- 지하에서 온수 · 약수 · 석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지에 사용되는 부지(다만, 온수 · 약수 · 석유류 등을 운송하는 송수관 · 송유관 · 저장시설 부지는 제외)
7	염전	- 바닷물을 끌어들여 소금을 채취하기 위해 조성된 토지, 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지 (다만, 천일제염 방식이 아닌 동력으로 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물 부지 제외)
8	대	- 영구적 건축물 중 주거 · 사무실 · 점포와 박물관 · 극장 · 미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지 -「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 따른 택지조성공사가 준공된 토지
9	공장용지	- 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지 -「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등에 따른 공장부지 조성공사가 준공된 토지 - 위의 토지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지
10	학교용지	- 학교의 교사와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지
11	주차장	- 자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지 (다만, 다음에 해당하는 시설 부지는 제외) 가.「주차장법」에 따른 노상주차장 및 부설주차장(「주차장법」 제19조제4항에 따라 시설물 부지 인근에 설치된 부설주차장은 제외) 나. 자동차 등의 판매 목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장
12	주유소 용지	- 석유, 석유제품, 액화석유가스, 전기, 수소 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지 - 저유소 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지(다만, 자동차 · 선박 · 기차 등의 제작 · 정비공장 안에 설치된 급유 · 송유시설 등의 부지는 제외)
13	창고용지	- 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 부속시설물 부지
14	도로	- 일반 공중의 교통 운수를 위해 보행이나 차량운행에 필요한 설비 또는 형태를 갖춰 이용되는 토지 -「도로법」 등 관계 법령에 따라 도로로 개설된 토지 - 고속도로의 휴게소 부지 - 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지(다만, 아파트 · 공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외)
15	철도용지	- 교통 운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사 · 차고 · 발전시설 및 공작창 등 부속시설물의 부지
16	제방	- 조수 · 자연유수 · 모래 · 바람 등을 막기 위해 설치된 방조제 · 방수제 · 방사제 · 방파제 등 부지
17	하천	- 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지
18	구거	- 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로 · 둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지
19	유지	- 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐 · 저수지 · 소류지 · 호수 · 연못 등의 토지와 연 · 왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지

20	양어장	- 육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
21	수도용지	- 물을 정수하여 공급하기 위한 취수 · 저수 · 도수 · 정수 · 송수 및 배수 시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지
22	공원	- 일반 공중의 보건 · 휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 공원 또는 녹지로 결정 · 고시된 토지
23	체육용지	- 국민의 건강증진 등을 위한 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합운동장 · 실내체육관 · 야구장 · 골프장 · 스키장 · 승마장 · 경륜장 등 체육시설의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지(다만, 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장 · 골프연습장 · 실내수영장 · 체육도장과 유수를 이용한 요트장 및 카누장 등의 토지는 제외)
24	유원지	- 일반 공중의 위락 · 휴양에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장 · 유선장 · 낚시터 · 어린이놀이터 · 동물원 · 식물원 · 민속촌 · 경마장 · 야영장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물 부지(다만, 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙식시설 및 유기장의 부지와 하천 · 구거 · 유지로 분류되는 것은 제외)
25	종교용지	- 일반 공중의 종교의식을 위하여 예배 · 법요 · 설교 · 제사 등을 하기 위한 교회 · 사찰 · 향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
26	사적지	- 문화재로 지정된 역사적인 유적 · 고적 · 기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지(다만, 학교용지 · 공원 · 종교용지 등 다른 지목으로 된 토지에 있는 유적 · 고적 · 기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지는 제외)
27	묘지	- 사람의 시체나 유골이 매장된 토지 - 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지공원으로 결정 · 고시된 토지 - 「장사 등에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지(다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 "대")
28	잡종지	- 갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장 및 공동우물 - 변전소, 송신소, 수신소 및 송유시설 등의 부지 - 여객자동차터미널, 자동차운전학원 및 폐차장 등 자동차와 관련된 독립적인 시설물을 갖춘 부지 - 공항시설 및 항만시설 부지 - 도축장, 쓰레기처리장 및 오물처리장 등의 부지 - 그 밖에 다른 지목에 속하지 않는 토지(다만, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지는 제외)

관련법규 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조(정의), 제81조(지목변경 신청)
「동법 시행령」 제58조(지목의 구분), 제67조(지목변경 신청)

관련용어 필지, 지적공부

130
지식산업센터((구)아파트형 공장)

제조업 · 지식산업 · 정보통신산업의 사업장과 그 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 3층 이상의 집합건축물



토지이용 고도화 및 관리운영 효율화

지식산업센터는 제조업 · 지식산업 · 정보통신산업 관련 시설과 그 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물을 말한다.

1. 지상 3층 이상의 집합건축물일 것
2. 공장, 지식산업의 사업장, 정보통신산업의 사업장이 6개 이상 입주할 수 있을 것
3. 용적률이 300% 이상일 것 (단, 다음에 해당하는 경우 각 법령이 허용하는 최대 비율로 함)가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 용적률을 조례로 따로 정한 경우나. 「산업기술단지 지원에 관한 특례법」 제8조에 따른 면적을 준수하기 위한 경우

「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 안에는 공장 등의 설립이 원칙적으로 제한되어있다. 그러나 다음에 해당하는 지식산업센터는 예외적으로 신설 · 증설이 가능하다.

1. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 지정된 지식기반산업집적지구 내 지식산업센터
2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장을 유치하기 위한 지식산업센터
3. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 협동화실천계획의 승인을 받은 지식산업센터
4. 산업단지 안의 지식산업센터

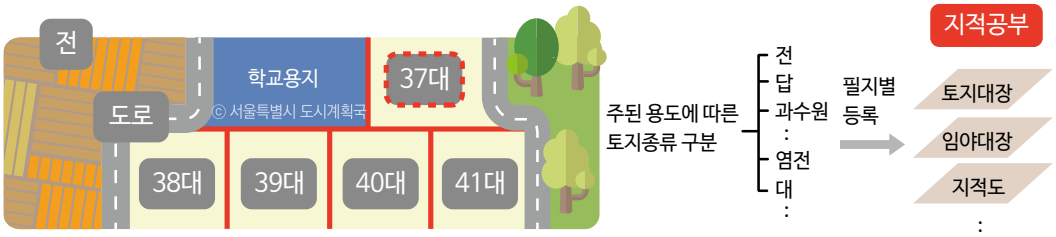
서울을 비롯한 수도권의 중소제조업체는 과거에 공장부지의 감소와 수도권 내 공장입지규제로 운영에 큰 어려움을 겪었다. 이를 해소하기 위해 처음에는 아파트형 공장이 도입되었다. 아파트형 공장은 홍콩, 싱가포르 등 공업용지가 부족한 국가에서 활성화된 방식이다. 이후 지식산업에 대한 수요를 반영하여 2010년 아파트형 공장에서 지식산업센터로 명칭을 변경하고 제조업뿐만 아니라 지식산업 및 정보통신산업을 복합화 할 수 있도록 하였다.

관련법규 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조(정의), 제28조의3(지식산업센터에 대한 지원)
「동법 시행령」 제4조의6(지식산업센터), 제26조(과밀억제권역에서의 행위제한의 완화)

관련용어 아파트형 공장, 수도권정비계획, 과밀억제권역, 인구집중유발시설

131
지적공부

조사된 토지의 소재, 지번, 지목, 면적, 경계, 좌표 등 지적에 관한 내용을 등록하여 그 내용을 공적으로 증명하는 장부



지적공부란 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도, 경계점좌표등록부 등 지적측량 등을 통해 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장과 도면을 말한다. 토지등기부 및 건물등기부는 「부동산등기법」에 근거한 제도로서 지적공부의 범위에는 포함되지 않는다.

국토교통부장관은 모든 토지의 필지별 소재, 지번, 지목, 면적, 경계, 좌표 등을 조사하고 측량하여 지적공부에 등록해야 한다. 이렇게 등록된 지적공부는 지적소관청인 특별자치시장, 시장 · 군수 · 구청장이 관리한다.

지적공부를 열람하거나 등본을 발급받으려면 지적소관청에 신청해야 한다. 민원인의 편의를 위해 온라인으로도 지적공부를 열람하거나 그 등본을 발급받을 수 있다.

토지소유자는 지적공부의 등록사항에 잘못 등재된 사실을 발견하면 지적소관청에 그 내용을 정정해 줄 것을 신청할 수 있다.

관련법규 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조(정의), 제64조(토지의 조사 · 등록 등), 제75조(지적공부의 열람 및 등본 발급)

관련용어 지목, 필지, 지형도면

132
지형도면

지적이 표시된 지형도에 용도지역 · 지구 등 도시계획 사항을 명시한 도면



지형도면은 지적이 표시된 지형도에 용도지역 · 지구 등 각종 도시계획 사항을 명시한 도면을 말한다. 지형도면은 토지이용과 관련된 도시계획사항을 체계적이고 알기 쉽게 관리하여 토지이용규제의 투명성을 확보하고 국민이 토지를 이용할 때 발생하는 불편을 줄이는 데 목적이 있다.

지형도면에 명시되는 도시계획 사항이란 개발행위를 제한하거나 토지이용과 관련된 인 · 허가 등을 받도록 하는 등 토지의 이용 및 보전과 관련한 모든 규제사항을 의미한다.

일반적으로 지형도면은 도시계획 사항이 새롭게 결정되거나 변경되었을 때 이용된다. 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 도시계획 사항을 결정한 때에는 반드시 지형도면을 작성하여 관보 또는 공보에 고시하여야 하며, 결정된 도시계획 사항의 효력은 지형도면을 고시한 시점부터 유효하다.

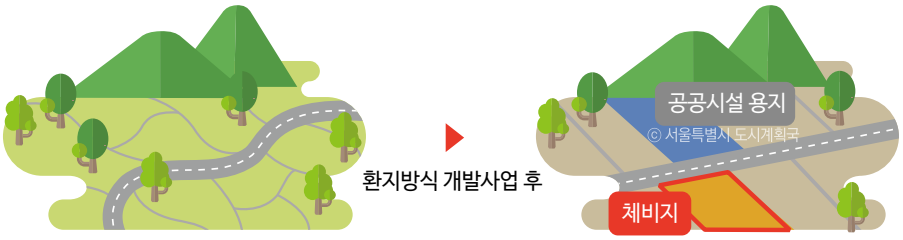
지형도면 작성 시에는 국토이용정보체계에 구축되어 있는 데이터베이스를 사용하며, 축척은 1/500 이상, 1/1,500 이하로 작성해야 한다. 단, 녹지지역 안의 임야, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 경우에는 축척을 1/3,000 이상, 1/6,000 이하로 작성할 수 있다.

관련법규 「토지이용규제 기본법」 제8조(지역 · 지구등의 지정 등)
「동법 시행령」 제7조(지형도면등의 작성 · 고시방법)
「지역 · 지구등의 지형도면 작성에 관한 지침」

관련용어 지적공부, 국토이용정보체계

133
체비지

환지방식으로 시행하는 개발사업에서 사업시행자가 사업에 필요한 경비를 충당하기 위하여 토지소유자로부터 취득하여 처분할 수 있는 토지



사업시행자가 개발사업의 재원마련을 위해 처분 가능한 토지

환지방식으로 시행하는 개발사업에서 시행자는 새로 조성된 토지 가운데 일부를 환지로 정하지 않을 수 있는데, 이러한 토지를 보류지라고 한다. 이러한 보류지 중에서 공동시설 설치 등을 위한 용지를 제외한 부분 즉, 사업시행자가 사업에 필요한 경비를 충당하기 위하여 매각처분할 수 있는 토지를 체비지라고 한다.

환지방식이란 사업시행 이전의 토지 소유권을 변화시키지 않고 종전 토지의 위치 · 지적 · 이용상황 · 환경 등을 고려하여, 사업시행 이후 새로이 조성된 대지에 기존의 권리를 그대로 이전시키는 방식을 말한다.

체비지 운영의 투명성을 위해 「도시개발법」에서는 사업시행자가 간선도로변 등 지가가 높은 지역에 체비지를 집중적으로 지정할 수 없도록 하고 있으며, 체비지 매각대금을 해당 도시개발사업 외의 목적으로 사용할 수 없도록 명시하고 있다.

한편, 사업시행자가 행정청인 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 등 국가나 지방자치단체의 재산처분에 관한 법률을 적용하지 않는다. 이 때 체비지의 매각대금은 도시개발특별회계에 귀속되어 도시개발사업 및 도시계획시설사업의 목적으로 사용된다.

보류지

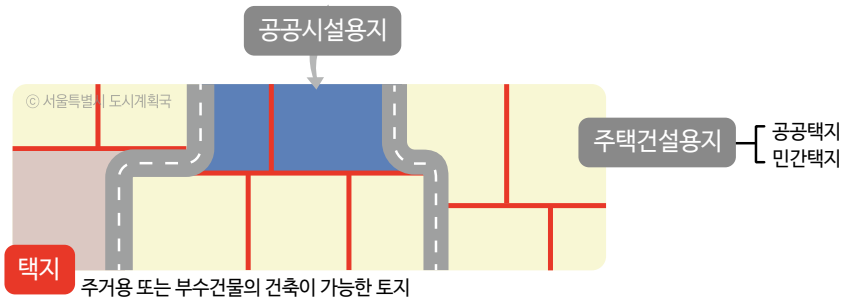
보류지는 환지방식으로 시행하는 개발사업에서, 사업에 필요한 경비를 충당하거나 규약 · 정관 · 시행규정 · 실시계획으로 정하는 목적으로 사용하기 위해 새로 조성된 토지 가운데 환지로 정하지 않고 토지소유자에게 돌려주지 않는 일부 토지를 말한다.

관련법규 「도시개발법」 제34조(체비지 등), 제44조(체비지의 처분 등)

관련용어 도시개발사업, 토지구획정리사업, 환지, 토지부담률(감보율), 보류지

134
택지

**일반적으로 건물을 세울 수 있는 여건이 갖추어진 토지를 의미하며,
법률적으로는 「택지개발촉진법」에 따라 개발 · 공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지**



택지는 일반적으로 정지작업 등이 완료되어 건물을 세울 수 있는 여건이 갖추어진 토지를 말하며, 법률에 의해서는 「택지개발촉진법」에 따라 개발 · 공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지를 의미한다.

여기에서 주택건설용지는 공동주택용지(아파트 · 연립주택 해당), 단독주택용지, 근린생활시설용지로 나뉜다. 주택건설용지는 조성주체에 따라 공공택지와 민간택지로 나뉘기도 한다. 공공택지는 대지조성사업, 택지개발사업 등의 공공사업에 의해 개발 · 조성되는 용지를 말하며, 민간택지는 민간업체의 영리목적 사업으로 조성되는 택지를 말한다.

공공시설용지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 설치를 위한 도시계획시설용지, 「택지개발촉진법 시행령」에 따른 주거편익시설용지(어린이놀이터, 노인정 등), 상업 · 업무시설용지, 도시형공장등 시설용지, 농업관련 용지, 기타시설 용지를 말한다.

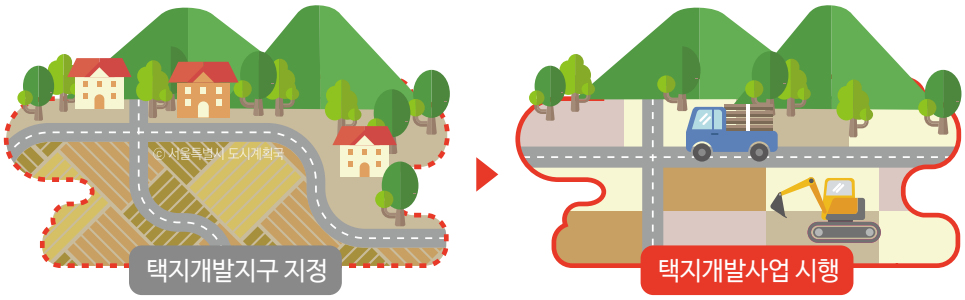
이러한 용지의 분류는 택지개발지구의 지정권자 또는 택지개발사업의 시행자가 필요에 따라 추가하거나 세분하여 운영할 수 있다.

관련법규 「택지개발촉진법」 제2조(용어의 정의)
「동법 시행령」 제2조(공공시설의 범위)
「주택법」 제2조(정의),
「택지개발업무처리지침」 [별표 2] 토지지용계획의 용지분류

관련용어 필지, 대지, 대, 지목

135
택지개발사업

시급한 주택난을 해소하기 위해 도시지역과 그 주변 토지를 활용하여 주택건설 및 주거생활이 가능한 택지를 조성하는 사업



택지개발사업이란 시급한 주택난을 해소하기 위해 도시지역과 그 주변 토지를 활용하여 주택건설 및 주거생활이 가능한 택지를 조성하기 위해 「택지개발촉진법」에 따라 시행하는 사업을 말한다.

1970년대 우리나라는 주택수요의 증가와 부동산 투기 등으로 인한 주택가격 폭등으로 심각한 주택난이 발생하였다. 이를 해소하기 위해 대규모 택지를 저렴한 가격으로 공급하기 위해 「택지개발촉진법」을 제정하면서 택지개발사업이 도입되었다.

택지개발사업은 택지개발지구의 지정 단계와 택지개발사업의 시행 단계로 나누어진다. 택지개발지구의 지정은 국토교통부장관 · 특별시장 · 광역시장 · 도지사 · 특별자치도지사가 「주거기본법」에 따른 주거종합계획에서 정하는 택지의 집단적 개발이 필요한 지역을 대상으로 지정한다.

택지개발사업의 시행은 국가 · 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 「주택법」에 따른 주택건설등 사업자 등이 하며, 사업시행자는 실시계획을 작성하고 지정권자의 승인을 받아야 한다. 택지개발사업이 준공된 지구는 지구단위계획으로 관리한다.

시행자는 택지개발사업을 시행하기 위하여 필요한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 토지 · 물건 · 권리를 수용하거나 사용할 수 있다.

관련법규 「택지개발촉진법」 제2조(정의), 제3조(택지개발지구의 지정 등), 제7조(택지개발사업의 시행자 등), 제8조(택지개발계획의 수립 등), 제9조(택지개발사업 실시계획의 작성 및 승인 등), 제12조(토지수용)
「택지개발업무처리지침」

관련용어 택지, 지구단위계획, 토지 등의 수용 및 사용

부 록 Ⅲ-1. 택지개발계획

136
토지 공개념

토지를 전 국민의 생활기반이 되는 공공자원으로 보아 공적 의미를 강조하는 개념



토지 공개념

토지를 전 국민의 생활기반이 되는 공공자원으로 보아 공적 의미를 강조하는 개념

토지 공(供)개념이란 토지를 전 국민의 생활기반이 되는 자원으로 보고 개인의 소유권은 인정하되 토지의 공적 의미를 강조하는 개념이다. 토지 공개념 관점에서는 토지의 소유와 처분이 공공의 이익에 위배되는 경우에는 일부 제한할 수 있다고 본다.

1919년 제정된 독일 바이마르 헌법 제153조에서 "소유권은 헌법에 의해 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로써 명백히 한다. 공용수용은 공공의 복리를 위하여 법률의 근거 아래에서만 하고 재산권은 의무를 수반하며 그 사용은 공공의 복리에 적합하여야 한다."고 규정하여 세계 최초로 토지의 공공성을 헌법에 명문화하였다.

이러한 토지 공개념은 토지의 소유 및 이용의 제한 외에도 지대 수익의 제한, 토지 처분의 제한 등의 형태로도 적용될 수 있다. 세계 각국은 이 조항을 원용하여 사회 전체의 공공복리를 위해 토지소유권 등을 제한할 수 있는 법적 근거를 마련하였다.

우리나라의 경우도 「대한민국헌법」 제122조에서 "국가는 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형 있는 이용 · 개발과 보전을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 그에 관한 필요한 제한과 의무를 과할 수 있다."라고 토지이용에 제한과 의무가 있을 수 있음을 드러낸다. 또한, 「민법」 제212조에서도 "토지의 소유권은 정당한 이익있는 범위 내에서 토지의 상하에 미친다."고 규정하여 토지소유권의 한계를 명시했다.

1980년대 부동산 투기가 성행함에 따라 1989년 정부는 토지 공개념 3법을 제정한 바 있다. 유휴토지의 지가상승에 따른 초과이익을 조세로 환수하는 「토지초과이득세법」, 일정 면적을 초과하는 택지 소유에 대하여 부담금을 부과하는 '택지소유상한제', 각종 개발사업으로 발생한 이익을 환수하는 '개발이익환수제'가 그것이다. 그러나 「토지초과이득세법」과 '택지소유상한제'는 각각 헌법불합치 및 위헌 판결을 받아 폐기되었으며, 현재는 토지거래허가제, 종합부동산세, 용도지역 · 지구 지정을 통한 토지이용규제 등의 제도에서 토지 공개념이 반영되어 있다고 볼 수 있다.

관련용어 토지거래허가구역, 개발제한구역, 토지초과이득세법, 택지소유상한제, 개발이익환수제

137

토지 등의 수용 및 사용

공익사업의 효율적인 수행과 공공복리의 증진을 위해 공익사업에 필요한 토지 등을 정부 또는 지방자치단체가 취득하거나 사용하여 시행하는 개발방식



토지 등의 수용 및 사용방식은 공익사업의 효율적인 수행과 공공복리의 증진을 위해 공익사업에 필요한 토지 등을 공익사업의 시행자가 취득하거나 사용하여 시행하는 개발방식을 말한다.

수용 또는 사용의 대상인 토지 등이란 토지 또는 토지와 관련한 소유권 외의 권리, 토지에 부속된 입목, 건물, 정착물 등에 관한 소유권 외의 권리, 광업권, 어업권, 양식업권. 그 밖에 토지에 속한 흙 · 돌 · 모래 · 자갈 등을 모두 포함한다.

토지 등의 수용 및 사용방식으로 시행이 가능한 사업은 공익을 목적으로 하는 사업으로서 다음에 해당하는 사업을 말한다.

1. 국방 · 군사에 관한 사업
2. 공익을 목적으로 시행하는 철도 · 도로 · 공항 · 항만 · 주차장 · 공영차고지 등에 관한 사업
3. 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사 · 공장 · 연구소 · 시험소 등 공공용 시설에 관한 사업
4. 공익을 목적으로 시행하는 학교 · 도서관 · 박물관 및 미술관 건립에 관한 사업
5. 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 시행하는 주택 건설, 택지, 산업단지 조성 사업
6. 제1호~제5호까지의 사업에 필요한 통로, 교량, 전선로, 재료적치장, 그 밖의 부속시설에 관한 사업
7. 제1호~제5호까지의 사업에 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
8. 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

공익사업의 시행자는 토지 등을 수용하거나 사용하려면 우선 국토교통부장관의 사업인정을 받아야 하며, 사업인정을 받은 후 토지소유자 및 관계인과 보상계획 및 보상액 등에 대하여 협의 절차를 거친다. 만약, 협의가 성립되지 않을 경우에는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

공익사업 시행자는 토지를 수용하는 경우에는 공시지가를 기준으로 종전 소유자에게 보상하고, 토지를 사용하는 경우에는 인근 유사토지의 지료 · 임대료 · 사용방법 · 사용기간 등을 참고하여 적정한 가격으로 보상한다.

기타 법률에 의하여 토지 등의 수용 및 사용방식으로 시행할 수 있는 사업

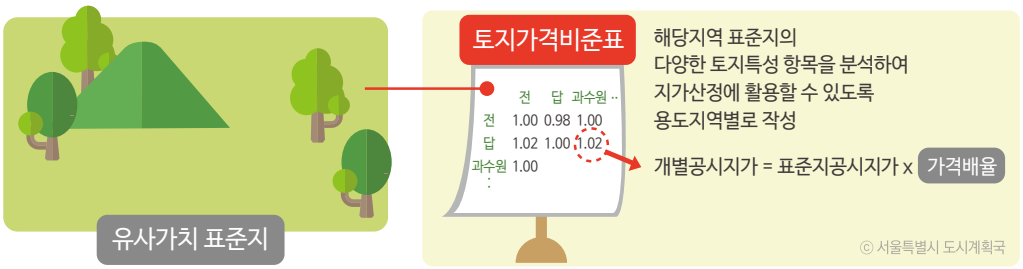
1. 도시계획시설사업 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95조)
2. 택지개발사업 (「택지개발촉진법」 제12조)
3. 도시개발사업 (「도시개발법」 제21조)
4. 공공주택사업 (「공공주택 특별법」 제27조)
5. 공공지원민간임대주택사업 (「민간임대주택에 관한 특별법」 제34조)
6. 도로사업 (「도로법」 제82조)
7. 도시철도건설사업 (「도시철도법」 제10조)
8. 학교시설사업 (「학교시설사업 촉진법」 제10조)
9. 산업단지개발사업 (「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제22조)
10. 관광지등조성사업 (「관광진흥법」 제61조)
11. 전원개발사업 (「전원개발촉진법」 제6조의2)
12. 하천사업 (「하천법」 제78조) 등

관련법규 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조(적용 대상), 제4조(공익사업), [별표] 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95조(토지 등의 수용 및 사용)

관련용어 환지, 토지수용위원회, 공시지가

138
토지가격비준표

개별공시지가의 산정을 위해 표준지와 산정대상 개별 토지의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표



토지가격비준표는 지가를 산정하고자 하는 개별 토지와 표준지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표를 말한다. 개별 필지의 가격을 결정하는데 있어 토지가격비준표는 토지특성 조사, 비교할 표준지의 선정과 함께 매우 중요한 항목이다. 토지가격비준표에서는 표준지를 기준으로 지목, 토지면적, 용도지구, 공공용지, 도시계획시설 등 토지가격에 영향을 미치는 토지특성항목별로 가격배율을 정하고 있다.

시장 · 군수 · 구청장이 개별공시지가를 결정 · 공시하는 경우 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 개별공시지가를 산정한다. 토지가격비준표는 국토교통부장관이 작성하여 각 행정기관에 배부한다.

가격배율

토지가격비준표에 따른 가격배율은 토지특성의 차이에 따른 상대적인 지가수준을 의미한다. 만약, 가격을 산정하고자 하는 개별 토지와 비교대상이 되는 표준지의 토지특성이 완벽하게 일치한다면 가격배율은 1.00이다.

관련법규 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조(표준지공시지가의 적용), 제10조(개별공시지가의 결정 · 공시 등)

관련용어 개별공시지가, 표준지공시지가, 가격배율

139
토지거래허가구역

토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역에 대하여 5년 이내 동안 토지거래계약을 허가받도록 지정하는 구역



토지거래허가구역은 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역에 대하여 5년 이내 동안 토지거래 계약을 허가받도록 하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 지정하는 구역을 말한다. 토지거래허가제도는 토지소유의 편중과 무절제한 사용을 시정하고 투기로 인한 비합리적인 지가 형성을 방지하여 토지거래의 공적 규제를 강화하기 위해 시행하는 제도이다.

토지거래허가제도는 1978년 「국토이용관리법」 개정 시 최초로 도입되었으며, 「(구)국토이용관리법」과 「(구)도시계획법」이 2003년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 통합되면서 이 법에 근거를 두고 있다가, 2017년 1월 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」이 제정되면서 이 법으로 다시 이관되었다.

토지거래허가구역은 국토교통부장관 또는 시 · 도지사가 다음에 해당하는 지역에 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정할 수 있다. 구역의 유효기간은 5년 이내이다.

1. 광역도시계획, 도시 · 군기본계획, 도시 · 군관리계획 등 토지이용계획이 새로이 수립되거나 변경되는 지역
2. 법령의 제정 · 개정 · 폐지 등으로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
3. 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역
4. 그 밖에 국토교통부장관, 시 · 도지사가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 국토교통부장관, 시 · 도지사에게 요청하는 지역

토지거래허가구역 안에서 토지거래계약을 체결하려는 양측 당사자는 공동으로 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아야 한다. 토지거래계약허가를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 일정 기간 동안 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.

관련법규 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조(토지거래허가구역의 지정)
「동법 시행령」 제7조(허가구역의 지정), 제9조(토지거래계약허가 면제 대상 토지면적 등)

관련용어 도시개발사업, 택지개발사업, 환지, 토지부담률, 감보율

140
토지부담률(감보율)

환지방식으로 시행하는 개발사업에서 도로, 공원 등 공공용지나 공동시설을 확보하고 공사비를 충당하기 위해 토지소유자가 부담하는 토지의 비율



환지방식으로 시행하는 개발사업에서 시행자는 새로 조성된 토지 가운데 일부를 환지로 정하지 않을 수 있는데, 이러한 토지를 보류지라고 한다. 즉, 토지소유자는 종전의 토지면적보다 줄어든 토지를 돌려받을 수 있으며, 이 경우 종전에 대비하여 감소한 토지면적의 비율을 토지부담률 또는 감보율이라 한다.

예를 들어, 면적 1,000㎡의 토지를 보유한 사람이 환지방식으로 사업을 시행한 후 800㎡ 면적의 토지를 돌려받았다면, 토지부담률은 20%이며 보류지의 면적은 200㎡이다.

도시개발사업에서 평균 토지부담율은 50%를 초과할 수 없다. 다만, 해당 구역의 특성을 고려하여 지정권자가 인정하는 경우에는 60%까지 가능하며, 토지소유자 수의 2/3 이상이 동의하는 경우에는 60%를 초과할 수 있다.

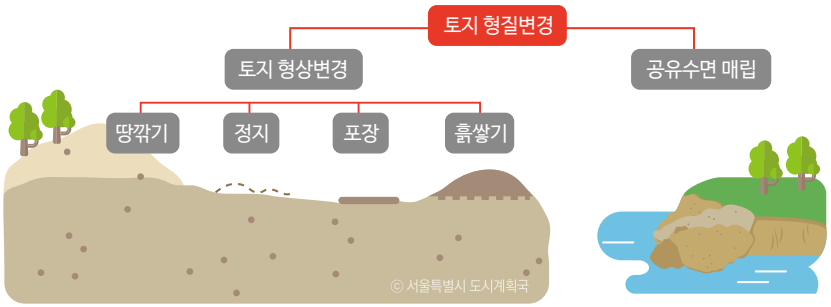
평균 토지부담률의 산정은 다음을 따른다.

> 평균 토지부담률 = [(보류지 면적 = 제27조제5항 각 호에 해당하는 토지의 면적)
> / (환지계획구역 면적 − 제27조제5항 각 호에 해당하는 토지의 면적)] x 100

관련법규 「도시개발법 시행규칙」 제29조(면적식 환지 기준 등)
관련용어 환지, 보류지, 체비지, 도시개발사업

141
토지의 형질 변경

절토 · 성토 · 정지 · 포장 등 토지의 형상을 변경하는 행위 또는 공유수면을 매립하는 행위



토지의 형질 변경은 땅깎기(절토) · 흙쌓기(성토) · 정지 · 포장 등 토지의 형상을 변경하는 행위 또는 공유수면을 매립하는 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 개발행위의 하나이다.

토지의 형질을 변경하고자 할 때에는 특별시장 · 광역시장 · 시장 · 군수의 허가를 받아야 한다. 단, 조성이 끝난 농지에서 농작물 재배하기 위한 경우, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위 한 객토나 정지작업을 위한 경우, 양수 · 배수시설을 설치하기 위한 경우의 토지의 형질변경이거나, 다음에 해당하는 경우에는 허가를 받지 않고도 토지의 형질 변경을 할 수 있다.

1. 높이 또는 깊이 50㎝ 이내의 절토 · 성토 · 정지 등(포장은 제외, 주거 · 상업 · 공업지역 외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함)
2. 도시지역 · 자연환경보전지역 · 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660㎡ 이하이면서 지목변경을 수반하지 않는 절토 · 성토 · 정지 · 포장 등
3. 조성 완료된 기존 대지에 건축물 등을 설치하기 위한 토지의 형질 변경(절토 · 성토는 제외)
4. 국가 · 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질 변경

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조(개발행위허가의 대상), 제53조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위)

관련용어 개발행위허가, 개발행위허가제한지역

부 록 Ⅳ-1. 개발행위허가

142
토지이용계획확인서

해당 토지에 대한 지역 · 지구등의 지정 및 행위제한에 관한 내용과 토지거래계약에 관한 허가구역 등에 대한 확인서류



「토지이용규제 기본법」에 근거한 토지이용계획에 대한 확인할 수 있는 문서로서, 신청인의 인적사항, 신청토지의 소재지 및 면적(㎡), 지역 · 지구등의 지정 내용과 행위제한 내용, 「동법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항에 대해 확인할 수 있다.

토지이용계획확인서를 발급받으려면 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장에게 먼저 토지이용계획확인 신청서(「동법 시행규칙」 별지 제1호서식 토지이용계획확인 신청서)를 제출하여야 하며, 신청을 받은 지자체장은 국토이용정보체계를 활용하여 토지이용계획확인서(「동법 시행규칙」 별지 제2호서식 토지이용계획확인서)를 발급한다.

국토교통부에서는 토지이용계획확인서에 명기된 토지이용계획 및 규제 등에 관한 내용을 확인할 수 있도록 '토지이용규제정보서비스'를 통해 열람서비스를 제공하고 있다.

토지이용확인원

토지이용규제 기본법」에 근거하여 해당 토지의 이용용도를 확인하는 문서로서, 부동산 개발 시 토지에 대한 각종 규제와 허가 가능 용도를 확인하는 가장 기본적인 서류이다. 토지이용확인원에는 신청인의 인적사항, 신청 토지의 소재지 및 면적 등, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역 · 지구 등의 해당사항이 명시된다.

토지이용계획서

토지의 매수인이 토지의 이용계획을 구체적으로 작성한 문서를 말하며, 토지의 기본현황 · 용도지역 · 공작물 현황 등과 취득하고자 하는 토지에 대한 이용계획을 상세하게 기술해야 한다.

관련법규 「토지이용규제 기본법」 제10조(토지이용계획확인서의 발급 등)
「동법 시행령」 제9조(토지이용계획확인서의 발급)
「동법 시행규칙」 제2조(토지이용계획확인서 등), 별지 제1호서식 토지이용계획확인 신청서, 별지 제2호서식 토지이용계획확인서

관련용어 토지이용계획확인신청서, 토지이용확인원, 토지이용계획서, 토지이용규제정보서비스

143
토지적성평가

토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 평가로서 도시기본계획 및 도시관리계획을 수립할 때 수행하여야 하는 기초조사 중 하나



토지적성평가는 도시기본계획 및 도시관리계획을 수립할 때 정량적 · 체계적인 판단의 근거를 제공하기 위하여 실시하는 기초조사 내용 중 하나이다(군의 경우 군기본계획 및 군관리계획). 전 국토의 환경친화적이고 지속가능한 개발을 보장하고 개발과 보전이 조화되는 선계획 · 후개발의 국토관리체계를 구축하기 위해 토지의 환경생태적 · 물리적 · 공간적 특성을 종합적으로 고려하여 개별 토지가 갖는 환경적·사회적 가치를 과학적으로 평가하는 것을 말한다.

토지적성평가는 비시가화지역을 체계적으로 관리하고 이용할 수 있도록 주거지역, 상업지역, 공업지역과 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의해 지정된 민간인통제선 이북지역을 제외한 모든 지역에 대하여 실시한다. 또한, 평가는 필지 단위로 시행함을 원칙으로 하되, 산악형 도시 등 지역여건에 따라 필요한 경우 격자 단위로 시행할 수 있다.

토지적성평가는 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수가 관할 구역에서 실시하며, 그 밖에 도시관리계획 입안 또는 입안 제안을 요청하는 경우에는 그 요청자가 평가결과를 제공한다.

토지적성평가의 결과는 도시기본계획을 수립 · 변경하는 경우에 개발과 보전 여부 등을 판단하여 공간구조 등을 설정하기 위한 기초자료로 활용되거나, 용도지역 · 지구, 도시계획시설, 지구단위계획 등의 도시관리계획을 입안하는 경우에 입안 여부를 판단하는 데 적용하며, 토지이용에 관한 계획 수립을 위한 기초자료로도 활용된다.

토지적성평가 결과는 가 등급에서 마 등급까지 5개 등급으로 구분한다. 해당 지역의 정책방향, 지역실정 등을 고려하여 용도지역 또는 도시관리계획의 유형 등에 따라 도시관리계획의 입안이 가능한 토지적성평가 등급을 다르게 정할 수 있다.

재해취약성분석

재해취약성분석은 토지적성평가와 동일하게 도시기본계획 및 도시관리계획을 수립할 때 체계적인 판단 근거를 제공하기 위해 실시하는 기초조사 내용 중 하나이다. 기후변화에 따라 대형화 · 다양화되고 있는 재해에 효율적으로 대응하기 위하여 기존의 전통적인 방재대책과 함께 도시의 토지이용, 기반시설 등을 고려하여 재해취약지역을 분석하고 그 결과를 토대로 실효성 있는 재해저감 대책을 마련하는 것을 말한다.

재해취약성분석은 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수가 관할 구역에서 실시하며 구체적인 분석 방법, 절차, 결과의 활용은 국토교통부의 「도시 기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」을 따른다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제20조(도시 · 군기본계획 수립을 위한 기초조사 및 공청회), 제27조(도시 · 군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)
「토지의 적성평가에 관한 지침」
「도시 기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」

관련용어 관리지역, 녹지지역, 재해취약성분석

144
특별가로구역

조화로운 도시경관 창출을 위하여 도로에 인접한 건축물의 건축에 있어 일부 규정의 미적용 또는 완화하여 적용할 수 있는 도로에 접한 대지의 일정 구역



경관지구나 지구단위계획구역 중 미관유지를 위하여 필요하다고 인정하는 구역 내에서 특정 도로에 접한 대지의 일정 구역을 특별가로구역으로 지정하여 관리할 수 있다.
특별가로구역 지정을 위해서는 특별가로구역의 기초 사항 및 구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 사항에 대한 자료를 토대로 국토교통부장관 또는 허가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 특별가로구역의 위치 · 범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 특별가로구역의 지정 목적 및 필요성
3. 특별가로구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 사항
4. 그 밖에 특별가로구역의 지정에 필요한 사항
   - 관계 법령의 규정을 적용하지 않거나 완화하여 적용하는 경우 해당 규정과 완화 등 범위에 관한 사항
   - 건축물의 지붕 및 외벽의 형태나 색채 등에 관한 사항
   - 건축물의 배치, 대지의 출입구 및 조경의 위치에 관한 사항
   - 건축선 후퇴 공간 및 공개공지 등의 관리에 관한 사항
   - 국토교통부장관이 고시하거나 허가권자가 건축조례로 정하는 경관계획 및 옥외광고물 설치계획에 관한 사항

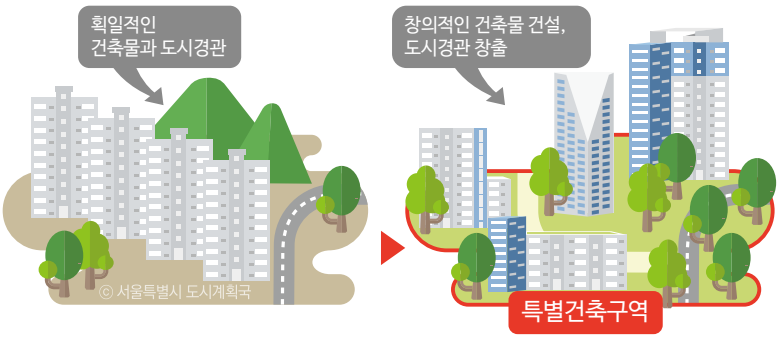
특별가로구역을 지정할 수 있는 도로의 기준은 아래와 같다.

1. 건축선을 후퇴한 대지에 접한 도로로서 허가권자가 건축조례로 정하는 도로
2. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역 안의 도로
3. 보행자전용도로로서 도시미관 개선을 위하여 허가권자가 건축조례로 정하는 도로
4. 문화지구 안의 도로
5. 그 밖에 조화로운 도시경관 창출을 위하여 필요하다고 인정하여 국토교통부장관이 고시하거나 허가권자가 건축조례로 정하는 도로

관련법규 「건축법」 제77조의2(특별가로구역의 지정)
「동법 시행령」 제110조의2(특별가로구역의 지정)
「서울특별시 건축 조례」 제35조의2(특별가로구역의 지정을 위한 도로)

145
특별건축구역

조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관을 창출하고 건설기술 수준을 향상하며 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 지정하는 구역



특별건축구역은 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관을 창출하고, 건설기술 수준을 향상하며 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 일부 특례를 적용할 수 있도록 「건축법」에 따라 지정하는 구역을 말한다.

특별건축구역 안에서 일정 요건의 건축물을 건축하는 경우에는 「건축법」에 따른 건폐율, 건축물의 높이, 일조권 등의 기준을 배제 또는 완화하거나 통합하여 적용할 수 있다. 이로써 보다 자유로운 건축 설계가 반영된 창의성 높은 건축물 및 도시경관을 조성하는 것을 목적으로 한다.

국토교통부장관 및 시 · 도지사는 국제행사 등을 개최하는 지역이나 법령에서 규정하는 사업구역을 대상으로 특별건축구역을 지정할 수 있다. 단, 개발제한구역, 자연공원, 접도구역, 보전산지 등 보호가 필요한 지역에는 특별건축구역을 지정할 수 없다.

특별건축구역에서의 특례는 특별건축구역 안에서 다음의 어느 하나에 해당되는 건축물을 건축하는 경우에 한하여 적용된다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」로 정하는 공공기관이 건축하는 건축물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 용도 · 규모의 건축물로서 특례 적용이 필요하다고 인정하는 건축물
   가. 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설: 2천㎡ 이상
   나. 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 관광휴게시설, 방송통신시설: 3천㎡ 이상
   다. 종교시설
   라. 노유자시설 : 500㎡ 이상
   마. 공동주택(아파트 · 연립주택만 해당) : 300세대 이상 (주거 외 용도와 복합시 200세대 이상)
   바. 단독주택(한옥이 밀집되어 있는 지역의 건축물로 한정) : 50동 이상
   사. 그 밖의 용도 : 1000㎡ 이상

특별건축구역 내에서 적용할 수 있는 특례사항은 적용하지 않을 수 있는 특례(적용배제특례)와 완화하여 적용할 수 있는 특례(완화특례)로 구분된다. 그 외에도 미술작품, 부설주차장, 공원 등은 특별건축구역 안에서 통합하여 설치할 수 있다.

특례사항을 적용하여 건축허가를 신청하는 경우에는 특례적용계획서를 첨부하여야 하며, 「건축법」 및 「녹색건축법」의 사항은 지방건축위원회의 인정이 필요하고, 「소방시설법」의 사항은 지방소방기술심의원회의 심의와 소방본부장 또는 소방서장과 협의하여야 한다.

구분	관련규정	특례항목	
적용 배제	「건축법」	제42조	대지의 조경
		제55조	건축물의 건폐율
		제56조	건축물의 용적률
		제58조	대지안의 공지
		제60조	건축물의 높이 제한
		제61조	일조 등 확보를 위한 높이제한
	「주택건설 기준 등에 관한 규정」	제10조	공동주택의 배치
		제13조	기준척도
		제35조	비상급수시설
		제37조	난방설비 등
		제50조	근린생활시설 등
		제52조	유치원
「건축법」	「건축법」	제49조	건축물의 피난시설 및 용도제한 등
		제50조	건축물의 내화구조와 방화벽
		제50조의2	고층건축물의 피난 및 안전관리
		제51조	방화지구 안의 건축물
		제52조	건축물의 마감재료
		제52조의2	실내건축
		제52조의3	복합자재의 품질관리 등
		제53조	지하층
		제62조	건축설비기준 등
		제64조	승강기
	「녹색건축법」	제15조	건축물의 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성 활성화
	「소방시설법」	제9조	특정소방대상물에 설치하는 소방시설 등의 유지·관리 등
		제11조	소방시설기준 적용의 특례

관련법규 「건축법」 제2조(정의), 제69조(특별건축구역의 지정), 제70조(특별건축구역의 건축물), 제72조(특별건축구역 내 건축물의 심의 등), 제73조(관계 법령의 적용 특례), 제74조(통합적용계획의 수립 및 시행)
「건축법 시행령」 제105조(특별건축구역의 지정), 제106조(특별건축구역의 건축물), [별표 3]

관련용어 재건축사업, 재개발사업, 건폐율, 용적률, 가로구역별 건축물의 높이 제한

146
특별계획구역

지구단위계획구역 중에서 창의적 개발안이 필요하거나 계획안 작성에 충분한 시간이 필요할 때 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역



특별계획구역은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

개발이 예상되는 주요 지역에 특별계획구역 제도를 활용하면 개발행위를 효과적으로 제어할 수 있고 공공시설을 충분히 확보하여 공공의 목표를 확보할 수 있다. 또한, 개발계획과 사업화 방안의 구체화를 유도하고 민간개발사업의 활성화를 도모하여 지역 발전의 견인차 역할을 수행할 수 있다.

특별계획구역계획은 지구단위계획과 세부개발계획의 2단계로 나누어 작성함을 원칙으로 하지만, 구체적인 사업계획이 있는 경우는 동시에 수립할 수 있다.

1. 지구단위계획 작성 단계
   가. 지정목적과 개발방향 및 공공성 확보를 중심으로 계획
   나. 향후 세부개발계획 수립시 반영할 수 있도록 개발조건과 완화대상을 명기함
2. 세부개발계획 작성 단계
   가. 개발조건 및 완화대상에 대한 구체적인 협상을 하고 설계내용을 지침으로 하여 상세하게 결정함
   나. 건축계획은 실질적 설계안을 제시하여 그 안을 기반으로 입체적 · 구체적인 계획이 결정되도록 함

특별계획구역의 계획 내용은 지구단위계획에 포함하여 결정하며, 이 경우 특별계획구역의 지정목적, 전체 지구단위계획과의 관계, 개발방향 등을 포함한다. 지방자치단체 또는 토지소유자는 결정된 특별계획구역의 계획 내용을 기준으로 적정한 시기에 상세한 계획안을 작성하여 별도의 계획 승인과정을 거쳐 도시관리계획으로 결정한다.

특별계획가능구역

특별계획구역으로 지정할 필요성은 있으나 계획의 실현방안 마련 및 주민동의 확보 등의 이유로 실현이 장기화되거나 당장 구역지정이 어려운 지역을 대상으로 향후 구체적인 사업방안이나 사업추진계획의 마련에 따라 특별계획구역을 지정할 수 있는 구역을 선정하고 특별계획구역지정을 위한 계획지침을 마련하는 대상 구역을 말한다.

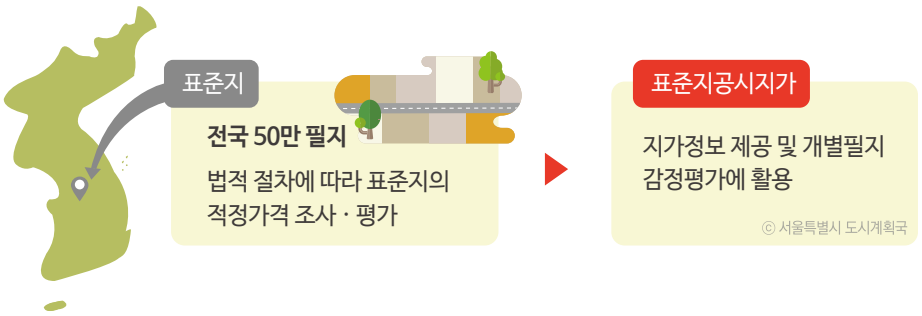
특별계획가능구역의 효력 기간이란 일반 지구단위계획 결정내용은 적용받지 않은 채 계획구역 지정에 필요한 주민동의, 계획실현방안 등을 주민들이 충분히 검토하여 결정할 수 있도록 부여되는 기간을 말한다.

관련법규 「지구단위계획 수립지침」

관련용어 지구단위계획, 도시관리계획, 특별계획가능구역

147
표준지공시지가

자연적 · 사회적 조건상 대표성이 있는 표준지에 대하여 매년 산정하는 단위면적당 적정가격



표준지공시지가는 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적 · 사회적 조건이 유사하다고 인정되는 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 국토교통부장관이 매년 공시하는 단위면적당 적정가격을 말한다.

표준지의 적정가격을 조사 · 평가할 때에는 인근 유사토지의 거래가격 · 임대료 및 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액, 인근지역 및 다른 지역과의 형평성 · 특수성, 표준지공시지가 변동의 예측 가능성 등 모든 사항을 종합적으로 참작하여야 한다.

또한, 공정하고 객관적으로 적정가격을 평가할 수 있도록 업무 실적이나 신인도 등을 고려하여 둘 이상의 감정평가법인에게 의뢰하여야 하며, 해당 토지소유자의 의견을 들어야 한다. 최종적으로 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 표준지공시지가를 공시한다.

표준지공시지가는 토지시장의 지가 정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가 및 지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가법인 등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준으로 활용된다.

감정평가

토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 그 가치에 상당하는 금액으로 표시하는 것을 말한다. 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에서 규정한 감정평가사 및 감정평가법인에 의해 수행된다.

관련법규 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조(표준지공시지가의 조사 · 평가 및 공시 등), 제9조(표준지공시지가의 효력)

관련용어 개별공시지가, 적정가격, 감정평가, 개발부담금

148
필로티

기둥이나 내력벽 등 하중을 지지하는데 필요한 구조체를 제외한 외벽이나 설비 등을 설치하지 않고 1층 부분을 개방시킨 구조



필로티(Pilotis)란 건축설계 용어로서, 기둥이나 내력벽 등 하중을 지지하는데 필요한 구조체를 제외한 외벽이나 설비 등을 설치하지 않고 지면에 닿는 접지층 부분을 개방시킨 구조를 말한다. 일반적으로 우리나라에서는 주차공간 확보를 위하여 1층을 필로티로 계획하는 경우가 많다.

건축물의 용도가 공동주택이거나 필로티 부분이 사람 또는 차량의 통행에 쓰이거나 주차공간으로 사용되는 경우에는 그 필로티 또는 이와 비슷한 구조의 면적은 「건축법」에 따라 그 건축물의 연면적에 포함하지 않는다. 여기에서 필로티와 비슷한 구조란 벽면적의 1/2 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아랫면까지 공간으로 된 것만을 의미한다.

또한, 1층 전체가 필로티이거나 건축물의 사용을 위한 경비실 · 계단실 · 승강기실 등 이와 유사한 시설이 설치된 경우에는 건축물의 전체 높이에서 필로티 부분의 층고를 제외할 수 있다.

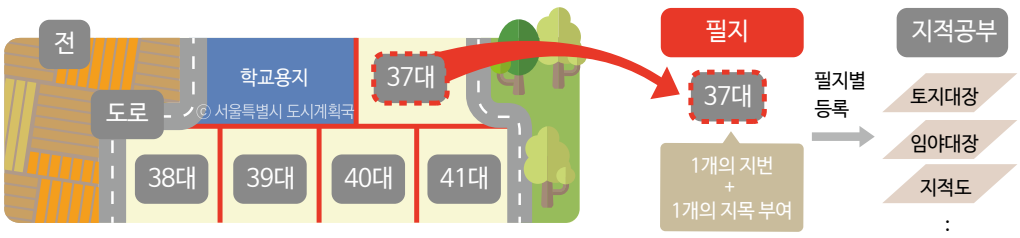
예를 들어, 다가구주택은 주택으로 쓰이는 층수가 3개 층 이하여야 한다. 그런데 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하기 때문에 실제 층수가 4층이라 할지라도 3층으로 인정된다.

관련법규 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법)

관련용어 공동주택, 연면적, 다가구주택

149
필지

구획되는 토지의 등록 단위로서, 하나의 지번을 부여받는 지적공부 등록의 기본단위



필지는 구획되는 토지의 등록 단위로 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의해 정의된다. 1개의 필지에는 1개의 지번과 지목이 부여된다.

국토교통부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 소재 · 지번 · 지목 · 면적 · 경계 · 좌표 등을 조사 · 측량하여 지적공부에 등록하여야 한다.

한 개의 필지는 분할하여 두 개의 필지로 등록할 수 있고, 소유권이 같은 두 개의 필지를 합병하여 하나의 필지로 등록할 수도 있다. 1개의 필지로 합병하여 등록할 수 있는 경우는 다음과 같다.

1. 지번부여지역의 토지로서 소유자와 용도가 같고 지반이 연속된 토지
2. 다음 어느 하나에 해당되는 토지는 주된 용도 토지에 편입하여 1필지로 할 수 있다. (종된 용도 토지 지목이 "대"이거나, 주된 용도 토지 면적의 10% 또는 330㎡ 초과하는 경우 제외)
   가. 주된 용도 토지의 편의를 위하여 설치된 도로 · 구거 등의 부지
   나. 주된 용도 토지에 접속되거나 주된 용도의 토지로 둘러싸인 다른 용도로 사용되고 있는 토지

대지와 대의 구분

1. **대지(垈地)** : 「건축법」에 근거한 개념으로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다. 그러나 반드시 1대지가 1필지인 것은 아니며, 건축물 또는 주택단지 등의 건설의 대상이 되는 일단의 토지를 의미한다.
2. **대(垈)** : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목의 종류 중 하나이다. 영구적 건축물 중 주거, 사무실, 점포 등과 그 부속시설물의 부지이거나, 택지조성공사가 준공된 토지가 여기에 해당된다.

관련법규 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조(정의)
「동법 시행령」 제5조(1필지로 정할 수 있는 기준)

관련용어 대지, 택지, 지적공부

150
한계심도(Depth Limits)

**토지의 지하부분에 대하여 소유자의 통상적 이용행위가 예상되지 않고
지하 시설물 설치로 인하여 지상의 일반적 토지이용에 지장이 없는 것으로 판단되는 지하부분 깊이**



토지의 지상층 뿐 아니라 지하층에 대해서도 개발이 가능하며, 지상의 일반적 토지이용에 지장을 주지 않는 범위 내에서 필요시설을 설치할 수 있다. 즉 토지의 지하부분에 대하여 지상의 일반적 토지이용에 지장이 없는 것으로 판단되는 지하부분 깊이를 한계심도라고 하며, 서울시는 「서울특별시 도시철도의 건설을 위한 지하부분토지의 사용에 따른 보상기준에 관한 조례」에서 한계심도의 범위를 고층시가지는 40m, 중층시가지는 35m, 저층 및 주택지는 30m, 농지 · 임지는 20m로 규정하고 있다.

가령 도시철도를 건설을 위해 터널 등 지하시설물을 설치할 때는 토지이용에 따른 지하층 공사 범위가 지하시설물의 구분지상권을 침해하지 않는 범위 내에서 지상층의 토지이용 행위가 이루어져야 한다.

보상대상 지역의 분류

구 분	보상대상 지역
고층시가지(16층 이상)	중심상업, 일반상업지역(예상 용적률 800% 이상)
중층시가지(11~15층)	고층시가지로 변화하고 있는 일반상업, 근린상업, 준주거지역 (예상 용적률 550~750%)
저층시가지(4~10층)	일반상업, 근린상업, 준주거, 주거지역 등 상가로서 성숙도가 낮은 주거지역·공업지역·상업지역이 혼재된 지역(예상 용적률 200~500%)
주택지(3층 이하)	순수 주택가인 주거, 녹지, 공업지역 등으로 가까운 장래에 택지화가 예상되는 지역 (예상 용적률 100% 내외)
농지·임지	농지·임지로 이용 중인 녹지지역 등으로 사회, 경제 및 행정적 측면에서 가까운 장래에 택지화가 어려운 지역

관련법규 「도시철도법」 제9조(지하부분에 대한 보상 등)
「서울특별시 도시철도의 건설을 위한 지하부분토지의 사용에 따른 보상기준에 관한 조례」 제2조(정의), 제8조(한계심도)

관련용어 대심도, 지하보상비

151
현황도로

관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 되지 않은 도로



「건축법」에서 정하는 도로란, 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 고시가 된 도로를 말한다. 반면, 현황도로는 이러한 법령에 의해 신설 또는 변경에 대한 고시되지 않은 도로를 의미한다.

현황도로는 건축허가 또는 신고 시에 그 허가권자가 이해관계인의 동의를 받아 도로로 인정할 수 있다. 다만, 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 이해관계인의 동의 없이도 건축위원회의 심의만을 거쳐 도로로 지정할 수 있다.

이에 따라, 서울시는 「서울특별시 건축 조례」로 규정하는 다음에 해당하면 허가권자가 이해관계인의 동의를 얻지 않고도 건축위원회의 심의만을 거쳐 도로로 지정할 수 있도록 하고 있다.

1. 복개된 하천 · 구거부지
2. 제방도로
3. 공원 내 도로
4. 도로 기능을 목적으로 분할된 사실상 도로
5. 사실상 주민이 이용하고 있는 통행로를 도로로 인정하여 건축허가 또는 신고하였으나, 도로로 지정한 근거가 없는 통행로

허가권자가 현황도로를 도로로 지정하는 경우에는 별도의 도로관리대장에 이 내용을 작성하고 관리해야 한다.

관련법규 「건축법」 제2조(정의), 제45조(도로의 지정 · 폐지 또는 변경)
「동법 시행규칙」 제26조의4(도로관리대장 등)
「서울특별시 건축 조례」 제27조(도로의 지정)

관련용어 도로(건축법), 도로(도로법)

152
환경개선부담금

환경개선에 필요한 재원을 조달하기 위하여 환경오염의 원인자에게 부과하는 비용



환경개선부담금이란 환경개선을 위한 투자재원을 합리적으로 조달함으로써 국가의 지속적인 발전의 기반이 되는 쾌적한 환경을 조성하기 위하여 환경오염의 원인자에게 부과하는 환경개선에 필요한 비용을 말한다.

환경개선부담금 제도는 "원인자 부담 원칙"에 따라 유통 · 소비 부문의 오염 원인자에게 오염물질 처리비용을 부담토록 하여 오염 저감을 유도하고 환경투자재원을 안정적으로 확보하기 위한 간접규제 제도이다.

환경개선부담금 제도는 1992년 「환경개선비용 부담법」을 제정하면서 최초로 도입되었다. 종전에는 일정 규모 이상의 시설물과 경유를 연료로 하는 자동차에 모두 부과하였으나, 현재는 경유를 연료로 사용하는 「자동차관리법」에 따라 등록된 자동차의 소유자로부터 부담금을 부과 · 징수하고 있다.

환경부장관은 다음의 계산식에 따라 자동차에 대한 환경개선부담금을 산정하여 반기별로 부과한다.

환경개선부담금 = 대당(臺當) 기본 부과금액 × 오염유발계수 × 차령계수 × 지역계수

* 기본 부과금액, 오염유발계수, 차령계수, 지역계수는 대통령령으로 정한다.

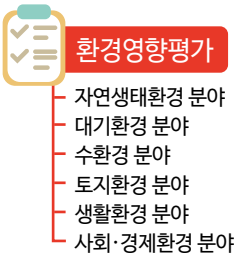
관련법규 「환경개선비용 부담법」 제9조(환경개선부담금의 부과 · 징수), 제10조(개선부담금의 산정기준), 제11조(개선부담금의 용도)

관련용어 환경영향평가

153
환경영향평가

**계획 또는 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사 · 예측 · 평가하여
해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 제도**





환경영향평가(Environmental Impact Assessment)는 환경에 영향을 미치는 계획이나 사업을 승인하기 전에 해당 사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사 · 예측 · 평가하여 해로운 환경 영향을 피하거나 제거하거나 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 제도로서 「환경영향평가법」에 따라 운영된다.

환경영향평가는 1977년 「환경보전법」이 제정되면서 최초로 도입되었다. 이후 2001년 「환경 · 교통 · 재해 등에 관한 영향평가법」으로 통합 운영되다가, 2009년 「환경영향평가법」으로 전부 개정되면서부터는 환경영향평가 규정을 대폭 강화하였고 그 밖의 교통 · 재해 · 인구영향평가는 삭제하였다.

환경영향평가 대상사업은 다음과 같다. 다만, 특별시장 · 광역시장 · 도지사 · 특별자치도지사는 아래에 해당하지 않는 사업이라도 지역 특성 고려시 필요한 경우에는 조례로 정하여 환경영향평가를 실시하게 할 수 있다.

1. 도시의 개발사업
2. 산업입지 및 산업단지의 조성사업
3. 에너지 개발사업
4. 항만의 건설사업
5. 도로의 건설사업
6. 수자원의 개발사업
7. 철도(도시철도 포함)의 건설사업
8. 공항의 건설사업
9. 하천의 이용 및 개발 사업
10. 개간 및 공유수면의 매립사업
11. 관광단지의 개발사업
12. 산지의 개발사업
13. 특정 지역의 개발사업
14. 체육시설의 설치사업
15. 폐기물 처리시설의 설치사업
16. 국방 · 군사 시설의 설치사업
17. 토석 · 모래 · 자갈 · 광물 등의 채취사업
18. 처리시설 또는 공공처리시설의 설치사업

사업자가 환경영향평가를 실시하려는 경우에는 평가항목 및 그 범위 등에 대한 환경영향평가계획서를 작성하고, 환경영향평가를 실시한 다음에는 환경영향평가서를 제출해야 한다.

다만, 개발사업계획 수립 시 실시한 사전환경성검토가 환경영향평가계획서를 대체할 수 있다고 인정되는 경우에는 평가계획서 결 정절차를 생략할 수 있다.

사전환경성검토

사전환경성검토는 「환경정책기본법」에 의해 사업계획 수립의 초기단계에서 환경에 미치는 영향을 검토하는 제도였다. 그러나 이 제도는 2012년 7월 「환경정책기본법」의 전부개정시 이 법에서 삭제된 후, 「환경영향평가법」에 따른 소규모 환경영향평가로 편입되었다.

소규모 환경영향평가

환경보전이 필요한 지역이나 난개발이 우려되어 계획적 개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때에 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 예측하여 환경보전방안을 마련하는 것을 말한다. 소규모 환경영향평가는 그 대상이 관리지역, 농림지역 등 보전용도지역 내의 사업이라는 점에서 환경영향평가와 구분된다.

전략환경영향평가

전략환경영향평가는 환경에 영향을 미치는 계획을 수립할 때에 환경보전계획과의 부합 여부나 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하는 것을 말한다. 전략환경영향평가는 그 대상이 사업계획이 아닌, 정책계획 또는 기본계획이라는 점에서 환경영향평가와 구분된다.

교통 · 재해 · 인구 영향평가

「환경 · 교통 · 재해 등에 관한 영향평가법」에 의해 시행되었던 교통영향평가, 재해영향평가, 인구영향평가는 평가제도간 상호중복 문제로 2009년 「환경영향평가법」으로 전부개정되면서 다음과 같이 대체 또는 폐기되었다.

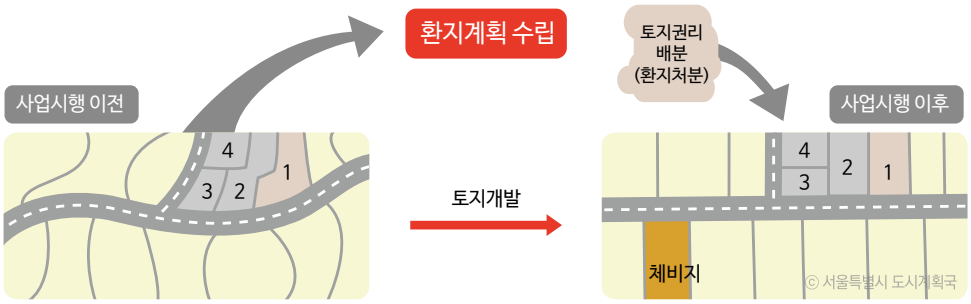
1. 교통영향평가 → 「도시교통정비촉진법」의 교통영향분석 및 개선대책으로 대체
2. 재해영향평가 → 「자연재해대책법 시행령」의 사전재해영향성검토 협의제도로 대체
3. 인구영향평가 → 폐기

관련법규 「환경영향평가법」 제2조(정의), 제22조(환경영향평가의 대상)
「동법 시행령」 제31조(환경영향평가의 대상사업 및 범위), [별표 3] 환경영향평가 대상사업의 구체적인 종류, 범위 및 협의 요청시기

관련용어 환경개선부담금, 사전환경성검토, 전략환경영향평가, 교통 · 재해 · 인구 영향평가

154
환지

사업시행 이전의 토지의 여건을 고려하여, 사업시행 이후 새로이 조성된 대지에 기존의 토지 소유권을 그대로 이전시키는 개발방식



환지는 사업시행 이전의 토지 소유권을 변화시키지 않고, 종전 토지의 위치 · 지적 · 이용상황 · 환경 등을 고려하여 사업시행 이후 새로이 조성된 대지에 기존의 권리를 그대로 이전시키는 개발방식을 말한다.

환지방식은 2000년 7월 폐지된 「(구)토지구획정리사업법」에 의한 토지구획정리사업에서 활용되었으며, 현재는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업 및 재개발사업의 추진방식 중의 하나로 활용되고 있다. 도시개발사업에서 환지방식은 다음의 경우에 시행한다.

1. 대지의 효용 증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환 · 분합, 구획변경, 지목 · 형질의 변경, 공공시설의 설치 · 변경이 필요한 경우
2. 인근의 다른 지역에 비하여 지가가 현저히 높아 수용 또는 사용방식으로 시행이 어려운 경우

환지방식으로 도시개발사업을 시행하는 경우 사업시행자는 환지계획을 작성하여야 하며 해당 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 한다.

새롭게 조성한 토지의 공급가격은 공인평가기관의 평가와 토지평가협의회의 심의를 받은 후 최종적으로 구청장에게 인가를 받아야 한다.

관련법규 「도시개발법」 제21조(도시개발사업의 시행 방식)
「동법 시행령」 제43조(도시개발사업의 시행방식)

관련용어 도시개발사업, 토지구획정리사업, 주거환경개선사업, 재개발사업, 입체환지, 토지부담률, 감보율

. 부 록 .

도시계획 일반

I

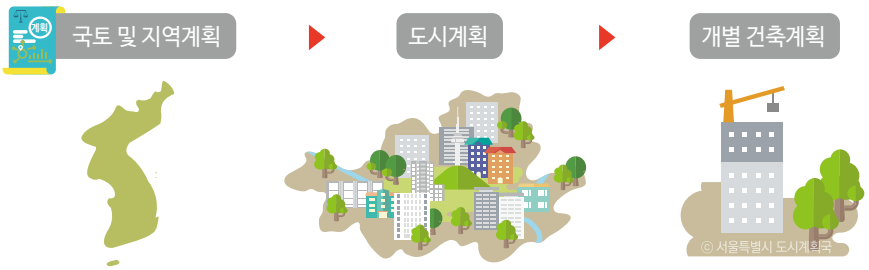
국토공간계획의 체계

우리나라 국토공간계획의 체계는 공간적 위계에 따라 크게 국토 및 지역계획 – 도시계획 – 건축계획의 3단계로 구분할 수 있습니다.

국토 및 지역계획은 국토를 이용하고 개발하거나 보전할 때 미래의 경제적·사회적 변동에 대응하여 국토가 지향하여야 할 발전방향을 설정하기 위한 계획입니다. 국토 및 지역계획의 종류로는 「국토기본법」에 의한 국토계획, 「수도권정비계획법」에 의한 수도권정비계획, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 광역도시계획이 있습니다.

도시계획은 도시 전체의 미래 모습을 고려하여 바람직한 공간구조를 설계하고 이에 필요한 규제나 유도 정책 또는 정비수단 등을 마련하여 도시를 건전하고 적정하게 관리하기 위해 수립하는 계획을 말합니다. 도시계획은 상위 계획인 국토 및 지역계획에서 정한 방침을 구체화하고, 하위 계획인 개별 건축계획의 지침 역할을 합니다. 도시계획은 도시기본계획과 도시관리계획으로 구분되며(군의 경우 군기본계획과 군관리계획으로 지칭), 그 밖에 도시의 일정한 구역을 개발하고 관리하기 위한 계획인 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시·주거환경정비기본계획, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생전략계획 등을 수립하여 도시를 관리합니다.

건축계획은 도시·군관리계획에 따라 실제 건축물을 건설하기 위한 계획으로서 집단 또는 개별 건축물의 건설시 필요한 구조나 설비 등 실질적이고 구체적인 사항을 포함합니다.




공간위계
해 당 법
계획의 종류
사업의 종류
국토·지역
국토기본법
국토계획
국토종합계획
도종합계획
시·군종합계획
지역계획
부문별 계획
수도권정비계획법
수도권정비계획
소관별 추진계획
광역도시계획
국토의계획및이용에관한법률
도시계획
도시·군기본계획
도시·군관리계획
용도지역·지구·구역
기반시설계획
도시계획시설사업
지구단위계획
도시
도시개발법
도시개발사업계획
도시개발사업
택지개발촉진법
택지개발계획
택지개발사업
도시재정비촉진특별법
재정비촉진계획
재정비촉진사업
도시및주거환경정비법
도시·주거환경정비기본계획
정비계획
주거환경개선사업
재개발사업
재건축사업
빈집및소규모주택정비법
빈집정비계획
빈집정비사업
소규모주택정비사업
자율주택정비사업
가로주택정비사업
소규모재건축사업
경관법
경관계획
경관사업
도시재생특별법
도시재생전략계획
도시재생활성화계획
도시재생사업
건축
건축법
개별건축계획
건축

국토 및 지역계획

국토 및 지역계획은 국토를 이용하거나 개발하고 보전할 때 미래의 경제적·사회적 변동에 대응하여 국토가 지향하여야 할 발전방향을 설정하고 이를 달성하기 위한 계획을 말합니다. 국토 및 지역계획은 「국토기본법」, 「수도권정비계획법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 수립 근거를 두고 있습니다.

1 국토계획

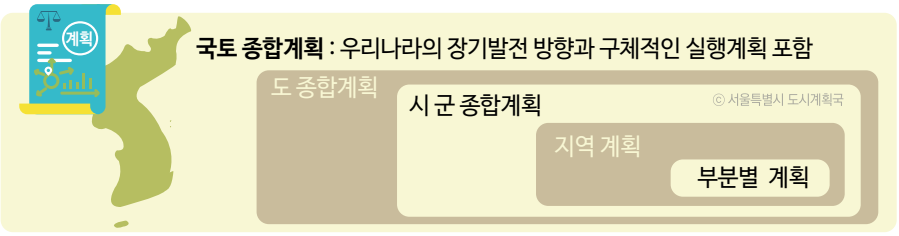
「국토기본법」은 국토 전반에 관한 계획이나 정책이 지향해야 할 이념과 기본방향을 명시하고, 국토계획의 수립과 체계적인 실천을 위한 제도적 장치를 마련하기 위하여 2002년 2월에 제정된 법률입니다. 이 법은 세계화, 지방화, 지식정보화에 적극 대응하고 과거 급격한 국토개발 과정에서 야기된 환경훼손과 지역 간 불균형 등 국토의 문제점을 극복하기 위하여 국토관리 체계를 근본적으로 재정립함으로써 국토를 건전하고 지속가능하게 발전시키는 것을 목표로 합니다.

「국토기본법」에서 제시하는 국토계획의 종류에는 계획의 범위 및 내용에 따라 **국토종합계획**, **도종합계획**, **시·군 종합계획**, **지역계획**, **부문별 계획**이 있습니다.

국토종합계획

국토종합계획은 대한민국 전체의 장기적인 발전 방향을 제시하는 종합적인 성격의 계획으로서 우리나라의 최상위 국토계획입니다. 국토종합계획은 9개 도와 각 시·군 지방자치단체에서 수립하는 계획의 기본이 되며, 교통, 주택, 수자원, 환경, 문화·관광, 정보통신 등 부문별 계획과 수도권 등 특정지역에 대한 지역계획은 국토종합계획과 조화를 이루어야 합니다.

우리나라는 1971년 최초로 수립한 『제1차 국토종합개발계획(1972~1981)』부터 『제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)』까지 40여 년 동안 4차례의 본 계획과 3차례의 수정 계획을 수립하였습니다. 제1차에서 제3차 계획까지는 10년 단위로 계획을 수립하였으나, 제4차 계획부터



명칭을 국토종합계획으로 변경하고 장기적 관점에서 20년 단위로 계획을 수립하되 여건 변화에 따라 5년마다 수정하였습니다. 현재는 2020년 1월 공고된 『제5차 국토종합계획(2020~2040)』이 시행되고 있습니다.

『제5차 국토종합계획(2020~2040)』에서는 "모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터"로 비전을 설정하고, 3대 목표로서 1) 어디서나 살기 좋은 균형국토, 2) 안전하고 지속가능한 스마트국토, 3) 건강하고 활력 있는 혁신국토를 제시하고 있습니다.

도종합계획

도종합계획은 도 또는 특별자치도의 관할구역을 대상으로 해당 지역의 장기적인 발전방향을 제시하는 종합계획입니다. 도종합계획은 해당 도 관할구역에서 수립되는 시·군종합계획의 기본이 됩니다.

수도권의 경우에는 경기도가 『경기도 종합계획(2012~2020)』을 수립하여 "환황해권의 중심, 더불어 사는 사회"로 비전을 설정하고, 4대 목표로서 1) 대한민국 성장의 선도 지역으로 역할, 2) 참살이가 보장되는 복지공동체 실현, 3) 건강한 녹색사회의 실현, 4) 살고 싶은 문화생활 공간 조성을 제시하고 있습니다.

시·군종합계획

시·군종합계획은 특별시·광역시·시·군의 관할구역을 대상으로 해당 지역의 기본적인 공간구조와 장기 발전방향을 제시하고 토지이용, 교통, 환경, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 문화 등에 관하여 수립하는 계획을 말합니다. 시·군종합계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되는 도시·군계획을 말하며, 도시·군계획은 그 성격에 따라 다시 **도시기본계획**과 **도시관리계획**으로 구분됩니다.

대표적으로 서울특별시는 도시기본계획으로 『2030 서울플랜』을 수립하여 "소통과 배려가 있는 행복한 시민도시"로 미래상을 설정하고, 5대 핵심이슈로서 1) 차별 없이 더불어 사는 사랑중심 도시, 2) 일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시, 3) 역사가 살아있는 즐거운 문화도시, 4) 생명이 살아 숨 쉬는 안심도시, 5) 주거가 안정되고 이동이 편한 주민 공동체 도시로 선정하고 각 이슈별 목표와 세부 전략을 설정하고 있습니다.

지역계획

지역계획은 특정지역을 대상으로 특별한 정책목적을 달성하기 위하여 수립하는 계획을 말합니다. 지역 특성에 맞는 정비나 개발을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에 중앙행정기관의 장 또

또는 지방자치단체의 장은 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 지역계획을 수립할 수 있습니다. 지역계획의 종류에는 수도권에 과도하게 집중된 인구와 산업의 분산 및 적정배치를 유도하기 위하여 수립하는 수도권발전계획, 성장 잠재력을 보유한 낙후지역 또는 거점지역 등과 그 인근 지역을 종합적·체계적으로 발전시키기 위하여 수립하는 **지역개발계획** 등이 있습니다.

부문별 계획

부문별 계획은 국토 전역을 대상으로 하여 교통, 주택, 수자원, 환경, 문화·관광, 정보통신 등 특정 부문에 대한 장기적인 발전 방향을 제시하는 계획입니다. 중앙행정기관의 장은 소관 업무에 관한 부문별 계획을 수립할 수 있습니다. 이렇게 수립되는 부문별 계획은 국토종합계획의 내용과 상충되지 않아야 합니다.

2 수도권정비계획

수도권정비계획은 수도권에 과도하게 집중된 인구와 산업이 적정하게 배치되도록 유도하여, 수도권의 질서를 확보하고 균형 있는 발전을 위하여 「수도권정비계획법」에 따라 수립하는 종합계획입니다. 수도권이란 서울특별시, 인천광역시, 경기도를 아우르는 지역을 말합니다.

수도권정비계획은 수도권 내의 도시계획이나 다른 법령에 따른 토지이용계획 또는 개발계획 등에 우선하므로 관계 행정기관의 장은 수도권정비계획과 부합하지 않는 토지이용계획이나 개발계획 등을 수립하거나 시행할 수 없습니다. 수도권정비계획은 수도권 과밀을 해소하기 위한 계획으로서 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등 다음의 사항을 주요 내용으로 합니다.

1 수도권 정비의 목표와 기본 방향에 관한 사항
2 인구와 산업 등의 배치에 관한 사항
3 권역의 구분과 권역별 정비에 관한 사항
4 인구집중유발시설 및 개발사업의 관리 사항
5 광역적 교통시설과 상하수도시설 등의 정비에 관한 사항
6 환경 보전에 관한 사항
7 수도권 정비를 위한 지원 등에 관한 사항
8 상기 사항에 대한 계획의 집행 및 관리에 관한 사항



권역의 구분

수도권의 인구와 산업을 적정하게 배치하고 효율적으로 관리하기 위해 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역의 3개 권역으로 나누고 권역 특성별로 차등적인 기준을 적용합니다.

과밀억제권역은 인구와 산업이 과도하게 집중되었거나 집중의 우려가 있어 이전이나 정비가 필요한 지역으로서 서울특별시와 함께 인천광역시, 부천시, 수원시, 성남시, 고양시, 안양시 등 서울시와 인접한 도시들이 해당됩니다. 서울특별시의 경우 일정 규모 이상의 업무용 건축물, 판매용 건축물, 공공청사, 복합 건축물 등 인구집중유발시설을 건축할 때 과밀부담금이 부과됩니다. 그 외의 지역에서도 공장 및 학교시설 입지는 총량으로 관리됩니다.

성장관리권역은 과밀억제권역으로부터 이전하는 인구와 산업을 계획적으로 유치하고 산업의 입지와 도시의 개발을 적정하게 관리할 필요가 있는 지역으로서 화성시, 오산시, 평택시, 안성시, 파주시, 김포시, 포천시, 양주시 등이 해당됩니다. 이 지역에서도 역시 인구집중유발시설 및 산업시설의 신설·증설 및 허가 행위가 제한됩니다.

자연보전권역은 한강 수계의 수질 및 자연환경의 보전이 필요한 지역으로서 남양주시 일부와 광주시, 이천시, 여주시, 양평군, 가평군 등이 해당됩니다. 이 지역에서는 일정 규모 이상의 택지 및 관광지의 조성이 제한되고 팔당호 주변 지역에서는 오염총량제가 시행되고 있습니다.

수립절차

수도권정비계획의 수립권자인 국토교통부장관은 중앙행정기관장과 시·도지사의 의견을 들어 수도권정비계획(안)을 입안합니다. 필요한 경우 인구, 산업, 토지 이용 등에 관한 기초조사를 직접 실시하거나 관계 행정기관의 장에게 필요한 자료를 요청할 수 있습니다. 이후 수도권정비위원회 심의 및 국무회의의 심의를 거친 후 최종적으로 대통령의 승인을 받아 계획을 결정합니다. 수도권정비계획이 결정되면 그 내용을 관보에 고시하고 중앙행정기관의 장과 시·도지사에게 통보합니다.

국토교통부장관은 수도권정비계획을 결정·고시한 해부터 5년마다 재검토하고 필요한 경우 계획을 변경합니다. 계획을 변경할 때에도 같은 절차를 거칩니다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항은 수도권정비위원회 심의만을 거쳐 변경할 수 있습니다.



수립현황

최근 행정중심복합도시 건설과 공공기관 지방 이전 등 국내적 여건이 변화하고 중국의 급속한 성장과 경제 개방화가 진전되면서 국가경쟁력 강화를 위한 수도권 혁신의 필요성이 증대되었습니다. 이에 따라 2006년 7월 수도권의 새로운 비전을 담은 『제3차 수도권정비계획(2006~2020)』을 수립하여 시행중입니다. 본 계획에서는 "인구 안정화를 전제로 수도권의 질적 발전추구" 및 "높은 국제 경쟁력을 갖추고 지방과 상생 발전하는 수도권을 지향"을 기본방향으로 제시하고 있습니다. 더불어 4대 정비목표로서 1) 선진국 수준의 삶의 질을 갖춘 수도권으로 정비, 2) 지속가능한 수도권 성장관리기반 구축, 3) 지방과 더불어 발전하는 수도권 구현, 4) 동북아 경제중심지로서의 경쟁력 있는 수도권 형성을 제시하고 있습니다. 현재는 『제3차 수도권정비계획』의 목표연도가 도래함에 따라 2018년부터 『제4차 수도권정비계획』을 수립하고 있습니다.

3 광역도시계획

광역도시계획은 인접한 둘 이상의 관할구역으로 구성된 광역계획권에 대하여 장기적인 발전방향과 전략을 제시하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되는 계획을 말합니다.

도시의 범위와 기능이 외연적으로 확산되고 연담화 되는 문제에 대응하여 광역계획권을 하나의 계획단위로 보고 공간구조 및 기능을 상호 연계하고, 환경 보전 및 광역시설을 체계적으로 정비함으로써 국토를 효율적으로 관리하는 것을 목표로 합니다.

광역도시계획에는 해당 광역계획권의 지정목적을 이루는 데 필요한 정책 방향으로서 다음의 사항을 포함합니다.

1 광역계획권의 공간 구조와 기능 분담에 관한 사항
2 광역계획권의 녹지관리체계와 환경 보전에 관한 사항
3 광역시설의 배치·규모·설치에 관한 사항
4 경관계획에 관한 사항
5 광역계획권의 교통 및 물류유통체계에 관한 사항
6 광역계획권의 문화·여가공간 및 방재에 관한 사항 등

수립절차

광역도시계획은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수(광역도시계획 수립권자)가 수립할 수 있지만 시·도지사가 수립하는 경우에는 국토교통부장관의 승인이 필요합니다. 수립권자는 인구, 경제, 사회, 문화, 토지 이용, 환경, 교통, 주택 등에 대한 기초조사 결과를 바탕으로 광역도시계획(안)을 수립합니다. 이후 공청회를 개최하여 주민 및 전문가 등의 의견을 수렴하고 관계

지방자치단체장 및 지방의회의 의견을 듣습니다. 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관과 협의한 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 최종적으로 계획을 승인합니다. 계획이 승인되면 관계 중앙행정기관장과 시·도지사에게 알리고 시·도지사는 그 내용을 공고하여 일반이 열람 할 수 있도록 합니다.

광역도시계획은 20년을 단위로 수립되는 장기적인 계획이며 사회적·경제적 여건 변화를 고려하여 5년마다 재정비합니다.



수립현황

현재 14개의 광역계획권(수도권, 부산권, 광주권, 대구권, 대전권, 행복도시, 전주권, 창원권, 청주권, 전남 서남권, 광양만권, 제주권, 공주역세권, 내포신도시권)에 광역도시계획이 수립되어 시행되고 있습니다.

이 가운데 수도권에서는 2009년 10월에 변경 수립된 『2020 수도권 광역도시계획』이 시행되고 있습니다. 이 계획에서는 "수도권 주민의 삶의 질 제고", "수도권의 지속가능한 도시발전 도모", "수도권의 국제경쟁력 강화"라는 3가지 목표 하에, 7가지 추진전략으로 1) 선진국형 지식경제체제를 구축하여 동북아의 중심도시로 육성, 2) 수도권 공간구조를 다핵공간구조로 하고, 지역별로 자족도시권을 형성, 3) 공간구조구상과 도시성장관리를 고려하여 개발제한구역 해제대상지역을 선정, 4) 광역 생태녹지축을 구성하고, 녹지 및 여가공간과 연결되는 생태여가·관광벨트를 구축, 5) 효율적이며 친환경적인 대중교통중심의 광역교통 체계를 구축, 6) 광역시설 서비스를 협력적으로 공급하고 체계적으로 관리하는 시스템을 구축, 7) 광역적 차원에서의 대기질·수질·생태계를 보전하는 체계를 구축을 제시하고 있습니다.

한편 『2020 수도권 광역도시계획』의 목표연도가 도래함에 따라 미래 변화 등에 대비한 수도권의 공간구조 구상과 대도시권 정책전환 모색 등을 위하여 2019년부터 국토교통부, 서울특별시, 인천광역시, 경기도가 공동으로 『2040 수도권 광역도시계획』을 수립하고 있습니다.



도시계획

2003년 1월 시행된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 종전 「도시계획법」과 「국토이용관리법」으로 이원화되어 있던 법률을 하나로 통합한 것으로서 우리나라 도시계획의 근간이 되는 법률입니다. 이 법률에서는 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획과 도시·군관리계획에 속하는 **지구단위계획**, **기반시설계획**, 그리고 **개발행위허가** 등에 관한 수립 절차 및 내용 등을 규정하고 있습니다.

도시·군기본계획이 도시 전체를 대상으로 하는 계획이라면, 도시 전체가 아닌 도시 안의 일정 구역 또는 단지를 대상으로 하는 계획에는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 **도시·주거환경정비기본계획**, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 **도시재생전략계획** 등이 있습니다.

「도시 및 주거환경정비법」은 「도시재개발법」, 「도시저소득주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법」, 「주택건설촉진법」으로 각각 진행되던 정비사업을 일원화하기 위하여 2003년에 제정되었습니다. 도시·주거환경정비기본계획 및 **정비사업**의 시행과 관련된 구역의 지정, 시행절차 등을 규정하고 있습니다. 도시·주거환경정비기본계획의 역할은 도시기본계획과 같은 상위계획의 이념과 내용들이 정비사업을 통해서 잘 실현될 수 있도록, 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시하는 데에 있습니다.

한편 2013년 12월 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위해 공공의 역할과 지원을 강화하여 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상을 위해 제정되었습니다. 이 법률에서는 **도시재생전략계획**의 수립과 도시재생활성화지역의 지정, 도시재생사업의 실행방안 등에 관하여 규정하고 있습니다.



4 도시기본계획

도시기본계획은 국토종합계획 또는 광역도시계획 등 상위계획의 내용을 수용하여 도시가 지향하여야 할 바람직한 미래상을 제시하고 장기적인 발전방향을 제시하는 도시계획의 최상위 법정계획입니다(군의 경우 군기본계획으로 명칭).

도시기본계획은 도시의 물리적·공간적 측면뿐만 아니라 환경·사회·경제적인 측면을 모두 포괄함으로써 주민의 생활환경 변화를 예측하고 대비하는 종합계획의 성격을 지닙니다. 또한, 도시행정의 바탕이 되는 주요 지표와 토지의 개발 및 보전, 기반시설의 확충 및 효율적인 도시관리 전략을 제시함으로써 하위계획인 도시관리계획 등의 바탕이 됩니다. 이러한 하위계획뿐만 아니라 타법에 따라 수립되는 부문별 계획 등도 반드시 도시기본계획의 내용과 부합하여야 합니다. 도시기본계획에 포함되는 주요 내용은 다음과 같습니다.

1 지역적 특성 및 계획의 방향·목표에 관한 사항
2 공간구조, 생활권의 설정 및 인구의 배분에 관한 사항
3 토지의 이용 및 개발에 관한 사항
4 토지의 용도별 수요 및 공급에 관한 사항
5 환경의 보전 및 관리에 관한 사항
6 기반시설에 관한 사항
7 공원·녹지에 관한 사항
8 경관에 관한 사항
8-2 기후변화 대응 및 에너지절약에 관한 사항
8-3 방재·방범 등 안전에 관한 사항
9 상기 사항의 단계별 추진에 관한 사항
10 도심 및 주거환경의 정비·보전에 관한 사항
11 다른 법률에 따라 도시기본계획에 반영되어야 하는 사항
12 도시기본계획의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항 등
13 도시·군기본계획 승인권자(도지사)가 필요하면 인정하는 사항 등

수립절차

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수(도시기본계획 수립권자)는 관할 구역에 대하여 도시기본계획을 수립하여야 합니다. 다만, 수도권에 속하지 않으면서 광역시와 경계가 맞닿지 않고 인구 10만 명 이하이거나, 이미 수립된 광역도시계획에 도시기본계획 내용이 모두 포함되어 있는 시·군에서는 도시기본계획을 수립하지 않을 수 있습니다.



도시기본계획을 수립하기 위해서는 우선 도시의 전반에 대한 기초조사를 실시합니다. 이를 바탕으로 도시기본계획(안)을 작성하여 일반 시민과 관계 전문가를 대상으로 공청회를 개최하고 의견을 수렴합니다. 이후 지방의회의 의견을 듣고 관계 행정기관의 장과 협의한 후, **지방도시계획위원회**의 심의를 거쳐 도시기본계획을 최종적으로 확정합니다. 계획의 확정 이후에는 그 계획을 공고하고 일반인이 30일 이상 열람할 수 있도록 합니다.

목표연도는 계획수립 시점으로부터 20년을 기준으로 하며, 시장·군수는 5년마다 목표연도 계획인구의 적정성 등 도시기본계획의 타당성을 전반적으로 재검토하여 이를 정비합니다. 만약 도시여건의 급격한 변화 등 불가피한 사유로 내용의 일부 조정이 필요한 경우에는 도시·군기본계획을 변경할 수 있습니다.

수립현황

서울특별시의 경우 1990년 이후 3번에 걸쳐 도시기본계획을 수립하였고, 현재는 2013년에 수립된 4번째 계획인 『2030 서울 도시기본계획(서울플랜)』을 시행하고 있습니다.

이 계획에서는 서울의 특성을 반영하여 계획체계를 재구성하였고, 계획수립 과정에 서울시민이 직접 참여한 것이 특징입니다. 이러한 특징을 나타내기 위하여 『2030 서울 도시기본계획』에는 '서울플랜'이라는 별칭을 붙였습니다. 현재는 2021년을 목표로 『2040 서울 도시기본계획』을 수립중입니다.



5 생활권계획

생활권계획은 도시기본계획의 부문별 계획으로서 도시기본계획의 내용을 수용하여 도시가 지향하여야 할 바람직한 미래상을 생활권 단위로 구체화하는 동시에 정책계획과 전략계획을 실현할 수 있는 하위계획인 도시관리계획의 직접적인 지침적 역할을 하는 계획입니다.

우리나라의 도시계획 체계는 도시 전체의 발전방향을 제시하는 포괄적인 계획인 도시기본계획과 개별 필지단위로 수립되는 구체적인 계획인 도시관리계획으로 이원화되어 있습니다. 그러나 서울과 같은 대도시의 경우 도시기본계획과 도시관리계획의 간극이 커서 도시기본계획의 비전과 발전방향을 도시관리계획으로 원활하게 전달하거나 실현이 어려운 한계가 있었습니다.

또한, 지금까지의 도시계획은 대부분 행정과 전문가가 중심이 되는 하향식으로 계획을 수립하여 왔습니다. 이러한 방식은 지역 주민들이 이러한 도시계획과 직접적인 관련이 있는 당사자임에도 불구하고 주민들의 관심과 참여를 유도하기 어려웠으며, 이후 계획의 실행단계에서도 추진이 원활하지 못하다는 한계가 있었습니다.

이에 따라 생활권계획은 도시기본계획과 도시관리계획을 연계하는 중간 단계의 계획으로 역할을 함으로써 종전의 획일적이고 이원화된 도시계획 체계의 한계를 보완합니다. 또한 통근・통학・쇼핑・여가・친교・업무・공공서비스 등 주민들의 일상 활동이 이루어지는 생활권을 단위로 설정하고 주민들을 이러한 계획수립 과정에 참여시킴으로서 시민 눈높이와 지역특성에 맞는 생활개선 과제를 발굴하고 해결할 수 있도록 하였습니다.

생활권계획의 법적근거는 2014년 10월 국토교통부의 「도시・군기본계획수립지침」의 개정으로 마련되었습니다. 생활권계획에서 정하는 권역생활권 및 지역생활권별 발전구상과 공간관리지침은 도시의 공간구조 및 입지와 토지이용에 관한 다른 정책이나 계획 등에 우선합니다. 다른 법률에 의해 수립하는 각 부문별 계획이나 지침 등은 생활권계획을 따라야 합니다.

생활권의 유형

생활권은 도시의 규모에 따라 달라질 수 있으며 계획의 내용에 따라 일상생활권과 권역생활권으로 구분할 수 있습니다. 각 생활권별 계획의 내용의 다음과 같습니다.

1 일상생활권계획
- 중심지・주거지관리, 대중교통, 가로환경, 경관・미관, 생활인프라시설 등 분야의 생활권 발전전략
- 용도지역지구, 지구단위계획구역, 마을만들기대상지역, 도시계획시설 등 관련 지자체의 정책 방향

2 권역생활권계획
- 중심지・주거지관리, 간선교통, 경관・미관, 지역균형발전, 광역기반시설 등 관련 지자체 발전전략
- 도시·군관리계획의 방향
- 대규모 이전 적지, 유휴지, 나대지 등의 개발방향

수립절차

생활권계획은 도시기본계획의 부문별 계획이므로 수립절차도 도시기본계획을 준용합니다. 생활권계획은 모든 자치단체가 수립하는 것은 아니며, 생활권 단위로 계획 수립이 필요하다고 인정하는 경우에 수립할 수 있습니다.

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장(생활권계획 수립권자)은 관할 구역에 대하여 생활권계획(안)을 작성하여 일반 시민과 관계 전문가를 대상으로 공청회를 개최하고 의견을 수렴합니다. 이후 지방의회의 의견을 듣고 관계 행정기관의 장과 협의한 후 **지방도시계획위원회**의 심의를 거쳐 생활권계획을 최종적으로 확정합니다. 계획의 확정 이후에는 그 계획을 공고하고 일반인이 30일 이상 열람할 수 있도록 합니다.



수립현황

서울시는 2018년 3월 지방자치단체 최초로 『2030 서울생활권계획』을 수립하였습니다. 『2030 서울생활권계획』은 『2030 서울도시기본계획』의 부문별 계획으로서, 2014년 5월 수립된 도시기본계획에서 이미 후속 계획인 생활권계획의 역할과 범위를 제시하였습니다.

생활권계획은 약 4년간 지역주민, 전문가, 관련 기관 등 다양한 주체들이 참여하였으며 수많은 논의과정을 거쳤습니다. 주민참여단 워크숍을 지역생활권별로 2~3회씩 개최하여 지역주민의 의견을 들었으며 이후에도 홈페이지를 통해 지속적으로 의견을 수렴하였습니다. 계획(안)을 마련한 후에는 25개 자치구별로 주민설명회를 개최하는 등 시민참여를 기반으로 하고자 했습니다.

『2030 서울생활권계획』에서는 생활권을 권역생활권(대권역)과 지역생활권(소권역)으로 구분하였습니다. 권역생활권이란 서울 도시기본계획에서 설정한 도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권 5개 권역생활권을 말하며, 지역생활권이란 생활권계획에서 새롭게 설정한 116개 지역생활권을 말합니다.

권역생활권 및 지역생활권은 각각 발전구상과 공간관리지침으로 구성됩니다. 발전구상이란 각 생활권의 현안 이슈를 바탕으로 한 비전과 목표, 특화된 발전계획을 말합니다. 공간관리지침은 도시기본계획의 중심지체계와 토지이용계획에 대한 기본방향을 구체화하고 도시관리계획의 방향을 제시하는 계획으로서, 다시 중심지, 용도지역, 경관, 생활서비스시설 부문으로 나뉩니다.

6 도시관리계획

도시관리계획은 도시의 개발·정비·보전을 위하여 상위계획인 광역도시계획 및 도시기본계획에서 제시된 도시의 장기적인 발전방향을 도시공간에 구체화하는 법정계획을 말합니다.

도시관리계획은 주민들의 실제 건축 행위와 직접적으로 관련되는 **건폐율**, **용적률**, 층수 등의 기준 등을 정합니다. 도시관리계획의 내용은 토지이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등으로 다음과 같습니다.

1 용도지역·용도지구의 지정·변경에 관한 계획
2 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 지정·변경에 관한 계획
3 기반시설의 설치·정비·개량에 관한 계획
4 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
5 지구단위계획구역의 지정·변경에 관한 계획과 지구단위계획
6 입지규제최소구역의 지정·변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

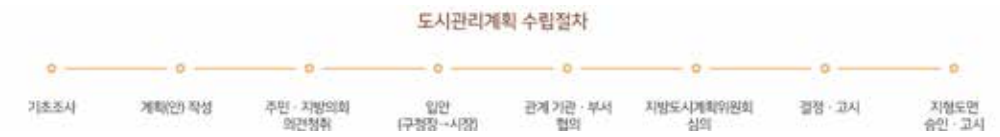
수립절차

시·도지사 또는 시장·군수(도시관리계획 입안권자)는 기초조사 결과를 바탕으로 계획(안)을 작성하고 14일간 공고하여 이해관계자 및 주민 의견을 수렴합니다. 이후 국토교통부장관 또는 시·도지사(도시관리계획 결정권자)에 도시관리계획 결정을 신청하면 관계부서 협의 및 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시관리계획을 결정·고시합니다. 주민들은 토지이용계획확인서 또는 토지이용규제정보시스템을 통해 개별토지의 각종 규제사항을 확인할 수 있습니다.

도시관리계획은 기준년도로부터 장래 10년을 기준으로 하는데, 도시의 급격한 여건변화 등으로 인하여 상위계획인 도시기본계획을 다시 수립하는 경우에는 도시관리계획을 재검토해야 하고 목표년도는 도시기본계획의 재검토 시점으로부터 장래 10년으로 설정합니다.

한편, 도시관리계획은 주민이 직접 계획의 입안을 제안할 수 있습니다. 주민이 도시관리계획 입안권자에게 입안을 제안할 수 있는 도시관리계획의 유형은 다음과 같습니다.

1 기반시설의 설치·정비·개량에 관한 사항
2 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 사항
3 산업·유통개발진흥지구 지정·변경에 관한 사항
4 용도지구에 따른 제한사항을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구의 지정·변경



7 도시·주거환경정비기본계획

도시·주거환경정비기본계획은 도시 전체에서 일관되게 적용될 정비사업의 추진 방향과 지침을 마련하여 무질서한 정비사업을 방지하고 적정 밀도로 개발하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 수립하는 계획을 말합니다. 이를 통해 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경 조성 및 도시기능의 효율화를 목표로 합니다.

도시·주거환경정비기본계획은 위로는 도시기본계획의 토지이용계획과 부문별 계획 중에서 도시·주거환경정비 부문의 내용을 수용하고, 아래로는 정비계획 또는 관련 토지이용계획에 지침을 제공합니다. 도시·주거환경정비기본계획의 주요 내용은 다음과 같습니다.

1 정비사업의 기본방향
2 정비사업의 계획기간
3 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형·환경 등의 현황
4 주거지 관리계획
5 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획·교통계획
6 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
7 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
8 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
9 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위
10 단계별 정비사업 추진계획 (정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함)
11 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
12 세입자에 대한 주거안정대책 등
13 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항

수립절차

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장(수립권자)은 관할구역에서 반드시 도시·주거환경정비기본계획을 수립하여야 합니다. 다만, 도지사가 대도시가 아니면서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에서는 수립하지 않을 수 있습니다.

수립권자는 도시·주거환경정비기본계획(안)에 대하여 14일 이상 주민에게 공람하고 시의회의 의견을 들어야 합니다. 이후 관계 행정기관의 장과 협의를 거친 후 지방도시계획위원회의 심의를 통해 계획안을 최종적으로 결정합니다. 계획이 수립 또는 변경된 때에는 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 보고하여야 합니다.

도시·주거환경정비기본계획은 10년 단위로 수립하며 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 반영합니다.



수립현황

서울시에서는 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획』을 부문별로 **도시환경정비사업부문**(2016년 8월 수립, 2019년 10월 변경수립)과 **주거환경정비사업부문**(2015년 11월 수립)으로 구분하여 수립하고 시행하고 있습니다.

두 계획 모두 2017년 2월 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정에 따른 정비사업 종류의 개편이 전에 수립된 계획으로서 개정된 법률의 내용을 반영하기 위하여 현재 재정비 중에 있습니다.



8 도시재생전략계획

도시재생전략계획은 도시 전체 또는 일부에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 수립하는 계획을 말합니다.

도시재생전략계획을 수립할 때에는 상위계획인 도시기본계획이나, 국토교통부장관이 수립하는 국가도시재생기본방침에 부합하여야 하며, 다른 법률에 따른 각종 사업계획은 해당 도시재생전략계획에 부합하여야 합니다. 또한, 도시재생전략계획이 수립된 경우 해당 지자체의 장은 계획의 실효성을 확보하기 위하여 「지방재정법」에 따른 중기지방재정계획에 반영하여야 합니다. 도시재생전략계획의 주요 내용은 다음과 같습니다.

1 계획의 목표 및 범위
2 목표 달성을 위한 방안
3 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석
4 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항
5 도시재생활성화지역별 우선순위
6 대중교통시설 및 대중교통수단의 개선·확충을 통한 도시재생활성화지역 간 또는 주변 지역과의 연계방안
7 도시재생지원센터 구성 및 운영 방안
8 지방정부 재원조달 계획
9 지원조례, 전담조직 설치 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
10 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

수립절차

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수(수립권자)는 도시재생전략계획 수립을 위해서 기초조사를 한 후 계획(안)을 작성합니다. 이후 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 듣습니다. 계획을 확정하기 위해서는 관계 행정기관의 장과 협의 후 지방도시재생위원회 심의를 거쳐야 하며, 도시재생전략계획이 확정되면 그 계획을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 해야 합니다.

도시재생전략계획은 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비합니다.



수립현황

서울시의 경우 2015년 12월에 최초로 『2025 서울시 도시재생전략계획』을 수립하였습니다. 서울 도시재생전략계획은 서울시 전역을 대상으로 하는 도시재생의 추진방향을 제시하는 계획입니다. 본 계획에서는 서울시의 도시진단 결과와 서울형 도시재생의 기본 방향, 도시재생활성화지역의 지정 및 변경, 도시재생사업 실행방안 등을 담고 있습니다. 서울시 내에서의 도시재생활성화계획 및 도시재생사업은 본 도시재생전략계획에 따라 추진됩니다.

서울시 도시재생전략계획 수립 이후, 도시재생활성화지역의 확대 지정 및 변경을 위하여 세 차례 계획을 변경한 바 있습니다('18.7월 27개 도시재생활성화지역, '19.6월 37개 도시재생활성화지역, '20.7월 47개 도시재생활성화지역).

건축계획

건축이란 「건축법」에 따라 건축물을 신축・증축・개축・재축・이전하는 것을 의미합니다. 여기에서 말하는 건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중에서 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소・공연장・점포・차고・창고 등을 말합니다.

그러나 「건축기본법」에서는 건축을 보다 광의적 의미로 해석하여 건축물과 공간환경을 기획・설계・시공하거나 유지・관리하는 것으로 정의하고 있습니다. 여기에서 말하는 공간환경이란 건축물이 이루는 공간구조나 공공공간 또는 경관을 의미합니다.

건축계획은 필지 또는 단지에서 건축되는 개별 건축물의 구조나 설비 등 건축공간에 대한 계획으로서 상위계획인 도시관리계획의 방향과 지침을 준수하는 범위 내에서 수립됩니다. 「건축법」에서는 건축 행위에 필요한 모든 법적 절차와 내용을 규정하고 있습니다.

건축물을 건축하려는 자는 「건축법」에 따라 특별자치시장・특별자치도지사・시장・군수・구청장의 허가를 받아야 합니다. 건축물의 건축은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발행위에 해당되므로 개발행위허가를 받아야 하지만 건축허가를 신청할 때 개발행위허가에 필요한 서류를 첨부하면, 최종적으로 건축허가 완료 후에 개발행위허가를 받은 것으로 볼 수 있습니다.

건축허가와 관련된 세부적인 사항은 **Ⅲ-2 건축허가**를 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ

도시관리계획

1 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 및 변경에 관한 계획

용도지역은 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써, 토지를 경제적이고 효율적으로 이용하고 공공복리 증진을 도모하기 위해 서로 중복되지 않게 도시관리계획으로 결정하는 지역을 의미합니다. 용도지역을 계획할 때에는 합리적인 공간구조의 형성, 교통계획, 기반시설 배치계획, 주거환경보호 및 경관 등과의 상호 관련성을 고려하여 도시의 규모 또는 시가지의 특성에 따라 적절히 지정합니다.

용도지역은 크게 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 네 가지로 구분되며, 도시지역은 다시 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 분류됩니다.

용도지구는 용도지역에 따른 행위 제한을 강화하거나 완화함으로써, 용도지역의 기능을 증진하고 경관과 안전 등을 도모하기 위해 도시관리계획으로 결정하는 일단의 지역을 말합니다.

용도지구로 지정된 곳은 필요한 경우 지구단위계획을 수립하여 지구지정 목적에 적합하게 개발하거나 관리할 수 있습니다.

용도지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 경관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구, 복합용도지구로 9가지로 구분되고, 필요에 따라 동법 시행령 및 해당 지방자치단체의 조례로 더욱 세분하여 정할수 있습니다.

서울시의 경우 법령에서 위임된 권한에 따라 「서울특별시 도시계획 조례」상에 「지역문화진흥법」에 따른 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위한 문화지구를 추가하였으며, 「서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례」를 수립하여 문화지구의 관리 및 육성에 관하여 필요한 사항을 별도로 정하고 있습니다.

용도구역은 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역, 입지규제최소구역 등 5가지로 구분됩니다. 수산자원보호구역, 개발제한구역, 도시자연공원구역의 경우에는 소관 법률인 「수산자원관리법」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 행위제한 사항을 별도로 규정하고 있습니다.

서울시의 경우 용도구역의 유형 중 개발제한구역만을 지정하고 있으며 현재 25개 자치구 중 19개 구에 걸쳐 서울시 행정구역 면적의 24.6%인 149.13㎢가 개발제한구역으로 지정되어 관리되고 있습니다.

용도지역지구제

용도지역지구제는 상위 도시계획에 부합하는 목적 및 방향으로 토지나 건축물의 이용을 유도하기 위한 수단으로써, 도시계획의 가장 근간이 되는 제도입니다. 모든 토지에 대하여 토지 및 건축물 기준을 제시하는 용도지역제와, 용도지역제의 규정을 강화·완화함으로써 용도지역제를 보완하는 용도지구제로 구분됩니다. 용도지역지구제의 가장 큰 단점으로 토지이용에 대한 경직성을 들 수 있는데 이를 보완하기 위해 지구단위계획 등의 계획단위개발(PUD)이 활용됩니다.

수립절차

용도지역 및 용도지구는 국토교통부장관, 시·도지사, 대도시 시장이 결정하고, 용도구역은 해당 용도구역에 따라서 국토교통부장관, 해양수산부장관, 시·도지사, 대도시 시장이 결정합니다.

용도지역·용도지구·용도구역 계획은 모두 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·관리계획에 해당하므로 기본적으로 도시·관리계획의 수립 절차를 준용합니다. 용도지역·용도지구·용도구역은 각각의 기준에 따라 독립적으로 결정합니다.



용도지역의 유형

용도지역 (국토계획법 제36조)		용도지역의 세분 (국토계획법 시행령 제30조)	
도시지역	주거지역	전용	제1종전용주거지역
			제2종전용주거지역
		일반	제1종일반주거지역
			제2종일반주거지역
			제3종일반주거지역
		준주거지역	
	상업지역	중심상업지역	
		일반상업지역	
		근린상업지역	
		유통상업지역	
	공업지역	전용공업지역	
		일반공업지역	
		준공업지역	
	녹지지역	보전녹지지역	
		생산녹지지역	
		자연녹지지역	
관리지역	보전관리지역	–	
	생산관리지역		
	계획관리지역		
농림지역		–	
자연환경보전지역		–	

용도지구의 유형

용도지구 (국토계획법 제37조)	용도지구의 세분(1) (국토계획법 시행령 제31조)	용도지구의 세분(2) (서울 도시계획 조례)
경관지구	자연경관지구	
	시가지경관지구	
	특화경관지구	역사문화특화경관지구
		조망가로특화경관지구
		수변특화경관지구
고도지구	–	–
방화지구	–	–
방재지구	시가지방재지구	–
	자연방재지구	
보호지구	역사문화환경보호지구	–
	중요시설물보호지구	공용시설보호지구
		공항시설보호지구
		중요시설보호지구
	생태계보호지구	–
취락지구	자연취락지구	–
	집단취락지구	
개발진흥지구	주거개발진흥지구	–
	산업·유통개발진흥지구	
	관광·휴양개발진흥지구	
	복합개발진흥지구	
	특정개발진흥지구	
특정용도제한지구	–	–
복합용도지구	–	–
–	–	문화지구

2 기반시설계획

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 기반시설은 7개 유형, 53개 종류로 아래 표와 같습니다. 도시계획시설이란 이러한 기반시설 중에서 도시관리계획으로 결정된 시설을 말합니다.

예를 들어, 도서관은 국립중앙도서관, 국회도서관, 구립도서관, 민간도서관 등 많은 유형이 존재하며 모두 기반시설에 해당합니다. 그러나 도시계획시설로서의 도서관이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라서 도시관리계획으로 결정된 도서관만을 지칭합니다.

기반시설의 유형

구분	시설명
교통시설	도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 차량 검사 및 면허시설
공간시설	광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지
유통·공급시설	유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비
공공·문화체육시설	학교, 공공청사, 문화시설, 공공필요성이 인정되는 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설
방재시설	하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비
보건위생시설	장사시설, 도축장, 종합의료시설
환경기초 시설	하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설, 수질오염방지시설, 폐차장



기반시설계획의 일반원칙

기반시설계획은 도시기본계획의 내용을 고려하여 시설물별 현황, 수요, 입지, 시행가능성 등을 고려하여 수립합니다. 기반시설의 규모는 시설관리 상의 지장이나 주변에 불필요한 피해가 발생하지 않도록 적정 규모로 계획하고, 향후 구체적인 시행계획이 없는 도시계획시설은 가급적 계획하지 않습니다.

도시계획시설은 다기능 복합시설로 활용할 수 있도록 다양한 편익시설의 설치를 고려하되, 그 규모는 주시설의 규모보다 크게 계획할 수 없습니다. 다만, 「주차장법」에 따른 부설주차장, 「영유아보육법」에 따른 직장어린이집 등 관계 법령에 따라 의무적으로 설치해야 하는 시설의 경우에는 규모에 산입하지 않습니다.

미집행 도시계획시설 중 여건의 변화 등으로 불합리해지거나 앞으로도 실현이 불가능한 시설은 과감히 해제하거나 조정하여 미집행시설을 최소화합니다. 둘 이상의 시설을 함께 설치하는 복합시설의 경우에는 도시관리계획을 중복하여 결정하도록 유도합니다.

도시계획시설사업의 시행

도시계획시설사업의 주체는 시장·군수·구청장으로부터 시행자로 지정을 받은 자이며, 국가사업의 경우에는 국토교통부장관이 직접 또는 국토교통부장관이 지정하는 자가 시행합니다. 사업비용은 시행자가 부담하는 것이 원칙이나 시청이나 구청 또는 공공시설 관리자가 일부 분담할 수 있습니다.

도시계획시설사업을 시행하고자 할 때에는 도시계획시설로의 결정이 가장 선행되어야 합니다. 도시계획시설은 도시관리계획으로 결정되므로 도시관리계획의 지정 또는 변경 절차를 준용합니다.

도시계획시설로 결정이 완료되면, 구청장은 실제로 도시계획시설사업을 시행할 사업시행자를 지정합니다. 사업시행자로 지정된 자는 사업시행지의 위치, 사업의 종류, 명칭, 면적, 규모 등이 명기된 실시계획서류를 작성합니다. 그리고 이 서류를 일반 주민들이 볼 수 있도록 일간신문에 20일간 공개하여 열람합니다. 사업에 대한 의견이 있는 경우에는 이 때 의견을 제출할 수 있습니다.

시장·구청장으로부터 실시계획인가를 받으면 해당 도시계획시설 부지를 수용할 수 있는 권리가 발생하여 도시계획시설사업을 시행할 수 있습니다.

기반시설 유형별 계획수립 원칙

교통시설은 광역적·지역적 교통체계의 구상과 교통량 추정에 따른 교통수단별 배분 및 시설 계획을 수립하여야 합니다. 토지이용, 도시개발, 경제, 행정 등 부문별 정책에 따라 교통량이나 교통 활동이 달라지므로 주변의 토지이용상태와 계획을 면밀히 분석해야 합니다. 교통수단을 유기적으로 연결하여 도시 전체에 균형 있는 서비스를 제공하고, 생태계 파괴 및 환경훼손을 최소화하며, 교통약자의 이동편리와 장애물 없는 생활환경을 최대한 고려하여야 합니다.

공간시설은 해당 도시의 토지이용현황, 지형, 개발계획 등을 감안하고 녹지계통을 파악하여 계획을 수립합니다. 공원·녹지·수변공간은 접근성, 개방성, 포괄성, 연속성 등을 고려하여 시설이 본래 지닌 효용성이 최대한 발휘되도록 계획합니다. 그 밖에 유원지, 운동장, 체육시설, 기타 공공공지 등은 미관, 경관, 환경보전을 충분히 고려하여 각각의 기능이 충분히 발휘되고 연계될 수 있도록 계획합니다.

유통·공급시설은 도시의 기본구조와 교통특성, 인접 도시와의 연계 등을 검토하여 물류비가 절감되는 방향으로 계획합니다. 토지이용, 도시개발, 경제 등 각 부문별 계획과 조화를 이루고 최종 수요자에게 보다 질 높은 새로운 유통서비스를 제공할 수 있도록 계획합니다. 더불어 도시전체에 균형 있는 서비스를 제공할 수 있도록 배치함으로서 물류서비스의 형평성 있는 공급이 이루어질 수 있도록 계획합니다.

공공·문화체육시설의 입지는 주변의 여건과 시설수요의 변화, 관리방식, 다른 시설과의 관계 등을 검토하고, 시설의 입지와 시설체계에 기초하여 시설수, 규모, 면적 등을 계획합니다. 도로의 결절점, 대중교통수단으로 쉽게 접근이 가능한 곳에 위치하도록 하며, 분산 배치보다는 기능이 연계되는 시설끼리 서로 인접시켜 집중 배치합니다.

방재시설은 인구밀도, 이용인구수, 교통량 등에 따라 시설물의 최소설치기준을 마련하고 시설의 정기적인 보수 및 관리체계를 마련하고 재해발생시 활용계획을 수립합니다. 방화설비·방풍설비·방수설비 등은 지역의 자연환경, 건축물의 구조 특성 등을 고려하여 계획합니다.

보건위생시설은 해당 지역별 현황, 수요, 광역적 체계 등에 대한 조사를 실시하고 계획목표년도, 개발규모, 서비스 범위 등 시설에 대한 정비·확충·관리계획을 수립합니다. 검토 범위를 주변지역까지 포함하여 시설이 과다하게 공급되지 않도록 합니다.

환경기초시설은 지역별 수요, 처리체계, 처리실태, 용량에 대한 조사를 바탕으로 계획목표년도, 계획공급량, 처리구역 등 시설의 정비·확충 체계에 관한 계획을 수립해야 합니다. 검토범위를 주변지역까지 포함하되, 유지관리에 과다한 비용이 소요되지 않도록 계획합니다.

3 지구단위계획

을 개선하고 양호한 환경을 확보하며 체계적·계획적으로 개발하고 관리하는 것을 목적으로 합니다. 이를 위해 건축물의 용도, 종류, 규모 등에 대한 제한을 강화 또는 완화하거나, 건폐율과 용적률을 강화 또는 완화합니다.

지구단위계획은 토지이용계획과 건축계획의 중간 단계의 계획으로서 평면적 토지이용계획과 입체적 건축계획이 서로 조화를 이루는데 중점을 두고 있습니다. 또한, 지구단위계획은 미래의 개발수요를 충분히 고려하여 기반시설계획을 수립함으로써 개발이 예상되는 지역을 체계적으로 개발·관리하기 위한 계획입니다.

수립된 지구단위계획대로 건축행위가 이루어지면 그 효과가 해당 지구단위계획구역의 주변 지역까지 미치고 더 나아가 도시 전체의 기능이나 미관에 영향을 미칩니다. 따라서 향후에 나타날 개발계획이나 도시의 여건 변화, 도시의 미래 모습을 예측하여 신중하게 수립합니다.

일반적으로 지구단위계획은 도시지역 내의 용도지구, 「도시개발법」에 의한 도시개발구역, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구, 「주택법」에 의한 대지조성사업지구 등의 지역 중에서 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진이 필요한 지역을 대상으로 지정하고 계획을 수립합니다.

지구단위계획은 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획의 내용과 취지를 반영하여야 합니다. 지구단위계획은 독립적으로 수립되기도 하지만, 「도시개발법」, 「택지개발촉진법」 등에서 정하는 개발계획 또는 실시계획과 함께 수립되어 해당 사업구역의 계획적 관리를 도모하는데 활용되기도 합니다.



지구단위계획의 일반원칙

지구단위계획상 용적률이 높은 용도지역·지구로의 변경이 포함된 경우에는 변경 전의 용적률을 적용하는 것이 원칙이나, 공공시설부지 등을 제공하면 용적률을 완화 적용할 수 있습니다. 더불어, 지구단위계획에 해당 지역이 갖는 특수한 상황을 반영한 인센티브 항목을 개발·적용함으로써 계획의 실효성을 강화할 수 있습니다.

지구단위계획구역의 지정목적이 순조롭게 달성될 수 있도록 기반시설의 종류, 설치 우선순위 등을 정합니다. 특히, 기반시설부담계획이 수립되는 경우에는 기반시설부담계획과 연계하여 수립합니다.

주민의견을 충분히 수렴할 수 있도록 필요한 경우 설문조사 또는 주민설명회 등을 실시하고 주민협조가 필요한 사항은 주민과 미리 협의하는 등 주민이 참여하는 계획이 되도록 합니다. 주민의 재산권을 제한할 수 있는 항목에 대해서는 공공의 필요에 대한 분명한 원칙과 기준을 제시하여 기준이 무리하게 수립되지 않도록 합니다.

대규모 개발지역에 대한 지구단위계획 수립 시에는 주변 지역의 도시공간구조와 경관 등을 고려하여 주변지역과의 조화로운 계획이 될 수 있도록 하며, 민간 영역뿐만 아니라 공공 영역에 대한 계획적 틀도 마련합니다.

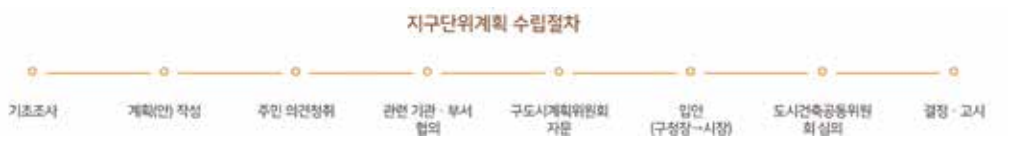
수립절차

지구단위계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시관리계획에 해당하므로 기본적으로 도시관리계획의 지정 또는 변경 절차를 준용합니다.

시·도지사 또는 시장·군수(입안권자)가 기초조사를 통해 지구단위계획(안)을 작성하면 주민의견을 청취하고 관련 기관 및 부서와 협의한 후 해당 도시계획위원회의 자문을 거쳐 시·도지사(수립권자)에게 지구단위계획 결정을 신청합니다.

수립권자는 지구단위계획(안)에 대하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 협의한 후 도시계획위원회와 건축위원회가 공동으로 참여하는 도시·건축공동위원회 심의를 거칩니다.

지구단위계획이 도시·건축공동위원회의 심의를 통과하면 수립권자는 지구단위계획을 최종적으로 결정·고시하고 입안권자에게 알립니다. 입안권자는 그 내용을 일반에게 열람합니다.



Ⅲ

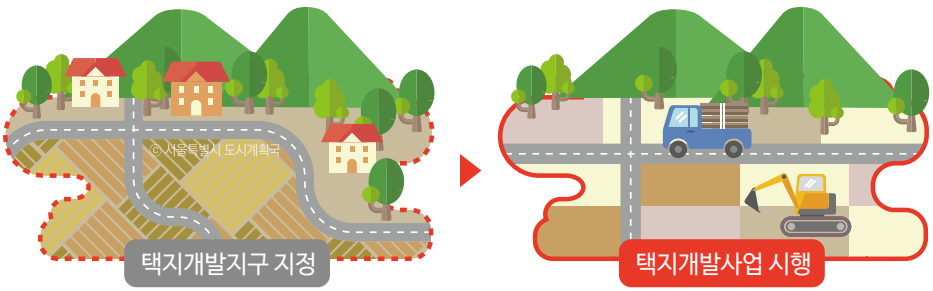
도시계획사업계획 등

1 택지개발계획

토지를 주택건설용지 또는 공공시설용지 등의 택지로 조성하는 택지개발사업의 시행을 위하여 「택지개발촉진법」에 따라 수립하는 계획을 말합니다.

1960년대 이후 우리나라는 급격한 도시화가 이루어지면서 주택용지 수요가 급증하였으나 기존 「도시계획법」에 의한 택지의 공급은 절대적으로 부족했습니다. 이에 따라 1966년 「토지구획정리사업법」을 제정하여 1980년대 초까지 토지구획정리사업으로 택지를 공급했습니다.

그러나 토지구획정리사업이 주로 필지를 정형화하고 최소한의 기반시설 설치를 목적으로 하였기 때문에 대규모 신시가지나 신도시개발에는 적합하지 않았습니다. 따라서 대규모 주택건설에 필요한 택지를 원활하게 공급하기 위하여 1980년 12월 「택지개발촉진법」을 제정하였으며 본 법령을 근거로 택지개발사업을 시행하게 되었습니다.



택지개발지구의 지정

국토교통부장관・특별시장・광역시장・도지사・특별자치도지사(택지개발지구 지정권자)는 「주거기본법」에 따른 "주거종합계획"에서 택지의 집단적 개발이 필요한 지역으로 정하는 곳에 택지개발지구를 지정할 수 있습니다. 단, 국토교통부장관은 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우와 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우에는 요건에 관계없이 택지개발지구를 지정할 수 있습니다(특별자치도는 제외). 한편 국가・지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등은 지정권자에게 택지개발지구의 지정을 제안할 수 있습니다.

택지개발지구 지정을 위해서는 미리 택지개발지구로 지정할 토지, 건축물, 그 밖에 택지개발지구 지정에 필요한 사항에 관하여 조사하여야 하며, 이를 공고하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 합니다. 이후 관계 기관의 장과 협의하고 해당 시장・군수・구청장의 의견을 들은 후 「주거기본법」에 따른 시・도 주거정책심의위원회(지정권자가 국토교통부장관인 경우에는 주거정책심의위원회)의 심의를 거쳐야 합니다. 택지개발지구 지정한 후에는 택지개발지구의 명칭, 위치, 지정된 면적 및 택지개발계획을 관보에 고시하고, 시장・군수・구청장에게 그 내용을 송부하여 일반인이 열람할 수 있게 합니다. 택지개발지구가 지정 또는 해제는 지구단위계획구역의 지정 또는 해제로 간주합니다.

택지개발사업의 시행

택지개발사업의 시행자는 택지개발구역의 지정권자가 다음의 자 중에서 지정합니다. 만약 제안에 의해 지정된 택지개발지구의 경우에는 제안자를 우선적으로 시행자로 지정할 수 있습니다.

1 국가, 지방자치단체
2 한국토지주택공사
3 지방공사
4 「주택법」에 따른 주택건설등 사업자 등

사업시행자는 지구단위계획 및 택지의 공급에 관한 계획을 포함하는 실시계획을 작성하고 지정권자의 승인을 받아야 합니다. 지정권자가 실시계획을 승인하였을 때에는 이를 고시하고 시행자 및 관할 시장・군수・구청장에게 그 사실을 통지합니다.

택지개발사업이 완료된 때에는 지정권자로부터 준공검사를 받아야 하며, 택지개발사업이 준공된 지구는 실시계획에 포함된 지구단위계획으로 관리합니다.



2 도시개발사업계획

도시개발사업은 계획적인 도시개발이 필요한 지역에 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건, 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말합니다. 도시개발사업의 시행을 위해서는 도시개발구역의 지정이 필요하며, 구역을 지정하려면 도시개발사업계획을 수립해야 합니다.

1960년대부터 시작된 "경제 개발 5개년 계획"에 따라 고도의 경제성장이 지속되면서 인구와 산업이 도시에 집중되었습니다. 급격한 도시화로 인해 주택용지 및 공장용지 등의 수요가 급증하였으나 기존의 「도시계획법」에 의한 대지조성사업과 토지구획정리사업으로는 대지를 신속하게 공급하는 데 한계가 있었습니다. 이에 따라 「주택건설촉진법」(1971, 現「주택법」), 「택지개발촉진법」(1980), 「산업기지개발촉진법」(1973, 現「산업입지 및 개발에 관한 법률」) 등의 법률을 새로이 제정하여 주택용지 및 산업단지 등을 공급하고 자 했습니다.

그러나 「택지개발촉진법」 등은 하나의 목적을 달성하기 위한 개별 사업법으로서 복합적인 기능을 하는 도시를 종합적이고 체계적으로 개발하는 데에는 한계가 있었으며, 「도시계획법」에 의한 일단의 주택지조성사업, 일단의 공업용지조성사업, 대지조성사업과 「토지구획정리사업법」(1966)에 의한 토지구획정리사업의 목적이 중복되거나 절차가 미비하여 원활한 사업시행의 어려움이 제기되었습니다.

이러한 문제를 해소하기 위해 2000년 7월 「도시계획법」의 도시개발사업부문(일단의 주택지조성사업, 일단의 공업용지조성사업, 대지조성사업)과 「토지구획정리사업법」을 통합하여 「도시개발법」을 제정했습니다. 「도시개발법」의 제정으로 주택 및 산업단지 뿐만 아니라 유통·관광휴양·역사·문화 등 복합적 기능을 가지는 단지나 시가지를 조성할 수 있게 되었으며 더불어 민간이 도시개발사업에 참여할 수 있는 기회가 확대됨으로써 다양한 형태의 개발이 활성화될 수 있도록 하였습니다.



도시개발구역의 지정요건

도시지역의 안에서 도시개발구역을 지정하고자 할 때 그 면적은 주거 및 상업지역의 경우 1만㎡ 이상, 공업지역의 경우 3만㎡ 이상, 자연녹지·생산녹지지역의 경우 1만㎡ 이상이어야 합니다. 단, 자연녹지지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 상위 계획인 광역도시계획 또는 도시기본계획에서 개발이 가능한 지역으로 계획되어 있어야 하고, 생산녹지지역은 생산녹지지역 면적이 도시개발구역 면적의 30% 이하여야 합니다.

도시개발구역의 지정

국토교통부장관·특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사·대도시의 시장(도시개발구역 지정권자)은 상기 요건에 부합하는 지역에 도시개발구역을 지정할 수 있습니다. 시장·군수·구청장은 지정권자에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있습니다.

구청장이 서울특별시장에 도시개발구역의 지정을 요청하고자 하는 경우 주민 의견청취 및 구도시계획위원회의 자문을 거친 후 일정 요건의 서류를 갖추어 제출합니다. 시장은 관계기관 협의 후 시도시계획위원회 심의를 거쳐 도시개발구역을 지정하고 이를 고시합니다. 구청장은 관계서류를 일반 시민에게 공람합니다. 지정된 도시개발구역이 도시지역이 아닐 경우 도시지역으로 변경되며, 동시에 지구단위계획구역으로 지정된 것으로 봅니다.

도시개발구역 면적이 100만㎡ 이상일 경우에는 국토교통부에 구역의 지정을 신청하여야 하며 구역지정 신청 전에 공청회를 개최하여 주민 및 전문가의 의견을 들어야 합니다.

도시개발사업의 시행방법

도시개발사업은 토지 등의 수용 및 사용방식, 환지방식 그리고 이를 혼합한 혼용방식 중 하나의 방식으로 시행됩니다.

토지 등의 수용 및 사용방식은 주택건설에 필요한 택지 등을 집단적으로 조성 또는 공급할 필요가 있을 때 시행자에게 도시개발구역내 토지를 수용 또는 사용 권한을 부여하여 일괄적으로 시행하는 방식을 말합니다. 행정청이 아닌 사업시행자는 토지를 2/3 이상 매입하고, 전체 토지소유자 수의 1/2 이상 동의를 얻어야 사업시행이 가능합니다. 사업시행자가 이러한 조건을 갖추면 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 토지수용권이 부여됩니다.

환지방식이란 사업시행 전의 토지 소유권을 변화시키지 않고, 종전 토지의 위치, 지적, 이용상황, 환경 등을 고려하여 사업시행 후 새로이 조성된 대지에 기존의 권리를 그대로 이전 시키는 방식을 말합니다. 환지방식으로 사업을 시행할 경우 사업시행자는 환지계획을 작성하여야 하며,

새롭게 조성한 토지의 공급가격은 공인평가기관의 평가와 토지평가협의회의 심의를 받은 후 최종적으로 구청장에게 인가를 받아야 합니다.

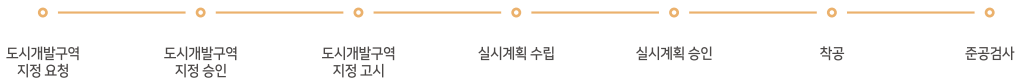
도시개발사업의 시행

도시개발사업의 시행자는 도시개발구역 지정권자가 다음의 자 중에서 지정합니다. 사업시행자는 지정권자에게 지구단위계획 및 사업시행에 필요한 설계도서, 자금계획, 시행기간 등을 포함하는 실시계획을 인가받아야 합니다. 지정권자가 실시계획을 인가하면 이를 고시하고 시행자와 해당 구청장에게 알립니다. 구청장은 관계 서류를 일반에게 공람합니다.

1 국가, 지방자치단체
2 공공기관
3 정부출연기관
4 지방공사
5 수용·사용 방식인 경우 : 토지소유자 (국공유지를 제외한 토지면적의 2/3 이상을 소유한 자)
6 환지방식인 경우 : 조합
7 기타 요건에 부합하는 부동산개발업자, 자기/위탁관리부동산투자회사 등

인가된 실시계획에 포함된 도시관리계획은 이미 결정·고시된 것으로 봅니다. 또한 관련 기관과의 협의가 완료된 때에는 「건축법」에 의한 건축허가, 「주택법」에 의한 사업계획승인 등 31가지 관련 법률상의 인·허가가 의제처리 됩니다.

도시개발사업 시행절차



3 재정비촉진계획

재정비촉진계획은 도시의 낙후된 지역의 주거환경을 개선하고 기반시설을 확충하며 도시기능을 회복하기 위한 사업을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따라 재정비촉진지구의 지정 및 재정비촉진사업의 추진에 관한 사항을 정하는 계획을 말합니다.

1990년대까지 기성시가지 개발은 주로 민간의 주도로 추진되었습니다. 이에 따라 도시기반시설에 대한 충분한 고려 없이 수익성만을 고려한 주택개발사업이 시행되었고, 기반시설의 부족 및 도시경관 왜곡 등의 문제가 제기되었습니다. 더불어 개별 단지별로 이루어지는 소규모 개발 방식으로는 도시의 다양한 기능을 고려한 종합적인 정비와 체계적인 관리가 어려웠습니다.

이에 서울시는 2002년 12월 최초의 뉴타운사업을 길음, 은평, 왕십리에서 시범적으로 추진하였고, 2003년 「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」를 제정하여 뉴타운사업의 기반을 마련했습니다. 이후 중앙정부는 2005년 12월 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」을 제정하여 뉴타운사업의 법적 근거를 마련하였으며 이를 통해 본격적으로 재정비촉진사업이 추진되었습니다.

유형의 구분

재정비촉진지구는 그 특성에 따라 주거지형, 중심지형, 고밀복합형으로 구분합니다.

1 주거지형 : 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
2 중심지형 : 상업지역, 공업지역 등 토지의 효율적 이용과 도심·부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지구
3 고밀복합형 : 주요 역세권, 간선도로 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역, 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

재정비촉진사업은 재정비촉진지구에서 시행되는 다음의 사업을 말합니다.

1 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업,
2 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 가로주택정비사업, 소규모재건축사업
3 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
4 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업
5 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업

특례 / 개발이익 환수

재정비촉진사업을 시행할 때에는 다양한 특례가 적용됩니다. 우선, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 용도지역 내 건축물의 용도 및 용적률 등이 완화 적용됩니다. 특히, 중심지형 재정비촉진지구에서는 학교시설 설치기준 및 주차장 설치기준의 완화가 가능하고, 고밀복합형 재정비촉진지구에서는 「건축법」에 따른 가로구역별 건축물의 높이 제한 등을 완화하여 적용할 수 있습니다. 이 외에도 주택의 규모 및 건설비율 완화, 지방세의 감면, 과밀부담금의 면제 등 세제 지원도 이루어지고 있습니다.

특례와 동시에 개발이익의 환수도 이루어지고 있습니다. 재정비촉진지구 안에서의 기반시설 설치비용은 사업시행자가 부담하는 것을 원칙으로 하며 세입자의 주거안정을 위해 사업방식에 따라 임대주택을 일정비율 이상 의무적으로 건설토록 정하고 있습니다.

재정비촉진지구의 지정

시장·군수·구청장(촉진지구 신청권자)은 특별시장·광역시장·도지사(촉진지구 지정권자)에게 재정비촉진지구 지정을 신청할 수 있습니다. 신청권자는 재정비촉진지구의 지정 목적, 현황, 개발의 기본방향 등을 포함하는 재정비촉진지구지정(안)을 작성하고 주민설명회를 열어 14일 이상

주민에게 공람합니다. 이후 지방의회의 의견을 청취하고 그 결과를 첨부하여 지정권자에게 재정비촉진지구 지정을 신청합니다. 지정권자는 상위계획인 도시기본계획과 도시·주거환경정비기본계획과의 정합성을 검토하고 관계 기관의 장과 협의한 후 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 촉진지구를 지정합니다. 이후 이를 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 보고합니다. 이 때 재정비촉진지구는 토지거래허가구역으로 지정되며 개발행위허가가 제한됩니다.

재정비촉진사업의 시행

재정비촉진사업은 각 사업유형별 소관 법에서 정하는 사업시행자가 시행합니다. 단, 정비사업(주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업) 및 소규모주택정비사업(가로주택정비사업, 소규모재건축사업)의 경우에는 토지등소유자 과반의 동의를 얻어 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 직접 시행하거나, 한국토지주택공사, 지방공사를 사업시행자로 할 수 있습니다.

재정비촉진지구가 지정되면 구청장은 재정비촉진계획(안)을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 구의회의 의견을 들어야 합니다. 이후 공청회를 개최하여 의견을 수렴하고 시장에게 재정비촉진계획 결정을 신청합니다. 시장은 관계 행정기관의 장과 협의한 후 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 계획을 결정하고 공보에 고시, 국토교통부장관에 보고합니다. 재정비촉진사업은 재정비촉진계획이 결정·고시된 후 각 사업유형의 소관 법에 따라 시행합니다.

재정비촉진계획은 재정비촉진지구 지정고시일로부터 2년 이내(필요시 1년 연장 가능)에 결정되지 않으면 재정비촉진지구의 지정 효력이 상실됩니다.



「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」(2003~2017)에 따른 균형발전사업 추진경과

과거 도심의 재개발사업은 민간에 의해 소규모로 추진됨에 따라 도로, 학교, 공원과 같은 도시기반시설에 대한 충분한 고려가 없이 사업이 이루어져 난개발이 불가피하다는 문제가 존재했습니다. 서울시는 이러한 문제를 해소하기 위해 2003년 「서울특별시 지역균형발전 지원 조례」를 제정하여 지역균형발전사업을 추진하였습니다.

지역균형발전사업은 계획의 범위를 개별 사업구역이 아닌 일단의 생활권역을 대상으로 하도록 하고, 계획 안에 도시기반시설의 규모 및 배치계획을 포함하도록 하여 종합적이고 장기적인 계획 아래 사업을 추진할 수 있도록 하였습니다.

지역균형발전사업은 목적에 따라 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업으로 구분되었습니다. 사업의 시행은 기존의 개발사업 방식(도시개발사업·정비사업·택지개발사업·도시계획시설사업·지구단위계획 등)으로 개별 법에서 정하는 바에 따르며 지역여건에 따라 두 가지 이상의 방식을 병행하여 추진할 수 있었습니다.

1. **뉴타운사업** : 동일생활권의 도시기능을 종합적으로 높이기 위하여 시행하는 제반사업
   1-1 신시가지형 뉴타운 : 미개발지·저개발지 등 개발밀도가 낮은 토지가 산재하고 있어 종합적인 신시가지개발이 필요한 지역 (예 : 은평지구)
   1-2 도심형 뉴타운 : 도심 및 그 인근 지역의 기성시가지가 무질서하게 형성되어 있어 주거·상업·업무 등 새로운 도시기능을 복합적으로 개발·유치할 필요가 있는 지역 (예 : 왕십리지구)
   1-3 주거중심형 뉴타운 : 노후불량주택이 밀집되어 있어 재개발이 필요하거나 주택재개발사업 또는 도시환경정비사업이 추진되고 있는 지역으로서 도로, 공원 등 도시기반시설이 취약하여 동일생활권 전체를 종합적으로 개발하지 않고 부분적으로 개발할 경우 도시기능이 악화될 우려가 있는 지역 (예 : 길음지구)
2 **균형발전촉진지구사업** : 지역간 균형발전이 이루어질 수 있도록 지역생활권중심으로서의 성장 잠재력이 큰 거점지역에 대해 토지이용을 합리적으로 조정하고 도시기반시설을 체계적으로 확충함으로써 상업·유통·업무·정보산업 등의 도시기능을 집중적으로 높이는 제반사업

이후 「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」를 포괄하는 내용으로 2005년 제정된 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 뉴타운지구는 주거지형 재정비촉진지구로, 균형발전촉진지구는 중심지형 재정비촉진지구로 변경·추진할 수 있게 하고 있습니다. 본 사업은 2017년 「서울특별시 지역균형발전 지원 조례」의 전부개정으로 폐지되었습니다.

4 정비계획

정비사업은 도시기능을 회복하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하기 위하여 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업을 말합니다. 정비사업의 시행을 위해서는 정비구역의 지정 및 정비계획의 수립이 필요합니다.

정비구역의 지정은 법령에서 정하는 일정 요건에 부합하는 지역에 대하여 정비사업의 명칭, 정비구역 및 면적, 도시계획시설의 설치, 공동이용시설의 설치, 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항, 사업시행 예정시기, 세입자 주거대책 등을 포함하는 정비계획을 결정하여 지정할 수 있습니다.

정비사업의 유형

정비사업에는 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업으로 세 가지 유형이 있습니다. **주거환경개선사업**은 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택·다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통해 주거환경을 보전·정비·개량하는 사업입니다. **재개발사업**은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나, 상업지역·공업지역 등에서 도시기능을 회복하거나 상권을 활성화하기 위하여 도시환경을 개선하는 사업입니다. **재건축사업**은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하는 사업입니다.

종전의 정비사업은 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업으로 6가지 유형이 있었으나, 일반 시민이 알기 쉽게 하고 불필요한 분쟁을 방지하기 위해 2018년 2월 「도시 및 주거환경정비법」을 전부개정하면서 정비사업 유형을 현재와 같이 단순화했습니다.

한편 서울시는 기존 정비사업의 혼선을 최소화하기 위하여 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 상에 종전의 도시환경정비사업, 주택재개발사업, 주거환경관리사업을 각각 '도시정비형 재개발사업' '주택정비형 재개발사업', '관리형 주거환경개선사업'으로 명칭을 구분하고 있습니다.

종 전 「도시 및 주거환경정비법」	⇒	현 재	
		「도시 및 주거환경정비법」	「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」
주거환경개선사업		주거환경개선사업	주거환경개선사업
주거환경관리사업			관리형 주거환경개선사업
도시환경정비사업		재개발사업	도시정비형 재개발사업
주택재개발사업			주택정비형 재개발사업
주택재건축사업		재건축사업	–
가로주택정비사업		「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」으로 이관	

정비구역의 지정

특별시장・광역시장・특별자치시장・특별자치도지사・시장・군수(정비구역 지정권자)는 도시・주거환경정비기본계획에 적합한 범위에서 일정 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비구역을 지정할 수 있습니다. 그 요건은 노후・불량건축물, 호수밀도, 주택접도율, 과소필지 등을 고려하도록 법률로 정하고 있으며, 필요한 경우 법에서 규정된 범위 안에서 시・도 조례로 요건을 따로 정할 수 있습니다.

또한, 정비구역 지정 요건에 부합하지 않는 지역이라 할지라도 부지의 정형화나 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 전체 면적의 10% 이하의 범위에서 정비구역에 포함할 수 있습니다.

정비계획의 수립

특별자치시장・특별자치도지사・시장・군수・구청장(정비계획 입안권자)은 정비계획(안)을 수립한 후 주민설명회 및 30일 이상의 공람을 거치고 지방의회의 의견을 청취한 다음, 그 결과를 첨부하여 시・도지사(정비구역 지정권자)에게 정비구역 지정을 신청합니다. 지정권자는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획을 결정하고 이를 고시합니다.

이 때 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 보고하여야 하며 관계 서류를 일반 시민이 열람할 수 있도록 합니다.

정비사업의 시행

정비사업의 시행방법은 주거환경개선사업의 경우 스스로 주택을 보전・정비・개량하는 방식, 환지방식, 토지 등의 수용 및 사용방식, 관리처분계획에 따른 방식 또는 이러한 시행방식을 혼용한 방식으로 시행합니다. 재개발사업은 관리처분계획에 따른 방식이나 환지방식 중의 하나로 시행하고, 재건축사업은 관리처분계획에 따른 방식으로만 사업을 시행합니다.

정비사업의 시행자는 사업유형 및 시행방식에 따라 다르게 정합니다. 주거환경개선사업을 토지등소유자 스스로 주택을 보전・정비・개량하는 방식으로 시행하는 경우에는 원칙적으로 시장・군수 등이 직접 시행하고, 그 밖의 방식으로 시행하는 경우는 시장・군수 등이 직접 시행하거나 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정하거나 건설업자와 시장・군수 등이 공동으로 시행합니다. 재개발사업 및 재건축사업의 경우에는 조합이 시행하거나 시장・군수 등, 토지주택공사 등과 조합이 공동으로 시행할 수 있습니다. 단, 토지등소유자가 20인 미만인 재개발사업의 경우에는 조합의 설립 없이 토지등소유자가 직접 시행하거나 시장・군수 등, 토지주택공사 등과 토지등소유자가 공동으로 시행할 수 있습니다.

정비구역의 입안대상지역

정비사업 유형	정비계획의 입안대상지역 (「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표 1])
주거환경 개선사업	**다음 어느 하나에 해당하는 지역** 가. '85.6.30. 이전 건축된 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축 밀집지역 나. 개발제한구역으로서 구역지정 이전 건축된 노후·불량건축물수가 전체의 50% 이상인 지역 다. 재개발정비구역의 토지면적 50% 이상 소유자와 토지·건축물 소유자 50% 이상이 각각 재개발사업 시행을 원하지 않는 지역 라. 철거민이 50세대 이상 정착한 지역이거나, 인구가 과도하게 밀집되어 있고, 기반시설 정비가 불량하여 주거환경 개선이 시급한 지역 마. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난·구조 활동이 곤란한 지역 바. 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역 사. 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역 아. 단독주택·다세대주택 밀집지역으로 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역 자. 해제된 정비구역 및 정비예정구역 차. 단독주택재건축 또는 재개발 정비(예정)구역의 토지등소유자 50% 이상이 주거환경개선사업으로의 전환에 동의하는 지역 카. 「도시재정비법」에 따른 존치지역 및 재정비촉진지구 해제지역 **「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조 제1항** 호수밀도가 80 이상인 다음 어느 하나에 해당하는 지역(관리형 주거환경개선사업은 제외) 가. 노후·불량건축물수 60% 이상 나. 주택접도율 20% 이하 다. 과소필지수 50% 이상
재개발 사업	**노후·불량건축물이 전체의 2/3이상인 지역으로서 다음 어느 하나에 해당하는 지역** 가. 정비기반시설 정비에 따라 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 나. 노후·불량건축물의 연면적 합계가 전체의 2/3 이상 또는 건축물이 과도하게 밀집된 지역 다. 인구·산업의 과도한 집중으로 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 라. 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지 제외)면적이 50% 초과하고 최저고도에 미달하는 건축물의 연면적이 전체의 2/3 이상 마. 공장의 매연·소음 등 보건위생상 위해 우려가 있거나 도시형 업종 등으로 전환코자 하는 공업지역 바. 역세권 등 양호한 기반시설, 대중교통이 용이한 지역으로서 「주택법」에 따라 토지의 고도이용 및 복합개발을 통한 주택건설·공급이 필요한 지역 사. 주거환경개선사업 요건 중 라. 또는 마.에 해당하는 지역 **「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조 제1항** 주택정비형은 1만㎡(도시계획위원회 인정시 5천㎡) 이상인 다음 어느 하나에 해당하는 지역 가. 과소필지수 40% 이상 나. 주택접도율 40% 이하 다. 호수밀도 60 이상
재건축 사업	**주거환경개선사업, 재개발사업에 해당하지 않는 다음 어느 하나에 해당하는 지역** 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴, 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후·불량건축물로서 기존 200세대 이상이거나 부지면적 1만㎡ 이상인 지역 라. 셋 이상의 아파트·연립주택 밀집지로서 안전진단결과 2/3 이상이 재건축 필요 판정을 받은 1만㎡ 이상 지역

5 도시재생활성화계획

도시재생활성화계획은 상위계획인 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 종합적으로 연계할 수 있도록 수립하는 실행계획을 말합니다.

도시재생활성화계획은 계획의 목적 및 성격에 따라 도시경제기반형 활성화계획과 근린재생형활성화계획으로 구분됩니다. **도시경제기반형 활성화계획**은 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 계획을 말합니다. **근린재생형 활성화계획**은 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 계획을 말합니다.

도시재생사업의 유형

도시재생사업이란 도시재생활성화지역에서 시행하는 아래의 어느 하나에 해당하는 사업이나, 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(혁신지구재생사업) 또는 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업(도시재생 인정사업)을 모두 포함합니다.

1 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
2 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
3 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업
4 「도시정비법」에 따른 **정비사업** 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 **재정비촉진사업**
5 「도시개발법」에 따른 **도시개발사업** 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 **역세권개발사업**
6 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 **산업단지개발사업** 및 **산업단지 재생사업**
7 「항만법」에 따른 **항만재개발사업**
8 「전통시장법」에 따른 **상권활성화사업** 및 **시장정비사업**
9 「국토계획법」에 따른 **도시계획시설사업** 및 **시범도시 지정에 따른 사업**
10 「경관법」에 따른 **경관사업**
11 「소규모주택정비법」에 따른 **빈집정비사업** 및 **소규모주택정비사업**
12 「공공주택 특별법」에 따른 **공공주택사업**
13 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 **공공지원민간임대주택 공급에 관한 사업**
14 「전통시장법」에 따른 **상업기반시설 현대화사업**
15 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 **복합환승센터 개발사업**
16 「관광진흥법」에 따른 **관광지 및 관광단지 조성사업**
17 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 **도시첨단물류단지개발사업**
18 「방치건축물정비법」 제2조제2호마목 및 바목에 따른 **정비사업**

도시재생활성화지역 지정요건

도시재생활성화지역은 국가와 지방자치단체의 자원과 역량을 집중함으로써 도시재생사업의 효과를 극대화하려는 전략적 지역을 말합니다. 전략계획 수립권자는 다음 3개의 요건 중 2개 이상에 해당하는 지역을 도시재생활성화지역으로 지정할 수 있습니다. 도시재생활성화지역은 도시재생전략계획을 통해서 지정 또는 해제를 결정합니다.

1 인구가 현저히 감소하는 지역 : 다음 어느 하나 이상에 해당하는 지역
- 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역
- 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역

2 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생되는 지역 : 다음 어느 하나 이상에 해당하는 지역
- 최근 10년간 '전국사업체총조사'상 총 사업체수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 감소한 지역
- 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역

3 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역 : 준공된 후 20년 이상 지난 건축물 비율이 50% 이상인 지역

도시재생활성화계획의 수립

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수(전략계획 수립권자)는 도시재생활성화지역을 대상으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있습니다. 다만, 전략계획 수립권자가 아닌 구청장 등의 경우에도 근린재생형 활성화계획은 수립할 수 있습니다.

수립권자는 국가도시재생기본방침과 상위 계획인 도시재생전략계획에 부합하는 범위 내에서 계획의 목표, 도시재생사업의 계획 및 파급효과, 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획 등을 포함한 도시재생활성화계획(안)을 수립합니다.

이후 공청회를 개최하여 주민이나 전문가 등의 의견을 수렴하고 지방의회의 의견을 들은 후 관계 행정기관의 장과 협의합니다. 마지막으로 지방도시재생위원회의 심의를 거쳐 최종적으로 도시재생활성화계획을 확정합니다. 계획이 승인되면 해당 시장·군수·구청장 등은 계획을 고시하고 일반인에 열람합니다.

도시재생활성화계획은 고시한 날부터 그 효력이 발생하며 도시재생활성화계획이 고시된 때에는 아래의 사항들이 결정·변경·지정·인가 등을 받은 것으로 간주합니다.

1 「국토계획법」에 따른 용도지역·용도지구 지정(근린재생형은 제외), 기반시설계획, 도시계획시설사업 시행자 지정
2 「건축법」에 따른 특별건축구역의 지정, 건축협정인가, 건축협정 집중구역의 지정
3 「경관법」에 따른 경관협정인가
4 「도시정비법」에 따른 주거환경개선사업의 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정
5 「교통약자의 이동편의 증진법」에 따른 보행우선지역의 지정
6 「전통시장법」에 따른 상권활성화구역 지정 및 변경
7 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 사용·수익허가

Ⅳ

개발행위허가 / 건축허가

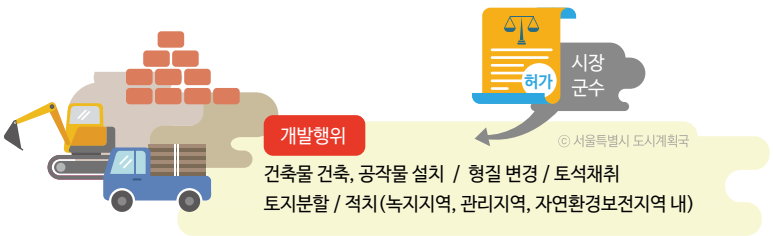
1 개발행위허가

개발행위허가제도는 국토의 난개발을 방지하고 계획적 관리를 도모하기 위하여 개발행위에 대하여 계획의 적정성, 기반시설의 확보 여부, 주변 경관 및 환경과의 조화 등을 고려하여 허가여부를 결정하는 제도를 말합니다.

모든 토지는 이웃 토지와 서로 연접되어 있어 어느 한 토지의 개발행위가 인접 토지의 이용에 막대한 영향을 미칠 수 있습니다. 따라서 개발행위허가의 절차를 마련하여 해당 개발행위가 인접 토지이용과 조화로운지, 상위 계획의 내용에 부합하는지 등을 사전에 검토함으로써 토지의 효율적 이용과 도시관리계획의 원활한 집행을 도모합니다.

종전 「도시계획법」에서는 도시계획구역 내 토지의 형질 변경에 대한 일반적인 행위 제한이 있었으나 허가대상이 포괄적이고 허가기준이 모호하여 혼란을 야기하였습니다. 이에 2000년 「도시계획법」을 전부개정하며 '토지형질변경에 대한 행위허가' 제도를 '개발행위허가' 제도로 전환함으로써 허가대상을 명확히 하고 허가기준을 구체적으로 규정하였습니다.

이러한 개발행위허가제도는 2002년 제정된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 계승되어 종전에는 도시지역에서만 적용하던 제도를 비도시지역까지 확대 적용하여 전 국토를 대상으로 한 개발행위허가제도가 정착되었습니다.



개발행위허가의 대상

개발행위란 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질 변경, 토석의 채취, 토지 분할, 녹지지역・관리지역・자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위를 말합니다.

특별시장・광역시장・특별자치시장・특별자치도지사・시장・군수(개발행위 허가권자)는 개발행위의 규모가 용도지역별 특성에 적합하고, 도시관리계획 및 성장관리방안에 부합하며, 도시계획사업의 시행에 지장이 없고, 주변 지역의 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도 등 주변 환경이나 경관과 조화를 이루고, 기반시설의 설치계획이 적절한지 여부를 종합적으로 검토한 후 허가 여부를 결정합니다. 개발행위허가의 기준은 지역 특성을 고려하여 시가화용도, 유보용도, 보전용도로 구분하고 각 지역별로 차등 적용합니다.

특히, 용도지역별 개발행위의 적정 규모는 도시지역의 경우 주거・상업・자연녹지・생산녹지지역에서 1만㎡ 미만, 공업지역에서 3만㎡ 미만, 보전녹지지역에서 5천㎡ 미만이고, 관리지역 및 농림지역의 경우 3만㎡ 미만, 자연환경보전지역의 경우 5천㎡ 미만으로 정하고 있습니다.



ⓒ 서울특별시 도시계획국

개발행위허가의 절차

개발행위를 하고자 하는 자는 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치, 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서 등을 개발행위 허가권자에게 제출하여야 합니다. 허가권자는 개발행위허가 신청 내용을 허가기준에 따라 검토하고, 관련 부서 및 기관이나 해당 지역의 도시계획사업 시행자의 의견을 듣습니다. 또한, 법률로 정하는 일정 기준에 해당하는 경우 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 합니다.

허가권자는 특별한 사유가 없는 한 15일 이내(위원회 심의 및 관계기관 협의 기간을 제외한 기간)에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 하며, 필요한 경우에는 별도의 조치를 조건부로 하여 허가할 수 있습니다. 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료하면 허가권자의 준공검사를 받아야 합니다.



2 건축허가

건축허가란 건축물을 건축하거나 대수선하려는 경우에 「건축법」에서 정하는 건축물의 대지·구조·설비·용도 등의 기준에 부합하는지를 사전에 검토한 후 허가 여부를 결정함으로써 건축물의 안전·기능·환경·미관을 증진하고자 하는 제도를 말합니다.

건축허가 대상

건축 허가권자는 일반적으로 시장·군수·구청장이지만, 건축물의 층수가 21층 이상이거나, 연면적의 합계가 10만㎡ 이상 등으로 아래 표의 기준에 해당하는 건축물의 경우에는 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 합니다.

허가대상	허가권자
• 건축 또는 대수선	시장·군수·구청장
• 층수 21층 이상 • 연면적 합계가 10만㎡ 이상 • 연면적의 3/10 이상의 증축으로 인해 층수가 21층 이상이 되거나, 연면적 합계가 10만㎡이상이 되는 증축	특별시장·광역시장

건축신고 대상

건축허가 대상 건축물이라 하더라도 아래 표의 기준에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 간주합니다.

행위	지역	건축신고 대상
증축·개축·재축	–	• 연면적 85㎡ 이하 (3층 이상이면 연면적의 1/10 이내인 경우로 한정)
건축	관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역	• 연면적 200㎡ 미만, 3층 미만 (지구단위계획구역, 재해취약지구 내 건축은 제외)
대수선		• 연면적 200㎡ 미만, 3층 미만 • 주요 구조부의 해체가 없는 경우 등
건축	–	• 연면적 100㎡ 미만 • 높이 3m 이하의 증축 • 표준설계도서에 의해 건축하는 건축물 (용도·규모가 주위 환경·미관에 지장이 없다고 인정되는 조례상 건축물)
	공업지역, 제2종지구단위계획구역, 산업단지	• 연면적 500㎡ 이하, 2층 이하인 공장
	농업·수산업을 위한 읍·면지역	• 연면적 200㎡ 이하의 창고 • 연면적 400㎡ 이하의 축사, 작물재배사

건축허가의 절차

건축물의 건축 또는 대수선의 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 설계도서 등의 관계 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 합니다. 허가권자는 「건축기본법」에 따른 한국건축규정 및 관련 법률의 준수 여부를 확인하여 최종적으로 허가 여부를 결정합니다. 단, 「건축법」에서 정하는 규정에 해당하는 건축물은 건축위원회의 심의를 거쳐야 합니다.

단, 위락시설이나 숙박시설의 용도·규모·형태가 주거환경이나 교육환경을 고려할 때 부적합하거나, 방재지구 및 자연재해위험개선지구 내에서 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하는 등 건축계획의 내용이 부적합하다고 인정되는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 허가를 하지 않을 수 있습니다.

건축허가를 받은 날로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않았거나 공사에 착수를 하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정하는 경우에는 그 허가를 취소하여야 합니다. 건축신고의 경우에도 1년 이내에 공사에 착수하지 않으면 그 신고의 효력이 사라집니다.



건축위원회의 건축심의

건축심의 대상에 해당하는 건축물의 건축 및 대수선은 건축허가나 신고 전에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 및 시·군·구에 두는 지방건축위원회의 심의를 받아야 합니다. 건축심의 대상에 해당하는 건축물은 다음과 같습니다.

1 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
2 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항
3 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
4 건축조례로 정하는 건축물의 건축 등에 관한 것으로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항

서울시의 경우 「서울특별시 건축 조례」에 따라 다중이용건축물, 시가지경관지구 및 특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물로서 연면적 합계가 10만㎡ 이상이거나 21층 이상인 건축물이나, 시 또는 시가 설립한 공사가 시행하는 건축물 등에 해당하는 경우 서울특별시 건축위원회의 심의를 받도록 정하고 있습니다. 상세한 건축심의 대상은 다음 장의 표를 참조하시기 바랍니다.

건축위원회 유형별 심의사항

해당 건축위원회	심의 사항
중앙 건축위원회 (「건축법 시행령」 제5조)	가. 표준설계도서의 인정에 관한 사항 나. 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정·재정에 관한 사항 다. 법령의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항 라. 다른 법령에서 중앙건축위원회의 심의를 받도록 한 심의사항 마. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항
서울특별시 건축위원회 (「서울특별시 건축 조례」 제7조)	가. 「서울특별시 건축 조례」의 제정·개정에 관한 사항 나. 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 시장인 경우) 다. 심의대상건축물은 다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 다음의 건축물 1) 연면적 합계가 10만㎡ 이상이거나 21층 이상 건축물의 건축 2) 시 또는 시가 설립한 공사가 시행하는 건축물의 건축 3) 다중이용건축물 및 특수구조건축물의 구조안전에 관한 사항으로 1), 2) 중 어느 하나에 해당하는 경우 라. 「도시정비법」에 따라 법적상한용적률을 확정하기 위한 건축물의 건축 마. 특별건축구역의 지정 목적 및 특례적용계획서 등에 대한 사항(한옥 제외) 바. 심의대상건축물 중 다음의 어느 하나에 해당하는 설계 사항 1) 깊이 10m 이상 또는 지하 2층 이상 굴착 공사, 높이 5m 이상 옹벽 설치 공사 2) 굴착영향 범위 내 석축·옹벽 등이 위치하는 지하 2층 미만 굴착 공사로서 석축·옹벽 등의 높이와 굴착 깊이의 합이 10m 이상인 공사 3) 굴착 깊이 2배 범위 내 노후건축물(RC조 등 30년 경과, 조적조 등 20년 경과)이 있거나 높이 2m 이상 옹벽·석축이 있는 공사 4) 그 밖에 허가권자가 굴토 심의가 필요하다고 판단하는 공사의 설계 사. 리모델링 활성화 구역 지정에 관한 자문 아. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 시장이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항
자치구 건축위원회 (「서울특별시 건축 조례」 제7조)	가. 건축선의 지정에 관한 사항 나. 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 구청장인 경우) 다. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항, 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 및 시가지·특화경관지구 내의 건축물로서 시 건축심의대상이 아닌 경우. 다만, 분양대상건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물 1) 연면적 합계 3천㎡ 이상 2) 공동주택 20세대[도시형생활주택(원룸형) 30세대] 이상 3) 오피스텔 20실 이상 라. 시 건축심의대상이 아닌 건축물 중 굴토 심의에 관한 사항 마. 지상 5층 또는 높이 13m 이상이거나 지하 2층 또는 깊이 5m 이상인 기존 건축물의 철거에 관한 사항 바. 리모델링 활성화 구역 지정에 관한 자문 사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항

착공신고

건축물의 공사를 착수하려는 자는 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 합니다. 신고자는 착공신고서에 관련 서류 등을 첨부하여 허가권자에게 제출합니다. 허가권자는 신고를 받은 날부터 3일 이내에 신고수리 여부 또는 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하여야 합니다. 그리고 건축허가 시 부여된 조건사항 이행 여부 및 건축 관계자 상호간의 계약이행여부, 제출되어야 할 서류의 첨부 여부 등을 검토하여 착공신고필증을 교부합니다. 또한 가스, 전기・통신, 상・하수도 등 지하매설물관리기관에 토지굴착 공사에 관한 사항을 통보합니다.

사용승인

건축공사를 완료한 후 그 건축물을 사용하려는 자는 공사감리자가 작성한 감리완료보고서와 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 받아야 합니다. 허가권자는 사용승인을 신청한 건축물이 법령 및 설계도서대로 시공되었는지, 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류가 적합하게 작성되었는지 등을 검토하고 검사에 합격된 건축물에 대하여 사용승인서를 발급합니다. 허가권자가 사용승인을 한 경우에는 지체 없이 그 사실을 군수・구청장에게 알려서 건축물대장에 기재하도록 합니다.

건축물대장 등재

특별자치시장・특별자치도지사・시장・군수・구청장은 건축물의 소유나 이용, 유지 및 관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 및 건축물의 구조내력에 관한 정보를 적어서 보관하고 이를 지속적으로 정비하여야 합니다. 건축물이 증축・개축・재축・이전・대수선・용도 변경되거나 건축물의 소유권이 변경되어 건축물대장의 기재내용이 변경된 경우에도 즉시 그 사항을 기재하여야 합니다.

건축물의 유지관리

건축물 관리란 관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지・점검・보수・보강・해체하는 행위를 말합니다. 국내에서는 건축물을 보다 과학적이고 체계적으로 관리하기 위하여 「건축물관리법」을 제정하여 2020년 5월부터 시행하고 있습니다. 다중이용건축물 등의 관리자는 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방 등의 항목에 대한 정기점검을 실시합니다. 정기점검은 사용승인일부터 5년 이내에 최초 실시하고, 이후 3년마다 점검합니다.

참여진

서울특별시

편집 · 발행

도시계획국

이정화 도시계획국장

조남준 도시계획과장

도시계획상임기획단

김세신 단장

박희영 연구위원 / 허지정 연구위원

행정지원

도시행정팀

오세우 팀장

박미영 주무관

외부참여

자문위원

세종사이버대학교 강우원 교수

광운대학교 고진수 교수

디자인

스페이스사이 장정화 대표

삽화 디자인 최은주

2021 알기쉬운 도시계획 용어집

© 서울특별시 도시계획상임기획단. 2020

발행 / 서울특별시 도시계획국
편집 / 서울특별시 도시계획상임기획단
발간일 / 2020년 12월

주소 / (04514) 서울특별시 중구 서소문로 124, 씨티스퀘어빌딩 12층

ISBN 979-11-6599-172-2

본 책자는 도시계획 관련 용어들을 이해하는데 도움을 드리고자 제작되었으며,
더욱 자세한 사항은 해당 법령 등을 참고하시기 바랍니다.
서울 도시계획포털 http://urban.seoul.go.kr

이 책은 대한민국 저작권법의 보호를 받는 저작물입니다. 저작권은 서울특별시도시계획상임기획단에 있으며,
본서의 내용을 일부 또는 전체를 무단복제 하거나 공유, 유포 등 어떠한 형태로든 재가공 할 시
손해 배상을 포함한 법적 제재를 받을 수 있습니다.

I·SEOUL·U

너와 나의 서울

10,000원

13530

9 791165 991722

ISBN 979-11-6599-172-2