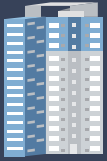


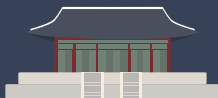
발간등록번호

51-6110000-001407-01



2016

알기쉬운 도시계획 용어집



2016

알기쉬운
도시계획
용어집

2016.12



서울특별시 도시계획국
도시계획상임기획단

발간사

서울은 전 세계에서 유례없는 급속한 성장을 이루어 낸 도시입니다. 그러나 이러한 고도성장 과정에서 경관훼손, 역사문화자원 멸실, 공동체 와해 등 다양한 도시문제를 겪기도 하였습니다. 하지만 지난날의 공과(功過)를 밑거름으로 시시각각 변화하는 여건에 대응해 나가며 이제는 대한민국을 넘어 세계적인 도시가 되었습니다. 현재 서울은 천만 시민의 삶의 터전이자 다양한 계층의 문화가 공존하며, 세계적인 도시경쟁력을 지닌 명실상부한 대한민국의 수도입니다.

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

이러한 도시계획은 과거 공공의 영역이었으나 이제는 시민의 목소리를 듣고 시민과 함께 수립해 나가는 도시계획으로 패러다임이 전환되고 있습니다. 이에 따라 복잡하고 전문화 되어가는 도시계획 용어 및 체계를 관련분야 종사자뿐만 아니라 일반 시민들까지 알기 쉽게 풀어 설명할 필요성이 대두되었습니다.

서울특별시 도시계획국에서는 2008년부터 도시계획 용어 및 체계를 삽화와 함께 풀어내어 설명한 '알기쉬운 도시계획 용어·절차 서비스'를 '서울도시계획포털'을 통해 제공해 왔습니다. 2010년부터는 이러한 용어·절차가 수록된 '알기쉬운 도시계획 용어집'을 발간하였으며, 2015년 제3차 개정판부터는 서울특별시 도시계획상임기획단에서 전담하여 발간하여 왔습니다.

금번 『2016 알기쉬운 도시계획 용어집』은 기존 수록된 용어의 전면적인 검토와 관련 법규의 개정사항들을 반영하였습니다. 더불어 기존 용어집의 구성방식을 개선하고 색인을 추가하여 보다 편리하게 이용할 수 있도록 하였으며, 도시계획 용어와 함께 제공되었던 삽화도 새로운 형식으로 대체하여 사용자 입장에서 이해하기 쉽게 개선하고자 하였습니다.

이러한 『2016 알기쉬운 도시계획 용어집』을 통해 관련분야 종사자뿐만 아니라 도시계획에 관심 있는 시민과 도시계획을 공부하는 학생 등 모두에게 도움이 되는 참고자료가 되기를 진심으로 바라며, 앞으로도 지속적으로 도시계획 관련 용어를 알기 쉽게 제공하기 위해 노력하겠습니다.

서울특별시 도시계획국장

김학진

차례

알기쉬운 도시계획 용어

001	가로구역별 최고높이 제한지역	3	038	국토계획	48
002	가로주택정비사업	5	039	국토이용정보체계	49
003	개발권양도제 (Transfer of Development Right)	6	040	군사기지 및 군사시설 보호구역	50
004	개발밀도관리구역	7	041	균형발전촉진지구 (재정비촉진지구 중심지형)	52
005	개발부담금	8	042	근린생활시설	53
006	개발제한구역 (Green Belt)	9	043	근린주구 (Neighborhood Unit)	54
007	개발진흥지구	11	044	기반시설	56
008	개발행위허가제	12	045	기반시설부담구역	58
009	개발행위허가제한지역	13	046	기반시설연동제	59
010	개별공시지가	14	047	기부채납 (Land Donation)	60
011	건축물의 용도	15	048	기업형임대주택 (뉴스테이)	62
012	건축선	16	049	기업도시	63
013	건축허가 및 착공제한지역	18	050	난개발	64
014	건축협정	19	051	노후·불량건축물	65
015	건폐율	20	052	녹지망 (Green Network)	67
016	결합개발제도	21	053	녹지지역	69
017	경관계획	22	054	농림지역	70
018	경관지구	24	055	농업진흥지역	71
019	계획단위개발 (Planned Unit Development)	25	056	뉴타운사업 (재정비촉진사업)	72
020	고도지구	26	057	단독주택	74
021	공개공지	27	058	대공방어협조구역	75
022	공공공지	28	059	대수선	76
023	공동구	29	060	대지	77
024	공동주택	30	061	도로 (「건축법」상)	79
025	공업지역	31	062	도로 (「도로법」상)	81
026	공영개발사업	32	063	도로구역	83
027	공중권 (Air Rights)	33	064	도로모퉁이의 길이 (가각전제)	85
028	과밀부담금	35	065	도로율	86
029	관리지역	36	066	도로의 결정·구조 및 설치기준	87
030	관리처분계획	37	067	도로의 구분	89
031	광역교통시설 부담금	39	068	도로의 노선 및 노선번호	91
032	광역도시계획	41	069	도시·주거환경정비 기본계획	92
033	광장	42	070	도시개발사업	94
034	교통영향평가 (교통영향분석·개선대책)	43	071	도시계획사업	96
035	교통유발부담금	44	072	도시계획상임기획단	97
036	구분지상권	46	073	도시계획시설	98
037	국민주택	47	074	도시계획위원회	99

차 례

075 도시공원	101	114 스마트성장 (Smart Growth)	156
076 도시관리계획	103	115 시가화조정구역	158
077 도시기본계획	105	116 시설보호지구	160
078 도시연담화 (Conurbation)	107	117 신도시주의 (New Urbanism,)	161
079 도시자연공원구역	108	118 실버타운 (Silver Town)	163
080 도시재생	109	119 섯큰가든 (Sunken Garden)	164
081 도시지역	110	120 어린이 보호구역 (School Zone)	165
082 도시환경정비사업	111	121 역도시화 (Counter Urbanization)	166
083 땅콩집 (Duplex House)	112	122 역세권 (Station's Sphere of Influence)	167
084 리모델링 (Remodeling)	113	123 연면적	168
085 맞벽건축	115	124 열람공고 (공람공고)	169
086 매수청구권	116	125 오피스텔	171
087 문화산업단지	117	126 온천공보호구역	172
088 문화재보호구역	118	127 온천원보호지구	173
089 문화지구	120	128 용도구역	174
090 물류단지	122	129 용도변경	175
091 미관지구	124	130 용도용적제	177
092 민간투자사업	126	131 용도지구	178
093 발코니	127	132 용도지역	180
094 방재지구	128	133 용적률	182
095 방화지구	129	134 워터프론트 (Waterfront)	184
096 버스전용차로 (Bus-only Lane)	130	135 유료도로	185
097 베드타운 (Bed Town, Commuter Town)	131	136 유비쿼터스 도시 (U-city)	186
098 보존지구	132	137 유원지	188
099 복합용도개발 (Mixed-use Development)	133	138 인구집중유발시설	189
100 분양가상한제 (분양원가연동제)	135	139 일조권	191
101 비오톱 (Biotope)	137	140 임대주택	193
102 비행안전구역	139	141 입지규제최소구역	195
103 사도 (私道)	141	142 입체환지	196
104 사전협상제도	142	143 자연재해위험개선지구	198
105 사회간접자본 (Social Overhead Capital)	143	144 자연환경보전지역	200
106 산지	144	145 자전거전용도로	201
107 상수원보호구역	145	146 전매제한	203
108 상업지역	146	147 전원도시 (Garden City)	205
109 세계축지계	147	148 접도구역	206
110 수도권정비계획	149	149 제3섹터	207
111 수산자원보호구역	151	150 젠트리피케이션	208
112 수질오염총량제	152	151 주거지역	209
113 수치지도	154	152 주거환경개선사업	210

153	주거환경관리사업	212	171	토지거래허가제	237
154	택지개발사업	213	172	토지구획정리사업	239
155	주택재건축사업	214	173	토지 등의 수용 및 사용	240
156	중심업무지구 (Central Business District)	216	174	토지부담률 (감보율)	242
157	지구단위계획	217	175	토지적성평가	243
158	지리정보시스템 (Geographic Information System)	219	176	특별건축구역	245
159	지목	220	177	특별계획구역	247
160	지식산업센터 (아파트형 공장)	223	178	표준지공시지가 (공시지가)	248
161	지적공부	225	179	필로티 (Piloti)	250
162	지형도면	226	180	필지	251
163	체비지	227	181	학교환경위생 정화구역	252
164	취락지구	228	182	현황도로	254
165	컴팩트시티 (Compact City)	229	183	환경개선부담금	255
166	택지	230	184	환경영향평가 (Environmental Impact Assessment)	256
167	택지개발사업	231	185	환지	258
168	토지 공(供)개념	233	186	BTL (임대형 민간투자사업)	259
169	토지 형질변경	234	187	BTO (수익형 민간투자사업)	260
170	토지가격비준표	236	188	TOD (Transit Oriented Development)	261

[부록] 도시계획 일반

1.	국토공간계획의 체계	265	3.	개발행위	309
1.	국토 및 지역계획	267	1.	개발행위허가	309
2.	도시계획	274	2.	건축허가	313
3.	건축계획	282			
2.	도시관리계획 및 도시계획사업 등	283			
1.	용도지역·지구·구역의 지정 및 변경에 관한 계획	283			
2.	기반시설계획	285			
3.	지구단위계획	289			
4.	정비계획	291			
5.	도시개발사업계획	296			
6.	도시재생활성화계획	301			
7.	재정비촉진계획	303			
8.	택지개발계획	306			

색 인

7

가각전제	85	계획관리지역	36	교차점광장	42
가격배율	236	계획단위개발	25	교통·재해·인구 영향평가	257
가로구역별 최고높이 제한 지역	3	고가도로	89	교통광장	42
가로주택정비사업	5, 93	고도지구	26, 178	교통시설	56
가지정문화재	119	고속국도	81	교통영향분석·개선대책	43
감보율	242	공간시설	56	교통영향평가	43
감정평가	249	공개공지	27	교통운영체계관리	130
개발권양도제	6	공공·문화체육시설	56	교통유발부담금	44
개발권이양제	6	공공공지	27, 28	교통혼잡특별관리구역	45
개발밀도관리구역	7	공공시설	57	구거	222
개발부담금	8	공공임대주택	193	구도	82
개발이익	8	공관	74	구분소유권	34
개발제한구역	9, 174	공동구	29	구분지상권	34, 46
개발진흥지구	11, 179	공동이용시설	93	국민임대주택	193
개발행위허가	13	공동주택	30	국민주택	47
개발행위허가제	12	공람광고	169	국지도로	90
개발행위허가제한지역	13	공시지가	248	국토계획	48
개발공시지가	14, 249	공업지역	31, 110	국토이용정보체계	49
개축	76	공업개발사업	32	국토종합계획	48
건설·정보통신융합기술	187	공용시설보호지구	160	군도	82
건축면적	168	공원	222	군사기지 및 군사시설 보호구역	50
건축물부설광장	42	공원녹지	67	군항	51
건축물의 높이제한	3	공익용산지	144	균형발전촉진지구	52
건축물의 용도	15	공장용지	221	근린공원	101
건축비	136	공중권	33	근린광장	42
건축선	16	공지	28	근린상업지역	146
건축선의 세분	17	공항시설보호지구	160	근린생활시설	53
건축지정선	17	과밀부담금	35	근린주구	54, 162
건축한계선	17	과밀억제권역	150	기념물	119
건축허가 및 착공제한지역	18	과소필지	66	기반시설	56
건축협정	19	과수원	221	기반시설부담구역	58
건폐율	20	관광·휴양개발진흥지구	11	기반시설연동제	59
결합개발제도	21	관리지역	36, 180	기부채납	60
경관계획	22	관리처분계획	37	기숙사	30
경관광장	42	광로	90	기업도시	63
경관녹지	68	광역교통시설 부담금	39	기업형임대사업자	194
경관지구	24, 178	광역도시계획	41	기업형임대주택	62, 194
		광장	42	기업형임대주택 공급촉진지구	194
		광천지	221	기존주택매입임대주택	193

기존주택전세임대주택	193
기존용적률	182

L

난개발	64
노후·불량건축물	65
녹지망	67
녹지의 종류	68
녹지지역	69, 110
농림지역	70, 180
농업보호구역	71
농업진흥구역	71
농업진흥지역	71
뉴스테이	63
뉴어바니즘	161
뉴타운사업	72

C

다가구주택	74
다세대주택	30
다중주택	74
단기임대주택	194
단독주택	74
답(답)	220
대(垓)	221, 230
대공방어협조구역	50, 75
대로	90
대수선	76
대중교통지향형 개발	261
대지	61, 77, 230
대지면적	168
대지(垓地)와 대(垓)의 구분	230
도경관계획	23
도곽	155
도로	79, 81, 84, 221
도로구역	83
도로모퉁이의 건축선	17, 85

도로모퉁이의 길이	85
도로밀도	86
도로율	86
도로의 결정·구조 및 설치기준	87
도로의 구분	89
도로의 노선 및 노선번호	91
도미토리타운	131
도시·주거환경정비기본계획	92
도시개발사업	94
도시건축공동위원회	99
도시계획사업	96
도시계획상임기획단	97
도시계획시설	98
도시계획위원회	99
도시공원	101
도시관리계획	103
도시교통정비지역	45
도시기본계획	105
도시녹화	67
도시농업공원	102
도시연담화	107
도시자연공원구역	108, 174
도시재생	109
도시재생전략계획	109
도시재생활성화계획	109
도시재정비위원회	100
도시지역	110, 180
도시환경정비사업	93, 111
도심형뉴타운	72
도업코드	155
도종합계획	48
듀플렉스 하우스	112
등록문화재	119
땅콩집	112

R

리모델링	113
리모델링이 쉬운 구조	114

M

맞벽건축	115
매수청구권	116
메갈로폴리스	107
메트로폴리스	107
메트로폴리탄	107
목장용지	221
모지	222
모지공원	102
무형문화재	119
문화공원	101
문화산업	117
문화산업단지	117
문화상품	117
문화재	118
문화재보존영향검토대상구역	118
문화재보호구역	118
문화지구	120
물류단지	122
물류단지시설	123
미관지구	124, 178
민간임대주택	194
민간투자사업	126
민속문화재	119

B

바닥면적	168
밭코니	127
방재시설	56
방재지구	128, 179
방화지구	129, 178
버스전용차로	130
베드타운	131
베란다	127
벽면지정선	17
벽면한계선	17
보건위생시설	56

색 인

보전관리지역	36
보전녹지지역	69
보전산지	144
보조간선도로	90
보존지구	132, 179
보행자우선도로	89
보행자전용도로	89
복권발행업	121
복합개발진흥지구	11
복합용도개발	133
부문별계획	48
분양가격	135
분양가상한제	35
분양권	203
분양원가연동제	135
분양전환공공임대주택	193
분할	251
비오톱	137
비점오염원	153
비행안전구역	50, 139

人

사도	141
사선에 의한 높이제한	4
사업시행계획	38
사적지	222
사전협상제도	142
사전환경성검토	257
사행위영업	121
사회간접자본	143
사회기반시설	126
산업·유통개발진흥지	11
산업단지	117
산지	144
산지전용	144
상대정화구역	252
상수원보호구역	145
상업지역	110, 146

상한용적률	182
생산관리지역	36, 70
생산녹지지역	69
생태계보존지구	132
생태면적률	138
생태서식공간	137
생활권공원	101
성장관리 프로그램	156
성장관리권역	150
성장억제 프로그램	156
세계측지계	147
소공원	101
소로	90
속성	155
수도권정비계획	149
수도용지	222
수변경관지구	24
수변공원	101
수산자원보호구역	151, 174
수익형 민간투자사업	260
수질오염총량제	152
수치지도	154
수치지도1.0	155
수치지도2.0	155
스마트성장	156
스마트성장의 원칙	157
시·군경관계획	23
시·군종합계획	48
시가지경관지구	24
시가지방재지구	128
시가화조정구역	158, 174
시계경관지구	24
시도	82
시설보호지구	160, 179
신도시주의	161
신시가지형뉴타운	72
실버산업	163
실버타운	163
썬큰가든	164

○

아파트	30
아파트형 공장	223
압축도시	229
양어장	222
어린이 보호구역	165
어린이공원	101
역도시화	166
역사공원	101
역사문화미관지구	124
역사문화환경보존지구	132
역세권	167
역전광장	42
연결녹지	68
연립주택	30
연면적	30, 168
연속지적도	155
열람공고	169
염전	221
영구임대주택	193
예비항공작전기지	51, 139
오피스텔	171
온천	172, 173
온천공보호구역	172
온천원보호지구	173
완충녹지	68
용도구역	174
용도구역의 종류	174
용도변경	175
용도용적제	177
용도지구	178
용도지구의 종류	178
용도지역	180
용도지역의 종류	180
용도지역지구제	181
용적률	182
워터프론트	184
위성도시	131

유료도로	185	자연재해위험개선지구 정비계획	199	주거지역	110, 209
유비쿼터스도시	186	자연취락지구	228	주거환경개선사업	92, 210
유비쿼터스도시건설사업	187	자연환경보전지역	180, 200	주거환경관리사업	93, 212
유비쿼터스도시기반시설	186	자전거 우선도로	201	주요시설광장	42
유비쿼터스도시기술	187	자전거 전용차로	201	주유소용지	221
유비쿼터스도시서비스	187	자전거·보행자 겸용도로	201	주제공원	101
유시티	186	자전거전용도로	89, 201	주차장	221
유원지	188, 222	잡종지	222	주택재개발사업	92, 213
유지	222	장기전세주택	193	주택재건축사업	93, 214
유통·공급시설	56	재정비촉진지구 중심지형	52	주택집도율	66
유통상업지역	146	재축	76	준공공임대주택	194
유형문화재	119	재해취약성분석	244	준공업지역	31
인구집중유발시설	189	적정가격	249	준보전산지	144
인텔리전트시티	134	전(田)	220	준주거지역	209
일반공업지역	31	전략환경영향평가	257	중로	90
일반광장	42	전매제한	203	중심대광장	42
일반국도	81	전술항공작전기지	51, 139	중심미관지구	124
일반도로	89	전용공업지역	31	중심상업지역	146
일반미관지구	124	전용주거지역	209	중심업무지구	216
일반상업지역	146	전원도시	205	중요시설물보존지구	132
일반주거지역	209	절대정화구역	252	중축	76
일반형임대사업자	194	점오염원	153	중축의 규모	113
일조권	191	접도구역	84, 206	중축의 범위	114
임대주택	193	정비계획	93	지구단위계획	217
임대형 민간투자사업	259	정비기반시설	93	지리정보시스템	219
임야	221	정비사업	92	지목	220
임업용산지	144	정상지가상승분	8	지목의 구분	220
입주권	203	제3섹터	207	지방도	81
입지규제최소구역	174, 195	제방	222	지속가능한 개발	229
입체환지	196	제한보호구역	50	지식산업센터	223
		젠트리피케이션	208	지역계획	48
		조망가로미관지구	124	지원시설	123
		중교용지	222	지원항공작전기지	51, 139
		좌표	155	지적공부	225
		좌표계	155	지정문화재	119
		주간선도로	90	지하광장	42
		주거개발진흥지구	11	지하도로	89
		주거복합건물	177	지형도면	226
		주거중심형뉴타운	72	직주근접	167

스

자동차전용도로	89				
자연경관지구	24				
자연녹지지역	69				
자연방재지구	128				
자연보전권역	150				
자연재해위험개선지구	198				

색 인

집단취락지구 228
 집산도로 90

ㄱ

창고용지 221
 철도용지 221
 체비지 227
 체육공원 102
 체육용지 222
 최고고도지구 26
 최고장애물 140
 최저고도지구 26
 취락지구 179, 228

ㅋ

콤팩트시티 229

ㄷ

택지 230
 택지개발사업 231
 택지비 136
 테라스 127
 테크노폴리스 133
 텔레포트 134
 토지 공(供)개념 233
 토지 등의 수용 및 사용 240
 토지 형질변경 234
 토지가격비준표 236, 249
 토지거래허가제 237
 토지구획정리사업 239
 토지부담률 242
 토지적성평가 243
 통제보호구역 50
 투기과열지구 204
 특별건축구역 245
 특별계획구역 247

특별시도·광역시도 81
 특수도로 90
 특정개발진흥지구 11
 특정경관계획 23
 특정용도제한지구 179

ㅍ

표면높이 140
 표준지공시지가 248
 필로티 250
 필지 251

ㅎ

하천 222
 학교시설보호지구 160
 학교용지 221
 학교환경위생 정화구역 252
 합병 251
 항공작전기지 51
 향만시설보호지구 160
 해군기지 51
 해군작전기지 51
 행복주택 193
 허용용적률 182
 헬기전용작전기지 51, 139
 현상업 121
 현황도로 254
 호수밀도 65
 혼잡통행료 45
 환경개선부담금 255
 환경기초시설 56
 환경영향평가 256
 환지 258

A~Z

Air Rights 33

Bed Town 131
 Biotope 137
 BOO 126
 BOT 126
 BTL 126, 259
 BTO 126, 260
 Bus-only Lane 130
 CBD 216
 Commuter Town 131
 Compact City 229
 Conurbation 107
 Counter Urbanization 166
 Duplex House 112
 Environmental Impact Assessment 256
 Garden City 205
 GB 9
 GIS 219
 GPS 219
 Green Network 67
 Land Donation 60
 MXD 133
 Neighborhood Unit 54
 New Urbanism 161
 Piloti 250
 PUD 25
 Remodeling 113
 School Zone 165
 Silver Town 163
 Smart Growth 156
 SOC 143
 Station's Sphere of Influence 167
 Sunken Garden 164
 TDR 6
 TOD 261
 U-city 186
 Waterfront 184

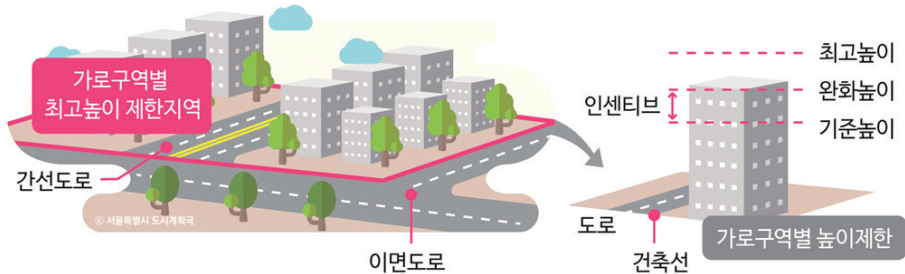


알기쉬운 도시계획용어



정의

도시의 위생적이고 쾌적한 환경 확보 및 도시미관과 토지이용의 효율을 높이기 위해 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)을 단위로 하여 건축물의 최고 높이를 제한하는 지역을 말한다.



용어설명

「건축법」에 의해 지정되는 가로구역별 최고높이 제한지역은 도로로 둘러싸인 일단의 지역에 대해 도시관리계획 등의 토지이용계획, 당해가로구역이 접하는 도로의 너비, 당해가로구역의 상·하수도등 간선시설의 수용능력, 도시미관 및 경관계획, 당해도시의 장래 발전계획 등을 고려하여 지정하며, 각 가로구역별 여건에 맞추어 주위 환경과 조화를 이루는 건축을 유도하여 바람직한 도시경관을 조성하는데 지정 목적이 있다.

가로구역별 최고높이 제한지역의 지정을 통한 높이관리는 기존의 도로사선(斜線)에 의한 높이제한을 합리적으로 대체하고 있으며 일조권(日照權)에 의한 높이제한을 보완하는 제도이다.

또한 허가권자가 상기 사항을 고려하여 지방건축위원회의 심의를 거친 경우에는 가로구역의 최고높이를 완화할 수 있도록 규정하여 공익에 필요한 경우 최고높이규제를 완화할 수 있도록 하고 있으며, 동일한 가로구역 내부에서도 높이제한을 다르게 정할 수 있도록 함으로써 기존의 도로사선제한에 의한 높이제한 보다 합리적인 건축물 높이관리가 가능하게 된다.

이러한 가로구역별 최고높이는 필요시 지방자치단체의 조례에 세부사항을 정하도록 하고 있으며 「서울특별시 건축조례」에서 최초로 규정되었다.

건축물의 높이제한

건축물의 안전과 일조, 채광, 통풍 등 위생적이고 쾌적한 환경 확보 및 도시미관과 토지이용의 효율을 위해 관련법규에서는 건축물의 높이를 다음과 같이 제한하고 있다.


1. 용도지역에 의한 높이제한
2. 용도지구에 의한 높이제한
3. 「건축법」에 의한 가로구역별 높이제한
4. 「건축법」에 의한 일조권 확보를 위한 높이제한

건축물의 높이제한은 도시계획상 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 통해 용도지역(건폐율, 용적률)에 의한 높이제한을 기본으로 하며 용도지구(최고·최저 고도지구) 지정에 의해 이를 완화 또는 강화하게 된다. 더불어 실제 건축에 있어서는 개별 건축물의 안전 및 일조 등 보다 구체적인 쾌적성과 미관을 확보하고 토지이용의 효율을 위해 추가적으로 건축물의 세부적인 높이제한 사항을 규정하고 있다.

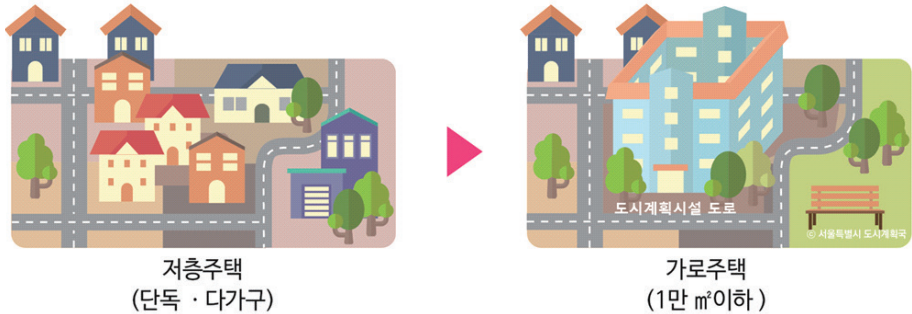
사선에 의한 높이제한[斜線制限]

일조(日照)·채광(採光)·통풍·미관 등의 도시환경을 고려하기 위해 건축물과 도로 및 인접지와의 경계선 등에서 그은 일정한 사선(지면으로부터 비스듬하게 그어 올라가는 경사선) 이내로 건축의 높이를 제한하는 것을 말한다. 사선에 의한 높이제한 조항은 2014. 5. 28. 「건축법」 개정 시 삭제되었다.

 **관련법규** 「건축법」 제60조(건축물의 높이제한)

 **관련용어** 건축물의 높이제한, 사선에 의한 높이제한

정 의 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 하나이다.



용어설명 가로주택정비사업은 2012년 「도시 및 주거환경정비법」 개정 시 주거환경관리사업과 함께 정비사업 유형의 하나로 도입되었으며, 기존 저층주거지의 도시조직과 가로망을 유지하며 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 소규모 사업이다.

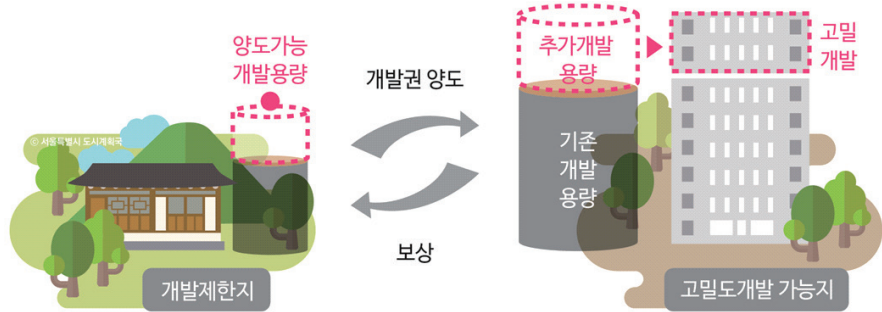
사업대상 지역은 도시계획시설 도로로 둘러싸인 면적 1만㎡ 이하의 가로구역 중 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 3분의 2이상이고 해당 구역에 있는 주택의 수가 20세대 이상이면 가능하다.

다만, 해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장 및 너비 6미터 이상의 건축법상 도로에 접한 경우에도 가로구역으로 인정된다.

가로주택정비사업의 경우 ‘도시 및 주거환경정비기본계획의 수립’ 및 ‘정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 절차’를 적용하지 않기 때문에 사업시행 기간을 단축할 수 있으며, 「건축법」에 따른 대지의 조경기준, 건폐율 산정기준, 대지 안의 공지 기준 및 건축물의 높이 제한 기준을 지방건축위원회 심의를 통해 완화하여 적용할 수 있다.

- 🔗 **관련법규** 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 제2조의2(적용의 제외), 제42조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)
- 📖 **관련용어** 도시·주거환경정비기본계획, 정비사업, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업
- 📑 **부 록** 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 ‘정비계획’

정의 개발권과 소유권을 분리시킨 개념으로서 관련 법·제도에 의해 개발이 제한되는 지역의 개발권을 고밀 개발이 가능한 지역으로 매매 또는 양도할 수 있도록 하는 제도를 말한다.



용어설명

개발권양도제(개발권이양제)는 재산의 일부를 매매 또는 양도할 수 있다는 단순한 원리에 근거하고 있으며, 토지개발권을 하나의 재산권으로 보아 이를 다른 필지로 이전하여 그 필지를 추가로 개발하는 것을 인정하는 제도이다.

즉, 특정지역의 개발을 해당 법규보다 강하게 제한할 필요성이 있을 때 제한에 따른 재산권 침해에 대한 보상으로 제한되는 개발권(법적용적률과 현재 이용용적률의 차이)을 매매 또는 양도할 수 있도록 허용함으로써 토지소유자는 재산상의 손실부분을 만회할 수 있게 된다.

예를 들어 기준용적률이 300%로 지정된 구역에 400㎡의 부지가 있다고 하면, 당해 부지의 개발 가능한 용적은 1,200㎡이며, 이 때 현존하고 있는 건축물의 사용용적이 1,000㎡이라면, 기준용적률에 의한 개발 가능한 용적과 실제 용적과의 차이인 200㎡가 바로 양도 가능한 개발권이 된다.

개발권양도제는 주로 문화재보호나 환경보전 등에 활용되는 방식으로 1970년대 초에 미국의 뉴욕에서 고안되어 활용되고 있으며, 재정의 부담 없이 개인의 재산권을 보호할 수 있는 장점이 있어 독일, 영국, 프랑스 등 수많은 국가에서 도입하고 있다.

개발권양도제를 적용하기 위해서는 개발권에 대한 법률적 정의와 이에 따른 새로운 등기 제도의 도입이 필요하며, 구릉지와 같이 엄격한 규제가 적용되고 있는 지역의 개발권은 그렇지 않은 지역에 비해 근본적으로 저평가 된다는 점, 대규모 개발이나 정비사업에는 적용하기 어렵다는 점 등의 문제가 있어 현실적으로 우리나라에 활용되지 못하고 있다.

관련용어 개발권이양제, 결합개발제도

정의

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



용어설명

개발밀도관리구역은 도시지역 내 주거지역, 상업지역 또는 공업지역에서 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정할 수 있으며, 개발밀도관리구역으로 지정된 지역에 대하여는 당해 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.

개발밀도관리구역은 다음 각목의 1에 해당하는 지역에 대하여 지정할 수 있다.

1. 당해 지역의 도로서비스 수준이 매우 낮아 차량통행이 현저하게 지체되는 지역 (이 경우 도로서비스 수준의 측정에 관하여는 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가의 예에 따른다.)
2. 당해 지역의 도로율이 국토교통부령이 정하는 용도지역별 도로율에 20퍼센트 이상 미달하는 지역
3. 향후 2년 이내에 당해 지역의 수도 수요량이 수도시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
4. 향후 2년 이내에 당해 지역의 하수발생량이 하수시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
5. 향후 2년 이내에 당해 지역의 학생수가 학교수용능력을 20% 이상 초과할 것으로 예상되는 지역

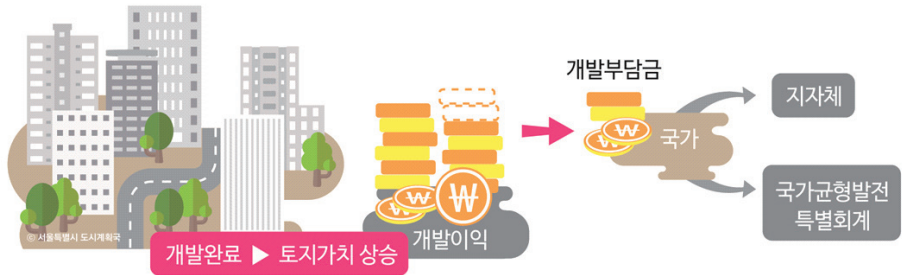
관련법규

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

관련용어

기반시설연동제, 기반시설부담구역

정의 개발사업에 따라 발생하는 개발이익을 환수(還收)하기 위한 목적으로 부과·징수하는 부담금을 말한다.



용어설명

국가는 「개발이익환수에 관한 법률」에 따라 개발사업 대상 토지에 대한 투기를 방지하고 그 토지의 효율적인 이용을 촉진하기 위해 해당사업의 개발이익에 대해 환수금(還收金)을 부과·징수하는 개발이익환수제도를 운영하고 있으며, 이 때 부과·징수되는 환수금을 개발부담금이라고 한다.

여기서 개발이익이란 개발사업의 시행이나 토지이용계획의 변경, 그 밖의 사회적·경제적 요인에 따라 정상지가(正常地價)상승분을 초과하여 개발사업을 시행하는 자나 토지 소유자에게 귀속되는 토지 가액의 증가분을 말하며 산정 방법은 다음과 같다.

개발이익 = 개발사업의 준공인가 시 부과대상 토지가격 - 개발사업의 인가 시 부과대상 토지가격
- 개발사업의 인가부터 준공인가 기간 동안의 정상적인 토지가격의 상승분 - 개발비용

개발부담금 부과대상 개발사업은 택지개발사업, 산업단지개발사업, 관광단지조성사업, 도시개발사업, 도시환경정비사업 등이 있으며 개발부담금은 개발이익의 20%에서 25%를 기준으로 부과된다.

정상지가상승분(正常地價上昇分)

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

관련법규 「개발이익환수법」 제2조(정의), 제5조(대상 사업), 제11조(개발비용의 산정)
「개발이익환수법 시행령」 제4조(대상 사업), 제12조(개발비용의 산정)

관련용어 개발이익, 정상지가상승분, 개별공시지가

정의

도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경 확보를 목적으로 도시 주변에 설정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도구역의 하나이다.



용어설명

개발제한구역은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 지정하며, 주민 의견청취 등 규정된 절차를 거쳐 국토교통부 장관에 의해 지정된다.

1. 도시가 무질서하게 확산되는 것 또는 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 적절한 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 가능하게 된다.

개발제한구역의 행위제한은 주민의 재산권에 미치는 영향이 크기 때문에 관할 시·도지사는 개발제한구역을 지정하는 경우에 해당 지역의 주민지원사업 등을 포함하는 5년 단위의 개발제한구역관리계획을 수립하여 개발제한구역을 종합적으로 관리해야 한다. 계획의 목적이 달성되었거나 도시의 균형적 성장 등을 위해 필요한 경우에는 규정에 따라 지정을 조정하거나 해제 할 수 있다.

시·도지사는 개발제한구역에서 주민이 집단적으로 거주하는 취락을 지정기준에 따라 집단취락지구로 지정할 수 있으며, 이 경우 취락주민의 생활환경 정비를 위한 취락지구 정비사업을 지구단위계획의 수립을 통해 시행할 수 있다.

개발제한구역은 '71년 7월부터 '74년 4월까지 8차례에 걸쳐 전국에 총 5,397km²가 지정되어 유지되어 오다 '00년 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별법」 제정을 계기로 해제가 시작되었다.

서울시의 경우 25개 자치구 중 19개 구에 166.82km² 규모의 개발제한구역이 지정되었으나 '14년 12월 말 기준 총 개발제한구역 면적의 10.3%인 17.20km²가 해제됨에 따라 현재 서울시 행정구역 면적의 24.7%인 149.62km²를 관리하고 있다.

해제된 개발제한구역 중 대부분은 국민임대주택 및 보금자리주택 등으로 활용되고 있으며(10.80km²), 그 외에는 주택 100호 이상 집단취락 6.37km², 소규모 단절토지 또는 경계선 관통대지 0.073km²가 해제되었다.

- 📌 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조(개발제한구역의 지정)
「개발제한구역법」 제1조(목적), 제3조(개발제한구역의 지정 등), 제11조(개발제한구역관리계획의 수립 등), 제15조(취락지구에 대한 특례), 제16조(주민지원사업 등)
「개발제한구역법 시행령」 제2조(개발제한구역의 지정 및 해제의 기준)
- 📌 **관련용어** 용도구역, 취락지구, 집단취락지구, 토지 형질변경, 지구단위계획, 도시계획사업

정의

주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나이다.



용어설명

개발진흥지구로 지정된 지역은 법규에 따라 지구단위계획 등의 개발계획을 수립할 수 있으며 용적률, 높이 등의 제한 완화 및 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 전략산업의 유치·육성 및 산업밀집지역의 재정비 등을 통한 첨단산업 육성을 위해 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」를 개정하여 산업·특정개발진흥지구의 지정·운영과 진흥계획의 수립, 그 지원내용 등을 세부적으로 규정하고 있다.

🔍 **관련법규**

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조(용도지구의 지정)

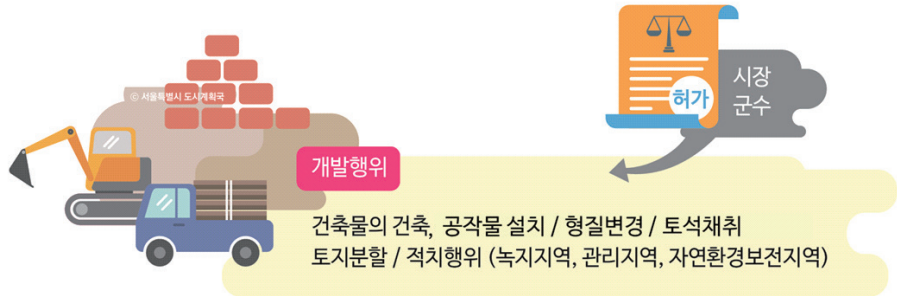
「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」

🗨️ **관련용어**

용도지구, 주거개발진흥지구, 산업·유통개발진흥지구, 관광·휴양개발진흥지구, 복합개발진흥지구, 특정개발진흥지구

정의

난개발의 방지를 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 개발행위를 하고자 하는 경우 허가를 받도록 하는 제도를 말한다.



용어설명

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 개발행위를 하고자 하는 때에 도시계획사업에 해당하는 경우 및 규정된 경미한 경우를 제외하고는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받도록 하고 있으며 허가받은 사항을 변경하는 경우에도 마찬가지이다. 이러한 개발행위허가제도는 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 환경과의 조화 등을 고려하여 개발행위에 대한 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하기 위한 제도이다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 개발행위란 다음에 해당하는 행위를 말한다.

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질변경은 제외한다)
3. 토석의 채취
4. 토지분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)
5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역 안에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 도시관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대해서 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 개발행위허가제한구역을 지정하여 한차례에 한해 3년 이내의 기간 동안 해당지역의 개발행위허가를 제한할 수 있다.

🔍 **관련법규**

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조(개발행위의 허가), 제57조(개발행위허가의 절차), 제58조(개발행위허가의 기준 등), 제59조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의), 제62조(준공검사), 제63조(개발행위허가의 제한)

🏠 **관련용어**

토지 형질변경, 개발행위허가, 개발행위허가제한구역, 도시계획사업

📖 **부 록**

3. 개발행위 “개발행위허가”

정의

도시계획 상 공익을 위해 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대한 개발행위의 허가를 제한하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 지정하는 지역을 말한다.



용어설명

개발행위허가 제한지역을 지정하는 경우는 다음과 같다.

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. 도시기본계획 또는 도시관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 당해 도시기본계획 또는 도시관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역
5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역

개발행위의 제한기간은 한차례 3년 이내이며, 제3호 내지 제5호에 해당하는 지역에 대해서는 한차례만 2년 이내의 기간 동안 연장할 수 있다. 개발행위허가제한지역을 지정할 때는 반드시 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 공고하여야 한다.

📖 개발행위허가

건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할(건축물이 있는 대지 분할 제외), 녹지지역·관리지역·자연환경보전지역 안에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위 등 개발행위를 위해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 따라 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받아야 하며 이를 개발행위허가라 한다.

📌 관련법규

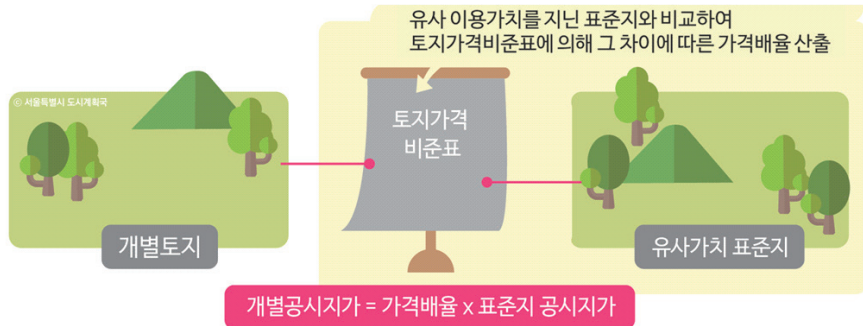
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조(개발행위허가의 제한)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제60조(개발행위허가의 제한)

📌 관련용어

개발행위허가, 건축허가 및 착공제한지역, 토지 형질변경, 지구단위계획, 기반시설부담구역, 도시계획사업

010 개별공시지가

정 의 표준지(標準地)공시지가를 이용하여 산정한 개별토지의 단위면적(㎡)당 가격을 말한다.



용어설명

국토교통부장관은 전국의 토지 중 대표성이 높은 표준지를 선정하고 단위면적(㎡) 당 적정가격인 공시지가를 결정한다. 시장·군수·구청장은 표준지의 공시지가를 바탕으로 하여 개별토지의 단위면적(㎡) 당 적정가격인 개별공시지가를 산정한다.

개별토지의 용도(주거용, 상업용, 공업용 등), 도로·교통조건, 토지이용규제사항 등이 유사한 표준지와 비교하여 토지가격비준표에 의해 그 차이에 따른 가격배율을 산출하고, 표준지공시지가에 가격배율을 곱하여 개별공시지가를 산정한다.

$$\text{개별공시지가} = \text{가격배율} \times \text{표준지 공시지가}$$

개별공시지가는 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 결정되며 개별공시지가에 대해 이의가 있는 경우 결정·공시일로부터 30일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

개별공시지가는 양도소득세, 상속세, 종합부동산세 등의 국세와 취득세, 등록세 등 지방세, 개발부담금, 농지전용부담금 등의 부담금 부과 시 가격기준으로 활용된다.

관련법규 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조(개별공시지가의 결정·공시 등), 제12조(개별공시지가에 대한 이의신청)

관련용어 표준지공시지가, 토지가격비준표, 개발부담금

011 건축물의 용도

정의 건축물의 용도란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다.



용어설명 건축물의 용도에 따른 분류를 통해 각각의 용도에 따른 건축기준을 제시함으로써 구조적으로 안전하고 쾌적한 건축물을 건축할 수 있으며, 이에 따라 지어진 건축물은 해당 용도에 적합하게 사용 관리될 수 있게 된다.

「건축법」에서 규정하는 건축물의 용도의 종류는 다음과 같다.

1. 단독주택	11. 노유자(노인 및 어린이)시설	21. 동물 및 식물 관련 시설
2. 공동주택	12. 수련시설	22. 분뇨 및 쓰레기 처리시설
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	
10. 교육연구시설	20. 자동차 관련 시설	

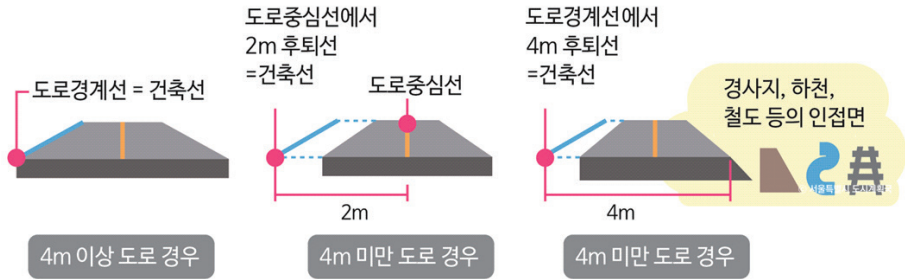
※ 각 용도에 속하는 건축물의 종류는 「건축법 시행령」 [별표 1] '용도별 건축물의 종류' 참조

관련법규 「건축법 시행령」 [별표 1] '용도별 건축물의 종류'

관련용어 용도변경

012 건축선

정 의 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선으로 대지와 도로의 경계선을 말한다.



용어설명

건축선은 「건축법」에 의해 도로와 접한 부분에서 건축행위를 하는 경우, 도로와 건축물 사이의 여유 공간의 확보를 위해 정의되는 건축물을 건축할 수 있는 경계선이다.

일반적으로 건축선은 도로와 대지의 경계선으로 볼 수 있지만 도로 폭이 4m 미만일 경우에는 도로중심선에서 2m 후퇴한 선이 건축선이 되며, 도로반대쪽에 경사지·하천·철도 등이 있는 경우에는 그쪽의 도로경계선에서 4m를 후퇴한 수평거리의 선이 건축선이 된다. 도로의 모퉁이에서는 교차각, 도로의 너비 등을 고려하여 건축선을 정한다.

시장·군수 또는 구청장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역에서는 4m 이하의 범위 안에서 열람공고 등 주민의견수렴 및 구건축위원회의 심의를 거쳐 건축선을 따로 지정할 수 있다.

지정된 건축선에 의한 건축제한은 다음과 같다.

1. 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.
2. 도로면으로부터 높이 4.5m 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다.

이러한 건축선으로 인한 제한 외에도 「건축법」에서는 대지안의 공지를 정의하여 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m 이내의 범위에서 「건축법 시행령」 [별표 2]에서 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄우도록 하고 있다.

지구단위계획을 수립하는 경우에는 「지구단위계획 수립지침」에 의해 건축선을 그 목적에 따라 건축지정선, 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선으로 세분하여 체계적으로 건축물을 배치할 수 있도록 하고 있다.

도로모퉁이의 건축선

「건축법」에 의해 너비 8m 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 의한 거리를 각각 후퇴한 2점을 연결한 선으로 한다.

도로의 교차각	당해 도로의 너비		교차되는 도로의 너비
	6이상 8미만	4이상 6미만	
90° 미만	4m	3m	6m이상 8m미만
	3m	2m	4m이상 6m미만
90° 이상 120° 미만	3m	2m	6m이상 8m미만
	2m	2m	4m이상 6m미만

건축선의 세분 (지구단위계획 수립지침)

다음의 경우에는 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율·용적률·개발규모 등을 종합적으로 검토하여 건축선을 세분하여 지정, 활용할 수 있다.

1. 가로경관이 연속적으로 형성되지 않거나 벽면선이 일정하지 않을 것이 예상되는 경우
2. 건축물 전면에 생기는 공지(空地)가 일정하지 않아 외부공간이 효율적으로 이용되지 못할 것이 예상되는 경우
3. 가로경관에 일정한 특성을 부여할 필요가 있는 경우 등

구분	목적	건축제한
건축 지정선	가로경관의 연속적인 형태를 유지 중요가로변의 건축물 정돈	건축물의 외벽면이 계획에서 정한 지정선의 수직면에 일정비율 이상 접해야 함
건축 한계선	가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 고밀도의 기성 시가지 내의 공공공간 확보	부대시설을 포함한 건축물 지상부의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없음
벽면 지정선	상점가의 1층 벽면을 가지런히 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정 층의 벽면의 위치를 규제	건축물 특정 층의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면에 일정비율 이상 접해야 함
벽면 한계선	특정한 층에서 보행공간(공공보행통로등) 등을 확보	건축물 특정 층이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없음

📌 **관련법규** 「건축법」 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한), 「건축법 시행령」 제31조(건축선) 「지구단위계획수립지침」

🗣️ **관련용어** 도로모퉁이의 건축선, 건축선의 세분, 건축지정선, 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선, 지구단위계획

013 건축허가 및 착공제한지역

정의 국토관리 등을 위하여 특히 필요한 경우 허가권자의 건축허가나 이미 건축허가를 받은 건축물의 착공을 일정 기간 동안 제한하는 지역이다.



용어설명 건축허가 및 착공제한지역은 「건축법」에 의하여 국방·문화재보존·환경보전 등 다양한 목적으로 지정 될 수 있으나 주로 도시지역에서 도시계획상 개발예정지에 신축건물이 난립하는 것을 막기 위한 목적으로 지정된다.

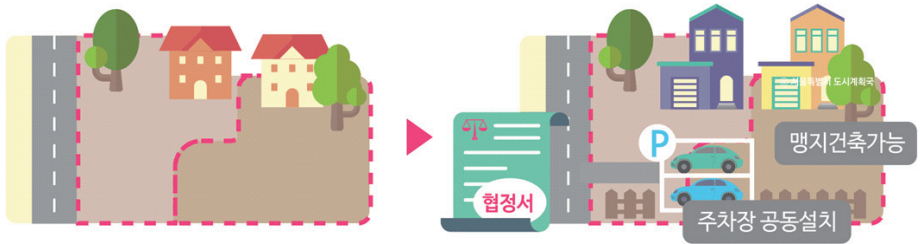
국토교통부장관이나 시·도지사가 건축허가 및 착공제한지역을 지정하는 경우 제한목적, 기간, 대상 건축물의 용도, 구역의 위치, 면적, 경계 등의 상세한 사항을 허가권자에게 통보하고 허가권자는 즉시 이를 공고하여 일반이 알 수 있게 해야 한다.

건축허가 및 착공제한지역의 건축허가 및 착공 제한기간은 지정 후 2년 이내이며 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 연장할 수 있다.

관련법규 「건축법」 제18조(건축허가 제한 등)

관련용어 개발행위허가제한지역

정의 2개 이상의 대지에서 토지 및 건축물 소유자 간 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관해서 체결할 수 있는 협정을 말한다.



용어설명

건축협정을 통해 합리적이고 주민의 자율적인 건축을 도모하고자 도입되었다. 건축협정이 체결되면 다수의 대지들은 합필하지 않고도 하나의 대지로 간주되며, 협정이 체결된 대지에서는 건축물의 건축·대수선·리모델링, 각 건축물의 위치·용도·형태·높이·층수, 부대시설(담장, 조경, 주차장 등)의 위치·형태 등에 관한 사항들을 주민 간 협의를 통해 결정할 수 있다.

건축협정을 맺을 수 있는 지역은 지구단위계획구역, 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업으로 지정 고시된 구역, 재정비촉진지구 중 존치지역, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역 등이 해당된다.

📖 **관련법규** 「건축법」 제77조의4(건축협정의 체결)

🗺️ **관련용어** 지구단위계획, 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 재정비촉진지구

015 건폐율

정의 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.



용어설명

건폐율 산정시 사용되는 대지면적은 건축대상 필지 또는 부지의 면적을 말하며, 건축면적은 건물의 외벽이나 이를 대신하는 기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적(水平投映面積)을 말한다. 대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다.

건폐율을 제한함으로써 각 건축물의 대지에 여유 공지를 확보하여 도시의 평면적인 과밀화를 억제하고 일조·채광·통풍 등의 공간을 만들어 쾌적한 생활환경을 조성할 수 있게 된다.

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

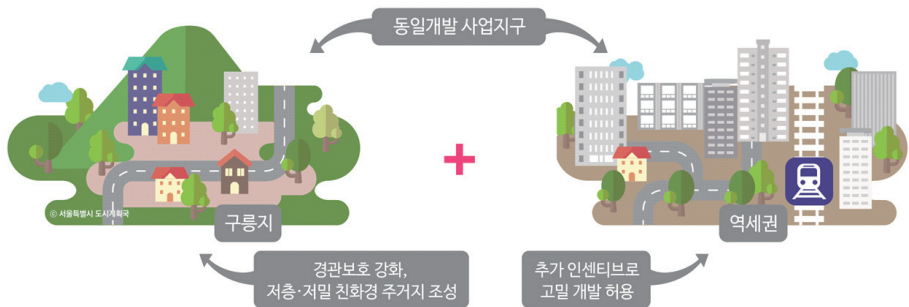
도시지역	- 주거지역 : 70% 이하 - 공업지역 : 70% 이하	- 상업지역 : 90% 이하 - 녹지지역 : 20% 이하
관리지역	- 보전관리지역 : 20% 이하 - 계획관리지역 : 40% 이하	- 생산관리지역 : 20% 이하
농림지역	- 20% 이하	
자연환경보전지역	- 20% 이하	

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

관련용어 용도지역, 용적률

정의

도시경관의 보호 및 구릉지 일대의 노후·불량 주택의 정비를 위하여 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 하나의 구역으로 지정하여 개발사업을 시행하는 방식으로, 구릉지의 정비와 경관보호를 동시에 달성하기 위해 동일 사업구역으로 결합된 역세권에 인센티브를 부여하는 제도를 말한다.



용어설명

도시의 경관을 보호하기 위해 구릉지는 고밀로 개발할 수 없기 때문에 구릉지에 대한 노후·불량 주택의 정비는 사업성이 떨어져 추진되기 어려운 측면이 있다. 결합개발제도는 이러한 구릉지구역과 고밀개발이 가능한 인근 역세권구역을 동일 사업으로 묶어 고밀개발이 가능한 역세권구역에 구릉지구역의 경관보호에 따른 인센티브 용적을 제공함으로써 구릉지의 주택정비를 원활하게 하기 위한 제도이다.

결합개발 시에는 조합설립, 관리처분 등 사업시행은 하나로 통합하여 시행하고, 건축 계획 및 계획적 규제와 주택관리는 구릉지와 역세권의 특성에 따라 각각 관리할 수 있도록 하여 구릉지는 저층 저밀의 친환경주거지로, 역세권은 토지이용을 고도화할 수 있게 된다.

결합개발제도는 개발권양도제(TDR)와 달리 정비사업을 계기로 관리처분계획을 통하여 권리를 변환하기 때문에 대규모 정비사업과 개발사업에 적용이 가능하고, 엄격한 규제가 적용되고 있는 지역을 정비하는 사업에 유리하다는 장점이 있다.

📌 **관련법규** 「도시 및 주거환경정비법」 제34조(정비구역의 분할 및 결합)

📌 **관련용어** 개발권양도제, 역세권, 용적률

017 경관계획

정의 지역의 자연경관 및 역사·문화경관, 도시·농산어촌의 우수한 경관을 보전하고, 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새로운 경관을 개성 있게 창출하기 위한 기본구상 및 정책방향을 설정하고, 이에 대한 실행방안 등을 제시하는 해당 지방자치단체의 자치적 법정계획이다.



용어설명 경관계획은 시·도 및 인구 10만 명을 초과하는 시·군에서 반드시 수립하여야 하며, 해당 지역의 도시기본계획에 포함되어야 한다. 경관계획은 경관을 보전·관리 및 형성하는 수단으로써 경관사업, 경관협정 및 경관심의 및 경관조례 등을 통한 행정적, 기술적, 재정적 지원을 포함한다.

경관계획에는 다음 사항이 포함되어야 한다.

1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항
2. 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항
3. 경관구조의 설정에 관한 사항
4. 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역(중점경관관리구역)의 관리에 관한 사항
5. 경관지구와 미관지구의 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 및 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로(街路), 공원 및 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 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

경관계획은 계획의 목적과 내용적 범위, 계획수준, 계획수립주체에 따라 도 경관계획, 시군경관계획, 특정경관계획으로 구분할 수 있다.

1. **도경관계획** : 도 관할구역 전체에 대한 경관계획의 목표를 제시하고, 주요 경관권역, 경관축, 경관거점 등을 설정하며, 경관을 보전, 관리 및 형성하기 위한 기본방향 및 기본방침을 제시하는 계획
2. **시·군경관계획** : 시(특별시·광역시 및 특별자치시 포함)·군 관할구역 전체에 대한 경관계획의 기본방향을 제시하고, 구체적인 장소를 대상으로 경관 보전·관리 및 형성을 위한 실행계획 등을 제시하는 계획
3. **특정경관계획** : 관할지역의 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

📖 **관련법규** 「경관법」 제7조(경관계획의 수립권자 및 대상지역), 제9조(경관계획의 내용)
「경관계획수립지침」

🗨️ **관련용어** 도경관계획, 시·군경관계획, 특정경관계획, 경관지구

정의 경관을 보호·형성하기 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나이다.



용어설명

경관지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나로, 그 지정 및 변경은 도시관리계획의 결정을 통해 이루어진다. 여기서 경관(景觀)이란 도시경관을 의미하며 이는 도시 공간에서 지형, 수목, 건축물, 도로 따위의 구성물이 어우러져 만들어 내는 지역 경치의 특색을 뜻한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 목적에 따라 경관지구를 필요시 지방자치조례에 의해 세분하여 지정할 수 있도록 하고 있다. 「서울특별시 도시계획조례」에서는 경관지구를 다음과 같이 세분화하고 있다.

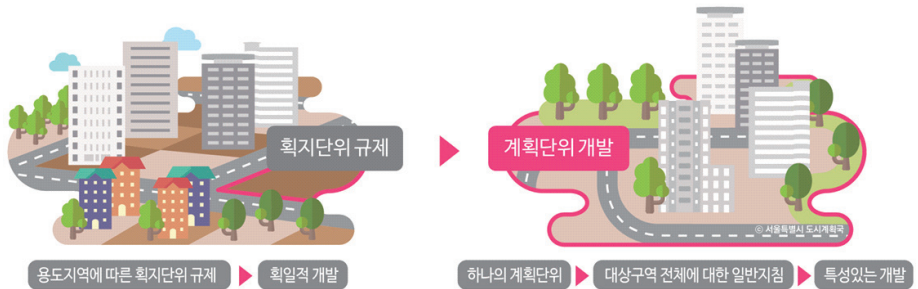
1. **자연경관지구** : 산지·구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지하기 위하여 필요한 지구
2. **수변경관지구** : 지역 내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구
3. **시가지경관지구** : 주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 도시경관을 보호하기 위하여 필요한 지구
4. **시계(視界)경관지구** : 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 외곽지역의 양호한 주거환경을 확보하기 위하여 필요한 지구

경관지구 안에서는 지정 목적에 따라 건축제한을 할 수 있으며, 그 지구의 경관 보호·형성에 장애가 된다고 인정되는 건축물 범위, 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등은 해당 지방자치단체의 도시계획조례로 정하도록 하고 있다.

- 📌 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조(용도지구의 지정)
- 📌 **관련용어** 용도지구, 자연경관지구, 수변경관지구, 시가지경관지구, 시계경관지구

정의

일단의 지구를 하나의 계획단위로 설정하여 지구의 특성에 맞는 설계와 개발을 추구하는 개발방식 또는 제도를 말한다.



용어설명

계획단위개발(PUD)은 2차 세계대전 후 미국의 도시문제를 해결하기 위해 도입된 제도이다. 전후 미국의 도시들은 교외주택의 대량 건설로 인해 획일적인 도시 확대, 부족한 오픈스페이스, 과도한 용도 획일화, 입주계층의 분리 등 여러 도시문제를 발생시켰고, 이에 따라 용도지역제와 획지분할규제를 근간으로 하는 종래의 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 시행하는 공공성과 사업성을 동시에 추구하는 제도라 할 수 있다.

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

 관련용어

지구단위계획, 특별계획구역

정의 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제하기 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나이다.



용어설명 고도지구는 지정 목적에 따라 다음과 같이 세분된다.

1. **최고고도지구** : 환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 건축물높이의 최고한도를 정할 필요가 있는 지구
2. **최저고도지구** : 토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위하여 건축물높이의 최저한도를 정할 필요가 있는 지구

고도지구의 지정과 그 제한내용은 도시관리계획으로 결정되며 일반적으로 건축할 수 있는 건물의 층수와 높이의 한계를 정하였으나, '14.3.19. 층수제한은 폐지하고 높이만 규제하고 있다.

서울시에는 2014년 말 기준으로 주요 산, 문화재와 주요 국가시설 보호와 공항주변 등 총 10개소(북한산, 남산, 구기·평창동, 경복궁, 배봉산, 어린이대공원, 국회의사당, 김포공항, 서초동 범조단지, 온수동 주변)에 89.6km²의 최고고도지구가 지정되어 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조(용도지구의 지정)

관련용어 용도지구, 최고고도지구, 최저고도지구, 가로구역별 최고높이 제한지역, 도시관리계획

정의

문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설 등 다중이용시설 건축 시에 도심지 등의 환경을 쾌적하게 조성하기 위해 일반이 자유롭게 이용할 수 있도록 설치하는 개방된 소규모 휴식 공간을 말한다.



용어설명

「건축법」에서는 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 등의 지역에서 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 다음의 시설을 건축하는 경우 소규모 휴식시설 등의 일정한 개방된 공간을 건축부지 내에 설치하도록 규정하고 있으며, 이 공간을 공개공지라고 한다.

연면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 종교, 판매, 운수, 업무, 숙박, 문화 및 집회시설, 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

공개공지 범위는 대지면적의 1/10이하이며, 그 시설 기준 등에 대한 것은 건축조례로 정한다. 공개공지를 의무면적 이상 설치하는 등 공공에 기여하는 경우에는 규정에 따라 건축물의 용적률과 높이제한 등을 완화할 수 있도록 하고 있다.

공공공지(公共空地)

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의해 도시 내의 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책 및 보행자의 통행과 시민의 일시적 휴양을 위한 공간의 확보를 위해 설치하는 공지. 건축 시 대지면적 일부에 대해 확보해야하는 공개공지와 달리 공공공지는 도시관리계획으로 결정된 도시계획시설의 하나이다.

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

🔍 **관련용어** 공공공지, 공지, 도시계획시설

정의 시·군내의 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 설치하는 시설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 중 공간시설의 하나이다.



용어설명 공공공지는 공공목적을 위하여 필요한 최소한의 규모로 설치하여야 하며, 공공공지의 구조 및 설치기준은 다음과 같다.

1. 지역의 경관을 높일 수 있도록 할 것
2. 지역 주민의 요구를 고려하여 긴 의자, 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

공공공지는 사유지가 아닌 국공유지로 향후에 발생할 수 있는 공공용도의 토지이용에 대응할 수 있다는 점에서 공개공지와 다르다.

공지(空地)

좁은 의미로는 대지 내에 건물에 의해 점유되지 않은 부분을 의미하며 보건이나 안전을 위해 시설로 이용하지 않으면서 건축을 제한한 토지이다. 넓은 의미로는 건물 및 시설물에 의해 점유되지 않은 모든 토지(공간)을 총칭한다.

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

관련용어 공지, 공개공지, 광장, 기반시설, 공간시설

정의

전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 중 유통·공급시설의 하나이다.



용어설명

공동구를 설치하는 경우 공동구에 수용되는 시설의 설치현황, 장기수요 예측 및 경제적 타당성과 주변시설물에 미치는 영향을 충분히 조사·검토하여야 하며 공동구가 설치된 경우에는 당해 공동구에 수용되어야 할 시설이 빠짐없이 공동구에 수용되도록 하여야 한다.

도시계획시설사업의 시행자가 공동구를 설치하는 경우 다른 법률에 의해 그 공동구에 수용되도록 규정된 시설을 설치할 의무가 있는 자(공동구점용예정자)에게 공동구의 설치에 소요되는 비용을 부담시킬 수 있고, 공동구의 원활한 설치를 지원하기 위하여 시·도지사, 시장 또는 군수가 그 비용의 일부를 보조할 수 있도록 하고 있다.

또한 공동구의 설치비용을 부담하지 아니한 자가 공동구를 점용 또는 사용하고자 하는 때에는 그 공동구를 관리하는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받아야 하고 지자체 조례가 정하는 점용료(사용료)를 납부하여야 한다.

공동구 설치 시 배수펌프, 환기설비, 전원, 누전차단기, 통신설비, 출입구 등 공동구의 구조 및 설치기준은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른다.

관련법규

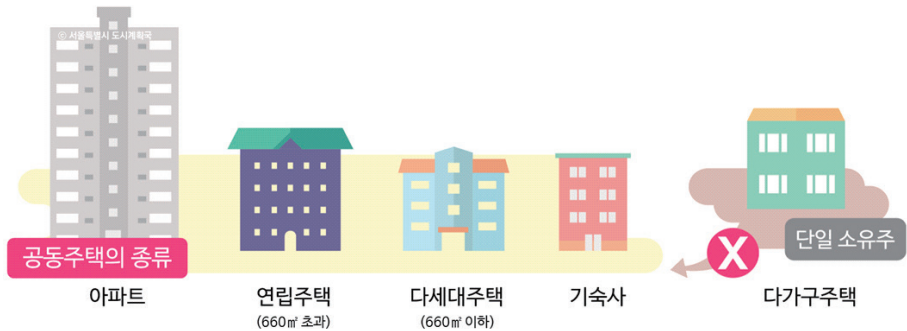
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제44조(공동구의 설치), 제44조의2(공동구의 관리·운영 등)
 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조(기반시설)
 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제80조(공동구의 결정기준), 제81조(공동구의 구조 및 설치기준)

관련용어

기반시설, 유통·공급시설

정의

하나의 건축물의 벽·복도·계단·그 밖의 설비의 전부 또는 일부를 여러 세대가 공동으로 사용하면서 각 세대마다 독립된 주거생활이 가능한 구조로 된 주택을 말한다.



용어설명

공동주택 용도에 해당하는 건축물 종류는 다음과 같다.

1. **아파트** : 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택
2. **연립주택** : 주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다.)의 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
3. **다세대주택** : 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다.)의 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택
4. **기숙사** : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

연립주택과 다세대주택은 건축규모(주택으로 쓰이는 연면적(延面積) 660㎡)를 기준으로 구분되며 연면적이 660㎡를 넘을 경우에는 연립주택이고 그 이하이면 다세대주택이다.

연면적(延面積)

건물 각 층의 바닥 면적을 합한 면적을 말하며 총면적 또는 연건축면적과 같은 의미이다.

다가구주택과 다세대주택의 차이

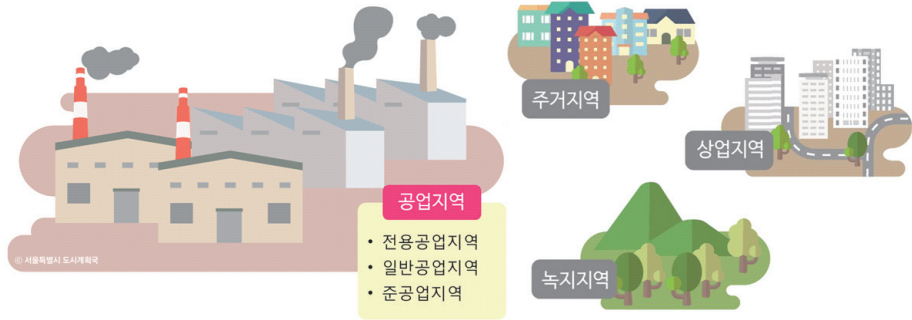
다가구주택은 「건축법」에 의한 건축물의 용도 상 단독주택이고 다세대주택은 공동주택이다. 즉 다가구주택은 단독소유이며, 다세대주택은 구분소유이다. 또한 다가구주택의 경우 주택으로 사용하는 층수가 3층 이하이며 다세대주택은 4층 이하로 규정되어 있다.

📖 **관련법규** 「건축법 시행령」 [별표 1] '용도별 건축물의 종류'

📖 **관련용어** 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사, 연면적, 다가구주택

정의

공업의 편익증진을 위하여 필요한 지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역의 세분류 중 하나이다.



용어설명

공업지역은 주변지역에 오염피해의 발생을 방지하며, 공업생산의 능률성을 제고할 수 있도록 지형지세, 풍향, 수자원 및 교통시설과의 접근성 등을 고려하여 지정한다.

공업지역은 공업의 성격과 규모를 고려하여 다음과 같이 세분화하여 지정한다.

1. **전용공업지역** : 주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역
2. **일반공업지역** : 환경을 저해(沮害)하지 않는 공업을 수용하기 위하여 필요한 지역
3. **준공업지역** : 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거·상업·업무기능의 보완이 필요한 지역

공업지역으로 지정된 지역 내에서의 토지이용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 70% 이하의 건폐율과 150% 이상 400% 이하의 용적률의 범위로 제한되며, 해당 지방자치단체의 도시계획조례를 통해 추가적인 세부사항을 정할 수 있다.

또한 공업지역에서는 토지의 형질변경과 관련된 개발행위의 허가를 30,000㎡ 미만으로 제한하고 있으며, 세분된 각 공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 종류는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 및 「서울특별시 도시계획조례」에 규정되어 있다.

서울시의 경우 2015년 말을 기준으로 전체 도시계획구역 605.60km² 중 19.98km² (3.3%)가 준공업지역으로 지정되어 있다.

📖 **관련법규**

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제36조(용도지역의 지정)
「도시군관리계획수립지침」

🗺️ **관련용어**

용도지역, 도시지역, 전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역, 녹지지역, 상업지역, 주거지역

정의 토지의 개발에 따른 이익을 사회에 환원하거나 계획적으로 개발하기 위해 공공이 시행자가 되어 시행하는 택지개발사업이나 도시개발사업 등을 의미한다.



용어설명

토지의 개발에 있어서 국가 및 공공단체(공공시행자)가 민간의 토지를 전면적으로 매수한 다음 이를 개발하여 택지·공공시설용지 및 건축·시설 등을 조성·건축하고 이를 개인 및 민간 기업에게 분양 또는 임대하는 방식을 말한다. 다만, 공영개발사업에서도 토지 수용 방식 외에 환지방식, 혼용방식을 사용할 수 있다. 공공시행자라 함은 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 정부투자기관 등을 말한다.

공영개발사업은 시행주체(공공시행자)에게 개발이익이 환수되므로 다른 지역의 개발을 위한 재투자가 가능하며, 토지의 계획적 이용이 가능하다는 점, 저소득층에 대한 택지 공급이 용이하다는 점 등의 이점이 있다. 반면에 기존 토지 소유자의 상대적인 재산권 손실로 인한 민원이 발생할 우려가 있고, 환원된 개발이익의 분배 측면에서 국가와 해당 지방자치단체 간의 마찰이 발생할 수 있다는 단점도 있다.

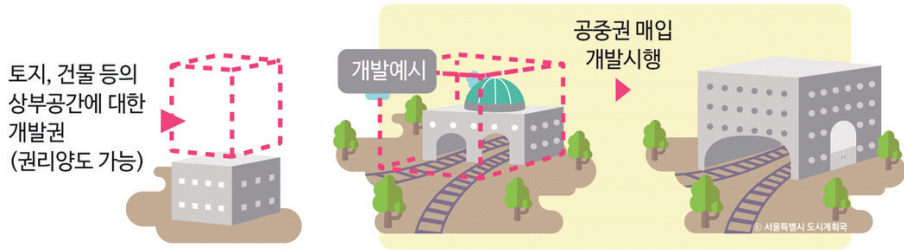
이러한 공영개발사업은 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진사업, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업 등으로 추진되며, 각 사업의 공공시행여부는 해당 법령에 따라 다르다. 가령 주거환경개선사업의 경우 반드시 공영개발사업으로 시행되어야 하는 반면, 택지개발사업의 경우 주로 공영개발사업으로 시행되고 있으나 공공·민간 공동개발도 가능하고, 주택재개발사업 등은 조합 주체의 민영개발 혼합개발 방식으로 운영되고 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시개발법」, 「택지개발촉진법」

관련용어 토지 등의 수용 및 사용, 환지

정의

토지의 지표면과 별도로 독립된 지표위의 상부공간에 대한 권리로서 토지의 입체적 이용 관점에서 시설·토지 및 건물 상공의 공간에 대한 개발용량의 소유권을 말한다.



용어설명

공중권은 1578년 영국의 관습법에서 출발하여 1927년 미국에서 최초로 공중권을 규정하는 성문법을 마련하여 입법되었다.

토지의 소유개념과 이용권 개념이 분리되면서 인정되는 시설·토지 및 건물 상부공간의 개발에 대한 권리로서 토지의 고도이용과 공간의 효율성을 높이기 위한 개념이다. 도시에서 저층의 빌딩 용지나 도로·철도 등은 단일용도의 저밀도 상태로 유지되는 경우가 많은데, 이러한 부지에 고밀도의 복합적 이용이 가능하려면 공중권의 개념이 적용되어야 한다.

뉴욕시의 매디슨 스퀘어 가든은 공중권 매매의 대표적 사례로 민간회사가 철도용지 상공의 공중권을 매입하여 건설하였다. 이러한 공중권의 범위는 기존건물의 여유 개발용량에 대한 증축뿐만 아니라 햇빛·공기·광고가치 등의 보호를 목적으로 설정한 공간의 소유 권리까지 포함하며, 개발용량을 다른 토지로 이전하여 이용할 수 있는 개발권 양도제(TDR)에 근거를 제공한다.

우리나라는 민법에서 토지소유권은 지표뿐만 아니라 정당한 이익이 있는 범위 내에서 지표의 수직선상에 있는 지하 및 공중을 모두 포함한다. 이러한 토지소유권 외에 타인의 토지에 건물, 기타 공작물이나 수목을 소유할 목적으로 그 토지를 사용하는 권리인 지상권을 따로 정의하고 있다. 우리나라의 경우 구분소유권과 구분지상권이 공중권의 개념과 유사하게 사용되고 있다.

구분소유권

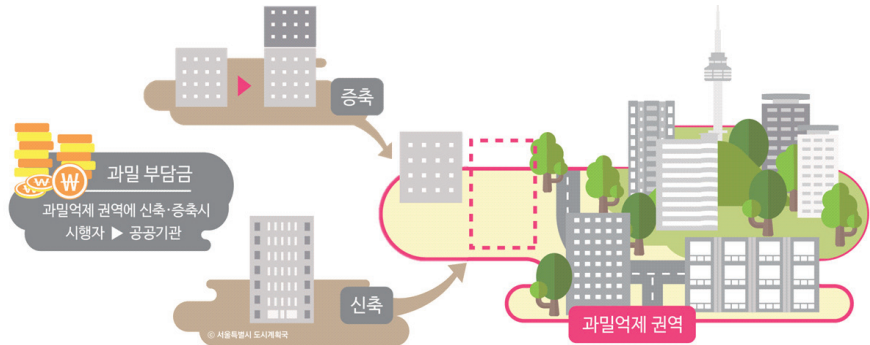
구분소유권은 물리적으로 독립적인 건물 일부분에 대한 소유권이며 토지에 대한 공유지분 등 토지소유권이 없는 경우 완전한 재산권의 행사가 어렵고 건물 등의 멸실에 따라 권리가 소멸되는 되며 개발용량의 개념을 포함하지 않는다.

구분지상권

지상권의 범위를 한정하여 타인의 토지의 지상 또는 지하공간의 일정부분을 이용할 수 있는 권리이며 토지에 대한 소유권이 없이도 권리의 행사가 가능하나 토지 소유권자의 동의를 전제로 한다.

정의

수도권의 집중을 억제하기 위해 과밀억제권역에 속하는 지역에서 일정규모 이상의 대형건축물을 신·증축할 때 부과되는 부담금을 말한다.



용어설명

과밀부담금 제도는 일정규모 이상의 업무, 판매 시설에 대하여 토지비와 건축비를 포함하는 사업비의 일정액에 상당하는 금액을 부담금으로 부과함으로써 수도권의 과밀화 현상의 해소 및 지역균형개발을 도모하고, 도시기반시설의 확충을 위한 재원을 마련하기 위해 1994년 「수도권 정비계획법」에 의해 도입되었으며, 2016년 현재 서울시에서만 적용되고 있다.

과밀부담금의 부과기준이 되는 건축물은 건축연면적이 1만5,000㎡ 이상인 판매용 건축물, 2만5,000㎡ 이상인 업무용 및 복합용 건축물, 1,000㎡ 이상인 공공청사 대형 건축물 등이다. 신축 혹은 증축하거나 용도를 변경하는 경우에는 표준건축비의 5~10%인 과밀부담금을 사용승인일 또는 임시 사용승인일까지 납부해야 한다. 이때 과밀부담금의 기준이 되는 표준건축비는 매년 국토교통부에서 고시하고 있다.

국가, 지방자치단체가 건축하는 건축물과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시환경정비 사업에 따른 건축물에 대해서는 각각 100%, 50%의 과밀부담금을 감면 받을 수 있다

징수된 부담금의 1/2은 「국가균형발전 특별법」에 따른 광역·지역발전 특별회계에 귀속되고, 1/2은 부담금을 징수한 건축물이 있는 시·도에 귀속된다.

관련법규

「수도권정비계획법」 제12조(과밀부담금의 부과·징수), 제14조(부담금의 산정 기준)

「수도권정비계획법 시행령」 제16조(과밀부담금의 부과·징수), 제18조(부담금의 산정), [별표 2] '부담금의 산정방식'

관련용어

과밀억제권역

정의

도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역의 대분류 중 하나이다.



용어설명

관리지역은 명확한 목적을 가지는 도시지역·농림지역·자연환경보전지역 간의 완충지역으로 보전뿐만 아니라 개발의 목적도 가진 중간적인 성격을 가지고 있는 지역을 대상으로 지정되는 용도지역이다.

관리지역은 개발 및 보전의 성격으로 구분되므로 자연환경, 농업적성, 이용실태, 인구규모, 도시지역과의 인접정도를 고려한 토지적성평가 결과에 따라 세분화 지정 하며, 다음과 같이 세분된다.

1. **보전관리지역** : 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간확보 등을 위하여 보전이 필요하나 주변용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
2. **생산관리지역** : 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
3. **계획관리지역** : 보전생산관리지역을 제외한 지역으로 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적인관리가 필요한 지역

같은 관리지역이지만 보전관리지역과 생산관리지역은 토지 이용에 대한 제한적인 성격이 강하지만 계획관리지역의 경우에는 개발적인 성격이 강하다고 볼 수 있다.

📌 관련법규

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제36조(용도지역의 지정)

📌 관련용어

용도지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역

정의

재개발 및 재건축 등의 정비사업 시행 후 분양되는 대지 또는 건축시설 등에 대하여 합리적이고 균형 있는 권리의 배분에 관한 사항을 정하는 계획을 말한다.



용어설명

「도시 및 주거환경정비법」에 의해 정비사업을 시행하는 경우 주거환경개선사업을 제외한 나머지 재개발 재건축 및 도시환경정비사업의 경우에 사업 시행 후 조합원들에게 분양되는 대지나 건축시설에 대한 배분계획인 관리처분계획이 반드시 수립되어야 한다.

도시개발사업의 시행 방법의 하나인 환지처분의 경우 평면적인 토지를 기준으로 한 환지 계획을 수립하는 반면 정비사업의 경우에는 건물의 개념까지 포함해야 하므로 조합원에 대한 분양처분 등을 포함하는 관리처분계획의 수립 인가가 필요하다.

정비사업의 시행자는 규정된 기준에 따라 관리처분계획을 작성해야 하며 관리처분계획의 수립절차는 사업시행인가 이후에 다음과 같이 진행된다.

1. 분양신청의 통지, 공고 (사업시행자가 토지등 소유자에게)
2. 분양신청 (토지등 소유자가 사업시행자에게)
3. 종전 및 분양예정 자산의 평가 (감정평가업자)
4. 관리처분계획서 작성 (사업시행자)
5. 조합총회 의결 (의결방법은 정관으로 정함)
6. 공람, 의견청취 (사업시행자가 토지등 소유자에게)
7. 인가신청 (사업시행자가 시장·군수에게)
8. 통지 (사업시행자가 분양신청자에게)

사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 주택을 관리처분계획에 따라 공급하고 남은 주택에 대하여는 주택법의 규정에 따라 공급대상자외의 자에게도 공급하게 된다.

정비사업 관리처분의 일반원칙

1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용현황·환경 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.
2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물에 대하여 필요한 경우에는 이를 증가하거나 감소시켜 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
3. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다.
4. 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 증가시키거나 토지에 갈음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.
5. 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립한다.
6. 1세대가 1이상의 주택을 소유한 경우 1주택을 공급하고, 2인 이상이 1주택을 경우에는 1주택만 공급한다. 다만 다음에 해당하는 토지등 소유자에 대하여는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.
 - 가. 투기과열지구 안에 위치하지 아니하는 주택재건축사업의 토지등 소유자
 - 나. 근로자(공무원인 근로자를 포함한다)·숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등 소유자
 - 다. 국가, 지방자치단체 및 주택공사 등

사업시행계획

사업시행자가 사업시행을 위해 수립하는 계획으로서, 사업시행인가를 받기 위해서는 다음 내용을 포함하여 작성한 사업시행계획서를 시장·군수에게 제출하여야 한다.

1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)
2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
3. 임시수용시설을 포함한 주민이주대책
4. 세입자의 주거 및 이주 대책
- 4의2. 사업시행기간 동안의 정비구역 내 가로등 설치, CCTV 설치 등 범죄예방대책
5. 임대주택의 건설계획(주택재건축사업의 경우 소형주택의 건설계획을 말한다)
- 5의2. 기업형임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획
6. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
7. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
- 7의2. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획
8. 시행규정(시장·군수, 주택공사 등 또는 신탁업자가 단독으로 시행하는 정비사업에 한한다)
- 8의2. 정비사업비
9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제46조(분양공고 및 분양신청), 제48조(관리처분계획의 인가 등), 제49조(관리처분계획의 공람 및 인가절차 등)

관련용어 정비사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 도시개발사업, 환지, 사업시행계획

정 의 광역교통시설의 부족에 대처하기 위해 개발사업 시행자에게 부과하는 부담금을 말한다.



용어설명

광역교통시설 부담금은 광역교통시설을 공공투자만으로 건설하는 경우 일어날 수 있는 공공재원의 지원에 대한 형평성 문제를 방지하고 도시의 기반시설중 하나인 교통시설을 고려하지 않고 진행될 수 있는 무절제한 난개발을 억제하기 위해 부과된다.

여기서 말하는 광역교통시설이란 「대도시권 광역 교통관리에 관한 특별법」에서 정의하고 있는 대도시권의 광역적인 교통수요를 처리하기 위한 교통시설로서 2개 이상의 특별시·광역시 및 도에 걸치는 광역도로, 광역철도 및 인근 주차장과 공영차고지 등을 말한다.

또한 대도시권이란 특별시와 광역시 및 그 도시와 같은 교통생활권에 있는 지역 중 「대도시권 광역 교통관리에 관한 특별법 시행령」 [별표 1]에서 정하는 다음의 지역을 말한다.

권역별	범위
수도권	서울특별시, 인천광역시 및 경기도
부산·울산권	부산광역시, 울산광역시 및 경상남도 양산시·김해시·창원시
대구권	대구광역시, 경상북도 경산시, 영천시·군위군·청도군·고령군·성주군·칠곡군 및 경상남도 창원군
광주권	광주광역시 및 전라남도 나주시·담양군·화순군·함평군·장성군
대전권	대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도 공주시·논산시·계룡시·금산군 및 충청북도 청주시·보은군·청원군·옥천군

광역교통시행계획이 수립된 대도시권에서 광역교통시설 등의 건설 및 개량을 위한 광역교통시설부담금을 납부해야 하는 경우는 다음과 같다.

1. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업
2. 「도시개발법」에 의한 도시개발사업
3. 「주택법에 의한 대지조성사업 및 법률 제6916호 주택건설촉진법 개정 법률 부칙 제9조의 규정에 의한 아파트지구개발사업
4. 「주택법」에 의한 주택건설사업(다른 법령에 따라 사업 승인이 의제되는 협의를 거친 경우를 포함)
5. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업·주택재건축사업 및 도시환경정비사업(도시환경정비사업의 경우에는 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우)
6. 「건축법」에 따른 건축허가를 받아 주택의 시설과 20세대 이상의 주택을 동일 건축물로 건축하는 사업기타 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
7. 기타 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

징수된 부담금의 4/10는 「국가균형발전특별법」에 의한 지역발전 특별회계 중 경제발전 계정에 귀속되며, 나머지 6/10은 부담금을 징수한 시·도에 설치된 지방광역교통시설 특별회계에 귀속하여 「대도시권 광역 교통관리에 관한 특별법」에서 규정하는 광역교통 시설의 건설 또는 개량 등의 용도로만 사용할 수 있다.

📌 **관련법규** 「광역교통법」 제11조(광역교통시설 부담금의 부과 대상)제11조의3(부담금의 산정기준)
 「광역교통법 시행령」 제2조(적용범위), 제16조의2(부담금의 산정기준), [별표 1] '대도시권의 범위'

정의

광역계획권의 장기적인 발전방향을 제시하고 기능을 상호 연계함으로써 적절한 성장 관리를 도모하고 무질서한 확산을 방지하기 위한 계획이다.



용어설명

광역도시계획은 20년 내외를 목표연도로 설정하며, 상위계획인 국토종합계획 및 부문별 계획, 지역계획(광역개발계획, 수도권정비계획)과 조화를 이루어야 하며, 광역계획권 내 시군의 도시기본계획 및 도시관리계획의 지침이 된다.

광역도시계획의 내용에는 다음과 같은 사항들이 포함된다.

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. 그 밖에 광역계획권에 속하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군 상호 간의 기능 연계에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시기본계획은 당해 광역도시계획에 부합되어야 하며, 도시기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다른 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다. 한편, 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시 또는 군으로서 당해 광역 도시계획상에 도시기본계획이 포함해야 할 내용 모두가 포함되어 있는 경우에는 도시기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

📖 **관련법규**

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제10조(광역계획권의 지정), 제12조(광역도시계획의 내용)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제7조(광역계획권의 지정), 제9조(광역도시계획의 내용), 제10조(광역도시계획의 수립기준)

🗨️ **관련용어**

국토종합계획, 광역개발계획, 수도권정비계획, 도시기본계획

📑 **부 록**

1. 국토공간계획의 체계 “국토 및 지역계획”

정 의 넓은 공터로 구성되어 시민들이 머물면서 자유롭게 이용할 수 있는 공간으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 중 공간시설의 하나이다.



용어설명 광장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 다음과 같이 분류된다.

구분		내용
교통 광장	교차점광장	혼잡한 주요도로의 교차지점에서 각종 차량과 보행자의 원활한 소통을 위한 광장
	역전광장	역전에서의 교통 혼잡을 방지하고 이용자의 편의를 도모하기 위해 설치하는 광장
	주요시설 광장	항만·공항 등 일반교통의 혼잡요인이 있는 주요시설에 대한 원활한 교통처리를 위하여 당해 시설과 접하는 부분에 설치하는 광장
일반 광장	중심대광장	다수인의 집회·행사·사교 등을 위한 광장
	근린광장	주민의 사교·오락·휴식 등을 위하여 생활권별로 설치하는 광장
경관광장		주민의 휴식·오락 및 경관·환경의 보전을 위하여 필요한 경우에 하천, 호수, 사적지, 보존가치가 있는 산림이나 역사적·문화적·향토적 의미가 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), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조(기반시설) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제49조(광장), 제50조(광장의 결정기준), 제51조(광장의 구조 및 설치기준)

📌 **관련용어** 기반시설, 공간시설, 도시계획시설

정의 사업의 시행에 따라 발생하는 교통량·교통흐름의 변화 및 교통안전에 미치는 영향(교통영향)을 조사·예측·평가하고 그와 관련된 각종 문제점을 최소화할 수 있는 방안을 마련하는 행위를 말한다.



용어설명

교통영향평가의 실시대상 지역은 도시교통정비지역 및 도시교통정비지역의 교통권역을 말하며, 대상은 도시의 개발, 사업입지와 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, 신축, 대수선, 리모델링 및 용도변경, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업구역을 말한다.

교통영향평가를 하는 목적은 다음과 같다.

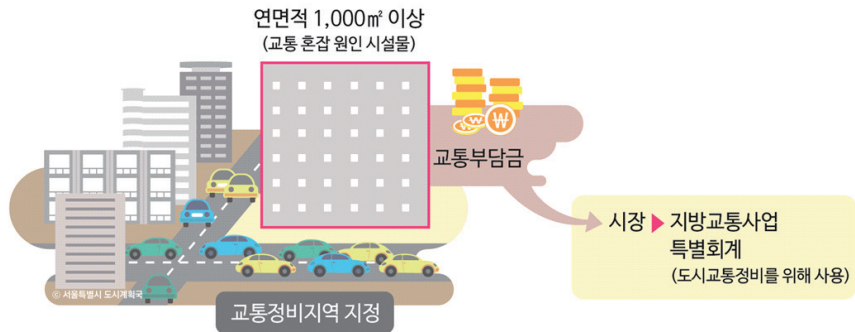
1. 지역적 차원에서 주변의 토지이용과 교통체계의 현황에 비추어 사업의 규모, 성격 등이 적정한가를 사업시행 전에 살펴보는 것
2. 주변지역 교통체계에 미치는 각종 영향을 검토하고 이를 최소화하는 방안을 찾아 이를 계획 과정에서 고려하는 것
3. 사업시행이 주변지역의 교통체계에 파급효과를 가져오거나 또는 이로 인하여 공공투자의 필요성이 요청된다면 그 정도의 원인자 및 수혜자를 판별하고 비용부담의 원칙을 결정하기 위한 것

교통영향평가는 개정된 도시교통정비촉진법에 따라 “교통영향분석·개선대책”으로 그 명칭이 변경되었다가, 2016년에 다시 “교통영향평가”로 명칭이 변경되었다.

관련법규 「도시교통정비 촉진법」 제2조(정의), 제15조(교통영향평가의 실시대상 지역 및 사업)

관련용어 환경영향평가, 사전환경성검토

정의 교통 혼잡을 완화하기 위하여 원인자 부담의 원칙에 따라 혼잡을 유발하는 시설물에 부과하는 부담금을 말한다.



용어설명

도시의 교통 혼잡을 완화하기 위해 시장은 「도시교통정비 촉진법」에 의해 도시교통정비 지역에서 교통 혼잡의 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 포함한다)
3. 교통 유발량이 현저히 적거나 공익상 불가피한 사유로 부담금 부과가 적절하지 아니한 시설물 등 부과대상시설물을 공동으로 또는 분할 소유하는 경우에는 그 소유지분에 따라 부담금을 부과하게 된다. 하지만 소유지분의 면적이 100㎡ 미만으로 시가표준액이 1억원 미만인 경우에는 부담금을 면제받을 수 있다.

교통유발부담금의 산정기준은 다음과 같다.

$$\text{교통유발부담금} = \text{시설물의 각 층 바닥면적의 합계} \times \text{단위부담금} \times \text{교통유발계수}$$

「도시교통정비 촉진법」에서는 시설물 소유자의 능동적인 교통문제개선을 유도하기 위한 부담금 경감제도를 포함하고 있으며, 기타 세부사항은 지방자치단체의 조례로 정하도록 하고 있다. 서울시의 경우 「서울특별시 교통유발부담금 경감 등에 관한 조례」를 통해 부담금 경감제도를 운영하고 있다.

☞ 도시교통정비지역

국토교통부장관이 직접 혹은 관계 시장·군수의 요청에 따라 도시교통개선이 필요하다고 인정하는 지역에 대한 교통영향평가, 운행제한, 교통유발부담금 부과·징수 등의 교통개선을 위한 각종 조치를 취하기 위해 규정된 절차를 통해 지정하는 지역을 말한다.

☞ 혼잡통행료

교통 혼잡을 완화하기 위하여 교통 혼잡이 심한 도로나 지역을 통행하는 차량 이용자에게 통행수단 및 통행경로·시간 등의 변경을 유도하기 위하여 부과하는 부담금을 말한다.

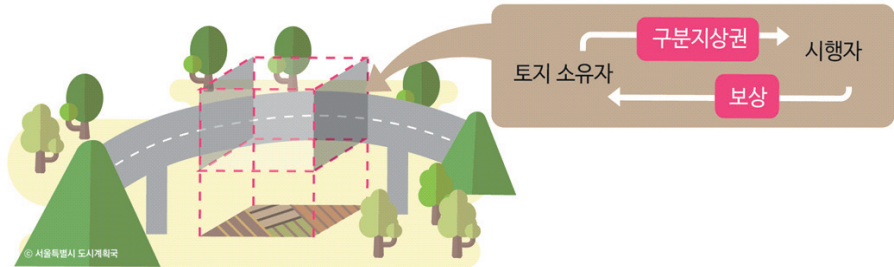
☞ 교통혼잡특별관리구역

도시교통의 원활한 소통과 교통편의의 증진을 위하여 도시교통정비지역 안의 일정 지역을 교통혼잡특별관리구역으로 지정하여 특별관리구역에 있는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 시설물(주거용 시설물은 제외하며 "특별관리구역시설물"이라 한다) 및 특별관리구역에 들어가는 차량에 대하여 혼잡통행료의 부과·징수, 조례로 상향 조정한 교통유발부담금의 부과·징수 등의 교통수요관리 조치를 시행할 수 있다.

🔍 **관련법규** 「도시교통정비 촉진법」 제2조(정의), 제36조(교통유발부담금의 부과·징수), 제37조(부담금의 산정기준)
「도시교통정비 촉진법 시행령」 제16조(교통유발부담금의 부과대상)

🗂️ **관련용어** 도시교통정비지역, 혼잡통행료, 교통혼잡특별관리구역

정 의 건물 및 그 밖의 공작물을 소유하기 위하여 다른 사람이 소유한 토지의 지상이나 지하의 공간에 대하여 상하의 범위를 정해 그 공간을 사용하는 지상권의 한 가지이다.



용어설명

구분지상권은 지상권의 일종으로서 토지에 대한 권리의 대상을 해당 토지의 지하와 지상의 연속적인 공간으로 보고, 이 공간중의 일부 상하구간을 대상으로 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 토지 소유자에게 보상하는 경우를 들 수 있다.

📖 **관련법규** 「민법」 제279조(지상권의 내용), 제289조의2(구분지상권)

🗨️ **관련용어** 구분소유권, 공중권

정의

국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 직접 건설하거나, 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설·개량되는 주택으로 주거전용면적이 1호당 또는 1세대 당 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면 지역의 경우 100㎡이하)인 주택을 말한다.



용어설명

1980년대 주택건설종합계획을 성공적으로 달성하기 위하여 필요한 주택자금의 조달재원을 확대하고 이를 효율적으로 적용하기 위하여 1981년 「주택건설촉진법」을 개정하여 국민주택기금제도를 시행하였고, 이러한 국민주택기금의 지원에 의해 공공 또는 민간에서 공급되는 소형 주택을 국민주택이라 한다.

국토교통부장관은 주택수급의 적정을 기하기 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 무주택 세대주이며 청약자들 중 순위를 구분하여 입주자를 선정하게 된다.

주거전용면적의 산정방법

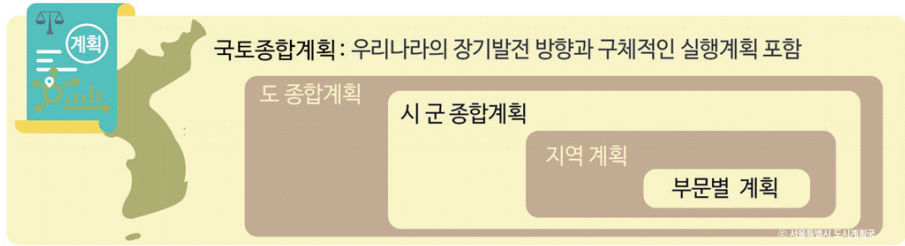
1. 단독주택의 경우에는 그 바닥면적에서 지하실(거실로 사용되는 면적을 제외한다), 본 건축물과 분리된 창고·차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적
2. 공동주택의 경우에는 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적(다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음에 해당하는 공용면적을 제외하며, 이 경우 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산한다)
 - 가. 복도·계단·현관 등 공동주택의 지상 층에 있는 공용면적
 - 나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층·관리사무소 등 그 밖의 공용면적

관련법규

「주택법」 제2조(정의), 「주택법 시행령」 제21조(주택의 규모별 건설비용)
 「주택법 시행규칙」 제2조(주거전용면적의 산정방법)

정의

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



용어설명

국토계획에는 다음과 같이 국토종합계획, 도종합계획, 시·군종합계획, 지역계획, 부문별 계획이 있다.

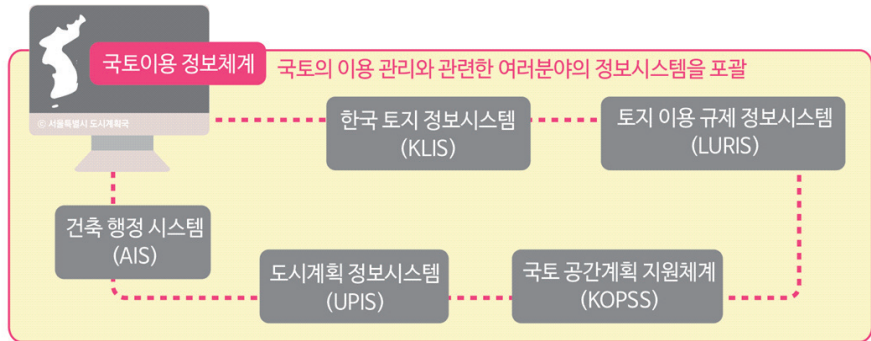
1. **국토종합계획** : 국토 전역을 대상으로 하여 국토의 장기적인 발전 방향을 제시하는 종합계획
2. **도종합계획** : 도 또는 특별자치도의 관할구역을 대상으로 하여 해당 지역의 장기적인 발전 방향을 제시하는 종합계획
3. **시·군종합계획** : 특별시·광역시·시 또는 군(광역시의 군은 제외한다)의 관할구역을 대상으로 하여 해당 지역의 기본적인 공간구조와 장기 발전 방향을 제시하고, 토지이용, 교통, 환경, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 후생, 문화 등에 관하여 수립하는 계획으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되는 도시계획
4. **지역계획** : 특정 지역을 대상으로 특별한 정책목적을 달성하기 위하여 수립하는 계획
5. **부문별계획** : 국토 전역을 대상으로 하여 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. 국토종합계획은 도종합계획 및 시·군종합계획의 기본이 되며, 부문별계획과 지역계획은 국토종합계획과 조화를 이루어야 한다. 도종합계획은 해당 도의 관할 구역에서 수립되는 시·군종합계획의 기본이 된다.

- 📖 **관련법규** 「국토기본법」 제6조(국토계획의 정의 및 구분), 제7조(국토계획의 상호 관계), 제10조(국토계획의 내용)
- 📖 **관련용어** 국토종합계획, 도종합계획, 시·군종합계획, 지역계획, 부문별계획
- 📖 **부 록** 1. 국토공간계획의 체계 “국토 및 지역계획”

정의

국토의 이용 및 관리와 관련하여 구축한 여러 분야의 정보시스템을 포괄하는 것으로 한국토지정보시스템(KLIS), 도시계획정보시스템(UPLS), 토지이용규제정보시스템(LURIS) 등을 말한다.



용어설명

중전 「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(UPLS), 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 행위제한내용을 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·규제안내서 등 토지이용규제에 관한 정보
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획에 관한 정보
3. 지적, 지형 등 토지의 공간 및 속성정보
4. 그 밖에 국토의 이용·개발 및 보전에 관련된 정보

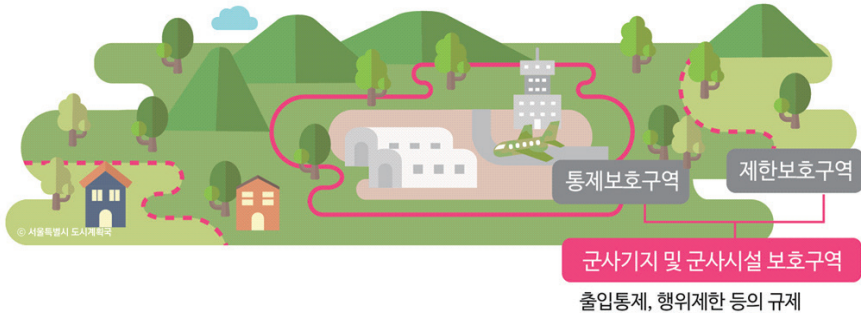
📖 관련법규

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

🗺️ 관련용어

연속지적도, 지형도면

정 의 군사기지 및 군사시설을 보호하고 군사작전을 원활히 수행하기 위하여 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의해 지정된 구역을 말한다.



용어설명

군사시설보호와 관련된 「군사시설보호법」, 「해군기지법」, 「군용항공기지법」 등을 통합하여 2007년에 「군사기지 및 군사시설보호법」을 제정하였고, 기존의 군사시설보호구역, 해군기지구역, 기지보호구역 등의 유사한 구역을 '군사기지 및 군사시설 보호구역'으로 통합하였다.

군사기지만 군사시설이 위치한 군부대의 주둔지·해군기지·항공작전기지·방공(防空)기지·군용전기통신기지, 그 밖에 군사작전을 수행하기 위한 근거지를 말하고, 군사시설이란 전투진지, 군사목적에 위한 장애물, 폭발물 관련 시설, 사격장, 훈련장, 군용전기통신설비, 그 밖에 군사목적에 직접 공용(供用)되는 시설을 말한다.

군사기지 및 군사시설 보호구역은 다음과 같이 분류 된다.

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

국방부장관은 군사기지 및 군사시설 보호지역 이외에도 군사작전의 원활한 수행을 위해 다음의 구역을 지정할 수 있다.

1. **비행안전구역** : 군용항공기의 이착륙에 있어서의 안전비행을 위해 지정하는 구역을 말하며 그 범위는 전술항공작전기지의 종류별로 「군사기지 및 군사시설 보호법」 [별표 1]과 같이 제1구역(장애제거구역), 제2구역(접근경사표면), 제3구역(접근수평표면), 제4구역(전이표면(轉移表面)), 제5구역(내부수평면), 제6구역(원추표면)으로 세분된다.
2. **대공방어협조구역** : 대공방어작전을 보장하기 위해 지정하는 구역으로 특별시·광역시·특별자치도·시·군 관할구역을 기준으로 지정하는 구역을 말한다.

보호구역의 지정 및 각종 행위제한과 관계된 사항은 군사기지 및 군사시설 보호위원회(국방부심의회위원회)의 심의를 통해 결정되며 지정 시에는 보호구역에서의 제한 또는 금지사항 및 그 위반자에 대한 처벌의 취지, 그 밖에 필요한 사항을 알리는 표지를 설치해야 한다.

군사기지 및 군사시설 보호구역 등의 안에서는 허가가 없는 경우 일반인의 출입 등 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제9조(보호구역에서의 금지 또는 제한)에 명시된 행위가 금지되며 특히 비행안전구역에서는 군용항공기 이착륙을 방해하는 제10조(비행안전구역에서의 금지 또는 제한)에 규정된 모든 행위가 제한된다.

보호구역등의 지정으로 인하여 그 구역 안의 토지를 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저하게 감소하였거나 당해 토지의 사용·수익이 사실상 불가능한 토지의 소유자는 국방부장관에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있다.

국가기관 및 지방자치단체의 경우에도 보호구역 내부에서의 행위가 다음 등과 같이 보호구역의 보호·관리에 지장을 주는 경우에는 국방부장관 또는 관할부대장등과 협의하여야 한다.


1. 비행안전구역 안에서 군용항공기의 안전운행을 저축할 우려가 있는 건축물의 건축, 공작물·등화의 설치·변경 또는 식물의 재배
2. 대공방어협조구역 안에서 규정하는 일정 높이 이상의 건축물의 건축 및 공작물의 설치

해군기지

1. **균향** : 해군 주세력의 근거지
2. **해군작전기지** : 함대별 작전근거지

항공작전기지

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

 **관련법규** 「군사기지법」 제2조(정의), 제4조(보호구역등의 지정권자 등), 제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등), 제17조(토지의 매수청구 등)

 **관련용어** 통제보호구역, 제한보호구역, 비행안전구역, 대공방어협조구역, 해군기지, 항공작전기지

정의

「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」에 의해 지역 간 균형발전이 이루어질 수 있도록 지역생활권 중심으로서의 성장 잠재력이 큰 거점지역에 상업·업무 등의 도시 기능을 집중적으로 증진시키는 제반 사업을 수행하기 위해 지정하는 지구이다.



용어설명

「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」에서는 서울의 지역균형발전사업을 그 목적에 따라 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업으로 구분하고 있으며 뉴타운사업은 대단위의 주거환경개선사업이라는 점에서 지역의 자력성장기반 육성을 위한 상업·업무 기능의 강화에 중점을 둔 균형발전촉진지구사업과 차이가 있다.

사업의 시행은 기존의 개발사업방식(도시개발사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업, 택지개발사업, 도시계획시설사업, 주거환경개선사업, 주택재건축사업, 지구단위계획 등)으로 개별법에서 정하는 바에 따르며 지역여건에 따라 둘 이상의 방식을 병행할 수 있다.

이러한 사업의 활발한 진행을 위해 서울시는 조례를 통해 균형발전촉진지구사업에 대한 기반시설의 설치비용 및 사업비 등을 서울특별시 특별회계 및 기금을 통해 지원할 수 있도록 하고 있다.

2003년도에 차지구 신청을 받아 지역균형발전위원회 심의를 거쳐 5개 지구(청량리, 미아, 홍제, 합정, 가리봉)가 지정되었으며, 2005년에 추가로 3개 지구(구의자양, 망우, 천호성내)가 지정되었다.

이후 2005년 말 「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」의 내용을 포괄하는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 제정되어 사업면적조건이 만족되면 기존의 뉴타운 지구 및 균형발전촉진지구를 재정비촉진지구로 의제 할 수 있도록 하고 있다.

📖 **관련법규**

「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」 제5조(사업지구지정), 제12조(사업시행방식)
「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조(정의), 제6조(재정비촉진지구 지정의 요건)

🏠 **관련용어**

재정비촉진지구, 뉴타운사업, 도심형뉴타운

정의

근린생활시설은 「건축법」에 의한 건축물의 용도 중의 하나로 슈퍼마켓 등 보통 일상 생활에 필요한 시설이며 제1종근린생활시설과 제2종근린생활시설로 구분된다.



용어설명

제1종, 제2종근린생활시설의 세부종류는 「건축법 시행령」 [별표 1] ‘용도별 건축물의 종류’에 명시되어 있다. 제1종 근린생활시설은 국민이 생활하면서 편리하게 이용할 수 있는 시설로 가목 소매점 등에서부터 자목 출판사 등까지 생활에 꼭 필요한 필수적인 시설이며, 제2종근린생활시설은 가목 공연장에서부터 러목 노래연습장까지 생활하는데 유용한 시설로 분류하고 있다.

이러한 건축물의 용도 분류의 목적은 다음과 같다.

1. 용도지역·지구·구역 별 토지이용 관리

합리적인 토지이용을 통한 국민 생활의 질을 향상하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 각각의 용도지역·용도지구 및 용도구역의 지정목적에 따라 그 안에서 규정된 용도의 건축물은 건축할 수 없도록 제한하고 있다.

2. 개별 건축물 관리

「건축법」에서는 개별 건축물의 안전·기능 및 미관을 확보하고 주변 주거환경·생활환경과 건축물이 적합하도록 하기 위하여 건축물을 건축하거나 대수선을 할 때에는 그 입지·규모·용도 등에 대해 지정된 허가권자(시장·군수·구청장, 특별시장 등)의 허가를 받도록 하고 있다.

건축물의 용도를 변경하고자 할 때에는 그 용도에 따라 각기 다른 건축기준을 따라야 하며, 시설군 종류에 따라 허가를 받거나 신고해야 한다.

📖 **관련법규** 「건축법 시행령」 [별표 1] ‘용도별 건축물의 종류’

📖 **관련용어** 근린주구, 건축물의 용도

정의

도시계획 접근방법의 하나로서, 어린이놀이터, 상점, 교회당, 학교와 같이 주민생활에 필요한 공공시설의 기준을 마련하고자 초등학교 도보권을 기준으로 설정된 단위주거 구역을 말한다.



용어설명

이러한 근린주구의 개념은 주구 내 도보 통학이 가능한 초등학교를 중심으로 공공시설을 적절히 배치함으로써, 주민생활의 안전성과 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 인구 밀도에 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(職住近接) 개념의 측면에서 볼 때 경직성을 탈피해야할 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 도시관리계획의 수립기준에서 도시의 공간구조는 생활권단위로 적정하게 구분하고 생활권별로 생활·편익시설이 고루 갖추어지도록 해야 한다고 규정하고 있다.

- 📌 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조(도시·군기본계획의 내용)
「도시군관리계획 수립기준」
- 🗣️ **관련용어** 전원도시, 뉴어바니즘, 공공시설, 근린생활시설, 직주근접

044 기반시설

정의 도로·공원·시장·철도 등 도시주민의 생활이나 도시기능의 유지에 필요한 물리적인 요소로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 정해진 시설이다.



용어설명 기반시설은 다음과 같이 세분화되며 당해 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설을 포함한다.

1. **교통시설** : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
2. **공간시설** : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지
3. **유통·공급시설** : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유통저장 및 송유설비
4. **공공·문화체육시설** : 학교·운동장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
5. **방재시설** : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
6. **보건위생시설** : 화장시설·공동묘지·봉안시설·자연장지·장례식장·도축장·종합의료시설
7. **환경기초시설** : 하수도·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장




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

한편 광역시설은 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 둘 이상의 특별시·광역시·시 또는 군의 관할구역에 걸치는 시설 및 공동으로 이용하는 시설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 규정된 시설이다.

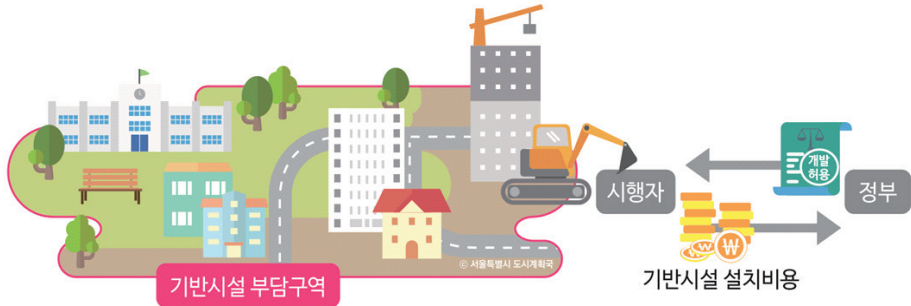
공공시설

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

1. 기반시설 중 도로·공원·철도·수도
2. 다음의 공공용시설
 - 가. 항만·공항·운하·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거
 - 나. 행정청이 설치하는 주차장·운동장·저수지·화장장·공동묘지·봉안시설 등

-  **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조(기반시설)
-  **관련용어** 도시계획시설, 공공시설
-  **부 록** 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 '기반시설계획'

정의 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 지정·고시하는 구역을 말한다.



용어설명

기반시설부담구역은 개발행위허가를 받아야하는 모든 지역에 적용되었던 기존의 기반시설 부담금 제도와 달리, 난개발이나 투기로 인해 지가상승이 우려되는 지역에 대해 지자체장이 기반시설부담구역을 선별 지정하므로 합리적인 기반시설 확보를 가능하게 한다.

기반시설부담구역이 지정되면 지정권자는 기반시설 설치계획을 수립하고 이를 도시관리 계획에 반영하여 체계적으로 기반시설을 확충하게 된다.

기반시설부담구역은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 지정하여야 한다.

1. 법령의 제정·개정으로 인하여 행위 제한이 완화되거나 해제되는 지역
2. 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 관할 구역에 있는 군은 제외한다)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 부과된다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제62조(개발밀도의 강화범위 등), 제67조(기반시설 부담구역의 지정)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제64조(기반시설부담구역의 지정)

관련용어 기반시설, 기반시설연동제, 개발밀도관리구역

정의

기반시설연동제는 기반시설의 용량과 개발행위에 대한 허가를 연계시키는 것으로 기반시설 용량의 범위 안에서 개발행위를 허용하는 제도를 말한다.



용어설명

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.

기존의 기반시설에 대한 수용용량을 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 개발밀도관리구역제도 및 기반시설부담구역제도로 구분되며 도시계획적인 측면에서는 상위계획인 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획과 조화를 이루어야 한다.

관련법규

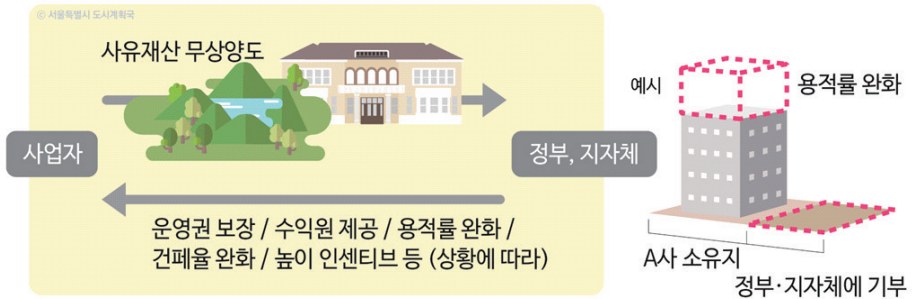
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 「국토교통부 기반시설연동제 운영지침」

관련용어

기반시설, 개발밀도관리구역, 기반시설부담구역

047 기부채납 (Land Donation)

정의 국가 외의 자가 재산의 소유권을 무상으로 국가에 이전하여 국가가 이를 취득하는 것을 말한다.



용어설명 기부채납이란 국가 또는 지방자치단체가 무상으로 사유재산을 받아들이는 것을 말하며, 여기서의 채납은 가려서 받아들인다는 의미를 지닌다. 기부채납을 받는 경우 총괄청 및 관리청은 재산의 표시, 기부의 목적, 재산의 가격, 소유권을 증명할 수 있는 서류 등 제반사항을 기재한 기부서를 받아야 한다.

국유재산법에서는 총괄청 및 관리청은 국가에 기부하고자 하는 재산이 국가가 관리하기 곤란하거나 필하지 않은 경우, 기부에 조건이 수반된 것인 경우에는 이를 채납할 수 없음을 명시하고 있으나 다음에 해당하는 경우는 기부에 조건이 수반된 것으로 보지 않으므로 채납이 가능하다.

1. 행정재산 또는 보존재산으로 기부하는 재산에 대하여 기부자, 그 상속인 그 밖의 포괄승계자가 무상으로 사용·수익할 수 있도록 허가하여 줄 것을 조건으로 당해 재산을 기부하는 경우
2. 행정재산의 용도를 폐지하는 경우 그 용도에 사용될 대체시설을 제공한 자, 그 상속인 그 밖의 포괄승계자가 그 부담한 비용의 범위 안에서 규정에 따라 용도 폐지된 재산을 양여할 것을 조건으로 그 대체시설을 기부하는 경우


가령 국공유지를 매입하지 않고 그 부지에 건물 등을 건축하여 그 소유권은 국가에 무상귀속하고 사용·수익권은 그 건축물의 가액과 산정 사용료가 상쇄되는 연한까지 기부자, 그 상속인 그 밖의 포괄승계자가 가지는 조건으로 건축허가를 받는 건축허가의 조건으로서의 기부채납이 있다. 또한 주택건설사업 등의 도시계획사업을 시행할 때 도시계획사업구역 내 국공유지인 도로를 용도 폐지하여 양여 받는 조건으로 대체 도로를 설치해 국공유지로 무상 귀속하는 등의 기부채납이 가능하다.

그 외에도 각종 도시계획사업과 관계된 개별법령 등에 따로 기부채납 시 용적률 등의 완화에 대해 규정하고 있다. 예를 들어 지구단위계획의 수립 시에는 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도의 도시계획조례가 정하는 기반시설 부지로 기부채납하는 경우 건폐율·용적률·높이 등을 완화 할 수 있도록 하고 있다.

대지

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의하여 각 필지로 구획된 토지로서 건축물을 건축할 수 있는 토지를 말한다. 단, 「건축법 시행령」에 정해져 있는 특정한 토지에 대해서는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 한 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

 **관련법규** 「국유재산법」 제2조(정의)

 **관련용어** 대지, 지구단위계획, 도시계획사업, 용적률

정 의 기업형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 건설 또는 취득하여 임대하는 민간 임대주택을 말한다.



용어설명

2015년 정부는 월세 전환 확대에 따른 중산층의 주거불안 해소 방안의 일환으로 기업형 주택임대사업 육성을 중심으로 하는 정책을 추진하였는데, 국토교통부에서 정한 명칭이 '뉴스테이(New Stay)'이며 법적 명칭은 '기업형임대주택'이다.

기업형임대주택은 중산층 주거불안을 해소하는 주거혁신정책으로서 기업형임대주택에 거주하는 임차인은 적정수준으로 관리되는 임대료를 납부하며, 희망할 경우 최소 8년 이상 거주 가능하다.

기업형임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 기업형임대주택 공급촉진지구를 지정할 수 있다. 촉진지구는 5천㎡ 이상의 부지면적 중 유상공급면적(도로, 공원 등 관리청에 귀속되는 공공시설면적을 제외한 면적)의 50% 이상을 기업형임대주택(준주택 제외)으로 건설·공급하기 위하여 시·도지사가 지정한다. 다만, 국민의 주거안정을 위하여 기업형임대주택을 건설·공급할 필요가 있는 경우에는 국토교통부장관도 지정할 수 있다.

촉진지구에서는 기업형임대주택 건설의 원활한 시행을 위하여 건폐율 및 용적률, 층수 제한, 대지의 조경, 건축물의 높이, 도시공원 또는 녹지 확보 기준, 주택건설기준 등 관계법령에서 정한 기준보다 완화된 기준을 적용한다.

- ▶ **관련법규** 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조(정의), 제22조(촉진지구의 지정), 제35조(촉진지구에서의 기업형 임대주택 건설에 관한 특례)
「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)
- ▶ **관련용어** 기업형임대사업자, 기업형임대주택 공급촉진지구

정의

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



용어설명

기업도시는 기업이 지닌 자율성과 창의성을 활용하여 민간투자를 촉진하고 지역경제를 활성화하려는 목적으로 추진되며 미국의 실리콘밸리, 일본 도요타시, 프랑스 소피아 앙티폴리스 등이 대표적이다. 우리나라에서는 2006년 「기업도시개발 특별법」을 제정하여 시범도시를 선정하였다.

민간기업 등은 지자체와 공동으로 국토교통부장관에게 기업도시 개발구역 지정을 제안할 수 있으며 국토교통부장관은 구역 지정을 제안 받은 경우 관할 광역시장·도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과의 협의 등의 절차를 거쳐 기업도시 개발구역으로 지정할 수 있다.

이러한 기업도시의 개발로 인하여 발생한 이익 중 적정범위를 초과하는 개발이익은 도로 등 간선시설과 도서관·문화회관·운동장 등의 공공편익시설에 재투자하거나 조성된 토지를 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 양여하는 등의 방법으로 환수하게 된다.

📌 **관련법규** 「기업도시개발 특별법」 제2조(정의), 제4조(개발구역 지정의 제안), 제8조(개발이익의 추정 및 재투자)

📖 **관련용어** 도시지역

정 의 난개발이란 종합적인 도시계획 없이 이루어진 개발로서 다양한 도시문제와 사회적 비용을 유발하는 개발형태라고 볼 수 있다.



용어설명

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

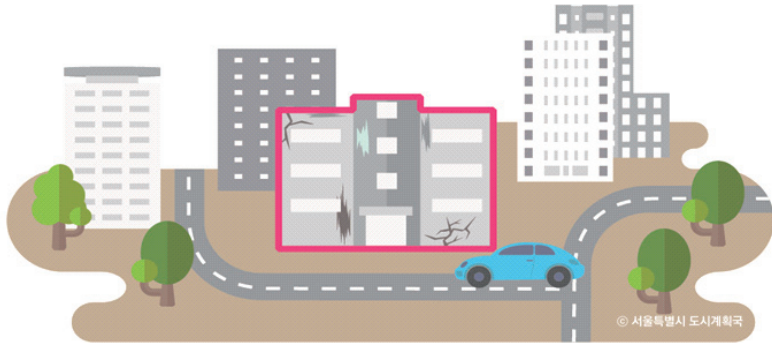
이러한 난개발은 주변경관이나 기반시설용량에 맞지 않는 고층아파트의 입지, 환경오염 방지가 쉽지 않은 산발적인 공장입지, 경관 및 풍속에 많은 부작용을 초래하는 숙박 시설과 식품접객업소의 무분별한 입지 등의 형태로 나타나 큰 사회적 비용을 발생시킨다.

경제학적인 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. 넓은 의미에서는 환경 친화적이지 못한 개발까지 모두 난개발에 포함할 수 있다.

관련용어 지속가능한 개발, 사회기반시설

정의

노후화 등으로 인해 안전사고의 우려가 있거나 주거지로서의 기능이 어려워 정비가 필요한 건축물을 말하며, 정비사업 판단 기준의 하나로 사용된다.



용어설명

주택재건축사업, 주택재개발사업 등 정비사업이 근본 취지와 달리 무분별하게 이루어지는 것을 방지하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에서는 정비사업 시행을 위한 정비구역 지정의 기준으로 노후불량건축물, 호수밀도, 주택접도율, 과소필지 등을 규정하고 있다.

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

1. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
2. 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재하고, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 다음의 건축물
 - 가. 대지(宅地)분할 제한면적에 미달되거나 도시계획시설 등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물
 - 나. 공장의 매연·소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물로서 사도 조례가 정하는 건축물
 - 다. 당해 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수보강하는데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
3. 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 사도 조례에 의한 세부기준에 해당하는 건축물
 - 가. 준공된 후 20년 이상 30년 이하(사도 조례에 따름) 건축물
 - 나. 도시기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물
 - 다. 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

 호수밀도

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

주택접도율

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

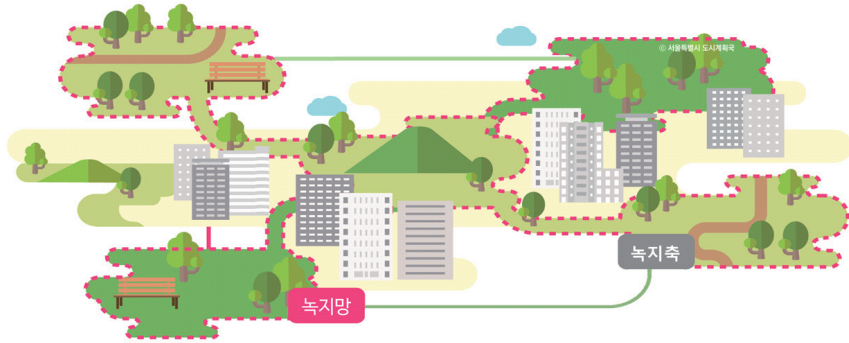
과소필지

토지면적이 90제곱미터 미만인 토지를 말한다.

- **관련법규** 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제2조(노후·불량건축물의 범위) 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제2조(정의)
- Ⓜ **관련용어** 정비사업, 호수밀도, 주택접도율, 과소필지, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 공동주택, 단독주택

정의

지속가능한 개발 혹은 자연친화적인 생활환경 개선에의 요구로 도시지역에 공원녹지를 확대하는 도시녹화를 통해 녹지축이 상호 연계된 것을 녹지망(Green Network)이라 한다.



용어설명

도시의 녹지망 형성은 녹지가 생태적으로 안정되도록 보존하여 녹지의 질을 향상시키며 나아가 수변생태계를 복원하고 야생동물 서식지를 확보하며 이들을 주변공원이나 녹지와 연결시키는 등 생태계의 회복도 꾀할 수 있게 된다.

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의해 특별시·광역시 등의 대도시는 공원녹지의 종합적 배치 및 공원녹지의 축과 망에 관한 사항 등을 포함하는 공원녹지기본계획을 10년 단위로 수립하고 이를 바탕으로 도시녹화계획을 수립해야 한다.

공원녹지

쾌적한 도시환경을 조성하고 시민의 휴식과 정서함양에 기여하는 다음의 공간 또는 시설을 말한다.

1. 도시공원·녹지·유원지·공공공지 및 저수지
2. 도시자연공원구역
3. 나무·잔디·꽃·지피식물(지피식물) 등의 식생이 자라는 공간
4. 그 밖에 쾌적한 도시환경을 조성하고 시민의 휴식과 정서함양에 기여하는 공간 또는 시설로서 국토교통부령이 정하는 공간 또는 시설

도시녹화

식생·물·토양 등 자연친화적인 환경이 부족한 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역을 말하며, 같은 법에 의한 관리지역에 지정된 지구단위계획구역을 포함한다)의 공간(「산림법」에 의한 산림을 제외)에 식생을 조성하는 것을 말한다.

📖 녹지의 종류

도시의 자연환경을 보전하거나 개선하고 공해 및 재해를 방지하여 양호한 도시경관의 향상을 도모코자 지정되는 도시계획시설이다. 녹지는 기능에 따라 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 다음과 같이 세분한다.

1. **완충녹지** : 대기오염·소음·진동·약취 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

📖 **관련법규** 「도시공원법」 제2조(정의), 제6조(공원녹지기본계획의 내용 등)

📖 **관련용어** 공원녹지, 도시녹화, 녹지의 종류, 녹지지역

정의 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역의 세분류 중 하나이다.



용어설명

녹지지역은 자연환경 및 경관의 보호, 희귀 및 멸종위기 야생 동·식물의 보호, 환경오염의 예방, 농경지 보호, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역에 입지시킨다.

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, 도시 확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 녹지지역의 건폐율을 20%이하, 용적률은 100%이하로 정해져있고 이 범위 내에서 각 지자체 조례로 최대한도가 정해진다.

서울시의 경우 2015년 말을 기준으로 전체 도시계획구역 605.60km² 중 234.61km² (38.7%)가 녹지지역으로 지정되어 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제36조(용도지역의 지정)
「도시군관리계획수립지침」

관련용어 용도지역, 도시지역, 보전녹지지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역, 공업지역, 상업지역, 주거지역

정의

도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역의 대분류 중 하나이다.



용어설명

농림지역의 지정 또는 변경은 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장에 의해 도시 관리계획으로 결정되며 용도지역의 하나이므로 지역 내에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 다음과 같은 제한을 받게 된다.

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 중 농업진흥지역 및 보전산지, 초지 등으로 지정된 지역 등은 각각 「농지법」, 「산지관리법」, 「초지법」 등에 의해 추가적인 행위제한을 받게 된다. 가령 농업진흥지역의 농업진흥지구로 지정된 경우 일반적으로 농업 생산 또는 농지 개량과 직접적으로 관련 되지 아니한 토지이용행위를 할 수 없도록 되어 있다.

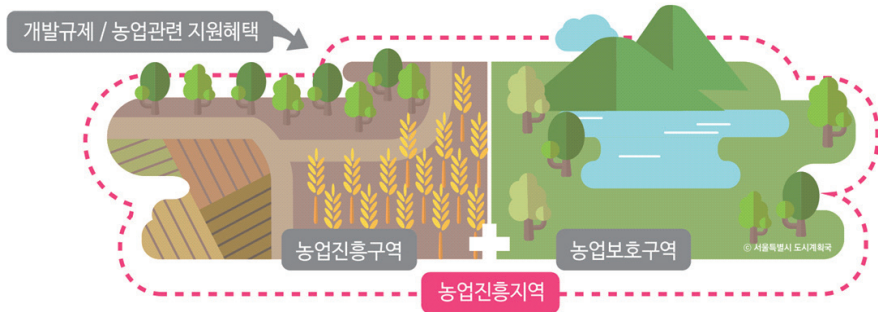
📖 생산관리지역

용도지역 중 하나인 관리지역의 세분이며 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리 하기가 곤란한 지역으로, 농림지역이 생산 및 보전의 목적을 지니는데 반해 개발의 여지를 지니고 있는 지역이다.

🔍 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분)

🔍 **관련용어** 용도지역, 생산관리지역, 용적률, 건폐율, 개발행위허가, 농업진흥지역, 보전산지

정의 농지법에 의해 농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위하여 지정된 지역을 말한다.



용어설명

농업진흥지역 지정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 하며(다만, 특별시의 녹지지역은 제외), 다음 각 호의 용도구역으로 구분하여 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 등 농업 환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

농업진흥지역으로 지정되면 과거의 절대농지와 같이 많은 개발규제가 적용되나 농지 및 농업시설의 개량·정비, 농어촌도로·농산물유통시설의 확충, 자금지원, 조세경감 등 많은 혜택을 받게 된다.

- 절대농지와 상대농지는 지금은 폐지된 「농지의 보전 및 이용에 관한 법률」에 의한 개념으로 1992년 12월부터 「농어촌발전특별조치법」에 의한 농업진흥지역제도의 시행으로 법적으로는 없어진 용어이다. 현재 농업진흥지역의 지정은 「농지법」에 의해 실시된다. 「농지법」에 의한 '농업진흥지역'은 '절대농지'와 '농업진흥지역 밖'은 '상대농지'와 유사한 개념이라고 할 수 있다. 차이점은 농업진흥지역은 권역별 지정으로 비농지도 일부 포함할 수 있고 과거 절대농지, 상대농지는 농지의 필지별로 지정되었다.

📌 **관련법규** 「농지법」 제28조(농업진흥지역의 지정), 제29조(농업진흥지역의 지정 대상)

📌 **관련용어** 농업진흥구역, 농업보호구역

정 의 동일생활권의 도시기능을 종합적으로 증진시키기 위하여 시행하는 제반사업을 말한다.



용어설명

「서울특별시 지역균형발전 지원에 관한 조례」에서는 서울의 지역균형발전사업을 그 목적에 따라 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업으로 구분하고 있으며, 뉴타운사업은 신시가지형 뉴타운사업, 도심형 뉴타운사업, 주거중심형 뉴타운사업으로 구분한다.

1. **신시가지형뉴타운** : 미개발지·저개발지 등 개발밀도가 낮은 토지가 산재하고 있어 종합적인 신시가지개발이 필요한 지역 (예 : 은평지구)
2. **도심형뉴타운** : 도심 및 그 인근 지역의 기성시가지가 무질서하게 형성되어 있어 주거·상업·업무 등 새로운 도시기능을 복합적으로 개발·유치할 필요가 있는 지역 (예 : 왕십리지구)
3. **주거중심형뉴타운** : 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)

종래 민간에 의해 소규모로 추진되는 재개발 사업이 도시기반시설에 대한 충분한 고려가 없이 이루어짐으로 인해 난개발로 이어지는 문제점을 개선하기 위해 적정규모의 생활권역을 대상으로 종합적인 계획아래 도시기능을 증진하기 위해 추진하는 새로운 형태의 개발사업이라고 할 수 있다.

즉, 도로, 학교, 공원 등 도시기반시설에 대한 고려 없이 가능한 소규모개발에서 올 수 있는 문제점을 해결하고 종합적이고 장기적인 계획수립을 위해 대상범위를 적정규모의 생활권역으로 확대하여 도시기반시설의 규모·배치를 포함하는 종합적인 계획수립 후 시행하는 사업이다.

뉴타운지구 지정 시에는 개발의 시급성 및 파급효과, 개발계획의 적정성, 자치구와 주민의 추진의지, 권역별, 지역 간 형평성 등을 고려해야 한다.

사업의 시행은 기존의 개발사업방식(도시개발사업·정비사업·택지개발사업·도시계획시설 사업·지구단위계획 등)으로 개별법에서 정하는 바에 따르며 지역여건에 따라 2가지 이상의 방식을 병행할 수 있다. 이후 2005년 말 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 제정되어 사업면적조건이 만족되면 기존의 뉴타운지구는 주거지형 재정비촉진지구로, 균형발전촉진 지구는 중심지형 재정비촉진지구로 의제 할 수 있도록 하고 있다.

- **관련법규** 「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」 제2조(정의), 제6조(지정대상지역 및 지정기준)
- **관련용어** 신시가지형뉴타운, 도심형뉴타운, 주거중심형뉴타운, 뉴타운사업, 재정비촉진지구, 균형발전촉진지구, 재정비촉진지구 중심지형
- **부 록** 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 '재정비촉진계획'

정 의 「건축법」에 의한 건축물 용도구분의 하나로 일반적으로 하나의 주택 안에 하나의 세대가 생활할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.



용어설명

단독주택은 일반적으로 한 세대가 단독으로 생활하기 위한 시설 및 규모를 갖춘 주택을 의미하지만 「건축법」에 의한 건축물의 용도로서 단독주택은 일반적인 단독주택 외에도 다중주택, 다가구주택, 공관을 포함하는 개념이다.

1. **단독주택** : 일반적인 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
 - 다. 연면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하일 것
3. **다가구주택** : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 않는 것
 - 가. 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층 바닥면적의 1/2 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
 - 나. 1개동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외)의 합계가 660㎡ 이하일 것
 - 다. 19세대 이하가 거주할 수 있을 것
4. **공관** : 공적인 거처로 쓰이는 주택

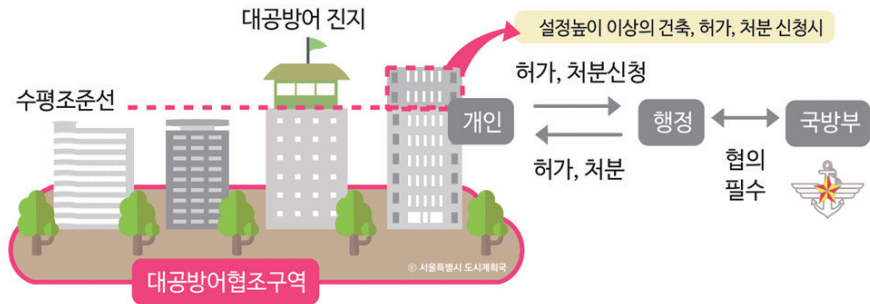
「주택법」에서 말하는 주택은 「건축법」상의 단독주택과 공동주택을 말하며, 구분소유가 가능한 공동주택과 달리 단독주택은 단독소유만 가능하다.

📖 **관련법규** 「건축법 시행령」 [별표 1] '용도별 건축물의 종류'

📖 **관련용어** 다중주택, 다가구주택, 공관, 공동주택, 건축물의 용도

정의

「군사기지 및 군사시설 보호법」을 근거로 대공방어작전을 보장하기 위하여 국방부장관이 지정하는 구역이다.



용어설명

대공방어협조구역은 도시지역에서 유사지 대공방어작전을 보장하기 위해 국방부장관에 의해 지정되는 구역으로 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 수평기준선 높이 이상의 건축물의 건축 및 공작물의 설치에 대해 관계 행정기관이 허가나 처분을 하는 경우 국방부장관 또는 관할부대장 등과 협의하도록 되어있다.

「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의해 지정되는 구역에는 대공방어협조구역 외에 군사기지 및 군사시설 보호구역, 민간인 통제선, 비행안전구역이 있다.

관련법규

「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조(정의), 제3조(보호구역등의 지정 원칙), 제7조(대공방어협조구역의 지정범위 등), 제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등)

「군사기지 및 군사시설 보호법 시행령」 제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등)

관련용어

군사기지 및 군사시설보호구역, 비행안전구역

정 의 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것을 말한다.



용어설명

대수선은 다음의 사항 중 하나에 해당하는 경우로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

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

증축, 개축, 재축

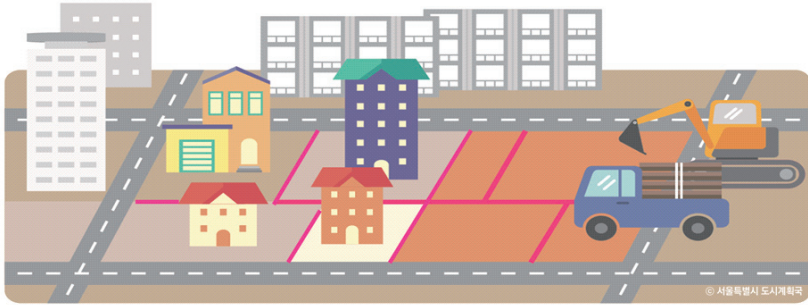
1. **증축** : 기존 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시키는 것
2. **개축** : 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 것
3. **재축** : 건축물이 멸실되어 그 대지안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 다시 축조하는 것

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

관련용어 증축, 개축, 재축

정의

『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률』에 의해 개별 필지로 구획된 토지를 말하며 일반적으로 건축행위가 가능한 필지를 말한다.



기본적으로 건축법상 안전조건을 만족하는 대지에 건축행위 가능

용어설명

「건축법」에서 정의하는 대지는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지이며 건축행위가 이루어질 수 있는 개별 필지를 말한다.

대지로서 건축행위가 가능하기 위해서는 「건축법」에 의해 다음의 안전조건을 만족해야 한다.

1. 대지는 인접한 도로면보다 낮아서는 안 된다. 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. 손계의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하려면 「건축법 시행규칙」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 출입에 지장이 없거나 「건축법 시행령」으로 정하는 공지가 있는 경우에는 예외로 하며, 연면적의 합계가 2,000㎡ 이상인 건축물의 대지는 너비 6m이상의 도로에 4m이상 접하여야 한다.

건축물이 있는 대지는 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 건축조례	90㎡	150㎡	200㎡	200㎡	90㎡


이러한 대지개념은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의한 필지 지목 중 하나인 대와 달리 모든 지목의 토지에 대해 적용되며, 「건축법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 명시된 건폐율, 용적률 등의 산정시에 이용된다.


2이상의 필지를 하나의 대지로 할 수 있는 경우

1. 하나의 건축물을 2필지 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, 토지 소유자가 서로 다르거나 소유권외의 권리관계가 서로 다른 경우는 예외)
 - 가. 각 필지의 지번지역이 서로 다른 경우
 - 나. 각 필지의 도면의 축척이 다른 경우
 - 다. 상호 인접하고 있는 필지로서 각 필지의 지반이 연속되지 아니한 경우
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획시설에 해당하는 건축물을 건축하는 경우에는 당해 도시계획시설이 설치되는 일단의 토지
4. 「주택법」에 의한 사업계획승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건축하는 경우의 주택단지
5. 도로의 지표하에 건축하는 건축물의 경우에는 시장·군수·구청장이 당해 건축물이 건축되는 토지로 정하는 토지
6. 건축법에 의한 사용승인을 신청하는 때에 2이상의 필지를 하나의 필지로 합필할 것을 조건으로 하여 건축허가를 하는 경우 그 필지 합병의 대상이 되는 토지

하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있는 경우

1. 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 도시계획시설이 결정·고시된 경우 그 결정·고시가 있는 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 개발행위 허가를 받은 경우 그 허가받은 부분의 토지
5. 건축법에 따라 사용승인을 신청하는 때에 필지를 분할 것을 조건으로 하여 건축허가를 하는 경우 그 분필대상이 되는 부분의 토지

 **관련법규** 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조(정의) 「건축법」 제2조(정의), 제40조(대지의 안전 등), 제44조(대지와 도로의 관계), 제57조(대지의 분할 제한)
「건축법 시행령」 제28조(대지와 도로의 관계), 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한)

 **관련용어** 대, 필지, 택지, 건폐율, 용적률, 합병

정의 「건축법」에 의한 도로란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로나 예정 도로를 말한다.



용어설명

「건축법」에서는 건축물의 출입을 위해, 건축물의 건축 시 당해 대지의 2m 이상이 도로에 접하도록 규정하고 있다(연면적의 합계가 2천㎡ 이상인 건축물의 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상 접해야 함). 단, 자동차전용도로는 제외하며 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우나 건축물의 주변에 광장·공원·유원지 기타 관계 법령에 의하여 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없다고 허가권자가 인정한 공지가 있는 경우는 예외이다.

또한 도로중심선으로부터 정의되는 건축선에 대한 규정 등과 같이, 「건축법」에서는 도로를 기준으로 하는 규정들이 다수 존재하며 이러한 규정을 명확히 적용하기 위해 따로 도로를 정의하고 있다.

이러한 「건축법」에 의한 도로라 함은 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로(‘지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로’의 경우에는 「건축법 시행령」으로 정하는 구조와 너비기준을 만족하는 도로)로서 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·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로

공고한 도로를 도로의 정의에 포함함으로써, 지적도 상에 도로로 표기되어 있지 않으나 오랫동안 통행로로 이용되어온 사실상의 도로인 현황도로에 대해 「건축법」에서 규정하는 요건을 충족하는 경우에는 도로로 인정 하여 건축허가를 할 수 있도록 하고 있다.

또한 '지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로'의 경우에는 다음과 같이 「건축법」에 의한 도로로 인정되기 위해 필요한 구조와 너비기준을 따로 규정하고 있다.

1. 지형적 조건으로 차량통행을 위한 도로의 설치가 곤란하다고 인정하여 시장·군수·구청장이 그 위치를 지정·공고하는 구간안의 너비 3m이상인 도로 (길이가 10m미만인 막다른 도로인 경우에는 너비 2m이상)
2. 제1호에 해당하지 아니하는 막다른 도로로서 당해도로의 너비가 그 길이에 따라 각각 다음 표에 정하는 기준이상인 도로

막다른 도로의 길이	도로의 너비
10m미만	2m
10m이상 35m미만	3m
35m이상	6m(도시지역이 아닌 읍·면지역에서는 4m)

📖 **관련법규** 「건축법」 제2조(정의)

📖 **관련용어** 도로[도시계획시설], 건축선, 현황도로

정 의 「도로법」에 따른 도로란 차도, 보도(歩道), 자전거도로, 측도(側道), 터널, 교량, 육교 등 시설로 구성된 것을 말한다.



용어설명

「도로법」에 의한 도로의 종류는 다음과 같고, 그 등급은 열거한 순위에 따른다.

1. **고속국도** : 자동차교통망의 중추부분을 이루는 중요한 도시를 연결하는 자동차전용의 고속교통을 위한 도로로서 고속국도 노선 지정령에 의하여 노선이 지정된 것을 말한다. 고속국도에 관하여는 노선의 지정, 구조관리, 보전 등에 대하여 필요한 사항을 「고속국도법」에서 정한다.
2. **일반국도** : 중요 도시, 지정항만, 중요 비행장, 국가산업단지 등을 연결하며 고속국도와 함께 국가 기간도로망을 이루는 도로로 「도로법 시행령」에서 노선이 지정된 것을 말한다.
3. **특별시도·광역시도** : 특별시 또는 광역시 구역에 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로로서 특별시장 또는 광역시장이 그 노선을 인정한 다음의 도로를 말한다.
 - 가. 자동차 전용도로
 - 나. 간선 또는 보조간선 기능 등을 수행하는 도로
 - 다. 도시의 주요 지역 간이나 인근 도시와 주요 지방 간 연결하는 도로
 - 라. 기타 도시의 기능 유지를 위하여 특히 중요한 도로
4. **지방도** : 지방의 간선도로망을 이루는 다음의 어느 하나에 해당하는 도로로서 관할 도지사 또는 특별자치도지사가 그 노선을 인정한 것을 말한다.
 - 가. 도청 소재지에서 시청 또는 군청 소재지에 이르는 도로
 - 나. 시청 또는 군청 소재지를 서로 연결하는 도로
 - 다. 도(道) 또는 특별자치도에 있는 비행장·항만·역 또는 이들과 밀접한 관계가 있는 비행장·항만·역을 서로 연결하는 도로
 - 라. 도 또는 특별자치도에 있는 비행장·항만 또는 역에서 이들과 밀접한 관계가 있는 고속국도·국도 또는 지방도를 연결하는 도로
 - 마. 기타 지방의 개발을 위하여 특히 중요한 도로

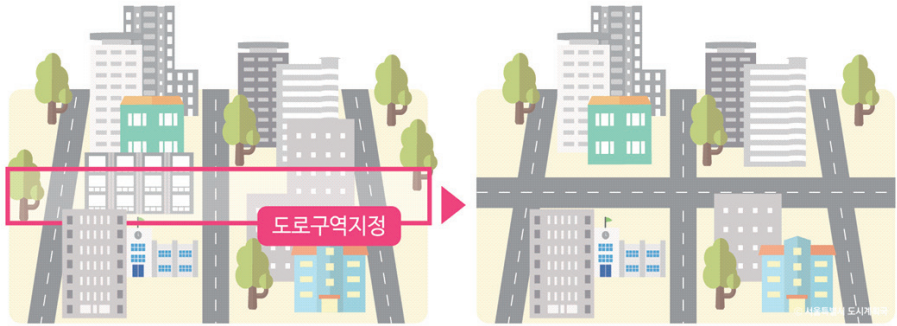
-
5. **시도(市道)** : 시 또는 행정시에 있는 도로로서 관할 시장(행정시의 경우에는 특별자치도지사를 말한다)이 그 노선을 인정한 것을 말한다.
 6. **군도(郡道)** : 군(郡)에 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로로서 관할 군수가 그 노선을 인정한 것을 말한다.
 - 가. 군청 소재지에서 읍사무소 또는 면사무소 소재지에 이르는 도로
 - 나. 읍사무소 또는 면사무소 소재지 상호 간을 연결하는 도로
 - 다. 제1호와 제2호에 따른 도로 외의 도로로서 군의 개발을 위하여 특히 중요한 도로
 7. **구도(區道)** : 특별시나 광역시 구역에 있는 도로 중 특별시도와 광역시도를 제외한 구(자치구를 말한다) 안에서 동(洞) 사이를 연결하는 도로로서 관할 구청장이 그 노선을 인정한 것을 말한다.

📌 **관련법규** 「도로법」 제2조(정의), 제10조(도로의 종류와 등급)

📌 **관련용어** 고속국도, 일반국도, 특별시도·광역시도, 지방도, 시도, 군도, 구도, 도로[건축법]

정의

도로를 구성하는 일단의 토지로서 도로관리청이 기반시설 또는 도시계획시설인 도로를 설치·관리하기 위해서 지정하는 구역이다.



용어설명

공공의 복리 또는 도로구역으로 지정된 지역의 도로공사 시행을 위해 필요한 경우에는 구역 내 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건이나 그 토지·건축물 또는 물건에 관한 소유권 등의 권리를 관리청이 수용하거나 사용할 수 있다.

입체적도로구역이란 도로관리청이 도로구역을 결정·변경하는 경우에 그 도로가 있는 지역의 적정하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위해 필요하다고 인정되는 경우 지상이나 지하공간에 대해 상하 범위를 정하여 관리하는 구역이다.

고가도로나 지하도로 등을 설치하기 위해 도로구역을 지정하는 경우 해당 토지소유자와 협의를 통해 토지·건축물 또는 물건에 대한 구분지상권을 설정하여 지상 또는 지하의 일정구역을 입체적도로구역으로 정함으로써 지상 또는 지하에 도로를 건설하고 토지소유자 등은 입체적 도로구역의 위 또는 아래에 건축물 등을 지어 토지를 효율적으로 이용할 수 있게 된다.

도로보전입체구역이란 관리청이 도로구역을 입체적도로구역으로 정한 경우 그 도로의 구조를 보전하거나 교통의 위험을 방지하기 위하여 필요하다고 인정하면 그 도로에 상하의 범위를 정하여 도로 보호를 위한 구역으로 지정한 것으로 도로구역에 대한 접도구역(接道區域)의 지정과 유사한 성격을 지닌다.

도로보전입체구역은 해당 도로의 구조를 보전하거나 교통의 위험을 방지하기 위하여 필요한 최소한도의 범위로 한정하여 지정하여야 하며, 도로보전입체구역에 있는 시설 등의 소유자나 점유자는 그 시설 등으로 인하여 발생하는 도로구조나 교통안전에 대한 위험을 방지하기 위하여 접도구역과 같이 필요한 조치를 취하여야 한다.

도로

일반적으로 두 지점 간에 사람과 물자를 경제적으로 이동시키기 위하여 합리적으로 설치한 지상의 시설이라 할 수 있다.

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서는 폭 4m 이상으로서 일반의 교통에 공용되는 도로를 말하며, 보행자전용도로의 폭은 1.5m, 자전거전용도로의 폭은 1.5m(부득이하다고 인정되는 경우에는 1.2m)이상으로 정의하고 있다.


접도구역(接道區域)


도로구역의 도로 구조의 손괴방지, 미관 보존 또는 교통에 대한 위험을 방지하기 위하여 일반국도의 경우 도로경계선으로부터 5m 이내, 고속도로의 경우 20m 이내에서 접도구역(接道區域)을 지정할 수 있으며 접도구역 내에서는 규정에 따라 다음의 행위가 금지된다.

1. 토지의 형질을 변경하는 행위
2. 건축물이나 그 밖의 공작물을 신축·개축 또는 증축하는 행위

또한, 도로의 구조나 교통의 안전에 대한 위험을 예방하기 위하여 토지, 나무, 시설, 건축물, 그 밖의 공작물의 소유자나 점유자에게 다음의 조치를 하도록 할 수 있다.

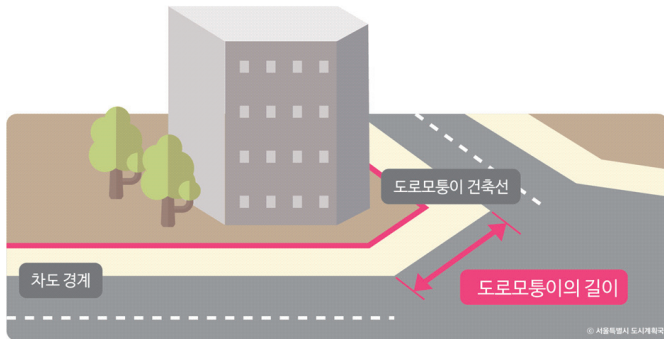
1. 시설 등이 시야에 장애를 주면 그 장애물을 제거할 것
2. 시설 등이 붕괴하여 도로에 위해(危害)를 끼치거나 끼칠 우려가 있으면 그 위해를 제거하고 필요하면 방지시설을 할 것
3. 도로에 토사 등이 쌓이거나 쌓일 우려가 있으면 그 토사 등을 제거하거나 방지시설을 할 것
4. 시설 등으로 도로 배수시설에 장애가 발생하거나 발생할 우려가 있으면 그 장애를 제거하거나 방지시설을 할 것

 **관련법규** 「도로법」 제2조(정의), 제25조(도로구역의 결정), 제28조(입체적 도로구역), 제45조(도로보전입체구역), 제46조(도로보전입체구역에서의 행위제한 등)

 **관련용어** 도로, 접도구역, 기반시설, 도시계획시설, 구분지상권

정의

도로의 교차지점에서의 교통을 원활히 하고 시야를 충분히 확보하기 위하여 필요한 경우 도로모퉁이의 길이를 일정 기준 이상으로 확보하는 것을 말한다.



용어설명

도시계획시설로서 도로를 결정하는 경우 도로모퉁이는 교차되는 도로의 교차각도와 폭원에 따라 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 [별표]에서 규정하는 기준길이 이상으로 설치해야 한다. 다만, 도로의 교차방식을 교통섬·변속차로 등을 설치하는 방식에 의하거나 로터리를 설치하는 방식에 의하는 경우에는 도로모퉁이의 길이를 당해 교차방식에 적합한 비율로 조정할 수 있다. 도로모퉁이 부분의 보도와 차도의 경계선은 원호(圓弧) 또는 복합곡선이 되도록 하고, 곡선반경은 다음을 따라야 한다. 만약 교차하는 도로의 기능별 분류가 서로 다른 때에는 교차지점의 곡선반경이 큰 도로의 기준을 적용하면 된다.

도로모퉁이의 건축선

「건축법」에 의해 너비 8m 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 의한 거리를 각각 후퇴한 2점을 연결한 선으로 한다.

도로의 교차각	당해 도로의 너비		교차되는 도로의 너비
	6이상 8미만	4이상 6미만	
90° 미만	4m	3m	6m이상 8m미만
	3m	2m	4m이상 6m미만
90° 이상 120° 미만	3m	2m	6m이상 8m미만
	2m	2m	4m이상 6m미만

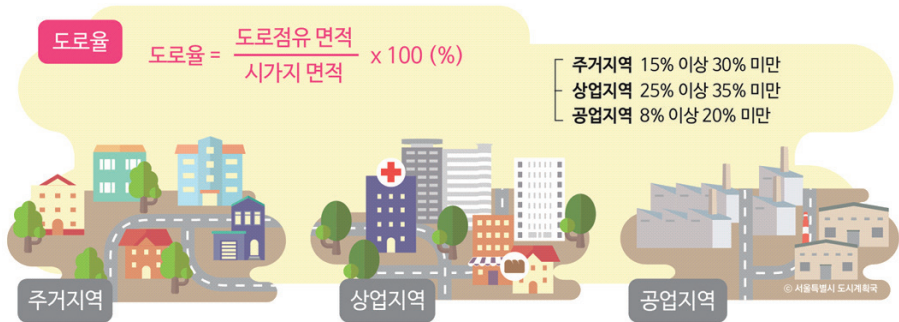
관련법규

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조(도로모퉁이의 길이 등), [별표] '도로모퉁이의 길이'

관련용어

도로모퉁이의 건축선, 가각전제, 도로

정 의 도로율은 도시의 기반시설 확충 수준을 평가하는 척도로, 일정지역 면적에 대한 도로의 점유면적 비율을 말한다.



용어설명

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서는 용도지역별 도로율 기준을 제시하고 있으며, 교통영향평가, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태 및 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)

도로밀도

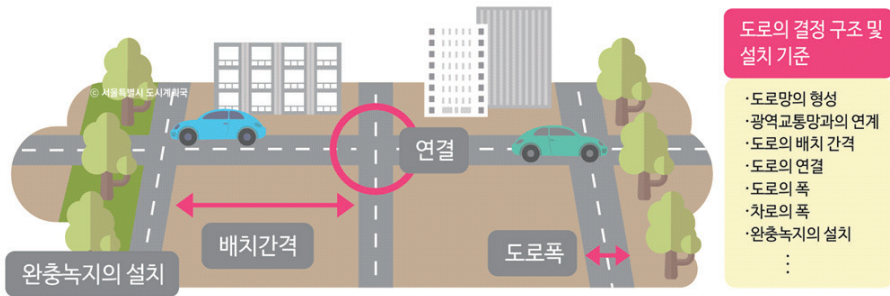
도로밀도는 해당 기준에 대한 도로면적 또는 도로연장을 의미하며 주로 국토면적에 대한 도로비, 구역면적 1km² 당 도로연장(km)을 의미한다. 도로밀도의 종류는 다음과 같다.

1. 인구에 대한 도로연장
2. 포장도로 연장비(延長比)
3. 국토면적에 대한 도로비(道路比)
4. 자동차 대수에 대한 도로용량
5. 구역면적 1km²당 도로연장
6. 구역면적 1km²당 포장도로 연장

관련법규 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제11조(용도지역별 도로율)

관련용어 도로밀도

정 의 도시계획시설로서의 도로를 결정하기 위한 결정기준, 구조기준, 설치기준을 말한다.



용어설명

도시계획시설로서의 도로를 결정하고 설치하기 위해서는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 정의된 기준을 따라야 하며, 도시계획시설로서 도로를 결정하기 위한 기준으로 당해 도로가 교통의 소통에 미치는 영향, 도로망의 형성, 광역 교통망과의 연계, 도로의 배치간격, 도로의 연결, 도로의 폭, 차로의 폭, 완충녹지의 설치, 도로 설치의 단계 등을 정의하고 있다.

도로의 배치간격은 시·군의 규모, 지형조건, 토지이용계획, 인구밀도 등을 감안하여 다음의 기준을 적용해야 한다.

1. 주간선도로와 주간선도로의 배치간격 : 1000m 내외
2. 주간선도로와 보조간선도로의 배치간격 : 500m 내외
3. 보조간선도로와 집산도로의 배치간격 : 250m 내외
4. 국지도로간의 배치간격 : 가구의 짧은 변 사이는 90m 내지 150m 내외, 가구의 긴 변 사이는 25m 내지 60m 내외

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 도시계획시설로서 도로의 구조 및 설치에 관한 일반적 기준은 다음과 같다.

1. 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역에는 녹지·우량농지·산림의 훼손과 생태계 파괴를 최소화하기 위하여 환경친화적으로 설치하고, 향후 시·군의 개발여건을 고려할 것
2. 보행자의 안전과 교통소통을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 지하 또는 고가로 할 것
3. 주간선도로 및 자동차전용도로를 설치하는 경우에는 그 기능이 제대로 발휘될 수 있도록 교차방식을 입체교차방식으로 하고, 일정한 진·출입로 외의 지점에서는 자동차가 당해 도로에 진출입하지 못하도록 할 것

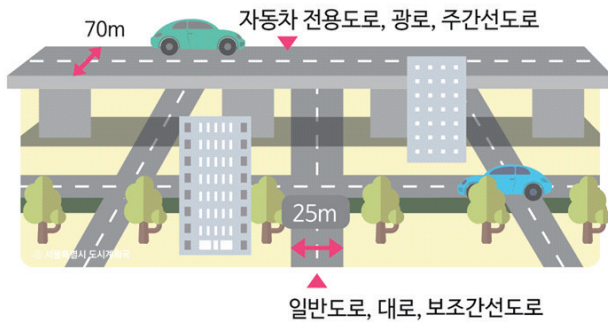
4. 일반도로 및 보행자우선도로는 보행자의 안전하고 쾌적한 이용을 보장하기 위하여 조도, 소음, 진동, 매연 및 분진 등의 환경기준을 충족하여야 하며, 화장실·공중전화·우편함·긴의자·녹지·휴식공간 등 보행자의 편의를 위한 시설을 적정한 위치에 설치하여 쾌적한 보행공간을 조성할 것
5. 도로의 배수시설에는 노면의 배수에 지장을 주지 아니하는 범위 안에서 빗물이 땅속에 스며들게 유도하고 노면에서 유출되는 빗물을 최소화하기 위한 빗물관리시설 설치를 고려할 것
6. 도로의 조명시설의 구조 및 설치에 관하여는 「산업표준화법」의 규정에 의한 한국산업규격의 도로조명기준에 의할 것
7. 재해취약지역에는 도로 설치를 가급적 억제하고 부득이 설치하는 경우에는 재해발생 가능성을 충분히 고려하여 설치할 것
8. 도로 설치로 인하여 노면의 빗물이 인근 저지대 주거지 등으로 들어가지 아니하도록 할 것

이외의 도로 및 부대시설의 구조·설치에 관하여 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에서 규정된 것을 제외하고는 「도로의 구조·시설기준에 관한 규칙」이 정하는 바를 따라야 하며, 지형여건 등으로 불가피한 경우 집산도로·국지도로 및 특수도로의 구조 및 설치기준은 도로교통 안전에 지장이 없는 범위 안에서 실시계획 인가권자에게 소속된 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있도록 하고 있다.

- 📌 **관련법규** 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제10조(도로의 일반적 결정기준), 제11조(용도지역별 도로율), 제12조(도로의 구조 및 설치에 관한 일반적 기준)
- 📌 **관련용어** 도로, 도시계획시설, 교통시설, 도로의 구분, 도로율

정의

도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 중 교통시설의 하나로서 도시계획시설로 결정 시 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 ‘사용 및 형태별’, ‘규모별’, ‘기능별’로 구분된다.



도로의 구분

- **사용·형태의 분류**
일반도로, 자동차 전용도로, 보행자 전용도로, 지하도로, 자전거 전용도로, 고가도로
- **규모별 분류**
광로 > 대로 > 중로 > 소로
- **기능별 분류**
주간선도로, 보조간선도로, 집산도로, 국지도로, 특수도로

용어설명

도로를 ‘사용 및 형태별’, ‘규모별’, ‘기능별’로 분류하면 다음과 같다.

1. 사용 및 형태별 구분

구분	설명
일반도로	폭 4m 이상의 도로로서 통상의 교통소통을 위하여 설치되는 도로
자동차 전용도로	특별시·광역시·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 부족하다고 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 포함한다). 다만, 입체교차를 목적으로 지하에 도로를 설치하는 경우를 제외한다.

2. 규모별 구분

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

3. 기능별 구분

구분	설명
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

📌 관련법규

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의)

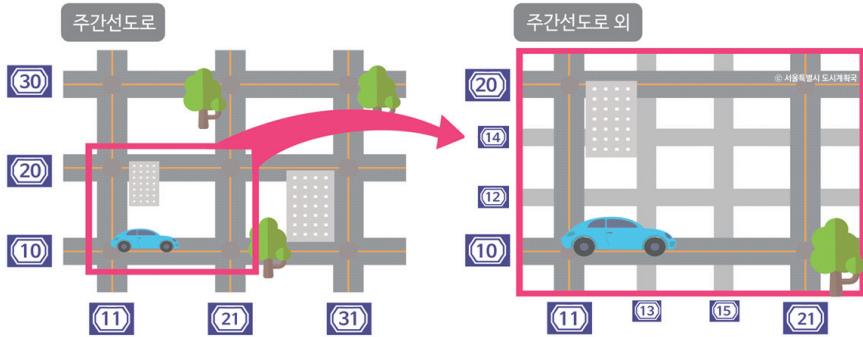
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조(기반시설)

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조(도로의 구분)

📌 관련용어

일반도로, 자동차전용도로, 보행자전용도로, 보행자우선도로, 자전거전용도로, 고가도로, 지하도로, 광로, 대로, 중로, 소로, 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로, 국지도로, 특수도로, 도시계획시설, 기반시설

정의 도시계획시설 도로를 도시관리계획으로 결정할 때, 도로의 고유한 번호로서 노선과 노선번호를 부여해야 한다.



용어설명

도로의 노선은 당해 도로의 폭·선형 등 도로의 구조적 특성, 도로의 연결상태, 교통체계 등을 고려하여 원칙적으로 기점 및 종점이 연속되도록 정하여야 하며, 노선번호는 도로의 기능에 따라 주간선도로·보조간선도로·집산도로 및 국지도로로 구분하여 체계적으로 부여하여야 한다. 다만, 「도로법」에 의한 고속국도·일반국도 및 국가지원지방도의 경우에는 「도로법」이 정하는 바에 의한다.

노선번호는 시·군의 규모, 도로망의 형태 및 교통상의 기능 등을 고려하여 순차적으로 부여하며, 새로운 노선의 신설에 대비하여 결번을 둘 수 있다.

도시계획시설로서 도로의 노선번호를 부여하는 원칙은 다음과 같다.

1. 주간선도로
 - 가. 노선의 대체적인 방향이 남북방향인 것에 대하여는 서쪽에 있는 노선부터 홀수의 노선번호를 순차적으로 부여
 - 나. 노선의 대체적인 방향이 동서방향인 것에 대하여는 남쪽에 있는 노선부터 짝수의 노선번호를 순차적으로 부여 (다만, 주간선도로망이 방사형인 경우에는 북쪽에 있는 노선부터 시계방향으로 일련번호를 부여)
2. 주간선도로 외 도로
3. 가까이 있는 주간선도로의 시점 쪽에 있는 노선부터 당해 주간선도로의 노선번호 다음에 일련번호를 덧붙인 노선번호를 순차적으로 부여

📌 **관련법규** 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제13조(노선 및 노선번호)

📌 **관련용어** 주간선도로, 보조간선도로, 고속국도, 일반국도, 집산도로

정 의 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 수립된 장기(10년) 도시계획을 말한다.



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

「도시 및 주거환경정비법」에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다.

기본계획 수립 시 정비사업의 기본방향 및 계획기간, 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황, 주거지관리계획, 토지이용계획, 정비기반시설계획, 공동이용시설설치계획, 교통계획, 환경계획, 세입자에 대한 주거안정대책 등이 포함되어야 하며, 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다. 이 기본계획의 적합한 범위 내에서 정비사업이 추진된다.

정비사업이란 법규의 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음의 사업을 말한다.

1. **주거환경개선사업** : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
2. **주택재개발사업** : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

3. **주택재건축사업** : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
4. **도시환경정비사업** : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
5. **주거환경관리사업** : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
6. **가로주택정비사업** : 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

정비구역의 지정을 위해서 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 정비계획을 수립하여 주민설명회, 공람, 지방의회 의견청취 후 특별시장·광역시장에게 신청하여야 한다.

정비계획

정비구역의 지정을 위해 정비사업의 명칭, 정비구역 및 면적, 도시·군계획시설의 설치, 공동이용시설의 설치, 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 사항, 사업시행 예정시기, 세입자 주거대책 등을 포함하여 수립한 계획을 말한다.

정비기반시설

주민의 생활에 필요한 시설로서 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설을 말한다. 또한 주거환경개선사업을 위하여 정비구역안에 설치하는 시설로서 사업시행계획서에 당해 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 관리하는 것으로 포함된 것을 말한다.

공동이용시설

주민이 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도, 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설, 주민운동시설·도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설, 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을 환경개선을 위해 필요한 시설 등을 말한다.

관련법규

「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)
 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제8조(기본계획의 내용)
 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」

관련용어

정비사업, 도시환경정비사업, 주거환경정비사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업, 정비계획, 정비기반시설, 공동이용시설, 노후·불량건축물, 도시기본계획, 도시관리계획

부 록

1. 국토공간계획의 체계 “도시계획”

정 의 계획적인 도시개발이 필요한 지역에 도시개발구역을 지정할 수 있으며, 도시개발 구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.



용어설명




단일목적의 택지조성을 위한 일단의 주택지조성사업, 공업용지조성사업, 대지조성사업과 「토지구획정리사업법」에 의한 토지구획정리사업의 상호간 조성목적의 중복 및 시행 절차의 미비 등의 문제를 해결하기 위해 2000년 7월 「도시계획법」의 전면개정과 함께 「도시계획법」상 도시개발사업부문(주택지조성사업, 공업용지조성사업, 대지조성사업)과 「토지구획정리사업법」을 통합하여 「도시개발법」이 제정되었다.

도시개발사업은 이러한 「도시개발법」에 따라 시행자가 도시개발구역의 토지 등을 수용, 사용, 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있다. 도시개발사업을 촉진하고 도시계획시설사업의 설치지원 등을 위해 지방자치단체는 일반회계 전입금, 정부보조금, 도시개발채권 발행 자금, 시·도에 귀속되는 과밀부담금 일부 등의 재원으로 도시개발특별 회계를 설치할 수 있다. 도시개발사업 시행에 드는 비용은 규정에 따라 일부를 국고에서 보조하거나 융자할 수 있으며 시행자가 행정청일 경우 전액을 보조하거나 융자할 수 있다.

도시개발구역의 지정가능 대상지역 및 규모기준

1. 도시지역 안
 - 가. 주거지역 및 상업지역 : 10,000㎡ 이상
 - 나. 공업지역 : 30,000㎡ 이상
 - 다. 자연녹지지역 : 10,000㎡ 이상
 - 라. 생산녹지지역 : 10,000㎡ 이상 (생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 30/100 이하인 경우)
2. 도시지역 외의 지역은 300,000㎡ 이상(공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 도시개발법 시행령 제2조 제3항 각호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 100,000㎡ 이상)

3. 광역도시계획 또는 도시기본계획에 의하여 개발이 가능한 용도로 지정 자연녹지지역, 생산녹지지역 및 도시지역 외의 지역에 한하여 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 지정가능
4. 광역도시계획 및 도시기본계획이 수립되지 아니한 지역의 경우에는 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 지정가능
5. 지정권자가 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정하는 다음의 경우에는 규모 제한을 적용하지 않고 지정가능
 - 가. 취락지구 또는 개발진흥지구로 지정된 지역
 - 나. 지구단위계획구역으로 지정된 지역
 - 다. 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하고자 하는 지역(자연환경보전지역은 제외)

-  **관련법규** 「도시개발법」 제2조(정의), 제22조(토지등의 수용 또는 사용), 제59조(보조 또는 용자)
-  **관련용어** 토지 등의 수용 및 사용, 택지개발사업, 도시계획사업, 환지
-  **부 록** 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 '도시개발사업계획'

정 의 도시생활에 필요한 교통, 주택, 위생, 행정부분에 대하여 주민의 복리를 증진시키고 공공의 안정을 유지하도록 능률적, 효과적으로 배치하기 위한 도시관리계획을 시행하기 위한 사업을 말한다.



용어설명 일반적으로 도시계획사업이란 도시관리계획을 시행하기 위한 사업을 의미하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 도시계획사업을 다음의 사업으로 정의하고 있다.

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

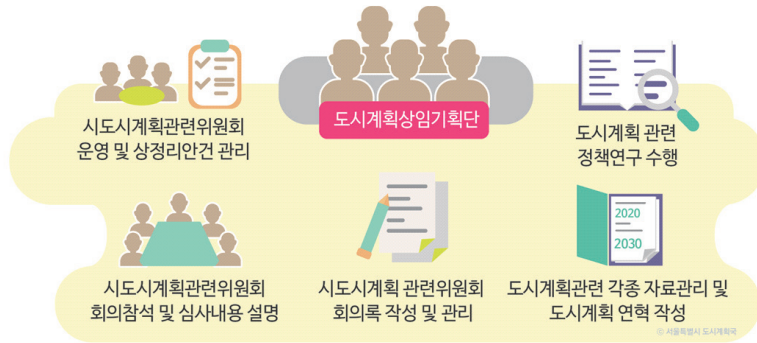
이러한 도시계획사업은 도시관리계획의 변경을 수반하게 되며 따라서 계획수립, 주민 의견청취 및 관계 위원회 심의 등의 규정된 절차를 거쳐 도시계획시설부지 지정고시, 도시개발구역 지정고시, 정비구역 지정고시 등의 도시관리계획 결정고시 이후에 사업을 시행할 수 있다.

건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 등 개발행위에 대한 허가를 할 때에는 해당 지역 안에서 시행되는 도시계획사업시행자의 의견을 참고하여 도시계획사업 시행에 지장이 없는 지를 판단하여 허가하여야 한다.

- 관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제58조(개발행위허가의 기준 등)
- 관련용어** 도시관리계획, 도시개발사업, 정비사업
- 부 록** 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등

정의

도시기본계획 및 도시관리계획에 대한 검토와 도시계획관련위원회 관련 조사·연구 등을 위하여 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 전문위원 등으로 구성된 조직이다.



용어설명

도시계획상임기획단의 구성 및 운영에 관한 사항은 지방자치단체의 조례로 정하며, 「서울특별시 도시계획조례」에 따른 도시계획상임기획단의 기능은 다음과 같다.

1. 시장이 입안한 도시기본계획 또는 도시관리계획에 대한 검토
2. 시장이 의뢰하는 도시계획에 관한 기획·지도 및 조사·연구
3. 시도시계획위원회 및 서울특별시 도시재정비위원회에서 요구하는 사항에 대한 조사연구
4. 그 밖의 도시계획에 대한 심사 및 자문

「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」에 따른 도시계획상임기획단의 세부기능은 다음과 같다.

1. 시도시계획위원회 운영 및 상정안건의 관리
2. 시도시계획위원회 회의록 작성 및 관리
3. 도시계획 관련 각종 자료 관리 및 도시계획 연혁 작성
4. 도시계획 관련 정책과제의 연구 수행
5. 시도시계획위원회 회의참석 및 안건 심사내용 설명
6. 그 밖에 시도시계획위원회 위원장이 지시하는 사항

📖 관련법규

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조(지방도시계획위원회), 제116조(도시·군계획상임기획단)
「서울특별시 도시계획조례」 제2절 도시계획상임기획단

👥 관련용어

도시기본계획, 도시관리계획, 도시계획위원회, 도시건축공동위원회, 도시재정비위원회

정의

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설을 도시관리계획으로 결정하여 설치하는 시설로서, 도로 등과 같이 반드시 도시관리계획으로 결정하여 설치하는 경우와 체육시설 등과 같이 도시관리계획으로 결정하지 않고도 설치하는 경우로 구분된다.



용어설명

기반시설이 단순한 시설 자체를 의미한다면 도시계획시설은 그 기반시설의 설치가 도시관리계획의 규정된 절차를 통해 계획으로 결정되어 법적인 의미를 지니게 되었다는 것을 의미하며, 세부적인 도시계획시설의 결정은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙을 반드시 준수해야 한다.

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

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

다음 각 호의 시설에 대하여 도시계획시설 결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정하여야 한다.

1. 항만
2. 공항
3. 유원지
4. 유통업무설비
5. 학교(제88조제3호에 따른 학교로 한정한다)
6. 운동장
7. 문화시설(제96조제7호 및 제8호에 따른 문화시설로 한정한다)

관련법규

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

관련용어

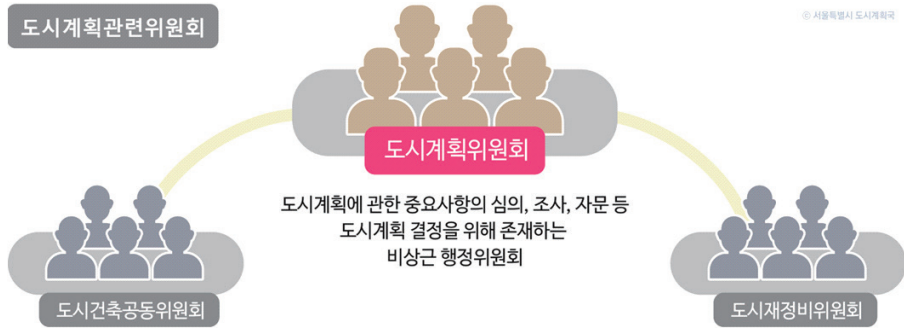
기반시설, 지구단위계획, 공공시설

부 록

2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 '기반시설계획'

정의

도시기본계획 수립 및 도시관리계획 결정 등 도시계획과 관련된 사항을 심의 또는 자문하는 의사결정기구이다.



용어설명

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

중앙도시계획위원회 심의 및 수행 업무는 다음과 같다.

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

지방도시계획위원회 심의 및 자문 사항은 다음과 같다.



1. 시·도지사가 결정하는 도시·군관리계획의 심의 등 시·도지사의 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 시·도 도시계획위원회의 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.

도시건축공동위원회

지구단위계획구역 결정하기 위해 도시계획위원회와 건축위원회가 공동으로 심의 또는 자문하는 의사결정기구로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 근거한다.

도시재정비위원회

재정비촉진지구 및 재정비촉진계획에 관한 자문 및 심의를 담당하는 의사결정 기구로서, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 근거한다.

-  **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조(중앙도시계획위원회), 제113조(지방도시계획위원회)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제110조(지방도시계획위원회의 업무)
-  **관련용어** 도시건축공동위원회, 도시재정비위원회, 도시기본계획, 도시관리계획, 도시계획상임기획단

정의

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획시설 중 공원의 하나로 도시지역 안에서 도시자연경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여하기 위하여 도시관리계획으로 결정된 공원을 말한다.



용어설명

일반적으로 공원은 공중의 보건·휴양·위락을 위하여 설치된 녹지공간이라고 할 수 있으며 우리나라의 공원은 법적 근거에 따라 크게 자연공원과 도시공원으로 구분된다. 전국적 수준의 광역공원인 자연공원(군립·도립·국립공원)은 「자연공원법」에서 규정하고 있으며, 도시계획구역 내부의 도시공원의 경우에는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 따로 규정하고 있다.

도시공원은 그 기능 및 목적에 따라 다음과 같이 세분하고 그 설치 및 규모에 대한 기준은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 [별표 3]에서 정하고 있다.

1. **생활권공원** : 도시생활권의 기반공원 성격으로 설치·관리되는 다음 각목의 공원
 - 가. 소공원 : 소규모 토지를 이용하여 도시민의 휴식 및 정서함양을 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
2. **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 하천·호수가 등 수변공간을 활용하여 도시민의 여가·휴식을 목적으로 설치하는 공원

- 라. 묘지공원 : 묘지이용자에게 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. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 공원

특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 쾌적한 도시환경의 조성을 위하여 도시공원 또는 녹지의 확보기준에 의해 도시공원 또는 녹지를 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 또는 대지조성사업계획
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지개발사업의 시행을 위한 개발계획
5. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발계획
6. 「유통산업발전법」에 의한 공동집배송센터의 사업계획
7. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의한 지역종합개발계획
8. 다른 법률에 의하여 제1호 내지 제7호의 개발계획의 수립 또는 승인을 얻은 것으로 보는 사업 중 주거·상업·공업용을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획
9. 그 밖의 개발계획으로서 다른 법률에 따라 주거·상업 또는 공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획

🔍 관련법규 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조(정의), 제15조(도시공원의 세분 및 규모)
 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제3조(공원시설의 종류), [별표 1] '공원시설의 종류', [별표 2] '개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준'

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

정의

특별시·광역시·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보통신·보건·후생·안보·문화 등에 관한 일련의 계획이다.



용어설명

도시관리계획은 시·군의 제반기능이 조화를 이루고 주민이 편안하고 안전하게 생활할 수 있도록 하면서 당해 시·군의 지속가능한 발전을 도모하기 위하여 수립하는 법정계획이고 광역도시계획 및 도시기본계획에서 제시된 시·군의 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·시기화조정구역·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·시장 또는 군수가 관할구역에 대하여 입안하며 특수한 경우에는 국토교통부장관이 직접 입안할 수 있다. 더불어 지역주민은 입안권자에게 직접 도시관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여 규정된 범위 내의 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있으며 입안된 도시관리계획은 주민·지방의회 의견청취 및 관계기관 협의, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정된다.

도시관리계획은 광역도시계획·도시기본계획 등 상위계획에 부합되어야 하며 상위계획의 내용을 구체화하여 실현이 가능하도록 수립하여야 한다. 또한 수립 후 5년마다 관할 구역의 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), 제26조(도시·군관리계획 입안의 제안), 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취), 제30조(도시·군관리계획의 결정)
「도시군관리계획 수립지침」
- ▶ **관련용어** 도시기본계획, 용도지역, 용도지구, 용도구역, 개발제한구역, 기반시설, 도시개발사업, 지구단위계획, 입지규제최소구역
- ▶ **부 록** 1. 국토공간계획의 체계 “도시계획”

정의

특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시관리계획의 수립 지침이 되는 계획이다.



용어설명

도시기본계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 법정 계획으로서 계획내용이 물리적 측면뿐만 아니라 인구·산업·사회·재정 등 사회경제적 측면, 자연환경·보건·방재 등 환경적 측면까지 포괄하는 종합계획으로 상위계획인 국토종합계획·광역도시계획의 내용을 수용하여 도시가 지향하여야 할 바람직한 미래상을 제시하고 장기적인 발전방향을 제시하는 계획이다.

즉, 도시기본계획은 시·군 행정의 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, 시장, 군수(광역시 안에 있는 군은 제외)가 관할 구역에 대해 계획수립시점으로부터 20년을 기준으로 수립하고, 연도의 끝자리는 0년 또는 5년으로 해야 한다.(서울시의 경우 『2030 서울도시기본계획』을 수립)

도시기본계획은 다음에 대한 부문별 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 및 안전에 관한 사항

9. 공간구조 및 경관에 관한 사항의 단계별 추진에 관한 사항


10. 그 밖에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제15조에서 정하는 사항


특별시·광역시의 경우 도시기본계획의 수립절차는 1. 도시기본계획(안) 수립, 2. 공청회 개최(주민 및 관계전문가 등), 3. 의견청취(시의회 등), 4. 관계 행정기관의 장(국토교통부장관 포함) 협의 및 국토계획평가, 5. 지방도시계획위원회 심의, 6. 시·도지사 승인, 7. 도시기본계획 공고(일반인에게 열람)에 따라 결정된다.

특별시·광역시장·시장 또는 군수는 5년마다 관할구역의 도시기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 이를 정비하여야 한다.

도시기본계획의 수립기준

1. 특별시·광역시·시 또는 군의 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 토지이용·교통·환경 등에 관한 종합계획이 되도록 할 것
2. 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립하도록 할 것
3. 도시기본계획을 정비할 때에는 종전의 도시기본계획의 내용 중 수정이 필요한 부분만을 발췌하여 보완함으로써 계획의 연속성이 유지되도록 할 것
4. 도시와 농어촌 및 산촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 지역별로 계획의 상세정도를 다르게 하되, 기반시설의 배치계획, 토지용도 등은 도시와 농어촌 및 산촌지역이 서로 연계되도록 할 것
5. 부문별 계획은 도시기본계획의 방향에 부합하고 도시기본계획의 목표를 달성할 수 있는 방안을 제시함으로써 도시기본계획의 통일성과 일관성을 유지하도록 할 것
6. 도시지역 등에 위치한 개발 가능 토지는 단계별로 시차를 두어 개발되도록 할 것
7. 녹지축·생태계·산림·경관 등 양호한 자연환경과 우량농지, 보전목적의 용도지역 등을 충분히 고려하여 수립하도록 할 것
8. 경관에 관한 사항에 대하여는 필요한 경우에는 도시기본계획도서의 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), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제15조(도시·군기본계획의 내용) 「도시군기본계획수립지침」

 **관련용어** 국토종합계획, 광역도시계획, 도시관리계획

 **부 록** 1. 국토공간계획의 체계 “도시계획”

정의

연담화란 중심도시의 팽창과 시가지의 확산으로 인하여 주변 중소도시의 시가지와 서로 달라붙어 거대도시가 형성되는 현상을 의미한다.



용어설명

도시연담화는 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 교통적체 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(metropolis), 메갈로폴리스(megalopolis), 메트로폴리탄(metropolitan)

정의

도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있는 경우 설정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도구역의 하나이다.



용어설명

도시자연공원구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할, 축목의 별채, 물건의 적치 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획사업을 시행 할 수 없고 법률에 규정된 행위의 경우에 한해 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받아 시행할 수 있다.

또한 도시자연공원구역의 보호, 훼손된 도시자연의 회복, 도시자연공원구역을 이용하는 자의 안전과 그 밖에 공익상 필요하다고 인정하는 경우에는 도시자연공원구역 중 특정한 지역을 지정하여 일정한 기간 그 지역에 사람의 출입 또는 차량의 통행을 제한하거나 금지할 수 도 있다.

도시자연공원구역으로 지정된 지역에서는 각종 개발이 제한되므로 주민이 집단적으로 거주하는 지역은 취락지구로 지정하여 일부 개발을 허용하고 있으며, 도시자연공원구역의 지정으로 인해 토지를 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저하게 감소된 토지 또는 당해 토지의 사용 및 수익이 사실상 불가능한 토지(매수대상토지) 소유자의 재산권 보장을 위해서 토지소유자가 해당 도시자연공원구역을 관할하는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 토지매수를 청구할 수 있도록 하고 있다.

📌 **관련법규**

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제33조(도시자연공원구역의 출입 제한 등), 제38조의2(도시자연공원구역의 지정)

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제26조(도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준), 제28조(취락지구에 대한 특례), 제29조(토지매수의 청구)

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 제25조(도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준)

📌 **관련용어**

용도구역, 도시공원, 공원녹지, 토지 형질변경, 도시계획사업, 취락지구

정의

인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.



용어설명

도시재생은 도시커뮤니티 유지 및 활성화 과정적 활동으로써 이해관계자간의 합의형성 등 의사결정시스템을 중시하며, 기존 거주자의 지속적인 생활여건 확보의 물리적인 측면, 사회·문화적 기능회복의 사회적 측면, 도시경제 회복의 경제적 측면을 동시에 고려하는 통합적 접근방식의 정비 개념이다.

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

도시재생전략계획

국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부 지역, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 계획을 말한다.

도시재생활성화계획

도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을 말한다.

📌 **관련법규** 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조(정의)

📌 **관련용어** 도시재생전략계획, 도시재생활성화계획, 젠트리피케이션

정의

인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역의 대분류 중 하나이다.



용어설명

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** : 거주자의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
2. **상업지역** : 상업 그 밖의 업무의 편익증진을 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

2015년 말 기준 도시지역의 면적은 약 17,614km²로 우리나라 전체면적(약 106,102km²)의 16.6%를 차지하고 있고, 도시화의 진전에 따라 지속적으로 증가되는 추세이다.

서울시의 경우 2015년 기준으로 행정구역전체가 용도지역상 도시지역이고 세부적으로는 주거지역 53.8%, 상업지역 4.2%, 공업지역 3.3%, 녹지지역이 38.7%로 구성되어 있다.

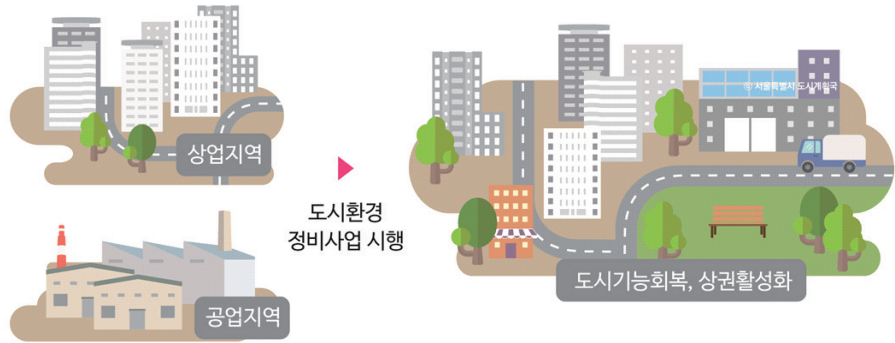
관련법규

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제7조(용도지역별 관리 의무), 제36조(용도지역의 지정)

관련용어

용도지역, 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역

정 의 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 하나이다.



용어설명

도시환경정비사업은 구 「도시재개발법」에 의해 도심재개발사업과 공장재개발사업으로 추진되었으나, 2003년 「도시 및 주거환경정비법」으로 통합되면서 정비사업의 한 종류로 정의되고 있다.

노후·불량 건축물을 대상으로 하는 점은 주택재개발·재건축사업과 동일하나 대상지역이 상업지역과 공업지역 위주라는 점과 사업목적이 도심기능 회복과 상권 활성화를 위한 도시환경 개선이라는 점에서 차이가 있다.

도시환경정비사업의 시행방법에는 정비구역 안에서 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법 또는 환지로 공급하는 방법이 있으며, 사업의 시행은 조합 또는 토지등 소유자나 조합 또는 토지등 소유자가 조합원 또는 토지등 소유자의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사 등, 「한국토지공사법」에 의한 한국토지공사(공장이 포함된 구역에서의 도시환경정비사업의 경우를 제외한다), 건설업자, 등록사업자 또는 규정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 시행한다.

관련법규 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 제6조(정비사업의 시행방법)

관련용어 도시·주거환경정비기본계획, 정비사업, 가로주택정비사업, 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업

부 록 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 '정비계획'

정 의 두 세대가 마당은 공동으로 사용하고 건물은 하나의 매스를 이루어 건축되는 단독 주택을 말한다.



용어설명

땅콩집은 공동으로 토지를 매입하기 때문에 저렴한 가격으로 단독주택을 지을 수 있고, 공사기간도 매우 짧아 공사비용을 절약할 수 있어 경제적이다. 실제로 땅콩집이 동일 면적의 아파트 구입비용보다 약 20% 정도 저렴하다.

창문 크기를 줄이고 친환경적인 단열처리로 아파트와 비교하여 난방비가 적게 들며, 마당과 2층 규모의 주택, 다락방까지 갖추고 있어 공간 활용도 효율적이다. 단, 두 주택이 붙어있는 형태로 인해 일조권, 사생활 침해 등 문제가 단점이 될 수 있다.

관련용어 단독주택, 필지, 맞벽건축

정의 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 대수선(大修繕) 또는 일부 증축(增築)하는 행위를 말한다.



용어설명

리모델링 제도는 기존건축물의 노후화 억제 및 기능개선을 촉진하기 위해 2001년 「건축법」 개정으로 도입된 제도이다. 해당 법에서는 15년 이상 경과된 건축물에 대하여 증·개축 등의 리모델링을 실시하는 경우에는 건폐율·높이제한 등의 건축 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있다.

리모델링의 완화여부 및 적용범위를 결정하는 경우에는 다음의 기준을 준수해야 한다.

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

「건축법 시행규칙」에서 정하는 증축의 규모 및 범위는 다음과 같다.

1. 증축의 규모

- 가. 연면적의 증가는 건축위원회의 심의에서 정한 범위 이내일 것. 이 경우 공동주택이 아닌 건축물의 경우에는 기존건축물의 연면적 합계의 10분의 1 이내로 정하여야 한다. 다만, 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역은 기존 건축물의 연면적 합계의 10분의 3의 범위에서 정하여야 한다.
- 나. 건축물의 층수 및 높이의 증가는 건축위원회의 심의에서 정한 범위 이내일 것.
- 다. 「주택법」 제16조에 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 세대내의 노대·화장실·창고 및 거실
- 3) 「주택법」에 의한 부대시설
- 4) 「주택법」에 의한 복리시설
- 5) 기존 공동주택의 높이·층수 또는 층별 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


리모델링이 쉬운 구조

리모델링이 쉬운 구조의 공동주택의 건축을 촉진하기 위하여 공동주택을 ‘리모델링이 쉬운 구조’로 하여 건축허가를 신청하면 용적률과 높이제한을 100분의 120의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. (건축조례에 의해 비율을 강화하여 적용할 수도 있다.)

건축법 시행령에서는 리모델링이 쉬운 구조를 다음과 같이 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

 **관련법규** 「건축법」 제2조(정의), 제8조(리모델링에 대비한 특례 등)
「건축법 시행령」 제6조의5(리모델링이 쉬운 구조 등)
「건축법 시행규칙」

 **관련용어** 리모델링이 쉬운 구조, 증축, 대수선

정의

도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 대지경계선으로부터 50센티미터 이내로 건축하는 경우를 말한다.



용어설명

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

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

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

맞벽건축에 대한 구체적인 건축기준은 건축조례로 정하고 있다. 「서울시 건축조례」에 의한 맞벽건축 기준은 다음과 같다.(단, 지구단위계획구역의 경우에는 당해 계획구역에서 정한 건축기준에 의함)

1. 건축물의 용도 : 아파트가 아닐 것
2. 건축물의 수 : 2동 이하로 할 것
3. 건축물의 층수 : 맞벽 되는 부분의 층수가 5층 이하로 할 것

관련법규

건축법 제59조(맞벽 건축과 연결복도), 「건축법 시행령」 제81조(맞벽건축 및 연결복도)

관련용어

건축선, 대지

정의 도시계획사업의 시행으로 재산권 침해가 발생하는 경우 해당 재산을 매수하도록 매수의무자에게 청구할 수 있는 권리를 말한다.



용어설명

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·시장 또는 군수나 당해 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 건설 또는 관리·운영
3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 : 토지 소유자의 도시계획시설 부지에 대한 매수청구권, 토지거래의 불허가 처분을 받은 자에 대한 매수청구권
4. 도시 및 주거환경정비법 : 정비기반시설의 설치를 위하여 토지나 건축물을 수용당한 자에 대한 매수청구권
5. 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 : 도시자연공원구역의 지정으로 재산권의 침해가 발생하는 경우에 대한 매수청구권

가령 도시관리계획 결정으로 지정된 도시계획시설부지의 경우 그 고시일로부터 10년 이내에 도시계획시설사업이 시행되지 않으면 부지의 토지 중 지목이 대인 토지(당해 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함)의 소유자는 규정에 따라 특별시장·광역시장·시장 또는 군수 등의 매수의무자에게 당해 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), 제123조(불허가처분을 받은 토지에 관한 매수 청구), 「도시 및 주거환경정비법」 제64조(정비기반시설의 설치 등), 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제29조(토지매수의 청구)

📌 관련용어

도시계획사업, 도시계획시설, 도시자연공원구역, 도시관리계획

정의

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



용어설명

문화산업의 지원 및 육성에 필요한 사항을 정하여 문화산업 발전의 기반을 조성하고 경쟁력을 강화하기 위해 1999년 「문화산업진흥기본법」이 제정되었는데, 이 법에 의해 국가 또는 지방자치단체는 문화산업 관련기술의 연구 및 문화상품 개발·제작과 전문인력 양성 등을 통하여 문화산업을 효율적으로 진흥하기 위하여 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 면제와 해외시장 진출을 위한 지원 등 각종 혜택이 주어진다.

문화산업

문화상품의 기획·개발·제작·생산·유통·소비 등과 이에 관련된 서비스를 행하는 산업

문화상품

예술성·창의성·오락성·여가성·대중성이 체화되어 경제적 부가가치를 창출하는 유·무형의 재화와 서비스 및 이들의 복합체

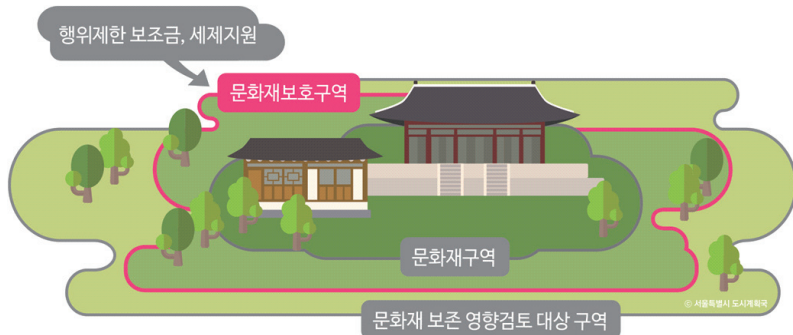
산업단지

공장·지식산업관련시설·문화산업관련시설·정보통신산업관련시설 등과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원시설 및 이들 시설의 기능제고를 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광시설 등을 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단의 토지

🔗 **관련법규** 「문화산업진흥 기본법」 제2조(정의)

🔍 **관련용어** 문화산업, 문화상품, 산업단지

정 의 국보 및 보물, 사적, 명승, 천연기념물 등 문화재 보호를 위하여 지정하는 구역으로서 해당 지정문화재의 점유 면적을 제외한다.



용어설명 문화재보호구역을 지정할 수 있는 문화재의 세분은 다음과 같다.

1. **지정문화재** : 국가지정문화재구역, 시도지정문화재구역, 문화재자료구역
2. **등록문화재** : 등록문화재구역
3. **가지정문화재** : 가지정문화재구역

문화재청장 또는 시도지사가 문화재보호구역을 지정하거나 조정할 때에는 해당문화재의 보존가치와 보호구역의 지정이 재산권 행사에 미치는 영향, 보호구역의 주변환경을 고려하여 그 지정 및 조정의 적정성을 검토하여야 한다.

문화재보호구역의 지정을 통한 토지이용제한 등에 관한 세부사항은 시도 문화재조례로 정하고 있으며, 건설공사로 인하여 문화재가 훼손, 멸실 또는 수몰될 우려가 있거나 그 밖에 문화재 주변의 경관 보호를 위하여 필요한 때에는 행정기관은 추가로 문화재구역의 경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 경계)로부터 500미터 내 현상 변경허가 대상구역(시도 문화재보호조례에 의한 문화재보존영향검토대상구역)을 지정할 수 있다.

이 경우 건설공사의 시행자는 경비를 부담하여 필요한 조치를 하여야 하며 행정기관은 공사에 대한 인·허가 이전에 해당 건설공사의 시행이 문화재보존에 영향을 미치는지 여부를 검토하여야 한다.

문화재

인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적·세계적 유산으로서 역사적·예술적·학술적·경관적 가치가 큰 다음을 말한다.

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** : 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 포함한다), 식물(그 자생지를 포함한다), 광물, 동굴, 지질, 생물학적 생성물 및 특별한 자연현상으로서 역사적·경관적 또는 학술적 가치가 큰 것
4. **민속문화재** : 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속이나 관습과 이에 사용되는 의복, 기구, 가옥 등으로서 국민생활의 변화를 이해하는 데 반드시 필요한 것

지정문화재


1. **국가지정문화재** : 보물 및 국보, 사적 명승 천연기념물, 중요민속자료에 대해 문화재청장이 지정한 문화재
2. **시·도지정문화재** : 국가지정문화재로 지정되지 아니한 문화재 중 보존가치가 있다고 인정되는 것을 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사가 지정한 문화재
3. **문화재자료** : 국가지정문화재나 시·도지정문화재에 따라 지정되지 아니한 문화재 중 향토문화보존상 필요하다고 인정하는 것을 시·도지사가 지정한 문화재


등록문화재

문화재청장이 문화재위원회의 심의를 거쳐 지정문화재가 아닌 문화재 중에서 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것을 등록한 문화재.

가지정문화재

문화재위원회의 심의를 거칠 시간적 여유가 없이 긴급한 보존이 필요한 것을 중요문화재로 임시로 지정한 것

 **관련법규** 「문화재보호법」 제2조(정의), 제27조(보호물 또는 보호구역의 지정)
「문화재보호법 시행령」 제13조(보호물 또는 보호구역의 지정기준)

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

정의 문화시설과 문화업종의 육성, 특성화된 문화예술 활동의 활성화 또는 문화자원과 문화적 특성 보존을 위하여 「지역문화진흥법」에 따라 지정된 지구를 말한다.



용어설명

「지역문화진흥법」에 따르면 시·도지사는 해당 지방자치단체 조례를 통해 다음에 해당하는 지역을 문화지구로 지정하여 역사문화자원을 관리·보호하고 문화환경 조성을 도모할 수 있도록 하고 있다.

1. 문화시설과 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역
2. 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지는 지역
3. 그 밖에 국민의 문화적 삶의 질을 향상시키기 위한 문화환경 조성이 특히 필요한 지역

시장·군수·구청장이 관할 구역 내 문화지구를 지정하고자 할 때에는 규정에 따라 문화지구관리계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 하며 문화지구관리계획에는 그 문화지구에 설치 또는 운영을 권장하는 문화시설 등의 종류가 분명히 드러나야 한다.

문화지구로 지정된 지역에서는 설치 또는 운영을 권장하는 문화시설 등에 대해서는 조세와 부담금이 감면되며, 다음의 영업 또는 시설에 대해서는 그 설치를 금지·제한할 수 있다.

1. 「사행행위 등 규제 및 처벌특례법」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

서울시의 경우 「서울특별시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례」를 제정하여 문화지구 지정·운영 등의 세부사항을 규정하고 있으며, 대학로문화지구, 인사동문화지구 등이 지정·운영되고 있다.

☞ 사행행위영업

1. **복권발행업** : 특정한 표찰(컴퓨터프로그램 등 정보처리능력을 가진 장치에 의한 전자적 형태를 포함한다)을 이용하여 다수인으로부터 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 재물등을 모아 그 설문에 대한 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 등에 의한 영업

- 📌 **관련법규** 「지역문화진흥법」 제2조(정의), 제18조(문화지구의 지정·관리)
「지역문화진흥법 시행령」 제16조(문화지구의 지정), 제18조(문화지구 제한 업종)
「서울특별시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례」
- 📌 **관련용어** 사행행위영업

정 의 물류단지시설과 지원시설을 집단적으로 설치·육성하기 위하여 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 의해 지정·개발하는 일단의 토지를 말한다.



물류단지 시설과 지원시설을 종합적으로 조성

용어설명

물류시설을 합리적으로 배치하고 물류시설 용지를 원활히 공급하기 위해 1995년 「유통단지개발 촉진법」이 제정되었다. 이후 물류시설의 보다 효율적인 확충·운영을 위해 2007년 전면 개정이 이루어지면서 「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.

물류단지는 국토교통부 장관이 주민 및 관계 전문가의 의견을 반영하여 지정하게 되며, 이때에는 국토종합계획에 적합한지의 여부와 다음의 사항을 검토하여 적정입지를 선정한다.

1. 사업대상 토지의 가격수준
2. 도로, 철도, 항만, 공항, 운하 등 수송체계에 따른 접근성
3. 용수, 상·하수도, 통신, 에너지, 하·폐수처리시설 등 기반시설 확보의 용이성
4. 토지이용관련법령이나 광역도시계획·도시기본계획 등 토지이용계획 등에 따른 토지이용의 제한 여부
5. 물류권역 및 거점 안의 물동량 추이
6. 기존의 물류단지시설 또는 설치 중이거나 계획된 물류단지시설과의 사업의 중복추진 여부
7. 배후 도시의 여건
8. 자연환경·생활환경 및 하류지역의 용수사용 등에 대한 영향검토
9. 국토종합계획, 국가물류기본계획, 광역권개발계획 등 관련 계획과의 연계성 여부
10. 물류단지의 집단화 가능성 및 물류단지시설 간 서로 유기적인 기능의 발휘 여부
11. 물류단지의 경제성 및 지역경제에의 파급효과
12. 관계 행정기관 및 지역 주민의 의견


물류단지 내에서 물류개발사업을 시행하는 경우에는 비용일부의 용자·보조와 기반시설의 우선설치 등의 지원을 국가 또는 지방자치단체로부터 받을 수 있다.

물류단지시설

화물의 운송·집화·하역·분류·포장·가공·조립·통관·보관·판매·정보처리 등을 위하여 물류단지 안에 설치되는 시설을 말한다.

지원시설

물류단지시설의 운영을 효율적으로 지원하기 위하여 물류단지 안에 설치되는 시설을 말한다.

 **관련법규** 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조(정의)

 **관련용어** 물류단지시설, 지원시설, 유통·공급시설

정의

도시의 양호한 미관을 보호하고 형성하기 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나이다.



용어설명

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 지정 목적에 따라 미관지구를 세분하고 있으며 지방자치단체의 도시계획조례를 통해 추가로 세분하여 지정할 수 있도록 하고 있다.

「서울특별시 도시계획조례」에 의한 미관지구의 세분은 다음과 같다.

1. **중심지미관지구** : 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구
2. **역사문화미관지구** : 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구
3. **일반미관지구** : 중심지미관지구 및 역사문화미관지구 외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구
4. **조망가로미관지구** : 도시이미지 및 주변자연경관의 조망확보와 가로공간의 개방감 등 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구

미관지구안에서는 해당 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지를 위해 도시계획조례에서 제한하는 용도의 건축물은 건축할 수 없다(단, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 예외적으로 인정된 경우를 제외한다).

또한 해당 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위 안에서 도시계획조례를 통해 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등을 규정하고 있다.

서울시는 도시계획조례를 통해 이러한 미관지구의 용도제한 건축제한 높이제한 등을 규정하고 있으며 높이제한의 경우는 다음과 같다.


1. 역사문화미관지구 4층 이하, 조망가로미관지구 6층 이하
2. 조례에 규정된 특별한 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 역사문화미관지구는 6층 이하, 조망가로미관지구는 8층 이하로 완화하여 적용할 수 있다.
3. 시장이 미관지구의 가로경관 조성을 위하여 건축물의 최고·최저 높이를 따로 정하여 지정·공고한 구역 안에서는 이 규정에 불구하고 그 지정·공고한 높이기준에 적합하게 건축하여야 한다.

미관지구에서 건축할 수 없는 건축물

미관지구 안에서는 「건축법 시행령」 [별표 1]에 정의된 다음의 건축물을 건축할 수 없다.

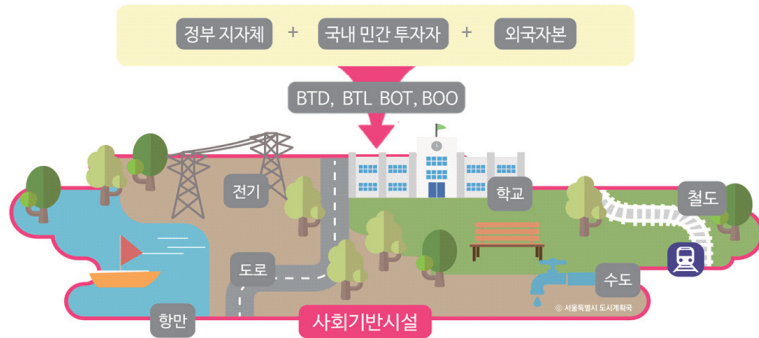
1. 제2종근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
2. 의료시설 중 정신병원과 격리병원 (개정 2006.11.20)
3. 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
4. 공장
5. 창고시설
6. 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소
7. 자동차관련시설(주차장은 제외한다)
8. 동물 및 식물관련시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장
9. 자원순환관련시설
10. 교정 및 군사시설 중 다음 각목의 건축소
 - 가. 교정시설
 - 나. 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생·교육 및 보전 등의 용도에 쓰이는 시설
 - 다. 소년원 및 소년분류심사원
11. 묘지관련시설
12. 위락시설 (미관지구 중 역사문화미관지구·조망가로미관지구에만 건축제한 해당)

이러한 규정에도 불구하고 지정된 건축선으로부터 너비 2m 이상의 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 건축물을 건축할 수 있다.

 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조(용도지구의 지정)

 **관련용어** 용도지구, 중심지미관지구, 역사문화미관지구, 일반미관지구, 조망가로미관지구

정의 민간이 투자하여 법에 규정된 방식으로 사회기반시설을 건설하는 사업을 말한다.



용어설명

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

이 법에서 정의된 민간투자사업은 규정에 의한 민간제안사업 또는 민간투자시설사업 기본계획에 따라 사업시행자가 시행하는 사회기반시설사업을 말한다.

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 당해 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 일정기간동안 소유권이 인정되며 그 기간의 만료 시 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식
4. **BOO(Build-Own-Operate) 방식** : 사회기반시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 당해 시설의 소유권이 인정되는 방식
5. 민간부문이 사업을 제안하거나 변경제안을 하는 경우 당해 사업의 추진을 위하여 위의 4가지 이외의 방식을 제시하여 주무관청이 타당하다고 인정하여 채택한 방식

📖 사회기반시설

각종 생산활동의 기반이 되는 시설, 당해 시설의 효용을 증진시키거나 이용자의 편의를 도모하는 시설 및 국민생활의 편의를 증진시키는 시설이다.

🔍 **관련법규** 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조(정의)

🗂️ **관련용어** 사회기반시설, 사회간접자본, BTO, BTL, BOT, BOO

정의

건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다.



용어설명

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

아파트의 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 하며, 간이화단의 설치 여부와 관계없이 발코니의 총면적에서 발코니 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입하게 된다.

발코니 총면적 = 외벽의 중심선으로부터 발코니 끝부분까지의 면적

산입하는 바닥면적 = (발코니 총면적) - (가장 긴 외벽에 접한 길이 X 1.5m)

베란다(Veranda)

일반적으로 베란다는 상층 면적이 하층 면적보다 적게 될 경우 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)

관련용어 베란다, 테라스, 바닥면적

정의

풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나이다.



용어설명

과거에는 상습 침수, 홍수, 산사태, 해일, 토사 또는 제방붕괴 등으로 인하여 재해가 생길 우려가 있는 경우, 「건축법」에 따라 시·도지사가 재해관리구역을 지정하여 관리하였다.

재해관리구역의 지정사례는 많지 않았으나, 2003년 제정된 「도시 및 주거환경정비법」에서는 재해관리구역으로 지정될 경우 재개발·재건축 추진위원회가 곧바로 구성될 수 있고 주택소유자는 조합원의 지위를 확보, 재개발·재건축을 추진할 수 있도록 규정함에 따라 재해관리구역의 지정이 활성화 되었다.

상습침수지역인 노원구 월계1동이 서울시 내에서 첫 번째 재해관리구역으로 지정된 이후 서울시는 구체적인 구역지정 절차와 기준을 마련하여 서울 시내 저지대 가운데 90년 이후 2번 이상 침수를 당한 주택 비율이 50%이상인 곳의 주택 소유자 80%이상 동의를 있으면 재해관리구역으로 지정해 줄 것을 신청할 수 있도록 한 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)

📍 **관련용어** 용도지구, 시가지방재지구, 자연방재지구, 방화지구

정의

화재의 위험을 예방하기 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나이다.



용어설명

방화지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 지정되는 용도지구의 하나로 시장이나 도로변의 건축물 밀집 지역에 주로 지정된다.

방화지구로 지정된 지역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」이 정하는 경우를 제외하고 건축물의 주요구조부 및 외벽을 내화구조로 건축해야 하고 간판·광고탑 등 규정된 공작물중 건축물의 지붕 위에 설치하거나 높이가 3m 이상인 경우 그 주요부를 불연재료 설치하여야 한다.

또한 방화지구안의 지붕·방화문 및 인접대지경계선에 접하는 외벽은 국토교통부 규칙이 정하는 구조 및 재료로 하여야 하며 이밖에도 「건축법」 및 「건축물의 피난·방화구조」 등의 기준에 관한 규칙」등에 의해 규제를 받게 된다.

📌 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)

「건축법」 제51조(방화지구 안의 건축물)

📖 **관련용어** 용도지구, 방재지구

정의 대중교통수단인 버스의 원활한 통행 위해 도로의 차로 중 버스만 이용할 수 있는 전용차로를 말한다.



용어설명

버스 전용차선제는 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 지정할 수 있도록 되어있으며, 버스전용차로를 통행할 수 있는 차의 종류에 대해서 '고속도로'와 '고속도로외의 도로'를 구분하여 제시하고 있다.

📖 교통운영체계관리

교통난 완화를 위해 교통수요와 공급을 조절해 기존 시설의 효율적 관리를 목적으로 하는 단기적·저투자의 교통개선 방안이다. 차량 보다는 승객의 효율적 수송에 중점을 두고 있으며 지역적·미시적 차원에서 개선방안이다. 대표적인 기법으로 일방통행제, 가변차선제, 버스전용차로제, 승용차 함께 타기(카풀), 혼잡통행료징수 등이 있다.

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

🔗 **관련용어** 교통운영체계관리

정의 도심에 직장을 갖고 있는 시민들의 주거지 역할을 위해 대도시의 주변에 주거기능 위주로 형성된 도시를 말한다.



용어설명

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

정의

문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나이다.



용어설명

보존지구는 보존 대상 및 지정목적에 따라 다음과 같이 세분된다.

1. **역사문화환경보존지구** : 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
2. **중요시설물보존지구** : 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
3. **생태계보존지구** : 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

보존지구 안에서는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 인정하여 지방자치단체의 도시계획위원회의 심의를 거친 경우 이외에는 도시계획조례에서 각 보존지구마다 허용한 건축물에 한해서만 건축할 수 있도록 엄격히 제한하고 있다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 각 보존지구에서 허용되는 건축물은 다음과 같다.

1. **역사문화환경보존지구** : 문화재보호법의 적용을 받는 문화재를 직접 관리·보호하기 위한 건축물과 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물로서 도시·군계획조례가 정하는 것
2. **중요시설물보존지구** : 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물로서 도시·군계획조례가 정하는 것
3. **생태계보존지구** : 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물로서 도시·군계획조례가 정하는 것

📌 관련법규

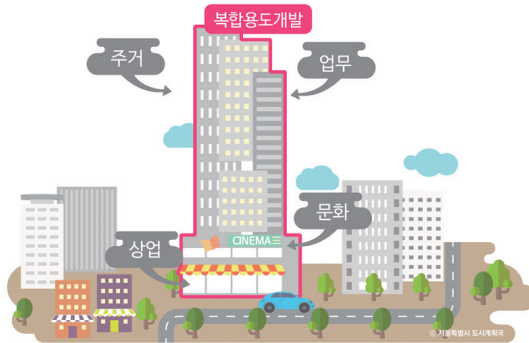
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조(용도지구의 지정)

🗨️ 관련용어

용도지구, 역사문화환경보존지구, 중요시설물보존지구, 생태계보존지구

정의

혼합적 토지이용의 개념에 근거하여 주거와 업무, 상업, 문화 등 상호보완이 가능한 용도를 서로 밀접한 관계를 가질 수 있도록 연계·개발하는 것을 말한다.



용어설명

과거에는 주거와 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 주요개념은 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·자연 환경이 잘 조화된 생활환경을 조성하며 미래지향적인 도시를 건설하는 전략이라고 할 수 있다.

이 같은 구상은 첨단기술에 입각한 산업 정책 전략인 동시에 지방의 자립적 발전 기반과 정주여건을 조성하려는 지역개발전략으로 미국의 실리콘 벨리, 프랑스의 소피안디폴리스, 대만의 신죽(新竹)과학산업공원, 한국의 대덕연구단지 등이 있다.

텔레포트(teleport)

텔레커뮤니케이션(telecommunication)과 포트(port)의 합성어에서 비롯된 것으로 통신위성 및 광케이블과의 접속을 통해 지상국의 각종 통신기능은 물론 오피스군, 오락시설, 쇼핑센터, 주택, 비행장, 신교통시스템 등 일정지역내의 정보통신서비스 이용자들에게 국내외의 각종 정보를 제공하는 정보화 사회의 필수적인 도시기반 시설을 갖춘 지역을 말한다.

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

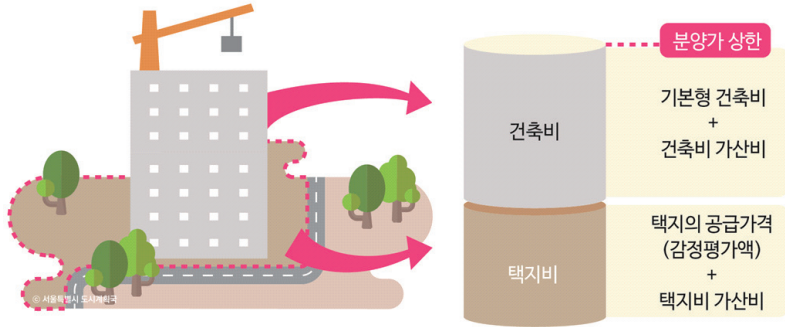
인텔리전트시티(intelligent city)

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, 시티오토메이션 정비, 고도 어메이티 확보를 4개의 축으로 하고 있으며, 일본의 경우 53개 지역이 인텔리전트시티 지역으로 지정되어 있다. 즉 정보로 무장한 도시를 가리킨다.

정의

분양가격을 합리적으로 결정하기 위해 택지비와 건축비에 업체들의 적정이윤을 보태어 분양가를 결정하는 제도를 말한다.



용어설명

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 실시되었으나 1999년 분양가 자율화 조치에 의해 사라졌고 이후 2005년 8·31 부동산 대책의 후속 조치로 판교신도시부터 다시 적용되었다. 본래 분양원가연동제는 공공택지를 공급받아 건설·공급하는 공동주택에 한해 실시되었으나 2007년 4월 「주택법」이 개정되어 분양가상한제로 바뀌어 적용되고 있다.

개정 시행되는 분양가상한제는 공공택지 건설·공급 공동주택 뿐 아니라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택에도 적용되며 분양가상한제가 적용되는 공동주택의 분양가는 「주택법」 및 「공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙」에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격의 이하로 공급해야 한다.

분양가상한제에 의한 분양가격의 산정식은 다음과 같다.

$$\text{분양가격} = \text{건축비(기본형건축비 및 건축비 가산비)} + \text{택지비(감정평가액 및 택지비 가산비)}$$

사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자 모집승인을 얻은 때에는 입주자 모집공고 안에 규정된 양식에 따라 분양가격을 공시해야 하며, 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택에 대해 시·도지사 등이 입주자모집승인을 하는 경우에도 따로 규정된 양식에 따라 분양가격을 공시해야 한다.

건축비

건축비는 기본형 건축비에 건축비 가산비용을 더하여 산정한다.

1. 기본형 건축비

기본형 건축비는 지상층 건축비와 지하층 건축비로 이루어지는데 국토교통부장관은 공동주택 건설공사비지수(주택건설에 투입되는 건설자재 등의 가격변동을 고려하여 산정한 지수로서 주택건축비의 등락을 나타냄)와 이를 반영한 기본형 건축비를 매년 3월 1일과 9월 1일을 기준으로 고시한다. 주택건설에 투입되는 주요 건설자재의 가격이 기본형 건축비를 고시한 후 3개월이 지난시점에 15% 이상 변동한 경우에는 해당 자재의 가격변동을 고려하여 공동주택 건설공사비지수와 이를 반영한 기본형 건축비를 조정하여 고시하여야 한다. 시장·군수·구청장은 해당 지역의 특성을 감안하여 95% 이상 105% 이하의 범위 내에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

2. 건축비 가산비용

건축비 가산비용은 「공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙」 [별표 1] '건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법'에 따른다.

택지비

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

1. 공공택지에서 주택을 공급하는 경우

해당 택지의 공급가격에 「공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙」이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액

2. 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 감정평가 가액에 「공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙」이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액

예외로 사업주체가 공공택지외의 택지에서 주택을 공급하여 분양가심사위원회의 심사를 거쳐 매입가격을 공시하는 경우에는 「주택법 시행령」에 규정된 범위 내에서 당해 매입가격을 택지비로 볼 수 있다. 단, 매입가격을 택지비로 보는 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용한다.

📌 **관련법규** 「주택법」 제38조의2(주택의 분양가격 제한 등)
「공동주택분양가격 산정 등에 관한 규칙」

📌 **관련용어** 분양가격, 건축비, 택지비

정의 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체를 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 생물서식지를 말한다.



용어설명

비오톱(biotope)이란 그리스어로 생명을 의미하는 비오스(bios)와 땅 또는 영역이라는 의미의 토포스(topos)가 결합된 용어로 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체, 즉 군집을 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 하나의 서식지를 말하며, 협의적으로는 도시개발과정에서 최소한의 자연 생태계를 유지할 수 있는 생물군집 서식지의 공간적 경계를 말한다.


도시지역의 생물군집의 종과 수가 급속히 줄어들게 되어 그 보존 및 복원의 시급성이 제기되자 도시관리의 방향도 보존 및 복원 위주로 전환되어 도시 내에 인간과 자연이 공존할 수 있는 환경을 만들하고자 각종 도시계획의 입안·결정시 도시생태 보전을 고려하도록 하고 있다. 이를 위해 도시전역에 대한 생태현황을 조사하고 이를 지도화하여 향후 도시계획 수립에 활용하고자 도시생태현황도(비오톱 지도)의 제작이 필요하게 되었다.


도시생태현황도를 활용할 경우 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 녹지 네트워크의 구축대안 제시가 가능하다. 더불어 생태계에 대한 진단이 포함되어 있으므로 물리적인 녹지 네트워크 구축과 훼손된 도시생태계에 대한 복원대책 등을 병행하여 계획할 수 있게 되었다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 도시관리계획의 입안을 위한 기초조사 시 환경성검토를 의무화하였고 서울시는 도시계획조례를 통해 도시생태현황조사 및 평가 및 도시생태현황도 제작 및 갱신에 대한 법적 근거를 마련하였다. 또한 서울시는 도시계획 환경성검토지침의 환경성 검토항목에 토양포장 및 비오톱변화를 포함하고 도시생태현황도의 활용을 규정하고 있다.

생태면적률(생태기반지표)

생태면적률은 일정 부지의 전체면적에서 자연순환기능을 가진 토양면적이 차지하는 비율로 정의된다. 또한 자연순환기능의 유형에 따라 가중치를 달리 적용하여 생태면적률을 산정하고 있다. 서울시에서는 생태면적률 산정 기준을 마련하여 자연지반 녹지 1.0, 옥상녹화 0.5, 부분포장 0.5, 벽면녹화 0.3, 전면투수포장 0.3, 틈새투수포장 0.2, 침투시설 연계면 0.2 등의 가중치를 적용하도록 하고 있다.

 **관련법규** 「서울특별시 도시계획조례」 [별표 1] '개발행위허가 기준'

 **관련용어** 생태면적률, 생태기반지표, 도시관리계획, 환경영향평가, 사전환경성검토

정의

군용항공기의 이착륙에 있어서의 안전비행을 위하여 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따라 국방부장관이 지정하는 구역을 말한다.



용어설명

「군사기지 및 군사시설 보호법」에서는 군용항공기의 안전한 이착륙을 위해서 국방부장관이 항공작전기지 주변의 일정구역을 비행안전구역으로 지정하여 구역 내의 안전비행 위해(危害)요소를 관리할 수 있게 하고 있다.

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.

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** : 전사·사변 또는 이에 준하는 비상시에 항공작전기지로 활용할 수 있는 비상활주로, 헬기예비작전기지 및 민간비행장

이러한 항공작전기지별로 제1구역(장애제거구역), 제2구역(접근경사표면), 제3구역(접근수평표면), 제4구역(전이표면), 제5구역(내부수평면), 제6구역(원추표면) 등이 각기 설정되며 세부 사항은 「군사기지 및 군사시설 보호법」 [별표]에 규정되어 있다.

누구든지 비행안전구역(예비항공작전기지 중 민간비행장의 비행안전구역을 제외한다) 안에서는 미리 관할부대장등의 허가를 받은 자 외에는 다음에 해당하는 행위가 금지된다.

1. 제1구역(장애제거구역)에서 군사시설(민간항공기의 항행을 지원하기 위한 항행안전시설을 포함한다)을 제외한 건축물의 건축, 공작물·식물이나 그 밖의 장애물의 설치·재배 또는 방지

2. 제2구역(접근경사표면)부터 제6구역(원추표면)까지에서 그 구역의 표면높이(이들의 투영면이 일치되는 부분에 관하여는 이들 중 가장 낮은 표면으로 한다) 이상인 건축물의 건축, 공작물·식물이나 그 밖의 장애물의 설치·재배 또는 방치
3. 군용항공기를 제외한 항공기의 비행안전구역 상공의 비행
4. 항공등화의 명료한 인지를 방해하거나 항공등화로 오인할 우려가 있는 유사등화의 설치
5. 비행장애를 일으킬 우려가 있는 연막·증기의 발산 또는 색채유리나 그 밖의 반사물체의 진열


또한 관할부대장등은 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 장애물 외의 건축물·공작물·식물 등으로서 항공기의 비행안전에 위해를 끼칠 우려가 있는 장애물에 대하여는 소유자 등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 소요비용을 지급하고 항공장애등 및 주간장애표지의 설치를 명할 수 있으며 항공장애등 및 주간장애표지의 설치명령을 받은 소유자 등이 이를 이행하지 아니하는 경우에는 이를 직접 설치할 수 있다.


표면높이

비행안전구역 안에서의 고도제한 높이로서 「군사기지 및 군사시설 보호법」 [별표 1]에 따라 산정되는 높이를 말한다.

최고장애물

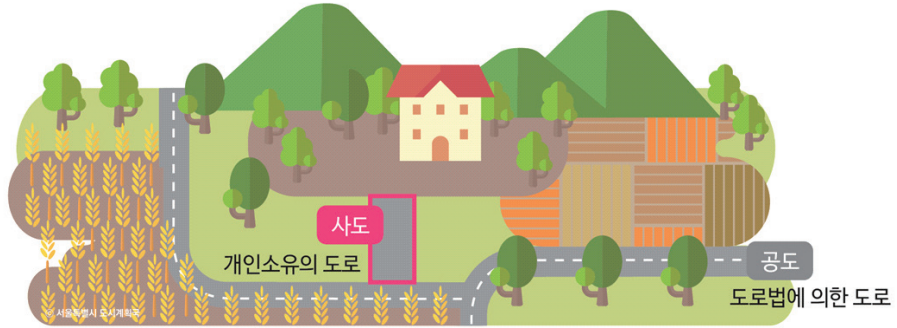
비행안전구역 안에서 각 구역의 표면높이를 초과하는 자연상태의 가장 높은 장애물로서 활주로를 중심으로 전·후·좌·우 지역별로 구분하여 관할부대장이 정하는 것을 말한다.

 **관련법규** 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조(정의), 제3조(보호구역등의 지정 원칙), 제10조(비행안전구역에서의 금지 또는 제한), 제11조(장애물 등에 대한 조치 등)

 **관련용어** 군사기지 및 군사시설 보호구역, 전술항공작전기지, 지원항공작전기지, 헬기전용작전기지, 예비항공작전기지, 표면높이, 최고장애물, 대공방어협조구역

정의

「사도법」에 의해 개인이 설치 소유하는 사설 도로를 말하며, 「도로법」 규정에 의한 도로나 「도로법」의 준용을 받는 도로가 아닌 것으로서 그 도로에 연결되는 도로를 말한다.



용어설명

사도를 개설, 개축, 증축 또는 변경 하고자 할 때에는 미리 관할시장 또는 군수, 구청장의 허가를 받아야 한다. 「사도법」에 의해 사도를 설치한 경우에는 사도의 효용을 증가시키기 위해 이에 접속되는 공도와 연결하는 구간의 설치·보수를 시장 또는 군수, 구청장에게 요구할 수 있고, 요구가 타당하다고 인정될 때에는 시장 또는 군수, 구청장은 사도의 폭원과 연장의 범위 안에서 조치해야 한다.

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 받은 경우에는 보기 쉬운 장소에 그 허가내용을 기재한 표지를 설치하여 이를 공시하여야 한다. 도지사·시장 또는 군수는 사도가 사도로서의 효용을 초과하여 공공교통상의 효용이 현저할 때에는 설치자의 신청에 의해 설치비와 관리비의 일부 또는 전부를 예산의 범위 안에서 보조할 수 있도록 하고 있다.

관련법규

「사도법」 제2조(정의), 「도로법」 제2조(정의), 제10조(도로의 종류와 등급)

관련용어

도로[도로법], 유료도로

104 사전협상제도

정의 저이용 대규모 유휴부지를 민간과 공공간 협력적 논의를 통해 도시계획 본래의 기능을 회복하고 도시의 건전한 발전을 도모하기 위해 운영되는 제도를 말한다.



용어설명 사전협상제도는 도시 개발사업의 공공성 증진, 저이용 토지의 효율적 활용을 위해 개발 잠재력이 있는 대규모 부지를 미리 정해진 원칙과 기준에 따른 협상을 통해 구체적인 개발계획을 확인 후 도시계획을 변경하는 서울시에서 마련하고 운영하는 제도이다.

사전협상부지 선정 기준은 다음과 같이 규정하고 있다.

1. 해당부지 면적이 1만㎡이상의 대규모 부지로 전략적 지역거점으로 개발하기 위해 도시관리계획의 변경(용도 및 도시계획시설 변경)이 필요한 경우
2. 서울시 정책에 부합하고 협상에 있어 그 시기가 적정한 경우(도시관리정책 부합 여부 및 협상 적시성 검토)
3. 해당 부지를 아우르는 지역단위 종합계획 수립이 필요치 않아 독립적으로 개발할 수 있는 경우
4. 현저한 사회적 편익을 기대할 수 있는 경우
 - 가. 고용증진, 산업육성, 경제성장
 - 나. 중심지 육성 또는 역세권 토지 고도이용
 - 다. 기능 상충 해소
 - 라. 시설도입, 개선 및 확장
 - 마. 기능을 상실한 도시계획시설 폐지(변경)에 따른 토지이용 합리화

📖 **관련법규** 「서울특별시 사전협상 운영지침」

📖 **관련용어** 도시관리계획

정의

생산활동과 소비활동을 직간접적으로 지원해 주는 자본의 하나로서, 도로·항만·공항·철도 등 교통시설과 전기·통신, 상하수도, 댐, 공업단지 등을 포함하고 범위를 더 넓히면 대기, 하천, 해수 등의 자연과 사법이나 교육 등의 사회제도까지를 포함한다.



용어설명

사회간접자본은 사회구성원 모두가 무상 또는 약간의 대가로 이용할 수 있으며, 국가의 생산활동·소비활동 등 일반적 경제활동의 기초가 되므로 재화·서비스 생산에 간접적으로 공헌하게 된다.

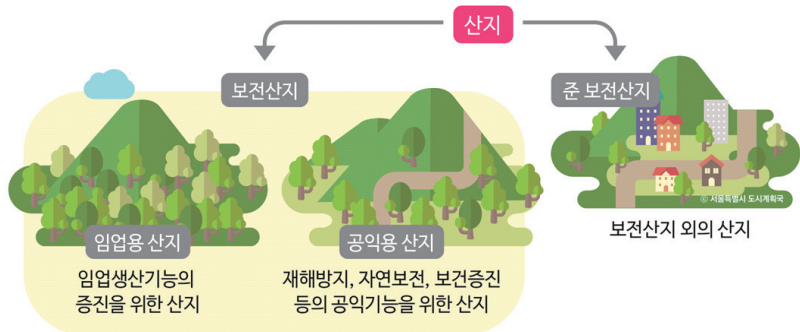
사회간접자본에 대한 투자는 규모가 크고, 투입된 자본의 회수에 오랜 기일이 소요되며, 그 효과가 사회전반에 미치게 되는 특징이 있어, 일반적으로 개인이나 사기업이 아닌 공공기관이나 정부의 주도에 의해 이루어지는 것이 통상적이었으나 최근에는 민간에 의한 투자도 활발히 이뤄지고 있다.

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'로 변경되었다.

📌 **관련법규** 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조(정의), 「사회기반시설에 대한 민간투자법 시행령」

📌 **관련용어** 사회기반시설, BTO, BTL, BOT, BOO

정의 산지란 입목(立木)·죽(竹) 등의 생육과 관련된 토지를 말하며, 산지의 관리를 위해 보전산지와 준보전산지로 구분한다.



용어설명 산지는 구체적으로 다음과 같은 토지를 말한다.

1. 입목(立木)·죽(竹)이 집단적으로 생육(生育)하고 있는 토지
2. 집단적으로 생육한 입목·죽이 일시 상실된 토지
3. 입목·죽의 집단적 생육에 사용하게 된 토지
4. 임도(林道), 작업로 등 산길
5. 가목부터 다목까지의 토지에 있는 암석지(巖石地) 및 소택지(沼澤地)

산지는 합리적인 보전과 이용을 위하여 다음과 같이 구분하며, 이러한 구분에 따라 전국의 산지에 대하여 지형도면에 그 구분을 명시한 산지구분도를 작성하게 되어있다.

산지의 구분		내용
보전산지	임업용산지	산림자원의 조성과 임업경쟁기반의 구축 등 임업생산 기능의 증진을 위하여 필요한 산지
	공익용산지	임업생산과 함께 재해 방지, 수원 보호, 자연생태계 보전, 자연경관 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, 산지일시사용 외의 용도로 사용하거나 이를 위하여 산지의 형질을 변경하는 것을 말한다.

관련법규 「산지관리법」 제2조(정의), 제4조(산지의 구분)

관련용어 보전산지, 임업용산지, 공익용산지, 준보전산지, 산지전용

정의

상수원이란 음용·공업용 등으로 제공하기 위하여 취수시설을 설치한 지역의 하천·호소·지하수 등을 지칭하며, 이러한 상수원의 확보와 수질의 보전을 위하여 「수도법」에 따라 지정된 구역을 말한다.



용어설명

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 대통령령으로 정하는 금지행위
3. 수영·목욕·세탁 또는 뱃놀이를 하는 행위
4. 행락·야영 또는 야외 취사행위
5. 어패류를 잡거나 양식하는 행위
6. 자동차를 세차하는 행위
7. 하천구역에 해당하는 지역에서 농작물을 경작하는 행위

또한 다음의 행위를 하려는 자는 경중에 따라 관할 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 상수원보호구역에서 농림·수산업 등에 종사하는 자에 대한 소득증대사업, 복지증진사업, 육영사업 등 지원사업 계획을 수립·시행할 수 있다.

📌 **관련법규**

「수도법」 제3조(정의), 제7조(상수원보호구역 지정 등), 「수도법 시행령」 제111조(상수원보호구역의 지정 등)

📌 **관련용어**

수산자원보호구역, 군사시설보호구역

정의 상업 그 밖의 업무의 편의증진을 위하여 필요한 지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역의 세분류 중 하나이다.



용어설명

상업지역은 도시의 경제권 및 생활권의 규모와 구조를 감안하고, 상업업무사회문화시설 등의 집적을 도모할 필요가 있는 토지이용공간으로 확보하며, 상업지역 입지는 도로, 철도와 같은 교통시설의 현황과 계획을 감안하여 지정한다.

상업지역은 도심기능 및 서비스 범위를 고려하여 다음과 같이 세분화하여 지정한다.

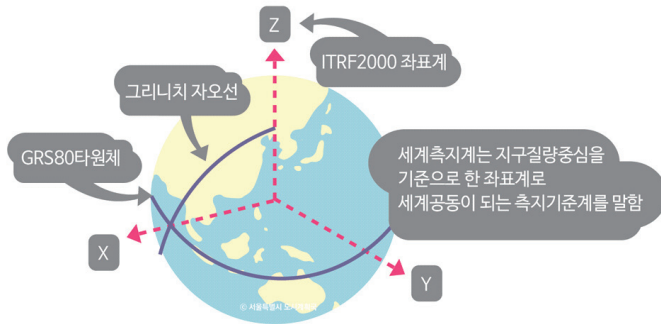
1. **중심상업지역** : 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역
2. **일반상업지역** : 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역
3. **근린상업지역** : 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역
4. **유통상업지역** : 도시내 또는 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

서울시의 경우 2015년 말의 기준으로 전체 도시계획구역 605.60km² 중 25.31km² (4.2%)가 상업지역으로 지정되어 있다.

관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제36조(용도지역의 지정)
「도시군관리계획수립지침」

관련용어 용도지역, 도시지역, 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역, 공업지역, 녹지지역, 주거지역

정의 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에서 정의된 지구를 편평한 회전타원체로 상정하여 실시하는 위치측정의 기준계이다.



용어설명

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.

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의해 정의된 세계측지계란 지구를 편평한 회전타원체로 상정하여 실시하는 위치측정의 기준이라고 정의되며 다음의 요건을 갖춰야 한다고 명시되어 있다.


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

측지계에는 구축하는 방법에 따라 국지(지역)좌표계와 지구중심좌표계로 구분한다. 국지좌표계는 나라마다 독자적으로 구축해온 측지계로 각 나라 안에서는 국지좌표계가 보다 합리적인 측정기준이 되나 그 지역을 벗어나는 경우에는 상당한 오차가 발생하게 된다. 이와 반대로 지구중심좌표계는 지구의 중심에 원점을 두고 전 세계적인 정확성을 고려한 좌표계로 세계 공통으로 사용되므로 세계측지계라고 불린다.

세계측지계는 그 구축방법에 따라 대표적으로 ITRF계, WGS계, PZ계의 3 종류 있다. ITRF계는 우리 나라를 비롯해 많은 국가가 육지부의 측지에서 기준좌표계로 사용하고 있고 WGS계는 미 국방성의 체계로서 주로 선박이 채용하고 있으며, PZ계는 러시아가 채용하고 있다.

우리나라의 경위도 원점과, 수준원점 (ITRF계의 GRS80 타원체 기준)

1. 대한민국경위도원점
 - 가. 지점
 - 경기도 수원시 영통구 월드컵로 92
 - 나. 수치
 - 경도 : 동경 127도03분14.8913초
 - 위도 : 북위 37도16분33.3659초
 - 원방위각 : 3도17분32.195초
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)
「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제7조(세계측지계 등)

정의

수도권에 과도하게 집중된 인구나 산업을 적정하게 배치하도록 유도하여 수도권권을 질서 있게 정비하고 균형 있게 발전시키기 위한 수도권 정비에 관한 종합적인 계획이다.



용어설명

수도권정비계획은 수도권의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획, 그 밖의 다른 법령에 따른 토지이용계획 또는 개발계획 등에 우선하며 중앙행정기관의 장이나 서울특별시·광역시·도지사 또는 시장·군수·자치구의 구청장 등 관계 행정기관의 장은 수도권정비계획에 맞지 아니하는 토지이용계획이나 개발계획 등을 수립·시행하여서는 아니 된다.

수도권정비계획은 중앙행정기관의 장과 서울특별시·광역시 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 교통 시설과 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 「수도권정비계획법 시행령」으로 정하는 수도권 정비에 관한 사항

수도권정비계획이 수립되면 중앙행정기관의 장 및 시·도지사는 수도권정비계획을 실행하기 위한 소관별 추진 계획을 수립하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

☞ 수도권 권역의 구분 및 범위

수도권정비계획에서 구분되는 권역은 다음과 같다.

1. **과밀억제권역** : 인구가 산업이 지나치게 집중되었거나 집중될 우려가 있어 이전하거나 정비할 필요가 있는 지역
2. **성장관리권역** : 과밀억제권역으로부터 이전하는 인구나 산업을 계획적으로 유지하고 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·의정부시·구리시·하남시·고양시·수원시·성남시·안양시·부천시·광명시·과천시·의왕시·군포시 전체지역 및 남양주시·시흥시 일부지역
성장관리권역	동두천시·안산시·오산시·평택시·파주시·연천군·포천시·양주시·김포시·화성시 전체지역 및 남양주시·용인시·안성시·시흥시·인천광역시 일부지역
자연보전권역	이천시·가평군·양평군·여주군·광주시 전체지역 및 용인시·안성시 일부 지역

☞ 수도권 권역별 행위제한

과밀억제권역 및 성장관리권역 에서는 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)
「수도권정비계획법 시행령」 제2조(수도권에 포함되는 서울특별시 주변 지역의 범위), 제9조(권역의 범위)
「수도권정비계획법 시행령」 [별표 1] ‘과밀억제권역·성장관리권역 및 자연보전권역의 범위’
- 🔗 **관련용어** 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역
- 📖 **부 록** 1. 국토공간계획의 체계 “국토 및 지역계획”

정의

수산자원을 보호·육성하기 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대해 설정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도구역의 하나이다.



용어설명

수산자원보호구역은 해양수산부장관이 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시관리계획으로 지정·변경하게 되며 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 용적률은 80%이하, 건폐율은 40%이하로 제한한다.

수산자원보호구역은 그 구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 관리해야하며, 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 중앙 행정기관의 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 대통령령으로 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

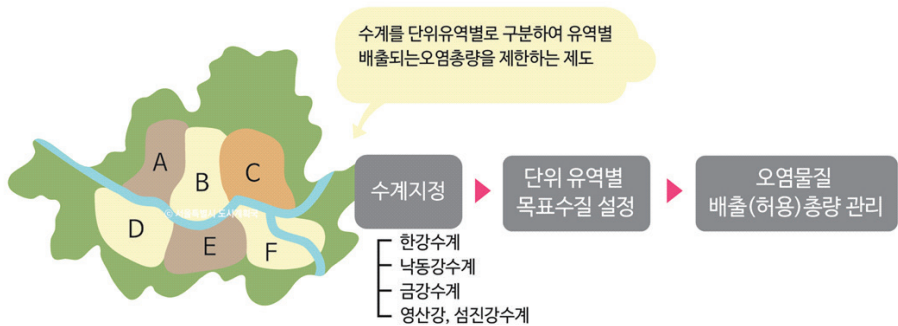
📌 관련법규

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조(수산자원보호구역의 지정)
「수산자원관리법」 제51조(수산자원보호구역의 관리)

📖 관련용어

용도구역, 도시관리계획, 도시계획사업, 건폐율, 용적률

정의 수계의 단위유역별로 목표수질 한도 내에서 오염물질 배출총량을 할당하여 관리하는 제도를 말한다.



용어설명

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 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 상수원 수질개선 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 따른다.)

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 수계구간 별로 오염총량관리의 목표가 되는 수질을 정하여 고시하고, 그 목표가 되는 수질을 달성·유지하기 위하여 오염총량관리에 관한 기본방침을 수립하여 관계 시도지사에게 통보한다. 시·도지사는 오염총량관리기본방침에 따라 오염총량관리기본계획을 수립하여 환경부장관의 승인을 얻어야 한다.

점오염원

폐수배출시설, 하수발생시설, 축사 등으로서 관거·수로 등을 통하여 일정한 지점으로 수질오염물질을 배출하는 배출원을 말한다.

비점오염원

도시, 도로, 농지, 산지, 공사장 등으로서 불특정 장소에서 불특정하게 수질오염물질을 배출하는 배출원을 말한다.

-  **관련법규** 「수질수생태계법」 제4조(수질오염물질의 총량관리), 제4조의2(오염총량목표수질의 고시·공고 및 오염총량관리기본방침의 수립), 제4조의3(오염총량관리기본계획의 수립 등)
-  **관련용어** 점오염원, 비점오염원

정의 지표면·지하·수중 및 공간의 위치와 지형·지물 및 지명 등의 각종 지형공간정보를 전산시스템을 이용하여 일정한 축척에 따라 디지털 형태로 나타낸 것을 말한다.



용어설명

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.

수치지도 관련 용어

수치지도1.0 : 지리조사 및 현지측량에서 얻어진 자료를 이용하여 도화데이터 또는 지도입력데이터를 수정·보완하는 정위치 편집 작업이 완료된 수치지도

수치지도2.0 : 데이터간의 지리적 상관관계를 파악하기 위하여 정위치 편집된 지형·지물을 기하학적 형태로 구성하는 구조화편집 작업이 완료된 수치지도

좌표계 : 공간상에서 지형·지물의 위치와 기하학적 관계를 수학적으로 나타내기 위한 체계


좌표 : 좌표계상에서 지형·지물의 위치를 수학적으로 나타낸 값


도곽 : 일정한 크기에 따라 분할된 지도의 가장자리에 그려진 경계선

도엽코드 : 수치지도의 검색·관리 등을 위하여 각 축척별로 일정한 크기에 따라 분할된 지도에 부여한 일련번호

속성 : 수치지도에 표현되는 각종 지형·지물의 종류, 성질, 특징 등을 나타내는 고유한 특성

연속지적도 : 지적도전산파일을 TM 평면직각좌표계로 변환하여 연속된 형태의 GIS데이터를 출력한 것으로, 토지종합정보망지침에 의하여 검수 완료되어 국토이용정보체계에 등재된 도면

 **관련법규** 「수치지도 작성 작업규칙」 제2조(정의), 제5조(도엽코드 및 도곽의 크기), 제7조(작업계획의 수립), 제9조(지형공간정보의 표현)

 **관련용어** 수치지도1.0, 수치지도2.0, 좌표계, 좌표, 도곽, 도엽코드, 속성, 연속지적도, 지리정보시스템

정 의 20세기 도시계획의 여러 복합적인 문제를 해결하기 위해서 1980년대 말 미국에서 제시된 도시성장관리기법 수단으로 경제성장, 환경보호, 삶의 질 개선 등 다양한 목표를 지향하는 성장형태를 의미한다.



용어설명

스마트성장은 개인승용차와 고속도로를 중심으로 하는 개발패턴 위주의 도시정책만으로는 기존의 도시문제를 해결하고 도시환경을 개선하는데 한계가 있음을 인식하고 스마트한 방법, 즉 다양한 도시구성원의 상호 교류에 의한 의사결정을 바탕으로 경제성장을 지속하면서 도시와 환경문제를 개선하고 발전을 도모하는 도시정책모델로 설명할 수 있다.

스마트성장은 기본적으로 무질서하고, 무계획적인 교외확산에 의한 기존의 도시개발방식에 대한 반성과, 유럽을 중심으로 확산된 친환경적 도시개발(Environmentally Sound and Sustainable Development)개념의 실현추세에 대한 미국의 대안적인 도시계획 패러다임이다. 이는 기존의 성장관리프로그램(Growth Management)을 보다 진화시켜 도시계획 및 개발형태 측면에서 계획에 의한 개발과 도심고밀개발을 지향하고, 토지 이용계획측면에서 혼합토지이용, 교통계획측면에서 도보·대중교통, 도시설계측면에서 공공공간을 강조하며, 계획과정측면에서 정부 간·이해집단 간 조정과 협의를 중시하고 있다. 우리나라도 고도경제성장기에 적용된 기존의 도시개발방식의 한계를 보완하기 위해 스마트성장 이론의 여러 원칙들을 도입하여 새로운 도시의 발전을 도모하고 있다.

성장억제 프로그램과 성장관리 프로그램

성장억제(growth control)와 성장관리(growth management)는 같은 의미로 광범위하게 쓰이고 있지만 사실은 개념적 차이가 분명하다.

성장억제 프로그램은 인구성장, 주택건설, 경제성장을 상당한 정도로 억제하는 것으로 미국의 도시나 군(county)에서 인구성장한도 설정, 주택건설허가한도 설정, 개발허가 동결 등 기본적으로 성장을 배제하는 이념위에 토대를 두고 있다.

성장관리 프로그램은 부정적인 환경적·사회적·재정적 영향을 최소화하는 방법으로 성장과 개발을 재배분하는 것이다. 성장관리의 수단으로는 주택개발 시 인프라와 공공시설의 확보기준, 용도·밀도 강화를 통한 주거지역 용도지역 재지정, 상업용도 개발 시 인프라와 공공시설의 확보기준, 용도·밀도 강화를 통한 상업지역 용도지역 재지정, 도시성장경계선 또는 개발제한구역 지정 등의 기법들이 있다.

스마트성장의 원칙

경제성장, 환경보전 그리고 삶의 질 개선을 동시에 추구하기 위한 스마트 성장 이론의 성장원칙은 다음과 같다.

1. 다양한 소득 및 연령 계층들을 배려한 다양한 주거유형을 제공
2. 걷기 편리한 근린주구 조성
3. 커뮤니티와 이해관계자의 협력 강화
4. 강한 장소성을 가진 독특하고 매력적인 커뮤니티의 조성
5. 예측가능하고, 공정하고, 비용 효율적인 개발의 결정
6. 토지이용의 복합화
7. 오픈스페이스, 농지, 양호한 자연경관, 중요한 환경지역의 보전
8. 교통수단 선택의 다양성 제공
9. 기존커뮤니티에 대한 개발 강화
10. 고밀 개발된 건물 형태의 이점을 살림

정의 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가지 확산을 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 일정기간(5년~20년)동안 시가화를 유보하기 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도구역의 하나이다.



용어설명

시가화조정구역은 시도지사가 지정하며, 다만, 국가계획과 연계하여 시가화조정구역의 지정 또는 변경이 필요한 경우에는 국토교통부장관이 직접 시가화조정구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다. 시가화조정구역을 지정하고자 하는 때에는 당해 도시지역과 그 주변지역의 인구의 동태, 토지의 이용상황, 산업발전상황 등을 고려하여 도시·군관리계획으로 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·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 당해 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)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제32조(시가화조정구역의 지정)
- 📌 **관련용어** 용도구역, 도시관리계획, 도시계획사업

정의 학교시설·공용시설·항만 또는 공항의 보호, 업무기능의 효율화, 항공기의 안전운항 등을 위해 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구의 하나이다.



용어설명

시설보호지구는 지정 목적에 따라 다음과 같이 세분된다.

1. **학교시설보호지구** : 학교의 교육환경을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구
2. **공용시설보호지구** : 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구
3. **항만시설보호지구** : 항만기능을 효율화하고 항만시설을 관리·운영하기 위하여 필요한 지구
4. **공항시설보호지구** : 공항시설의 보호와 항공기의 안전운항을 위하여 필요한 지구

학교시설보호지구·공용시설보호지구 및 항만시설보호지구 안에서는 원칙적으로 학교·공용시설 또는 항만의 기능수행에 장애가 된다고 인정하여 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없으며, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 시설보호지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위 안에서 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 관계 행정기관의 장과의 협의 및 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 예외로 할 수 있다.

공항시설보호지구 안에서의 건축제한은 「항공법」에 따르나, 건축물의 용도 및 형태 등에 관한 추가적인 제한에 관하여는 공항시설의 보호와 항공기의 이·착륙에 장애가 되지 아니하는 범위 안에서 도시계획조례로 정한다.

「서울특별시 도시계획조례」에서는 학교시설보호지구, 공용시설보호지구, 공항시설보호지구 안에서의 건축용도 제한에 대해 세부적으로 정의하고 있다.

📌 관련법규

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조(용도지구의 지정)

📌 관련용어

용도지구, 학교시설보호지구, 공용시설보호지구, 항만시설보호지구, 공항시설보호지구

정의

1980년대 무분별한 도시확산으로 인한 문제점들을 해결하기 위한 대안으로서 미국에서 발생한 새로운 도시계획의 신조류이다.



용어설명

신도시주의(New Urbanism)는 도시의 사회문제가 무분별한 도시확산과 밀접한 관계가 있으며 이러한 사회문제를 해결하기 위해 도시개발에 대한 근본적 접근 방법의 전환이 필요하다는 인식으로부터 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(New Urbanism) 협회가 구성되었다.

이러한 신도시주의 운동을 체계적으로 전개시키기 위하여 공공정책, 개발행위, 도시계획과 설계를 이끌고자 하는 뉴어바니즘 헌장(27개조)을 수립하여 기본원칙을 제시하였다.

뉴어바니즘 헌장에서는 크게 3가지의 권역(대도시권 및 시가지규모차원, 근린주구차원, 개별건축물차원)으로 나눠 접근하고 있다.

기본적인 원칙사항으로서 근린주구는 용도와 인구에 있어서 다양하여야 하며, 커뮤니티 설계에 있어서 보행자와 대중교통을 중요하게 다루며, 복합적인 토지이용을 추구하여야 한다. 또한 도시와 타운은 어디서든지 접근이 가능하면서 물리적으로는 공공공간과 커뮤니티 시설에 의해 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 어린이놀이터, 상점, 교회당, 학교와 같이 주민생활에 필요한 공공시설의 기준을 마련하고자 초등학교 도보권을 기준으로 설정된 단위 주거구역을 말한다.

이러한 근린주구 조성을 위하여 페리는 6가지 계획원칙을 제시하였다.

1. **규모** : 주거단위는 하나의 초등학교 운영에 필요한 인구규모를 가져야 하고 면적은 인구 밀도에 따라 달라진다.
2. **주구의 경계** : 주구내 통과교통을 방지하고 차량을 우회시킬 수 있는 충분한 폭원의 간선도로로 계획한다.
3. **오픈스페이스** : 주민의 욕구를 충족시킬 수 있도록 계획도니 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 주구외곽의 교통집중 지역에 배치한다.
6. **내부도로체계** : 순환교통을 촉진하고 통과교통을 배제하도록 일체적인 가로망으로 계획한다.

정 의 사회생활에서 은퇴한 고령자들이 집단적 또는 단독적으로 거주가 가능하도록 노인들에게 필요한 주거 및 휴양·여가시설, 노인용 병원, 커뮤니티센터 등 서비스 기능을 갖춘 노인 주거단지를 말한다.



용어설명 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·임대사업 측면 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.

이러한 실버타운의 설치 등과 관련하여 「노인복지법」에서는 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설을 노인복지주택으로 정의하여 그 설치에 따른 신고 및 분양·임대·양도 입소자격 등을 규정하고 있다.

실버산업

고령화 사회의 도래와 함께 노인층의 수요에 대응하여 상품·서비스를 제조·판매 하거나 제공하는 것을 목적으로 하는 산업을 말한다.

 **관련법규** 「노인복지법」 제32조(노인주거복지시설)

 **관련용어** 실버산업

정 의 썬큰가든이란 도심의 빌딩이나 광장 등의 지하공간에 채광이나 개방성 등을 확보하기 위해 상부를 개방하여 조성한 공원이다.




용어설명

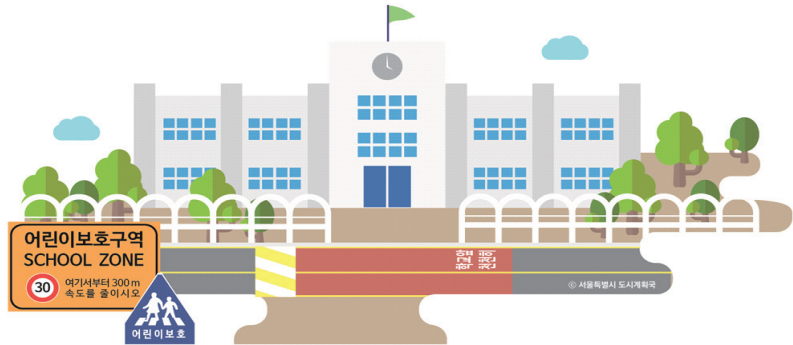
썬큰가든은 건축에 따른 공간창출 방식의 하나로 도심 자동차 교통량의 증가로 인한 교통소음 등을 방지하면서 폐쇄적인 지하공간에 채광 및 개방감을 부여함으로써 지하공간의 불리한 조건을 고급스럽게 개선한 공간을 제공한다.

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

정의 교통사고의 위험으로부터 어린이를 보호하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 설정하는 「도로교통법」에 따라 지정된 구역을 말한다.



용어설명

어린이 보호구역은 유치원, 학원, 초등학교, 특수학교, 어린이집 등의 주변도로에 교통사고의 위험으로부터 어린이를 보호하기 위하여 「도로교통법」에 의해 필요한 일정구간에 대해 지정되며, 어린이 보호구역으로 지정되면 자동차등의 통행속도를 시속 30킬로미터 이내로 제한할 수 있다.

지방경찰청장은 어린이보호구역으로 지정·관리가 필요한 경우 해당지역의 초등학교 등의 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 어린이 보호구역으로 지정할 수 있다. 또한 지방경찰청장 또는 경찰서장은 어린이 보호구역 안에서 구간별·시간대별로 다음에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 자동차의 통행을 금지하거나 제한하는 것
2. 자동차의 정차나 주차를 금지하는 것
3. 운행속도를 시속 30km 이내로 제한하는 것
4. 이면도로를 일방통행로로 지정·운영하는 것

- 📌 **관련법규** 「도로교통법」 제12조(어린이 보호구역의 지정 및 관리)
 「어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」 제9조(보호구역에서의 필요한 조치)
- 📌 **관련용어** 학교환경위생 정화구역

정의 도시의 쇠퇴현상으로 일명 유턴(U-turn) 현상이라고도 하며 대도시에서 비도시지역으로 인구의 전출이 전입을 초과함으로써 대도시의 상주인구가 감소하는 현상을 말한다.



용어설명 일반적으로 도시화는 크게 3단계로 진행되는데 도시화(都市化), 교외화(郊外化), 역도시화의 단계를 거치게 된다. 이 중에서 역도시화는 도시화의 마지막 단계가 되는데 도시의 위기 단계라고 할 수 있다.

역도시화는 도시의 중심부와 교외를 포함한 도시권 전체의 인구가 감소하기 시작하는 도시의 쇠퇴 단계이며, 역도시화 현상이 일어나는 도시는 도시문제의 성격도 달라진다.

인구의 감소와 노령화의 진행, 학교와 복지시설 등 공공시설의 유향화, 도심 슬럼가 형성 등으로 도시가 쇠퇴해지고 황폐해짐에 따라 국가에서는 도시재개발을 통한 도시환경을 개선·정비 및 인구나 고용의 도시 재집중을 도시정책의 주요 목표로 정하게 된다.

관련용어 베드타운

정의

일반적으로 역(기차역, 지하철역 등)을 중심으로 다양한 상업 및 업무활동이 이뤄지는 반경 500m 내 지역을 말한다.



용어설명

「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에서는 철도역 및 주변지역을 역세권이라 정의하고 있다. 서울시 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준」에서는 역세권 범위에 대해서 1차 역세권은 역 승강장 중심에서 반경 250m이내의 범위로 하고, 2차 역세권은 역 승강장 중심 반경 250m에서 500m이내의 범위로 설정하고 있다.

도시에서 역은 일상적 이동 수단으로서 큰 비중을 차지할 뿐만 아니라 환승 기능 등으로 접근성 및 유동인구의 집중이라는 측면에서 상업, 업무, 숙박, 주거 등 많은 복합적인 성격을 가지게 된다. 따라서 역을 중심으로 하는 역세권은 사람과 물자를 운송하는 교통의 결절지로서 시민들에게 다양한 서비스와 편의를 제공하기에 적합한 공간이 되어 여러 가지 기능을 수행할 수 있는 복합형 시가지의 형성 및 지하공간의 활용을 포함하는 다차원적 개발양상을 보이게 된다.

또한 압축도시(Compact City)의 개념이 도입되면서 도심고밀복합개발을 통한 친환경 직주근접(職住近接)형 도시구조에 대한 관심이 높아졌으며, 이에 따라 역세권은 더욱 주목받는 지역이 되었다.

직주근접(職住近接)

대도시의 경우 도심의 과밀로 인한 지가상승과 도시교통의 발달로 인해 직장은 도심에 두고 주거지를 외곽으로 이전하는 경향을 보이게 된다. 하지만 이러한 직주분리는 도심공동화, 장시간의 출퇴근에 따른 시간소모 등에 따라 최근에는 직주근접 도시개념이 주목받고 있다.

관련법규

「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의)

「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준」 1-3-2

관련용어

직주근접, 콤팩트시티, 압축도시, 대중교통지향형 개발(TOD), 복합용도개발(MXD)

정의 연면적이란 대지에 들어선 하나의 건축물의 바닥면적의 합계를 말한다.



용어설명

연면적은 지상층은 물론 지하층, 주차장시설 등을 모두 포함한다. 예를 들어 지하1층, 지상3층으로 된 총4층의 근린생활시설을 지었을 경우 각 층의 바닥면적이 300㎡이라면 연면적은 $300 \times 4 = 1,200\text{㎡}$ 이 된다.

다만 용적률(대지면적에 대한 연면적의 비율) 산정시 적용하는 연면적에는 지하층, 지상층의 주차용 면적을 제외한 바닥면적의 합계를 적용하고, 하나의 대지 내에 2개동 이상의 건축물이 있을 경우는 각동의 연면적의 합계를 적용한다.

관련 면적

대지면적 : 대지의 수평투영면적을 말하는데, 건축선과 도로사이의 면적이나 도시 계획시설 면적은 제외한다.

건축면적 : 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말한다. (지표면으로부터 1m이하에 있는 부분을 제외한다)

바닥면적 : 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽·기둥 등으로 이뤄진 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말한다. (일반적으로 가장 넓은 층의 바닥면적이 해당 건축물의 건축면적이 된다.)

관련법규 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법)

관련용어 대지면적, 건축면적, 바닥면적, 용적률

정의

행정용어로서 열람(閱覽)은 행정청의 행정사항에 대한 결정, 인가, 변경 등에 있어 그 내용에 대한 일반시민, 이해관계인의 의견을 듣기 위하여 일정기간동안 관계서류 등을 공개하는 절차행위를 말하며, 열람공고는 이러한 열람의 주요 내용과 열람기간, 열람장소 등을 널리 알리는 행위를 말한다.



용어설명

도시계획의 결정, 인가, 변경은 경우에 따라 다양한 사회적 영향을 미칠 수 있으므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 도시관리계획을 입안하는 경우 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요하는 사항이나 일부 경미한 사항 이외에는 열람공고를 통한 주민의견청취를 의무화하고 있으며, 도시계획시설에 대한 실시계획을 인가하는 경우도 이를 따르도록 하고 있다.

도시관리계획의 경우 열람공고를 통해 의견이 제출된 경우에는 제출된 의견의 반영 여부를 검토하여 60일 이내에 의견 제출자에게 통보하도록 하고, 반영된 의견이 중요한 사항일 경우에는 재열람공고를 하여 의견청취 절차를 다시 거쳐야 한다. 이러한 도시계획과 관련된 열람공고 및 주민의견청취에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 뿐만 아니라 「도시 및 주거환경정비법」 등 다른 법률에서도 따로 그 방법과 기간을 정의하고 있다.

나아가 2006년 시행된 「토지이용규제 기본법」에서는 토지이용에 대한 제한을 투명화 하기 위해 도시계획과 관련된 용도지역·지구 등을 포함하는 기타 모든 법률에 의해 행위제한을 포함된 지역·지구를 지정하는 경우에는 각 개별법령에서 명시하지 않더라도 지역·지구의 지정에 대한 열람공고 및 주민의견청취를 일괄 의무화하고 있다.

도시계획 열람공고 방법·기간

일반적인 도시계획 사항의 열람공고 방법 및 기간은 다음과 같다.

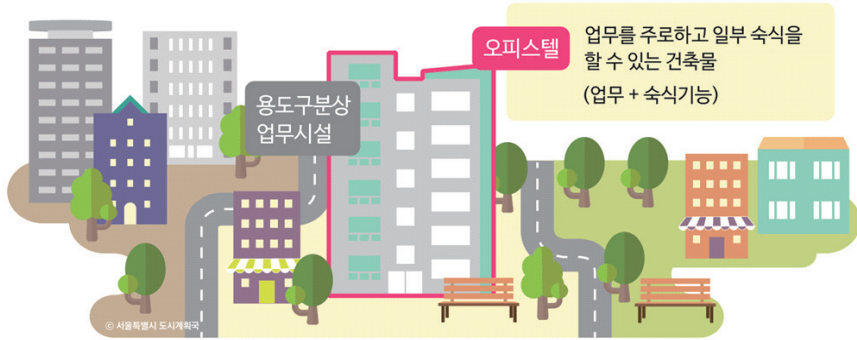
1. 도시관리계획 입안, 기반시설부담구역의 지정 변경 및 기반시설부담계획 열람공고
 - 가. 방법 : 도시관리계획안의 주요내용을 당해 특별시·광역시·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 2개 이상의 일간신문과 당해 특별시·광역시·시 또는 군의 인터넷 홈페이지 등에 공고
 - 나. 기간 : 14일 이상
2. 도시계획시설 실시계획 인가 열람공고
 - 가. 방법
 - 1) 국토교통부장관이 하는 경우 : 인가신청의 요지 및 열람의 일시 및 장소를 관보나 전국을 보급지역으로 하는 일간신문에 게재
 - 2) 시·도지사가 하는 경우 : 실시계획인가신청의 요지 및 열람의 일시 및 장소를 당해 시·도의 공보나 당해 시·도의 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 게재
 - 나. 기간 : 14일 이상
3. 도시주거환경정비 기본계획 수립 및 변경 열람공고
 - 가. 방법 : 공람의 요지 및 공람장소를 당해 지방자치단체의 공보 등에 공고
 - 나. 기간 : 14일 이상
4. 정비계획의 수립 및 정비구역 지정 열람공고(도시 및 주거환경정비법)
 - 가. 방법 : 공람의 요지 및 공람장소를 당해 지방자치단체의 공보 등에 공고
 - 나. 기간 : 30일 이상
5. 정비사업의 사업시행인가 및 사업시행계획서 작성
 - 가. 방법 : 사업시행요지와 공람장소를 당해 지방자치단체의 공보 등에 공고하고, 토지등 소유자에게 공고내용을 통지
 - 나. 기간 : 14일 이상
6. 토지이용규제 기본법에 의한 열람공고
 - 가. 방법 : 지역·지구 등의 지정안의 주요 내용을 그 특별시, 광역시·특별자치도, 시 또는 군의 지역을 보급 지역으로 하는 2개 이상의 일간신문, 그 지방자치단체의 게시판 및 홈페이지에 공고
 - 나. 기간 : 14일 이상

📌 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)

📌 **관련용어** 공람공고, 도시관리계획

정의

업무를 주로 하며 일부 숙식을 할 수 있도록 한 건축물을 말한다.



용어설명

오피스텔은 업무용 이외에 일부를 숙식 용도로 할 수 있지만 오피스텔은 「건축법」에 의한 용도구분상 업무시설 중 일반업무시설에 포함된다.

오피스텔은 다음의 건축기준에 적합해야 한다.

1. 각 사무구획별 노대(발코니)를 설치하지 아니할 것
2. 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우(지상층 연면적 3천제곱미터 이하인 건축물은 제외한다)에는 오피스텔의 전용출입구를 별도로 설치할 것. 다만, 단독주택 및 공동주택을 복합으로 건축하는 경우에는 건축주가 주거기능 등을 고려하여 전용출입구를 설치하지 아니할 수 있다.
3. 사무구획별 전용면적이 85제곱미터를 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 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남은 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」

📌 **관련용어** 건축물의 용도

정의 온천원보호지구로 지정되지 아니한 지역으로서 소규모 온천개발이 필요하다고 인정되는 지역에 대해 「온천법」에 의해 지정된 구역을 말한다.



용어설명

온천의 적절한 보호와 효율적인 이용·개발을 도모함으로써 공공의 복리증진에 기여함을 목적으로 1981년에 「온천법」이 제정되어 시행되었다. 이러한 「온천법」에 의해 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 온천이 발견된 지역 중 온천원보호지구로 지정되지 아니한 지역으로서 소규모 온천개발이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 시·도지사의 승인(특별자치도지사는 승인을 필요로 하지 아니한다)을 얻어 이를 온천공보호구역으로 지정하거나 온천공보호구역의 범위를 변경할 수 있다.

당해 지역이 「지하수법」에 의하여 지하수보전구역으로 지정된 지역인 경우에는 지하수보전구역의 지정이 해제된 것으로 본다.

「온천법」에 의한 온천공보호구역의 지정 기준은 다음과 같다.

1. 도시계획 여건, 건축물 현황 등 주변여건으로 보아 소규모 온천개발이 필요한 지역
2. 토지의 용도 및 형태, 지역여건, 기존온천의 유무 등을 감안하여 소규모 온천개발이 적합하다고 인정하는 지역

온천공보호구역의 지정에 있어서 그 구역의 범위는 3만㎡이내로 한다.

온천

지하로부터 용출되는 섭씨 25도 이상의 온수로서 그 성분이 인체에 해롭지 아니한 것을 말한다.

관련법규

「온천법」 제5조(온천공보호구역의 지정 등)
「온천법 시행령」 제3조(온천공보호구역의 규모 및 지정 절차), 제5조(온천공보호구역의 지정 기준 등)

관련용어

온천, 온천원보호지구

정의 「온천법」에 의해 온천에 대한 적절한 보호와 온천의 공공적 이용증진 및 효율적인 개발을 위해 지정하는 지구이다.



용어설명

온천의 적절한 보호와 효율적인 이용·개발을 도모함으로써 공공의 복리증진에 기여함을 목적으로 1981년에 「온천법」이 제정되어 시행되었다. 이러한 온천법에 의해 특별시장·광역시장 또는 도지사는 온천에 대한 적절한 보호와 온천의 공공적 이용증진 및 효율적인 개발을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 시장·군수 또는 자치구의 구청장의 신청에 의하여 온천원이 보존되어 있는 지역을 온천원보호지구로 지정하거나 온천원보호지구의 범위를 변경할 수 있다.

과거에는 온천원보호지구를 지정한 후 3년 이내에 온천개발계획을 수립하여야 했으나 온천개발절차의 간소화를 위해 온천원보호지구 지정절차와 온천개발계획 승인 절차를 통합·일원화 하였다.(2010.2.4)

온천개발계획에는 다음의 사항을 고려하여야 한다.

1. 온천원의 1일 적정 양수량
2. 온천의 효율적인 이용을 위한 시설 등의 배치
3. 주변 환경과의 적합성
4. 다른 지역개발계획과의 관련성
5. 온천개발로 인한 수질악화 등 자연생태계에 미치는 영향

☞ 온천

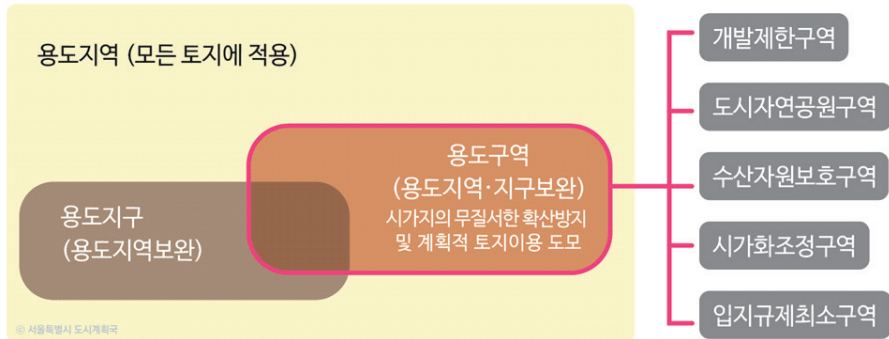
지하로부터 용출되는 섭씨 25도 이상의 온수로서 그 성분이 인체에 해롭지 아니한 것을 말한다.

📖 **관련법규** 「온천법」 및 「온천법 시행령」

📍 **관련용어** 온천, 온천공보호구역

정의

토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.



용어설명

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 용도구역은 각각 개별법에 의해 관리된다.

시가지조정구역의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 수산자원보호구역의 경우 「수산자원관리법」, 개발제한구역의 경우 「개발제한구역법」, 도시자연공원구역의 경우 「도시공원법」에서 용도구역 내 행위제한 등을 따로 규정하고 있다.

용도구역의 종류

- 개발제한구역** : 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있는 지역에 국토교통부장관이 지정하는 용도구역
- 도시자연공원구역** : 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식 공간을 제공하기 위하여 도시지역 안의 식생이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있을 경우 시·도지사 또는 대도시 시장(서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만명 이상의 대도시의 시장)가 지정하는 용도구역
- 시가지조정구역** : 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 5년 이상 20년 미만의 일정기간동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 경우 국토교통부장관이 지정하는 용도구역
- 수산자원보호구역** : 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접된 토지에 대해 해양수산부장관이 지정하는 용도구역
- 입지규제최소구역** : 도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있는 경우 국토교통부장관이 지정하는 용도구역

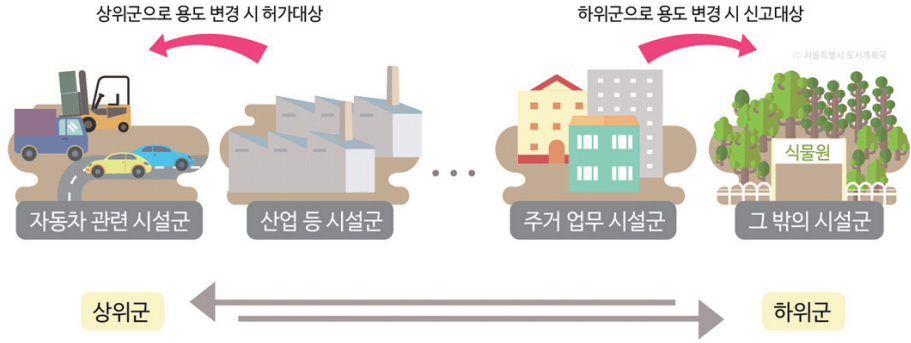
관련법규

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제38조(개발제한구역의 지정), 제38조의2(도시자연공원구역의 지정), 제39조(시가지조정구역의 지정), 제40조(수산자원보호구역의 지정), 제40조의2(입지규제최소구역의 지정 등)

관련용어

개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가지조정구역, 수산자원보호구역, 입지규제최소구역, 용도지구, 용도지역

정 의 「건축법」에 의해 구분 적용된 건축물의 용도를 타 용도로 변경하는 행위를 말한다.



용어설명

건축물의 용도변경을 하고자 할 때에는 「건축법 시행령」에서 규정된 시설군에 대한 기준에 따라 허가를 받거나 용도변경에 대한 신고, 혹은 건축물대장 기재내용 변경신청을 해야 한다.

용도별 시설군은 다음과 같이 구분된다.

시설군	용도
1. 자동차관련 시설군	자동차관련시설
2. 산업 등 시설군	운수시설, 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환 관련시설, 묘지관련 시설, 장례식장
3. 전기통신시설군	방송통신시설, 발전시설
4. 문화집회시설군	문화 및 집회시설, 종교시설, 위락시설, 관광휴게시설
5. 영업시설군	판매시설, 운동시설, 숙박시설, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
6. 교육 및 복지시설군	의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설
7. 근린생활시설군	제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외한다)
8. 주거업무시설군	단독주택, 공동주택, 업무시설, 교정 및 군사시설
9. 그 밖의 시설군	동물 및 식물관련시설

1. 허가대상 : 시설군의 순서에 의해 상위군의 용도로 변경하는 경우
2. 신고대상 : 시설군의 순서에 의해 하위군의 용도로 변경하는 경우
3. 건축물대장 기재내용 변경신청 : 같은 시설군 안에서의 용도 변경

예를 들면 8번째 주거업무시설군인 단독주택을 7번째 근린생활시설군인 미용원으로 용도를 변경하고자 할 때에는 상위 시설군으로 용도를 변경하는 경우이므로 특별자치도지사 또는 시장, 군수, 구청장의 허가를 받아야 한다. 반대의 경우로 7번째 근린생활시설군인 음식점을 8번째 주거업무시설군인 단독주택으로 용도 변환하고자 할 때에는 하위 시설군으로 용도를 변경하는 경우이므로 특별자치도지사 또는 시장, 군수, 구청장에게 신고해야 한다.

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.

용도변경을 위한 기존 건축물의 수선 또는 변경이 필요한 경우에는 다음을 고려해야 한다.

1. 허가나 신고 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100㎡ 이상인 경우에는 「건축법」에 의한 사용승인을 받아야 한다.
2. 허가 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상일 경우의 수선 또는 변경은 건축사가 설계하여야 한다.

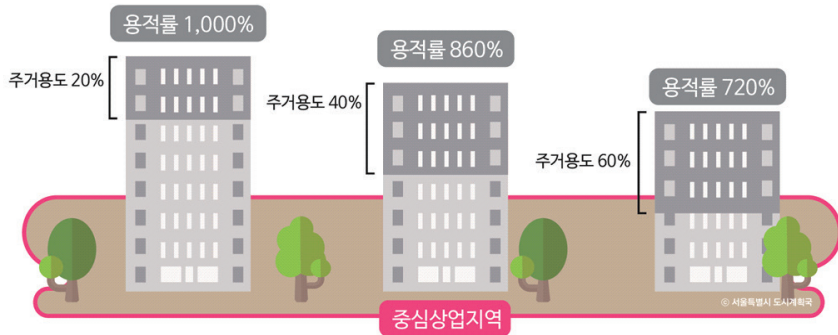
「건축법」에 의한 허가를 받지 않거나 신고 없이 무단용도변경을 한 경우에는 관할관청이 해당 용도변경 부분의 시가표준액의 10%에 해당하는 금액을 이행강제금으로 부과할 수 있다.

📖 **관련법규** 「건축법」 제19조(용도변경), 제80조(이행강제금), 「건축법 시행령」 제14조(용도변경)

📖 **관련용어** 건축물의 용도

정의

용도지역의 지정 목적을 달성하기 위하여 용도의 혼합률에 따라 용적률을 차등하는 제도를 말한다.



용어설명

상업지역에서 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)을 지을 때, 주거용도 비율의 증가에 따라 용적률을 줄이는 제도로서 도시계획조례에 근거한다.

서울시에서는 「서울특별시 도시계획조례」를 통해 2000년에 처음 도입하였으며, 상업지역이 상업지 본래의 기능 중심으로 개발되도록 하고 과도한 주거기능 유입으로 인한 커뮤니티시설(학교, 문화시설 등) 부족 문제와 일조권 및 기존 기반시설에 끼칠 부정적 영향을 최소화하고자 도입되었다.

주거복합건물

공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90% 미만인 것을 말한다. 다만, 90% 미만의 범위 안에서 도시계획조례가 따로 비율을 정한 경우에는 그 비율 이하인 것에 한한다. 다시 말해 건물 내 편의시설간의 상호보완성과 도시 활동의 자주적 해결이 가능하도록 주거·업무·상업기능이 혼재된 건축물을 의미한다.

관련법규

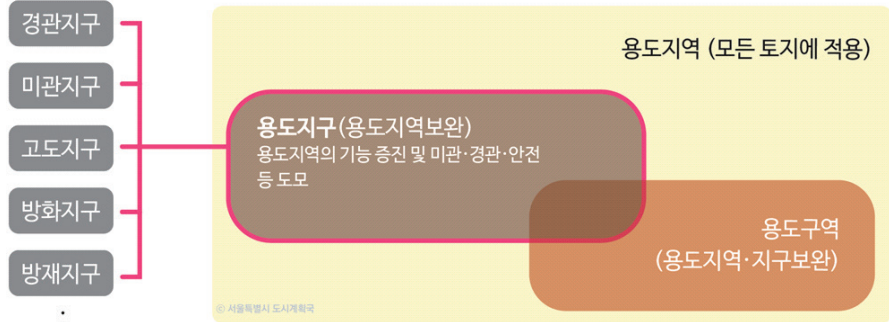
「서울특별시 도시계획조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률), [별표 3] '상업지역내 주거복합건물의 용적률'

관련용어

주거복합건물, 상업지역, 용적률

정의

토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.



용어설명

국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정하며, 필요하다고 인정되면 시행령에 따라 용도지구를 세분화하여 지정하거나 변경할 수 있다. 용도지구 중 경관지구·미관지구·특정용도제한지구의 경우 조례를 통하여 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다.

용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 취락지구, 개발진흥지구 등 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다.

시·도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요하면 조례로 용도지구의 명칭 및 지정 목적, 건축이나 그 밖의 행위의 금지 및 제한에 관한 사항 등을 정하여 지역에 필요한 용도지구를 추가할 수 있으며, 다음 기준을 따라야 한다.

1. 용도지구의 신설은 법에서 정하고 있는 용도지역·용도지구 또는 용도구역만으로는 효율적인 토지이용을 달성할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에 한할 것
2. 용도지구안에서의 행위제한은 그 용도지구의 지정목적 달성에 필요한 최소한도에 그치도록 할 것
3. 당해 용도지역 또는 용도구역의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설하지 아니할 것

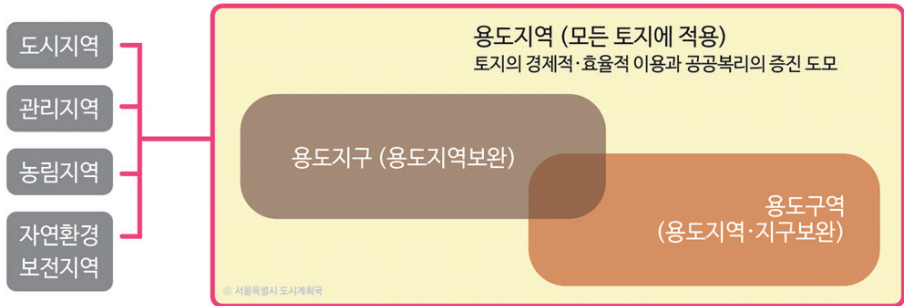
용도지구의 종류

1. **경관지구** : 경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구
2. **미관지구** : 미관을 유지하기 위하여 필요한 지구
3. **고도지구** : 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
4. **방화지구** : 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구

5. **방재지구** : 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
6. **보존지구** : 문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
7. **시설보호지구** : 학교시설·공용시설·항만 또는 공항의 보호, 업무기능의 효율화, 항공기의 안전운항 등을 위하여 필요한 지구
8. **취락지구** : 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
9. **개발진흥지구** : 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
10. **특정용도제한지구** : 주거기능 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구

- ↶
관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제37조(용도지구의 지정), 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)
 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제31조(용도지구의 지정)
- 🗨️
관련용어 경관지구, 미관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보존지구, 시설보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구, 용도구역, 용도지역

정 의 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.



용어설명

용도지역은 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같이 구분되며, 각각의 대분류는 다시 세분되어 지정될 수 있다.

도시관리계획으로 용도지역이 정해지면 국가 또는 지방자치단체는 정하여진 용도지역의 효율적인 이용 및 관리를 위하여 당해 용도지역에 관한 개발·정비 및 보전에 필요한 조치를 강구하여야 한다.



용도지역별 용도·건폐율·용적률 기준은 지정된 용도지역의 대분류 혹은 그 세분에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정의되며, 이러한 기준 하에서 지방자치조례 등을 통해 보다 구체화 할 수 있게 되어있다.

용도지역의 종류

1. **도시지역** : 인구나 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 당해 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
2. **관리지역** : 도시지역의 인구나 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역
3. **농림지역** : 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역
4. **자연환경보전지역** : 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

용도지역지구제

용도지역지구제는 토지의 경제적·효율적 이용과 공공의 복지증진을 도모하기 위하여 토지이용을 규제·유도하기 위한 수단으로 정의할 수 있다. 용도지역지구제는 크게 토지의 이용 및 건축물의 규모를 제한하는 용도지역제와, 용도지역제의 제한을 강화 또는 완화 적용함으로써 용도지역제를 보완하는 성격을 갖는 용도지구제로 구분된다. 용도지역지구제의 가장 큰 단점으로 토지이용에 대한 경직성을 들 수 있는데, 이를 보완하기 위하여 지구단위계획과 같은 계획단위개발(PUD) 등이 이용되고 있다.

-  **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제6조(국토의 용도 구분), 제36조(용도지역의 지정)
-  **관련용어** 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역, 용도지역지구제, 용도구역, 용도지구

정의 대지면적에 대한 건축연면적의 비율을 말한다.



예시

$$\text{용적률} = \frac{\text{건축물 연면적}}{\text{대지면적}} \times 100 = \frac{150\text{㎡} \times 3\text{층}}{300\text{㎡}} \times 100 = 150\%$$

- 용도지역별 용적률 기준 설정**
- 도시지역**
- 주거지역 500 % 이하
 - 상업지역 1,500% 이하
 - 공업지역 400% 이하
 - 녹지지역 200% 이하
- 관리지역**
- 보전관리지역 80% 이하
 - 생산관리지역 80% 이하
 - ⋮

용어설명

용적률은 대지 내 건축물의 바닥면적을 모두 합친 면적(연면적)의 대지면적에 대한 백분율을 말한다. 다만, 지하층·부속용도에 한하는 지상 주차용으로 사용되는 면적은 용적률 산정에서 제외된다.

용적률이 높을수록 대지면적에 대한 호수밀도 등이 증가하게 되므로 용적률은 대지 내 건축밀도를 나타내는 지표로 활용되며 특히 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 시행령과 「서울특별시 도시계획조례」 등에서 용도지역·용도지구 별 건축물에 대한 용적률의 법적인 한도가 규정되어 있다.

또한 대지내 공지, 보행공간조성, 공개공지 확보, 공공공지의 기부채납 또는 임대주택의 건설 등, 도시계획사업에 따른 사업자의 공공기여를 유도하기 위한 용적률에 대한 완화 내지 인센티브 부여 방안 등도 법규 및 조례를 통해 시행되고 있다.



기준용적률, 허용용적률, 상한용적률의 개념은 지구단위계획구역에서의 용적률계획을 위해 「건축법」상 용적률의 개념을 세분한 것으로 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」에서 다음과 같이 정의된다.

1. **기준용적률** : 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획조례」의 규정에 따른 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률
2. **허용용적률** : 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률
3. **상한용적률** : 건축주가 토지를 공원·광장·도로·하천 등의 공공시설로 기부채납(壽附採納)하거나 또는 설치·조성하여 기부채납하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률

기준용적률, 허용용적률, 상한용적률의 기본 개념은 용적률에 대한 인센티브가 적용되는 다른 경우에도 동일하게 적용되며, 세부적인 산출식 등은 해당 지침 등을 따른다.

인센티브로 제공되는 용적률

획지계획, 상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률을 말한다.

-  **관련법규** 「건축법」 제56조(건축물의 용적률), 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획조례」
-  **관련용어** 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률, 건폐율, 연면적

134 워터프론트 (Waterfront)

정 의 바다, 하천, 호수 등의 수변(水邊)공간 자체를 의미하기도 하고 수변공간을 가지는 육지에 인공적으로 개발된 공간을 지칭하기도 한다.



용어설명 일본건축학회에서는 '해안선에 접한 육역주변 및 그것에 특히 근접한 수역을 병행한 공간'이라고 정의하기도 하며, 다음과 같은 특징을 가진다.

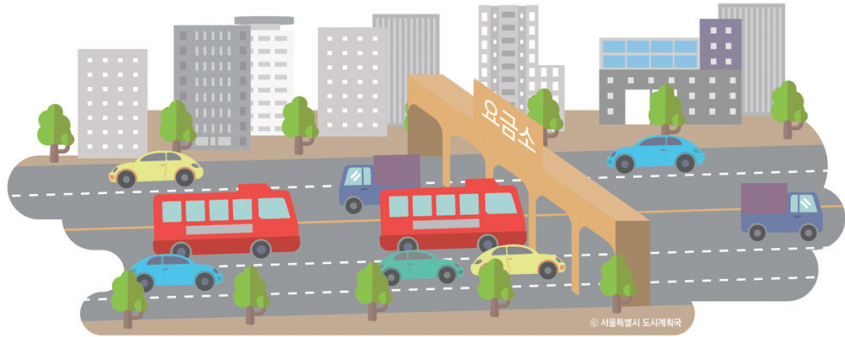
1. 수변공간은 주변의 자연과 접하기 쉬운 공간으로서 시민에게 안정 및 재충전의 공간을 제공한다.
2. 역사적으로 수변공간을 중심으로 많은 도시가 형성되고 발전되어 왔고, 이러한 수변공간은 도시의 역사·문화의 중심지로서의 가치를 가진다.
3. 획일적인 도시환경의 내륙공간과 차별적으로 한쪽이 수변과 접하여 개방적 시야와 양호한 조망을 제공한다.

세계적으로 수변공간의 개발은 시대의 흐름에 따른 항만기능의 쇠퇴에 따라, 새로운 기능 창출을 위한 항만지역 재개발에서 비롯되었다. 과거 우리나라의 수변공간의 개발은 항만개발을 통한 물류처리 능력의 증대, 매립을 통한 국토 확장 등 1차적인 물질적 가치증진 방향으로 이루어졌다. 하지만 수변공간이 가지는 장점을 활용한 개발이 요구됨에 따라 선진국에서는 워터프론트가 가지는 수변공간으로서의 특성을 살려 항만·운송·수산 등의 전통적인 기능과 레저·문화·상업 등의 친수기능을 복합화하여 다양한 용도로 개발하고 있다.

조그만 항구였던 샌프란시스코의 피어(pier)가 쇼핑센터로 바뀌어 관광명소가 되었고, 어촌이었던 런던의 도크랜드(Dockland)가 새로운 업무지역으로, 그리고 창고지역이었던 도쿄의 워터프론트가 미래의 정보단지로 탈바꿈되었다. 최근 우리나라도 워터프론트를 특색 있는 공간으로 활용하는 사례가 늘고 있다. 서울시의 경우 마곡지역에 대해 친수 기능을 살린 미래형 워터프론트로의 개발을 추진하고 있다.

정의

「도로법」에 의한 도로 중 「유료도로법」 또는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」의 규정에 따라 통행료 또는 사용료를 받는 도로로 고속국도나 관광을 목적으로 하는 관광도 등이 대표적인 유료도로에 속한다.



용어설명

유료도로 설치 주체에 따라 도로관리청, 국토교통부장관, 비도로관리청으로 구분되며, 「유료도로법」에서는 설치주체에 따라 신설 또는 개축할 수 있는 경우에 대해서 설명하고 있다.

유료도로관리청 또는 유료도로관리권자는 당해 유료도로를 통행하는 차량에 대하여 차량의 구조·중량 등을 고려하여 차량의 종류별로 통행료를 받게 되며, 군작전용차량, 구급 및 구호차량, 소방활동에 종사하는 차량 및 「유료도로법 시행령」이 정하는 차량은 본래의 목적을 위하여 운행되는 경우에 한하여 통행료를 감면할 수 있다.

유료도로관리청은 당해 유료도로의 통행으로 인하여 시간과 비용 면에서 통상적으로 받는 이익의 범위 안에서 유료도로의 통행료를 정하여야 한다. 단 고속국도의 경우에는 물가수준, 다른 교통수단의 운임 그 밖의 공공요금 등과 비교하여 공정하다고 인정되는 범위 안에서 국토교통부장관이 통행료를 정한다.

유료도로관리청이 정하는 통행료의 총액은 당해 유료도로의 건설유지비용액을 초과할 수 없다. 비도로관리청이 해당 유료도로의 건설유지비 총액, 통행료 외에 그 유료도로에 관한 수익, 통행료 수납기간 및 수익률 등을 고려하여 통행료를 정하거나 변경하는 경우에는 당해 유료도로관리청의 승인을 얻어야 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, BTO

정의

언제 어디서나 시민들이 편하게 행정·교통·복지·환경·방재 등의 도시정보를 제공받고 활용할 수 있는 여건을 제공하는 도시를 말한다.



용어설명

유비쿼터스란 용어는 물이나 공기처럼 시공을 초월해 '언제 어디에나 존재한다'는 뜻의 라틴어 유비크(ubique)에서 나온 말로, 사용자가 컴퓨터나 네트워크를 의식하지 않고 장소에 상관없이 자유롭게 네트워크에 접속할 수 있는 환경을 말한다.

유비쿼터스 도시란 이러한 유비쿼터스의 개념과 도시계획을 혼합한 개념이다. 도시의 경쟁력과 삶의 질의 향상을 위하여 유비쿼터스 도시기술을 활용하여 건설된 유비쿼터스 도시 기반시설 등을 통하여 언제 어디서나 유비쿼터스 도시서비스를 제공하는 도시라고 정의되며, 유시티(U-city)라고도 한다.

우리나라에서는 2008년 「유비쿼터스도시법」을 제정하여 유비쿼터스 도시의 건설 및 관리, 정부지원 등에 대해 규정하고 있으며 국토교통부장관은 유비쿼터스 도시의 효율적인 건설 및 관리 등을 위하여 5년 단위로 『유비쿼터스도시종합계획』을 수립하여야 한다.

유비쿼터스도시기반시설

유비쿼터스도시기반시설이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 또는 같은 조 제13호에 따른 공공시설에 건설·정보통신 융합기술을 적용하여 지능화된 시설
2. 「국가정보화 기본법」 제3조제13호의 초고속정보통신망, 같은 조 제14호의 광대역통합 정보통신망, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보통신망
3. 유비쿼터스도시서비스의 제공 등을 위한 유비쿼터스도시 통합운영센터 등 유비쿼터스 도시의 관리·운영에 관한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설

유비쿼터스도시서비스

유비쿼터스도시기반시설 등을 통하여 행정·교통·복지·환경·방재 등 도시의 주요 기능별 정보를 수집한 후 그 정보 또는 이를 서로 연계하여 제공하는 서비스로서 대통령령으로 정하는 서비스를 말한다.

유비쿼터스도시기술


유비쿼터스도시기반시설을 건설하여 유비쿼터스도시서비스를 제공하기 위한 건설·정보통신 융합기술과 정보통신기술을 말한다.


유비쿼터스도시건설사업

유비쿼터스도시계획에 따라 유비쿼터스도시서비스를 제공하기 위하여 유비쿼터스도시기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.

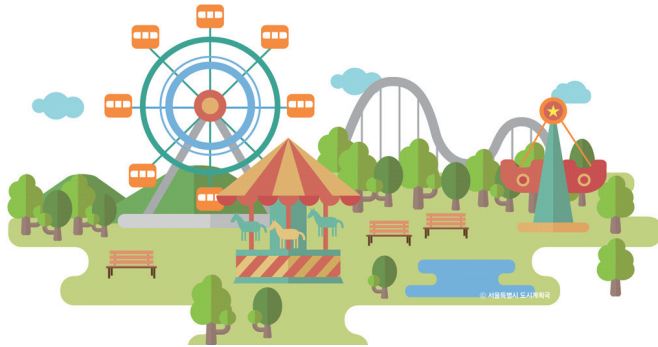
건설·정보통신 융합기술

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」따른 기반시설 또는 공공시설을 지능화하기 위하여 건설기술에 전자·제어·통신 등의 기술을 융합한 기술을 말한다.

 **관련법규** 「유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률」 제2조(정의), 제4조(유비쿼터스도시종합계획의 수립 등)
「유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률 시행령」 제8조(유비쿼터스도시종합계획 수립 등)

 **관련용어** 유시티, 유비쿼터스도시기반시설, 유비쿼터스도시서비스, 유비쿼터스도시기술, 유비쿼터스도시건설사업, 건설·정보통신 융합기술

정의 주로 주민의 복지향상에 기여하기 위하여 설치하는 오락과 휴양을 위한 시설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 중 공간시설의 하나이다.



용어설명

유원지는 결정기준에 의해 시·군내 공지의 적절한 활용, 여가공간의 확보, 도시환경의 미화, 자연환경의 보전 등의 효과를 높일 수 있어야 하며 준주거지역·일반상업지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 수 있다. 또한 유원지의 접근성, 안전성, 친환경성 등에 대한 충분한 고려를 거쳐 1만㎡ 이상의 적절한 규모로 설치해야 한다.

유원지는 연령과 성별에 구분 없이 이용할 수 있는 시설을 다양하게 설치하되, 유원지 시설로 설치하는 건축물의 건폐율·용적률은 당해 용도지역 건폐율·용적률의 범위 안에서 도시계획조례로 따로 정할 수 있으며 다만, 유원지가 자연녹지지역에 위치하는 경우에는 건폐율은 30%이내로 해야 한다.

- S **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조(기반시설) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제56조(유원지), 제57조(유원지의 결정기준)
- E **관련용어** 기반시설, 공간시설

정의

학교, 공장, 공공 청사, 업무용 건축물, 판매용 건축물, 연수 시설 등 인구 집중을 유발하는 시설을 말한다.



수도권지역의 인구·산업의 집중 억제 및 적절한 배치를 위해 총 허용량을 정하여 관리

용어설명

「수도권정비계획법」에서는 수도권 지역의 인구 및 산업의 집중을 억제하고 적정하게 배치하기 위하여 수도권정비계획 수립 시에 인구집중유발시설의 관리에 관한 사항을 포함하도록 하고 있으며, 원칙적으로 관계 행정기관은 과밀억제권역 및 성장관리권역, 자연보전권역 내에서 인구집중유발시설의 신설 또는 증설 행위나 그 허가·인가·승인 또는 협의를 할 수 없게 되어 있다.

과밀억제권역에 속하는 지역 중 서울시에 한해서, 인구집중유발시설 중 업무용 건축물, 판매용 건축물, 공공 청사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 건축하려는 자에 대해 과밀부담금을 부과한다.

국토교통부장관은 공장, 학교, 그 밖에 대통령령으로 정하는 인구집중유발시설이 수도권에 지나치게 집중되지 아니하도록 하기 위하여 그 신설 또는 증설의 총허용량(總許容量)을 정하여 이를 초과하는 신설 또는 증설을 제한할 수 있다.

「수도권정비계획법 시행령」에서는 다음과 같이 인구집중유발시설의 종류를 정하고 있다.

1. 「고등교육법」의 규정에 의한 학교로서 대학·산업대학·교육대학 또는 전문대학(이에 준하는 각종학교를 각각 포함)
2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」의 규정에 의한 공장으로서 건축물의 연면적(제조시설로 사용되는 기계·장치를 설치하기 위한 건축물 및 사업장의 각층의 바닥면적 합계를 말한다)이 500㎡ 이상인 것
3. 공공청사(도서관, 전시장, 공연장, 군사시설 중 군부대의 청사, 국가정보원 및 그 소속기관의 청사를 제외)로서 건축물의 연면적이 1천㎡ 이상인 것
 - 가. 중앙행정기관 및 그 소속기관의 청사
 - 나. 공공법인의 사무소(연구소 및 연수시설 등을 포함)
 - 1) 정부가 자본금의 100분의 50이상을 출자한 법인 및 그 법인이 자본금의 100분의 50이상을 출자한 법인

- 2) 「국유재산법」에 의한 정부출자기업체
 - 3) 법률에 따른 정부출연대상 법인으로서 정부로부터 출연을 받거나 받은 법인
 - 4) 개별 법률에 따라 설립되는 법인으로서 주무부장관의 인·허가를 받지 아니하고 해당 법률에 따라 직접 설립된 법인
4. 다음에 해당하는 업무용건축물·판매용건축물 및 복합건축물(지방자치단체가 출자 또는 출연한 법인의 사무소로 사용되는 건축물과 자연보전권역외의 지역에 설치되는 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 규정에 의한 벤처기업집적시설, 「국제회의산업 육성에 관한 법률 시행령」의 규정에 의한 국제회의시설 중 전문회의시설 제외)
- 가. 업무용건축물 : 업무용시설이 주용도(당해 건축물의 업무용시설의 면적의 합계가 용도별 면적 중 가장 큰 경우)인 건축물로서 그 연면적이 2만5천㎡ 이상인 건축물 또는 업무용 시설이 주용도가 아닌 건축물로서 그 업무용시설의 면적의 합계가 2만5천㎡ 이상인 건축물
- 나. 판매용건축물 : 다음에 해당하는 건축물
- 1) 판매용시설이 주용도인 건축물로서 그 연면적이 1만5천㎡ 이상인 건축물 또는 판매용시설이 주용도가 아닌 건축물로서 그 판매용시설의 면적의 합계가 1만5천㎡ 이상인 건축물
 - 2) 업무용시설 및 판매용시설(복합시설)이 주용도가 아닌 건축물로서 복합시설의 면적의 합계가 1만5천㎡ 이상 2만5천㎡ 미만이고 판매용시설의 면적이 업무용시설의 면적보다 큰 건축물의 복합시설에 해당하는 부분
- 다. 복합 건축물 : 복합시설이 주용도인 건축물로서 그 연면적이 2만5천㎡ 이상인 건축물 또는 복합시설이 주용도가 아닌 건축물로서 그 복합시설의 면적의 합계가 2만5천㎡ 이상인 건축물
5. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제10호 나목 및 다목의 시설과 제20호 사목의 운전 및 정비 관련 직업훈련소로서 건축물의 연면적이 3만㎡ 이상인 연수시설. 다만, 지방자치단체가 설치하는 시설 및 지방자치단체가 출자하거나 출연한 법인이 설치하는 시설은 제외한다.
6. 제3호 부터 제5호의 건축물의 연면적 또는 시설의 면적을 산정함에 있어서 대지가 연결하고 소유자(제3호의 공공청사의 경우에는 사용자를 포함한다)가 동일한 건축물에 대하여는 각 건축물의 연면적 또는 시설의 면적을 합산한다.

- ▶ **관련법규** 「수도권정비계획법」 제2조(정의), 제4조(수도권정비계획의 수립), 제12조(과밀부담금의 부과·징수), 제18조(총량규제)
 「수도권정비계획법 시행령」 제16조(과밀부담금의 부과·징수)
- ▶ **관련용어** 수도권정비계획, 과밀억제권역, 과밀부담금, 건축물의 용도

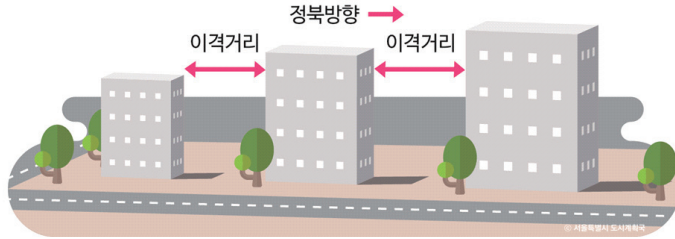
정의

일반적으로 햇볕을 향유할 수 있는 권리를 말하며 「건축법」에 의한 건축물의 높이제한 기준의 하나로 사용된다.



일조권

- 햇볕을 향유할 수 있는 권리
- 동지를 기준으로 9시에서 15시 사이 연속 2시간 이상 일조 확보



용어설명

일조 등의 확보를 위해 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 다음의 범위 안에서 건축조례가 정하는 거리이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20m 이상의 도로(자동차·보행자·자전거전용도로를 포함한다)로서 건축조례가 정하는 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우는 예외로 한다.

1. 높이 9m 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5m 이상
2. 높이 9m 초과 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해건축물의 각 부분의 높이의 1/2 이상

특히 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외)은 일조권에 민감하므로 인접대지 경계선으로부터의 이격거리 기준에 맞아야 할 뿐만 아니라 다음의 추가적인 규정까지 고려하여 건축하여야 한다.

1. 건축물(기숙사를 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 한다.
2. 동일한 대지 안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물의 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)의 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음의 거리 이상을 띄어 건축한다. (다만, 당해 대지의 모든 세대가 동지(冬至)일을 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 이상일 경우에는 예외)
 - 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
 - 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는

거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

- 다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상
- 라. 채광창(창높이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상
- 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상

하지만 주택단지 안에 2동 이상의 건축물이 「건축법」에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우로 보지 않고, 해당도로의 중심선을 인접대지경계선으로 보아 개별 건축물에 대한 규정을 적용하게 된다.

이러한 일반 건축물에 대한 정북방향의 인접 대지경계선을 기준으로 하는 일조 등의 확보를 위한 규정에도 불구하고, 유연성을 적용하여 「건축법」에서 규정하는 택지개발예정지구나 정비구역 등에 해당하는 경우에는 건축물의 높이 기준을 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리로 하여 규정된 범위 내에서 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이 이하로 제한할 수 있다. 또한 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일조 등의 확보를 위한 규정을 적용하지 않을 수도 있다.

규정을 적용함에 있어서 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지사이에 공원·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선)을 인접대지경계선으로 한다.

- 📖 **관련법규** 「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 📖 **관련용어** 전용주거지역, 일반주거지역, 공동주택

정의

임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택으로서 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택으로 구분된다.



용어설명

「공공주택건설 등에 관한 특별법」과 「임대주택법」, 「택지개발촉진법」 등 임대주택 관련법 체계를 「공공주택 특별법」(시행 '15.12.29)과 「민간임대주택에 관한 특별법」(시행 '15.12.29)으로 개정하면서 공공과 민간 임대주택 규정이 혼재되어 있던 것을 건설주체에 따라 구분하였다.

공공임대주택과 민간임대주택은 크게 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분되며, 운영 방식에 따라 아래와 같이 세분화 된다.

「공공주택 특별법」에서 말하는 공공임대주택이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. **영구임대주택** : 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
2. **국민임대주택** : 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 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 전세 계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
5. **분양전환공공임대주택** : 일정 기간 임대 후 분양 전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
6. **기존주택매입임대주택** : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등에게 공급하는 공공임대주택
7. **기존주택전세임대주택** : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 저소득 서민에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

「민간임대주택에 관한 특별법」에서 말하는 민간임대주택이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. **기업형임대주택** : 기업형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간 임대주택
2. **준공공임대주택** : 일반형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간 임대주택
3. **단기임대주택** : 일반형임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간 임대주택

기업형임대사업자

8년 이상 임대할 목적으로 일정규모(민간건설임대주택의 경우 단독주택 300호, 공동주택 300세대, 민간매입임대주택의 경우 단독주택 100호, 공동주택 100세대) 이상 민간임대주택을 취득하였거나 취득하려는 임대사업자를 말한다.

일반형임대사업자

기업형임대사업자가 아닌 임대사업자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하였거나 취득하려는 임대사업자를 말한다.

기업형임대주택 공급촉진지구

기업형임대주택의 공급을 촉진하기 위하여 지정·고시한 지구를 말한다.

관련법규

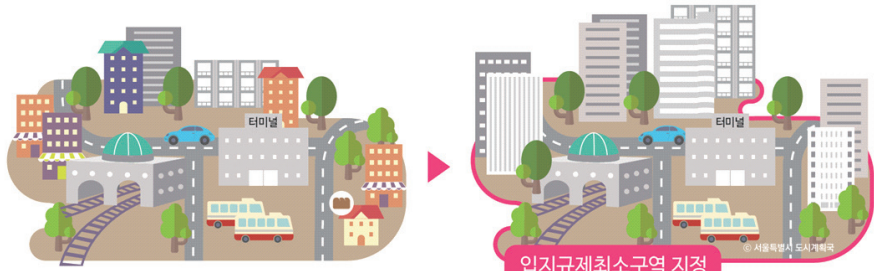
- 「공공주택 특별법」 제2조(정의)
- 「공공주택 특별법 시행령」 제2조(공공임대주택)
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조(정의)
- 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제3조(기업형임대사업자의 기준)

관련용어

공공임대주택, 민간임대주택, 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택매입임대주택, 기존주택전세임대주택, 기업형임대주택, 준공공임대주택, 단기임대주택, 기업형임대사업자, 일반형임대사업자, 기업형임대주택 공급촉진지구

정의

도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있다고 인정되는 지역에 설정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도구역의 하나이다.



입지규제최소구역 지정
도시 내 복합적인 토지이용을 증진시켜 지역거점으로 육성하기 위해 해당용도지역 보다 높은 밀도 개발 허용

용어설명

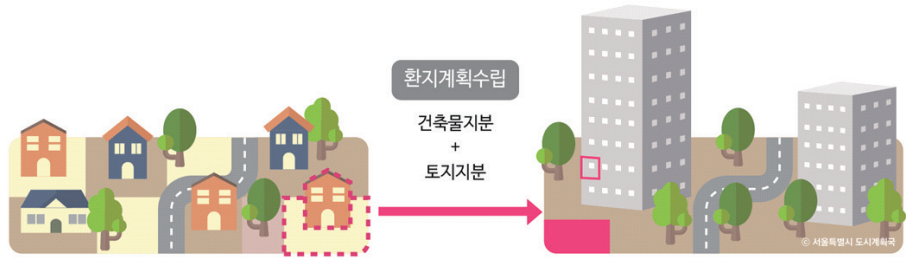
입지규제최소구역은 국토부장관이 지정하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 입지규제최소구역으로 지정할 수 있다.

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 1킬로미터 이내에 위치한 지역
4. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역
5. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제5호에 따른 도시재생활성화지역 중 같은 법 제2조 제1항 제6호에 따른 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 지역

📖 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의2(입지규제최소구역의 지정 등)
「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」

🏠 **관련용어** 용도구역, 기반시설, 노후·불량건축물, 주거지역, 공업지역, 도시재생활성화계획

정 의 토지 소유자에게 개발된 토지만을 부여하는 것이 아니라 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여하는 것을 말한다.



용어설명

입체환지 개념은 과거 「토지구획정리사업법」(2000. 1.28 폐지)에 의해서 처음 도입되었다. 이 법에서 토지구획정리사업 시행자는 환지계획에 있어서 과소(寡少)필지가 발생하지 않도록 하기 위하여 필요시 토지소유자의 동의를 얻어 환지의 목적인 토지 대신에 시행자가 처분할 권한을 갖는 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 줄 수 있도록 환지계획을 작성할 수 있게 하였다. 이후 「도시개발법」에 의해 입체환지의 범위가 확장되어, 도시개발사업 시행자는 도시개발사업을 원활히 시행하기 위하여 필요한 경우 입체환지를 포함하는 환지계획을 작성할 수 있게 되었다.

일반적인 환지는 토지에 대한 환지로서 평면환지라고 한다면 입체환지는 건축물과 토지를 동시에 환지의 대상으로 한다는 점에서 입체인 환지라고 할 수 있으며, 도시계획사업을 원활하게 추진하면서 지지대상에 대한 다양한 요구를 수용할 수 있다는 점에서 유용한 제도라고 할 수 있다.

도시개발업무지침에서는 입체환지의 일반적 기준을 다음과 같이 정하고 있다.

1. 입체환지는 환지할 목적으로 시행자가 직접 구역 내에 공동주택 또는 상가 등 집합 건축물을 건축하는 경우에 적용한다.
2. 무허가 건축물에 대하여는 입체환지를 지정할 수 없다. 다만, 건축허가를 받아 건축하였으나 등기를 하지 않은 건축물에 대하여는 입체환지 신청 전까지 「부동산 등기법」에 따른 등기부에 등재된 경우에 한하여 입체환지를 지정할 수 있다.
3. 입체환지를 적용하는 경우에는 실시계획인가 시 관련 건축계획(건축허가 또는 주택사업승인 등)을 법 제19조 제1항에 따라 의제하여 인가를 받아야 하며, 건축규모 및 건축용도 등은 구역 내 입체환지의 수요 및 사업비 등을 고려하여 적정하게 결정하여야 한다.
4. 입체환지의 일반적 기준은 다음과 같다.
 - 가. 입체환지를 위한 부지와 건축규모, 평면환지, 체비지 계획 등을 종합적으로 고려하여 사업의 원활한 시행 및 소유자에게 손익이 균형 있게 배분되도록 한다.

-
- 나. 입체환지의 신청기간이 만료된 이후에 그 접수된 내용을 기준으로 환지계획을 수립하여야 한다.
 - 다. 입체환지 신청을 접수한 결과 신청한 종전 토지나 건축물의 수가 입체환지로 조성되는 구분건축물(구분소유권)의 수에 현저히 미달되는 경우에는 개발계획 및 실시계획 등을 변경하여 입체환지를 시행하지 아니할 수 있다. 이 경우 취소여부에 대하여는 규약, 정관 또는 시행규정으로 그 기준 및 관련 절차 등을 정하여야 한다.
5. 법 제32조의3 제4항에서 국토교통부장관이 정하는 규모이상이란 입체환지를 신청하는 토지면적의 합이 영 제62조 제1항에 따라 산정된 과소 토지 규모 이상으로서 제62조의2 제1항에 따른 관리가액 이상인 경우를 말한다.

📖 **관련법규** 「도시개발법」 제32조(입체 환지)
「도시개발업무지침」

🗨️ **관련용어** 환지, 도시개발사업

정의

상습침수지역, 산사태위험지역 등 지형적인 여건 등으로 인하여 재해가 발생할 우려가 있는 지역을 관리하기 위해 「자연재해대책법」에 의해 지정되는 지구이다.



용어설명

태풍·홍수 등 자연현상으로 인한 재난으로부터 국토를 보존하고 국민의 생명·신체 및 재산과 주요기간시설을 보호하기 위하여 제정된 「자연재해대책법」에서는 재해발생 우려가 있는 지역에 대해 시장·군수·구청장이 자연재해위험개선지구로 지정 고시하여 관리하도록 하고 있다.

「자연재해대책법」에서는 자연재해위험개선지구로 지정·고시된 지역 내에서 재해예방을 위해 필요한 경우 건축·형질변경 등의 행위를 해당 지방자치단체의 조례로 정하여 제한할 수 있으며 재산권 피해를 최소화하기 위해 건축·형질변경 등의 행위를 제한하는 자연재해위험개선지구는 우선적으로 정비하도록 규정하고 있다.

또한 자연재해위험개선지구 정비사업 시행 등으로 재해위험이 해소된 경우에는 관계 전문가의 의견을 수렴하여 자연재해위험개선지구 지정을 해제하고 그 결과를 고시해야 한다.

자연재해위험개선지구로 지정된 지역에 대해 당해 시장·군수·구청장은 자연재해위험개선지구를 관할하는 관계기관 또는 해당 지구에 속해있는 시설물의 소유자·점유자 또는 관리인에게 재해예방에 필요한 한도 안에서 점검·정비 등 필요한 조치를 취할 것을 요청하거나 명할 수 있다. 재해예방에 필요한 조치를 취하도록 요청 또는 명령을 받은 관계기관 또는 관계인은 필요한 조치를 취하고 그 결과를 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

또한 집단적인 인명과 재산 피해가 우려되는 지역 중에서 소유자 또는 점유자 등의 자력에 의한 정비가 불가능한 지구, 침수·산사태·급경사지 붕괴 등의 우려가 있는 지역으로 시장·군수·구청장이 방재목적상 특별히 정비가 필요하다고 인정하는 지구에 대해서는 직권으로 조치를 취하거나 소유자에게 그 조치에 소요되는 비용의 일부를 보조할 수 있다.


자연재해위험개선지구가 지정되면 해당 시장·군수·구청장은 자연재해위험개선지구 정비계획을 5년마다 수립하고 시·도지사에게 제출하여야 하며, 시·도지사는 정비계획을 제출받아 다시 국민안전처장관에게 제출해야 한다.

자연재해위험개선지구 정비계획

자연재해위험개선지구 정비계획은 그 지역에 관한 개발계획등과의 관련성 등을 검토·반영하여 다음의 사항을 포함시켜 작성해야 한다.

1. 자연재해위험개선지구의 정비에 관한 기본방침
2. 자연재해위험개선지구 지정현황 및 연도별 지구정비에 관한 사항
3. 재해예방 및 자연재해위험개선지구의 점검·관리에 관한 사항
4. 그 밖에 자연재해위험개선지구의 정비 등에 관하여 대통령령이 정하는 사항

자연재해위험지구 정비계획이 수립되면 시장·군수·구청장은 이에 따라 매년 다음 연도의 자연재해위험개선지구 사업계획을 수립하여 시·도지사에게 제출하여야 한다. 마찬가지로 시·도지사는 국민안전처장관에게 보고하여야 한다.

 **관련법규** 「자연재해대책법」 제12조(자연재해위험개선지구의 지정 등), 제13조(자연재해위험개선지구 정비계획의 수립), 제14조(자연재해위험개선지구 정비사업계획의 수립)
「자연재해대책법 시행령」 제9조(자연재해위험개선지구)

 **관련용어** 자연재해위험개선지구 정비계획, 방재지구

정 의 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역의 대분류 중 하나이다.



용어설명

도시지역 외의 지역으로서 다른 법령에서 정하고 있는 보전산지, 야생생물보호구역, 습지보호지역 등은 자연환경보전지역으로 지정할 수 있다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 자연환경보전지역으로 지정된 지역 내에서는 다음의 개발제한이 적용된다.

1. 용적률 : 80% 이하
2. 건폐율 : 20% 이하
3. 개발행위허가규모 : 5천 제곱미터 미만

또한 자연환경보전지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 범위는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표 22] '자연환경보전지역 안에서 건축할 수 있는 건축물'과 같다.

다음과 같이 자연환경보전지역과 유사한 취지의 보호구역들이 자연환경보전지역 내에 지정될 경우에는 각 보호구역 해당법상의 건축제한을 적용받는다.

1. 「자연공원법」에 따른 공원구역
2. 「수도법」에 따른 상수원보호구역
3. 「문화재보호법」에 따라 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역
4. 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에 의한 해양보호구역
5. 「수산자원관리법」에 따른 수산자원보호구역

📌 관련법규 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제36조(용도지역의 지정)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표 22] '자연환경보전지역 안에서 건축할 수 있는 건축물'

📌 관련용어 용도지역, 보전산지, 공원, 상수원보호구역, 문화재보호구역, 수산자원보호구역

145 자전거전용도로

정의 자전거만通行할 수 있도록 분리대, 경계석(境界石), 그 밖에 이와 유사한 시설물에 의하여 차도 및 보도와 구분하여 설치한 자전거도로를 말한다.



용어설명 도시계획시설로서 자전거전용도로는 하나의 차로를 기준으로 폭 1.5m(불가피한 경우는 1.2m) 이상의 도로로서 자전거의 통행을 위하여 설치하는 도로를 말한다.

자전거전용도로 외에도 보행자 통행 유무, 설치 위치 등에 따라 자전거도로를 다음과 같이 분류된다.

1. **자전거·보행자 겸용도로** : 자전거 외에 보행자도通行할 수 있도록 분리대, 경계석, 그 밖에 이와 유사한 시설물에 의하여 차도와 구분하거나 별도로 설치한 자전거도로
2. **자전거 전용차로** : 차도의 일정 부분을 자전거만通行하도록 차선(車線) 및 안전표지나 노면표시로 다른 차가通行하는 차로와 구분한 차로
3. **자전거 우선도로** : 자동차의通行량이 대통령령으로 정하는 기준보다 적은 도로의 일부 구간 및 차로를 정하여 자전거와 다른 차가 상호 안전하게通行할 수 있도록 도로에 노면표시로 설치한 자전거도로

「자전거 이용 활성화에 관한 법률」에서는 특별시장·광역시장 등 행정기관의 장이 지방경찰청장의 의견을 들어 자전거이용시설의 활성화 계획을 5년마다 수립하도록 하고 있으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획, 「도시교통정비 촉진법」에 의한 도시교통정비기본계획, 택지개발계획이나 공업단지·관광단지의 조성계획 또는 공공도로의 개설·확장 및 재정비 계획을 수립할 때 자전거의 이용 및 자전거이용시설의 확충계획을 포함하여야 한다고 명시함으로써 자전거이용 활성화를 도모하고 있다.

「자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에서는 자전거이용시설의 구조와 시설에 관한 기술적 기준을 규정하고 있으며, 도시계획시설로서 자전거전용도로의 결정 및 설치 기준은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준」을 따라야 한다.

📖 자전거전용도로의 결정기준

1. 통근·통학·산책 등 일상생활에 필요한 교통을 위하여 필요한 경우에는 당해 지역의 토지이용 현황을 고려하여 자전거전용도로를 따로 설치하거나 일반도로에 자전거전용차로를 확보할 것
2. 자전거전용도로는 단절되지 아니하고 버스정류장 및 지하철역과 서로 연계되도록 설치할 것
3. 학교·공공청사·도서관·문화시설 등과 원활하게 연결되도록 설치할 것

📖 자전거전용도로의 구조 및 설치기준

1. 노면에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류·침투조 등의 빗물관리시설을 설치하고, 나무나 화초를 심는 경우에는 그 식재면의 높이를 자전거전용도로의 바닥 높이보다 낮게 할 것
2. 일반도로에 자전거전용차로를 확보하는 경우에는 다음 각목의 기준에 의할 것
 - 가. 자전거이용자의 안전을 위하여 차도와의 분리대 등 안전시설을 설치할 것
 - 나. 자전거전용차로의 표지를 설치하고, 차도와의 경계를 명확히 할 것
3. 자전거전용도로를 설치하는 경우에는 다음 각목의 기준에 의할 것
 - 가. 자전거전용도로와 대중교통수단과의 연계지점에는 자전거보관소를 설치할 것
 - 나. 자전거전용도로가 일반도로와 교차할 경우 자전거 이용에 불편이 없도록 자전거전용도로 우선구조로 설치할 것

- 🔍 **관련법규** 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」 제3조(자전거도로의 구분)
「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조(도로의 구분)
- 🔍 **관련용어** 도시계획시설, 도로의 구분, 자전거·보행자겸용도로, 자전거 전용차로, 자전거 우선도로

정의

주택의 수급상황 및 투기우려 등을 감안하여 규정된 기간 동안 신규 주택의 입주자 선정 지위 또는 주택에 대해 상속 이외의 매매·증여 및 그 밖의 권리 변동을 수반하는 일체의 행위를 제한하는 것을 말한다.



용어설명

사전적으로 '전매(轉賣)'는 다른 사람이 산 것을 다시 사는 것을 의미하며 전매제한이란 함은 산 것을 다시 파는 것을 제한하는 것으로 그 제한 대상은 포괄적이라고 할 수 있으나, 주로 「주택법」에서 규정하는 주택을 대상으로 제한하는 것을 의미한다.

주택입주자로 선정된 지위는 일반적인 입주권과 분양권을 의미하며 그 구분은 다음과 같다.

1. **입주권** : 관리처분계획인가 등을 통해 조합원 등이 입주자로 선정된 지위
2. **분양권** : 청약을 통해 조합원 외의 일반이 입주자로 선정된 지위

「주택법」에서는 입주자로 선정되어 당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위에 대한 전매제한의 대상 및 기간을 10년 이내에서 지역별로 규정하도록 하고 있다.

「주택법」에 의한 분양권 전매제한 대상은 다음과 같다.

1. 투기과열지구(投機過熱地區)안에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위
2. 분양가상한제 적용주택 및 당해 주택의 입주자로 선정된 지위. (다만, 「수도권정비계획법」에 따른 수도권 이외의 지역으로서 투기과열지구가 아니거나 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 해당 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외)
3. 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위

한편 전매제한 대상인 주택의 입주자로 선정된 자 또는 주택을 공급받은 자의 영업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우에는 따로 예외를 규정하고 있으며, 공공택지에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 해당 사업자인 한국토지주택공사 및 지방공사가 당해 주택을 우선 매입할 수 있다. 또한 전매제한 대상 주택을 공급하는

사업주체는 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 소유권 보존등기와 동시에 부기등기(附記登記)를 해야 할 의무를 가진다.

이 같은 「주택법」에 규정된 주택관련 전매제한 이외에도 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업으로 조성 공급되는 택지에 대한 전매제한 및 「건축물의 분양에 관한 법률」에 의한 수도권 내의 특별시, 광역시 및 대도시에서 분양하는 100실 이상의 오피스텔에 대한 제한 등이 있다.

📖 투기과열지구

해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 해당 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역 중 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 곳에 대해 국토교통부 장관 또는 시·도지사가 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지구이다. 투기과열지구로 지정된 지역 내에서는 분양권 전매제한, 무주택 세대주 우선분양, 공개추첨분양 청약순위제한 등이 적용된다.

📖 전매제한대상 중 전매가 불가피한 경우

다음의 어느 하나에 해당되어 사업주체(한국토지주택공사, 지방공사)의 동의를 받은 경우

1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우는 제외
2. 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 해외에 체류하고자 하는 경우
4. 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 그 배우자에게 이전하는 경우
5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주 대책용 주택을 공급 받은 경우(사업시행자의 알선으로 공급받은 경우를 포함한다)로서 시장·군수 또는 구청장이 확인하는 경우
6. 「주택법」에 의한 투기과열지구를 제외한 전매제한 대상 주택의 소유자가 국가·지방자치단체 및 금융기관에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시행되는 경우

- 📌 **관련법규** 「주택법」 제41조의2(주택의 전매행위 제한 등)
「택지개발촉진법」 제19조의2(택지의 전매행위 제한 등)
「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3(분양 건축물의 전매행위 제한)
「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제9조의3(전매행위의 제한기간 등)

- 📌 **관련용어** 입주권, 분양권, 투기과열지구, 분양가상한제

정의

도시와 전원의 장점을 적절히 조화시킴으로써 생산활동의 효율성을 향상시키고 도시의 생활환경을 전원적인 분위기로 조성하여 인간답고 쾌적한 도시생활을 영위할 수 있도록 하는 이상적 자립도시를 의미한다.



용어설명

18세기 말 영국의 산업혁명에 의한 공업화는 인구의 도시집중을 촉진시켜 위생과 환경이 불량한 과밀주거지를 형성시켰고, 산업활동으로 인한 매연과 오수가 도시환경을 오염시키는 등 다양한 도시문제를 야기했다.

1898년 영국의 실천적인 도시계획가 하워드(Ebenezer Howard)는 공업화와 도시적 생활양식의 장점으로 인한 인구의 도시집중을 억제하기 위하여 전원지대에 공업과 문화를 정착시켜 전원적 자연환경이 풍부한 주거형태인 전원도시 개념을 제시하여 이를 실현시키고자 하였다. 전원도시의 6가지 조건은 다음과 같다.

1. 도시인구를 제한할 것(3~5만 명)
2. 도시주위에 넓은 농업지대를 영구히 보유, 이 공지를 도시의 물리적 확장을 제한하는데 사용하며 시중에도 충분한 공지를 보유할 것
3. 시민경제 유지에 만족할 만한 산업을 확보할 것
4. 상하수도, 가스, 전기, 철도는 도시전속의 것을 사용, 도시의 성장과 변영에 의해 생기는 이익은 지역사회를 위해 보유할 것
5. 토지는 경영주체 자신에 의한 공유로 하여 사유를 인정하지 않으며, 차지의 이용에 관해서는 규제를 가할 것
6. 주민의 자유결합의 권리를 최대한으로 향유할 수 있을 것

하워드의 전원도시개념은 레치워스(Letchworth)시와 웰윈(Welwyn)시의 건설로 실현되었고, 이후 C.A. 페리의 근린주구 단위개념, 2차대전 이후 미국도시의 건물블럭, 미국의 레드번 계획 등 전 세계 도시계획에 많은 영향을 미쳤다.

관련용어

근린주구, 신도시주의(뉴어바니즘)

정 의 도로 구조의 파손 방지, 미관(美觀)의 훼손 또는 교통에 대한 위험을 방지하기 위하여 도로경계선으로부터 일정 거리 이내에 지정하는 구역을 말한다.



용어설명

접도구역은 일반국도의 경우 도로경계선으로부터 20m 이내, 고속국도의 경우 50m를 초과하지 아니하는 범위에서 지정할 수 있으며, 접도구역 내에서는 다음의 행위가 금지된다.

1. 토지의 형질을 변경하는 행위
2. 건축물이나 그 밖의 공작물을 신축·개축 또는 증축하는 행위

접도구역은 도로관리청이 기본적으로 관리하여야 하며, 도로 구조나 교통안전에 대한 위험을 예방하기 위하여 필요하면 접도구역에 있는 토지, 나무, 시설, 건축물, 그 밖의 공작물의 소유자나 점유자에게 상당한 기간을 정하여 다음 각 호의 조치를 하게 할 수 있다.

1. 시설등이 시야에 장애를 주는 경우에는 그 장애물을 제거할 것
2. 시설등이 붕괴하여 도로에 위해(危害)를 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. 시설등으로 인하여 도로의 배수시설에 장애가 발생하거나 발생할 우려가 있으면 그 장애를 제거하거나 장애의 발생을 방지할 수 있는 시설을 설치할 것

관련법규 「도로법」 제40조(접도구역의 지정 및 관리), 「도로법 시행령」 제39조(접도구역의 지정 등)

관련용어 도로[도로법], 도로구역, 토지의 형질변경, 개축, 증축

정 의 공공부문과 민간부문이 공동으로 출자한 민관합동법인을 말한다.



용어설명

제3섹터란 일반적으로 공공부문(제1섹터)과 민간부문(제2섹터)이 공동으로 출자하고 있는 사업체를 의미하며, 이러한 형태의 사업주체가 시행하는 사업방식을 지칭하기도 한다. 간단히 말하면 공사합동출자의 민법법인(출자법인), 상법법인(출연법인)을 제3섹터라고 할 수 있다.

제3섹터는 일본에서 가장 발달한 제도로 중앙정부나 지방자치단체 등이 민간부문의 우수한 정보, 기술과 풍부한 자본을 도입해 공동출자형식을 통해 사회간접자본(SOC)을 개발하는 것으로 지역개발이나 도시조성사업에 많이 사용된다. 우리나라는 본격적인 지방자치제의 실시와 관련, 지방자치단체의 재정확충과 지역경제 활성화의 필요성에 의해 1991년에 처음 도입되었고, 1992년 「지방공기업법」의 개정으로 제도화되었다.

제3섹터는 민간의 투자로 공공사업의 자금을 단기간에 조성할 수 있고, 민간이 사업에 참여를 하게 되므로 민간의 창의성과 효율성을 살릴 수가 있다는 특징이 있다. 또한 공공과 더불어 사업을 진행함으로써 행정절차가 간소화되어 사업의 신속한 진행이 가능하며, 사업에 대한 개발이익을 공공부문에 환원할 수 있다는 장점이 있다.

반면에 공사합동법인이기 때문에 구성원의 법적인 신분과 사업 추진에 따른 책임소재가 불분명하고, 민간의 사업참여로 인해 수익성에 치중하는 경향이 생길 수 있다는 단점도 가지고 있다.

미국에서의 제3섹터는 공공부문(제1섹터)도 아니고 민간부문(제2섹터)도 아닌 독립적인 섹터로서 재단, 교회, 자선단체, 노동조합 등 비영리 단체(NPO)를 뜻하기도 한다.

정 의 도심의 낙후지역에 저렴한 임대료를 찾는 예술가 등이 몰려 이 지역에 문화적·예술적 분위기가 형성됨에 따라 지역가치가 상승하자 중산층·상류층들이 유입됨으로써 기존 거주민은 외부로 유출되는 현상이다.



용어설명

1964년대 영국의 사회학자 루스 글래스(R. Glass)가 처음 사용한 용어로, 본래는 낙후된 도심에 외부인이 몰려와 지역이 재활성화 되는 것을 의미했다. 그러나 최근에는 이러한 낙후지역의 재활성화에 따라 중산층 이상 계층이 유입됨으로써 기존 저소득층 주민을 대체하고, 원주민은 상승하는 주거비와 임대료를 감당할 수 없어 밀려나게 되는 현상을 말한다.

젠트리피케이션은 도시의 낙후지역을 재생하고 활력을 촉진한다는 긍정적인 효과와 지나친 상업화로 지역의 정체성 상실, 원주민의 퇴출 야기 등 부정적인 효과를 모두 포함하고 있다. 이는 자연스럽게 진행되는 경우도 있고, 정부와 지자체가 주도하는 경우도 있다.

서울의 경우 서촌, 홍익대 일대, 망원동, 삼청동, 신사동 가로수길, 경리단길 등에서 이러한 젠트리피케이션 현상을 관찰할 수 있다.

관련용어 도시재생

정의

거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위해 필요한 지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역의 세분류 중 하나이다.



용어설명

주거지역은 양호한 주거환경 유지 및 적정 주거밀도 등을 우선적으로 고려하여 지정하고, 일조권 및 사생활 보호를 위하여 가급적 정형화하며, 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
2. **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 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

서울시의 경우 2015년 말을 기준으로 전체 도시계획구역 605.60km² 중 325.70km² (53.8%)가 주거지역으로 지정되어 있다.

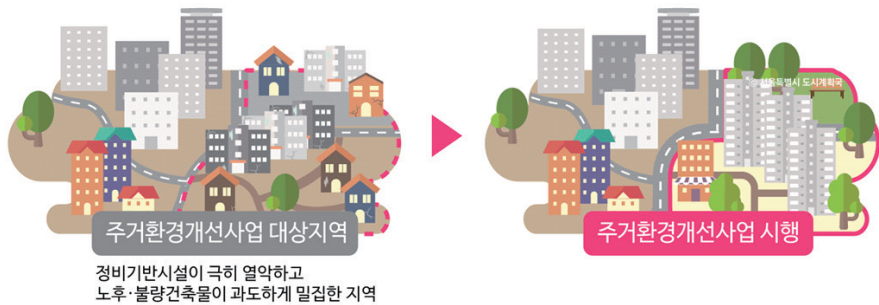
관련법규

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분), 제36조(용도지역의 지정)
「도시군관리계획수립지침」

관련용어

용도지역, 도시지역, 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역, 공업지역, 녹지지역, 상업지역

정 의 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 하나이다.



용어설명 주거환경개선사업은 구 「도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」에 의해 주거환경정비사업으로 추진되었으나, 2003년 「도시 및 주거환경정비법」으로 통합되면서 정비사업의 한 종류로 정의되고 있다.

주거환경개선사업은 공람공고일 현재 해당 정비예정구역안의 토지등 소유자의 2/3 이상의 동의와 세입자세대수 과반수의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사 등의 공공시행자가 시행하게 되며, 세입자의 세대수가 토지등 소유자의 1/2 이하인 경우 등 대통령령이 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의절차를 생략할 수 있다.

주거환경개선사업은 다음에 해당하는 방법에 의해 시행한다.

1. 시행자가 구역 안에서 정비기반시설을 설치확대하고 토지등 소유자 스스로 주택 개량하는 방법
2. 시행자가 구역 전부 또는 일부를 수용하여 주택 건설 후 토지등 소유자에게 우선 공급하는 방법
3. 시행자가 규정에 의하여 환지로 공급하는 방법
4. 시행자가 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 「도시 및 주거환경정비법 시행령」으로 정하는 범위 안에서 주택별 건설비율을 정하여 고시 할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 지역별 특성을 고려하여 다음 각 호의 사항을 지역별로 구분하여 고시할 수 있다.

-
1. 분양을 목적으로 건설하는 주택은 「주택법」 제2조제3호의 규정에 의한 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 90 이하
 2. 임대주택은 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 30 이하로 하되, 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수의 50/100 이하

- 🔍 **관련법규** 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 제6조(정비사업의 시행방법), 제7조(주거환경개선사업의 시행자)
- 📖 **관련용어** 도시·주거환경정비기본계획, 정비사업, 가로주택정비사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업
- 📑 **부 록** 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 '정비계획'

정 의 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 하나이다.



용어설명

주거환경관리사업은 2012년 「도시 및 주거환경정비법」 개정 시 가로주택정비사업과 함께 정비사업 유형의 하나로 도입되었으며, 다양한 재정비 수요에 맞춰 기존 전면 철거형 정비방식에서 벗어나 기존 도시구조를 유지하며 보전·정비·개량을 병행할 수 있는 새로운 정비방식이다.

주거환경관리사업의 대상지역은 전용, 제1,2종 주거지역 중 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역, 해제된 정비(예정)구역 및 재촉지구 해제지역 및 준치지역, 기존 정비구역의 토지등 소유자의 50%이상이 전환에 동의하는 지역이 해당된다.

주민중심의 계획수립 및 주민공동체의 자립기반 마련 지원을 위해 계획초기부터 주민 중심의 마을계획 및 공동체 활성화 계획을 수립하고, 사업완료 후에도 공동체가 지속 가능하도록 자립토대를 마련해야 한다.

- 🔍 **관련법규** 「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의)
 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 [별표 1] '정비계획 수립대상구역'
- 📖 **관련용어** 도시·주거환경정비기본계획, 정비사업, 가로주택정비사업, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업
- 📑 **부 록** 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 '정비계획'

정의

정비기본시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 하나이다.



용어설명

주택재개발사업은 과거 구 「도시재개발법」에 의해 시행되던 도시재개발사업이 2003년 제정된 「도시 및 주거환경정비법」으로 통합되면서 정비사업의 한 종류로 정의되고 있다.

주택재개발사업은 조합이 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사 등, 「건설산업기본법」의 규정에 의한 건설업자, 「주택법」의 규정에 의하여 건설업자로 보는 등록사업자 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 이를 시행할 수 있다.

주택재개발사업은 정비구역 안에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하거나 환지로 공급하는 방법에 의한다.

국토교통부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 「도시 및 주거환경정비법 시행령」으로 정하는 범위 안에서 주택별 건설비율을 정하여 고시 할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 지역별 특성을 고려하여 다음 각 호의 사항을 지역별로 구분하여 고시할 수 있다.

1. 국민주택규모의 주택 : 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하
2. 임대주택 : 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 15 이하

📌 **관련법규**

「도시 및 주거환경정비법」 제2조(정의), 제4조의2(주택의 규모 및 건설비율), 제6조(정비사업의 시행방법), 제8조(주택재개발사업 등의 시행자)
 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조의3(주택의 규모 및 건설비율)

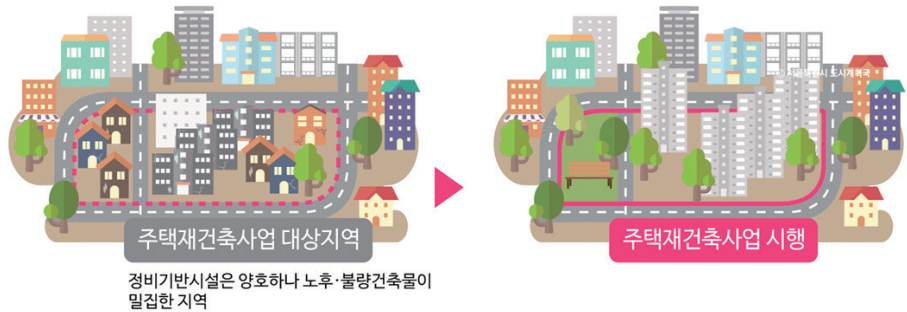
📌 **관련용어**

도시·주거환경정비기본계획, 정비사업, 가로주택정비사업, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 주택재건축사업

📌 **부 록**

2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 '정비계획'

정 의 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 하나이다.



용어설명

주택재건축사업은 구 「주택건설촉진법」에 근거하여 민간에서 자율적으로 시행해 오다가 2003년 「도시 및 주거환경정비법」으로 통합되면서 정비사업의 한 종류로 정의되고 있다.

주택재건축사업은 부작용을 막기 위해 시장·군수 구청장은 안전진단 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 사업의 시행여부를 결정하도록 하며, 시·도지사는 필요한 경우 안전진단결과의 적정성 여부를 검토할 수 있다. 적정성 여부 검토결과에 따라 시장·군수·구청장에게 정비계획 수립결정 또는 재건축사업 시행결정의 취소 등 필요한 조치를 요청할 수 있도록 하고 있다.

주택재건축사업은 조합이 이를 시행하거나 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사 등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 이를 시행할 수 있다. 시행 방법은 정비구역 내 또는 정비구역이 아닌 구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법에 의한다.

주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 단지 내 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지 안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 단지 내 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 한다.

조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 경쟁입찰의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

한편, 과밀억제권역 내에서는 주택재건축사업조합의 조합원에게 분양하는 주택을 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30%의 범위에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설하는 때에는 위의 기준을 적용하지 아니한다.

또한 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」에 의해 정상주택가격상승분을 초과하여 당해 재건축조합 또는 조합원에 귀속되는 주택가액의 증가분에 대해서는 재건축부담금을 징수하여 국민 주택기금에 100분의 50, 당해 특별시·광역시·도에 100분의 20이, 해당 특별자치시·특별자치도에 100분의 50이, 당해 시·군·구(자치구)에 100분의 30이 각각 귀속하도록 규정하고 있다.

더불어 사업시행자는 주택재건축사업을 시행함에 있어 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자(건축물 또는 토지만 소유한 자를 포함)의 토지 및 건축물에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다.

- **관련법규** 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2(주택의 규모 및 건설비율), 제6조(정비사업의 시행방법), 제8조(주택 재개발사업 등의 시행자), 제11조(시공자의 선정 등), 제12조(주택재건축사업의 안전진단 및 시행여부 결정 등), 제16조(조합의 설립인가 등), 제39조(매도청구)
「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제6조(정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 대상), 제13조의3(주택의 규모 및 건설비율)
「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」 제3조(재건축초과이익의 환수), 제4조(징수금의 배분)
- **관련용어** 도시·주거환경정비기본계획, 정비사업, 가로주택정비사업, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업, 주거환경 관리사업, 주택재개발사업
- **부 록** 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 ‘정비계획’

정 의 도시 내에서 상업·금융·위락 및 서비스시설이 집중되어 있는 도시의 핵심지역을 말한다.




용어설명

중심업무지구(Central Business District)는 도시의 심장부에 해당하는 곳으로서 비록 도시의 좁은 공간을 점유하는 지역이지만 그 기능은 매우 다양하며, 도시경제·사회의 중요도가 높은 지역으로 주로 접근성과 교통여건이 좋은 도시 주요지역에 형성된다.

특히, 전문적 기능이 수행되는 중심업무지구는 고층·복합건물이 밀집되고, 최고의 지가를 나타내며 자동차와 보행자의 유동과 교통밀도가 도시 내에서 가장 높게 형성된다. 이러한 중심업무지구에서는 전문직과 일반업무의 사무실, 은행의 본점, 유명백화점, 고급상점과 음식점, 극장, 호텔 등 비거주기능이 다수 입지한다.

그 결과 중심업무지구에는 유동인구는 많지만 상주인구가 적어 주간과 야간인구의 격차가 매우 크게 나타남으로써 도심공동화 현상을 야기하기도 한다.

서울의 경우에는 중구, 종로구, 강남구 등이 중심업무지구에 속한다고 볼 수 있으며, 세계적으로는 뉴욕의 맨해튼과 런던의 시티오브 런던, 파리 라데팡스, 도쿄 마루노우치, 오오테마치 등이 중심업무지구에 속한다.

 **관련용어** 상업지역

정의

도시계획을 수립하는 지역 가운데 일부지역의 토지이용을 보다 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관의 개선 및 양호한 환경의 확보 등 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획을 말한다.



상위계획과 관계계획의 취지를 살려 토지이용을 구체화·합리화

용어설명

지구단위계획은 종전의 「도시계획법」에 의한 상세계획과 「건축법」에 의한 도시설계를 통합하면서 생긴 제도이다. 도시 내 일정구역을 대상으로 인간과 자연이 공존하는 환경 친화적 도시환경을 조성하고, 지속가능한 도시개발 또는 도시관리가 가능하도록 하기 위한 세부적인 계획으로 광역도시계획, 도시기본계획 등 상위계획 및 관계계획의 취지를 살려 토지이용을 구체화·합리화하기 위해 수립하는 도시관리계획이다.

지구단위계획은 지구단위계획구역이나 정비사업구역 등을 대상으로 계획수립 시점으로부터 10년 내외의 기간 동안에 나타날 여건변화를 고려하여 해당 구역과 주변의 미래상을 설정하고 이를 구체적으로 표현한다. 또한 기존 시가지의 정비·관리·보존 또는 신시가지의 개발 등 그 목표를 분명하게 정하고, 목표에 따라 도시기반시설의 설치, 건축기준의 제시 등 부문별 계획이나 상세정도를 달리하여 정하게 된다.




도시관리계획은 도시 전반의 행정구역 대한 용도지역·용도지구 등 보다 거시적인 토지 이용계획과 기반시설의 정비 등에 중점을 두며, 건축계획은 특정 필지에서의 건축물 등 입체적 시설계획에 중점을 두나, 지구단위계획은 도시의 일부지역을 대상으로 토지 이용계획과 건축물계획을 같이 고려하여 평면적인 토지이용계획과 입체적인 건축계획이 서로 조화를 이루도록 하는데 중점을 두고 있다.

지구단위계획에 포함되는 내용은 다음과 같다.

1. 용도지역 또는 용도지구를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하는 범위 안에서 세분하거나 변경하는 사항, 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하는 기반시설의 배치와 규모

3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발정비를 위하여 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. 교통차리계획
8. 그 밖에 토지이용의 합리화, 도시 또는 농·산·어촌의 기능증진 등에 필요한 사항으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 정하는 사항

원칙적으로 지구단위계획구역의 지정에 대한 도시관리계획결정은 도시관리계획결정 고시일로부터 3년 이내에 당해 지구단위계획구역에 대한 지구단위계획이 결정·고시되지 않으면 그 3년이 되는 다음날부터 효력을 상실하게 된다.

-  **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의), 제51조(지구단위계획구역의 지정 등), 제52조(지구단위계획의 내용), 제53조(지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정의 실효 등) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제45조(지구단위계획의 내용)
-  **관련용어** 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획
-  **부 록** 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 '지구단위계획'

정의

지리적 자료를 수집, 관리, 분석할 수 있는 정보시스템으로 방대한 지형공간 정보를 데이터베이스화하여 목적에 따라 다양한 결과물을 생산·활용할 수 있는 시스템이다.



용어설명

지리정보시스템의 데이터베이스는 공간자료(spatial data)와 속성자료로 이루어져 있는데, 공간자료란 지형요소에 대한 유형, 위치, 크기, 다른 지형요소와의 공간적 위상관계 등을 말하며, 벡터자료(vector data)와 레스터자료(raster data)로 구분된다. 속성자료는 지형요소의 속성에 대한 자료로서 수학적 의미를 포함하는 정량적 자료와 지도명, 주기, 라벨 등 대상물 설명에 필요한 정성적 자료가 있다.

과거 땅에 대한 정보를 얻기 위한 전통적 수단이었던 종이지도는 자료범위의 한계가 있었고, 수시로 변화하는 정보를 적용하지 못하였다. 그러나 컴퓨터 하드웨어, 소프트웨어, 통신설비 등의 발달에 따라 방대하고 다양한 공간 자료를 효율적으로 처리할 수 있는 지리정보시스템(GIS)이 등장하게 되었다.

1960년대에 등장한 GIS는 컴퓨터 관련 기술의 발전과 더불어 성장하여 1990년대 이후 우리사회에 폭넓게 활용되고 있다. 특히, 1990년대 공간 데이터의 표준화 추세를 거쳐 인터넷의 등장과 확산으로 GIS활용이 더욱 고차원화되고 범용화되고 있다. 현재 GIS는 국토계획, 도시계획, 환경관리, 시설물관리, 교통 물류분야, 민간사업분야의 다양한 분석 등 공공과 민간분야에서 다양하게 활용되고 있다.

GPS(Global Positioning System)

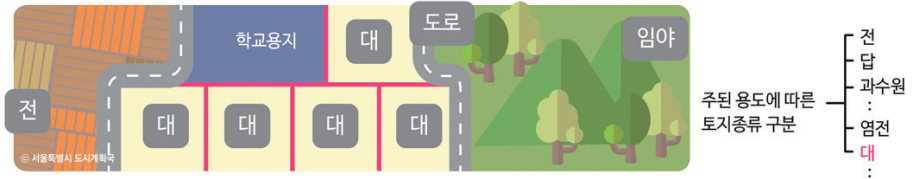
미국 국방부에서 개발한 위치결정시스템으로 지구 주변궤도상의 24개의 위성 중에 3~4개의 위성으로부터 전파를 수신하여 사용자가 위치정보와 시각정보를 제공받을 수 있는 시스템이다. GPS는 사용자에게 3차원의 위치, 속도, 시각정보를 제공하므로 많은 분야에서 활용되는데 특히, 자동차, 선박 및 항공기의 항법과 측량분야에서 널리 사용되고 있다.

관련용어

GPS, 수치지도

159 지목

정의 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.



용어설명 지목은 토지의 주된 사용목적에 구분한 것으로서 1910년 토지조사 당시 18개 지목으로 시작하여 현재는 아래와 같이 28개의 지목으로 구분되고 있다.

전	담	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

지목은 토지 과세목적의 수단으로 활용되며, 토지의 경제적 가치를 표현하고 토지관련 정책정보를 제공하는데 이용된다. 개별 필지마다 하나의 지목이 설정되며, 만약 1필지가 2이상의 용도로 활용될 때에는 주된 용도에 따라 지목이 설정된다. 또한 토지가 일시적 용도로 사용되는 때에는 지목을 변경하지 않는다.

지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것을 지목변경이라고 하는데 다음과 같은 경우에 지목변경을 신청할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의한 토지의 형질변경 등 공사가 준공된 경우
2. 토지 또는 건축물의 용도가 변경된 경우
3. 도시개발사업 등의 원활한 사업추진을 위하여 사업시행자가 공사 준공 전에 토지의 합병을 신청하는 경우

지목의 구분

1. **전(田)** : 물을 상시적으로 이용하지 아니하고 곡물·원예작물(과수류를 제외한다)·약초·붕나물·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용을 위하여 죽순을 재배하는 토지
2. **담(沓)** : 물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연·미나리 등의 식물을 주로 재배하는 토지

3. **과수원(果樹園)** : 사과·배·밤·호도·꿀나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지(다만, 주거용 건축물의 부지는 "대"로 한다.)
4. **목장용지(牧場用地)** : 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지, 가축을 사육하는 축사 등의 부지, 이와 접속된 부속시설물의 부지
5. **임야(林野)** : 산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수립지·죽립지·암석지·자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지
6. **광천지(鑛泉地)** : 지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지(維持)에 사용 되는 부지 (다만, 온수·약수 등을 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지 제외)
7. **염전(鹽田)** : 바닷물을 끌어 들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지 (다만, 천일제염방식에 한함)
8. **대(垓)**
 - 가. 영구적 건축물중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지
 - 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의한 택지조성공사가 준공된 토지
9. **공장용지**
 - 가. 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지
 - 나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 등 관계법령에 의한 공장부지 조성공사가 준공된 토지
 - 다. 위의 토지와 같은 구역 안에 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 시설의 부지를 제외
 - 가. 「주차장법」 제2조제1호 가목 및 다목의 규정에 의한 노상주차장 및 부설주차장 (시설물의 부지인근에 설치된 부설주차장을 제외)
 - 나. 자동차 등의 판매목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장
12. **주유소용지** : 석유·석유제품 또는 액화석유가스 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지, 저유소 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지 (다만, 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장안에 설치된 급유·송유시설 등의 부지를 제외)
13. **창고용지** : 물건 등을 보관 또는 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
14. **도로** : 다음에 해당하는 토지를 '도로'로 분류한다.(다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지안에 설치된 통로 등을 제외)
 - 가. 일반 공중의 교통운수를 위하여 보행 또는 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지
 - 나. 「도로법」 등 관계법령에 의하여 도로로 개설된 토지
 - 다. 고속도로안의 휴게소 부지, 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지
15. **철도용지** : 교통운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사·차고·발전시설 및 공작장 등 부속시설물의 부지

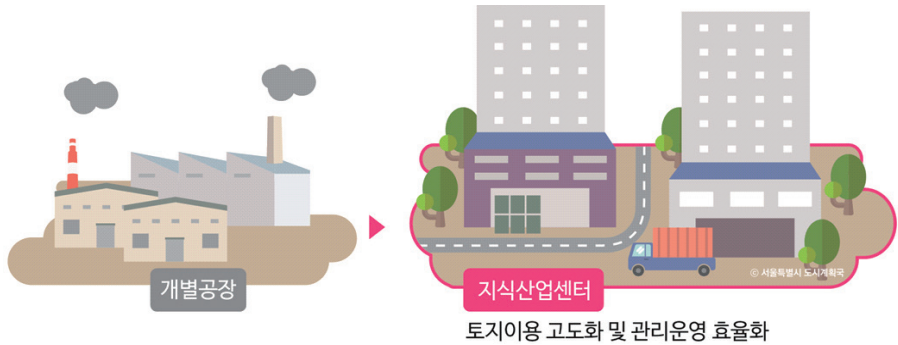
16. **제방** : 조수·자연유수·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지
17. **하천** : 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지
18. **구거** : 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속 시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지
19. **유지** : 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘되지 아니하는 토지
20. **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(導水)·정수·송수 및 배수시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지
22. **공원** : 일반공중의 보건·휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 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 골프연습장·실내수영장 및 체육도장, 유수를 이용한 요트장 및 카누, 산림안의 야영장 등의 토지를 제외)
24. **유원지** : 일반공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장·낚시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌·경마장 등의 토지와 이에 접속된 부속 시설물의 부지(다만, 이들 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙식시설 및 유키장(遊技場)의 부지와 하천·구거 또는 유지(遺地)[공유(公有)의 것에 한한다]로 분류되는 것을 제외)
25. **종교용지** : 일반공중의 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 토지 안에 있는 유적·고적·기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지를 제외)
27. **묘지** : 사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 묘지공원으로 결정·고시된 토지 및 「장사 등에 관한 법률」에 의한 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지(다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 "대"로 함)
28. **잡종지(雜種地)** : 다음에 해당하는 토지를 "잡종지"로 분류한다.
 - 가. 갈대밭, 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장, 비행장, 공동우물나. 영구적 건축물 중 변전소, 송신소, 수신소, 송유시설, 도축장, 자동차운전학원, 쓰레기 및 오물처리장 등의 부지
 - 다. 다른 지목에 속하지 않는 토지

📖 **관련법규** 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조(정의), 제81조(지목변경 신청)
「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제67조(지목변경 신청)

🗂️ **관련용어** 지목의 구분, 지적공부

정의

동일 건축물에 제조업, 지식산업, 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 3층 이상의 집합건축물로서 정보통신산업의 사업장이 6개 이상 입주할 수 있는 건축물을 말한다.



용어설명

아파트형 공장은 토지 이용의 고도화, 관리·운영의 효율화 등을 목적으로 홍콩, 싱가포르 등 공업용지가 부족한 국가에서 활성화되고 있다. 우리나라에서도 서울을 비롯한 수도권 지역의 중·소제조업체가 공장부지의 감소와 수도권정비계획법에 의한 공장 총량규제 등의 수도권 공장입지의 규제로 인해 겪고 있는 수도권 내 공장입지의 어려움을 완화하기 위한 대안으로 아파트형공장 제도를 도입하여 자금, 세제 등을 지원하고 있다.

이후 지식 및 정보통신산업의 수요가 증가함에 따라, (구)아파트형공장을 지식산업센터로 명칭을 변경(2010년)하고, 제조업 외에 지식산업 및 정보통신산업이 복합적으로 입주할 수 있도록 하였다.

제도에 의한 자금, 세제 지원 등을 받기 위해서는 지식산업센터를 설립하고 「건축법」에 의한 사용승인을 얻은 이후, 2개월 이내에 시장·군수·구청장 또는 관리기관에게 설립 완료 신고를 통해 대장에 등록해야 하며, 사업시행자는 지식산업센터의 건설시 1/2 범위 안에서 규정하는 비율에 따라 일부를 임대용으로 공급해야 한다.

공장설립에 대한 제한이 있는 과밀억제권역안에서도 지식산업센터에 대해서는 신설·증설이 가능하며 허용되는 용도는 다음과 같다.

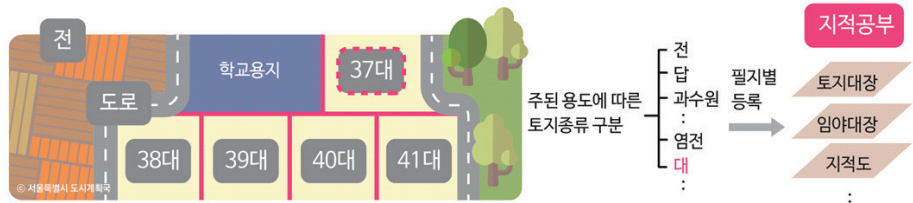
1. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 지정된 지식기반산업집적지구 안의 지식산업센터
2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장을 유치하기 위한 지식산업센터
3. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 협동화실천계획의 승인을 받은 지식산업센터
4. 산업단지 안의 지식산업센터

지식산업센터에 입주할 수 있는 시설은 다음과 같다.

1. 제조업, 지식기반산업, 정보통신산업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업을 운영하기 위한 시설
2. 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조제1항에 따른 벤처기업을 운영하기 위한 시설
3. 그 밖에 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설

- **관련법규** 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조(정의), 제28조의5(지식산업센터에의 입주), 제28조의3(지식산업센터에 대한 지원)
「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제4조의6(지식산업센터), 제36조의4(지식산업센터에의 입주)
- **관련용어** 아파트형공장

정의 토지의 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등 지적에 관한 내용을 표시(등록)하여 그 내용을 공적으로 증명하는 장부를 말한다.



용어설명

지적공부에는 토지대장, 임야대장, 공유지연명부, 대지권등록부, 지적도, 임야도 및 경계점좌표등록부 등 지적측량 등을 통하여 조사된 토지의 표시와 해당 토지의 소유자 등을 기록한 대장 및 도면(정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 것을 포함한다)이 포함된다. 토지등기부, 건물등기부 및 토지이용계획확인서는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 근거하지 않는 용어로서, 지적공부의 범위에 포함되지 않는다.

국가는 모든 토지에 대해 개별 필지에 대한 토지의 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 하고, 토지소유자는 지적공부의 등록 사항에 잘못이 있음을 발견한 때에는 소관청에 그 정정을 신청할 수 있다.

지적공부를 열람하거나 그 등본을 교부받고자 할 때에는 소관청에 신청하여 교부받을 수 있다. 이때 소정의 수수료를 그 지방자치단체의 수입증지로 소관청에 납부해야 하나 다음의 경우에는 수수료를 면제한다.

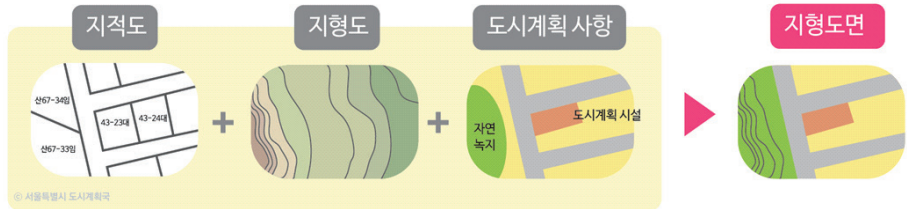
1. 지적측량업무에 종사하는 측량기술자가 그 업무와 관련하여 지적공부를 열람하는 경우
2. 국가 또는 지방자치단체가 업무 수행상 필요에 의하여 지적공부의 열람 및 등본교부를 신청하는 경우

또한 민원 편의를 위해 전산정보에 의해 인터넷으로 지적공부를 열람하거나 그 등본을 교부받을 수 있도록 하고 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

정 의 지적이 표시된 지형도에 지역·지구 등 도시계획 사항을 명시한 도면을 말한다.



용어설명

지형도면은 지역·지구 등의 결정 사항과 개별필지와의 사실관계를 확인하기 위하여 작성하며, 이를 통해 지역·지구 등의 지정 및 운영의 투명화와 개인의 사유재산에 대한 제한을 알리는데 그 목적이 있다.

일반적으로 도시계획사항의 열람공고나 결정 및 지형도면 고시 시에 지형도면을 활용하며, 지역·지구 등의 지정 및 고시를 위한 지형도면 작성 시에는 지형도면 작성지침에 의하여 규정에 맞게 작성하여야 한다.

지형도면 작성 시에는 국토이용정보체계에 구축되어 있는 데이터베이스를 사용하여 축척 1/500 이상 1/1,500 이하로 작성하여야 하며 녹지지역 안의 임야, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역은 축척 1/3,000 이상 1/6,000 이하로 작성할 수 있다.

법률상에서 '지형도면 등'이라 함은 지형도면과 지적도등에 지역·지구 등을 명시한 도면을 말하는데 「토지이용규제 기본법」에 의해 지역·지구 등의 지정의 효력은 지형도면 등의 고시를 함으로써 발생하도록 되어있다.

- 📌 **관련법규** 「토지이용규제 기본법」 제8조(지역·지구등의 지정 등)
 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조(지형도면등의 작성·고시방법)
 「지역·지구등의 지형도면 작성에 관한 지침」
- 📌 **관련용어** 지적공부, 연속지적도, 국토이용정보체계

정의

도시개발사업을 환지방식으로 시행하는 경우(구 토지구획정리사업) 해당 사업에 필요한 재원을 확보하기 위하여 사업주가 토지소유주로부터 취득하여 처분할 수 있는 토지를 말한다.



용어설명

도시개발사업을 환지방식(사업 후 필지정리를 통해 토지소유권을 재분배하는 방식)으로 시행하는 경우에는 시행자가 사업에 필요한 경비에 충당하거나 사업계획에서 정한 목적으로 사용하기 위하여 일정한 토지를 정하여 처분할 수 있으며, 이러한 토지를 보류지(保留地)라고 한다. 이러한 보류지 중 공동시설 설치 등을 위한 용지로 사용하기 위한 토지를 제외한 부분, 즉 시행자가 경비충당 등을 위해 매각처분할 수 있는 토지가 바로 체비지이다.

사업시행자는 체비지를 규약·정관·시행규정 또는 실시계획이 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분·관리하여야 하며, 사업시 매각처분되지 않은 체비지는 환지처분(토지소유권의 재분배)의 공고가 있는 날의 다음날에 사업시행자에게 소유권이 귀속된다.

체비지운영의 합리성을 위해 「도시개발법」에서는 사업시행자가 환지계획을 수립하여 체비지를 지정하는 경우 간선도로변 또는 단가가 높은 지역에 집중적으로 지정하지 못하도록 명시하고 있다.

한편, 행정청이 시행자가 되어 체비지 또는 보류지를 관리하거나 처분하는 경우에는 국가나 지방자치단체의 재산처분에 관한 법률을 적용하지 않으며 체비지의 매각대금은 도시개발특별회계에 귀속되어 도시개발사업 및 도시계획시설사업의 목적으로 사용된다.

📖 **관련법규**

「도시개발법」 제34조(체비지등), 제44조(체비지의 처분 등)

🏠 **관련용어**

도시개발사업, 토지구획정리사업, 환지, 토지부담률, 감보율

정 의 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도 지구의 하나이다.



용어설명

취락지구는 예전 「국토이용관리법」에서 농업지역 내에서 농어민의 집단적 생활근거지로서 개발이 특히 필요하다고 인정되는 지구라고 정의 되었고, 지금은 그 범위를 확대하여 정의 되고 있다. 취락지구는 지정 목적에 따라 다음과 같이 세분된다.

1. **자연취락지구** : 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구
2. **집단취락지구** : 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

취락지구로 지정된 지역에는 해당 용도지역 및 용도구역에서의 규제보다 완화된 건축 제한과 건폐율을 적용받게 되며, 공공에서는 취락지구안의 주민의 생활편익과 복지증진 등을 위한 사업을 시행하거나 이를 지원할 수 있도록 하고 있다.

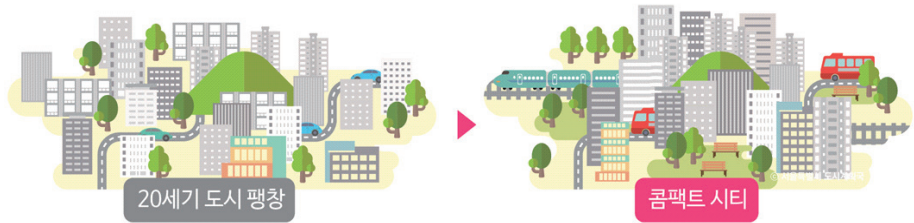
집단취락지구 지정 기준

1. 취락을 구성하는 주택의 수가 10호 이상일 것
2. 취락지구 1만제곱미터 당 주택의 수가 10호 이상일 것 (다만, 지역의 특성상 필요한 경우 국토교통부장관과 협의 후 도시·군계획조례에 따라 호수밀도를 5호 이상으로 할 수 있다.)
3. 취락지구의 경계설정은 도시·군관리계획 경계선, 다른 법률에 의한 지역·지구 및 구역의 경계선, 도로, 하천, 임야, 지적경계선 기타 자연적 또는 인공적 지형지물을 이용하여 설정하되, 지목이 대인 경우에는 가능한 한 필지가 분할되지 아니하도록 할 것

- 📌 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조(용도지구의 지정)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조(용도지구의 지정)
「개발제한구역법 시행령」 제25조(취락지구의 지정기준 및 정비)

- 📌 **관련용어** 용도지구, 자연취락지구, 집단취락지구, 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역, 개발제한구역

정의 도시고밀도 개발을 통해 지속가능한 도시공간형태 조성을 지향하는 도시정책 모델이다.



용어설명

콤팩트시티란 도시 내부 고밀개발을 통해 현대도시의 여러 가지 문제 해결을 도모함과 동시에 경제적 효율성 및 자연환경의 보전까지 추구하는 도시개발 형태로 도시 내부의 복합적인 토지이용, 대중교통의 효율적 구축을 통한 대중교통수단의 이용촉진, 도시외곽 및 녹지지역의 개발 억제, 도시정체성을 유지하기 위한 역사적인 문화재의 보전 등을 포함하는 개념이다. 유럽연합(EU)에서는 도시문제와 더불어 환경정책의 일환으로서 콤팩트시티를 지향하고 있다.

20세기 중반 자동차 보급의 증가로 도시의 외형적 팽창이 진행되었고 이런 흐름 속에 많은 도시문제가 발생하였다. 도시 중산층 대규모 거주지의 교외 이동, 도심 공동화 현상과 inner-city 문제, 도시 외곽의 무분별한 환경 파괴 등 복합적인 여러 문제들이 고착화되어 갔다. 이런 상황에서 유럽의 여러 나라들은 지속가능한 개발을 지향하는 콤팩트 시티의 실현을 도시정책 목표로 설정하였다.

이러한 콤팩트시티 개념은 미국의 뉴어바니즘과 영국의 어반빌리지 사례에서 구체화 되었고, 현재 세계 여러 각국의 국가정책에 영향을 미치고 있다.

지속가능한 개발

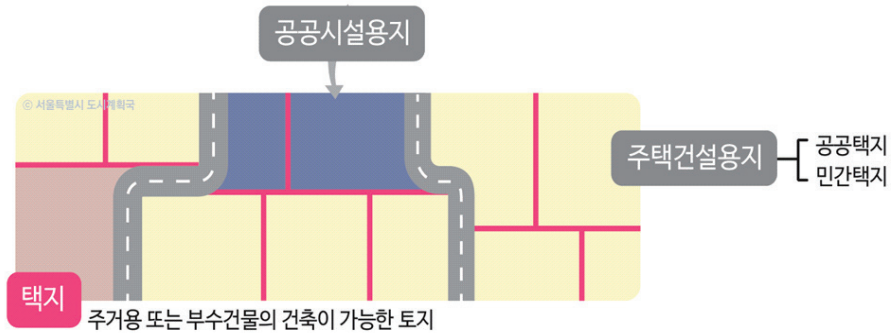
지속가능한 개발(Environmentally Sound and Sustainable Development)이란 유엔의 환경과 개발에 관한 세계위원회인 브룬틀랜드위원회가 1987년에 발표한 『우리들 공통의 미래』라는 보고서에서 처음 등장한 개념으로 '미래 세대의 욕구를 충족시킬 능력을 저해하지 않으면서 현재 세대의 욕구를 충족시키는 개발'로 정의 되어 있다.

관련용어

신도시주의(뉴어바니즘), 스마트성장, 대중교통지향형 개발(TOD), 직주근접

정의

택지란 일반적으로 주거용 또는 부수건물의 건축용지로 이용할 수 있는 토지를 말하며, 법률상으로는 「택지개발촉진법」에 따라 개발·공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지를 말한다.



용어설명

주택건설용지는 공공택지와 민간택지로 나눌 수 있다. 공공택지란 주로 공공기관에서 조성한 택지로서 국민주택건설 또는 대지조성사업, 택지개발사업, 산업단지개발사업, 국민임대주택단지조성사업, 도시개발사업, 경제자유구역개발사업 등의 공공사업에 의해 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다. 민간택지란 민간업체가 조성하여 사적 영리를 추구하는 사업에 의한 택지를 말한다.

공공시설용지란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도로, 철도, 수도, 하천 등의 기반시설과 주거편익시설(어린이놀이터, 노인정 등), 자족기능확보시설(판매·업무·의료 시설, 벤처기업집적시설 등), 공공시설 등의 관리시설 등 다양한 시설을 포함한다.

대지와 대(垓)의 구분

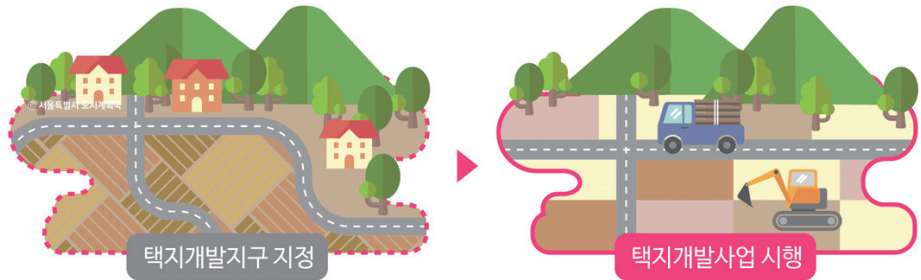
1. **대지(垓地)** : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의해 개별 필지로 구획된 토지를 말하며, 필지 중 건축행위가 가능한 필지를 의미한다.
2. **대(垓)** : 흔히 대를 대지로 혼동하여 사용하기도 하지만 대란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 근거한 토지 분류의 한 유형으로 28개 지목 중 하나이다. 영구적 건축물 중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화 시설과 이에 접속된 부속 시설물의 부지 및 정원과 도시계획사업 등 관계 법령에 의한 택지조성사업을 목적으로 하는 공사가 준공된 토지를 말한다. 즉, 건축물이 있거나 지을 수 있는 땅으로 볼 수 있다.

📖 **관련법규** 「택지개발촉진법」 제2조(정의), 「택지개발촉진법 시행령」 제2조(공공시설의 범위)

🔍 **관련용어** 지목, 대, 필지, 대지

정의

일단(一團)의 토지를 활용하여 주택건설 및 주거생활이 가능한 택지를 조성하는 사업을 말하며, 이러한 택지개발사업을 시행하기 위하여 도시지역과 그 주변지역에 대해서 지정·고시하는 지구를 택지개발지구라 한다.



용어설명

1970~80년대의 도시지역에서는 주택수요의 증가 및 부동산 투기 등으로 인한 주택가격 폭등으로 인해 심각한 주택난이 발생하였으며, 이를 해소하기 위해서 대규모 택지를 저렴한 가격으로 공급할 수 있는 택지개발사업을 규정한 「택지개발촉진법」이 제정되었다.

택지개발사업을 시행하기 위해서는 해당 지역을 택지개발지구로 지정하고 사업시행자를 지정하여 택지개발계획을 수립해야 한다. 이러한 택지개발지구는 「주거기본법」에 의한 주거종합계획 중 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항에서 정하는 바에 따라 택지를 집단적으로 개발하기 위해 필요한 지역에 대해 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(둘 이상의 특별시·광역시·도 또는 특별자치도에 걸치는 경우에는 관계시·도지사가 협의하여 지정권자 지정)가 관계행정기관과의 협의, 시장·군수 또는 자치구 구청장 의견청취, 주택정책심의위원회(시·도 주거정책심의 위원회) 심의를 거쳐 지정하게 된다. 택지개발지구의 지정 또는 해제가 있는 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 해제가 있는 것으로 본다.

택지개발예정지구 지정에 관한 주민 등의 의견청취를 위한 공고가 있는 지역 및 택지개발지구에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 「택지개발촉진법 시행령」에서 규정하는 행위를 하고자 하는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장의 허가를 받아야 한다.

택지개발사업은 다음 중에서 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 자가 시행한다.

1. 국가·지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」에 의한 지방공사

4. 「주택법」 따른 등록업자(주택건설등 사업자) 중 지정하고자 하는 택지개발지구의 토지면적 중 규정된 비율 이상의 토지를 소유하거나, 소유권 이전계약을 체결하고 도시지역의 주택난 해소를 위한 공익성 확보 등 대통령령이 정하는 요건과 절차에 따라 국가·지방자치단체 내지 한국토지주택공사, 지방공사에 해당하는 자(공공시행자)와 공동으로 개발사업을 시행하는 자
5. 주택건설등 사업자로서 공공시행자와 협약을 체결하여 공동으로 개발사업을 시행하는 자 또는 공공시행자와 주택건설등 사업자가 공동으로 출자하여 설립한 법인

지정권자가 택지개발지구를 지정하고자 하는 때에는 개발계획의 개요, 기간, 토지이용 계획, 주요 기반시설 설치계획, 토지 수용 등의 내용을 포함하여 택지개발계획을 수립 하여야 하며, 시행자는 규정된 바에 따라 택지개발사업실시계획(지구단위계획 및 택지의 공급에 관한 계획까지 포함)을 작성하고, 지정권자가 아닌 시행자는 지정권자의 승인을 받아야 한다.

시행자는 택지개발지구에서 택지개발사업을 시행하기 위하여 필요시 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 토지·물건 또는 권리를 수용하거나 사용할 수 있다. 별도의 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지 등의 수용에 관하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

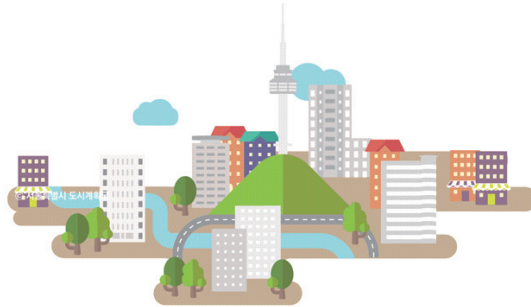
또한 「택지개발촉진법 시행령」에서 규정하는 특별한 사유가 있는 경우에는 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 실시할 수도 있다. 준공검사 이후 택지의 공급은 승인받은 택지 개발사업 실시설계에 따라 국민주택규모의 주택(임대주택을 포함) 건설용지와 그 밖의 주택건설용지 및 공공시설용지로 구분하여 공급한다. 이때 공공시설용지를 제외하고는 국민주택규모의 주택건설용지로 우선 공급하고, 국민주택의 건설용지로 사용할 택지의 공급에 있어서 시행자는 그 가격을 택지조성원가 이하로 할 수 있다.

택지개발사업으로 공급되는 택지의 조성원가는 택지공급자가 공시하도록 하고 있으며, 이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 별도 규정된 일부 경우를 제외하고는 조성된 택지의 소유권 이전등기 시까지 그 택지에 대한 권리에 대한 전매가 제한된다.

- ▶ **관련법규** 「택지개발촉진법」 제2조(정의), 제3조(택지개발지구의 지정 등), 제6조(행위제한 등), 제7조(택지개발사업의 시행자 등), 제8조(택지개발계획의 수립 등), 제9조(택지개발사업 실시계획의 작성 및 승인 등), 제12조(토지수용), 제18조(택지의 공급), 제18조의2(택지조성원가의 공개), 제19조의2(택지의 전매행위 제한 등) 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2(택지의 공급방법 등)
- ▶ **관련용어** 택지, 개발행위, 지구단위계획, 도시개발사업, 토지의 수용 및 사용, 전매제한, 국민주택
- ▶ **부 록** 2. 도시관리계획 및 도시계획사업 등 '택지개발계획'

정의

토지 공개념은 토지는 그 성격상 단순한 상품으로 다룰 것이 아니라 자원으로서 다루고 토지가 갖는 사적 재화로서의 성격과 함께 공적 재화로서의 성격도 함께 고려하여 그 배분 및 이용과 거래가 정상화되도록 하자는 하나의 토지철학이다.



토지 공개념



토지의 소유·처분에 대한 권리를 형평성과 합리성에 기반하여 공적으로 규제 가능하다는 개념

용어설명

애덤 스미스(Adam Smit), 데이비드 리카도(David Ricardo), 존 스튜어트 밀(John Stuart Mill) 등의 경제학자들은 토지의 사유권 보장을 비판하고 공공성을 강조하여 땅 주인이 받는 불로소득을 비판했다. 1919년 제정된 독일 바이마르 헌법에서도 “토지의 경작과 이용은 토지소유자의 공동체에 대한 의무다. 노동과 자본 투하 없이 이루어지는 토지 가격 상승은 전체의 이익을 위해 이용돼야 한다.”고 밝히고 있다.

이러한 토지공개념은 토지의 소유 및 이용의 제한 외에도, 지대로 인한 수익의 제한, 토지 처분의 제한 등의 형태로도 적용될 수 있다. 이 조항을 원용해 여러 나라들이 사회 전체의 복리를 위해 토지소유권 등을 제한할 수 있는 법적근거를 마련해 놓고 있다.

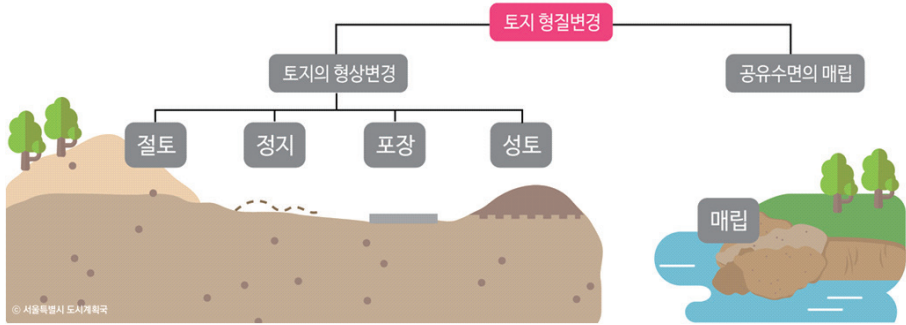
우리나라 헌법 제122조에서는 “국가는 토지소유권에 대해 법률이 정하는 바에 따라 제한과 의무를 과할 수 있다”고 규정하고 있다. 민법에서는 “개인의 소유권이라도 권리는 남용하지 못하며, 개인의 소유권이라도 정당한 이익이 있는 범위 내에서만 행사하여야 한다.”고 규정하고 있다.

우리나라에서는 1980년대 후반 부동산 투기 억제를 위해 유흥지의 가격 상승분에 최대 50%의 세금을 부과하는 「토지초과이득세법」, 특별시와 광역시 내 개인택지 중 200평을 초과한 땅에 대해 부담금을 부과하는 ‘택지소유상한제’, 택지·관광단지 조성 등 개발사업 시행자로부터 개발이익의 50%를 환수하는 ‘개발이익환수제’ 등 토지공개념 관련 법·제도를 마련하였으나, ‘토지초과이득세법’ 및 ‘택지소유상한제’는 재산권 침해 등의 이유로 위헌 또는 헌법불합치 결정을 받아 폐기된 바 있다. 현재 토지거래허가제, 종합부동산세, 용도지역·지구 지정을 통한 토지이용규제 등의 제도에서 토지공개념이 반영되고 있다.

관련용어

토지거래허가제, 개발제한구역

정의 개발행위허가 대상의 하나로서 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면을 매립하는 행위를 말한다.



용어설명

토지의 형질변경을 하는 경우 일반적으로 개발행위허가를 받아야 하며(경작을 위한 행위 제외), 다음의 면적 이상으로 개발할 수 없다. 관리지역·농림지역에 대하여는 면적 범위 내에서 도시·군계획조례로 면적을 따로 정할 수 있다.

1. 도시지역
 - 가. 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만 제곱미터 미만
 - 나. 공업지역 : 3만 제곱미터 미만
 - 다. 보전녹지지역 : 5천 제곱미터 미만
2. 관리지역 : 3만 제곱미터 미만
3. 농림지역 : 3만 제곱미터 미만
4. 자연환경보전지역 : 5천 제곱미터 미만

경작을 위한 행위는 “조성이 완료된 농지에서의 농작물 재배행위, 당해 농지의 지력증진을 위한 단순한 객토나 정지작업”을 말하며, 양수·배수시설 설치를 위한 토지의 형질을 변경하는 행위로서 인근농지의 관개·배수·통풍 및 농작업에 영향을 미치지 않는 것을 말한다.

토지의 형질변경은 개발행위 중 하나이므로 형질변경 시에는 개발행위 허가를 받아야 한다. 다만 다음의 경우에는 개발행위허가를 받지 않도록 하고 있다.

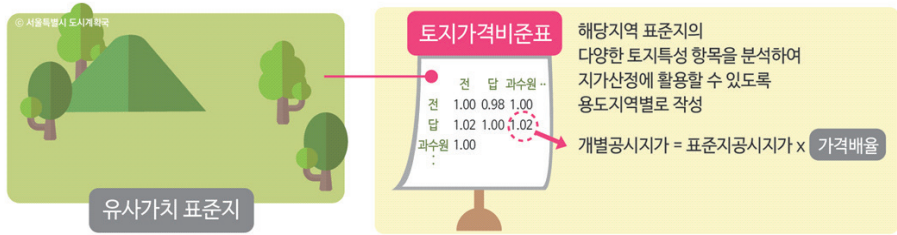
1. 높이 50cm 이내 또는 깊이 50cm 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목(地目)변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함)
2. 도시지역·자연환경보전지역·지구단위계획구역 및 기반시설부담구역외의 지역에서 면적이 660제곱미터 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말함)

-
3. 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경 (절토 및 성토는 제외)
 4. 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경

이러한 개발행위허가규모의 제한은 도시계획사업이나 도시계획사업을 의제하는 사업과 토지형질변경을 수반하지 않는 경우에는 적용하지 아니한다.

- 📖 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조(개발행위허가의 대상), 제55조(개발행위허가의 규모)
- 🗉 **관련용어** 개발행위허가, 도시계획사업

정의 토지가격산정을 위해 사용되는 표로서, 표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표를 말한다.



용어설명 토지가격비준표는 개별공시지가를 산정하는데 있어 토지특성조사, 비교표준지 선정과 함께 개별필지의 가격을 결정하는 매우 중요한 항목이다. 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 당해 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

토지가격비준표에 가격배율이 있는 토지특성항목은 지목, 토지면적, 용도지구, 공공용지, 도시계획시설, 기타제한, 비옥도, 방위, 형상, 도로거리, 철도·고속도로 등과의 거리, 폐기물·수질오염 등과의 거리, 농지구분, 경지정리, 임야구분, 토지이용상황, 고저, 도로 접면이다. 다만 토지특성에 대한 가격배율은 시·군 및 용도지역별로 다소 상이하다.

가격배율

토지가격비준표에 제시된 가격배율의 의미는 토지특성의 변화에 대한 지가수준차이를 나타내는 것이다. 즉, 토지특성이 서로 다른데 대한 상대적인 지가수준을 의미한다.

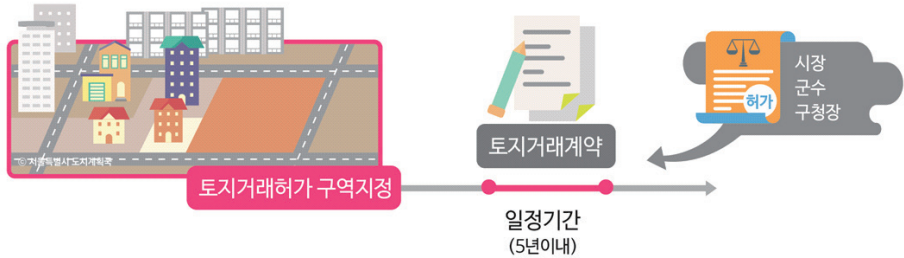
비교표준지와 산정(조사)대상필지의 토지특성이 같으면 가격배율은 1.00이며, 토지 특성이 서로 다른 토지특성항목에 대해서 토지가격비준표를 이용하여 가격배율을 추출한다.

관련법규 「부동산공시법」 제9조(표준지공시지가의 적용)

관련용어 가격배율, 공시지가, 개별공시지가, 표준지공시지가

정의

토지의 투기방지와 합리적 지가 형성을 위해 일정기간 동안(5년 이내) 토지거래 계약을 허가받도록 하는 제도를 말한다.



용어설명

토지거래허가제는 토지소유의 편중 및 무절제한 사용의 시정과 투기로 인한 비합리적인 지가형성을 방지하는 토지거래의 공적 규제를 강화하기 위해 시행하는 제도로 1978년 「국토이용관리법」의 개정으로 도입되었으며 현재는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거를 두고 있는 제도이다.

토지거래허가제도는 투기우려지역에 대한 토지거래허가구역지정을 통해 이루어지며 허가구역 내에서 토지를 거래하고자 할 때에는 규정된 방법에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립 및 집행, 합리적 토지이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 다음과 같은 지역에 대하여는 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정할 수 있다.

1. 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 등 토지이용계획이 새로이 수립되거나 변경되는 지역
2. 법령의 제정·개정 또는 폐지나 그에 의한 고시·공고로 인하여 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
3. 법령에 의한 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역
4. 그 밖에 국토교통부장관 또는 시·도지사가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관의 장이 특별히 투기가 성행할 우려가 있다고 인정하여 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 요청하는 지역


그러나 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 법에서 규정된 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약에 관해서는 허가 없이 거래할 수 있다.

토지거래계약 허가를 받은 자는 대통령령이 정하는 사유가 있는 경우를 제외하고는 5년 범위 이내에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 정하는 기간 동안 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.

토지거래허가의 면적 기준

지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 다음에서 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약에 관해서는 허가 없이 거래할 수 있다.

1. 주거지역 : 180제곱미터 이하
2. 상업지역 : 200제곱미터 이하
3. 공업지역 : 660제곱미터 이하
4. 녹지지역 : 100제곱미터 이하
5. 도시지역 안에서 용도지역의 지정이 없는 구역 : 90㎡ 이하
6. 도시지역외의 지역 : 250제곱미터 이하 (다만, 농지의 경우는 500제곱미터 이하, 임야는 1천제곱미터 이하)

-  **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조(허가구역의 지정), 제118조(토지거래계약에 관한 허가), 제124조(토지 이용에 관한 의무 등)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제116조(허가구역의 지정)

정 의 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환·분합 기타의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경에 관해 구 「토지구획정리사업법」에 근거하여 시행되었던 사업을 말한다.



용어설명 토지구획정리사업은 구 「토지구획정리사업법」에 의한 환지(還地)방식의 계획적 택지화 사업을 의미하며 사업계획 결정, 시행인가 신청, 환지계획 작성, 환지계획 인가, 시공의 5단계로 구성된다. 현재는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업 중 환지방식으로 시행되는 사업을 의미하기도 한다.

환지란 사업시행전의 토지에 존재하고 있던 권리관계에 변동을 가하지 아니하고 각 토지의 위치, 지적, 토질, 수리, 이용환경 등을 고려하여 사업 시행 후의 대지에 권리를 이동시키는 방법이다.

토지구획정리사업은 신시가지 및 기성시가지에서도 사업시행이 가능하고, 공공시설, 도시계획시설 등을 일제히 정비할 수 있음은 물론, 사업을 위한 막대한 토지매입비를 토지소유자들이 현물출자 하는 방식을 통해 비용을 절감함으로써 효율적·경제적인 개발이 가능하다는 장점이 있다. 하지만 전체적인 도시공간에 대한 고려가 없는 사업지구만의 계획이었기 때문에 전반적인 도시발전을 저해하거나, 사업기간이 지나치게 장기화되고 개발이익이 사유화되는 등 다수의 문제점도 존재하였다.

2008년 「도시개발법」 제정으로 「토지구획정리사업법」이 폐지되면서 토지구획정리사업은 「도시개발법」에 의한 도시개발사업으로 통합되어 그 시행 방법의 하나인 ‘환지에 의한 사업시행’으로 규정되어 있다.

관련법규 「토지구획정리사업법」 제2조(정의)
「도시개발법」 제21조(도시개발사업의 시행 방식)

관련용어 도시개발사업, 택지개발사업, 환지, 토지부담률, 감보율

173 토지 등의 수용 및 사용

정의 공익사업을 시행하는 경우에 있어서 사업의 효율적인 수행과 공공복리의 증진을 위해 토지 등의 개인 재산에 대한 소유권 등의 권리를 국가나 지방자치단체 또는 공공단체에서 취득하는 것을 말한다.



용어설명 수용 또는 사용할 수 있는 소유권 등의 권리란 다음의 토지, 물건 및 권리의 취득 또는 사용을 말한다.

1. 토지 및 이에 관한 소유권 외의 권리
2. 토지와 함께 공익사업을 위하여 필요한 입목(立木), 건물, 그 밖에 토지에 정착된 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리
3. 광업권·어업권 또는 물의 사용에 관한 권리
4. 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈에 관한 권리

「토지보상법」에서는 수용 또는 사용할 토지의 구역 및 사용방법, 손실보상, 수용 또는 사용의 개시일과 기간 등에 관한 사항을 재결하기 위해 중앙토지수용위원회(지방토지수용위원회)를 두도록 하고 있다. 협의 또는 재결에 의하여 '취득'하는 토지에 대하여는 공시지가를 기준으로 하여 보상하도록 하고 있으며, '사용'하는 토지에 대하여는 그 토지와 인근 유사토지의 지료(地料)·임대료·사용방법·사용기간 및 그 토지의 가격 등을 참작하여 평가한 적정가격으로 보상하도록 하고 있다.

토지 등의 수용 및 사용이 가능한 경우


「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 규정된 경우는 다음과 같다.

1. 국방·군사에 관한 사업
2. 관계법률에 의하여 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·궤도·하천·제방·댐·운하·수도·폐수처리·하수도·하수종말처리·사방·방풍·방화·방조(防潮)·방수·저수지·용배수로·석유비축·송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상관측에 관한 사업

3. 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건의설 또는 문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업
4. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관의 건립에 관한 사업
5. 국가·지방자치단체·「공공기관 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택의 건설 또는 택지의 조성에 관한 사업
6. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로·교량·전선로·재료적치장 또는 그 밖의 부속시설에 관한 사업
7. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
8. 그 밖에 다른 법률에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

그 밖에 다른 법률에 의하여 토지 등의 수용 및 사용이 가능한 사업

1. 도시계획시설사업 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95조)
2. 국민주택사업 (「주택법」 제18조)
3. 택지개발사업 (「택지개발촉진법」 제12조)
4. 하천사업 (「하천법」 제76조)
5. 전원개발사업 (「전원개발촉진법」 제6조의 2)
6. 학교시설사업 (「학교시설사업촉진법」 제10조)
7. 산업단지개발사업 (「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제22조)
8. 관광지조성사업 (「관광진흥법」 제61조)
9. 철도사업 (「도시철도법」 제5조)
10. 도시개발사업 (「도시개발법」 제21조)
11. 도로사업 (「도로법」 제48조) 등

 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조(허가구역의 지정), 제118조(토지거래계약에 관한 허가), 제124조(토지 이용에 관한 의무 등)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제116조(허가구역의 지정)

 **관련용어** 공시지가

174 토지부담률 (감보율)

정 의 도시개발사업을 환지방식으로 시행하는 경우 도로·공원 등 공공용지, 공동시설 확보 및 공사비 충당을 위해 사업계획구역 내 토지소유자가 부담하는 토지의 비율을 말한다.



용어설명 도시개발사업의 시행방식 중 환지방식은 기존 토지소유자의 소유권을 유지한 채로 개발 사업을 시행하여 개발된 토지를 토지소유자에게 다시 나누어주는 사업 방식을 말한다. 도시개발사업을 환지방식으로 시행하는 경우 시행자는 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적으로 사용하기 위해, 개발된 토지 가운데 일부를 토지소유자에게 다시 나누어 주지 않을 수 있으며 이러한 토지를 보류지라 한다. 따라서 환지방식으로 사업을 시행하는 경우 기존의 토지소유자는 기존 토지면적보다 줄어든 토지를 돌려받게 되며, 이러한 줄어든 토지면적의 비율을 감보율(토지부담률)이라 한다.

예를 들어, 전체 토지면적 1,000㎡를 보유한 사람이 환지방식의 사업 후 800㎡ 면적의 토지를 돌려받았다면 보류지로 떼어준 땅의 면적은 200㎡이고, 감보율(토지부담률)은 20%가 된다.

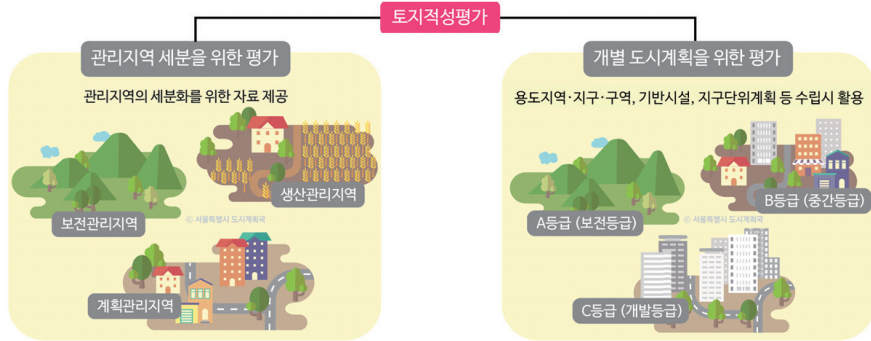
사업대상지의 평균 토지부담율은 50%를 초과할 수 없게 되어있으나 불가피한 경우 지정권자의 승인을 얻어 60%까지 가능하며, 환지계획구역안의 토지소유자 2/3가 동의 하는 경우에는 60%이상도 가능하다.

관련법규 「도시개발법 시행규칙」 제29조(면적식 환지 기준 등)

관련용어 환지, 도시개발사업

정의

토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 종합적으로 고려하여 개별토지가 갖는 환경적·사회적 가치를 과학적으로 평가함으로써 도시·군기본계획을 수립·변경하거나 도시·군관리계획을 입안하는 경우 정량적·체계적인 판단 근거를 제공하기 위하여 실시하는 기초조사이다.



용어설명

토지적성평가는 도시관리계획 입안권자가 도시관리계획을 입안하기 위하여 실시하는 기초조사의 하나로써 평가목적에 따라 ‘관리지역 세분화를 위한 평가’ 및 ‘기타 도시관리계획 입안을 위한 평가’로 구분된다.

‘관리지역 세분화를 위한 평가’는 2003년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 시행으로 관리지역으로 통합된 준도시지역과 준농림지역을 일정기간 내 보전관리지역·생산관리지역·계획관리지역으로 세분하여야 함에 따라, 이를 세분하는데 필요한 자료를 제공하기 위해 실시하는 토지적성평가를 말한다.

‘기타 도시관리계획 입안을 위한 평가’는 개별적인 도시관리계획을 입안할 경우 실시하며, 그 대상은 다음과 같다.

1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정·변경에 관한 계획(관리지역 세분을 제외한다)
2. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가지조정구역, 수산자원보호구역의 지정·변경에 관한 계획
3. 기반시설의 설치·정비·개량에 관한 계획
4. 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획
5. 지구단위계획구역의 지정·변경에 관한 계획

기타 도시관리계획 입안을 위한 평가 후 개별필지는 적성 값에 따라 각 필지를 보전등급(A등급)·중간등급(B등급)·개발등급(C등급) 등 3개 등급으로 분류되어 도시관리계획에 활용된다.

토지적성평가는 비시가화지역을 체계적으로 관리·이용할 수 있도록 주거지역, 상업지역, 공업지역과 민간인통제선 이북지역은 제외한 모든 지역에 대하여 실시하며, 평가 절차 및 등급부여방법 등은 국토교통부 「토지적성평가지침」을 따른다.

재해취약성분석

기후변화에 따라 대형화·다양화되고 있는 재해에 효율적으로 대응하기 위하여 기존의 전통적인 방재대책과 함께 도시의 토지이용, 기반시설 등을 고려하여 재해 취약지역을 분석하고 그 결과를 토대로 실효성 있는 재해저감 대책을 마련함으로써 도시·군기본계획을 수립·변경하거나 도시·군관리계획을 입안하는 경우에 체계적인 판단 근거를 제공하기 위해 실시하는 기초조사이다.

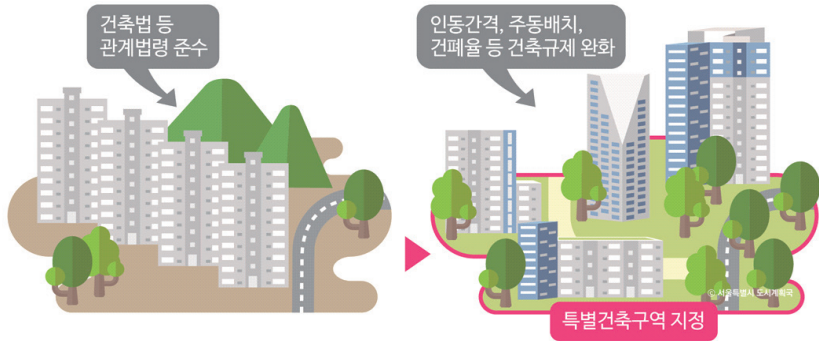
재해취약성분석은 도시·군기본계획을 수립·변경하거나 도시·군관리계획을 입안하는 경우에 활용하여 실효성 있는 재해저감 대책을 마련할 수 있도록 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 대하여 실시한다.

분석 방법·절차 및 결과의 활용에 관해서는 국토교통부 「도시 기후변화 재해취약성 분석 및 활용에 관한 지침」을 따른다.

- 📖 **관련법규** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제20조(도시·군기본계획 수립을 위한 기초조사 및 공청회)
「토지의 적성평가에 관한 지침」
「도시 기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」
- 🗺️ **관련용어** 관리지역, 녹지지역, 재해취약성분석

정의

조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 「건축법」에 의해 특별히 지정되는 구역을 말한다.



용어설명

특별건축구역으로 지정된 구역 안에서 「건축법」에 규정된 특례적용 가능한 건축물을 건축하는 경우에는 건폐율, 건축물의 높이, 일조권 등 건축규제를 배제·완화 또는 통합 적용할 수 있다. 이에 따라 보다 자유로운 건축 설계가 반영된 창의성 높은 복합단지 조성이나 지역 랜드마크 건설이 촉진될 수 있다.

특별건축구역은 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하며, 다음 각 호의 기준에 따라 지정한다.

1. 국토교통부장관이 지정하는 경우
 - 가. 국가가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
 - 나. 관계법령에 따른 국가정책사업으로서 대통령령으로 정하는 사업구역
2. 시·도지사가 지정하는 경우
 - 가. 지방자치단체가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
 - 나. 관계법령에 따른 도시개발·도시재정비 및 건축문화 진흥사업으로서 건축물 또는 공간 환경을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업구역
 - 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 도시 또는 지역의 사업구역

다만, 다음에 해당하는 지역·구역 등에 대하여는 특별건축구역으로 지정할 수 없다.

1. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역
2. 「자연공원법」에 따른 자연공원
3. 「도로법」에 따른 접도구역
4. 「산지관리법」에 따른 보전산지

특별건축구역으로 지정된 지역에서의 건축기준 등의 특례사항은 「건축법」 제70조(특별건축구역의 건축물) 및 「건축법 시행령」 제106조(특별건축구역의 건축물)에서 규정된 건축물을 특례사항이 적용된 건축허가를 통해 건축하는 경우에 한해 적용된다.

특별건축구역 내에서 적용할 수 있는 특례사항은 「건축법」 제73조(관계 법령의 적용 특례)에서 정하는 관계법령의 내용을 말하며, 특례의 유형에는 적용하지 아니할 수 있는 특례와 완화하여 적용할 수 있는 특례로 구분된다.

그 외에도 「건축법」 제74조(통합적용계획의 수립 및 시행)에 따라 미술작품, 부설주차장, 공원은 특별건축구역 내 통합하여 설치할 수 있다.

특례사항을 적용하여 건축허가를 신청하는 경우에는 특례적용계획서를 첨부하여야 하며, 지방건축위원회의 심의 등 제반 절차를 거쳐야 한다.

관련법규

「건축법」 제2조(정의), 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)

정의

지구단위계획구역 내 현상설계 등을 통해 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용·결정하는 구역을 말한다.



용어설명

도시의 중요한 개발가능지역에 대해서는 특별계획구역 제도를 활용하여 개발행위 제어와 공공시설의 확보를 유도하여 공공목표를 확보할 수 있으며, 개발계획과 사업화 방안의 구체화 유도 및 민간개발사업의 활성화를 도모하여 지역 발전의 견인차 역할을 수행할 수 있다. 특별계획구역 지정대상은 다음과 같다.

1. 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설 등 하나의 대지안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우
2. 순차개발하는 경우 후순위개발 대상지역
3. 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우
4. 지구단위계획구역 내 일부지역에 우수한 설계안 반영을 위한 현상설계 등을 하고자 하는 경우
5. 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
6. 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위 계획구역의 지정목적 달성을 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

특별계획구역에 대한 계획 내용은 지구단위계획에 포함하여 결정하며, 이 경우 특별계획구역의 지정목적, 전체 지구단위계획과의 관계, 개발방향 등에 대한 사항을 제시한다. 결정된 특별계획구역의 계획내용을 기준으로 하여 지방자치단체 또는 토지소유자가 적절한 시기에 상세한 계획안을 작성하도록 하며, 별도의 계획 승인과정을 거쳐 도시·군관리계획으로 결정한다.

📖 관련법규

「지구단위계획 수립지침」

🗂️ 관련용어

지구단위계획, 도시관리계획

정의 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 규정에 따라 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격을 말한다.



용어설명

「부동산 공시법」의 규정에 따라 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경 및 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 표준지를 선정하고, 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가해야 한다.

표준지공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가(鑑定評價)하는 경우에 그 기준으로 이용된다.

표준지의 적정가격을 조사·평가할 때에는 둘 이상의 감정평가업자에게 의뢰해야 하며 인근의 유사한 토지의 거래가격·임대료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액(費用推定額) 등을 종합적으로 고려해야 한다.

표준지공시지가는 표준지에 대한 적정가격이므로 개별 토지의 경우에는 상황에 따라 토지가격비준표(比準表)를 적용하여 산정되며, 이렇게 산정된 개별 토지의 공시지가는 다음과 같이 활용된다.

1. 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상
2. 국·공유지의 취득 또는 처분
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 그 밖의 법령에 의하여 조성된 공업용지·주거용지·관광용지 등의 공급 또는 분양
4. 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업 또는 「농어촌정비법」에 의한 농업생산기반정비사업을 위한 환지·체비지의 매각 또는 환지신청
5. 토지의 관리매입 매각·경매·재평가
6. 시장·군수·구청장의 개별공시지가 산정
7. 금융기관, 보험회사, 신탁회사 등의 대출관련 담보 평가

☞ 적정가격(適正價格)

당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

☞ 감정평가(鑑定評價)

토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 그 가치에 상당하는 금액으로 표시하는 것을 말하며 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가 자격 제도를 통한 감정평가사에 의해 수행된다.

☞ 토지가격비준표(土地價格比準表)

표준지를 1이라는 기준으로 놓았을 때, 도로접면상태, 토지이용상태, 용도지역, 교통편의, 유해시설과의 거리 등 토지가격에 영향을 주는 토지 특성의 변화에 따른 지가수준차이를 나타내는 표로 국토교통부장관이 작성하여 각 행정기관에 배부하는 배율표(倍率表)를 말한다.

☞ 개별공시지가(個別公示地價)

시장·군수 또는 구청장이 개발부담금·농지전용부담금·양도소득세 과세시 기준이 되는 지가를 산출하기 위해 시·군·구부동산평가위원회의 심의를 거쳐 결정·공고하고 제공하는 관할구역 안의 개별 토지 단위면적당 가격을 말한다. 공시된 개별 토지가격은 토지관련 국세 및 지방세 및 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 사용된다.

📖 **관련법규** 「부동산공시법」 제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시)

🗨️ **관련용어** 적정가격, 감정평가, 토지가격비준표, 개별공시지가, 개발부담금

정 의 지면에 닿는 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.



용어설명

「건축법」에 의해 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥 면적에 산입하지 아니한다.

또한 건축물의 1층 전체에 필로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 높이 산정에서 필로티의 층고를 제외할 수 있도록 하고 있다.

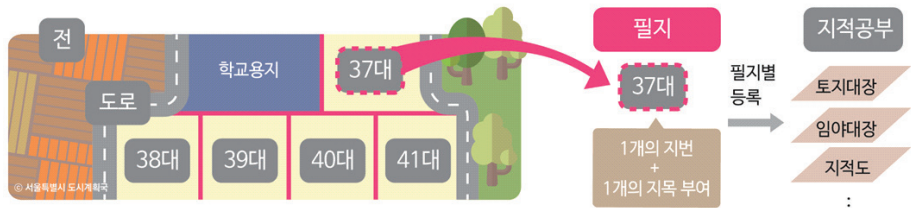
가령 다가구 주택은 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외)가 3개 층 이하여야 하는데, 1층 전부를 필로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하게 된다.

📖 **관련법규** 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법)

🏠 **관련용어** 공동주택, 단독주택, 다가구주택

정의

구분되는 경계를 가지는 토지의 등록단위로서 하나의 지번을 가지고 지적공부에 등록되는 토지의 기본 단위를 말한다.



용어설명

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에서는 필지를 ‘구획되는 토지의 등록단위’로 정의하고 있으며 1개의 필지에 1개의 지번과 지목이 부여된다. 한 개의 필지는 분할하여 두개의 필지로 등록할 수도 있고 소유권이 같은 두개의 필지를 합병하여 하나의 필지로 등록할 수도 있다.

1개의 필지로 합병하여 등록할 수 있는 기준은 다음과 같다.

1. 지번부여지역안의 토지로서 소유자와 용도가 동일하고 지번이 연속된 토지
2. 다음 각호의 ‘용도가 다른 토지’를 ‘주된 용도의 토지’에 편입하는 경우(편입하고자 하는 토지의 지목이 ‘대’인 경우와 토지면적이 주된 용도의 토지면적의 10%를 초과하거나 330㎡를 초과하는 경우는 제외)
 - 가. 주된 용도의 토지의 편의를 위하여 설치된 도로·구거 등의 부지
 - 나. 주된 용도의 토지에 접속되거나 주된 용도의 토지로 둘러싸인 다른 용도로 사용되고 있는 토지

📖 분할, 합병

분할 : 지적공부에 등록된 1필지를 2필지 이상으로 나누어 등록하는 것

합병 : 지적공부에 등록된 2필지 이상을 1필지로 합하여 등록하는 것

🔗 관련법규

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조(정의)

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제5조(1필지로 정할 수 있는 기준)

🔍 관련용어

분할, 합병, 대지, 지적공부

정 의 학교의 보건·위생 및 학습 환경을 보호하기 위하여 「학교보건법」에 의해 지정된 구역을 말한다.



용어설명

학교환경위생 정화구역은 학교보건법에 따라 교육감이 지정하며, 이는 절대정화구역과 상대정화구역으로 구분하여 설정한다.

1. **절대정화구역** : 학교출입문(학교설립예정지의 경우에는 설립될 학교의 출입문 설치 예정 위치를 말한다)으로부터 직선거리로 50미터까지인 지역
2. **상대정화구역** : 학교경계선 또는 학교설립예정지경계선으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대정화구역을 제외한 지역

학교환경위생 정화구역 내에서는 다음과 같은 시설 및 업종의 설치가 일체 금지된다.

1. 「대기환경보전법」, 「악취방지법」 및 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 따른 배출허용 기준 또는 「소음·진동관리법」에 따른 규제기준을 초과하여 학습과 학교보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설
2. 총포화약류의 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화석유가스 제조소 및 저장소
3. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제11호의 제한상영관
4. 도축장, 화장장 또는 납골시설
5. 폐기물수집장소
6. 폐기물처리시설, 폐수종말처리시설, 축산폐수배출시설, 축산폐수처리시설 및 분뇨처리시설
7. 가축의 사체처리장 및 동물의 가죽을 가공·처리하는 시설
8. 감염병원, 감염병격리병사, 격리소
9. 감염병요양소, 진료소
10. 가축시장
11. 주로 주류를 판매하면서 손님이 노래를 부르는 행위가 허용되는 영업과 위와 같은 행위 외에 유흥종사자를 두거나 유흥시설을 설치할 수 있고 손님이 춤을 추는 행위가 허용되는 영업
12. 호텔, 여관, 여인숙

13. 당구장(「유아교육법」 제2조 제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 학교환경위생 정화구역은 제외한다)
14. 사행행위장·경마장·경륜장 및 경정장(각 시설의 장외발매소를 포함한다)
15. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 게임제공업 및 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업(「유아교육법」 제2조 제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 학교환경위생 정화구역은 제외한다)
16. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조 제6호 다목에 따라 제공되는 게임물 시설(「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 학교환경위생 정화구역은 제외한다)
17. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 복합유통게임제공업
18. 「청소년 보호법」 제2조 제5호 가목 7)에 해당하는 업소와 같은 호 가목 8) 또는 9) 및 같은 호 나목 7)에 따라 여성가족부장관이 고시한 영업에 해당하는 업소
19. 그 밖에 제1호부터 제19호까지의 규정과 유사한 행위 및 시설과 미풍양속을 해치는 행위 및 시설로서 대통령령으로 정하는 행위 및 시설

또한 상대정화구역내에서 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 설치 가능한 시설 및 업종은 다음과 같다.

1. 총포화약류의 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화석유가스 제조소 및 저장소
2. 폐기물수집장소
3. 감염병요양소, 진료소
4. 유흥주점, 단란주점
5. 호텔, 여관, 여인숙
6. 사행행위장·경마장·경륜장 및 경정장
7. 복합유통게임제공업
8. 특수목욕장 중 증기탕
9. 당구장, 만화가게
10. 무도학원·무도장
11. 노래연습장
12. 담배자동판매기
13. 비디오물감상실업 및 비디오물소극장업의 시설

정화구역은 정화구역이 설정된 해당 학교의 장이 관리하고 정화구역이 중복될 경우에는 유치원을 제외한 하급학교, 같은 급의 학교 간에는 학생 수가 많은 학교의 장이 관리해야 한다.

- 📌 **관련법규** 「학교보건법」 제5조(학교환경위생 정화구역의 설정), 「학교보건법 시행령」 제3조(학교환경위생 정화구역)
- 📌 **관련용어** 절대정화구역, 상대정화구역

정 의 지적도 상에 도로로 표기되어 있지 않지만 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 도로를 말한다.



용어설명

「건축법」에서는 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 현황도로를 「건축법」상 도로로 지정·공고할 수 있는 기준을 규정하고 있다.

특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 현황도로를 「건축법」상 도로로서 지정·공고하기 위해서는 해당 도로에 대한 이해관계인의 동의가 필요하다.

다만, 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우나 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우에는 이해관계인의 동의를 받지 않고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정할 수 있도록 하고 있다.

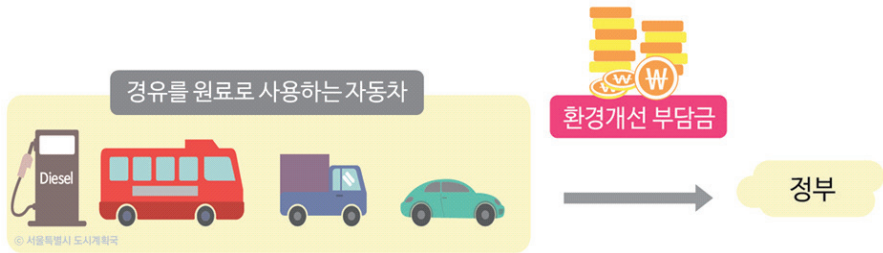
「서울특별시 건축조례」에서는 복개된 하천·구거부지, 제방도로, 공원 내 도로에 대해서 허가권자가 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정할 수 있도록 규정하고 있다.

허가권자가 현황도로를 건축법상의 도로로 지정 공고하는 경우에는 별도의 도로관리대장을 작성·관리해야 한다.

📖 **관련법규** 「건축법」 제2조(정의), 제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경)
「건축법 시행규칙」 제26조의4(도로관리대장 등)

📖 **관련용어** 도로[건축법]

정의 환경오염의 원인이 되는 대상에 대해 부과되는 부담금을 말한다.



용어설명

환경개선을 위한 대책을 종합적·체계적으로 추진하고 이에 따른 투자재원을 합리적으로 조달하여 환경개선을 촉진하기 위해 1991년 「환경개선비용 부담법」이 제정되어 환경개선부담금 제도가 시행되고 있다.

환경개선부담금 제도는 유통·소비부문을 대상으로 『오염원인자부담원칙』에 의거 오염원인자에게 오염물질 처리비용을 부담토록 하여 오염저감을 유도하고 환경투자재원을 안정적으로 확보하기 위한 간접규제 제도이다.

환경부장관은 유통·소비과정에서 환경오염물질의 다량 배출로 인하여 환경오염의 직접적인 원인이 되는 자동차 소유자로부터 환경개선부담금을 부과·징수하게 된다.

환경개선부담금 부과대상은 경유를 연료로 사용하는 자동차로서 「자동차관리법」에 따라 등록된 자동차를 말한다.

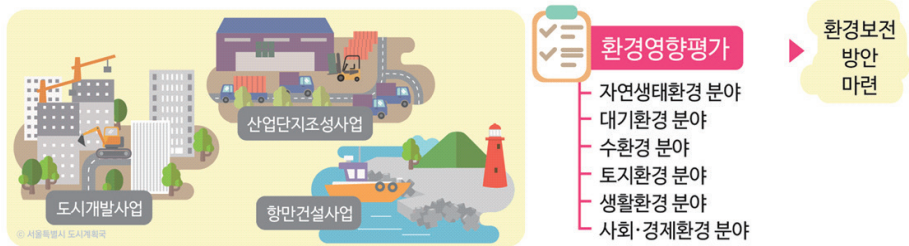
환경개선부담금은 다음의 계산식에 따라 산정한다.

$$\text{환경개선부담금} = \text{대당(臺當) 기본 부과액} \times \text{오염유발계수} \times \text{차령계수(車齡係數)} \times \text{지역계수}$$

※ 기본 부과액, 오염유발계수, 차령계수 및 지역계수는 대통령령으로 정한다.

📌 **관련법규** 「환경개선비용 부담법」 제9조(환경개선부담금의 부과·징수)

정의 「환경영향평가법」에서 규정하는 환경영향평가 대상사업의 사업계획을 수립하려고 할 때에 그 사업의 시행이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것을 말한다.



용어설명

1977년 「환경보전법」을 제정·공포하면서 환경영향평가제도가 도입되었으며, 1999년 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」으로 통합 운영되었다. 이후, 2008년 「환경영향평가법」이 제정됨으로써 교통·재해·인구 영향평가는 삭제되고 환경영향평가를 대폭 강화 운영하였다.

환경영향평가 대상은 도시의 개발에 관한 계획, 산업입지 및 산업단지의 조성에 관한 계획, 에너지 개발에 관한 계획, 항만의 건설에 관한 계획, 도로의 건설에 관한 계획 등이다. 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 등은 환경영향평가대상사업의 범위에 해당하지 아니하는 경우에도 지역의 특성 등을 고려하여 조례로 정하는 바에 따라 환경영향평가를 실시하게 할 수 있다.

사업자가 환경영향평가를 실시하려는 경우에는 평가항목 및 그 범위 등을 정하여 규정에 따라 환경영향평가계획서를 작성하고 주민의견수렴 등을 포함하는 환경영향평가를 실시한 다음 환경영향평가서를 제출해야 한다.

환경영향평가는 환경부에 등록된 환경영향평가업자로 하여금 대행하게 할 수 있으며, 환경영향이 작은 사업으로서 「환경영향평가법 시행령」에서 규정된 사업인 경우 평가계획서 심의위원회의 심의를 거쳐 간이화된 환경영향평가를 실시할 수도 있다.

한편, 환경영향평가의 대상인 개발사업의 행정계획 수립단계에서 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 시 결정된 평가항목·범위 및 의견수렴이 환경영향평가계획서의 평가항목·범위 등의 결정을 대체할 수 있다고 인정되는 경우에는 평가계획서의 작성 및 평가항목·범위 등의 결정절차를 생략할 수 있다.

☞ 사전환경성검토

사전환경성검토는 개발계획이나 개발사업을 수립·시행함에 있어 입지의 타당성 및 주변 환경과의 조화여부, 환경친화적인 대안을 제시하고자 계획 초기단계에서 환경에 미치는 영향을 검토하기 위한 제도이다.

개발계획 확정 이전에 환경성을 고려토록 함으로써 지속가능한 개발이 이루어질 수 있도록 함과 더불어, 환경영향평가에서는 개선하기 힘든 상위계획에서의 입지의 타당성, 주변 환경과의 조화여부 등을 검토하고 환경친화적이고 합리적인 대안을 모색하는 것을 주된 기능으로 한다.

☞ 전략환경영향평가

전략환경영향평가란 환경에 영향을 미치는 상위계획을 수립할 때에 환경보전계획과의 부합 여부 확인 및 대안의 설정·분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하여 국토의 지속가능한 발전을 도모하는 것을 말한다.

☞ 교통·재해·인구 영향평가

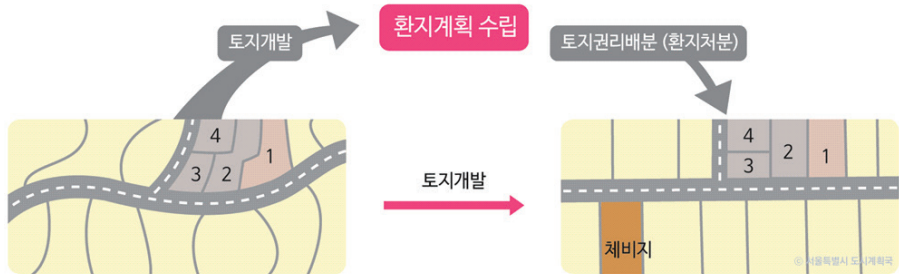
「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」에 의해 시행되었던 교통영향평가, 재해영향평가, 인구영향평가는 평가제도간 상호 중복문제 등으로 「환경영향평가법」이 시행되면서 다음과 같이 변경·대체·폐기 되었다.

1. 교통영향평가 → 「도시교통정비촉진법」의 교통영향분석 및 개선대책으로 변경
2. 재해영향평가 → 「자연재해대책법 시행령」의 사전재해영향성검토 협의제도로 대체
3. 인구영향평가 → 완전폐기

📖 **관련법규** 「학교보건법」 제5조(학교환경위생 정화구역의 설정), 「학교보건법 시행령」 제3조(학교환경위생 정화구역)

🗨️ **관련용어** 사전환경성검토, 전략환경영향평가, 교통·재해·인구 영향평가

정의 예전 토지구획정리사업이나 환지방식의 도시개발사업 시 대상토지의 위치, 지목, 면적, 이용도, 기타 여러 사항을 고려하여 사업시행 후 소유주에게 재배분하는 택지, 혹은 이에 따른 행위를 말한다.



용어설명

구 「토지구획정리사업법」에 의한 토지구획정리사업(2000.8.3 폐지)이 환지(還地)방식을 통해 추진되었으며, 현재는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업 추진방식 중 하나로 환지방식이 활용되고 있다.

도시개발사업에서 환지방식은 주로 다음의 경우에 시행한다.

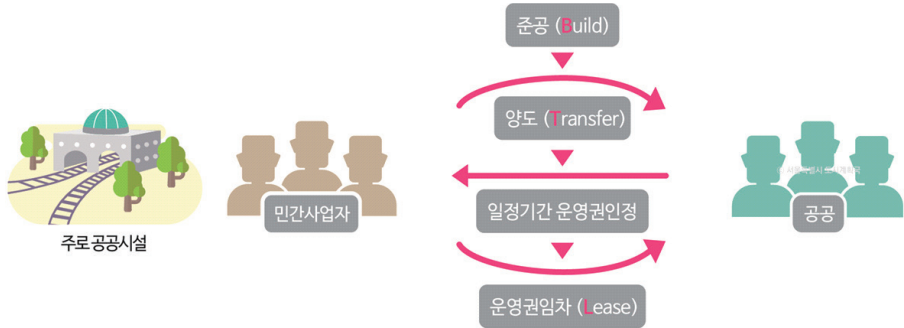
1. 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환·분합, 그 밖의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경이 필요한 경우
2. 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높아 수용 또는 사용방식으로 시행하는 것이 어려운 경우

지정권자는 환지방식의 도시개발사업에 대한 개발계획을 수립하려면 환지 방식이 적용되는 지역의 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 하며 환지 방식으로 시행하기 위하여 개발계획을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

환지방식으로 도시개발사업 시행 시 토지 면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 경우에는 면적이 작은 토지는 과소필지가 되지 않도록 면적을 늘려 환지를 정하거나 환지 대상에서 제외할 수 있고, 면적이 넓은 토지는 그 면적을 줄여서 환지를 정할 수도 있다.

- 📌 **관련법규** 「도시개발법」 제31조(토지면적을 고려한 환지), 「도시개발법 시행령」 제43조(도시개발사업의 시행방식)
- 📌 **관련용어** 도시개발사업, 토지구획정리사업, 입체환지, 토지부담률, 감보율

정의 민간이 공공시설을 짓고 정부가 이를 임대해서 쓰는 민간투자사업 방식을 말한다.



용어설명

BTL(Build-Transfer-Lease)은 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 의한 민간투자사업 방식의 하나이다. 사회기반시설의 준공(Build)과 동시에 당해 시설의 소유권은 국가 또는 지방자치단체에 귀속(Transfer)되나, 사업시행자에게 시설 관리운영권(사용권)을 인정하여 그 시설 관리운영권을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 다시 임차(Lease)하여 사용·수익하는 방식이다.

민간사업자가 민간자본에 의한 사회기반시설을 건설한 후 약정기간 동안 국가 또는 지방자치단체가 민간사업자로부터 시설의 관리운영권을 임대하여, 약정된 임대료 수입으로 투자비를 회수하게 되므로 '임대형 민간투자사업'이라고도 한다.

우리나라에서는 종전의 도로 등 교통시설위주로 이루어지던 민간투자사업에서 민간이 직접 이용료 수익을 통해 투자금액을 회수하는 BTO(Build Transfer Operate)방식을 주로 이용해 왔으나, 민간투자사업 대상이 수익에 취약한 교육·복지·문화 등 생활기반 시설분야까지 확대되면서 BTL방식의 민간투자사업이 활발해지는 추세이다.

BTL 방식의 시설 및 부대사업의 운영은 국가 또는 지방자치단체가 직접 운영하거나 사업자에게 위탁운영 할 수 있으며 사업자에게 위탁하는 경우에 사업자는 일정기간 동안 적정 수익률에 의해 산정된 임대료에 유지관리비용을 더한 금액에 부대사업수익을 제외한 만큼을 정부 및 지방자치단체로부터 지급받게 된다.

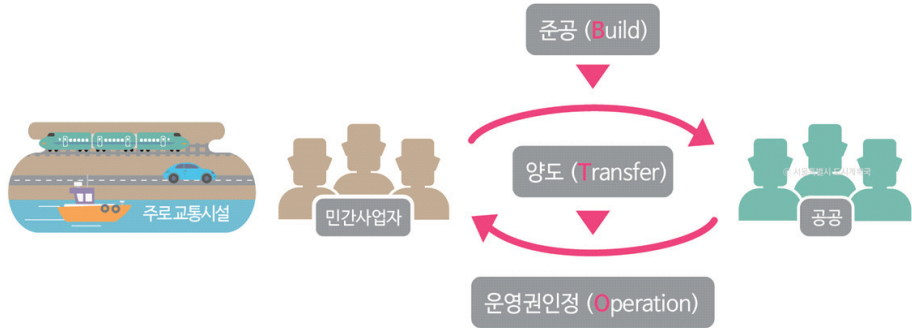
BTL방식을 통해 정부 및 지방자치단체에서는 시급하게 공급이 필요한 교육·복지·문화 등의 생활기반시설에 대한 재정부담을 최소화 하면서 적시에 공급할 수 있으며 더불어 민간의 창의성과 효율성을 살려서 사업을 추진할 수 있게 된다. 또한 민간의 입장에서서는 적정수익률을 보장 받음으로써 안정적으로 사업을 추진할 수 있게 된다는 장점을 가진다.

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

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

정의

민간이 건설하고 소유권은 정부나 지자체로 양도한 채 일정기간동안 민간이 직접 운영하여 사용자 이용료로 수익을 추구하는 민간투자사업 방식을 말한다.



용어설명

BTO(Build-Transfer-Operate)는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 의한 민간투자사업 방식의 하나이다. 사회기반시설의 준공(Build)과 동시에 당해시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속(Transfer)되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권(Operate)을 인정하는 방식으로 시행되는 민간투자사업이다.

우리나라에서는 사회기반시설확충에 대한 정부 및 지방자치단체의 재원부담을 경감하고 민간에 의한 창의적이고 효율적인 시설 운영을 도모하고자 1999년 「민자유치특례법」을 제정하였고, 이후 1998년 「사회기반시설에 대한 민간투자법」으로 전면 개정되면서 민간투자 활성화를 도모하고 있으며 외국자본의 투자도 유치하고 있다.

BTO 방식은 주로 도로·철도·항만 등 교통시설 등 운영에 따른 충분한 사용료수익으로 투자금 회수가 예상되는 시설을 대상으로 시행되며, 정부의 민간투자사업계획에 의한 정부주도의 시행은 물론 민간제안방식으로도 시행 가능하다.

BTO 방식의 민간투자자는 준공 후 약정된 시설관리 운영기간동안 시설사용자로부터 직접 이용료를 징수하여 수익을 올리고 투자금을 회수하게 되므로 ‘수익형 민간투자사업’이라고도 한다.

이러한 BTO 방식을 수행하는 사업자 입장에서는 투자금 회수를 위한 수요자 예측이 중요하며 투자에 대한 위험부담이 크다는 특징이 있으므로 BTO 방식의 사업이 어려운 공공시설사업(사용자로부터 사용료 부과가 어렵거나, 사용료 부과만으로는 투자비 회수가 어려운 교육·문화·복지시설 등을 대상으로 하는 민간투자사업)은 주로 정부가 적정 수익률을 보장해주는 BTL(Build-Transfer-Lease) 방식에 의해 시행된다.

관련법규

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

관련용어

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

정의

대중교통과 토지이용을 연계하여 대중교통중심의 고밀개발을 유도하는 도시개발 방식을 말한다.



용어설명

TOD는 미국 캘리포니아 출신의 건축가 Peter Calthorpe에 의해 제시된 이론으로 개인승용차 의존적인 도시에서 탈피하여 대중교통이용에 역점을 둔 도시개발 방식이다. 도심지역을 대중교통체계가 잘 정비된 대중교통지향형 복합용도의 고밀지역으로 정비하고, 외곽지역은 저밀도의 개발과 자연생태지역의 보전을 추구한다.

TOD의 성공을 위해서는 교통체계의 개선만으로는 한계가 있으며, 근본적으로 대중교통 이용 자체의 편리성과 함께 더 나아가 대중교통 이용으로 인한 도시생활의 편리성과 효율성이 보장되어야 한다. 대중교통지향형 개발의 구체적 방법론은 다음과 같다.

1. 전철과 버스 등 대중교통중심의 안전하고 편리한 도시교통시스템을 구축하고, 정거장을 중심으로 한 도보접근 가능지역(반경 400~800m)에 중심상업지역을 배치하여 업무·주거·여가시설 등을 효과적으로 혼합한다.
2. 업무시설의 주차장 용량 및 방사형 도로확장 등을 제한함으로써 개인승용차 교통량을 억제하고 교외 환승가능한 곳에 주차장 공급을 유도한다.
3. 정거장 주변의 고밀개발지에는 보행자위주의 교통시설을 건설하고 환승과 접근이 용이한 이동시스템을 구축하여 보행성과 대중교통과의 연계성을 높인다.

TOD는 도심의 고밀개발을 지향한다는 점에서 콤팩트시티, 신도시주의, 스마트성장 등과 유사하다고 할 수 있다.

 관련용어

콤팩트시티, 신도시주의(뉴어바니즘), 스마트성장



[부록]

도시계획 일반



우리나라의 국토공간계획 체계는 “국토 및 지역계획 — 도시계획 — 개별 건축계획”의 3단계로 나뉩니다.

국토 및 지역계획은 국토를 이용·개발 및 보전할 때 미래의 경제적·사회적 변동에 대응하여 국토가 지향하여야 할 발전 방향을 설정하고 이를 달성하기 위한 계획입니다.

- 1) p.048 국토 및 지역계획에는 「국토기본법」에 의한 **국토계획**¹⁾ 외에도 「수도권정비계획법」에
 2) p.149 의한 **수도권정비계획**²⁾, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 **광역도시계획**³⁾
 3) p.041 등이 있습니다.

도시계획은 도시의 장래 발전 수준을 예측하여 사전에 바람직한 형태를 미리 상정해 두고 이에 필요한 규제나 유도정책, 혹은 정비수단 등을 통하여 도시를 건전하고 적정하게 관리해 나가는 과정입니다. 도시계획은 상위계획인 국토 및 지역계획에서 정하는 방침을 수용하고 하위계획인 개별건축계획의 지침을 제시하는 계획으로서
 4) p.105 **도시기본계획**⁴⁾, **도시관리계획**⁵⁾으로 구분됩니다. 광역도시계획 등 상위계획 내용을
 5) p.103 수용하여 도시의 바람직한 미래상을 제시하는 도시기본계획을 수립하고 그 후 도시기본계획의 각 단계별로 발전방향을 도시공간에 구체화하고 실현시키는 도시관리계획을 수립하는 과정을 거쳐 법적인 구속력을 가지게 됩니다.

- 6) p.092 그 외에도 도시 전체 또는 도시 내 일정구역(단지) 개발·관리하기 위한 계획으로 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 **도시·주거환경정비기본계획**⁶⁾과 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 **도시재생전략계획**⁷⁾ 등이 있습니다.
 7) p.109

개별 건축계획은 도시관리계획에 따라 실제 건축물을 조성하기 위한 계획으로서 집단 건물 또는 개별 건물의 구조계획이나 설비계획 등에 대한 건축 공간의 계획을 말합니다.





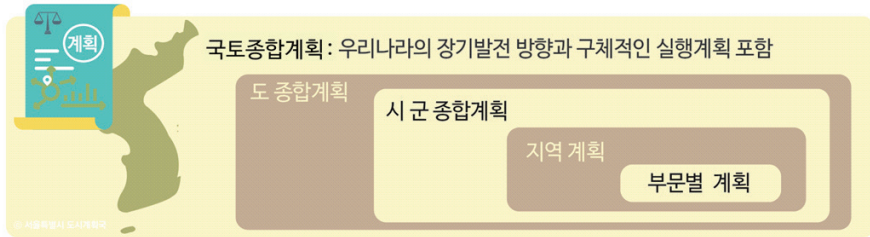
1. 국토 및 지역계획

국토 및 지역계획은 국토를 이용·개발 및 보전함에 있어서 미래의 경제적·사회적 변동에 대응하여 국토가 지향하여야 할 발전방향을 설정하고 이를 달성하기 위한 계획으로서 국토 및 지역계획을 수립하기 위한 근거법으로는 「국토기본법」 및 「수도권정비계획법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등이 있습니다.

이 가운데 「국토기본법」(2002. 2. 4 제정)은 국토전반에 관한 계획 및 정책을 수립·시행함에 있어 지향하여야 할 이념과 기본방향을 명시하고, 국토계획의 수립과 이의 체계적인 실천을 위한 제도적 장치를 마련하여 국토의 지속가능한 발전을 도모하기 위하여 제정되었습니다. 더불어 21세기에 전개될 세계화, 지방화 및 지식정보화에 적극 대응하고, 과거 국토개발과정에서 야기된 환경훼손과 지역간 불균형 등 국토의 문제점을 극복하기 위한 국토관리체계를 근본적으로 재정립함으로써 국토의 건전한 발전과 국민의 복리향상에 이바지하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

이. 국토계획이란?

- 1) p.048 「국토기본법」에서 정하고 있는 **국토계획**¹⁾으로는 국토종합계획, 도종합계획, 시·군 종합계획, 지역계획 및 부문별계획이 있습니다.



■ 국토종합계획

국토종합계획은 국토 전역을 대상으로 하여 국토의 장기적인 발전 방향을 제시하는 국가의 최상위 국토계획입니다. 국토종합계획은 도종합계획 및 시·군종합계획의 기본이 되며, 부문별계획과 지역계획은 국토종합계획과 조화를 이루어야 합니다.

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

국토종합계획은 국토교통부장관이 수립하게 되며, 다음과 같은 사항에 대한 기본적인 장기적인 정책방향이 포함되어야 합니다.

- 1) 국토의 현황 및 여건 변화 전망에 관한 사항
- 2) 국토발전의 기본 이념 및 바람직한 국토 미래상의 정립에 관한 사항
- 3) 국토의 공간구조의 정비 및 지역별 기능 분담 방향에 관한 사항
- 4) 국토의 균형발전을 위한 시책 및 지역산업 육성에 관한 사항
- 5) 국가경쟁력 향상 및 국토기간시설의 확충에 관한 사항
- 6) 토지, 수자원, 산림자원 등 국토자원의 효율적 이용 및 관리에 관한 사항
- 7) 주택, 상하수도 등 생활 여건의 조성 및 삶의 질 개선에 관한 사항
- 8) 수해, 풍해(風害), 그 밖의 재해의 방제(防除)에 관한 사항
- 9) 지하 공간의 합리적 이용 및 관리에 관한 사항
- 10) 지속가능한 국토 발전을 위한 국토 환경의 보전 및 개선에 관한 사항

우리나라는 현재 4차 국토종합계획을 시행중이며, 목표연도는 2020년으로 설정하고 있습니다. 2005년, 4차 국토종합계획을 대폭 수정한 바 있으며, 2011년에는 기후변화, 글로벌시대에 대응하기 위해 또 다시 계획이 재정비 된 바 있습니다.

4차 국토종합계획은 “새로운 도약을 위한 글로벌 녹색국토”라는 기조로 “경쟁력 있는 통합국토”, “지속가능한 친환경국토”, “품격 있는 매력국토”, “세계로 향한 열린국토”라는 네가지 기본목표를 제시하고 있습니다.

■ 도종합계획

도종합계획은 도 또는 특별자치도의 관할구역을 대상으로 하여 해당 지역의 장기적인 발전방향을 제시하는 종합계획으로서 해당 도 관할구역에서 수립되는 시·군종합계획의 기본이 됩니다.

도종합계획은 도지사(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사)가 수립하게 되며, 다음과 같은 사항이 포함되어야 합니다.

- 1) 지역 현황·특성의 분석 및 대내외적 여건 변화의 전망에 관한 사항
- 2) 지역발전의 목표와 전략에 관한 사항
- 3) 지역 공간구조의 정비 및 지역 내 기능 분담 방향에 관한 사항
- 4) 교통, 물류, 정보통신망 등 기반시설의 구축에 관한 사항

- 5) 지역의 자원 및 환경 개발과 보전·관리에 관한 사항
- 6) 토지의 용도별 이용 및 계획적 관리에 관한 사항

수도권의 경우에는 경기도 종합발전계획이 수립되어 있으며, 목표연도는 2020년으로 설정하고 있습니다. “환황해권의 중심, 더불어 사는 사회”로 발전 비전을 제시하고, “국제교류협력과 남북공동번영 거점의 조성”, “동북아 신성장산업의 거점 조성”, “교육과 인적자원의 개발 중심지 육성” 등을 포함한 8대 기본과제를 제시하고 있습니다.

■ 시·군종합계획

시·군종합계획은 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, 복지, 문화 등에 관하여 수립하는 계획으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되는 도시·군계획을 말합니다.

여기서 말하는 “도시·군계획”이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시기본계획과 도시관리계획을 말합니다.

■ 지역계획

지역계획은 특정 지역을 대상으로 특별한 정책목적을 달성하기 위하여 수립하는 계획입니다. 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 지역 특성에 맞는 정비나 개발을 위하여 필요하다고 인정하면 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 관계 법률에서 정하는 바에 따라 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 인근지역을 종합적·체계적으로 발전시키기 위하여 수립하는 지역개발계획 등이 있습니다.

■ 부문별계획

부문별계획은 국토 전역을 대상으로 하여 특정 부문에 대한 장기적인 발전 방향을 제시하는 계획입니다. 중앙행정기관의 장은 소관 업무에 관한 부문별계획을 수립할 수 있습니다. 다만, 부문별계획에서는 국토종합계획의 내용을 반영하여야 하며, 이와 상충(相衝)되지 아니하도록 하여야 합니다.

02. 수도권정비계획이란?

수도권정비계획¹⁾이란, 수도권에 과도하게 집중된 인구와 산업을 적정하게 배치하도록 유도하여 수도권을 질서 있게 정비하고 균형 있게 발전시키기 위한 수도권 정비에 관한 종합적인 계획입니다.

1) p.149

수도권정비계획은 수도권정비의 기본방향, 인구 및 산업의 배치, 권역의 구분 및 정비, 인구집중 유발시설 및 개발사업의 관리, 광역적 교통 시설과 상하수도 시설 등의 정비, 환경 보전에 관한 사항, 수도권의 환경보전에 관한 사항 등을 그 내용으로 하고 있습니다.

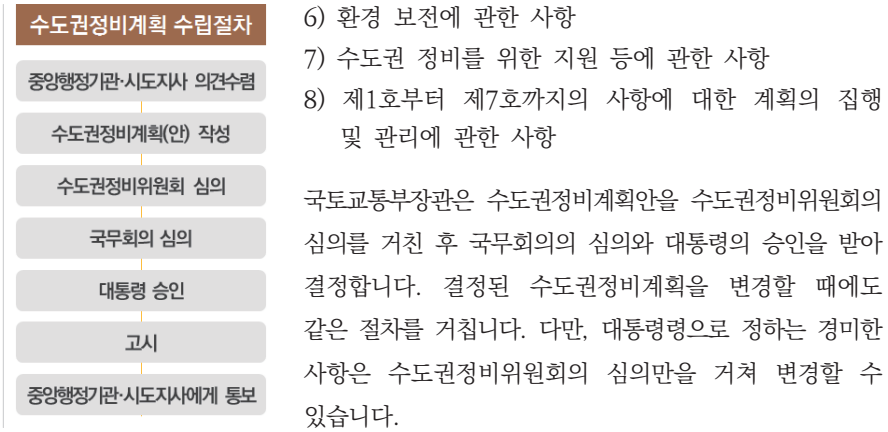
수도권정비계획은 수도권의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획, 그 밖의 다른 법령에 따른 토지이용계획 또는 개발계획 등에 우선하며 중앙행정기관의 장이나 서울특별시·광역시·도지사 또는 시장·군수·자치구의 구청장 등 관계 행정기관의 장은 수도권정비계획에 맞지 아니하는 토지이용계획이나 개발계획 등을 수립·시행할 수 없습니다.



■ 수도권정비계획의 수립절차

국토교통부장관은 수도권의 인구 및 산업의 집중을 억제하고 적정하게 배치하기 위하여 중앙행정기관의 장과 서울특별시·광역시 또는 도지사의 의견을 들어 다음 사항이 포함된 수도권정비계획(안)을 입안하게 됩니다.

- 1) 수도권 정비의 목표와 기본 방향에 관한 사항
- 2) 인구와 산업 등의 배치에 관한 사항
- 3) 권역(圈域)의 구분과 권역별 정비에 관한 사항
- 4) 인구집중유발시설 및 개발사업의 관리에 관한 사항
- 5) 광역적 교통 시설과 상하수도 시설 등의 정비에 관한 사항



■ 수도권 권역의 구분

‘과밀억제권역’은 인구 및 산업이 과도하게 집중되었거나 집중의 우려가 있어 이전 또는 정비가 필요한 지역으로서 서울시 및 인천시, 부천시, 수원시, 성남시, 고양시, 안양시 등 서울시를 중심으로 한 그 주변 도시들이 이에 해당됩니다. 과밀억제권역 내에서는 서울시의 경우 일정규모 이상의 상업, 업무용 건축물이나 복합용 건축물 등을 건축하고자 할 때에 인구집중유발시설의 억제에 관한 과밀부담금이 부과되며, 그 외의 지역에도 공장 및 학교시설을 입지하고자 할 때에도 총량규제로 제한되게 됩니다.

‘성장관리권역’은 과밀억제권역으로부터 이전하는 인구 및 산업을 계획적으로 유치하고 산업의 입지와 도시의 개발을 적정하게 관리할 필요가 있는 지역으로서 화성시, 오산시, 평택시, 안성시, 파주시, 김포시, 포천시, 양주시 등이 해당되며, 이들 지역 역시 인구집중유발시설 및 산업의 입지는 제한되게 됩니다.

‘자연보전권역’은 한강수계의 수질 및 자연환경의 보전이 필요한 지역으로서 남양주시 일부와 광주시, 이천시, 여주시, 양평군, 가평군 등이 해당되며, 이들 지역에서는 일정 규모 이상의 택지 및 관광지의 조성이 제한되고 팔당호 주변지역에 대해서는 오염총량제가 시행되고 있습니다.

■ 수도권정비계획 수립현황 : 제3차 수도권정비계획

행정중심복합도시 건설, 공공기관 지방이전 등 국내적 여건이 변화하고, 중국의 급속한 성장과 경제 개방화의 진전에 따라 국가경쟁력 강화를 위한 수도권 혁신의 필요성이 증대됨에 따라 제2차 수도권정비계획(1997~2011)을 조기에 종료하고

새로운 수도권의 비전과 발전방향을 담은 제3차 수도권정비계획을 수립하였습니다. 현재 서울특별시, 인천광역시 및 경기도 전역을 대상으로 목표연도를 2020년으로 하는 제3차 수도권정비계획이 시행중입니다.

제3차 수도권정비계획은 “인구 안정화를 전제로 수도권의 질적 발전추구” 및 “높은 국제 경쟁력을 갖추고 지방과 상생 발전하는 수도권을 지향”을 기본방향으로 제시하고 있습니다. 더불어 “선진국 수준의 삶의 질을 갖춘 수도권으로 정비”, “지속가능한 수도권 성장관리기반 구축”, “지방과 더불어 발전하는 수도권 구현”, “동북아 경제중심지로서의 경쟁력 있는 수도권 형성”이라는 4대 정비목표를 제시하고 있습니다.

03. 광역도시계획이란?

광역도시계획¹⁾이란, 인접한 2이상의 시·도(수도권의 경우 서울, 인천, 경기)를 대상으로 하는 광역계획권에 대하여 20년 내외를 기준으로 수립되는 장기적인 발전 방향을 제시하는 계획입니다.

1) p.041

광역도시계획은 도시의 범위와 기능이 외연적으로 확산되고 연담화 됨에 따라 이들 지역을 하나의 계획권으로 묶어 효율적으로 관리함으로써 무질서한 도시 확산을 방지하고자 하는 데 그 목적이 있습니다.

또한 연접한 도시간의 기능을 상호 연계한 광역적인 시설들을 합리적으로 배치함으로써 투자의 효율성을 높이고 중복투자를 방지하며 쾌적한 환경을 조성하고 광역계획권의 지속가능한 발전을 도모하며 주민의 삶의 질을 높여주기 위함이기도 합니다.



■ 광역도시계획의 수립절차

광역도시계획 수립절차

기초조사

광역도시계획(안) 작성

공청회 개최

관계 지방의회 및 지방자치단체장 의견청취

관계 중앙행정기관 협의

중앙도시계획위원회 심의

광역도시계획승인 및 공고·열람

2) p.099

3) p.169

광역도시계획은 국가계획과 관련된 경우는 국토교통부장관이 그밖에는 시·도지사, 시장 또는 군수가 수립하게 됩니다. 광역도시계획 수립권자는 광역도시계획(안)에 대하여 공청회를 개최하여 지역주민 및 관계전문가 등으로부터 의견을 듣고 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정될 때에는 이를 광역도시계획에 반영하게 됩니다.

이후 광역도시계획 수립권자는 계획내용에 대하여 관계 지방의회 및 지방자치단체장의 의견을 듣고 승인요청을 하게 되며, 국토교통부장관은 광역도시계획을 승인하거나 직접 광역도시계획을 수립 또는 변경하려면 관계 중앙

행정기관과 협의한 후 중앙도시계획위원회²⁾의 심의를 거쳐야 합니다. 광역도시계획이 승인을 득한 이후 시·도지사는 결정된 내용을 **공고**하고 30일 이상 일반인들에게 **열람**³⁾하게 됩니다.

■ 광역도시계획 수립현황 : 2020 수도권광역도시계획

현재 전국적으로 서울 - 인천 - 경기도 지역을 광역계획권으로 하는 2020 수도권 광역도시계획을 비롯하여 2020 부산권광역도시계획, 2020 대전권광역도시계획, 2020 대구권광역도시계획, 2020 광주권광역도시계획, 2025 광양만권광역도시계획 등이 수립되어 있습니다.

이 가운데 2020 수도권광역도시계획은 “수도권 주민의 삶의 질 제고”, “수도권 지속가능한 도시발전 도모”, “수도권 국제경쟁력 강화”라는 목표 하에 “동북아의 중심 도시로 육성”, “지역별 자족도시권 형성” 등 7가지 추진전략을 설정하고 있습니다.

2020 수도권광역도시계획에는 이러한 목표와 전략에 따른 광역계획권의 공간구조와 기능분담에 관한 사항, 녹지관리체계와 환경보전에 관한사항, 광역시설의 배치·규모·설치에 관한사항, 경관계획에 관한사항, 교통 및 물류·유통체계에 관한사항, 문화·여가공간 및 방재에 관한사항 등이 수록되어 있습니다.

2. 도시계획

우리나라 대부분의 도시계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 시행되며, 이 법에 의한 도시기본계획 및 도시관리계획 외에도 도시 내 일정구역(단지)을 대상으로 하는 도시계획으로 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시·주거환경정비기본계획, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생전략계획 등이 있습니다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(2004.2.4 제정)은 우리나라 대부분 도시계획의 근간이 되는 법률로서 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항들을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 제정되었습니다. **광역도시계획**¹⁾ 및 **도시기본계획**²⁾, **도시관리계획**³⁾, **지구단위계획**⁴⁾, **기반시설계획**⁵⁾, **개발행위허가**⁶⁾ 등에 관한 계획수립 절차 및 내용에 대하여 규정하고 있습니다.

「도시 및 주거환경정비법」(2002.12.30 제정)은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후 불량주택을 효율적으로 개량함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이고자 제정되었습니다. **도시·주거환경정비기본계획**⁷⁾의 수립과 정비구역의 지정, **정비사업**⁸⁾의 시행절차 등에 관하여 규정하고 있습니다.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(2013.6.4. 제정)은 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 제정되었습니다. **도시재생전략계획**⁹⁾의 수립과 도시재생활성화지역의 지정, 도시재생사업의 실행방안 등에 관하여 규정하고 있습니다.

- 1) p.041
- 2) p.105
- 3) p.103
- 4) p.217
- 5) p.056
- 6) p.013
- 7) p.092
- 8) p.092
- 9) p.109



이. 도시기본계획이란?

- 1) p.105 도시기본계획¹⁾이란, 국토종합계획²⁾·광역도시계획³⁾ 등 상위계획의 내용을 수용하여
- 2) p.048 도시가 지향하여야 할 바람직한 미래상을 제시하고 장기적인 발전방향을 제시하는
- 3) p.041 도시계획의 최상위 법정계획입니다.

도시기본계획의 수립권자는 관할 구역에 대하여 도시기본계획을 수립함을 원칙으로 하고 있으나 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 시(또는 군)로서 인구 10만명 이하이거나, 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시(또는 군)로서 당해 광역도시계획에 도시기본계획의 사항이 모두 포함되어 있는 경우에는 수립하지 않을 수 있습니다.

도시의 물적·공간적 측면뿐 아니라 환경·사회·경제적인 측면을 모두 포괄하여 주민 생활환경의 변화를 예측하고 대비하는 종합계획이며, 도시행정의 바탕이 되는 주요 지표와 토지의 개발 및 보전, 기반시설의 확충 및 효율적인 도시관리 전략을 제시함으로써 하위계획인 도시관리계획 등 관련계획의 기본이 되는 계획입니다.

따라서 당해 도시기본계획이 수립된 도시 내에서 다른 법률에 의한 부문별 계획을 수립할 때에는 반드시 도시기본계획의 내용과 부합되게 하여야 합니다.

도시기본계획의 주요내용은 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
- 9) 기후변화 대응 및 에너지절약에 관한 사항
- 10) 방재 및 안전에 관한 사항
- 11) 단계별 사업추진에 관한 사항 등

도시기본계획의 수립권자는 5년마다 관할 구역의 도시기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 합니다. 이때, 도시기본계획에 우선하는 국토계획 및 광역도시계획의 내용을 반영하여야 합니다.



도시기본계획의 수립절차

- 도시기본계획 수립절차**
- 기초조사
 - 도시기본계획(안) 작성
 - 공청회 개최
 - 시의회 의견청취
 - 관계 행정기관의 장과 협의
 - 시도시계획위원회 심의
 - 기본계획 확정 및 공고·열람

특별시장(또는 광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장) 등 도시기본계획의 수립권자가 도시기본계획을 수립하기 위해서는 우선 도시의 전반적인 부분에 대한 기초 조사를 실시하여야 합니다. 이를 토대로 도시기본계획(안)을 작성하여 일반시민과 관계전문가를 대상으로 공청회를 개최하고 의견을 수렴하여 타당한 의견은 도시기본계획에 반영하게 됩니다.

이후 도시기본계획 수립내용에 대해 시의회의 의견을 듣고 관계 행정기관의 장과 협의 및 **시도시계획위원회**⁴⁾의 심의를 통하여 도시기본계획을 확정하게 됩니다.

4) p.099

도시기본계획의 확정 이후에는 그 계획을 **공고**하고 일반인이 30일 이상 **열람**⁵⁾할 수 있도록 합니다.

5) p.169

도시기본계획 수립현황 : 2030 서울 도시기본계획

2030 서울 도시기본계획은 2009년 1월 계획수립에 착수하였으며, 초기에는 서울시 특성에 맞는 계획의 편제, 계획의 위상, 미래상에 관한 이슈 등을 논의하였습니다.

2010년 5월, 서울시 전체 이슈와 자치구 요청사항을 파악하기 위한 설문조사, 자치구 의견수렴, 분야별 자문회의 등을 통하여 도시기본계획(안)이 마련되었습니다. 작성된 계획안은 서울시 관련부서의 의견을 수렴하여 수정·보완 되었고, 2011년 5월 자치구 설명회 및 공청회를 통하여 발표되었습니다.

그러나 이 과정에서 보다 폭넓고 다양한 의견수렴에 대한 필요성이 제기됨에 따라 계획의 수립과정 및 계획내용에 대한 전면 재검토가 추진되었습니다.

2011년 12월부터 실질적인 시민참여의 강화, 서울시 최상위 계획으로서의 위상정립, 새로운 시대적 가치 및 계획여건변화 등을 반영한 도시기본계획의 새로운 방향설정 등을 위해 전문가 자문단을 구성하고 계획의 수립방향, 추진체계, 시민참여방식 등을 결정하였습니다. 더불어 2012년 8월에는 100인의 시민참여단을 구성하여 서울의 미래상과 주요 계획과제를 도출하였습니다.

이후 분야별 시민그룹, 시의원, 전문가, 공무원 등으로 구성된 '2030 서울플랜 수립추진위원회'를 구성하여 계획안을 작성하였고, 다시 공청회, 지역별 설명회 등 의견수렴 및 법정절차 이행을 통해 최종적으로 확정되었습니다.

02. 도시관리계획이란?

- 1) p.103 도시관리계획¹⁾이란, 도시의 개발·정비 및 보전을 위하여 상위계획인 **광역도시계획**²⁾ 및 **도시기본계획**³⁾에서 제시된 도시의 장기적인 발전 방향을 도시공간에 구체화하는 법정 도시계획으로서 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음의 계획을 말합니다.

- 1) 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 2) 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 3) 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 4) 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- 5) 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- 6) 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

도시관리계획의 목표년도는 계획수립 기준년도로부터 장래 10년을 기준으로 하며, 연도의 끝자리는 0년 또는 5년으로 하게 됩니다. 도시의 급격한 여건변화 등으로 인하여 상위계획인 도시기본계획을 다시 수립하는 경우, 도시관리계획을 재검토하고

목표년도는 도시기본계획의 재검토 시점으로부터 장래 10년으로 설정하게 됩니다.

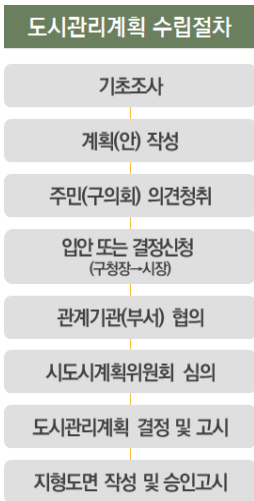
4) p.020

도시관리계획은 주민들의 건축행위 시 **건폐율**⁴⁾, **용적률**⁵⁾, 층수 등과 **도시계획시설**⁶⁾의 저촉여부에 대해 직접적인 적용을 받게 되는 법정계획입니다.

5) p.182

6) p.098

■ 도시관리계획의 수립절차



구청장(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수)이 도시관리계획의 수립을 위해 기초조사를 실시하여 도시관리계획(안)을 작성하게 됩니다. 공청회를 개최하는 대신 14일간 공고하여 당해 도시관리계획(안)에 대하여 이해관계자 및 주민들이 의견을 수렴하고 제시된 의견이 타당하다고 인정될 경우에는 도시관리계획(안)에 반영하게 됩니다.

이후 구청장이 시장에게 결정신청을 하면 특별시장은 관계부서 협의 및 **시도시계획위원회**⁷⁾ 심의를 거쳐 도시관리계획을 결정·고시하게 됩니다.

7) p.099

도시관리계획이 결정·고시가 되면 이와 동시 또는 2년 이내에 지적이 표시된 **지형도**⁸⁾(축척1/500 ~ 1/1,500)에 도시관리계획사항을 표시하여 지형도면을 고시하게 되고 이때부터 도시관리계획 결정 효력이 발생하게 됩니다.

8) p.226

주민들은 지형도면고시의 내용을 기반으로 하여 작성된 ‘토지이용계획 확인서’를 민원으로 발급받거나 ‘토지이용규제정보시스템’을 열람하여 개별토지에 대한 각종 법적 규제내용을 확인할 수 있습니다.

한편, 도시관리계획은 필요에 따라 주민들이 제안할 수도 있습니다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조에 의하면 주민은 다음 2가지 사항에 대하여 도시관리계획을 입안할 수 있는 자(지자체)에게 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있도록 규정하고 있습니다.

- 1) 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항
- 2) 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항

주민이 도시관리계획의 입안을 제안할 경우 일정양식의 도시관리계획도서와 계획설명서를 제출해야 합니다. 주민으로부터 도시관리계획의 입안을 제안 받은 구청장은 제안일로부터 60일 이내에 도시관리계획으로의 입안 여부를 제안자에게

통보해 주게 됩니다.

도시관리계획의 입안 제안을 받은 구청장은 도시관리계획으로의 입안여부를 결정 하는데 있어서 필요한 경우 지방도시계획위원회의 자문을 구할 수 있으며, 제안된 도시관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담 시킬 수 있습니다.

03. 도시·주거환경정비기본계획이란?

1) p.092 **도시·주거환경정비기본계획¹⁾**이란, 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 의해 수립된 장기 도시계획을 말합니다.

2) p.111 도시·주거환경정비기본계획은 크게 **도시환경정비사업²⁾**에 대한 기본골격을 제시하는
3) p.210 도시환경정비기본계획과 **주거환경개선사업³⁾**, **주택재건축사업⁴⁾**, **주택재개발사업⁵⁾**,
4) p.214 **주거환경관리사업⁶⁾**의 기본적인 정책방향과 기준을 제시하는 주거환경정비기본계획
5) p.213 으로 구분됩니다.

6) p.212 **정비사업⁷⁾** 시행을 위해 정비계획을 수립하는 경우 도시·주거환경정비기본계획의
7) p.092 구속력을 받습니다. 다만, 정비사업 중 **가로주택정비사업⁸⁾**은 ‘도시 및 주거환경정비
8) p.005 기본계획의 수립’ 및 ‘정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 절차’를 적용하지 않습니다.

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 다음사항이 포함된 도시·주거환경정비기본계획을 10년 단위로 수립하여야 합니다.

- 1) 정비사업의 기본방향
- 2) 정비사업의 계획기간
- 3) 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
- 4) 주거지 관리계획
- 5) 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 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 정비사업추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함)
- 11) 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
- 12) 세입자에 대한 주거안정대책 등



도시·주거환경정비기본계획의 수립절차

- 도시·주거환경정비기본계획 수립절차
- 기본계획(안) 작성
- 주민공람
- 시의회 의견청취
- 관계 행정기관의 장과 협의
- 시도시계획위원회 심의
- 기본계획 고시
- 국토교통부장관에게 보고

특별시장(또는 광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 시장)이 도시·주거환경정비기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 시의회의 의견을 들어야 합니다.

이후 관계 행정기관의 장과 협의를 사전에 미리 거친 뒤, 시도시계획위원회⁹⁾의 심의를 통해 계획안을 결정하게 됩니다.

특별시장(수립권자)은 기본계획이 수립 또는 변경된 때에는 이를 지체 없이 당해 시의 공보에 고시하고, 국토교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 합니다.

9) p.099

정비기본계획 수립현황 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)은 2013년 5월 계획수립에 착수하여 약 2년여 기간 동안 워크숍, 현장조사, 전문가 자문회의 등을 거쳐 계획(안)을 마련하였고, 이후 주민공람, 서울시의회 의견청취, 공청회, 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정고시 되었습니다.

해당 기본계획은 서울시 전역을 대상으로 도시환경정비사업에 대한 기본 골격을 제시하는

계획이며, 목표연도는 2025년으로 설정하였습니다. 크게 도시환경정비기본계획과 재생관리지침으로 구성되어 있습니다.

2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)은 주거환경개선사업, 주택재건축사업, 주택재개발사업, 주거환경관리사업의 기본적인 정책방향과 기준을 제시하는 계획이며, 목표연도는 2025년으로 설정하였습니다. 주거지관리계획과 부문별계획, 주거지 정비·보전·관리지침으로 구성되어 있습니다.

04. 도시재생전략계획이란?

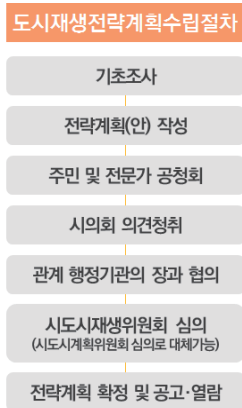
1) p.109 **도시재생전략계획¹⁾**이란, 전략계획수립권자가 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시 전체 또는 일부, 필요한 경우 둘 이상의 도시에 대하여 도시재생과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산 등을 조사·발굴하고, 도시재생활성화지역을 지정하는 등 도시재생 추진전략을 수립하기 위해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 수립되는 계획을 말합니다.

도시재생전략계획을 수립할 때에는 국가도시재생기본방침 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조에 따른 **도시기본계획²⁾**의 내용에 부합하도록 하여야 하며, 2) p.105 **도시재생³⁾**과 관련한 각종 계획, 사업, 프로그램, 유·무형의 지역자산 등이 우선적으로 3) p.109 도시재생활성화지역에 연계·집중되게 함으로써 도시재생이 효과적으로 이루어질 수 있도록 하여야 합니다.

도시재생전략계획은 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비하여야 하며, 다음 사항이 포함되어야 합니다.

- 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 및 지역 간 연계방안
- 6) 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행 주체 구성 방안
- 7) 중앙·지방 정부 재정 지원 및 민간투자유치 등 재원 조달 계획
- 8) 지원조례, 협정지침 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴
- 9) 도시재생기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 10) 기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획
- 11) 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준

■ 도시재생전략계획의 수립절차



특별시장(광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수) 등 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 수립하기 위해서 기초조사를 하여야 합니다.

이후 계획(안)을 작성하고 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 도시재생전략계획에 반영하여야 합니다.

도시재생전략계획(안)을 확정하기 위해서는 관계 행정기관의 장과 협의 후 지방도시재생위원회의 심의(도시계획위원회⁴⁾

심의로 대체가능)를 거쳐야 하며, 도시재생전략계획이 확정되면 그 계획을 공고하고 일반인이 열람⁵⁾할 수 있도록 해야 합니다.

4) p.099

5) p.169

■ 도시재생전략계획 수립현황 : 2025 서울시 도시재생전략계획

2025 서울시 도시재생전략계획은 2014년 계획수립에 착수하여 2015년 8월 공청회를 시작으로 서울시의회 의견청취, 관계기관(부서) 협의 및 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 같은 해 12월 공고 되었습니다.

서울시 도시재생전략계획은 국토교통부 장관이 수립하는 '국가도시재생기본방침'으로부터 시작되며, 2030 서울도시기본계획에 부합하도록 수립되었습니다.

서울시 도시재생전략계획은 서울시 전역을 대상으로 도시재생의 추진방향을 제시하는 법정계획으로서 도시재생활성화계획 및 도시재생사업은 해당 계획에 따라 추진됩니다.

3. 건축계획

개별 건축물의 건축을 위한 법으로는 「건축법」이 있으며, 「건축법」에서는 개별 필지¹⁾ 단위의 건축행위에 관한 모든 법적 절차와 내용을 규정하고 있습니다.

1) p.251

개별 건축계획이란 필지 또는 단지에서 개별 건축물에 대한 구조계획이나 설비계획 등 건축공간에 대한 계획으로서 상위 계획이라 할 수 있는 도시계획의 방향과 지침을 준수하는 범위 내에서 수립됩니다.

1. 용도지역·지구·구역의 지정 및 변경에 관한 계획

이. 용도지역·지구·구역이란?

1) p.180 용도지역¹⁾은 토지의 이용 및 건축물의 용도²⁾, 건폐율³⁾, 용적률⁴⁾, 높이⁵⁾ 등을 제한
 2) p.015 함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여
 3) p.020 도시관리계획⁶⁾으로 결정하는 것을 의미 합니다.

4) p.182 용도지역은 크게 도시지역⁷⁾, 관리지역⁸⁾, 농림지역⁹⁾, 자연환경보전지역¹⁰⁾ 등 4가지로
 5) p.003 구분되며, 도시지역은 다시 주거지역¹¹⁾, 상업지역¹²⁾, 공업지역¹³⁾, 녹지지역¹⁴⁾으로
 6) p.103 분류됩니다.
 7) p.110

도시지역의 세분류

8) p.036 주거지역은 기능과 성격에 따라 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역으로 세분되며,
 9) p.070 다시 주택의 형태 및 층고 등에 의하여 제1종 전용주거지역과 제2종 전용주거지역으로,
 10) p.200 그리고 일반주거지역은 제1종, 제2종, 제3종으로 세분됩니다. 상업지역은 지역의 기능에
 11) p.209 따라 중심상업, 일반상업, 근린상업, 유통상업지역으로 구분됩니다. 공업지역은 전용공업,
 12) p.146 일반공업, 준공업지역으로 세분됩니다. 녹지지역도 그 용도에 따라 보전녹지, 생산녹지,
 13) p.031 자연녹지지역으로 세분됩니다.

14) p.069 용도지구¹⁵⁾란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의
 15) p.178 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·
 안전 등을 도모하기 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말합니다.

16) p.024 용도지구는 경관지구¹⁶⁾, 미관지구¹⁷⁾, 고도지구¹⁸⁾, 방화지구¹⁹⁾, 방재지구²⁰⁾, 보존지구
 17) p.124 ²¹⁾, 시설보호지구²²⁾, 취락지구²³⁾, 개발진흥지구²⁴⁾, 특정용도제한지구 등 10가지로
 18) p.026 구분되며, 필요에 따라 도시관리계획 결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할
 19) p.129 수 있습니다.

용도지구의 세분류

21) p.132 예를 들어 경관지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 자연경관지구, 수변경
 22) p.160 관지구, 시가지경관지구로 구분됩니다. 다만, 서울시의 경우 「서울특별시 도시계획조례」에
 23) p.228 따라 시계경관지구를 추가적으로 구분하고 있습니다.

24) p.011 용도구역²⁵⁾이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역
 25) p.174 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한

확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말합니다.

용도구역은 **개발제한구역²⁶⁾**, **도시자연공원구역²⁷⁾**, **시가화조정구역²⁸⁾**, **수산자원보호구역²⁹⁾**, **입지규제최소구역³⁰⁾** 등 5가지로 구분되며, 각각 개별법에 의해 관리됩니다.

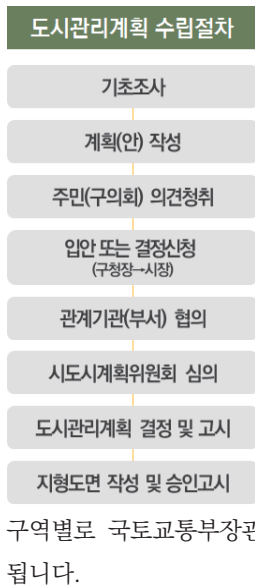
26) p.009
27) p.108
28) p.158
29) p.151
30) p.195

용도구역의 관련법

시가화조정구역의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 수산자원보호구역의 경우 「수산자원관리법」, 개발제한구역의 경우 「개발제한구역법」, 도시자연공원구역의 경우 「도시공원법」에서 용도구역 내 행위제한 등을 따로 규정하고 있습니다.



02. 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경에 관한 계획



용도지역·지구·구역은 토지의 효율적인 이용 및 관리를 위하여 일정한 지역을 구분하고 각각의 토지이용 특성을 부여하여 관리하는 제도로써 용도지역·지구·구역에 따라 개발행위에 있어 일정한 제약을 받게 됩니다.

이러한 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경에 관한 계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 도시관리계획에 해당하므로 지정 또는 변경 절차도 이를 준용하게 됩니다.

용도지역·지구·구역은 각각 개별 기준에 따라 독립적으로 결정하며, 용도지역 및 용도지구는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장이, 용도구역은 해당 용도 구역별로 국토교통부장관, 해양수산부장관 또는 시·도지사, 대도시 시장이 지정하게 됩니다.

2. 기반시설계획

이. 기반시설이란?

- 1) p.056 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 6호에서 정하고 있는 **기반시설¹⁾**의 종류는 아래 표와 같습니다.

구분	시설명
교통시설	도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
공간시설	광장·공원·녹지·유원지·공공공지
유통·공급시설	유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비
공공·문화·체육시설	학교·운동장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
방재시설	하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
보건위생시설	화장시설·공동묘지·봉안시설·자연장지·장례식장·도축장·종합의료시설
환경기초 시설	하수도·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장

- 2) p.098 **도시계획시설²⁾**이란 이러한 7개 유형 53종의 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설을 말합니다. 예를 들어, 도서관의 경우 국립중앙도서관, 국회도서관, 구립도서관, 민간이 설치한 도서관 등 많은 종류가 있으며, 이들 모두는 기반시설에 해당합니다. 그러나 도시계획시설의 도서관이란 이들 중에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 **도시관리계획³⁾**으로 결정된 시설만 지칭합니다.
- 3) p.103



02. 기반시설계획의 일반원칙

기반시설계획은 도시기본계획의 내용을 구체화하여 시설물별 현황분석, 수요추정, 입지판단 및 사업시행가능성 등을 고려하여 수립하게 됩니다.

기반시설은 규모의 적정성을 검토하여 규모의 과대 또는 과소로 인하여 시설관리상의 지장이나 주변에 불필요한 피해가 발생하지 않도록 규모를 조정하며, 사업시행계획이 없는 도시계획시설의 계획은 가급적 억제하도록 합니다.

미집행 도시계획시설 중 여건변화 등으로 불합리하거나 실현 불가능한 시설은 과감히 해제하거나 조정하여 미집행시설을 최소화하고, 2 이상의 시설을 함께 설치하는 복합기능을 가지는 시설에 대하여는 중복하여 도시관리계획을 결정하도록 유도합니다.

부대시설 및 편익시설의 규모는 당해 시설의 기능을 보조하며 당해 시설의 주 기능에 지장을 주지 않는 범위 내에서 결정되어야 하며, 주시설의 규모보다 크게 계획되지 못합니다. 다만, 「주차장법」에 따른 부설주차장, 「영유아보육법」에 따른 직장보육시설 등 관계 법령에 따라 주 시설에 의무적으로 설치해야 하는 시설은 규모에 산입하지 않습니다.

03. 기반시설 유형별 계획수립 원칙

■ 교통시설계획

교통시설⁴⁾계획은 토지이용, 도시개발, 경제, 행정 등 각 부문별 정책계획 및 집행에 따라 교통량이나 교통량이 달라지므로, 주변의 토지이용상태와 계획을 면밀히 분석하여 수립하게 됩니다.

4) p.056

광역교통 및 지역교통에 대한 교통체계의 구상과 교통량 추정에 의하여 수립한 교통수단별 배분계획과 시설계획을 포함하여 계획하도록 하며, 가급적 대중교통으로 교통량을 감소할 수 있는 지와 교통수단별 분담이 적절히 배분되었는지를 분석하여 교통체계를 구성하도록 합니다.

그 외에도 교통시설의 설치에 따른 생태계 파괴 및 환경훼손을 최소화하고 대기오염, 소음, 진동, 에너지 소비 등을 고려하여 친환경적 교통시설이 될 수 있도록 하며 교통약자의 이동편리와 장애물 없는 생활환경이 조성되도록 계획하게 됩니다.

■ 공간시설계획

- 5) p.056 | **공간시설계획**⁵⁾은 당해 시·군의 토지이용현황과 지형조건 및 개발계획을 감안하고 녹지계통을 파악하여 계획을 수립하게 됩니다.

공원·녹지계획은 각 요소들의 접근성·개방성·포괄성·연속성·상징성·식별성을 고려하여 공원·녹지의 본래 지닌 효용성이 최대한 발휘되도록 계획합니다.

공원·녹지 외에도 유원지, 운동장, 체육시설, 자연녹지, 생산녹지, 보전녹지, 기타 공공공지 등을 포함하고 있으며, 미관·경관 및 환경보전을 충분히 고려하여 각각의 기능이 충분히 발휘되고 연계될 수 있도록 계획합니다.

■ 유통·공급시설계획

- 6) p.056 | **유통·공급시설계획**⁶⁾은 도시의 기본구조와 교통특성 및 인접 시·군과의 연계 등을 충분히 검토하여 물류비 절감에 유리한 방향으로 수립하도록 하며, 토지이용, 도시개발, 경제 등 각 부문별 계획과 조화를 도모할 수 있도록 합니다.

더불어 도시 전체에 균형 있는 서비스를 제공할 수 있도록 배치함으로서 물류서비스의 형평성 있는 공급이 이루어질 수 있도록 계획하며, 최종 수요자에게 보다 질 높은 새로운 유통서비스를 제공할 수 있도록 계획합니다.

공급시설계획은 당해 지역에만 한정하지 않고 주변지역도 포함하여 자원 및 에너지절약 체계를 확보하여 과다한 유지관리가 되지 않도록 시설체계를 갖추도록 수립합니다.

■ 공공·문화체육시설계획

- 7) p.056 | **공공·문화체육시설**⁷⁾계획은 시설물의 입지를 계획할 때에는 주변의 여건과 시설수요의 변화, 다른 시설과의 관계 등을 검토하고 그 시설의 입지와 시설체계에 기초하여 시설수·규모·면적 등을 검토 후 배치하도록 합니다.

공공·문화체육시설은 되도록 주거지 간선도로 또는 주보행자도로의 결절점, 대중교통 수단으로 쉽게 접근이 가능한 곳에 위치하도록 하며, 서로 기능이 연계되는 시설은 분산배치보다는 서로 인접시켜 배치하도록 합니다.

■ 방재시설계획

- 8) p.056 | 방화설비·방풍설비·방수설비 등 **방재시설**⁸⁾은 지역의 자연환경특성, 건축물 구조 특성 등을 고려하여 설치되도록 계획합니다.

■ 보건위생시설계획

보건위생시설⁹⁾계획은 당해 지역별 현황·수요, 광역적 체계 등에 대한 조사를 바탕으로 계획목표연도, 개발규모, 서비스 범위 등에 대해 수립하되 다만, 주변지역을 포함한 수요까지 파악하여 과다하게 공급되지 아니하도록 하여야 합니다.

9) p.056

■ 환경기초시설계획

환경기초시설¹⁰⁾은 당해 지역별로 수요·처리체계·처리실태·용량에 대하여 조사하여 환경기초시설의 정비·확충과 그 체계에 관한 정비계획을 수립하도록 합니다. 더불어 주변지역도 포함하여 자원 및 에너지절약체계를 확보하되, 유지관리에 과다한 비용이 소요되지 않도록 계획합니다.

10) p.056

04. 도시계획시설사업의 시행절차

도시계획시설사업의 주체는 관할시장·구청장 또는 구청장으로부터 시행자 지정은 받은 자가 시행할 수 있으며, 국가사업의 경우 국토교통부장관 또는 국토교통부 장관이 지정하는 자가 사업을 시행하게 됩니다.

도시계획시설사업의 경비는 시행자가 부담하는 것이 원칙이나 시청이나 구청 또는 공공시설 관리자가 일부 부담할 수도 있습니다.

도시계획시설사업의 시행절차는 시장이 도시계획시설을 도시관리계획으로 결정하면 구청장이 실제 사업을 시행할 사업시행자를 지정하게 되며, 사업시행자로 지정받은 자는 사업을 시행하기 위하여 사업시행지의 위치, 사업의 종류 및 명칭, 면적 또는 규모, 사업시행자 등이 명기된 실시계획서류를 작성하여 일간신문에 20일간 일반 주민들에게 공개 열람¹¹⁾하게 됩니다. 이때 사업에 대한 불만이나 요구사항 등의 의견이 있는 경우 시행자에게 의견서를 제출하여 시정조치 될 수 있도록 건의할 수 있습니다.

11) p.169

이러한 과정을 거쳐 최종적으로 시장 또는 구청장으로부터 실시계획인가를 받은 사업시행자는 당해 도시계획시설부지에 대한 토지를 수용 할 수 있는 권리가 주어져 도시계획시설사업을 시행할 수 있습니다.

3. 지구단위계획

이. 지구단위계획이란?

- 1) p.217 **지구단위계획¹⁾**이란, 당해 지구단위계획구역의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며, 경관·미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 체계적·계획적으로 개발·관리하기 위하여 건축물, 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 **건폐율²⁾** 또는 **용적률³⁾**을 완화하여 수립하는 계획을 말합니다.
- 2) p.020
- 3) p.182 지구단위계획은 토지이용계획과 건축물계획이 서로 환류 되도록 하는 중간단계의 계획으로서 평면적 토지이용계획과 입체적 시설계획이 서로 조화를 이루도록 수립해야 합니다.

또한 지구단위계획에서 정해진 대로 건축행위가 이루어짐에 따라 지구단위계획을 통한 구역의 정비 및 기능의 재정립 등의 개선효과가 지구단위계획구역 인근까지 미치므로 향후 10년 내외에 걸쳐 나타날 시·군의 성장·발전 등의 여건변화와 미래 모습까지 고려하여 적극적으로 수립해야 합니다.
- 4) p.110 일반적으로 지구단위계획은 **도시지역⁴⁾**의 기존시가지내 **용도지구⁵⁾** 및 도시개발구역, 정비구역, 택지개발예정지구, 대지조성사업지구 등 양호한 환경의 확보 및 기능·미관의 증진을 위하여 필요한 지역에 대하여 지구단위계획구역의 지정 후 계획을 수립하게 됩니다.
- 5) p.178
- 6) p.041 지구단위계획은 **광역도시계획⁶⁾** 및 **도시기본계획⁷⁾** 등의 상위계획의 내용과 취지를 반영하도록 하며 독립적으로 수립하거나 「도시개발법」, 「택지개발촉진법」 등 개별 사업법으로 지정된 사업구역에 대한 개발계획 또는 실시계획과 함께 수립하여 당해 사업구역의 계획적 관리를 도모하도록 합니다.
- 7) p.105



02. 지구단위계획의 일반원칙

주민들의 재산권 행사를 제한할 수 있는 항목에 대해서는 공공의 필요성에 대한 분명한 원칙과 기준을 제시하여 계획수립에 적용되는 기준이 과도하거나 무리하게 수립되는 것을 지양하도록 합니다. 필요할 경우에는 주민설명회 등에서 주민들의 이해를 높이고, 주민들의 의견을 수렴하여 계획의 실현성을 증진하도록 합니다.

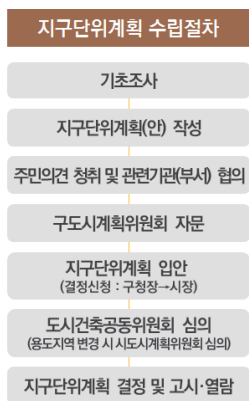
용도지역⁸⁾ 상향 등이 이루어질 경우에는 기반시설부담계획을 반드시 제출하도록 하여 공공성을 확보하도록 하며, 구체적인 용도계획 작성이 필요한 지역을 명시함으로써 용도계획이 갖고 있는 공공성을 제고하도록 합니다.

8) p.180

더불어 지역이 갖는 특수한 상황에 대응하는 인센티브 항목을 개발·적용함으로써 지구단위계획의 실효성을 강화하고 지구단위계획구역 현황 및 특성에 따라 조정 가능할 수 있도록 유연성 있게 수립하도록 합니다.

대규모 개발지역에 대한 지구단위계획 작성 시에는 주변지역의 도시공간구조와 경관 등을 고려하여 주변지역과의 조화로운 계획이 될 수 있도록 계획원칙과 방법 제시하여야 하며, 민간영역뿐만 아니라 공공역역에 대한 계획적 틀도 마련하도록 합니다.

03. 지구단위계획의 수립절차



지구단위계획구역을 **도시관리계획⁹⁾**으로 결정·고시한 후 구청장은 기초조사를 통해 지구단위계획(안)을 작성하여 주민의견 청취와 관련기관(부서)협의 거치게 됩니다. 이후 **구도시계획위원회¹⁰⁾** 자문을 거쳐 시장에게 지구단위계획 결정신청을 하게 됩니다.

9) p.103

시장은 지구단위계획(안)에 대하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 협의 후 도시계획위원회와 건축위원회가 공동으로 참여하는 **도시건축공동위원회¹¹⁾** 심의를 받게 됩니다.

10) p.099

11) p.099

지구단위계획(안)이 도시건축공동위원회의 심의를 통과하면 시장은 지구단위계획을 도시관리계획으로 결정고시 후 구청장에게 그 내용을 송부하며, 구청장은 일반에게 **열람¹²⁾**하게 됩니다.

12) p.169

4. 정비계획

01. 정비계획이란?

- 1) p.092 **정비사업¹⁾**이란, 「도시 및 주거환경정비법」에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복
- 2) p.093 하기 위하여 정비구역에서 **정비기반시설²⁾**을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량·건설하는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업을 말합니다. 다만, 주택재건축사업에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행되는 경우도 있으며, 가로주택정비사업의 경우에는 가로구역에서 시행하게 됩니다.
- 3) p.093
- 4) p.098
- 5) p.093 정비구역의 지정을 위해서 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 정비계획을 수립
- 6) p.015 하여야 합니다. 여기서 **정비계획³⁾**이란, 정비사업 시행을 위한 정비구역 지정을 위해
- 7) p.020 정비사업의 명칭, 정비구역 및 면적, **도시계획시설⁴⁾**의 설치, **공동이용시설⁵⁾**의 설치,
- 8) p.182 **건축물의 용도⁶⁾·건폐율⁷⁾·용적률⁸⁾·높이⁹⁾**에 관한 사항, 사업시행 예정시기, 세입자
- 9) p.003 주거대책 등을 포함하여 수립한 계획을 말합니다.

02. 정비사업의 종류

- 10) p.210 **주거환경개선사업¹⁰⁾**이란, 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반 시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말합니다.
- 11) p.213 **주택재개발사업¹¹⁾**이란, 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말합니다.
- 12) p.214 **주택재건축사업¹²⁾**이란 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말합니다.
- 13) p.111 **도시환경정비사업¹³⁾**이란, 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말합니다.
- 14) p.212 **주거환경관리사업¹⁴⁾**이란, 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반 시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업을 말합니다.

마지막으로 **가로주택정비사업**¹⁵⁾이란, 노후·불량 건축물이 밀집한 일단의 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말합니다.

15) p.005

03. 정비계획 수립 대상구역

정비계획의 수립 대상구역은 「도시 및 주거환경정비법」 [별표 1]에서 정의하고 있으며, **노후·불량건축물**¹⁶⁾의 수, **호수밀도**¹⁷⁾, **주택접도율**¹⁸⁾, **과소필지**¹⁹⁾ 또는 주민의 소득수준 등 필요한 경우 법에서 규정된 범위 안에서 시·도조례로 이를 따로 정할 수 있습니다.

16) p.065

17) p.065

18) p.066

19) p.066

20) p.056

부지의 정형화, **기반시설**²⁰⁾의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 전체면적의 10% 이하 범위에서 구역지정기준에 해당하지 아니하는 지역을 포함하여 정비계획을 수립할 수 있습니다.

구분	정비계획 수립대상구역	「서울특별시도시 및 주거환경 정비조례」에 따른 세부기준
주거환경 개선사업	다음 각 호의 1에 해당하는 지역 1. 무허가건축물, 위법사공건축물, 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 훼손하고 있는 지역 2. 개발제한구역으로서 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역안의 건축물수의 50퍼센트 이상인 지역 3. 주택재개발사업을 위한 정비구역안의 토지면적의 50퍼센트 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50퍼센트 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역 4. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역 5. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해시 피난·구조 활동이 곤란한 지역 6. 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역 7. 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역	호수밀도가 80이상 인 다음 어느 하나에 해당하는 지역 1. 노후·불량건축물 의수가 60% 이상인 지역 2. 주택 접도 율 이 20%이하인 지역 3. 과소필지가 50% 이상인 지역
주택 재개발 사업	노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상인 지역으로서 다음 각 호의 1에 해당하는 지역 1. 정비기반시설 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 2. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2 이상이거나 건축물이 과다하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 3. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역 4. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해시 피난·구조 활동이 곤란한 지역	면적 1만제곱미터(시 도시계획위원회 심의 시 인정할 경우 5천제곱미터) 이상으로서 다음 어느 하나에 해당하는 지역 1. 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역 2. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역 3. 호수밀도가 60 이상인 지역

구분	정비계획 수립대상구역	「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」에 따른 세부기준
주택 재건축 사업	<p>주거환경개선사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업의 요건에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 호의 1에 해당하는 지역</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 2. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 3. 노후·불량건축물로서 기존 세대수 또는 재건축사업 후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만제곱미터 이상인 지역 4. 3 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역 	
도시환경 정비사업	<p>다음 각 호의 1에 해당하는 지역</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정비기반시설 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 2. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 3. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 4. 당해 지역안의 최저고도지구(정비기반시설용지를 제외한다) 면적이 전체지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 당해 지역안의 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역 5. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형 업종이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하고자 하는 공업지역 6. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제38조의6에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역 	
주거환경 관리사업	<p>다음 각 호의 1에 해당하는 지역</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역 2. 해제된 정비구역 및 정비예정구역 3. 기존 단독주택 재건축사업 또는 주택재개발사업을 위한 정비구역 및 정비예정구역의 토지등소유자의 50퍼센트 이상이 주거환경관리사업으로의 전환에 동의하는 지역 4. 재정비촉진지구가 해제된 지역 및 존치지역 	
가로주택 정비사업	<p>해당 지역이 도시계획도로로 둘러싸인 1만제곱미터 미만의 일단의 지역으로서 도시계획도로가 대상지역을 통과하지 않는 가로구역 중 다음 각 호의 1에 해당하는 지역</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상일 것 2. 단독주택만 있는 경우 기존호수가 10호 이상, 공동주택만 있는 경우 기존세대수가 20세대 이상, 함께 있는 경우 합계가 20 이상일 것. 다만, 기존 단독주택의 호수가 10 이상인 경우에는 공동주택의 세대수와 합한 수가 20 미만인 경우에도 기존 주택의 호수 또는 세대수 요건을 갖춘 것으로 본다. 	

04. 정비사업의 추진절차

■ 구역지정 및 정비계획의 수립

정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」제 4조에 따라 지정·고시한 구역으로서 **도시·주거환경정비기본계획**²¹⁾에서 제시하는 적합한 범위 내에서 정비요건에 만족한 경우에 한하여 구역을 지정합니다.

21) p.092

정비구역의 지정은 해당 지역의 정비계획(안)을 수립하여 설명회 및 30일 이상의 공람을 거치고, 지방의회의 의견청취 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 구역지정을 신청하게 됩니다. 시·도지사는 지방**도시계획위원회**²²⁾의 심의를 거쳐 구역지정 및 고시를 하게 되며, 이후 정비구역 내 사업의 지침이 될 수 있는 정비계획을 수립합니다.

22) p.099

■ 추진위원회 구성 및 조합설립인가

추진위원회 구성 및 조합설립인가는 정비구역 지정이후 주민 스스로 법률적 사업 시행자의 지위를 취득하는 일련의 과정입니다.

추진위원회를 구성하기 위해서는 위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 운영규정에 대한 토지등 소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수의 승인을 받아야 합니다.

이후 추진위원회가 조합을 설립하려면 토지등 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 정관, 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류, 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 같습니다.

■ 사업시행인가

사업시행인가란 정비구역 내 정비사업의 추진을 위해 필요한 포괄적이고 구체적인 내용으로 구성된 당해 정비사업 마스터플랜이라 할 수 있는 사업시행계획을 법적으로 확정하는 과정입니다.

사업시행계획서에는 토지이용계획, 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 건축계획, 정비기반시설 설치계획, 공동이용시설 설치계획, 세입자 이주대책, 폐기물 처리계획, 교통계획, 범죄예방 대책 등이 포함됩니다.

사업시행인가를 받기 위해서는 신청하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원의 동의를

얻어야 합니다. 다만, 사업시행자가 지정개발자인 경우에는 정비구역 안의 토지면적 50퍼센트 이상 토지소유자의 동의와 토지등 소유자 과반수의 동의를 각각 얻어야 합니다. 이후 사업시행계획서에 정관등과 그 밖에 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출해야 합니다.

■ 관리처분계획인가

23) p.037

관리처분계획²³⁾이란 정비사업 시행자가 분양신청기간 종료 이후 대지 및 건축물에 대한 관리 및 처분에 관해 수립하는 계획으로서 사업 이전의 토지 및 건축물의 소유권 및 임차권, 저당권 등 소유권 외의 권리를 사업이후의 자산으로 변환하여 배분하는 과정입니다.

사업시행자는 분양신청기간이 종료되면 분양관련 사항, 정비사업비 추산액, 세입자 손실보상과 관련된 사항 등이 포함된 관리처분계획을 수립하고, 시장·군수 또는 자치구의 구청장에게 인가를 받아야 합니다. 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 총회의 개최일로부터 1개월 전에 문서로 통지하여야 합니다.

■ 준공인가

사업시행자는 앞서 수립한 사업시행계획대로 공사가 완료되었다고 판단되면 시장·군수에게 준공검사를 신청합니다. 시장·군수는 준공검사를 실시하고 사업시행계획대로 공사가 완료되었다고 인정되면 준공인가를 하고 공사의 완료를 고시하게 됩니다.

■ 조합해산 및 청산

조합해산 및 청산은 정비사업 추진절차의 마지막 단계입니다. 조합의 해산은 목적을 달성한 이후 활동을 중지하고 법적 효력을 소멸시키는 상태를 말하며, 청산은 조합원이 소유한 사업 이전의 대지 또는 건축물에 대한 권리가액과 사업이후 새롭게 분양받은 대지 및 건축물에 대한 분양가액을 산정하여 합리적으로 배분하기 위한 과정입니다. 청산금의 징수 및 지급절차가 마무리되면 조합은 비로써 해산하게 됩니다.

5. 도시개발사업계획

이. 도시개발사업계획이란?

도시개발사업¹⁾이란, 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업으로 규정하고 있습니다.

1) p.094

이러한 도시개발사업의 시행을 위해서는 도시개발구역 지정이 필요하며, 구역 지정을 위해서는 도시개발사업계획을 수립해야 합니다. 도시개발사업계획은 필요에 따라 공모를 통해 추진할 수도 있습니다.



02. 도시개발사업의 도입배경

1960년대부터 시작된 경제개발 5개년계획으로 인하여 고도의 경제성장이 지속되면서 인구 및 산업이 도시에 집중됨에 따라 도시화가 급격히 이루어지게 되었습니다. 이에 따라 주택지 및 공장용지 등의 수요가 급증하였으나 기존의 「도시계획법」(1962)에 의한 각종 대지조성사업과 **토지구획정리사업**²⁾으로는 신속하게 대지를 공급하는 데 한계가 있었고, 이에 따라 「주택건설촉진법」(1971, 現주택법), 「택지개발촉진법」(1980), 「산업기지개발촉진법」(1973, 現산업입지 및 개발에 관한 법률) 등이 제정되어 이들 법률에 의해 주택지 및 산업단지 등이 조성·공급되어 왔습니다.

2) p.239

그러나 「택지개발촉진법」 등은 하나의 목적을 달성하기 위한 개별 사업법으로서 복합적인 기능을 갖는 도시를 종합적이고 체계적으로 개발하는 데는 한계가 있었으며 「도시계획법」에 의한 일단의 주택지조성사업 및 공업용지조성사업, 대지조성사업과 「토지구획정리사업법」(1966)에 의한 토지구획정리사업 간에도 목적이 중복되고 시행절차의 미비 등으로 원활한 사업시행에 어려움이 제기되었습니다.

이러한 문제점을 해소하기 위해 「도시개발법」 제정 필요성이 제기되어 오다가 2000년 7월

「도시계획법」의 전면개정과 함께 「도시계획법」상 도시개발사업부문(일단의 주택지조성사업, 일단의 공업용지조성사업, 대지조성사업)과 「토지구획정리사업법」을 통합하여 「도시개발법」이 제정되었습니다.

이러한 「도시개발법」의 제정으로 주택 및 산업단지 뿐만 아니라 유통·관광휴양·역사·문화 등 여러 가지 기능을 가지는 단지 또는 시가지를 조성할 수 있게 되었으며, 더불어 민간에게도 도시개발사업에의 참여기회를 확대함으로써 다양한 형태의 도시개발이 활성화 될 수 있도록 하였습니다.

03. 도시개발사업의 추진절차

■ 구역지정단계

도시개발구역의 지정단계는 ‘도시개발구역 지정 요청 - 도시개발구역 지정 - 도시개발구역 지정고시’의 순서로 진행됩니다.

3) p.110 도시지역³⁾의 경우, 지정대상구역의 면적이 주거지역⁴⁾ 및 상업지역⁵⁾에서는 1만㎡
 4) p.209 이상, 공업지역⁶⁾에서는 3만㎡ 이상, 녹지지역⁷⁾에서는 1만㎡ 이상으로 도시개발구역을
 5) p.146 지정할 수 있습니다.

6) p.031 단, 자연녹지지역⁸⁾인 경우에는 상위계획인 광역도시계획⁹⁾ 또는 도시기본계획¹⁰⁾상 개발이
 7) p.069 가능한 지역으로 계획되어 있어야 하며, 생산녹지지역¹¹⁾은 생산녹지지역이 도시개발
 8) p.069 구역 지정면적의 100분의 30 이하인 경우 1만 제곱미터 이상이면 지정이 가능합니다.
 9) p.041

10) p.105 도시개발구역지정 요청

11) p.069 구청장이 서울특별시시장에게 도시개발구역의 지정을 요청하고자 하는 경우에는 주민
 12) p.099 의견청취 및 구도시계획위원회¹²⁾의 자문을 거쳐야합니다. 일정 요건의 서류를 갖추어
 서울특별시시장에게 제출하여야 합니다. 단, 도시개발구역 면적이 100만㎡이상일 경우
 구역지정 요청 전에 공청회를 개최하여 주민 및 관계전문가의 의견을 들어야 합니다.

도시개발구역지정 제안

도시개발구역의 지정을 제안할 수 있는 자는 정부투자기관(한국토지주택공사 등), 지방공사, 도시개발구역안의 토지소유자(구역 내 2/3 이상 토지 소유자동의), 민간법인(국토교통부장관이 일정요건을 갖추어 인정한 건설업자)등이 관련 서류를 갖추어 구청장에게 구역지정을 제안할 수 있습니다.

도시개발구역지정 및 고시

구청장으로부터 구역지정요청을 받은 시장은 관계기관 협의를 거쳐 시도시계획위원회 심의 후 도시개발구역을 지정할 수 있으며, 도시개발구역 면적이 100만㎡이상일 경우에는 국토교통부에 구역지정신청을 하면 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과의 협의 및 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정하도록 되어있습니다.

지정권자는 도시개발구역을 지정할 경우 이를 관보 또는 공보에 고시하고 당해 도시개발구역을 관할하는 구청장에게 관계서류의 사본을 송부합니다. 이 경우 관계 서류를 송부 받은 구청장은 이를 일반에게 공람하게 됩니다.

이때 지정된 도시개발구역이 도시지역이 아닐 경우 도시지역으로 변경되며, 동시에 지구단위계획구역¹³⁾으로 지정된 것으로 봅니다.

13) p.217

■ 실시계획단계

실시계획단계는 ‘사업시행자지정 - 실시계획 작성 - 실시계획인가’의 순서로 진행됩니다.

사업시행자 지정

도시개발사업의 시행자는 도시개발구역 지정권자가 지정하며, 정부투자기관(한국토지주택공사 등), 지방공사, 도시개발구역안의 토지소유자(구역 내 2/3 이상 토지소유자 또는 도시개발사업을 위한 조합), 민간법인(건설교통부장관이 일정요건을 갖추어 인정한 건설업자) 등이 될 수 있습니다.

다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 도시개발구역의 토지소유자 또는 도시개발구역의 토지 소유자가 도시개발을 위하여 설립한 조합을 사업시행자로 지정하게 됩니다.

실시계획 작성

실시계획은 지구단위계획을 포함하여 사업시행에 필요한 설계도서·자금계획 및 시행기간 등 일정요건의 내용을 갖춘 계획을 작성하여 지정권자에게 실시계획인가를 받아야 합니다.

실시계획인가

지정권자가 실시계획을 인가한 때에는 이를 관보 또는 공보에 고시하고 시행자와 당해 도시개발구역이 속한 구청장에게 관계서류의 사본을 송부하여야 하며, 관계서류를 송부 받은 구청장은 이를 일반에게 **공람**¹⁴⁾하여야 합니다.

14) p.169

실시계획의 고시 내용 중 도시관리계획 관련 내용은 도시·군관리계획이 결정·고시된 것으로 보게 되며, 사업과 관련된 해당 기관과의 협의가 완료된 때에는 「건축법」에 의한 건축허가, 「주택법」에 의한 사업계획승인 등 31가지의 관련 법률상의 인허가가 의제처리 됩니다.

관련 법률의 인허가등의 의제를 받고자 하면 실시계획인가를 신청할 때에 해당 법률로 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 하며, 서울특별시장은 실시계획을 작성하거나 인가할 때 그 내용에 인허가 의제 관련 법률 해당하는 사항이 있으면 미리 해당 관계 행정기관의 장과 협의합니다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 협의 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출해야 합니다.

특히 농지전용허가의 경우 실시계획인가보다 먼저 허가를 받기 위해서는 도시개발구역 지정을 위한 서류 제출 시 관련서류를 함께 제출하여 협의를 완료하여야 하며, 이 경우 도시개발구역 지정시 농지전용허가를 얻을 수 있습니다.

■ 실시계획단계

도시개발사업의 시행방식은 수용·사용방식과 환지방식, 그리고 이를 혼합한 혼용방식 등 3가지가 있습니다.

수용·사용방식

15) p.240

수용·사용¹⁵⁾방식은 당해 도시의 주택건설에 필요한 택지 등의 집단적인 조성 또는 공급이 필요한 경우 도시개발구역내 토지를 수용 또는 사용하여 일괄적으로 시행하는 도시개발사업 방식입니다.

행정청이 아닌 사업시행자는 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지를 매입하고, 토지 소유자 총수의 1/2이상에 해당하는 자의 동의를 얻어야 사업시행이 가능 합니다.



사업시행자가 위의 조건을 갖추었을 때는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”)에 의한 토지수용권이 부여되며, 법률에서 정하는 사항에 따라 토지를 수용할 수 있게 됩니다.

사업시행자는 토지소유자가 원하는 경우 토지 매수대금의 일부를 사업시행으로 조성된 토지 또는 건축물로 상환하는 채권(토지상환채권)으로 지급 또는 보상이 가능합니다.

사업시행자는 토지보상법에 따라 도시개발사업 구역 내 토지를 시행자에게 제공하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 관한 이주대책 등을 수립·시행하여야 합니다.

사업시행자는 도시개발사업으로 조성된 토지를 공급하고자 하는 경우 일정요건을 갖춘 조성토지 공급계획을 수립하여 지정권자에게 승인을 받아야 합니다. 조성토지 매매가격의 전부 또는 일부를 미리 받을 경우에도 지정권자에게 승인을 받아야 합니다.

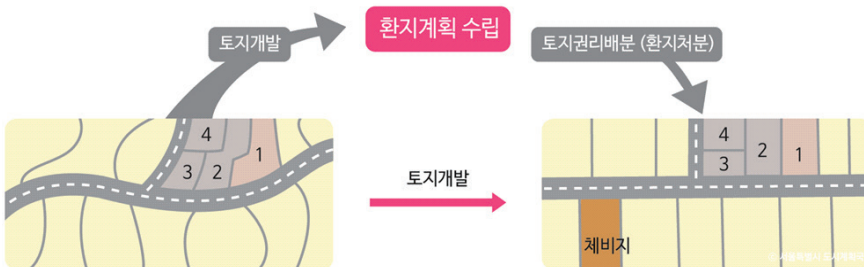
환지방식

환지¹⁶⁾방식이란 사업시행 전에 존재하던 토지 소유권에 변동은 가하지 않고, 각 토지의 위치, 지적, 토지의 이용 상황 및 환경 등을 고려하여 사업시행후의 새로이 조성된 대지에 기존의 권리를 이전하는 행위를 말합니다.

16) p.258

사업시행자는 환지설계, 필지별 환지명세 등의 내용이 포함된 환지계획을 작성한 다음 조성토지의 공급가격에 대하여 공인평가기관에게 평가를 받고, 토지평가협의회의 심의를 받아야 합니다.

사업시행자는 작성된 환지계획에 대하여 구청장에게 인가를 받아야 하며, 토지소유자 등에게 이를 통지하고 일반에게 공람하여야 합니다. 공람 시 환지계획에 대하여 의견이 있는 자는 공람기간 내에 의견서를 사업시행자에게 제출할 수 있으며, 사업시행자는 60일 이내에 검토하여 그 의견이 타당한 경우에는 환지계획에 반영하게 됩니다.



6. 도시재생활성화계획

01. 도시재생활성화계획이란?

- 1) p.109 도시재생활성화계획¹⁾이란 도시재생전략계획²⁾에 부합하도록 도시재생활성화지역에
2) p.109 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생³⁾을
3) p.109 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을
말합니다.

- 도시재생활성화계획은 주요 목적 및 성격에 따라 도시경제기반형 활성화계획과
근린재생형 활성화계획으로 구분됩니다. 도시경제기반형 활성화계획은 산업단지, 항만,
4) p.098 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시계획시설⁴⁾의
정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한
계획을 말합니다. 근린재생형 활성화계획은 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활
인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 계획입니다.

도시재생활성화계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 합니다.

- 1) 계획의 목표
- 2) 도시재생사업의 계획 및 파급효과
- 3) 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
- 4) 공공 및 민간 자원 조달계획
- 5) 예산 집행 계획
- 6) 도시재생사업의 평가 및 점검 계획
- 7) 행위제한이 적용되는 지역
- 8) 도시재생지원센터 등 도시재생 관련 조직의 운영 및 활성화 방안에 관한 사항

02. 도시재생활성화계획의 수립절차

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “전략계획
수립권자”)는 도시재생활성화지역을 대상으로 도시재생활성화계획을 수립할 수
있습니다. 다만, 구청장 등은 근린재생형 활성화계획만을 수립할 수 있습니다.

도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 국가도시재생기본방침과 상위계획인
도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 합니다.

전략계획수립권자 또는 구청장 등은 해당 도시재생활성화지역의 쇠퇴현황을 분석하고, 도시재생활성화지역 내의 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역자산을 조사·발굴하여 상호 연계하는 방안을 검토하여야 합니다.

더불어 도시재생활성화계획 수립 이전부터 시행 중인 사업과 신규로 추진되어야 하는 사업을 구분하여 작성하고 개별 도시재생사업의 범위, 필요성, 사업내용, 추진일정, 참여주체, 재원조달방안 등을 구체적으로 제시해야 합니다.

무엇보다도 주민의견을 충분히 수렴하고, 이해관계자 간 갈등 조정 과정 등을 거쳐야 하며, 사업 시행 과정에서의 위험요인을 분석하고, 성과관리 방안을 마련하여 실현가능한 계획으로 작성하여야 합니다.

전략계획수립권자 또는 구청장 등은 계획(안)이 마련되면 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 시의회의 의견을 들어야 합니다. 이후 관계 행정기관의 장과 협의하고 지방도시재생위원회의 심의(도시계획위원회⁵⁾ 심의로 대체 가능)를 거쳐 확정하게 됩니다.

5) p.099

03. 도시재생사업의 종류

도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 도시재생사업의 종류는 다음과 같습니다.

- 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) 정비사업 및 재정비촉진사업
- 5) 도시개발사업 및 역세권개발사업
- 6) 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업
- 7) 항만재개발사업
- 8) 상권활성화사업 및 시장정비사업
- 9) 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업
- 10) 경관사업
- 11) 그 밖에 도시재생에 필요한 사업(상업기반시설 현대화사업, 복합환승센터 개발사업, 관광지 및 관광단지 조성사업)

7. 재정비촉진계획

이. 재정비촉진계획이란?

- 1) p.072 재정비촉진계획이란, 재정비촉진지구의 **재정비촉진사업¹⁾**을 계획적이고 체계적으로
2) p.056 추진하기 위한 재정비촉진지구의 토지이용, **기반시설²⁾**의 설치 등에 관한 계획을 말합니다.

여기서 재정비촉진지구란 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적·효율적으로 추진하기 위하여 지정하는 지구(地區)를 말합니다.

재정비촉진지구는 지역특성에 따라 세가지 유형으로 구분됩니다.

- 1) 주거지형: 노후·불량 주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
- 2) 중심지형: 상업지역, 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
- 3) 고밀복합형: 주요 역세권, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 도심 내 소형주택의 공급 확대, 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발이 필요한 지구

02. 재정비촉진사업(뉴타운사업)의 도입배경

- 3) p.092 재정비촉진사업이란 재정비촉진지구에서 시행되는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 **정비사업³⁾**, 「도시개발법」에 따른 **도시개발사업⁴⁾**, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설
4) p.094 사업을 말합니다.

종래 기성 시가지에 대한 개발방식은 민간주도의 소규모 단위개발 사업방식으로 도시기반시설에 대한 충분한 고려 없이 수익성을 강조하는 주택공급만을 중심으로 추진됨에 따라 도시기반시설의 부족 및 도시경관 왜곡 등 난개발을 초래하였습니다. 더불어 기존의 소규모 단위개발 방식으로는 여러 기능이 복합된 불량 시가지의 종합적인 정비가 불가능하고 광의적 도시환경 측면에서 체계적인 관리가 어려웠습니다.

- 이에 서울시에서는 2002년 12월 23일 뉴타운 시범사업인 길음, 은평, 왕십리 지역의 **뉴타운사업⁵⁾**을 시작하게 되었고, 이를 기반으로 2003년 「서울특별시 지역균형발전지원에
5) p.072

관한 조례」를 제정하였습니다. 이후 중앙정부에서는 2005년 12월 30일 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」을 제정하여 뉴타운사업의 법적 근거를 마련하였으며, 이를 통해 본격적으로 재정비촉진사업이 도입되었습니다.

03. 재정비촉진사업의 추진절차

재정비촉진사업은 '재정비촉진지구의 지정 - 재정비촉진계획수립 - 재정비촉진사업 시행' 순으로 진행됩니다.

■ 재정비촉진지구 지정

재정비촉진지구의 지정은 재정비촉진사업의 범위를 정하기 위한 단계로서 구청장은 기초조사를 통해 재정비촉진지구의 명칭·위치·면적, 지정목적, 현황, 개발의 기본 방향, 재정비촉진지구 내에서 시행 중인 재정비촉진사업 현황, 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항, 부동산 투기에 대한 대책 등이 포함된 지구지정 서류를 작성하게 됩니다.

구청장은 재정비촉진지구지정(안)에 대하여 14일 이상 주민에게 **공람**⁶⁾하여 주민의견을 듣고, 구의회의 의견청취 후 그 내용을 첨부하여 서울특별시시장에게 재정비촉진지구 지정을 신청하게 됩니다.

6) p.169

재정비촉진지구의 지정신청을 받은 시장은 상위계획인 '2030서울도시기본계획'과 '2025서울특별시도시·주거환경정비기본계획'에 부합되는지를 검토하고, 관계행정기관의 장과 협의 후 서울특별시 **도시재정비위원회**⁷⁾의 심의를 거쳐 지정하게 됩니다.

7) p.100

재정비촉진지구가 지정되면 이를 서울특별시의 공보에 고시하여야 하며, 국토교통부장관에게 보고하게 됩니다. 이후 재정비촉진지구는 토지거래허가구역으로 지정되며, **개발행위허가가 제한**⁸⁾됩니다.

8) p.013

■ 재정비촉진계획 수립

재정비촉진지구가 지정되면 구청장은 재정비촉진계획(안)을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 구의회의 의견을 들어야 합니다. 이후 주민 및 관계전문가를 초청하여 공청회를 개최하여 의견을 수렴하고 서울특별시시장에게 재정비촉진계획 결정을 신청하게 됩니다.

재정비촉진계획의 결정 신청을 받은 시장은 관계행정기관의 장과의 협의 후 서울특별시 시도시재정비위원회의 심의를 거쳐 결정하고 서울시 공보에 고시한 후 국토교통부장관에게 보고합니다. 재정비촉진지구 지정 고시 후 2년 이내(필요시 1년 연장가능)에 재정비촉진계획이 결정되어야 하며, 기한이 지나면 재정비촉진지구 지정 효력이 상실됩니다.

■ 재정비촉진사업 시행

재정비촉진사업은 재정비촉진계획이 결정·고시된 이후 각각의 재정비촉진사업을 규정하는 개별법에 따라 시행됩니다.

- 9) p.126 구청장은 도시기반시설의 확충을 촉진하기 위하여 재정비촉진지구 내 일단의 기반 시설 부지를 대상으로 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 의한 **민간투자사업**⁹⁾으로 기반시설을 설치할 수 있으며, 총괄사업관리자(SH공사, 한국토지주택공사 등)로 하여금 민간투자사업을 대행하게 할 수 있습니다.

04. 재정비촉진사업의 시행을 위한 지원 및 개발이익 환수

- 10) p.015 재정비촉진사업을 시행하면 다양한 혜택이 부여됩니다. 먼저 건축규제의 완화 등에 관한 특례로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하고 있는 용도지역 내에서의 **건축물의 용도**¹⁰⁾ 및 **용적률**¹¹⁾, 층수 등이 완화 적용되며, 중심지형 재정비촉진지구의 경우 학교시설 설치기준(학교부지 기준면적 1/2완화) 및 주차장 설치기준(건축물 부설 주차장 또는 노외주차장 설치기준 완화)의 완화가 가능합니다.

- 11) p.182 또한 고밀복합형 재정비촉진지구의 경우에는 「건축법」 제60조제2항에 따라 조례로 정한 **가로구역별 건축물의 최고 높이**¹²⁾ 또는 같은 조 제3항에 따른 높이제한 등을 완화하여 적용할 수 있습니다

이외에도 주택의 규모 및 건설비를 완화와 지방세의 감면, 과밀부담금의 면제 등 세제 지원도 이루어지고 있습니다.

이러한 특례에 따라 재정비촉진지구에서의 개발이익 환수도 동시에 이루어지고 있습니다. 재정비촉진지구 안에서의 기반시설 설치비용은 사업시행자가 부담하는 것을 원칙으로 하고 있으며, 세입자의 주거안정을 위해 사업방식에 따라 임대주택을 일정비율 이상 의무적으로 건설토록 하고 있습니다.

8. 택지개발계획

이. 택지개발계획이란?

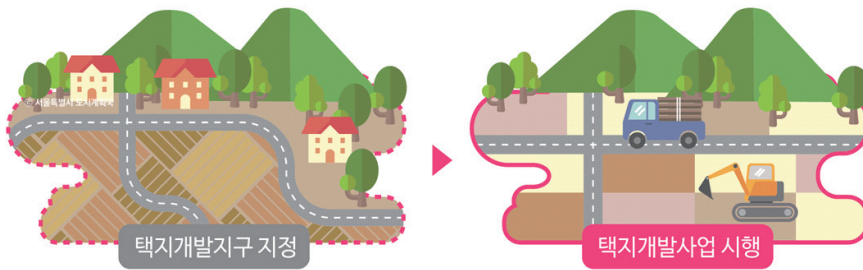
택지개발계획이란 **택지개발사업¹⁾**을 시행하기 위하여 **도시지역²⁾**과 그 주변지역 중 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "지정권자")가 지정·고시하는 택지개발지구를 지정하기 위한 계획을 말합니다.

1) p.231

2) p.110

지정권자는 택지개발지구를 지정하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 택지개발계획을 수립하여야 합니다.

- 1) 개발계획의 개요
- 2) 개발기간
- 3) 토지이용에 관한 계획 및 주요 기반시설의 설치계획
- 4) 수용할 토지 등의 소재지, 지번(地番) 및 지목(地目), 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소



02. 택지개발사업의 도입배경

1960년대 이후 우리나라는 도시화가 급격히 이루어지면서 주택지 수요가 급증하여 기존의 「도시계획법」에 의한 방법으로는 택지의 공급이 절대적으로 부족하였습니다. 이에 1966년 「토지구획정리사업법」을 제정하여 1980년대 초까지 토지구획정리사업으로 택지를 공급해 왔으나 토지구획정리사업이 주로 필지를 정형화하고 최소한의 기반시설 설치를 목적으로 함에 따라 대규모 신시가지나 신도시개발에는 적합하지 않았습니다.

이에 따라 대규모 주택건설에 필요한 택지를 원활하게 공급하기 위하여 「택지개발촉진법」을 제정하였으며, 이 법을 근거로 택지개발사업을 시행하게 되었습니다.

03. 택지개발사업의 추진절차

택지개발사업은 '택지개발예정지구 지정 - 실시계획 작성 - 택지개발사업 시행' 순으로 진행됩니다.

■ 택지개발지구 지정

특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사는 「주거기본법」 제5조에 따른 주거종합계획 중 주택·택지의 수요·공급 및 관리에 관한 사항에서 정하는 바에 따라 택지를 집단적으로 개발하기 위하여 필요한 지역을 택지개발지구로 지정할 수 있습니다. 국토교통부장관은 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우와 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우에는 위의 사항에 해당하지 않더라도 택지개발지구를 지정할 수 있습니다(특별자치도 제외).

한편 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등은 지정권자에게 택지개발지구의 지정을 제안할 수 있습니다.

3) p.169 택지개발지구 지정을 위해서는 미리 택지개발지구로 지정할 토지, 건축물, 그 밖에 택지개발지구 지정에 필요한 사항에 관하여 조사하여야 하며, 이를 **공고**³⁾하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 합니다.

이후 택지개발계획을 포함한 관련서류를 마련하여 관계 중앙행정기관의 장(특별자치도지사의 경우에는 관계 행정기관의 장)과 협의하고 해당 시장(지정권자가 국토교통부장관인 경우에는 시·도지사를 포함)·군수 또는 자치구의 구청장의 의견(특별자치도지사의 경우에는 제외)을 들은 후 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회(지정권자가 국토교통부장관인 경우에는 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회)의 심의를 거쳐야 합니다.

택지개발지구를 지정하였을 때에는 택지개발지구의 명칭, 위치, 지정된 면적 및 택지개발계획을 관보에 고시하고, 시장(지정권자가 국토교통부장관인 경우에는 특별시장과 광역시장을 포함)·군수 또는 자치구의 구청장에게 그 내용을 송부하여 일반인이 열람할 수 있게 하여야 합니다.

■ 실시계획 작성

지정권자는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등 사업시행자를 지정하여 추진하도록 합니다. 사업시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 택지개발사업

실시계획을 작성하며, 지정권자가 아닌 시행자는 실시계획에 대하여 지정권자의 승인을 받아야 합니다. 실시계획에는 **지구단위계획**⁴⁾과 택지의 공급에 관한 계획이 포함되어야 합니다. 4) p.217

지정권자가 실시계획을 작성하거나 승인하였을 때에는 이를 고시하고, 시행자 및 관할 시장·군수 또는 자치구의 구청장(특별자치도지사의 경우에는 시행자)에게 그 사실을 통지하여야 합니다.

지정권자가 **토지등의 수용**⁵⁾이 필요한 실시계획을 작성하거나 승인하였을 때에는 사업시행자의 성명, 사업의 종류 및 수용할 토지 등의 세목(細目)을 관보에 고시하고, 그 토지 등의 소유자 및 권리자에게 이를 통지하여야 합니다. 5) p.240

■ 택지개발사업 시행

마지막으로 사업시행단계에서는 택지개발사업 시행자가 토지보상 또는 수용 절차를 거쳐 **택지**⁶⁾를 매입한 후 공사착공을 위한 실시설계도서를 작성하여 공사를 시행하고, 택지개발사업이 완료된 때에는 지정권자로부터 준공검사를 받아야 하며, 구청장은 택지개발사업이 준공된 지구에 대하여 실시계획에 포함된 지구단위계획으로 관리하게 됩니다. 6) p.230

1. 개발행위허가

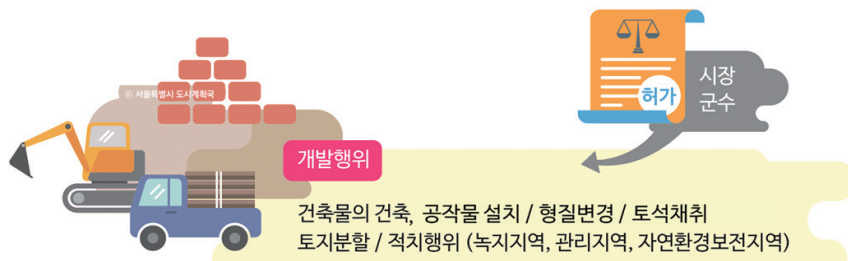
01. 개발행위와 개발행위허가

- 1) p.234 개발행위란 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, **토지의 형질변경¹⁾**, 토석의 채취, 토지 분할, 물건의 적치 등을 말하며, **개발행위허가²⁾**는 위와 같은 개발행위 중 도시계획 차원에서 검토가 필요하거나, 관리하는 것이 타당하다고 판단되어 개발행위에 대한 허가를 받도록 하는 것을 말합니다.



02. 개발행위허가제도란?

- 토지는 이웃토지와 서로 연결되어 있어 어느 한 토지의 이용이 인접 토지이용과 부조화가 발생할 수 있고 각종 계획과의 상충여부 등을 고려할 필요가 있으므로, 개발행위 허가절차를 통하여 이를 감안하도록 함으로써 토지의 효율적 이용 및 **도시관리계획³⁾**의 원활한 집행을 도모하도록 하는 제도입니다. 즉, **개발행위허가제⁴⁾**는 계획의 적정성, **기반시설⁵⁾**의 확보여부, 주변 환경과의 조화 등을 고려하여 개발행위에 대한 허가여부를 결정함으로써 도시의 난개발을 방지하기 위한 제도인 것입니다.



03. 개발행위허가제도의 도입배경

종전의 「도시계획법」에서는 도시계획구역 내에서 토지의 형질변경에 대한 일반적인 행위제한이 있었으나, 허가대상이 포괄적이고 허가기준이 모호하여 자주 민원이 발생하였습니다. 이에 2000년 「도시계획법」을 전문개정 할 때 '토지형질변경'에 대한 행위허가 제도를 '개발행위허가' 제도로 전환함으로써 허가대상을 명확히 하고 허가기준을 구체적으로 규정화 하였습니다.

이러한 개발행위허가제는 2002년 제정된 통합법인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 계승되어 종전에는 도시지역에서만 적용되던 것을 비도시지역에까지 확대 적용함으로써 전 국토에 개발행위허가제를 정착시켜 국토의 난개발을 방지토록 하였습니다.

04. 개발행위허가대상

일반적으로 중·대규모 개발의 경우에는 **도시계획사업**⁶⁾의 대상이 되기 때문에 개발 행위허가의 대상은 도시계획사업을 제외한 소규모 개발행위입니다. 구체적으로는 건축물의 건축, 공작물(인공을 가하여 제작한 시설물)의 설치, 토지의 형질 변경, 토석의 채취, 토지분할 및 녹지지역관리지역·자연환경보전지역에서 물건을 1개월 이상 적치하는 행위 등이 있습니다.

6) p.096

■ 토지의 형질변경

토지의 형질변경이란 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립을 말합니다.

토지형질변경에 대한 허가 규모는 도시관리계획 상 **용도지역**⁷⁾ 중 **주거지역**⁸⁾, **상업지역**⁹⁾과 **녹지지역**¹⁰⁾ 중 자연녹지지역·생산녹지지역에 위치해 있을 경우에는 면적이 1만㎡ 미만이어야 하고, **공업지역**¹¹⁾, **관리지역**¹²⁾, **농림지역**¹³⁾에서는 3만㎡ 미만이어야 하며, 보전녹지지역 및 자연환경보전지역에서는 5천㎡ 미만이어야 합니다. 이 규모 이상의 토지형질변경과 3만㎡ 이상 토석의 채취행위는 개발행위 허가 전에 **도시계획위원회**¹⁴⁾의 심의를 거쳐서 개발행위허가를 함으로써 허가의 투명성을 높이고자 하고 있습니다.

7) p.180

8) p.209

9) p.146

10) p.069

11) p.031

12) p.036

13) p.070

14) p.099

다만 재해복구를 위한 응급조치나 신고대상 건축물의 건축행위, 그 외 농업용 비닐 하우스 설치 등 경미한 행위는 개발행위허가 대상에서 제외됩니다.

05. 개발행위허가절차

■ 개발행위허가 신청

15) p.015

개발행위를 하고자 하는 자는 당해 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 용지의 확보, 위해방지, 환경오염방지, 경관·조경 등에 관한 계획서와 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류, 배치도 등 공사 또는 사업관련 도서, 설계도서, 당해 **건축물의 용도**¹⁵⁾ 및 규모를 기재한 서류, 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류·세목·소유자 등의 조서 및 도면과 예산내역서를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 합니다.

■ 개발행위허가 접수 및 기준 검토

개발행위허가신청을 접수한 시장·군수 또는 구청장(이하 “허가권자”)은 개발행위허가 신청에 대하여 허가기준을 가지고 신청한 내용을 검토합니다.

■ 관계 행정기관 협의 및 도시계획사업자 의견청취

허가권자는 개발행위허가신청 내용과 관련된 다른 관련부서 및 관계기관과 협의하여 의견을 듣습니다.

또한 개발행위허가 또는 변경허가를 하려면 그 개발행위가 도시계획사업의 시행에 지장을 주는지에 관하여 해당 지역에서 시행되는 도시계획사업의 시행자의 의견도 듣게 됩니다.

■ 관련 인·허가 등의 의제협의

허가권자는 개발행위허가 또는 변경허가를 함에 있어서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제61조 1항 각호 해당하는 사항이 있을 경우 미리 관계 행정기관의 장과 협의하며, 허가권자가 당해 개발행위에 대하여 미리 관계행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 인·허가 등을 받은 것으로 간주하게 됩니다.

■ 허가처분 및 통지

허가권자는 특별한 사유가 없는 한 15일(심의 또는 협의기간 제외)내에 허가 또는 불허가 처분을 하며, 허가 또는 불허가처분을 하는 때에는 지체 없이 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면으로 통지합니다.

허가권자는 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해 방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치 등을 필요한 경우 조건부로 허가할 수 있습니다. 허가권자가 개발행위허가에 조건을 붙이고자 하는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 청취하여야 합니다.

■ 준공검사

개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료한 때에 개발행위준공신청서에 다음의 서류를 첨부하여 허가권자의 준공검사를 받아야 합니다.

- 1) 준공사진, 지적측량성과도 (토지분할이 수반되는 경우와 임야를 형질변경 하는 경우로서 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제78조에 따라 등록전환신청이 수반되는 경우)
- 2) 관련 인·허가 등의 의제협의(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제61조) 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류

「건설산업기본법 시행령」 제8조 1항의 규정에 의한 경미한 건설공사의 경우에는 공사완료 후 그 사실을 허가권자에게 통보함으로써 준공검사를 대신할 수 있습니다.

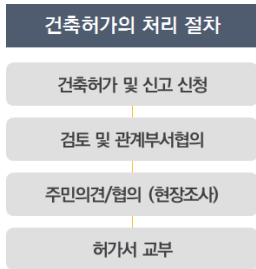
허가권자는 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정하는 경우에는 개발행위 준공검사 필증을 신청인에게 교부하게 되며, 준공검사를 받은 때에는 허가권자가 의제대상 인·허가 등에 따른 준공검사·준공인가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 준공검사·준공인가 등을 받은 것으로 간주하게 됩니다.



2. 건축허가

01. 건축허가란?

1) p.076



건축허가란 「건축법」에 의하여 건축물을 새로 건축하거나 **대수선¹⁾** 할 경우 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고해야 하며, 다만 21층 이상의 건축물 또는 연면적이 10만㎡ 이상인 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 합니다.

「건축법」에 따라 건축허가를 받은 날로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하거나 공사에 착수를 하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정하는 경우에는 그 허가를 취소하여야 합니다. 건축신고의 경우에도 1년 이내에 공사에 착수하지 경우 그 신고의 효력이 없어집니다.

02. 건축심의대상

「건축법 시행령」 제5조 제1항 또는 제5조의5 제1항 등 건축심의대상에 해당할 경우에는 건축심의를 받은 후에 건축허가 또는 신고를 하여야 합니다.

중앙건축위원회의 심의사항은 다른 법령에서 중앙건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항, 국토교통부장관이 중앙건축위원회의를 거칠 필요가 있다고 인정하여 회의에 부치는 사항 등입니다.

서울시 건축위원회 심의사항은 다음과 같습니다.

- 1) 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 시장인 경우)
- 2) 연면적의 합계가 10만제곱미터 이상이거나 21층 이상 건축물의 건축에 관한 사항, 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 중 시 또는 시가 설립한 공사가 시행하는 건축물의 건축에 관한 사항, 다중이용건축물 및 특수구조건축물의 구조안전에 관한 사항으로 앞서 말한 두 가지 사항 중 어느 하나에 해당되는 경우
- 3) 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 제4항제7호에 따라 법적상한용적률을 확정하기 위한 건축물의 건축에 관한 사항
- 4) 특별건축구역의 지정 목적에 적합한지 여부와 특례적용계획서 등에 대한 사항 등

서울시 구 건축위원회 심의사항은 다음과 같습니다.

- 1) 건축선의 지정에 관한 사항
- 2) 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 구청장인 경우)
- 3) 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항 또는 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 또는 미관지구 내의 건축물로서 시 건축위원회 심의대상에 속하지 않은 사항
- 4) 분양대상건축물로서 건축물의 연면적 합계 3천제곱미터 이상 또는 공동주택 20세대[도시형생활주택(원룸형) 30세대] 이상 또는 오피스텔 20실 이상 규모의 건축에 관한 사항 등

03. 건축허가 및 신고대상

■ 건축허가 대상 및 허가권자

허가 대상	허가권자
- 건축 또는 대수선 (일정규모 이하인 경우 건축신고)	시장·군수·구청장
- 21층 이상 - 연면적 합계가 10만㎡이상 - 연면적의 3/10이상의 증축으로 인하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적 합계가 10만㎡이상 되는 증축 포함	특별시장 광역시장

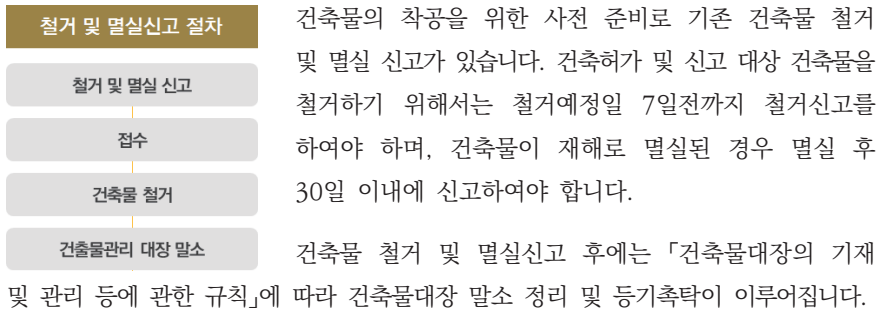
■ 건축신고 대상 및 규모

행위	대상	규모
증축, 개축, 재축	-	- 바닥면적 합계 85㎡이하
건축	- 관리지역·농림지역·자연환경보전지역	- 연면적 200㎡미만, 3층 미만 (지구단위계획구역, 재해취약지구 내 건축제외)
대수선	-	- 연면적 200㎡ 미만, 3층 미만
건축	- 기타 소규모건축물	- 연면적 합계 100㎡미만 - 건축물의 높이 3m이하의 증축 - 표준설계도서에 의해 건축하는 건축물로 그 용도, 규모가 주위환경, 미관에 지장이 없다고 인정되어 건축조례로 정하는 건축물
	- 공업지역 - 제2종 지구단위계획구역 - 산업단지	- 2층 이하인 건축물로 연면적의 합계가 500㎡ 이하인 공장

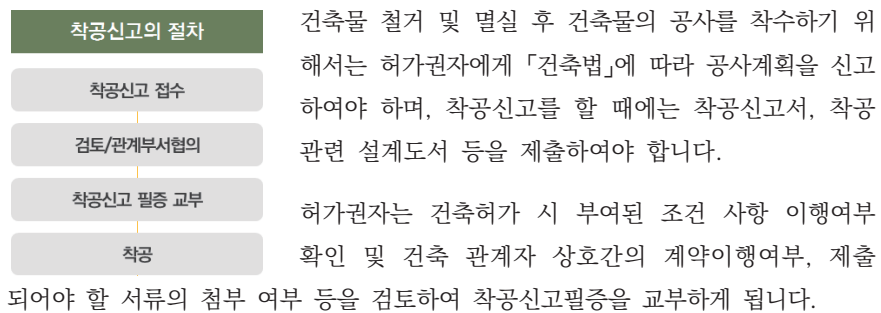
행위	대상	규모
건축	- 농업 또는 수산업을 위한 읍면지역	- 200㎡이하의 창고 - 연면적 400㎡이하의 축사, 작물재배사

2) p.015 위락시설 또는 숙박시설에 해당하는 건축을 허가하는 경우 당해 대지에 건축하고자 하는 **건축물의 용도**²⁾·규모 또는 형태가 주거 환경 또는 교육환경 등 주변 환경을 감안할 때 부적합하다고 인정하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 않을 수 있습니다.

04. 건축물 철거 및 멸실신고



05. 착공신고의 절차



또한 가스, 전기·통신, 상·하수도 등 지하매설물관리기관에 토지굴착 공사에 관한 사항을 통보하게 되며 착공신고필증 교부 후에는 공사를 착공하고 변경사항이 발생하면 설계변경 절차를 진행하여야 합니다.

06. 건축시공과 공사감리

연면적 합계가 5000㎡이상인 건축물일 경우에는 「건축기본법」 제25조에 따라 공사감리자를 지정하여 공사감리를 하게 하여야 하며 공사감리자는 공사일지를 작성하고, 공사의 공정이 일정 진도에 다다랐을 경우(기초공사시 철근배근 완료시, 지붕슬래브 배근 완료시, 5층 이상 건축물일 경우 지상 5층마다 상부 슬래브배근을 완료한 때 등) 감리중간보고서를, 공사를 완료한 경우에는 감리완료보고서를 건축주에게 제출하여야 하며 사용승인 신청 시 허가기관에 일괄 제출하여야 합니다.

또한 공사감리자는 공사감리를 할 때 법에 위반된 사항을 발견하거나 시공자가 설계도서대로 공사를 하는지 검토하여야 할 의무가 있으며 설계변경의 적정성을 확인하고, 시공계획·예정공정표를 검토·확인해야 합니다.

감리자는 감리용역 계약조건에서 정하는 바에 따라 기본업무를 수행하나 사업주체의 요청에 따라 특별업무를 수행하기도 합니다. 이때 특별업무를 사업주체 또는 시공자의 귀책사유로 인하여 추가되는 감리업무, 사업주체의 요청에 의한 특허·노하우 등의 사용, 모형제작, 외부전문기술자의 자문 등이 해당됩니다.

또한 감리자는 방수·방음·단열시공의 적정성 확보, 시공 상의 안전관리, 건축공사의 질적 향상을 위해 노력해야 합니다.

고의 또는 중대한 과실로 감리를 부실하게 하거나 관계 법령에 위반하여 감리를 함으로써 당해 사업주체 또는 입주자 등에게 피해를 입히는 등 부적절한 상황이 발생한 경우에는 당해 감리자 및 감리원에 대하여 등록말소·면허취소·자격정지·영업정지 그밖에 필요한 조치를 하도록 요청할 수 있습니다.

07. 사용승인의 절차

건축허가 또는 신고 대상인 건축물의 공사를 완료한 후에는 공사완료 상태를 점검하고 미비점을 보완하여 「건축법」 제22조 및 동법시행령 제17조에 의한 사용승인 신청을 하여야 하며 사용승인서를 교부받은 후에 건축물을 사용할 수 있습니다.

사용승인신청서, 공사 감리자를 지정한 경우에는 공사감리완료보고서, 건축허가도서의 변경 시 설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서 등을 허가권자에게 제출하여야

<p style="text-align: center;">사용승인의 절차</p>	<p>하며 허가권자는 신청서 및 구비서류의 형식·요건, 건축 허가 내용 이행여부 등을 검토하여 사용승인 신청일로부터 7일 이내 현장검사를 실시하고 사용승인서를 교부하게 됩니다.</p>
<p style="text-align: center;">공사완료</p>	
<p style="text-align: center;">사용승인 신청</p>	
<p style="text-align: center;">현장검사 및 관련기관 협의</p>	<p>한편 「건축법」 제22조 및 동법시행령 제17조에 따라 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분에 한하여 그 부분이 건폐율³⁾, 용적률⁴⁾, 설비, 피난, 방화 등의 기준에 적합한 경우로서 임시사용승인을 신청할 수 있으며 임시 사용승인 기간은 2년 이내로, 대형건축물 등은 기간 연장이 가능합니다.</p>
<p style="text-align: center;">사용승인서 교부</p>	

3) p.020
4) p.182

08. 건축물 대장 및 등기의 절차

「건축법」 제22조에 의해 사용승인을 신청한 자는 배치도, 각층의 평면도, 부설 주차장 도면 등 건축물 및 그 대지의 현황을 표시하는 도면을 허가권자에게 제출해야 하며 허가권자는 사용승인에 관한 서류에 의하여 건축물대장을 작성하게 됩니다.

공사완료 후 건축물대장기재신청서에 건축물 현황도와 현황 측량성과도를 첨부하여 제출하여야 하며 허가권자는 신청내용과 실제현황이 일치하는지 여부, 건축법령에 의한 규정에 적합한지 여부를 확인하여 건축물대장에 등재하게 됩니다.

사용승인일로부터 60일 이내에 관할 등기소에 등기신청서를 작성하여 건축물관리 대장등본, 등록·취득세영수증, 주민등록등본, 인감증명 등을 첨부하여 제출하게 되면 그 실제여부를 판단해 등기부상에 기입함으로써 건축물 소유권보존등기의 절차가 마무리됩니다.

09. 건축물 유지관리

21층 이상의 공동주택 또는 연면적 5만㎡이상의 건축물 또는 연면적 5천㎡ 이상의 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 종합병원, 숙박시설 등은 안전 및 유지관리 계획을 수립하고, 6개월에 1회 정기점검과 2년에 1회 이상의 정밀점검을 실시하여야 합니다.

참여진

서울특별시

편집·발행	도시계획국	도시계획국장 도시계획과장	김학진 최진석
	도시계획상임기획단	단장 연구위원 연구위원 연구위원(전) 연구위원(전)	김세신 윤기학 최준영 윤은정 추현수
행정지원	도시행정팀	팀장 주무관	최승대 김슬기

외부참여

일러스트	스페이스-사이	대표	장정화
------	---------	----	-----

2016 알기쉬운 도시계획 용어집

© 서울특별시 도시계획국. 2016.

발 행 : 서울특별시 도시 계획 국
편 집 : 서울특별시 도시계획상임기획단
재발간일 : 2016년

주소 : 04524 서울특별시 중구 세종대로 110

ISBN 979-11-5621-858-6

【비매품】

본 책자는 도시계획관련 용어들을 이해하는데 도움이 되고자 하는 차원에서 제작되었으며, 해설의 추가적인 보완이 필요할 수 있으므로 참고바랍니다.

※ 참고 홈페이지 : 서울 도시계획포털 (<http://urban.seoul.go.kr>)



I · SEÓUL · U
너와 나의 서울