

HAUD Report 제1호  
2003.2  
내용문의 : 02)2140 - 4400  
배포문의 : 02)2140 - 4400

본 내용은 (주)하우드의 내부 판단자료로서 정  
책방향과 상이할 수도 있습니다.

## 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 주요 개편내용

### - 목 차 -

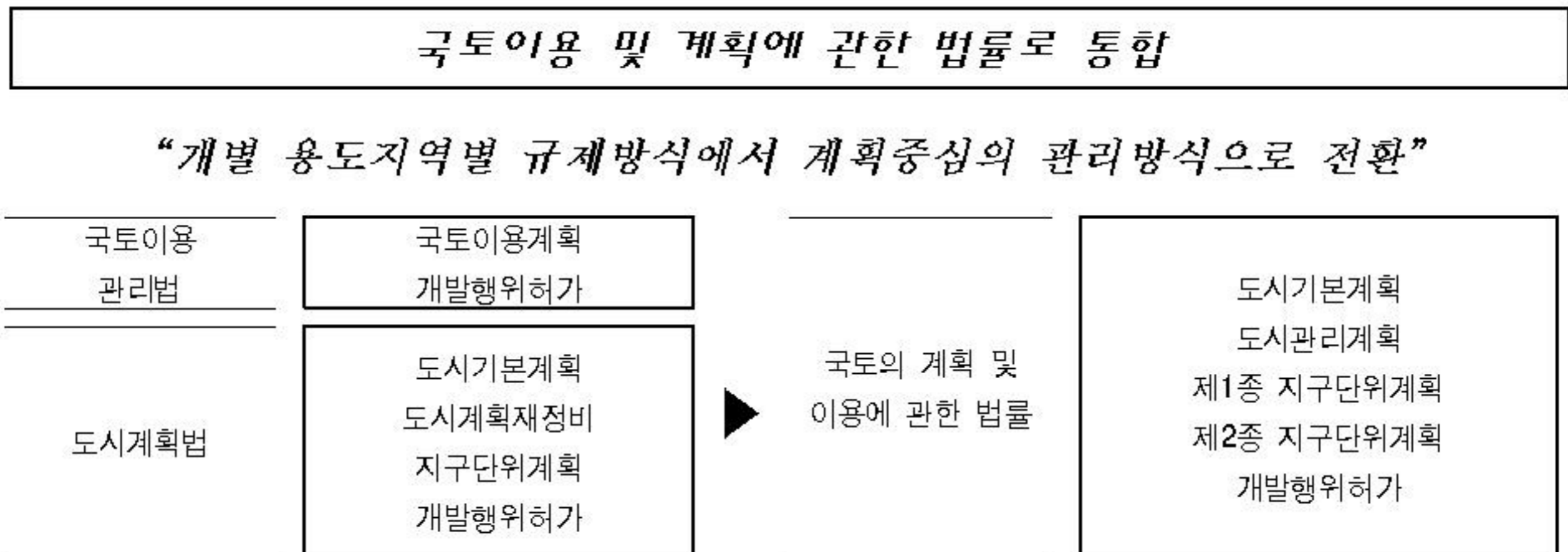
1. 주요개편내용 요약 .....	2
2. 세부개편내용	
1) 용도지역체계의 변화 .....	5
2) 기반시설연동제 .....	8
3) 지구단위계획 .....	11
4) 도시계획위원회 .....	15
5) 토지적성평가 .....	17
3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 전문 ...	별책

**국토이용 계획체계의 개편내용**

현 행			개 편 후	
국토건설종합계획법	국토건설종합계획	⇒	국토기본법 (2003.1.1 시행)	국토건설종합계획
수도권정비계획법	수도권정비계획	⇒	수도권정비계획법	수도권정비계획
국토이용관리법	국토이용계획 개발행위허가	⇒	국토의계획및이용에 관한법률 (2003.1.1 시행)	도시기본계획 도시관리계획 제1종 지구단위계획 제2종 지구단위계획 개발행위허가
도시계획법	도시기본계획 도시계획재정비 지구단위계획 개발행위허가			
개발제한구역의지정및 관리에관한특별조치법	개발제한구역내 취락지구지정 및 해제	⇒	개발제한구역의지정및 관리에관한특별조치법	개발제한구역내 취락지구지정 및 해제

- **국토이용관리법 및 도시계획법을 통합 - 국토이용관리체계의 일원화**  
 “개별 용도지역별 규제방식에서 계획중심의 관리방식으로 전환”
- **용도지역 체계의 변화 - 관리지역의 신설**  
 “중전의 준농림지역과 준도시지역이 관리지역으로 변화”
- **환경과 보전에 대한 국민욕구가 증대됨에 따라 국토이용·관리에 관한 새로운 패러다임 정립**  
 “친환경 계획체계의 구축(기반시설 연동제의 도입)”
- **2종 지구단위계획의 신설(신설된 관리지역)**  
 “「선계획-후개발」 체계의 확립- 계획이 없이는 개발도 없다.”
- **관련 위원회의 통합 운영**  
 “도시계획위원회와 건축위원회의 통합운영”

## 1. 주요개편내용 요약



### □ 선계획 후개발방식으로의 전환 - 계획없이 개발도 없다

- ☞ 종전에는 도시지역에서만 도시계획을 수립하고 그 계획에 따라 토지를 이용·개발하였으나, 통합 법률에서는 도시지역·비도시지역 구분없이 행정구역에 따라 한 도시의 미래상을 설정하는 도시기본계획을 수립하고 비교적 세부적 토지이용등을 다룰 도시관리계획을 수립하게 되었다.
- ☞ 즉, 과거에는 용도지역별 행위제한(허용용도등), 개발밀도(용적률, 건폐율등)만 충족하면 자유롭게 개발행위가 가능하였으나, 상위계획에서 정한 계획적 의도에 따라서 허용용도, 용적률, 건폐율등의 제한이 가능할 것으로 판단된다.

### □ 지구단위계획제도의 확대 - 강력한 규제/유도계획

- ☞ 종전 도시계획법에서는 도심지에만 지구단위계획을 수립하였다. 그러므로 인해 종합적인 개발계획이 없었던 준농림지역에서는 자유롭게 준도시지역의 취락지구 개발(아파트), 산업촉진지구(농공단지), 시설용지지구(골프장, 관광휴양시설)등으로 용도변경을 하였으나, 통합법률에서는 **제2종지구단위계획구역**을 수립하여 사전에 계획적인 개발을 유도하도록 하였다.
- ☞ 기존의 지구단위계획은 제1종지구단위계획으로 변경되며 종전 도시계획법에서 정한 내용보다 더 다양한 **인센티브항목을 계획할 수있어서 좀더 강력한 개발행위 제어수단으로서 활용**이 예상된다.

### □ 기반시설 연동제 도입 - 기반시설이 확보되지 않으면 개발에 어려움 예상

- ☞ 종전 도시계획법에서는 용도지역에서 정한 용적률·건폐율등 개발밀도의 한계내에서 자유롭게 개발이 가능하였다. 이러한 개발로 기반시설의 부족과 주거환경악화를 보호하기 위하여 기



반시설 용량을 고려한 기반시설 연동제가 도입되었다.

- ☞ 도심지에서는 기반시설의 확보가 어려울 경우 개발밀도를 제한하는 개발밀도관리구역으로 비도시지역에서는 기반시설 추가확보를 위한 기반시설부담구역으로 지정될 예정이다.

**용도지역체계의 변화 ( 6P참조 )**

□ 종전 5개 용도지역이 4개용도, 9개 지역으로 개편

- 관리지역의 신설
  - 토지적성평가에 의해 3개지역(생산,보전,계획)으로 세분하여 개발가능지를 구분
  - 계획관리지역에서는 2중지구단위계획 수립을 통해 계획적 개발을 유도
  - 관리지역 세분 전은(수도권 2005년말, 나머지 2007년말)은 계획관리수준으로 관리.
  - 비도시지역 행위제한을 금지행위열거방식(Negative System)에서 허용행위열거방식(Positive System)으로 전환

현행		개편	
	주거지역		주거지역
도시지역	----- 상업지역	도시지역	----- 상업지역
	----- 공업지역		----- 공업지역
	----- 녹지지역		----- 녹지지역
	----- 준도시지역		----- 계획관리
	----- 준농림지역	관리지역	----- 생산관리
	----- 농림지역		----- 보전관리
	----- 자연환경보전지역		----- 농림지역
			----- 자연환경보전지역

- ☞ 난개발의 주요원인으로 지목되던 준농림지역(전국토의 25%차지, cf.준도시지역은 1%)에 대한 관리체계를 완전히 재편. 관리지역에서 가능한 행위를 원천적으로 강화하고(허용행위열거방식 전환, 용적률 강화), 세가지지역(계획,생산,보전)으로 세분하여 보전해야 할 땅과 개발할 수 있는 땅을 나눠서 상세한 계획수립후 개발토록 한다는 것으로 ‘전계획 후개발’원칙이 비도시지역에도 적극적으로 시행됨을 의미한다. 관지구역을 세분화하는 토지적성평가는 현재 서울시에서 진행중인 일반주거지역용도지역세분화 기준과 같이 관리지역중 개발이 가능한 지역을 사전에 판단할 수 있는 지표가 될 것이다.(토지적성평가관련 내용은 17p 참조)

**친환경 계획체계의 수립(9P참조)**

□ ‘기반시설연동제’ 도입 - 기반시설, 경관등을 고려 조건부 허가 또는 불허

- 기반시설 추가설치가 어려운 지역은 개발밀도를 제한하는 ‘개발밀도관리구역제도’ 도입
- 개발로 인한 기반시설 추가설치는 ‘기반시설부담구역’ 지정으로 개발업자가 설치토록 의무화

- ☞ 기반시설부담구역은 주로 신가지 및 그 주변지역에, 개발밀도관리구역은 기성시가지, 특히 강북에 지정하여 운영하는 것이 예상되나, 강북의 경우 최근 서울시의 주요정책인 균형발전 추진 및 강북시민의 상대적 피해의식 등과 정서상으로는 배치되는 면이 있어 실제 지정, 운영이 많을 지는 의문이 예상된다. (현재 4대문안 도심지역의 경우 도심부관리기본계획에서 도심부 전체평균 개발밀도를 약 450%정도로 정해놓고 있다)
- ☞ ‘법령에 맞더라도 기반시설, 경관 등을 고려 조건부 허가 또는 불허’ 하는 것도 심각한 것이 아니면 불허보다는 공공과 민간개발행위간의 상호협의를 통한 보완형태로 진행될 것이 예상된다.

**제2종 지구단위계획제도의 신설(12P참조)**

□ 준농림지역을 개발하는 경우 2종지구단위계획 수립필요

- 소규모,산발적 개발을 집단화, 계획화
- 사업자가 기반시설을 부담토록 하되, 건폐율,용적률,건축제한에 대해 인센티브 제공

구 분	2종지구단위계획	1종지구단위계획
대상지역	계획관리지역, 개발진흥지구	도시지역 (기성시가지 또는 신시가지)
용도지역 변경	불가	용도지역체계상 대구분내에서의 세분,변경 가능 ex) 일반주거 → 준주거 등
지정면적	최소면적 기준 제시 - 공동주택(아파트,연립) 포함시 300,000㎡ 이상 - 미포함시 30,000㎡ 이상	면적 기준 없음
건축기준완화	건폐율 / 용적률 / 조경면적 / 용도 *건폐율,용적률의 50%(1.5배) 완화	건폐율 / 용적률 / 높이 / 주차장 / 조경면적 * 건폐율의 1.5배, 용적률의 2배 가능
기반시설설치	민간(개발주체)	공공 * 기부채납을 통해 일부 민간이 설치
성격	개발계획 (직접 개발사업과 연계)	관리차원의 계획

- ☞ 2종지구단위계획은 개발행위를 대폭 억제하는 관리지역(을 비롯한 비도시지역)에서의 개발틀로

서 요약하면, ‘개발해도 되는 땅을 구분해 줄테니 여기다 개발을 하되, 기반시설을 갖추어 대규모로 하라’는 것임. 공동주택포함시 300,000m<sup>2</sup>라는 면적규모와 기반시설설치비용에 비해 밀도완화 범위가 작다는 점등에서 본격적으로 활성화를 위한 보완 기간이 필요할 듯 하다.

### 관련위원회의 통합 운영(16P참조)

#### □ 도시계획위원회 기능강화

- 도시계획위원회와 국토이용계획심의회를 통합
- 전문가 참여와 분과위원회 설치,운영 등으로 전문성과 효율성 제고

☞ 통합운영 및 분과운영 등의 이유외에도, 위의 ‘법령에 맞더라도 기반시설, 경관 등의 이유로 개발을 불허할 수 있는’ 개발행위허가제 강화와 맞물려, 법령 외적으로 도시기능, 미관에 대한 정성적 판단에 의해 개발가부를 결정하는 기구의 역할을 할 것으로 보인다.

☞ 이와 관련하여 서울시에서는 지구단위계획을 심의·자문하였던 건축위원회가 도시계획위원회로 통합되어 운영될 예정이다. 통합운영시 종전 지구단위계획의 수립 및 결정절차가 간소화 될 것으로 예상된다.



## 2. 세부개편내용

### 1) 용도지역체계의 변화

- ◇ 준도시지역 및 준농림지역을 관리지역으로 통합하여, 3~5년 이내에 토지적성평가를 거쳐 보전·생산·계획관리지역으로 세분
- ◇ 용도지구를 비도시지역에도 지정할 수 있도록 하고, 특정용도제한지구·개발진흥지구·리모델링지구를 새로 도입
- ◇ 수산자원보전지구를 수산자원보호구역으로 개편하고 행위제한을 강화

#### (1) 용도지역

□ 종전의 5개 용도지역을 4개 용도지역으로 개편 (법 36조, 영 30조)

- 도시·농림·자연환경보전지역은 현행대로 유지
- 준도시지역 및 준농림지역을 관리지역으로 통합하고, 이를 다시 보전·생산·계획관리지역으로 세분

대분류 (4개)	중분류 (9개)	소분류 (21개)
도시지역	주거지역	제1·2종전용, 제1·2·3종일반, 준주거
	상업지역	중심, 일반, 근린, 유통
	공업지역	전용, 일반, 준
	녹지지역	보전, 생산, 자연
관리지역	보전관리지역	보전관리
	생산관리지역	생산관리
	계획관리지역	계획관리
농림지역	농림지역	농림
자연환경보전지역	자연환경보전지역	자연환경보전

□ 관리지역은 토지적성평가를 거쳐 일정기간내 세분하여야 함 (법 부칙 8조)

- 수도권, 광역시, 광역시 인접 시·군 : 2005년말까지
- 기타 시·군 : 2007년말까지

- 관리지역은 세분전까지는 계획관리지역 수준으로 관리 (영 부칙 13조)
    - 건축제한 : 계획관리지역과 유사하게 정함 (영 별표 27)
    - 건폐율·용적률 : 40%·80% (준농림지역과 동일)
  - 관리지역을 의무기간동안 세분하지 않을 경우 계속하여 관리지역으로 관리하되, 세분전까지는 제2종지구단위계획구역 지정을 금지 (법 부칙 9조)
  - 자연녹지지역의 보전적 성격을 강화하기 위하여, 자연녹지지역에 대한 정의를 수정 (영 30조 4호 다목)
    - 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역
  - 용도지역 지정·변경은 시·도지사가 결정하되, 다음과 같이 중요한 사항은 건교부장관이 결정 (영 24조)
    - 5km<sup>2</sup> 이상의 도시·관리·농림·자연환경보전지역간의 지정·변경 (도시기본계획 미수립 시·군은 1km<sup>2</sup> 이상)
    - 농공단지·체육시설·군립공원·상수원보호구역 지정을 위한 경우에는 규모에 관계없이 시·도지사가 결정
    - 50만m<sup>2</sup> 이상의 녹지지역을 주거·상업·공업지역으로 변경 (도시기본계획 미수립 시·군에 한함)
    - 1km<sup>2</sup> 이상의 제2종지구단위계획구역의 지정·변경
- \* 위 규정은 5년 이내에 동일한 용도지역 등을 연접하여 지정·변경할 경우 면적을 합하여 적용

## (2) 용도지구

- 경관·미관·고도지구 등 도시지역에만 지정하던 용도지구를 비도시지역에도 지정 (법 37조)
- 경관지구를 자연·수변·시가지경관지구로 세분하여, 지역특성에 따라 경관을 관리 (영 31조 ②항 1호)
- 경관·미관·특정용도제한지구는 지역실정에 맞게 시·도조례로 세분할 수 있음 (영



## 31조 ③항)

- 그 밖의 용도지구는 조례로 세분할 수 없음
- 개발진흥지구를 새로 도입하여, 종전의 준도시지역 취락·산업촉진·시설용지지구 및 개발촉진지구를 수용 (법 37조 ①항 9호)
  - 개발목적에 따라 주거·산업·유통·관광휴양·복합개발진흥지구로 분류 (영 31조 ②항 7호)
- 대규모 리모델링이 예상되는 지역은 리모델링지구로 지정하여, 리모델링절차를 완화할 수 있는 근거 마련 (영 31조 ①항 3호)
- 시·도조례로 용도지구를 신설할 수 있으나, 당해 용도지역·용도구역의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설할 수는 없고 행위제한을 강화하는 용도지구 신설만 허용 (영 31조 ④항)

## (3) 용도구역

- 국토이용관리법에 의한 수산자원보전지구를 수산자원보호구역으로 개편하여, 수산자원 보호를 강화 (법 40조)
  - 수산자원보호구역은 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그 인접토지에 대하여 지정
  - 종전의 수산자원보전지구와는 달리, 수산자원보호구역은 자연환경보전지역외의 지역에도 지정 가능
  - 2003.1.1.부터 종전의 수산자원보전지구는 수산자원보호구역으로 지정된 것으로 봄 (법 부칙 14조)
  - 수산자원보호구역은 건교부장관이 지정·변경하되, 1km<sup>2</sup> 미만은 시·도지사에게 위임 (영 133조 ①항 3호)
  - 수산자원보호구역은 용도구역이므로, 바탕이 되는 용도지역·용도지구의 건축제한을 받지 않고 별도로 규정된 행위제한을 적용받음 (영 별표 26)
  - 수산자원보호구역에 대해서는 건폐율(40%)·용적률(80%)도 별도로 규정 (영 84조 ③항 3호, 85조 ③항 2호)
- 개발제한구역 및 시가화조정구역은 종전대로 유지 (법 38·39조)

## 2) 기반시설연동제

- ◇ 기반시설의 추가설치가 더 이상 어려운 도심지는 개발밀도관리구역으로 지정하여, 용적률을 5/10까지 강화
- ◇ 개발행위가 집중되어 기반시설 부족이 예상되는 지역은 기반시설부담구역으로 지정하여, 개발행위자가 도로·학교·상하수도 등 기반시설을 부담

### (1) 개발밀도관리구역

- 시장·군수는 기반시설 설치가 어려운 기존 시가지 등을 개발밀도관리구역으로 지정하여, 기반시설의 수용범위내에서 개발되도록 개발밀도를 강화 (법 66조)
  - 개발밀도관리구역 지정·변경시 해당 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 함
- 개발밀도관리구역안에서는 당해 지역에서 허용되는 용적률의 5/10까지 강화 (영 62조)
  - 구체적인 용적률 강화범위는 기반시설의 부족정도를 감안하여 결정 (영 63조 3호)
- 개발밀도관리구역은 도로, 상·하수도, 학교 등 기반시설이 부족할 것으로 예상되는 지역에 대하여 지정 (영 63조)
  - 도로서비스 수준이 매우 낮아 차량통행이 현저하게 지체되는 지역 또는 도로율이 용도지역별 도로율 기준에 20% 이상 미달하는 지역
  - 향후 2년 이내에 수도수요량이나 하수발생량이 수도·하수시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
  - 향후 2년 이내에 학생수가 학교수용용량을 20% 이상 초과할 것으로 예상되는 지역
- 개발밀도관리구역의 경계는 도로·하천 등 지형지물이나 용도지역 경계선 등을 따라 설정하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 함 (영 63조 2호)
- 개발밀도관리구역안의 기반시설의 변화를 주기적으로 검토하여 용적률을 강화·완화하거나 구역을 해제 (영 63조 4호)

### (2) 기반시설부담구역

□ 시장·군수는 개발행위가 집중되어 기반시설의 부족이 예상되는 지역을 기반시설부담구역으로 지정하여, 개발행위자로 하여금 기반시설을 설치하도록 함 (법 67조)

- 기반시설부담구역 지정·변경시 해당 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 함

□ 기반시설부담구역 지정대상지역 (영 65조 1호)

- 법령의 제·개정으로 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
- 법령에 의하여 용도지역 등이 변경되거나 해제되는 지역
- 대규모 개발행위가 이루어지거나 이루어질 것으로 예상되는 지역("중심지역") 및 그 주변지역
- 시장·군수가 개발행위가 집중되거나 집중될 것으로 예상하는 지역

※ 제2종지구단위계획구역은 자동적으로 기반시설부담구역으로 지정

□ 주변지역을 기반시설부담구역에 포함하기 위한 요건 (영 65조 2호)

- 주변지역 주민이 중심지역의 기반시설을 이용할 가능성이 높을 것
- 중심지역은 기반시설부담구역 지정후 2년 이내에 택지개발예정지구 등 개발사업구역으로 지정될 수 있을 것
- 주변지역은 중심지역 경계로부터 1km 이내이며 그 주변지역 면적이 중심지역 면적의 2배 이내일 것
- 중심지역 면적은 10만㎡ 이상일 것

□ 기반시설부담구역의 경계는 도로·하천 등 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 함 (영 65조 5호)

□ 시장·군수는 기반시설부담구역이 지정된 경우, 3년 이내에 해당 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 다음의 사항을 포함하는 기반시설부담계획을 수립 (법 70조)

- 개발행위자가 부담하여야 하는 기반시설에 대한 계획
- 기반시설 설치에 소요되는 총부담비용
- 개발행위자의 부담분 및 부담시기
- 지방채 발행 등 시장·군수의 지원사항 등

□ 기반시설의 설치를 부담하는 개발행위 (법 68조 ①항, 영 66조)

- 건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경



- 건축물의 건축

#### □ 부담하여야 할 기반시설의 종류 (법 68조 ②항)

- 도로의 설치 (간선도로로부터 구역까지의 진입도로 포함)
- 공원의 설치 또는 공원용지의 확보
- 녹지의 설치 또는 녹지용지의 확보
- 초·중·고등학교 용지의 확보
- 수도의 설치 (간선수도로부터 구역까지의 수도 포함)
- 하수도의 설치 (간선하수도로부터 구역까지의 하수도 포함)
- 폐기물처리시설의 설치
- 그 밖에 개발행위자가 시장·군수와 협의하여 정하는 시설

#### □ 기반시설의 설치방법

- 기반시설부담구역내 기반시설은 개발행위자가 모두 부담함이 원칙
- 개발행위자는 기반시설을 직접 설치를 원칙으로 하되, 순차개발 등 불가피한 경우에는 비용을 납부하고 시장·군수가 대신 설치 (법 69조)
- 순차개발이 예상되는 곳은 지자체가 지방채 발행 등을 통하여 先투자하고, 추후 개발사업자로부터 비용을 납부받아 상환 (법 74조)

#### □ 기반시설부담비용의 산정 및 배분

- 총부담비용은 유사공사의 실제투입비용과 개별공시지가 등 객관적인 자료를 근거로 산정 (지침)
- 다른 법률에 의하여 기반시설 설치비용을 부담하거나 기반시설을 직접 설치한 경우, 당해 부담분만큼 감면 (법 68조 ③항)

(예) 도로법·수도법에 의한 원인자부담금, 주택건설촉진법·택지개발촉진법에 의한 공공시설의 설치 등

- 총부담비용은 토지나 건축물의 용도 등을 고려하여 필지별로 부과 (법 70조 ②항, 지침)

- 지구단위계획이 수립되어 있는 경우

[총부담비용 ÷ ∑(건축연면적 × 용도별 가중치)] × (대상건축물 연면적 × 해당용도 가중치)

- 지구단위계획이 수립되지 않은 경우

[총부담비용 ÷ ∑(용지면적 × 용지별 가중치)] × (대상용지면적 × 해당용지 가중치)

- 용도별 가중치 : 주거용 1.0, 상업·업무용 2.7, 공업용 1.6, 기타 1.8

- 주변지역은 중심지역에 비하여 0.3~0.5의 위치가중치 부여

#### □ 기반시설부담비용의 관리

- 개발행위자가 납부한 비용은 기반시설부담구역별로 회계를 구분하여 관리 (영 68조 6호)
- 기반시설부담계획에서 정하지 않은 시설이나 설치비용을 부족하게 징수한 경우, 당해 지자체에서 부담 (법 73조 ②항)
- 기반시설의 설치나 용지확보가 완료된 후에도 잔액이 발생하는 경우, 연계된 기반시설의 설치에 사용할 수 있음 (법 73조 ①항)

### 3) 지구단위계획

- ◇ 제1종지구단위계획구역에 대한 인센티브를 확대하되, 지구단위계획에 인센티브 내용을 반영하도록 함
- ◇ 준도시지역 개발제도를 제2종지구단위계획제도로 변경하고, 구역지정 요건 및 용적률을 강화

#### (1) 제1종지구단위계획

##### □ 종전의 지구단위계획을 제1종지구단위계획으로 명칭변경하고, 인센티브를 확대 (영 46조)

- 공공시설부지 제공에 따른 용적률 인센티브 강화
  - 기준용적률 × [1+1.5×(공공시설부지 제공면적÷잔여대지면적)]
  - ※ 인센티브는 당해 용도지역에 적용되는 건폐율·용적률의 1.5배·2배까지 각각 허용
  - 공공시설부지 제공 등을 감안하여 상한의 범위안에서 지구단위계획으로 인센티브에 관한 사항을 미리 정하는 경우에 한하여 인센티브를 부여할 수 있음 (영 48조 7호)
- 한옥보존지역, 차없는 거리 조성 등을 위한 경우, 주차장 설치기준을 100%까지 완화
- 건축물 허용용도를 주거·상업·공업·녹지지역 등 중분류 범위안에서 완화하여 적용
  - (예) 근린상업지역에 제1종지구단위계획이 수립될 경우 근린상업지역뿐 아니라 일반·중심·

유통상업지역에서 허용되는 행위도 허용

□ 다음의 지역은 의무적으로 제1종지구단위계획구역으로 지정하여야 함 (법 51조 ②항, 영 43조 ②항)

- 재개발·택지개발예정·주거환경개선지구로서 사업완료후 10년이 경과된 지역
- 시가화조정구역이나 공원에서 해제되는 지역으로서, 30만㎡ 이상인 지역 (녹지지역으로 존치되거나 개발계획이 수립되지 않는 경우는 제외)
- 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 지역으로서, 30만㎡ 이상인 지역



## (2) 제2종지구단위계획

□ 관리지역의 체계적 개발을 위하여 준도시지역 개발계획제도를 폐지하고, 제2종지구단위계획제도를 새로 도입 (법 51조 ③항)

- 계획관리지역과 개발진흥지구로 대상으로 지정
- 제2종지구단위계획구역에 지정할 수 있는 개발진흥지구의 입지를 다음과 같이 제한 (영 44조 ②항)
  - 주거개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함된 경우) : 계획관리지역
  - 산업·유통개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함되지 않은 경우) : 계획관리·생산관리·농림지역
  - 관광·휴양개발진흥지구 : 비도시지역

□ 제2종지구단위계획구역은 적절한 기반시설 설치가 가능하도록 일정규모 이상이 되어야 함 (영 44조 ①항)

- 아파트·연립주택 건설을 위한 경우 30만㎡ 이상이 되어야 함
- 30만㎡는 초등학교 1개가 설치되는 근린주구(2,500세대) 규모
  - \* 종전의 준도시 취락지구는 10만㎡ 이상에 대하여 허용
- 일단의 토지면적이 각각 10만㎡ 이상, 총면적이 30만㎡ 이상이고, 각 구역의 면적중심간의 최장거리가 1.5km 이내인 경우로서 각 구역이 15m 이상의 도로로 연결되는 경우 하나의 구역으로 지정허용 (지침)
- 수도권정비계획법상 자연보전권역의 경우에는 10만㎡ 이상인 경우 구역지정을 허용
  - \* 자연보전권역의 경우 대규모 개발사업을 억제하기 위하여 20만㎡을 초과하는 개발을 금지하고 있으므로(동법시행령 14조1호), 법령간에 상충이 발생하지 않도록 예외를 인정 (즉, 자연보전권역에서는 10만㎡ 이상 20만㎡ 이하의 제2종지구단위계획구역 지정만 가능)
- 기타의 경우에는 3만㎡ 이상이면 구역지정 가능

□ 제2종지구단위계획구역은 유형에 따라 주거·산업·유통·관광휴양·복합형으로 구분하고, 유형별로 계획기준을 차등화 (영 48조 10호)

- 건축제한은 당해 구역의 중심기능과 유사한 도시지역의 용도지역별 건축제한 등을 감안하여 제2종지구단위계획으로 정함 (영 48조11호)

(예) 주거형은 주거지역, 산업형은 공업지역의 건축제한을 감안하여 정함

□ 제2종지구단위계획구역은 자동적으로 기반시설부담구역으로 지정 (법 67조 ④항)

- 개발행위자는 도로, 학교, 상·하수도 등 기반시설을 직접 설치하거나 비용을 부담하여야 함

□ 제2종지구단위계획구역에 대해서는 계획수립 및 기반시설 부담에 대한 대가로 인센티브를 부여 (영 47조)

- 건폐율·용적률은 계획관리지역에 비하여 1.5배까지 완화

구 분	준도시 취락지구	계획관리지역	제2종지구단위계획구역
건폐율	60%	40%	60%
용적률	200%	100%	150%

※ 보전관리·생산관리·농림·자연환경보전지역에 제2종지구단위계획구역이 지정될 경우에는 당해 용도지역에 허용되는 건폐율·용적률의 1.5배까지 완화

(예) 농림지역 : 건폐율 20%, 용적률 80% → 건폐율 30%, 용적률 120%

- 당해 용도지역에서 허용되지 않는 건축물도 제2종지구단위계획에서 정하면 모두 허용

□ 도시개발법에 의한 도시개발사업을 제2종지구단위계획구역에도 활용 가능 (도시개발법 9조)

- 종전에는 도시개발구역으로 지정되면 도시지역으로 결정된 것으로 보기 때문에 제2종지구단위계획구역에 도시개발법을 적용할 수 없었으나, 도시개발법을 개정(2002.12월)하여 제2종지구단위계획구역에 도시개발구역을 지정할 경우 도시지역으로 결정된 것으로 보지 않도록 하였음 (2003.6월부터 시행)

#### 4) 도시계획위원회

- ◇ 국토이용계획심의회를 도시계획위원회로 통합하고, 심의대상을 대폭 확대
- ◇ 효율적인 위원회 운영을 위하여 분과위원회를 적극 활용하고, 지구단위계획 심의를 위하여 공동위원회를 구성·운영

□ 도시계획법에 의한 도시계획위원회와 국토이용관리법에 의한 국토이용계획심의회를 도시계획위원회로 통합·운영 (법 106·113조)

- 중 양 : 중앙도시계획위원회
- 시·도 : 시·도도시계획위원회
- 시·군·구 : 시·구도시계획위원회(郡은 郡계획위원회)

□ 도시계획위원회 심의대상을 확대

- 행정기관의 장이 다른 법률에 의하여 토지이용에 관한 구역등을 지정할 경우 : 중앙도시계획위원회 (법 8조)
- 행정기관의 장이 다른 법률에 의하여 국토계획법에 의한 용도지역 등의 지정·변경결정을 의제하는 계획을 인·허가할 경우 : 중앙 또는 지방도시계획위원회 (법 9조)
- 일정규모 이상의 토지형질변경 및 토석채취 : 중앙 또는 지방도시계획위원회 (법 59조)

□ 도시계획위원회 구성을 강화 (법 107조)

- 중앙도시계획위원회의 위원수를 25인에서 30인으로 확대하고, 위원장은 민간위원중에서 임명
- 위원 위촉대상을 토지이용·교통·환경뿐 아니라 건축·주택·방재·문화·농림분야 등으로 확대

□ 효율적인 위원회 운영을 위하여 분과위원회를 구성하도록 하고, 필요시 분과위원회의 의결을 본위원회 의결로 갈음

- 중앙도시계획위원회에는 3개 분과위원회를 구성 (법 110조, 영 109조)
- 제1분과위원회 : 토지이용에 관한 구역등의 지정 및 다른 법률에 의한 용도지역 등의 변경



## 의제 심의

- 제2분과위원회 : 개발행위 심의
- 제3분과위원회 : 현재의 소위원회와 같이 본회의에서 위임한 사항의 심의
- 지방도시계획위원회에는 조례로 분과위원회를 구성·운영 (법 113조, 영 113조)

## □ 지구단위계획중 건축에 관한 사항은 공동위원회를 구성하여 심의

- 공동위원회는 건축물의 높이·배치·형태·색채·건축선 및 경관에 관한 사항을 심의 (법 30조 ③항)
- 공동위원회는 도시계획위원회 위원 및 건축위원회 위원중에서 25명 이하로 구성하고, 건축위원회 위원수가 1/3 이상이 되어야 함 (영 25조 ②항)
- 심의절차 간소화를 위하여 시·도도시계획위원회에 지구단위계획 심의를 위한 분과위원회가 설치되어 있는 경우, 당해 분과위원회 위원 전원을 공동위원회 위원으로 위촉 (영 25조 ②항 1호)

## 5) 토지적성평가

◇ 관리지역 세분을 포함하여 도시관리계획 입안시, 기초조사의 일환으로 토지적성평가를 실시하도록 함

- 물리적 특성, 토지이용특성, 공간적 입지성별로 지표를 선정하여 적성값을 산정

□ 도시관리계획 입안시 기초조사단계에서 토지의 토양·입지·활용가능성 등 토지적성평가를 실시하여야 함 (법 27조 ③항)

- 토지적성평가는 도시관리계획 입안권자(일반적으로 시장·군수)가 실시

- 다음의 경우 토지적성평가가 면제 (영 21조 ②항)

- 지구단위계획구역이 도심지에 위치하는 경우
- 지구단위계획구역안의 나대지 면적이 구역면적의 1/50에 미달하는 경우
- 지구단위계획구역이 다른 법률에 의하여 지역 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
- 지구단위계획구역 내용에 12m 이상의 도로설치계획이 없는 경우
- 주거·상업·공업지역인 경우
- 법령에 의하여 조성된 지역인 경우
- 도시관리계획 입안일전 3년 이내에 토지적성평가를 실시한 지역인 경우

- 토지적성평가는 관리지역 세분을 위한 평가와 기타 도시관리계획 입안을 위한 평가로 구분

□ 관리지역 세분을 위한 토지적성평가 (지침)

- 적성평가는 필지 단위로 실시하여 토지를 등급화

- 적성을 개발·농업·보전적성으로 구분하고, 각 적성별로 물리적 특성, 토지이용특성, 공간적 입지성 지표를 선정

구 분	물리적 특성지표	토지이용 특성지표	공간적 입지성 지표
개발적성	경사도 표 고	토지용도별 구성비 용도전용비율	기개발지와의 거리 공공편익시설과의 거리
농업적성	경사도 표 고	농업진흥지역 면적비율 전·답·과수원면적비율	농업진흥지역과의 거리 보전지역과의 거리
보전적성	경사도 표 고	생태자연도 상위등급비율 보전지역 면적비율	보전지역과의 거리 농업진흥지역과의 거리

- 평가지표는 건교부장관이 제시한 지표중에서 시·군별로 당해지역에 적절한 지표를 취사선택
- 평가지표간 중요도에 따라 가중치를 부여하여 개발·농업·보전적성값을 각각 산정하고, 이를 가감하여 종합적성값을 산정
- 종합적성값을 표준화하여 5개등급으로 분류하고, 보전성이 강할수록 1등급으로, 개발성이 강할수록 5등급으로 분류
- 필지별 적성평가결과를 이용하여 관리지역 세분기준으로 활용
  - 각 용도지역은 가급적 3만㎡ 이상의 규모를 갖도록 하고, 아메바형태가 나타나지 않도록 정형화
  - 원칙적으로 1·2등급은 보전·생산관리지역, 4·5등급은 계획관리지역으로 편입하고, 3등급은 지역의 개발수요 등을 감안하여 결정
  - 집단화과정에서 계획관리지역에 보전적성의 토지가 포함된 경우, 당해 토지를 공원·보존지구 등으로 지정
- 적성평가결과를 전산화하여 모든 토지이용계획의 기초자료로 활용

□ 기타 도시관리계획 입안을 위한 토지적성평가 (지침)

- 관리지역 세분외에 용도지역 변경, 도시계획시설 결정 등 도시관리계획 입안시에도 토지적성평가를 실시하여야 함
- 관리지역 세분을 위한 적성평가방식을 준용하되, 목적에 맞게 적절히 변형하여 적용