

CONTENTS

2007. 12. HAUDREPORT no. 14

housing & site planing architecture urban design

Main Theme:

The trends of the development

개발사업의 트렌드 변화

- 관광, 실버산업 및 타운하우스를 중심으로

사회적 변화 동향

Issue & Topic:

Development Issues

시대적 변화에 대응되는 개발이슈

■ 관광, 레저산업

- 07 • 관광, 레저산업
- 08 • 관광, 레저산업 관련법규
- 11 • 리조트
- 16 • 골프장
- 20 • 지역특화발전특구에 대한 규제 특례법

■ 실버산업

- 28 • 실버산업의 개요
- 30 • 실버산업 관련법규
- 36 • 실버타운 유사시설
- 37 • 우리나라의 실버산업

■ 타운하우스

- 40 • 타운하우스의 정의 및 유래
- 타운하우스의 종류
- 타운하우스의 입지요건
- 41 • 관련법규 및 상위관련계획
- 44 • 타운하우스의 장단점
- 사업전망
- 45 • 개발사례

Focus-On:

recent work

HAUD's recent work

- 49 ■ 당선 PJ
- 51 ■ 분양완료 PJ
- 실행 PJ
- 52 ■ 참여 PJ



Main Theme:
New Paradigm of Urban
Planning & Development

개발사업의 트렌드 변화

- 관광, 실버산업 및 타운하우스를 중심으로

사회적 변화 동향

- 주택수요의 변화
- 최첨단 주거환경
- 고령화시대에 따른 실버산업 부각
- 생활문화의 변화와 주5일 근무제
- 개발사업의 트렌드 변화

Main Theme:

개발사업의 트렌드 변화:

관광, 실버산업 및 타운하우스를 중심으로

사회적 변화 동향

> 주택수요의 변화 현재는 부동산투자가치에 대한 국민적 관심 때문에 소유에 대한 강한 집착을 보이고 있다. 그러나 앞으로 부동산의 이용가치와 사회가치로 무게중심이 옮겨가는 선진국형사회로 전환되게 되면 주택에서도 소유보다는 임차에 지금 보다는 더 많은 관심을 가질 전망이다.

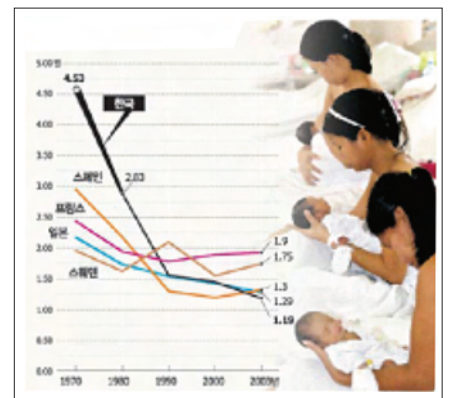
우리나라도 2002년을 기점으로 명목상의 주택보급율이 100%를 넘었고 이에 따라 자연스레 주택의 양적 문제보다는 질적 문제로 관심이 옮겨지고 있다. 지금까지 대량주택시스템(Mass Housing System)에 의해 지지된 아파트 중심의 획일성에서 탈피하여 소비자 가치의 다양화와 고도화'를 바탕으로 다양한 주거형태가 공급될 가능성이 크다.

>> 최첨단 주거환경 미래사회에는 지능형 로봇이 가정생활에서 일익을 담당하게 될 것이며 비슷한 나이의 비슷한 취미를 가진 사람들끼리 모여서 살게 되는 네트워크 타운이 생길 전망이다.

가정내의 모든 정보가전기기가 유무선 홈네트워크로 연결되어 누구나 시간, 장소에 구애받지 않고 원격교육, 홈오트메이션, 멀티미디어 등 다양한 서비스를 받을 수 있는 최첨단 주거환경의 실현이 눈 앞에 있다.

>>> 인구구조의 변화 우리나라의 인구 정책은 2000년대 이전까지는 인구증가를 막기 위해 인구감소에 초점을 맞추고 진행되어왔으나 2000년대 이후로 저출산 현상이 심화되고, 이로 인해 미래의 경제활동인구가 감소하게 되어 노인문제가 심각해지는 등 사회문제로 대두되자 정부는 적극적인 출산 장려정책을 모색하게 되었다.

미국의 인구통계연구소인 인구조회국PRB이 2006년 8월 발표한 '2006 세계 인구통계' 보고서에 따르면 한국 여성의 출산율은 1.1명으로 대만과 함께 세계 최저를 기록했다. 보고서에 따르면 우리나라 인구는 2020년 4,995만명을 정점으로 감소세로 돌아설 전망이다.



각국합계출산율 변동비교
출처:동아일보[2005.6.28]

>>>> 가족구성의 변화 지금까지 가족구성은 노동자 중심의 대가족에서 분화하여 핵가족의 과정을 거쳐 지금은 빠른 속도로 개인화되고 있으며, 향후 이러한 추세는 더욱 진전되어 다양한 세대 형태의 소가족이 증대할 것으로 보인다.

>>>>> 고령화시대에 따른 실버산업 부각

인구의 고령화 추세는 세계적인 현상이지만 특히 우리 사회는 고령사회로 이행이 전세계에서 가장 빨리 진행되고 있는 추세로서 사회적으로는 노인부양에 대한 국민부담 증가, 노인 일자리 부족, 소외문제, 세대 간 갈등 문제 등이 불가피할 가능성이 크나 한편으로는 실버시장Silver Market이라는 새로운 기회를 제공할 수 있다.

노인인구가 급증하고 있는 반면 전통적인 가족중심의 노인부양체계의 해체로 새로운 노인부양 대안으로서 노인시설 분야가 관심을 모으고 있으며 이러한 노인시설은 유효수요인 경제력을 가진 노인계층의 증가로 점차 확대 될 것으로 전망된다.

서구의 미래형 주택은 이미 은퇴시장을 목표로 하고 있으며, 고령화 사회에 들어간 구미에서는 대부분 미래 주택이 시니어산업의 개념에서 출발하고 있다. 또한 선진국의 경우 아파트, 콘도, 빌라, 호텔등 다양한 형태의 노인주택이 공급되고 있어 향후 실버타운의 전망과 발전방향을 가늠할 수 있는 지표가 되고 있다.

우리나라는 세계에서 가장 빠르게 고령인구가 증가하고 있는 만큼 국내 실버시장은 다른 어떤 나라에 비교할 수 없을 만큼 성장 속도가 빠를 것이라는 전망이며 65세 이상 고령인구는 물론이고 85세 이상 초고령 인구의 급격한 증가로 요양보호가 필요한 노인층이 증가하여 의료 및 생활지원Living Assistance 서비스 등의 실버시장이 급성장할 것으로 전망된다.

>>>>> 생활문화의 변화와 주5일 근무제

우리의 생활문화는 주5일근무제가 현재 안정기로 정착화 되면서 다음과 같은 여러 가지 영향들이 나타나고 있다.

- 젊은 세대로 가면 갈수록 직장 같은 조직생활보다는 개인생활을 더 중시
- 삶의 질을 추구하는 경향
- 여유시간 활용에 따른 체험형 문화시장과 자기계발형 문화교육의 확산
- 가족형 문화활동에 대한 확산
- 산업적으로는 스포츠, 레저산업의 활성화
- 다양한 계층의 지역사회 참여를 위한 시간적인 여건 형성
- 사회여건 변화에 따라 평생교육 및 수요가 증가
- 교통적 측면에서는 주중에는 업무통행이 증가하는 반면, 주말에는 여행/쇼핑/친교 및 개인업무 통행이 급증/이에 따라 관광 및 여가수요의 증대에 따른 광역교통체계의 중요성이 부각.

이와 같이 최근 우리나라 국민들의 생활문화에 가장 큰 영향을 주었던 사회적 이슈로는 아마도 주 5일제 근무의 도입이라고 판단되며 지속적으로 생활패턴 및 행동의 변화에 지대한 영향을 미칠 것으로 예상된다.

주5일 근무제에 따른 단계별 영향

구분	도입기	확장기	인정기	장기적효과
제도도입	· 공공기관 · 금융기관 · 중견기업 · 대기업	· 대기업 · 중소기업 · 학교	· 주5일 근무제 근무 형태의 근로시간 단축	· 업무시간 재편성 · 부문별 전일제 근무형태 · 탄력시간제 도입
노동과 업무	· 행정 공백과 수요 예측 실패	· 업무시간 불일치에 의한 혼란 가중 · 업무중단	· 주5일 근무제 정착	· 유연노동시간 업무체제 도입
산업에 영향	· 지역서비스업과 여가산업	· 자동차산업: SUV중심수요 · 관광산업	· 문화산업활성화 · 쇼핑문화,가족중심 외식산업	· 학원,교육산업 수요 증대
시민생활	· 공무원,대기업 가족 중심 · 여가생활: 등산수요, 낚시수요	· 주5일근무제근무의 차별적 효과: 위화감조성	· 주말 대중문화 수요분산 · 야간 활동 축소	· 야간 업무활동증가
가족과 지역사회	· 육아,청소년 과외 활동 문제등장	· 가족성원간 생활패턴 불일치: 개인화된 여가생활	· 지역사회활동영역 확장 · 교회활동 증가 또는 세속화	· 지역사회활동 안정기
교통	· 통행패턴 변화 -주중 업무통행 증가, 주말쇼핑등 개인통행증가 · 금요일 오후 교통혼잡 심화		· 광역교통망의 중요성 증가	· 통행패턴과 교통 체계의 재편에 따른 새로운 교통 환경의 생성
도시공간 변화	-	-	· 원거리통근 · 주거공간과 업무공간 집중과 교외지역발달 · 쇼핑의 원거리화와 주말 집중	· 주거공간 확장 욕구 축소 · 도심지역 복합화: 업무,문화,관광, 쇼핑 · 교외지역으로 업무공간이전

>>>>>> 개발사업의 트렌드 변화

앞에서 살펴본 바와 같이 미래의 사회변화를 예측해 볼 때 여가시간 증가, 삶의질 향상 등에 따른 **관광, 레저 산업**, 고령화 사회에 따른 **실버산업** 등이 호황을 이룰 것으로 예측되며 주택부문에서는 아파트 위주의 주택 공급 체계에서 점차로 동호인이나 취미 또는 기호가 같은 사람들끼리 모여 살 수 있는 고급형의 **타운하우스**에 많은 수요가 창출될 것으로 예측되며, 점차로 주택보급율 증대로 인한 주택수요 감소와 부동산 리츠사업의 활성화로 주택공급 위주의 개발에서 **오피스** 등 다양한 부동산 개발로의 트렌드 변화가 예상된다.



Issue & Topic:
New Items for
Development
Work for Real Estate Market

시대적 변화에 대응되는 개발이슈

■ 관광, 레저산업

- 관광, 레저산업
- 관광, 레저산업 관련법규
- 리조트
- 골프장
- 지역특화발전특구에 대한 규제 특례법

■ 실버산업

- 실버산업의 개요
- 실버산업 관련법규
- 실버타운 유사시설
- 우리나라의 실버산업
- 외국 도시재생의 시사점

■ 타운하우스

- 타운하우스의 정의 및 유래
- 타운하우스의 종류
- 타운하우스의 입지요건
- 관련법규 및 상위관련계획
- 타운하우스의 장단점
- 사업전망
- 개발사례

시대적 변화에 대두되는 개발이슈:

1. 관광·레저산업

1.1. 관광·레저산업 동향

소득의 증대와 함께 주5일 근무제 실시 등으로 개인의 여가시간의 확대됨에 따라 여가활동과 취미, 관광에 대한 관심이 증대

정보기술의 발달과 인터넷 확산은 시간과 장소에 상관없이 관광정보 및 서비스의 제공과 취득이 용이

이러한 사회의 변화는 기존의 단순 소비적인 대중관광의 형태에서 체험중심의 가족형 레저/관광의 형태로 변화

[거점개발] [집중개발] [하드웨어중심개발] 등의 양적 개발에서 관광 상품의 다양화·다변화 등의 [질적 개발 방향]으로 전환 경향

1.2. 관광·레저산업 개요

관광지의 종류

구분

정의

관광지 자연적 또는 문화적 관광자원을 갖추고 관광객을 위한 기본적인 편의시설을 설치하는 지역

관광단지 관광객의 다양한 관광 및 휴양을 위하여 각종 관광시설을 종합적으로 개발하는 관광 거점 지역

관광특구 외국인 관광객의 유치 촉진 등을 위하여 관광 활동과 관련된 관계 법령의 적용이 배제되거나 완화되고 관광 활동과 관련된 서비스·안내 체계 및 홍보 등 관광여건을 집중적으로 조성할 필요가 있는 지역

관광사업의 종류

관광사업: 관광객을 위하여 운송·숙박·음식·운동·오락·휴양 또는 용역을 제공하거나 그 밖에 관광에 부속 시설을 갖추어 이를 이용하게 하는 사업

종류

정의

여행업 여행자에게 여행을 위한 각종 편의를 제공하는 업

**관광숙박업
호텔업**

관광객에게 숙박 및 그에 부속하는 시설을 제공하는 업

휴양콘도미니엄업

관광객에게 숙박 및 취사, 부대시설을 회원이나 공유자에게 제공하는 업

관광객 이용시설업

관광객에게 음식·오락·휴양·문화·레저 등의 시설을 이용하게 하는 업

국제회의업	대규모 관광 수요를 유발하는 국제회의를 개최할 수 있는 시설을 설치·운영하거나 국제회의의 계획·준비·진행 등의 업무를 위탁받아 대행하는 업
카지노업	전문 영업장을 갖추고 특정한 기구 등을 이용 이익과 손실을 주는 행위 등을 하는 업
유원시설업	유기시설이나 유기기구를 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업
관광편의시설업	위의 시설외의 관광에 기여하는 사업이나 시설업

1.3. 관광·레저사업 관련법규

관광개발사업 진행시 검토해야 할 법규사항

수도권정비계획법 수도권지역	<p>구분 주요내용</p> <p>자연보전권역안에서의 행위제한(법제9조, 영제13조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 관광조성사업으로서의 시설계획지구의 면적이 3만㎡이상인 것 <p>자연보전권역안에서의 행위제한의 완화(영제14조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 관광지조성사업중 면적이 6만㎡이하인 것으로서 수도권정비위원회 심의를 거친 경우
국토인계획 및 이용에 관한 법률	<p>다른 법률에 의한 토지이용에 관한 구역 등의 지정제한(법제8조, 시행령제5.133조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 다른 법률에 의해 지정되는 구역 등 중 1km²(도시개발구역5km²)이상의 구역 등을 지정,변경하고자 하는 경우 건설교통부장관과 협의, 도시계획위원회 심의 후 건설교통부 장관의 승인을 득해야 함 • 다만, 권한위임규정에 의해 다른 법률에 의하여 지정되는 구역 중 지방자치단체장이 하는 5km²미만의 구역 등의 지정 또는 변경에 대한 승인은 시, 도지사에게 위임 <p>※ 중앙행정기관의 장이 1km²(도시개발구역5km²)이상으로 구역 등을 지정 또는 변경하고자 하는 경우에는 건교부 장관과 협의하여(중앙도시계획위원회 심의대상)동법 제8조및제9조에 모두 해당하는 경우 법제8조의 절차 이행시 제9조 면제</p> <p>다른 법률에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시관리계획의 결정을 의제 하는 내용이 포함되어 있는 경우 도시관리계획 결정 권한 위임규정에 의거 30만㎡이상 5km²미만의 용도지역 등의 변경은 도시계획위원회 심의를 득한 후 도지사의 승인을 얻어야 함</p>
환경정책기본법	<p>사전환경성검토협의(법제25조, 시행령 제7조)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 관계행정기관의 장은 환경기준의 적정성 유지 및 자연환경의 보전을 위하여 행정계획을 수립·확정(지역·지구단지 등의 지정 포함)하거나 개발사업의 허가 등을 하고자 할 경우에는 당해 행정계획 및 개발사업의 확정·허가 등을 하기 전에 환경부장관 또는 지방환경관서의 장과 사전환경성검토협의 이행 • 국토의계획및이용에관한법률 관련규정에 의한 용도지역의 지정(변경), 개발촉진지구(도시지역외의 지역)에 한함)지정에 관한 도시관리계획 • 계획관리지역내 사업계획면적이 1만㎡이상인 개발사업

환경·교통재해등에 관한 영향평가법

환경영향평가 대상사업

구분	대상면적	협인시기
체육시설의 설치	총 사업면적 25만㎡이상	체육시설설치비용에관한법률에 의한 사업계획 승인전
관광단지개발중 관광사업	용지면적 30만㎡이상	관광진흥법에 의한 사업계획승인전
산지전용	산지전용면적 20만㎡이상	산지관리법에 의한 산지전용허가전 국토의계획및이용에관한법률에 의한 제2종지구단위 계획수립전 실시계획 인가전

환경·교통·재해등에 관한 영향평가법

교통영향평가 대상사업

구분	대상면적	협인시기
체육시설의 설치	부지면적 15만㎡이상	체육시설설치비용에 관한법률에 의한 사업계획 승인전
숙박시설	건축연면적 3.3만㎡이상	관광진흥법에 의한 사업계획승인전
노인주거복지시설	건축연면적 6만㎡이상	건축허가전
관람집회/전시시설	건축연면적 1.5만㎡이상	건축허가전
사회복지시설	건축연면적 6만㎡ 이상	건축허가전
의료시설	건축연면적 2.5만㎡이상	건축허가전
판매시설	건축연면적 6만㎡이상 (홀인점, 전문점, 백화점, 쇼핑센터) 건축연면적 1.1만㎡이상(시장, 대규모 점포)	건축허가전

재해영향평가 대상사업

구분	대상면적	협인시기
체육시설의 설치	총 용지면적 30만㎡이상	건축허가전
관광사업	총 용지면적 30만㎡이상	건축허가전

농지법 농지의 전용허가협약(법 제36조, 시행령 제72조)

농지를 전용하고자 하는 자는 농지관리위원회의 확인을 거쳐 농림부 장관의 허가를 받거나 사전협의를 이행하여야 함
 농림부장관 허가(협의) : 농업진흥지역안 3만㎡이상, 농업진흥지역 밖 10만㎡이상

산지관리법 보전산지에서의 구역 등의 지정 등(법 제18조, 시행령 제752조)

관계 행정기관의 장은 다른 법률규정에 의하여 보전산지를 특정 용도로 이용하기 위하여 지역지구 및 구역 등으로 지정 또는 결정 하고자 하는 때에는 산림청장과 사전에 협의하여야 함

- ▷ 국토의계획및이용에관한법률 규정에 의한 용도지역·지구·구역 결정
- ▷ 관광진흥법 관련규정에 의한 관광지/관광단지 지정

- ※ 20만㎡ 미만의 보전산지에 관한 지역 등의 지정결정은 시도지사 또는 지방산림관리청과 협의
- ※ 협의대상 지역 등의 면적이 500만㎡이상인 경우 중앙산지관리위원회의 심의 이행

산지전용허가(법 제14조, 시행령 제52조)

산지전용을 하고자 하는 자는 그 용도를 정하여 산림청장의 허가를 받거나 협의를 이행하여야 함
산림청장 허가(협의): 보전산지 10만㎡이상, 준보전산지 100만㎡이상

체육시설의 설치·이용에 관한 법률

체육시설업의 구분,종류(법 제10조)

구분	종류
등록체육시설업신고	골프장업, 스키장업, 요트장업, 조정장업, 카누장업, 빙상장업, 자동차경주업, 승마장업, 종합체육시설업
체육시설업	수영장업, 체육도장업, 볼링장업, 테니스장업, 골프장업, 체력단련장업, 에어로빅장업, 당구장업, 썰매장업, 무도학원업, 무도장업

사업계획의 승인(법 제12조)

등록체육시설업을 하고자 하는 자는 체육시설을 설치하기 전에 사업계획서를 작성하여 시도지사의 승인(변경)을 얻어야 함

관광 시설별 관련 법규

구분	주요 관련법규
관광지, 관광단지, 기타관광객 이용시설 민속촌, 애수욕장, 동·식물원, 수족관, 동물자원 수영장, 자동차 아영장	국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 관광기본법, 관광진흥법, 관광진흥개발기금법, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률, 산림법, 산림기본법, 농지법, 사도법, 공중위생법
레포츠 시설 골프장, 스키장, 빙상장, 경륜장, 승마장 운동장, 요트장, 활공장	국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 국민체육진흥법, 관광진흥법, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률, 경륜·경정법, 공유수면관리법, 공유수면매립법
청소년 수련장 아영장	청소년기본법, 산림법, 농지법
관광농원	국토의계획및이용에관한법률, 농어촌발전특별조치법,산림법, 농업협동조합법, 농어촌정비법
자연학습원, 수목원	국토의계획및이용에관한법률, 산림법, 산림기본법
수렵장	관광진흥법, 조수및수렵에 관한 법
유료 낚시터, 체험어장	수산업법, 유료낚시터 및 체험어장의 지정·관리에 관한 규칙
노인 휴양처	국토의계획및이용에관한법률, 사회복지사업법, 노인복지법

1.4. 리조트

리조트의 정의 리조트의 사전적 의미는 “자주가는 곳” 이라는 정도의 의미

광의의 개념으로는 광범위하고 다기능적이고 특히 여가와 휴양의 의미가 포함된 체제 가능한 지역으로 넓게 해석

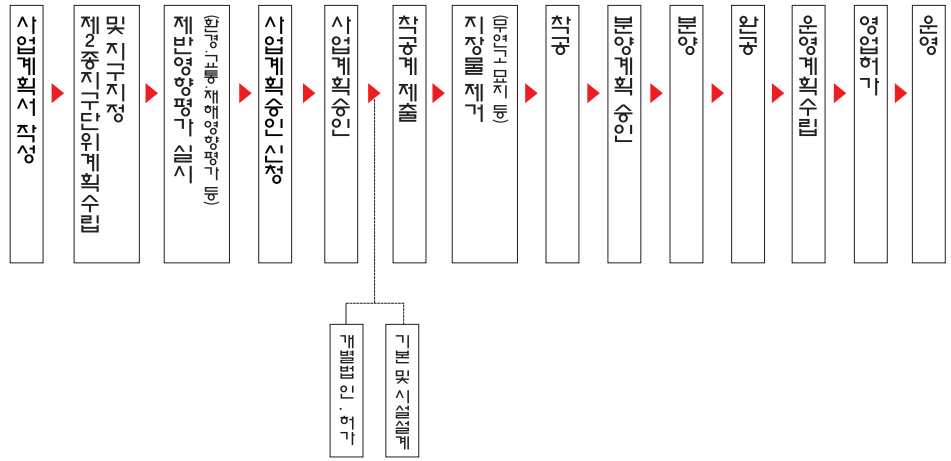
따라서 리조트란 ① 체제성 ② 자연성 ③ 휴양성 ④ 다기능성 ⑤ 광역성 등의 요건을 겸비하되 자주, 여러번 방문하는 곳이라 정의 할 수 있음

구분	대상면적/주요시설
자주 방문하는 곳/ 다기능성	대규모 단지로서 특정시설에 국한되지 않고 다양한 시설이 복합적으로 갖추어진 곳 스포츠, 레저, 위락, 오락, 유희, 숙박, 편의, 근린, 공공, 쇼핑, 문화, 교육 등
체제성	특정장소 1곳에서 1박이상의 기간동안에 여러기능을 동시에 즐기는 형태 숙박시설 및 부대시설
휴양성	사람들이 일상생활에서 벗어나 휴식을 취할 수 있는 조건 온천, 실버 등
광역성	전국적인 영업망을 가질 수 있는 권역
자연성	자연을 배경으로 하거나 자연적인 소재가 많은 곳

리조트의 유형 리조트는 ① 입지를 기준으로 한 분류 ② 도입시설을 기준으로 한 분류 ③ 이용계층을 기준으로 한 분류 등 크게 3가지 유형으로 분류

기준	분류
입지에 의한 분류	지형적 입지기준 : 산악형 / 해양형 / 도서형 / 온천형 등 지역적 입지기준 : 도시형 / 교외형 / 농촌형
도입시설에 의한 분류	스포츠형 : 스키 / 골프 / 수상스포츠 / 종합스포츠 등 요양형 : 온천 / 실버시설 등 교육문화형 : 역사문화형 / 교양문화형 / 위락형 숙박형 : 콘도미니엄 / 가족호텔 등
이용계층에 의한 분류	청소년형 / 가족형 / 노인형 / 동호인형 등

리조트 개발사업 Flow 구분



리조트 개발시 주요 관련법

토지관련 법률: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률/농지법/산림법/지적법/영향평가법수도법/문화재보호법
 건축관련 법률: 건축법/주차장법/도로법/사도법/청소년기본법/산림법/농지법
 사업관련 법률: 관광진흥법/체육시설 설치 이용법/노인복지법/온천법/기타 특별법

우리나라에서의 리조트

도입 및 대중화

1975년 “용평리조트”가 개장하면서 관광, 레저, 스포츠시설에 리조트란 용어를 처음 사용
 1990년 “무주리조트”가 개장하면서 리조트란 용어가 일반 레저시설이나 스포츠시설에 자주 사용 되는게기가 됨

우리나라의 리조트 유형

스키리조트/ 골프리조트/온천리조트/관광지, 관광단지/ 전문휴양업, 종합휴양업

스키리조트

리조트의 유형별 개발방식

입지기준으로는 산악형, 시설기준으로는 스포츠형, 계층기준으로는 동호인형에 해당
 스키리조트는 단순히 스키시설 뿐만 아니라 다양한 시설을 동시에 갖추어야 함 (다기능성 확보 필요)
 단순히 스키장만을 개발하고자 할 때는 “체육시설 설치 이용에 관한 법률”에 근거하고, 이를 리조트화 할 때는 “관광진흥법”에 근거 함
 관광진흥법을 통하여 주기능과 보조기능을 단지화^{complex} 함으로써 스키리조트는 다기능성, 체제성, 휴양성, 광역성, 자연성을 갖춘 리조트가 될 수 있음

주요 도입시설

구분	분류	비고
주시설 main-facility	스키장	단지화 ^{complex}
부대 및 지원시설 sub-facilities	숙박시설, 휴양시설, 위락시설, 유기시설, 문화시설, 편의시설, 판매 및 영업시설, 공공시설, 관람시설, 기타의 스포츠시설 등	

스키장의 입지조건

인문적(인문/사회)

구성요소/주요특징

- 인구** : 대도시가 근접해 있거나 인구의 증가가 예상되는 곳
- 산업** : 관련산업이 근접하거나 파생이 가능할 수 있는 곳
- 교통** : 접근로가 양호하고 대중교통의 이용이 가능한 곳, 특히 대도시로부터 찾아가지가 양호한 곳
- 지역특성** : 고유한 문화적 특성이 풍부하고 향토자원이 많은 곳
- 관광자원** : 관광자원이 풍부하여 스키장과 연계가 가능한 곳

자연적

- 적설** : 적설기간이 길고(120일) 적설량이 많을수록 유리지형표고차는 400m-800m 정도가 적당하나 국제 경기를 위해서는 800m 이상이 유리(국제올림픽 규격에서 남자활강코스의 경우 700m 이상을 요구)
- 기후** : 사면방향과 직각은 추위를 동반함으로 바람직하지 못하며, 풍속은 20m/sec 이상은 부적합
- 식생/경관** : 산림풍치가 아름답고 자연과 인공조림의 조화가 아름다운 곳
- 경사방향** : 북동향이 최적, 서향은 바람에 의해 추위를 동반

**골프리조트
골프리조트의 입지조건**

입지기준으로는 산악형, 시설기준으로는 스포츠형, 계층기준으로는 동호인형에 해당
 “체육시설 설치이용에 관한 법률” 적용시 골프코스/ 클럽하우스/5층이하의 숙박시설정도만 허용하기 때문에 리조트 구성요건에 미달
 리조트의 요건을 갖추기 위한 다기능성을 충족하기 위해서는 “관광진흥법”에 의한 개발이 필수관광진흥법의 관광단지 또는 관광지 및 종합휴양업 등과 골프장을 공동으로 조성하여 2개의 주기능을 “**단지화complex**”하는 방법으로 개발
 ⇒ 골프장을 주기능으로 리조트를 조성하기 보다는 보조기능 또는 단지의 이원화(리조트+골프장)를 통한 리조트화가 바람직

주요 도입시설

구분	분류	비고
주시설 main-facility	골프장	단지화complex
부대 및 지원시설 sub-facilities	숙박시설, 휴양시설, 위락시설, 유기시설, 문화시설, 편의시설, 판매 및 영업시설, 공공시설, 관람시설, 기타의 스포츠시설 등	

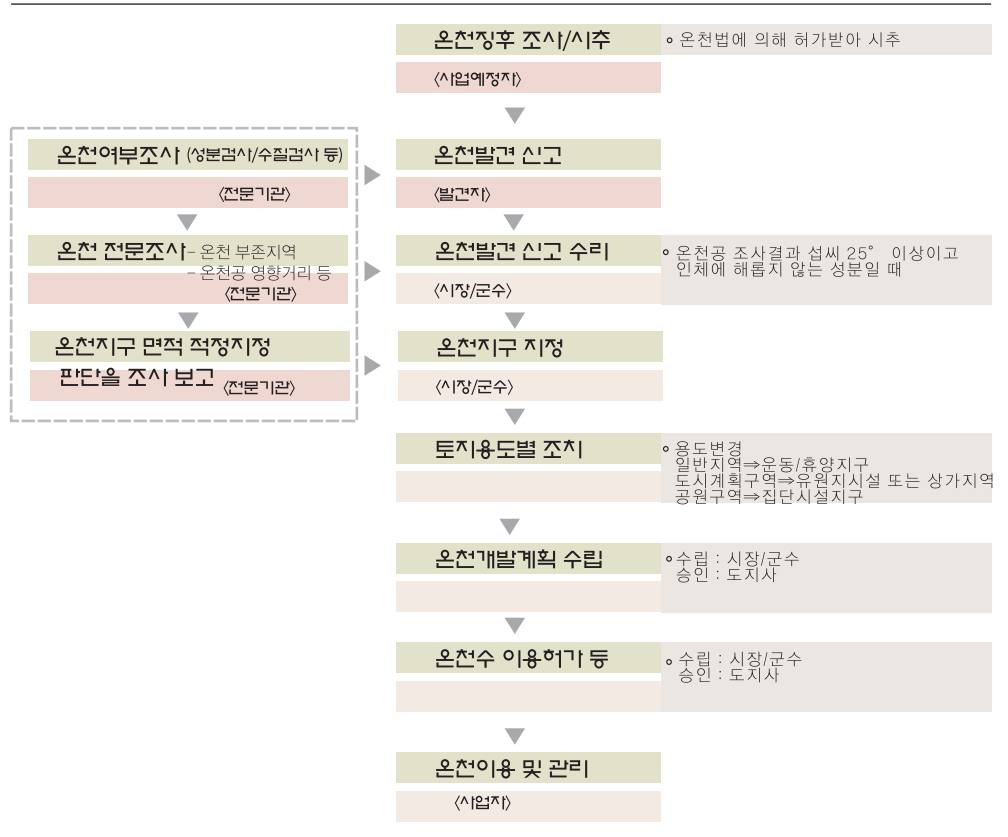
**온천리조트
온천리조트의 입지조건**

온천법에 의해 온천수로 규정된 온천공이 3개이상인 지역에 온천지구를 지정하고, 지정된구역안에서 다양한 시설을 조성함으로써 단지화complex
 ⇒ 지구내에 숙박시설, 유기시설, 위락시설, 상업시설, 레저시설 등을 설치함으로써 단지화complex
 다른 리조트와는 달리 주기능인 온천시설을 분양하지 못하는 단점이 있으며, 따라서, 온천리조트는 절대적인 자연조건과 경제적 타당성이 과제 임

주요 도입시설

구분	분류	비고
주시설 main-facility	온천시설	단지화complex
부대 및 지원시설 sub-facilities	숙박시설, 유기시설, 위락시설, 상업시설, 레저시설 등	

온천개발 절차



◆ **관광지, 관광단지**

관광지, 관광단지는 “관광진흥법”에 의하여 개발 가능하며, 시설적인 측면에서 “다기능성을 갖춘 단지화 complex”라는 개념에서 리조트 범주에 속함

용어의 정의
관광지: 자연적 혹은 문화적 관광자원을 갖추고 관광객을 위한 기본적인 편의시설을 설치하는 지역으로서 관광진흥법에 의해 지정된 곳
관광단지: 관광산업의 진흥을 촉진하고 관광객의 다양한 관광 및 휴양을 위하여 각종 관광시설을 종합적으로 개발하는 관광거점지역으로서 관광진흥법에 의하여 지정된 곳

관광단지 시설기준 시설종류/구비기준

가. **공공편익시설:** 화장실, 주차장, 전기시설, 통신시설, 상·하수도시설 및 관광안내시설
 - 각 시설이 관광객의 이용에 충분할 것

나. **숙박시설:** 관광호텔(특1등급 및 특2등급 관광호텔에 한함), 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔 및 휴양 콘도미니엄
 - 관광숙박업 등록기준에 부합한 것으로서 3종류 이상일 것

다. 휴양, 놀이, 운동시설: 민속촌, 해수욕장, 수렵장, 동물원, 식물원, 수족관, 온천장, 동굴자원, 수영장, 농어촌 휴양시설, 산림휴양시설, 박물관, 미술관, 활공장, 자동차야영장, 관광유람선 및 종합 유원 시설업
 - 관광객이용시설업의 등록기준 또는 유원시설업의 설비기준에 부합되는 것으로 2종류 이상일 것

골프장, 스키장, 요트장, 조정장, 카누장, 빙상장, 자동차경주장, 승마장, 종합체육시설, 경마장, 경륜장 및 경정장
 - 체육시설의 설치이용에 관한 법률 제10조의 규정에 의한 등록체육시설업의 등록기준, 한국마사회법 시행령 제5조의 규정에 의한 시설, 설비기준 또는 경륜·경정법 시행령 제5조의 규정에 의한 시설·설비기준에 부합되는 것으로서 1종류 이상일 것

라. 접객시설: 관광공연장업, 외국인전용 관광기념품 판매점, 관광유희음식점, 외국인전용유희음식점, 관광식당업
 - 관광객이용시설업의 등록기준 또는 관광편의시설업의 지정기준에 적합한 시설로서 관광객의 이용에 충분할 것

마. 중 면 적: -1,000,000㎡ 이상일 것

※ 상기의 시설기준을 모두 충족할 경우에만 관광단지 지정 가능
 상기의 시설기준중 가)항의 공공편익시설은 갖추었으나 “나”항 내지 “마”항의 요건을 갖추지 못한 경우 관광지로 지정

◆ **전문휴양업, 종합휴양업**

전문휴양업, 종합휴양업은 관광진흥법에 의한 관광사업의 일환
 관광사업은 체육시설, 레저시설, 관광시설 등을 기반으로 관광객들에게 관광의 편의를 제공해 주는 사업
 우리나라의 일반적인 개발방식<리조트기능 구성방식>

- 1) 체육시설, 휴양시설 및 기타시설 등을 주기능으로 하여 해당 개별법에 의한 기준에 준하는 시설허가 등을 선행
- 2) 부기능으로 관광시설 등을 추가로 설치하여 집단화(complex)
- 3) 사업방법으로 종합휴양업이나 전문휴양업 등으로 등록함으로써 관광사업화

용어의 정의 **전문휴양업:** 관광객의 휴양이나 여가선용을 위하여 숙박업시설이나 휴게음식점 영업, 일반음식점 영업의 신고에 필요한 시설을 갖추고 관광진흥법 시행령 제2호 제3항 가호 중 1종류의 시설을 갖추고 이를 관광객에게 이용하게 하나는 업을 말함

종합휴양업: 제1종 종합휴양업과 제2종 종합휴양업으로 구분
 [제1종 종합휴양업]
 - 전문종합휴양업시설 또는 종합유원시설업시설 중에 해당하는 시설을 2종 이상 갖추고 그 등록기준에 적합하여야 함

[제2종 종합휴양업]

- 단일부지로 500,000㎡이상이어야 하며, 2종류 이상의 전문휴양업 또는 2종류 이상의 종합유원시설업 시설을 갖추어야 함
- ※ 숙박시설의 경우는 관광숙박시설 이어야 함

전문휴양업, 종합휴양업의 시설기준

내용/기준

전문휴양업: 민속촌, 등록체육시설업(스키장, 골프장, 보트장 등 9개 업종), 해수욕장, 수렵장, 동물원, 식물원, 수족관, 산림휴양시설, 온천장, 동굴자원, 수영장, 농어촌휴양시설, 요트장, 활공장, 박물관, 미술관

- 각 개별법에 의한 개별시설

-기준 참조

종합휴양업: 제1종 - ① 전문휴양업시설 또는 종합유원시설업시설 중에 해당하는 시설을 2종 이상 갖추고 그 등록기준에 적합할 것

제2종- ① 면적 : 단일부지로 500,000㎡이상일 것

② 숙박시설은 관광숙박시설일 것

③ 2종류 이상의 전문휴양업 또는 2종류 이상 종합유원시설업 시설을 갖춘 것

[골프장]

**개요 및 현황
개요**

골프는 스코틀랜드에서 창시되었다고 하며 장소와 시기에 대하여 구체적인 자료는 명확치 않지만 15C 중엽부터 널리 퍼져 성행됨

일반 스포츠와는 다르게 의학 철학역학기상학심리학 등을 모두 혼합하여 이루어지는 운동으로 18Hole을 차례로 점령해 나가는 남녀노소 누구나 할 수 있는 스포츠

현황

2004년 현재, 회원제 골프장의 시장규모는 1조 7,121억 원으로 전년보다 14.0% 증가했고, 전체 골프장 매출액에서 차지하는 비중은 87.2%를 차지함

골프장 이용객수는 국내경기 침체에도 불구하고 전년도에 비해 7.9% 늘어난 1,635만명에 달했고 2000년 보다는 36.5% 증가함

골프장의 유형

골프장의종류

프라이빗 클럽: 회원이 회원을 위하여 클럽을 설립하고 회원과 그 동반 손님으로 운영하는 골프장

멤버십클럽: 회원이 회원을 위하여 클럽을 설립하고 회원 및 비회원들로 운영하는 골프장(우리의 경우는 골 프장 가입시 일정액을 지불하고 회원에 가입하는 예약금제 형식으로 운영)

세미퍼블릭 클럽: 기업이 회원이 낸 자금으로 코스를 건설하고 회원과 방문객의 수입으로 운영

퍼블릭 클럽 기업: 이 자기 자본으로 코스를 건설하고 방문객의 수입으로 경영하는 골프장

클럽호칭

컨트리클럽: 클럽에서의 모든 생활이 이루어질 수 있도록 골프코스, 테니스, 수영장 등이 있고 파티, 기타 사 교성이 강한 클럽으로 회원중심의 폐쇄적 경향의 클럽

골프클럽: 스포츠로서의 골프코스가 중심이고 부대시설이 다소 있을 수도 있으나 스포츠 클럽적인 성격이 강한 클럽으로 회원제이긴 하나 그다지 폐쇄적은 아님 (일본에서는 세미퍼블릭의 레귤러 골프 클럽도 있음)

시시점 및 전망 3~4년 정도 이후에는 골프인구의 증가에도 불구하고 골프장 수가 급증으로 수요자 중심의 시장으로 바뀔 전망
 골프장의 전원주택 개념인 “골프빌리지” 를 도입함으로써 골프와 숙박의 기능을 복합한 신개념의 빌라콘 도로 개발되어 골프장의 이미지 제고와 방문객 증가 등에 영향을 미침

> **관련법 검토**

근거법 체육시설의 설치 이용에 관한 법률

골프장업의 개념 골프장업은 불특정 자연인 또는 법인이 영리를 목적으로 설치하여 경영하는 등록체육시설업으로 시도지사로부터 「사업계획」 승인을 받아 그 시설을 설치하고 준공 후 다시 시도지사에게 등록을 필한 후 영업을 해야 하는 체육시설업임

골프장 종류 **회원제골프장:** 회원을 모집할 수 있으며, 회원 위주로 운영하는 골프장
 - “회원의의미 : 시설설치에 투자된 비용을 부담하고 그 시설을 우선적으로 이용하기로 골프장사업자와 약정한 자
 규모 : 18홀 이상이어야 하고, 총코스 길이는 18홀 기준으로 6,000m 이상(1홀당 평균길이는 333m)
대중 골프장: 회원을 모집할 수 없으며, 불특정인을 상대로 운영하는 골프장
 종류 및 규모
 - 정규대중골프장 : 18홀 이상, 총코스 길이는 18홀 기준으로 6,000m
 - 일반대중골프장 : 9홀 ~ 18홀 미만, 총코스 길이는 9홀 기준으로 3,000m
 - 간이골프장 : 3홀 ~ 9홀 미만, 6홀 기준으로 2,000m
 - 총 코스 길이는 지형에 따라 총길이의 25%를 증감할 수 있음

시설설치 기준

부지면적 제한

구분/부지면적제한내용

6홀미만: 6만㎡ + (3홀을 초과하는 1홀마다 1만3천㎡ 면적추가 가능)
 6홀 ~ 9홀미만: 34만㎡ + (6홀을 초과하는 1홀마다 1만5천㎡ 면적추가 가능)
 9홀 ~ 18홀미만: 50만㎡ + (9홀을 초과하는 1홀마다 2만㎡ 면적추가 가능)
 18홀이상: 108만㎡ + (18홀을 초과하는 9홀마다 46만8천㎡ 면적추가 가능)

※ 제한사유 : 골프장 설치·운영상 불필요한 토지소유 억제, 부동산 투기방지, 국토의 효율적 이용 등

공중위생법시행령 제3조제1호의 규정에 의한 숙박시설업 설치제한

다만 다음에 해당하는 경우 허용(시행령 제9조)
 - 특별대책지역, 자연보전권역, 자연공원이 아닌 지역
 - 광역상수원보호구역에서 상류방향 윗거리 40km이내, 일반상수원 보호구역으로부터 상류방향 20km 이내, 취수장으로부터 상류방향 30km이거나 하류방향 1km이내가 아닌 지역
 - 수질기준 1등급 고시하천 상류방향 20km이내가 아닌 지역
 - 환경영향평가지 녹지로 보전키로 협의한 지역이 아닐 것
 - 골프장 규모가 18홀이상 일 것
 - 방류수 수질기준이 BOD 5mg/l 를 초과하지 아닐 것
 - 숙박시설 : 여관, 호텔, 여인숙, 콘도미니엄 등

클럽하우스 연건축면적 제한 (시행령 제9조)
 9홀미만 : 500㎡ 이내
 9홀 ~ 18홀미만 : 600㎡이내
 18홀 : 3,300㎡이내
 18홀 초과 : 3,300㎡ + (18홀을 초과하는 9홀마다 600㎡ 추가) 이내
 ※ 클럽하우스 개념 : 골프장 부지안의 건축물로서 화장실, 탈의실, 샤워실, 식당, 매점, 휴게실, 사무실, 복도, 계단 등 이용자의 편의제공 또는 골프장의 관라운영의 용도에 사용되는 건축물을 말함.

사업계획승인 신청서 구비서류
 법인등기부 등본
 총용지면적 및 토지이용계획
 토지명세서
 부동산 등기부등본 (타인 소유인 경우에는 부동산등기부등본과 그 부동산의 임대계약서 등 사용권을 증명할 수 있는 서류)
 사업예정지역의 위치도(축척 2만5천분의 1이상이어야 한다)
 사업예정지역의 현황도(축척 3천분의 1이상으로서 등고선이 표시되어야 한다)
 시설배치계획도(지적도면상에 표시하여야 한다)
 건축물의 총별 면적 및 시설내용
 공사계획 및 소요자금의 조달 방법
 주요설비기가기구 등 설치계획
 운영계획서(체육지도자 배치보험가입 등)
 법 제31조제1항의 규정에 의하여 다른 법률에 의한 허가해제 등을 받은 것으로 보는 내용이 포함되는 경우에는 법 제31조제2항의 규정에 의한 협의에 필요한 서류

사업계획승인 제한
대중골프장의 회원제골프장 변경제한
 공사중 또는 운영중인 대중골프장 시설의 일부 또는 전부를 회원제골프장 시설로 전환하는 경우

자연환경보전을 위한 입지제한
 일반상수원의 경우에는 상류 유하거리10km / 광역상수원의 경우에는 유하거리 상류 20km이내에 골프장 설치가 금지됨
 상수원지역으로 고시되지 않은 지역에서는 “취수장” 으로부터 유하거리 상류 15km / 하류 1km이내에 골프장 입지 금지
 시도 총 임야면적기준 골프장면적이 5%(시군구 기준 3%)를 초과하는 경우

25만㎡이상의 골프장은 환경영향평가 협의
18홀이상 골프장은 재해영향평가 협의
 환경·교통·재해등에관한영향평가법
 ※ 제한사유 : 국토의 효율적 이용, 지역간 균형발전, 재해방지, 자연환경보존및체육시설업의 건전한 육성 등 공공복리를 위하여 사업계획 승인을 제한

회원모집
 법률 제19조
구분/관련내용
회원모집 시기: 공정이 30% 이상 진행된 이후부터 모집 가능
회원모집방법 및 모집절차: 회원은 공개모집하여야 하고, 회원자격을 제한하고자 할 때에는 미리 약관에 명 시하여야 함

- 회원모집 승인완:** 회원모집약관에 회원모집예정 총인원수를 명시하고, 그 인원수 범위내에서 회원모집
- 회원모집계획서 제출:** 회원모집시에는 모집개시일 30일전까지 회원모집계획서를 사도지사에게 제출·회원모집이 완료된 때에는 모집결과를 보고
- 회원자격의 양도양수:** 회원자격의 양도·양수는 가능하며, 양도·양수에 따른 명의개서료는 실비를 기준으로 한 금액이어야 한다.
- 입회금액의 반환:** 사업자와 회원간에 약정한 바에 의함.
약정기간 도래시 회원이 요구하면 입회금액을 반환
- 회원증 확인·교부:** 회원제골프장 사업자는 사단법인 한국골프장사업협회의 확인을 받아 각 회원에게 회원 증을 교부함.
- 회원대표기구:** 회원의 요구가 있는 경우, 10인 이상으로 운영위원회를 구성, 회원의 권익과 관련되는 사항은 운영위원회와 미리 협의하여야 함.

골프장 인허가 Flow



지역특화발전특구에 대한 규제 특례법

특례법 개요

구분/주요내용

근거법률: 지역특화발전특구에 대한 규제 특례법 (제정` 04.3.22, 시행` 04.9.22)

주요목적: 규제개혁을 통한 지역경제 활성화

규제완화방식: 지자체가 특구내 적용될 규제특례를 선택주요

규제특례: 도로통행제한, 공립학교 설립 등 일반 규제특례 35개
 농지전용, 용도지역변경 등 토지이용 규제특례 26개
 체육시설업 등록, 영업시간 제한 등 권한이양 규제특례 8개

세제·재정지원: 없음

지정요건: 사업재원확보, 투자유치 가능성, 지역특성과의 적합성, 지역경제 파급효과 (특구위원회에서 심의)

지정현황: ` 07.1월말 현재 72개 특구지정

지정권자: 재정경제부장관

주요내용

특구계획포함사항(법제7조)

구분/주요내용:

- 특구의 명칭 위치 면적 및 대외적 표시방법
- 특구 지정의 필요성
- 특구사업 및 특화사업자
- 특구토지이용계획(제39조제1항·제3항 및 제40조제1항의 규정에 의한 토지이용 에 관한 규제특례의 전부 또는 일부를 적용받고자 하는 경우에 한함)
- 규제특례사항(이법에 규정된 규제특례 중 당해 특구 또는 특화사업자에게 적용될 규제특례를 말함)과 그필요성 및 적용범위
- 재원 조달방법
- 특구 및 인근지역의 부동산가격안정 방안
- 제21조제2항, 제32조제3항, 제36조 제2항, 제43조 제1항 / 제2항 및 제 44조 제1항의 규정에 따라 특구 계획에 포함되어야 하는 사항
- 그 밖에 특구지정에 필요한 사항(대통령이 정하는 사항)

특구토지이용 계획내용(법제39조)

- 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 기반시설 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- 그 밖의 특화사업의 수행을 위한 토지이용관련과 관련된 계획

특구위원회의 심의의결시 고려사항 (법제10조)

- 특화사업과의 지역의 특성 및 여건과의 적합성
- 신청 지방 자치단체가 신청하는 규제특례와 특화사업과의 연관성
- 특화사업의 실행을 뒷받침 할 수 있는 재원 등 확보
- 특화사업에 대한 내국인 및 외국인 투자 유치 가능성
- 국민경제와 지역경제의 활성화에 미치는 효과
- 국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시기본계획에 부합하는 정도
- 지역주민,기업 등의 특구 및 특화사업에 대한 의견/
- 그 밖에 특구지정시 고려해야 할 사항으로서 대통령이 정하는 사항

도시관리계획결정등 의제(법 제39조)

- 국토의계획및이용에관한법률 제30조의 규정에 의한 도시관리계획 결정 (법 제38조제1호·제2호 및 제4호에 해당하는 계획에 관한 결정에 한함)
- 국토의계획및이용에관한법률 제40조의 규정에 의한 수산자원보호구역의 지정 및 변경
- **관광진흥법 제50조의 규정에 의한 관광지 및 관광단지의 지정**
- 산업직접 활성화 및 공장설립에 관한 법률 제23조의 규정에 의한 유치지역의 지정
- ※ 특구의 전부 또는 일부에 대하여 다음 각 호에 해당하는 내용의 특구토지이용계획이 포함된 특구계획의 승인시
 - 산림법 제57조의 규정에 의한 보안림의 지정해제
 - 농지법 제33조의 규정에 의한 농업진흥지역 또는 용도구역의 변경 또는 해지

허가등 의제(법 제40조)

- 초지법 제23조의 규정에 의한 초지전용 허가
- 산지관리법 제14조의 규정에 의한 산지전용 허가
- 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 제36조제1항·제4항의 규정에 의한 입목벌채 등의 허가·신고 및 동 법 제45조제1항·제2항의 규정에 의한 보안림 안에서의 행위의 허가 신고
- 농지법 제36조의 규정에 의한 농지의 전용허가 또는 협의
- 농어촌정비법 제20조의 규정에 의한 농업기반시설의 목적 외 사용승인
- 하천법 제33조의 규정에 의한 하천의 점용 허가
- 공유수면관리법 제5조의 규정에 의한 공유수면의 점·사용 허가
- 공유수면매립법 제9조의 규정에 의한 공유수면 매립의 면허
- 국토의계획및이용에관한법률 제56조의 규정에 의한 토지분할·형질변경 허가
- 도로법 제34조의 규정에 의한 비관리청의 공사시행허가
- 사도법 제4조의 규정에 의한 사도의 개설허가

지역특화발전특구지정시 특례 행정규제 예외적용

특례규제사항 적용 배제

- 특구법은 일반법에 우선하는 특별법으로서 지위를 인정
- 특구로 지정되면 19개 법률로 35개 규제 중 특구신청시 특례요청한 규제는 적용하지 않을 수 있음
- 지자체가 특구사업을 위해 필요하다고 요청하면 교육, 출입국, 국토이용, 산림·농지, 의료, 위생 등의 다양한 분야에서 현행 규정의 적용 완화 가능
- 시·도지사 승인이 없이 농업기반시설 폐지, 특구사업을 위한 도로 점용허가, 농지전용 허가 등이 가능

규제특례규제사항 선택적 적용

- 규제특례 적용은 법에 규정된 규제특례(총67개)중 자치단체가 특화사업에 맞게 선택적으로 활용
- 경제자유구역 등 다른 구역지정제도는 동일한 구역내 동일한 내용의 지원혜택이 적용된다는 점에서 차이

규제특례 주요내용

관련 법률/규제특례 주요내용

조·중등교육법	제21조	특성화 중,고교 외국인 교원 허용
	제61조	자율학교 지정대상 확대(특목고, 시,군,구 설립공립학교)
	제3조	시,구 공립학교 설립 가능
	제4조	학교의 교사(校舍), 운동장 등 설립기준을 조례로 완화
	제19조	교원의 정원 배치기준을 시행령에 달리 규정하여 완화
지방공무원법	제2조	시, 군, 구설립 공립학교 교원을 지방공무원으로 간주
출입국관리법	제8조	외국인 사증발급 절차 완화제10조외국인 자격 별 체류기간 상한 연장
군사시설보호법	제10조	특구지정시 국방부장관·관할부대장과 협의간주
도로교통법	제 6조	특구지자체장이 교통제한 요청시 지방경찰청장이 즉시 조치
옥외광고물등관리법	제 3조	광고물 종류,모양 등의 기준을 달리 규정 가능
	제 4조	광고물 설치 금지제한을 완화
온천법	제19조	온천개발계획 승인시 행자부장관 의견청취 절차 생략
농어촌정비법	제21조	사도지사 승인 없이 농업기반시설 폐지
	제66조	농어촌관광휴양사업의 규모 및 시설기준 조례로 달리 정함
	제77조	한계농지정비지구내 설치 가능한 시설제한 완화
농업농촌기본법	제16조	특화사업자인 농업회사법인은 농어촌관광휴양사업을 부대사업으로 포함가능
농지법	제9조	농지의 위탁 경영제한을 완화
	제22조	농지의 임대·사용대 제안 완화
	제34조	농업진흥구역·보호구역내 토지이용제한 완화
	제38조	농지의 타용도 일시 사용시 용도제한 완화
	제39조	특화사업에 필요한 경우 농지전용 허가 가능
	제9조	특구지자체장이 임대설치 가능(동의 필요)
산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 국유림의 경영 및 관리에 관한 법률	제21조	산림청장은 특화사업에 필요시 국유림 대부·사용 허가 가능
	제22조	시설물 기부·철거 또는 원상회복을 조건으로 영구시설물 설치가능
산지관리법	제20조	산림청장은 필요시 불요존국유림의 매각·교환 가능
	제18조	관광휴양시설의 보전산지 편입비율 완화 및 스키장내 국유림 편입비율 완화
농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률	제17조	특구지자체장이 사도지사 허가 없이 지방 도매시장 개설 가능
약사법	제37조	한약도매상가단지내 공동으로 관리 약사·한약사 등 배치
의료법	제42조	의료법인의 부대사업 범위 확대
주세법	제6조	특구의 농·임업인, 생산단체의 관할 세무서장의 제조면허 취득 가능
박물관 및 미술관 진흥법	제16조	4개 이하의 다른 박물관 또는 미술관 공동으로 학예사 배치 가능
농산물품질관리법	제8조	특화사업과 관련된 농산물 및 가공품에 대한 우선 심사
중자산업법	제137조	중자업 영위를 위한 시설기준 완화
		19개 이하의 다른 중자업자와 공동으로 배치 가능
산업직접활성화 및 공장 설립에 관한 법률	제28조의3	아파트형 공장의 분양가격 또는 임대료에 대한 하한가 폐지 가능
정시등에 관한 법률	제23조	분묘의 연구자 통보기간을 단축하고, 조례로 공고사항을 달리 정하여 완화
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제77조	용적률·건폐율 최대한도 완화
	제78조	(용도지역 변경 등 도시관리계획의 결정이 있을 경우 제외)

도로법	제40조	도로점용 허가 신청시 관리청은 지체 없이 허용
도시공원및 녹지 등에관한법률	제19조	공원시설에 적용되는 건폐율 완화
	제24조	도시공원 점용허가 대상기준을 조례로 완화
	제27조	도시자연공원구역내 행위 허가 기준을 조례로 완화
	제38조	녹지 점용허가 대상기준을 조례로 완화
산업입지및개발에 관한법률	제8조의2	면적 및 미분양률 제한 없이 산업단지 지정허용
특검규제 및 공장거래 에관한법률	제19조	공동연구·기술개발 등에 대한 공동행위 허용
국·공유재산등의특례 (국유재산법, 지방재정법, 폐교재산의활용 촉진에 위한특례법)		국·공유재산 및 폐교재산을 수의계약에 의하여 사용·수익허가대부매각 가능
특 허 법	제61조	특화사업과 관련된 특허출원에 대한 우선 심사
기업활동규제완화에 관한특별조치법	제37조	공동임명이 가능한 범위 내에서 동일 산업단지내 대기
	제38조	환경기술인 또는 수질환경기술인 임명 가능
건축 법	제15조	가설건축물 중 야외전시 및 촬영시설은 신고대상으로 간주
주택 법	제38조	주택의 공급기준을 조례로 완화 가능
공익사업을위한토지 등의취득및보상에관 한법률	제3조	특화사업자는 토자물건 및 권리를 수용 또는 사용가능(국·공유지를 제외한 면 적의 2/3이상 소유하고, 토지소유자 2/3이상에 해당하는 자의 동의 필요)

토지이용절차 완화 토지이용에 대한 윈스톨 행정서비스

개별적으로 다수 행정기관과 토지이용 인·허가 절차를 받아야 하는 것을 대폭 간소화

인·허가인제처리

지자체가 사군·구 도시계획위원회 심의를 거쳐 특구토지이용계획 수립하여 특구계획에 포함신청

- 용도지역·지구, 기반시설, 수자원보호구역, 지구단위계획구역 등의 지정 또는 변경에 관한 계획 포함

관계부처의 협의를 거쳐 특구로 지정되면 다수부처와 관련된 인·허가를 일괄하여 의제처리

- 도시계획시설의 결정, 초차·산자농지의 전용허가 등 13개 법률 26개 절차 사항

※ 개별법의 적용을 배제하는 것이 아니므로 토지이용계획이 소관법령이 정한 기준에 적합해야만 함
(해당 법률이 정하는 서류를 제출해야만 가능)

토지이용절차 완화내용 관련 법률/토지이용절차완화내용

국토의계획및 이용에 관한 법률	제30조	도시관리계획의 결정(용도지역·용도지구 지정·변경, 기반시설 설치·정비 또는 개량, 지구단위계획구역 지정·변경 및 지구단위계획)
	제40조	수자원보호구역의 지형 변경
	제56조	변경토지의 분할·형질변경허가
	제50조	관광지 및 관광단지의 지정·관광지
	제52조	관광단지 조성계획의 승인 및 관광단지 개발자는 특화사업자로 인정

산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률	제23조	유치지역의 지정
도시개발법	제3조	도시개발구역의 지정
유통단지개발촉진법	제5조	유통단지의 지정
산업입지및개발에 관한법률	제6조 내지 제8조	산업단지의 지정
	제19조	농공단지개발 실시계획의 승인
산림자원조성 및 관리에관한 법률	제46조	보안림의 지정해제
	제45조	보안림 안에서의 행위 허가신고
	제36조	입목벌채 등의 허가 신고
농지법	제33조	농업진흥구역 또는 용도구역 변경해제
	제36조	농지의 전용허가 또는 협의
조지법	제3조	초지의 전용허가
산지관리법	제14조 내지 제15조	산지전용허가 및 산지전용신고
농어촌정비법	제20조	농업기반시설의 목적 외 사용승인
	제67조	농어촌관광휴양단지 사업계획 승인
하천법	제33조	하천의 점용허가
공유수면관리법	제5조	공유수면의 점/사용허가
	제9조	공수면매립의 면허
도로법	제34조	비관리청의 공사시행허가
사도법	제4조	사도의 개설허가

행정권한의 이양 지역실정에 맞추어 신속한 사업 추진이 가능하도록 행정권한을 지자체장에게 이양 할 수 있도록 함
 체육시설, 축산물 가공, 식품위생, 자동차 운행 등 4개 법률 8개 규제에 대하여 특구 지자체장에게 인/허가 권한을 주거나 규제내용을 정할 수 있도록 위임

관 련 법 률/행정권한이양 주요내용

체육시설의설치 이용에관한법률	제12조	특구지자체장이 등록체육시설업 사업계획 승인
	제21조	특구지자체장이 등록체육시설업 등록
	제28조	특구지자체장이 골프장 시설 농약잔류량 검사 수행
축산물 가공처리법	제7조	특구내 농림부장관이 정하는 가축을 도축하여 조리/판매하는 것을 허용
	제22조	집유업/유가공업 영업허가권을 시/도지사에서 특구지자체장에게 위임
식품위생법	제10조	특구지자체장이 식품표준기준을 달리 정함
	제30조	특구지자체장이 영업시간을 달리 제한
자동차관리법	제25조	특구지자체장이 자동차 운행을 제한

지역특화발전특구 지정 절차



관광사업 시행을 위한 개발법과 특례법 비교

구분	개발법에 의한 사업시행	특구절차에 의한 사업시행	비고
주진 형태	<ul style="list-style-type: none"> · 도시관리 기본계획(용도지역) 결정(변경) · 도시계획시설결정 (스키장, 골프장, 도로) · 제2종지구단위계획구역 및 계획 수립 (관광휴양형 / 특정) 	<ul style="list-style-type: none"> · 특구 지정 	
근거 법률	<ul style="list-style-type: none"> · 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 	<ul style="list-style-type: none"> · 지역특화발전특구에대한규제특례법 	
지역별 절차	<ul style="list-style-type: none"> · 도시계획시설의 결정 / 구조 및 설치기준에 관한 규칙 제100조 - 시설입지를 위한 용도지역 변경 (관리지역, 농림지역->계획관리지역)절차 선행 필요 · 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제9조 - 관리지역 미세분에 따른 제2종 지구단위계획 추진 불가능 	<ul style="list-style-type: none"> · 법 제38조/법제39조/영제18조 - 도시관리계획 (용도지역, 일반시설, 지구단위 계획구역 및 지구단위계획) 결정에 대한 의제 	전체시설 용지
보전 산지 관련	<ul style="list-style-type: none"> · 산지관리법 시행령 제20조 - 보전산지 편입비율 (50%) 제한 	<ul style="list-style-type: none"> · 법 제27조의2/ 영제12조의2 - 관광휴양시설(호텔, 골프장, 스키장 등)에 대한 보전산지 편입비율 상한의 150% 범위내 완화 	골프장 부지
국유 재산	<ul style="list-style-type: none"> · 국유재산법 제33조 - 국유재산의 처분을 위한 경쟁 입찰 공고 	<ul style="list-style-type: none"> · 법 제36조의2 - 국/공유재산을 수의계약에 의하여 사용/매각 가능 	스키장 부지
기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> · 5개 사업에 대한 개별행정절차이행 (용도지역변경발도) · 개별적 절차진행에 따라 행정/재정적 낭비 초래 · 장기간의 절차이행에 따른 사업의 불확실성 대두 	<ul style="list-style-type: none"> · 6개 행정절차의 일괄진행에 따른 행정력 낭비의 최소화 도모 · 재정경제부의 일괄적 협의에 따른 절차의 간소화 및 One-Stop Service 제공 · 사업의 조기추진에 따른 지역경제 활성화에 기여 	

A 리조트 Resort

[리조트: 오션캐슬]

개관일/2001.7.21.

충청남도 태안군 안면읍 중장리

연면적/호텔명:23,986.99m²

발장명:6,534.12m²

규모/호텔명: 지이층/지상11층

발장명: 지이층/지상3층

객실규모: 호텔명 : 200실 발장명 : 48실

세미나-및 인회시설: 대안회장 1개, 중안회장 2개,

소안회장 8개

리조트관련시설: 어쿠아 월드, 해양스포츠,

식음시설, 기타 편의시설

관광자내 안계시설/연계: 안면도 자연휴양림,

국제 골프링크와 및 수목원지구, 방포항 비타리니

지구예정 : 골프장, 테마파크, 엔터테인먼트 지구, 미션월드,

방송만 해수호 지구 등



[리조트: 설악 워터피아]

강릉 속초시 정사동

대지면적/79,697m²

규모/호텔명: 지이층/지상11층

발장명: 지이층/지상3층

리조트관련시설: 물놀이시설, 옥외스파, 비데스파

사우나, 음식점, 편의시설

관광자내 안계시설/연계: 드라마테마파크, 골프장



[골프장: 라오리오베이컨트리클럽]

개관일/1991.

형태/골프클럽

코스/서쪽:6,805야드,18홀

동쪽:6,439야드,18홀

특징/그렉노먼 설계

2007 금호그룹인수

2. 실버산업

2.1. 실버산업의 개요

우리나라의 고령화사회 현황 및 전망

우리나라는 UN이 규정한 노령인구 비율에 따라 7%를 넘어 고령화 사회에 진입

- 2022년에는 14.3%를 기록해 고령사회 진입 예상
- 2030년에는 19.3%에 달해 초고령 사회 진입예상

우리나라 고령화 사회의 특성 : 핵가족화 확산 / 여성노인 증가

- 의식전환으로 60대 이후 중 40% 정도는 자녀와 별거하여 단독가구나 노인전용 주거시설에서 살기를 희망

고령사회 구분기준

고령화사회: 65세 이상의 인구가 전체인구의 7% 이상-> 우리나라 현재

고령 사회: 65세 이상 인구가 전체인구의 14% 이상-> 2022년 진입 예상

초고령사회: 65세 이상 인구가 전체인구의 20% 이상-> 2030년 진입 예상

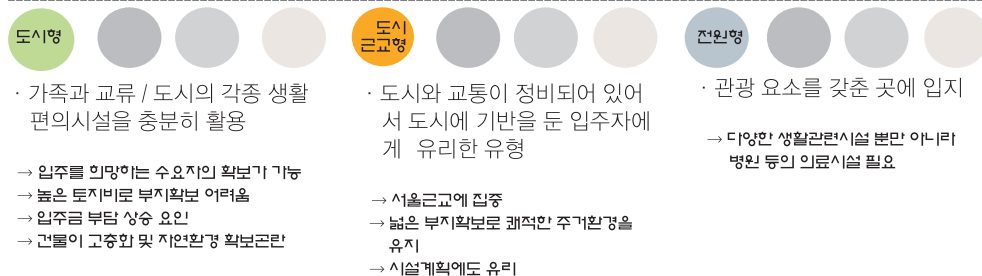
실버산업의 유형 및 역할 (실버타운을 중심으로)

실버타운

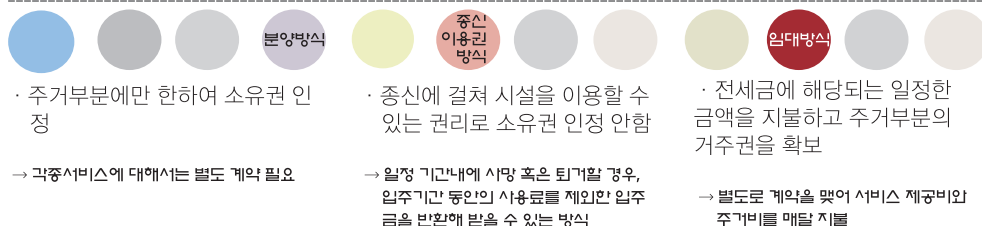
실버타운 = 주거+의료시설+여가시설(오락, 체력단련시설)+각종 서비스시설 등이 제공되는 복합주거단지 임 (일반적으로는 고령자들이 집단적 혹은 독립적으로 거주하는 복합주거단지)

실버타운은 입주금으로 운영되는 유료시설이며, 입주자들도 저소득층이 아닌 중간소득층과 고소득층의 노인을 대상으로 한 복합주거기능인 반면에, 양로원/요양원은 지원에 의존하여 운영되며, 단순한 수용기능만 가지고 있음

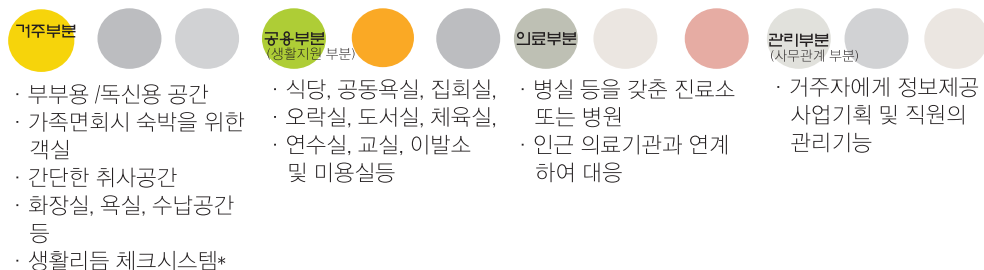
실버타운의 입지유형별특성



실버타운의 입주방식



실버타운의 공간구분 및 제공서비스



* 생활리듬 체크시스템 : 안전사고에 대비하기 위해서 12시간동안 현관출입 혹은 화장실을 사용하지 않았을 경우 자동적으로 관리사무실로 연락되는 시스템

실버타운의 조건

실버타운 입지 선호도

희망입지조건
- 서울에서 1시간 30분정도 걸리는 근교 > 서울지역 > 서울이외 지역

연령별 희망입지조건

서울지역 선호: 65세 이상의 연령층, 자녀동거세대
서울이외의 지역 선호: 64세 이하의 연령층, 자녀세대가 서울시내에 거주

문화와 정보 등과 같은 도시생활에서 오는 여러 가지 혜택과 편리함과 현재의 생활기반을 서울에 두면서 자녀와는 일정한 거리를 두고 생활 하고자하는 노인계층의 새로운 거주형태를 선호하며, 서울이나 서울 근교를 희망.

주택형태와 규모에 대한 선호도

주거형태별: 단독주택 고수형 (단독주택 → 단독주택)
아파트 전환형 (단독주택 → 아 파트)
아파트 고수형 (아 파트 → 아 파트)
아파트 고수형 > 아파트 전환형 > 단독주택 고수형
→ 주택관리나 각종 서비스제공의 용이함 등 아파트 편리함을 중시

주거규모별: 15평-19평(방2개 : 1인용)
20평-24평(방2개 : 2인용)
30평-34평(방3개)

필요부속시설

의료시설 > 슈퍼마켓 > 목욕탕 > 이·미용실 > 도서실 > 실내스포츠
높은 의료서비스에 대한 요구가 우선
제공 서비스는 입지조건에 따라 달라지며, 시설의 규모와 공용면적 등 건축계획상의 조건도 바뀌게 되어 시설계획상의 중요한 조건에 해당

의료서비스 제공형태 동일시설 내에서 제공하는 형태
 제휴병원으로부터 조달해 받는 형태
 제휴병원으로 가서 받는 형태로 분류

- 일본의 경우, 후생성의 규정에 의해 최소 시설의 공용부분에 입주정원의 5%를 수용할 수 있는 요양실을 의무적으로 두어 건강관리 등의 기본적인 서비스를 제공
- 고도의 의료서비스는 일반적으로 지역 내 병원과의 연계계약을 맺어 제공하는 형태

실버타운 수요층의 유형 구분/유형별 특성

종합시설 중시형:
 대체로 의료시설 뿐만 아니라 여러 가지 기능이 구비된 시설을 원하는 유형
 가족형태를 보면 자녀동거세대의 비율이 높고 대졸자와 고졸자의 비율이 높은 편

교통 중시형:
 시설의 기능에 있어서는 의료기능을 중시하면서도 교통의 편의부분을 더욱 중시하는 유형
 가족형태에서는 부부세대의 비율이 높은 편이며, 대졸자가 많음

주거부분 중시형:
 종합시설 중시형」 다음으로 많은 유형
 기본적으로 「종합시설 중시형」 과 유사하지만, 시설의 기능에 있어서는 의료기능 뿐 만 아니라 주거부분의 쾌적함을 보다 중시하는 유형
 가족형태에서는 자녀동거세대의 비율이 높으며, 고졸자가 많은 편

문화시설 중시형:
 레크레이션, 취미활동 등을 위한 문화시설을 중시하는 유형
 가족형태는 자녀동거세대의 비율이 높으며, 희망하는 사람이 적은 유형

2.2. 실버산업 관련법규

관련법 체계 노인복지주택과 관련된 모법인 노인복지법 외에 주택법, 건축법, 사회복지사업법, 장애인 노인 임산부등의 편의증진보장에 관한법, 도시계획의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙 등이 있음

사업승인, 분양, 건설 기준 등에 관해서는 주택법과 건축법 등을 적용

따라서, 노인복지주택에 있어서 노인복지법은 시설설치에 직접적인 기준이 되지 못하고 있음

각 법률의 제적목적은 다음과 같음

구분/내용

노인복지법:

노인의 질환을 사전예방 또는 조기발견하고 질환상태에 따른 적절한 치료/요양으로 심신의 건강을 유지하고, 노후의 생활안정을 위하여 필요한 조치를 강구함으로써 노인의 보건 복지증진에 기여함을 목적으로 함.

주택법:

쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설/공급/관리와 이를 위한 자금의 조달/운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 함

건축법:

건축물의 대지, 구조, 설비의 기준 및 용도에 관하여 규정함으로써 공공복리의 증진을 도모함을 목적으로 함.

사회복지사업법:

사회복지사업에 관한 기본적 사항을 규정하여 사회복지의 필요로 하는 사람의 인간다운 생활을 할 권리를 보장하고 사회복지의 전문성을 높이며, 사회복지사업의 공정/투명/적정을 기하고, 지역사회복지의 체계를 구축함으로써 사회복지의 증진에 이바지함을 목적으로 함.

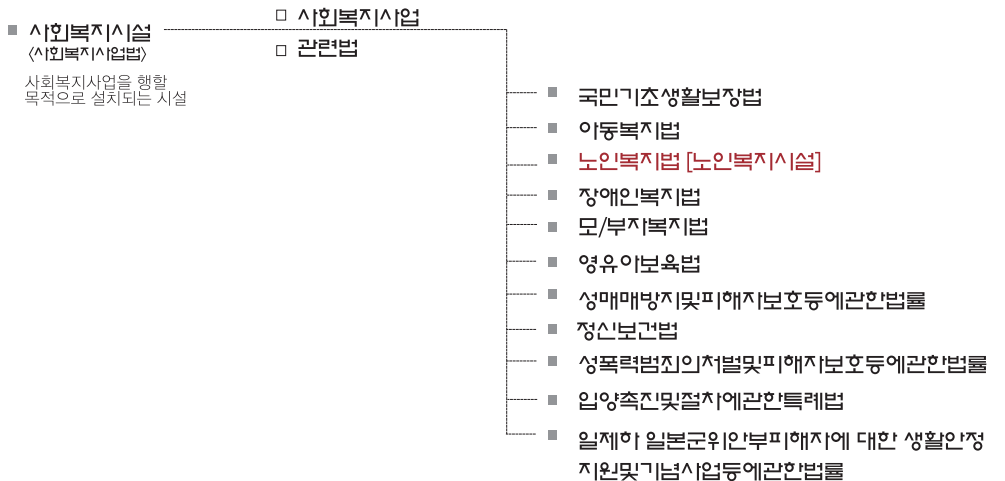
장애인 노인 임산부등의 편의증진 보장에 관한 법률:

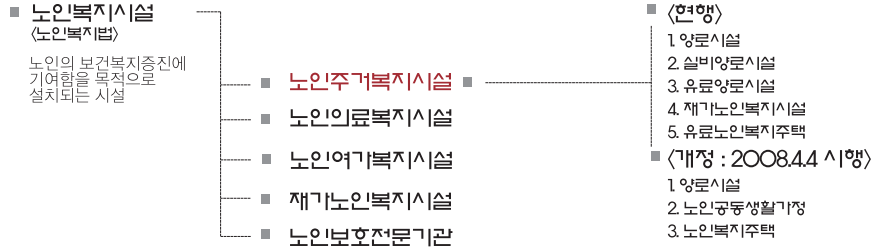
장애인/노인/임산부등이 생활을 영위함에 있어 안전하고 편리하게 시설 및 설비를 이용하고 정보에 접근하도록 보장함으로써 이들의 사회활동참여와 복지증진에 이바지함을 목적으로 함.

도시계획시설의 결정구조 및 설치 기준에 관한 규칙

국토의계획 및 이용에 관한 법률의 규정에 의한 도시계획시설의 결정/구조 및 설치의 기준과 동법시행령 규정에 의한 기반시설의 세분 및 범위에 관한 사항을 규정함을 목적으로 함.

노인복지주택의 법적 위계





용어인 정의

유료노인복지주택 :	노인복지주택
노인에게 유료로 분양 또는 임대 등을 통하여 주거의 편의생활지도상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설	노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의생활지도상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

노인복지주택 설치가능지역

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(제71조 용도지역안에서의 건축제한)과 각 시/군/구 도시계획조례에 의하여 노인복지주택의 설치가능지역을 규정
 노인복지주택은 건축물의 용도상 노유자시설로 분류되어 도시계획상 용도지역에 따른 입지제한이 적어 부지 확보가 용이

구분	국계법 시행령에 의해 건축할 수 있는 건축물	도시계획조례에 의해 건축할 수 있는 건축물	
전용주거 지역	제1종 전용주거	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
	제2종 전용주거	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
일반주거지역	제1종 일반주거	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	-
	제2종 일반주거	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	-
	제3종 일반주거	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	-
준주거지역	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	-
상업지역	중심상업	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
	일반상업	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
	근린상업	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	-
	유통상업	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
공업지역	전용공업	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
	일반공업	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
	준공업	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 다만, 주택법 제16조에 따른 사업계획승인 대상의 노인복지주택은 제외	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 주택법 제16조에 따른 사업계획승인 대상의 노인복지주택
녹지지역	보전녹지	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
	생산녹지	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	-
	자연녹지	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	-
관리지역	보전관리	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
	생산관리	-	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설
	계획관리	건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	-
동림지역	-	-	-
자연환경보전지역	-	-	-

주) 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설의 범위
 1. 아동관련시설
 2. 노인복지시설
 3. 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설

건축법상 용도 노유자시설중 노인복지시설에 해당
 노인복지주택의 건축물의 용도가 노유자시설이라 할지라도 타 사회복지시설과는 달리 설치 / 관리 / 공급시 주택법 관련규정 준용노인복지주택을 노인복지시설로 분류함으로써 도시계획상 용도지역에 따른 입지 제한이 적도록 하여 노인복지주택 활성화 도모

설치/관리/공급/관련 적용 규정 노인복지법에서 규정된 사항 외 주택법의 관련규정 준용주택공급에 관한 규칙
 - 주택법 제3조2항, 제7조, 제8조제1항/5항, 제26조, 제26조의 2 및 제27조제3항 내지 7항의 규정 적용 주택건설기준 등에 관한 규정
 - 노인복지법에 의하여 노인복지주택을 건설하는 경우에는 제28조(관리사무소), 제34조(가스공급시설), 제46조(어린이놀이터), 제47조(상업지역등에서의 어린이놀이터 설치기준 완화), 제52조(유치원), 제53조(주민운동시설) 및 제55조(경로당 등)의 규정을 적용하지 아니한다는 특례조항 규정
 - 노인복지법에 의하여 노인복지주택을 건설하는 경우 세대 당 주차대수가 0.3대(세대전용면적이 60㎡ 이하인 경우에는 0.2대)이상이 되도록 특례조항 규정

 노인복지주택의 건설은 노인복지법시행규칙 별표2의 “시설 및 설비기준” 과 「주택건설기준등에 관한 규정」 을 적용하여 건설

시설의 구조 및 기준 노인복지주택의 시설은 30세대 이상이 입소 할 수 있는 시설을 갖추어야 함

 시설의 구조 및 설비는 일조/채광/환기 등 입소자의 보건위생과 재해방지 등을 충분히 고려

 복도/화장실/거실 등 입소자가 통상 이용하는 설비는 휠체어 등의 이동이 가능한 공간을 확보하여야 하며, 문턱제거, 손잡이시설 부착, 바닥 미끄럼방지 등 노인의 활동에 편리한 구조를 갖추어야 함

 소방기술기준에관한규칙이 정하는 바에 의해 소화용 기구를 비치하고 비상구를 설치해야 함

 스포츠 / 레크레이션 시설 등 적절한 문화체육시설을 설치하도록 하되 지역사회와 유대감 증진을 위해 입소자가 이용하는데 지장을 주지 아니하는 범위안에서 외부에 개방하여 운영

 노인복지주택의 설치시설은 개별거실과 공용공간을 두도록 하고 있으며, 이에 따라 사무실, 의무실, 체력 단련실, 오락실, 식당, 조리실, 비상재해대비시설, 식료품점, 매점, 경비장치를 확보하도록 함

 설치시설에 대한 시설기준은 거실의 경우 수납공간, 면적기준을 특별히 두고 있지 않으며, 채광, 조명, 방습 설비, 자취형 거실의 취사설비, 목욕실, 화장실을 설치하며 각 공용공간에는 그에 시설을 설치하도록 규정

노인복지주택 설치기준 구분/노인복지주택 설치기준
 적용법규: 노인복지법 / 주택법 준용
 설치규모: 30세대 이상전용공간

노인복지주택 설치기준 거실(면적기준 없음)
 거실내 채광/조명/방습설비/자취형거실/취사설비/목욕실/화장실을 갖춘

공용공간: 오락실 (적당한 문화시설과 오락기구 비치)
 체력단련실 (적정한 운동기구)
 의무실 (진료에 필요한 기구)
 경사로 (2층 이상시 경사로 설치. 단, 승강기 설치시 제외)
 경보장치 (거실, 화장실, 욕실, 복도에 설치)
 야간상용등 (복도, 화장실, 기타 필요한 곳)
 계단경사 (계단경사는 완만)
 바닥 (부드럽고 미끄럽지 않은 바닥재)
 지역사회와의 교류를 증진 위해 재가노인복지시설을 병설/운영토록 노력

지자체 입안기준 예시 도시계획시설(노인복지주택) 입안기준 [용인시]

1) 사업계획상 공용부문의 건축연면적은 **전체 연면적의 30%이상 확보**

- ▶ 전체연면적은 지하주차장을 제외한 건축연면적이며, 공용부문의 연면적산정은 주택법을 준용하여 사업승인 되는 사안임을 감안하여 주택법과 부합하도록 주거부문(주거공용면적 포함)연면적의 30%이상
- ▶ 거주 노인들에게 서비스 기능의 부대시설을 확충하고 지역 주민들도 이용할 수 있도록 하여 수익창출 및 주민혜택

- 의료시설 : 클리닉, 재활치료실, 건강관리실 등
- 휴식, 교양시설 : 취미교양실, 사우나, 세미나, 도서관, 영화감상실, 씨름실 등
- 체육시설 : 수영장, 탁구장, 헬스클럽, 에어로빅, 사우나 등
- 위락시설 : 사우나, 이/미용실, 노래방 등
- 편의시설 : 슈퍼, 식당, 비즈니스센터, 대여금고, 은행출장소 등
- 관리시설 : 기계실, 직원휴게실, 화장실 등
- 기타시설 : 현관, 로비, 복도, 계단, 엘리베이터 등

2) 전체 세대수 중 **분양 세대수는 50%이하**이어야 함

3) 운영주체가 **사회복지법인임을 중빙 할 수 있는 근거자료 제출**

4) 노인복지주택의 **10년간 관리, 운영계획서**를 제출받아 객관적으로 타당성 검증(전문가 검토 또는 지문)

허가 및 입주자모집

허가관련 : 주택법에 의한 사업계획승인 대상

모집형태 : 분양 또는 임대

분양계약 대상자 : 60세 이상인자

⇒ 노인복지주택 : 노인(단독취사 등 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세이상의 자)에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의/생활지도/상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설(노인복지법 제32조 제1항 제5호, 동법시행규칙 제14조 제1항 제5호)

⇒ 노인복지주택의 소유권을 획득하는 분양계약대상자와 실제 거주하는 입소대상자 모두 60세 이상의 자이어야 함.

※ 자녀는 노인복지주택의 분양계약 대상자가 될 수 없음

(「노인복지시설 사업안내」 - 2005. 04. 보건복지부 노인복지정책과)

노인복지주택을 건설하고자 하는자는 시/군/구청장에게 사업계획승인을 신청하여 그 승인을 얻어야 함 (노인복지법 제32조 / 주택법 제16조)

노인복지주택 개발 FLOW



2.3. 실버타운 유사시설

parent's house **페어런츠 하우스**

페어런츠 하우스parent's house

아파트 단지 내에 부모 세대가 사는 노인 전용동을 따로 건설한다는 점에서 기존 아파트와 다르며, 자식들과 같은 단지 안에 거주한다는 점에서 일반 실버타운과도 차이가 있음

효행장려 및 지원에 관한 법률

효행장려 및 지원에 관한 법률 제12조 : '국가 또는 지방자치단체는 자녀와 동일한 주거 또는 동일단지 안에 거주하는 부모를 위한 주거시설 공급을 장려해야 함'

- 페어런츠 하우스의 공급과 지원의 근거 명시 (2008년 8월 4일 시행)

미국과 일본 등지에서 도입돼 시행 중인 페어런츠 하우스

아파트 단지 내 여러 동 중 몇 개를 실버 전용동으로 지어 부모와 자식 세대가 같은 단지의 다른 가구에서 거주할 수 있도록 하는 것

전용면적이 적은 실버 전용동을 2~3개 만들고, 자녀가 거주할 집과 실버 전용동의 한 가구를 한데 묶어 분양

페어런츠 하우스의 장점 및 과제

장점:

부모와 자식 세대가 각각 독립된 주거공간을 가지면서도 가까운 거리에서 서로를 돌볼 수 있음
노인 부모 가구가 따로 나가 사는 실버타운과 달리 입주병원과 전용 운동시설 등을 짓지 않아도 됨
관리인을 따로 둘 필요가 없어 실버타운에 비해 입주비와 관리비도 적게 들어감

과제:

페어런츠하우스가 본격 도입되기 위해서는 공급자와 수요자 모두에게 여러 혜택이 주어져야 함
다양한 세제 지원을 하고 수요자에게는 1가구 2주택에 따른 보유세 및 양도세 증가 부담을 줄여주는 방안이 필요

페어런츠 하우스로 지어지는 아파트에는 용적률 혜택을 주는 방법도 검토 필요

입주 자격은 실버타운과 같이 만 60세 이상으로 제한될 듯

관리가 제대로 이루어지지 않을 경우 노인 주거동의 가구만 따로 불법 매매되거나 임대돼 60세 이하의 가구가 거주하게 되는 등 실버타운에서 나타난 부작용이 재연될 가능성도 있음

2가구가 함께 거래되는 만큼 다른 부동산에 비해 유동성이 떨어져 수요자가 예상보다 많지 않을 것이라는 지적도 있음

2.4. 우리나라의 실버산업(실버주거를 중심으로)

노인주거시설 개발 사례 (도심형 실버타운)

주거분야

국내 실버주택 공급현황은 유료양로시설과 노인복지주택이 대부분
부동산 소유욕이 강한 국내 정서상 분양형 실버주택이 적합

- 노인 단독가구의 증가
- 가족의 부양기능 약화 등

유료양로원, 노인휴양시설, 3세대주택 등

등기분야

주택 분양이므로 가격 상승의 이점

역모지기론을 활용

취득세, 등록세, 양도세 등 부동산 관련 세금부과

임대분야

부동산 관련 세금 부과 안됨

분양

평당 1000만~1500만원 수준

등기 분양이든 임대 분양이든 입주자는 별도의 이용료 부과

- 관리비와 식사비를 별도 : 1인당 100만~150만원 / 2인 150만~200만원

입주자격은 60세 이상

- 부부인 경우는 한 사람만 60세를 넘으면 됨

노인 복지를 설치하는 자는 시장·군수·구청장의 확인을 통해 위탁운영 가능

- 아직은 재산이 일정 수준이 되는 여유계층이 이용
- 최근 도심형 실버타운은 '고급시설' 과 '호텔 같은 운영' 부각
- 병원과 연계한 의료서비스를 제공
- 수영장, 헬스장, 찜질방, 놀이방 등 각종 시설 구비

우리나라의 실버산업 동향

최근 노령화 추세에 맞추어 실버타운이 크게 늘어날 것으로 전망

우리나라는 이미 고령화 사회로 접어들고 있음

- 1955~1963년 사이의 베이비붐세대(810만명)가 정년을 맞는 2008~2010년을 전후로 실버타운의 수요 증가 예상

실버타운 현황

구분	노블카운티	클라시온	Sk그레이스힐	서울시니어스타워
위치	경기도 용인시	은평구 녹번동	강서구 등촌동	강서구 등촌동
입주시기	A동 2001.5 B동 2006.5 입주중	2006.2 입주중	2006.11 예정	2008.2 예정
분양평형	36평형	36평형	35평형	35평형
전용면적	18평	17평	16평	25평
분양금액	4억8천만원(1인) 5억6천만원(2인) (임대)	4억2천만원 (임대)	3억7천만원	4억6천만원
전용면적 비율	50%	47%	46%	71%
분양평형대비 평당 분양가	1,333만원(1인) 1,556만원(2인)	1,167만원	1,057만원	1,360만원
전용면적대비 평당 분양가	2,667만원(1인) 3,111만원 (2인)	2,471만원	2,313만원	1,889만원
선납금	없음	7년 6천만원 월 71만원 상각 15년 1억2천만원 월 67만원 상각	1년 716만원 월 60만원 상각 15년 8,850만원 월 49만원 상각	없음
생활비	150만원 (1인) 248만원 (2인) (식사 등 포함)	98만원 (1인) 170만원 (2인) (식사 1인 40만원 포함)	75만원 (1인) 135만원 (2인) (식사 1인 40만원 포함)	61만원 (1인) 69만원 (2인) (건강관리비 1인 75,000원 포함) 식사 1식 5천원 별도

해외의 실버산업

미국:

고령자나 은퇴자를 겨냥한 주거단지인 실버타운은 전역에 약 2만곳 입지
이 가운데 80% 이상은 민간 기업이 운영
7,000여개의 노인 전문병원
16,000여개의 양로원

일본:

45세 이상 인구가 전체 인구의 절반이 넘는 의 실버산업은 ‘고품질, 고급화’ 추세 90년대 이후 고령자
복지를 위한 대책인 ‘골드플랜’ 을 추진
기업은 ‘실버마크 인증제도’ 를 도입해 실버상품의 고급화에 주력
노인 단독가구가 급격히 증가하면서 ‘역(逆) 담보대출’ 이 노후대책의 하나로 자리 잡음

B. 실버타운 Silver town

[실버타운: 노블카운티]

삼성생명 운영
 2001년 05월 개원
 주거: 지상 20층, 지하 4층의 주거동 2개 540세대
 너싱홈: 197베드
 생활문안센터, 스포츠센터, 클리닉
 24시간 의료진 연결
 분양가는 36평기준 4억8천(1인), 5억6천(2인)
 용인시 기흥구



[실버타운: 클래식온]

건물 바로 뒤에 편여평의 공원
 동계금지센서가 설치
 137기구로 22~43평형
 203기구로 28~54평형
 임대보증금: 2억 ~ 5억원
 서울 은평구 녹번동

[실버타운: 서울시니어스타워]

운영주체인 송도평원이 의료서비스 제공
 24시간 의료서비스를 제공
 노인전용극장, 갤러리 운영
 419기구 11~35평
 분양가 2평형기준 2억 7천만원
 서울 강서구 등촌동

[실버타운: SK그레이크스힐]

호텔식 운영과 24시간 의료서비스
 전문호텔운영업체에서 시설 위탁운영
 노인을 배려해 설계
 게스트룸, 어린이 놀이방미션
 지하철 9호선 가양대교역에서 연결통로 설치
 의료법인과 협력해 의사가 24시간 상주
 182기구로 21~49평형
 분양가는 35평 기준으로 3억7123만원
 서울 강서구 등촌동

3. 타운하우스 Town house

3.1. 타운하우스의 개요

타운하우스의 정의 타운하우스 Town house란 **common space**라고 하는 공동정원에 연속저층(低層)으로 건축된 주택이며, 단독주택과 공동주택의 장점을 겸한 것으로 1~2층의 단독주택이 10~100가구씩 모여 정원과 담을 공유하는 단독주택군으로서 개인의 프라이버시를 보호하면서 동시에 방범·방재·설비 등 공동시설의 관리효율성을 높인 주거형태를 말함

타운하우스의 종류 단독주택에 비해 많지는 않지만 듀플렉스, 트리플렉스에서부터 수백 채가 모여 사는 타운하우스 커뮤니티가 있음

타운하우스의 커뮤니티는 어떻게 구성되어 있는가에 따라 좀 더 다양하게 나눌 수 있으며, 집이 놓인 땅을 개별적으로 소유하는 단순한 방식의 듀플렉스나 트리플렉스 그리고 좀 더 큰 커뮤니티에서처럼 땅 뿐만 아니라 수영장, 공원시설과 같은 단지 내의 편의시설까지 공동 소유하는 방식도 있음

- 이런 경우 소유권이 타운하우스 소유자들에게 공동으로 주어져서, 모든 타운하우스 커뮤니티는 **Homeowner's Association**을 가지고 있어서 종종 커뮤니티 내의 주민행정에 중요한 결정권을 행사

- 계층별:** 동호인주택 / 장애인편익주택 / 노인주택 / **Golf Village** / 은퇴자마을
- 위치별:** 도심형 / 교외형 / 호수강변형 / 산지계곡형 / 해안가형
- 형태별:** 단독주택형 / 단독합벽형 / 다세대형 / 연립주택형



3.2. 타운하우스의 입지요건

- 자연경관이 수려하여 이를 적극적으로 활용할 필요가 있는 부지
- 비교적 완만한 경사지로 이루어져 있고 수림이 양호하여 경사지를 활용한 주택건설이 용이한 부지
- 생활편익시설의 이용 및 기반시설의 설치가 용이한 부지
- 소규모의 개별필지로 분할하는 것보다 블록으로 공급하는 것이 필요한 부지

3.3. 관련법규 및 상위관련계획

관련법규 검토

구분	도시지역		도시외지역	
	19세대 미만	19세대 이상	19세대 미만	19세대 이상
사업규모				
근거법	· 건축법	· 주택법	· 건축법	· 주택법
국토의계획및 이용에관한법률	· 영 제 55조 개발 행위허가의 규모 · 영 제 57조 개발 행위에 대한 도시 계획위원회 심의기준			
도시계획제어 방법	· 제1종지구단위계획 수립요건을 검토/후 종변경 또는 개발가용 면적산정		· 제2종지구단위계획 수립요건을 검토 후 종변경 또는 개발 가용 면적산정	
지구단위계획	· 제1종지구단위계획 수립		· 제2종지구단위계획 수립	
개발행위허가	· 국토의계획및이용에관한법률 제55조 개발행위허가규모			
	· 주거/상업/자연녹지/생산녹지:1만㎡미만 · 공업지역 : 3만㎡미만 · 보전녹지지역 : 5천㎡미만		· 관리지역 : 3만㎡미만 · 농림지역 : 3만㎡미만 · 자연환경보전지역 : 5천㎡미만	
도시계획조례	· 각 지자체별 개발행위허가 및 개발가능시설물 검토			
도시공간변화	· 산지관리법 시행규칙 제18조 산지전용허가기준			
산림법	· 농지법 제36조의 규정에 의한 농지전용의 허가 또는 협의 · 동법 제38조의 규정에 의한 농지의 타용도 일시사용의 허가 또는 협의			
농지법	· 토지거래허가 구역 내 관련기준 검토 (소유권 이전 전에 토지사용승낙을 받아 전용허가를 받은 뒤 소유권이전)			
토지거래허가	· 대상지역 : 수도권 정비계획법시행령제13조제3항에 의한 자연보전권역안 · 대상사업 : - [택지개발촉진법]에 의한 택지조성사업 - [주택법]에 의한 주택건설사업 및 대지조성사업 - [산업입지및개발에관한법률]에 의한 산업단지 및 특수지역안에서의 주택지조성사업			
연접개발규제	· 대상지역 : 수도권 정비계획법시행령제13조제3항에 의한 자연보전권역안 · 대상사업 : - [택지개발촉진법]에 의한 택지조성사업 - [주택법]에 의한 주택건설사업 및 대지조성사업 - [산업입지및개발에관한법률]에 의한 산업단지 및 특수지역안에서의 주택지조성사업			
	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 시행령 (개발행위허가) · 수도권정비계획법 시행령 (대규모개발사업) · 산지관리법 시행규칙 (산지전용허가기준) · 건설교통부 고시 제2006-174호 (자연보전권역)			
	· 주거/상업/자연녹지/생산녹지:1만㎡미만 · 공업지역 :3만㎡미만 · 보전녹지: 5천㎡미만		· 관리지역: 3만㎡미만 · 농림지역: 3만㎡미만 · 자연환경보전지역: 5천㎡미만	

환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령

- 건설교통부 택지개발업무지침 개정(공주 제58540-6845호, 07.06.05)

환경친화적 블록형 단독주택용지 조성요령 구분

- 건축형태:** 단독주택 / 단독형집합주택 / 3층 이하 공동주택
- 공급방식:** 각각의 블록단위공급이 원칙
연접한 수개의 블록형 단독주택지 전체를 하나의 단위로 공급가능
- 수용세대수:** 개별필지당 1세대기준
단위블럭당 50세대 미만
10%범위내 수용세대 증감
1주택당 가구수 3내지 5가구 이내
- 건축기준:** 건폐율 50% 이하 / 용적율 100% 이하 / 층고 3층 이하
- 블록면적:** 33,000㎡미만
개별필지 분할시 필지면적 660㎡ 이하
- 필지면적:** 보급형 165㎡~265㎡ / 일반형 265㎡~400㎡ / 전원형 400~660㎡
- 지적분할:** 개별필지별 분할
단독소유(단독주택) 또는 블록형 공동소유(집합형 단독주택/공동주택)

유형별 개발지침 구분

- 보급형:** 3층 이하의 공동주택 건축을 권장하여 단부edge를 형성하고 연속적 가로경관을 조성하며, 공동주택의 경우 동일층이 4호 이내로 연립되도록 하여 시각적인 지루함을 피하도록 함
- 일반형:** 각 필지별로 어느 정도의 대지내 공지 확보가 가능하기 때문에 변화 있는 경관의 형성이 가능하므로 각 블록별로 특색 있는 경관창출을 위하여 블록 출입구에 상징적인 식재나 조형물을 설치하는 것을 권장
- 전원형:** 각 주택단위로 다양성을 부여하되 단독형집합주택 건축을 권장하여 집약적으로 활용할 수 있는 넓은 오픈 스페이스를 확보함으로써 녹음이 풍부한 경관형성이 가능하도록 유도

상위관련계획

제4차 국토종합계획 수정계획 (2000~2020)

- 계획의기조 - 21세기 통합국토의 실현
- 기본목표 - 더불어 잘사는 균형국토
- 추진전략 - 건강하고 쾌적한 국토환경 조성
 - 질서 있는 토지이용 및 관리체계 구축으로 난개발을 방지하고 계획에 입각한 친환경적인 토지 이용을 도모
 - 살기 좋은 주거환경 및 쾌적한 도시환경 구축으로 국민의 삶의 질 제고
 - 주택정책의 기초를 내집마련에서 살기좋은 우리동네정책으로 전환하고, 공동체 단위의 주거 단지 와 공공시설을 확충

저층, 중저밀도의 주택공급 확대

- 신축주택의 공동/단독주택 비율을 2000년 현재 90 : 10에서 2004년까지는 80 : 20
2005~2009년까지는 70 : 30
2010~2014년까지는 60 : 40
2015~2020년까지는 50 : 50으로 하향조정
- 공동주택 개발밀도(용적률기준)를 전국도시평균 200% 수준으로 하향 조정

서울시 정책

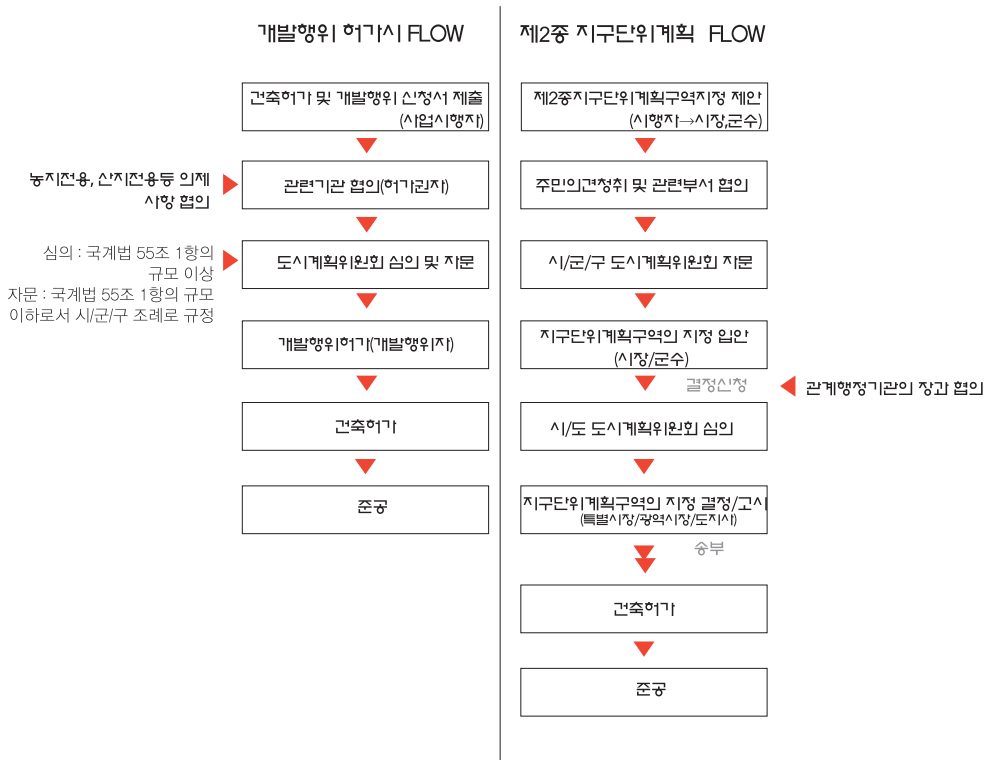
생활환경이 좋은 단독주택지의 경우 재건축 대상에서 제외하고 재건축 요건(노후도)도 강화하는 방안을 건설교통부에 건의

양호한 단독주택지에 대해서는 주차장, 공원, 도로 등을 설치해 단독주택의 약점으로 지적되는 '불편한 주거환경,문제를 개선할 방침

* 결합개발 제도(역세권과 구릉지를 한데 묶어 개발하는 제도) 등을 활용해 구릉지를 개발할 때는 타운하우스, 테라스 하우스(아파트 지붕이 낮집 테라스가 되는 경사지의 연립주택) 등 지형 순응형 저층주택을 짓도록 유도

타운하우스 개발사업 FLOW

타운하우스 개발사업의 경우 토지이용, 사업규모 등에 따라 제1,2종 지구단위계획, 개발행위허가를 통한 개발수법으로 나누어 질 수 있음



3.5. 타운하우스의 장단점

타운하우스는 여러 채가 붙어 있어서 안전문제를 해결할 수 있고 공동시설 관리의 효율을 높일 수 있는 등 거주자의 편리성이 있음

또한 단독주택에 사는 것이 잔디관리, 눈치우기를 비롯하여 많은 손길과 주의가 필요한데 반해 타운하우스에서는 그러한 노력 없이도 쾌적한 환경을 누릴 수 있음

무엇보다도 타운하우스 내의 다양한 편의시설을 손쉽게 이용할 수 있는 특징이 있음

특히 이웃집과 벽은 공유하지만 아래·위층이 없는 단독주택과 같은 형태여서 아파트의 단점으로 꼽히는 소음이나 주차 등 생활 문제가 덜하며, 적어도 바닥이나 벽을 타고 전달되는 화장실 배수소음 등 이른바 구조소음 문제가 없기 때문임

전원주택 단지에 타운하우스 개념을 적용할 경우 여유공간이 많아 주차 문제로 골머리를 앓는 일도 없음

연립 빌라 등에 비해 단지내부 배치나 형태가 다양하고 독특해 ‘나만의 집’ 을 원하는 수요를 반영할 수 있다는 것도 강점임

계획수립 지침

장점: 주택 외부에 대한 유지 보수비에 대한 책임이 가벼움

이웃집이 매우 가까이 있어서 방법효과가 높음

수영장, 테니스클럽, 놀이터, 헬스클럽 등 가까이 있는 편의시설 이용이 수월

단점: Homeowner's Association 요금이 일반주택에 비해 높은 편

단독주택에 비하면 사생활보호가 덜한 편

집 외부의 변경이 지극히 제한

다소 불편한 주거환경

3.6. 사업전망

"로하우스는 주거 문화 新 트렌드"

우리나라의 웰빙문화가 자리잡아가면서 주거문화에 있어서도 건강과 환경에 대한 욕구가 높아지고 있기 때문에 주거편의시설은 뛰어나지만 "친환경" 과는 거리가 먼 고층아파트의 중산층 수요자들이 타운하우스의 매력에 눈을 뜰 것임

『로하우스』가 향후 주거 문화를 이끌어갈 새로운 트렌드이며, 국토의 상당 부분을 차지하는 산지의 경우에도 로하우스 개념으로 접근하면 훌륭한 자연 경관을 바탕으로 한 주택단지로 개발할 수 있을 것임

3.7. 개발사례

명칭	시공사 (시행사)	위치	공급시기 분양 준공		형태	세대수	면적(평) 세대 대지		가격	특장점
양평 용천 포레스트 힐	(이데아 컨설팅)	양평군 옥천면 용천리	00.08	02.08	단독 주택	33세대	33	206~347	토지 50만/평 건물 380~480 만/평	대지선분양 개별건축공사
남양주 평내 포레스트 힐	포스홀	남양주 평내지구	02.09		단독 주택	94세대	42,52	75,90	토지 160만/평 건물 400만/평	표준건축모델 중에서 선택해서 분양공개 청약 및 추첨(평균 20대 1)
판교 포스힐	포스코 건설	성남시 수정구 시흥동	02.10	03.06	단독 주택	23세대	60,70,80	200~270	20~25억	선시공 후분양
노블힐스	(보보스 디앤씨)	용인 기흥구 하갈동	04.10		단독 주택	28세대	70~200	200~350	토지 250만/평 건축 700만/평	계약시 토지금액만 확정/건축주 취향에 따라 설계/시공후 실비정산
린든그로브	코오롱 건설	성남시 수정구 시흥동	04.11	05.12	연립 주택	52세대	65,75,87	111	15~17억	3개동
발트하우스	중앙 디자인	용인시 양지면 평창리	05.05	06.04	단독 주택	77세대	44~120	48	7~15억	7명의 건축가가 각각의 섹터 설계 3차로 나누어 분양
기흥 아펠바움	SK건설	용인 기흥	05.07	06.09	단독주택 연립주택	6세대 71세대	87		24~26억 6~12억	골프빌리지
헤르만 하우스	삼성 중공업	파주 교하 출판 단지	05.10	05.12	합벽형 주택	137 세대	28,33	60	4.3억~5.6억	선시공 후분양, 미래에셋 부동산펀드 조성
헤르만 하우스2	영조주택	파주 교하택지 지구	미정		합벽형 주택	46세대	120	140		세대당 3층
영조 웰리드	세종건설	용인 죽전지구	05.06	06.09	연립 주택	75세대	84		2,967만원/평	
세종 그랑시아	극동건설	용인 동백지구	06.10	08.03	단독 주택	55세대	110		17~18억	1단지 32세대, 2단지 23세대
극동 스타클래스	동원	용인죽전지구	06.10	08.01	연립 주택	48세대	69~78		2,200만원/평	
동연재	시스템즈	용인 동백지구	07.06	08.05	단독 주택 연립 주택	7세대 24세대	75 76.88	150,98 107,94	13.5억	2세대가 1필지 사용 / 층당 1세대(2,3층)
리버데일		남양주 화도읍 금남리	07.04	07.05	연립 주택	57세대	82~141		2,000만/평	1차 19세대 분양, 선시공 후분양
동백 아펠바움	SK건설	용인 동백지구	07.06	08.03	단독 주택	42세대	55 65 68	96 110 132	12억 12~15억 16.9억	가구별 개별필지 등기 가능/2단계 81세대 (55~75평)분양예정
퍼스트빌 리젠트	우남건설	용인 보라지구	07.06		단독주택 연립주택	7세대 12세대	96,97			
힐데스하임	원건설	용인 죽전 1308	07.06		연립 주택	39세대	78~84		16억 이상	지하3층,지상3층 4개동
루아르밸리	한일건설	용인시 양지면	07.05	08.03	단독 주택	52세대	100~120		20~24억	골조완료 후 분양
동광 비스하임	동광건설	용인 죽전지구	07.09		합벽형 주택	22세대	61,71,74			세대당 4층

C. 타운하우스 Town house

[포레스트힐]

대지면적 : 15,000천평,
 세 대 : 33세대, 단독주택
 평 형 : 206평 ~ 247평
 대지분양과 동시에 건축착공
 목조주택
 경기도 양평 옥천면 용천리



[영조 윌리스]

대지면적 : 6,597.28평
 세 대 : 77세대
 평 형 : 84평형 단일평형, 연립주택
 규 모 : 지하2층 ~ 지상3층 9개동
 건폐율 37.35% / 용적률 96.45%
 죽전택지개발지구 내 입지 / 용인시 구성읍 보정리

[발트하우스]

대지면적 : 2,100평
 세 대 : 77세대
 평 형 : 65~85평, 2~3층, 단독주택
 규 모 : 건폐율20% / 용적률80%
 4명의 건축디자이너들이 4개의 테마로 설계
 용인시 양지면 평정리



[동백 아펠바움]

대지면적 : 6,597.28평
 세 대 : 42세대
 평 형 : 55~68평형 단독주택형
 동백택지개발지구 내 입지
 용인시 기흥구

3.7. 참고문헌

사회변화 동향

고령화사회와 도시주거의 미래, 도시정보, 2006.11.

관광, 레저산업

레저백서, 한국레저산업연구소, 2005.

국민여행실태조사, 한국관광공사, 2001.

중국관광객 유치확대를 위한 관광상품 개발방안, 한국관광연구원, 1999.

www.amusementbusiness.com

리조트개발과 경영, 부연사, 2005.

실버산업

<http://blog.naver.com>

삼성 노블 카운티 홈페이지 www.samsungnc.com

통계청 홈페이지 www.nso.go.kr

유료노인복지주택의 제도개선방안, 경기개발연구원, 2005.8

<http://cafe.naver.com/woorimaul/4736>

타운하우스

도시주거형성의 역사, 열화당, 2000.

런던의 타운하우스의 성립과 발전에 관한 연구대한건축학회, 2004.

저층집합주택의 이해와 사례, 개발사업동우회, 2007.

블록형 단독주택지의 활성화를 위한 조성지침에 관한연구, 이운용, 2005.

단독주택지 블록및 필지패턴의 개발실태와 개선방안 연구, 정재용, 2004.

블록형집합주택의 발전과정과 우리나라에서의 정착화방안연구, 강경호, 2004.

제2종지구단위계획과 개발행위허가제의 개선방안에 관한연구, 신태형, 2006.

제2종지구단위계획구역에서의 주거개발사업성연구, 안정근, 2003.

저층집합주거의 국내활성화방안 검토에 관한연구, 이동은, 2006.



Focus-On:
The recent Trends of
Urban Developments

HAUD's recent work

- **당선 PJ**
 - 충남도청 이전신도시 개발계획 현상공모/당선
 - 고양 삼송지구 A-12BL 현상설계/당선
 - 남양주 별내지구 A6-2BL공동주택 설계용역/당선
 - 송의 운동장 도시개발 사업지구 복합단지개발 PF사업/당선
 - 진해시 제황산동 콘도미니엄 현상설계/당선
- **분양완료 PJ**
 - 마포구 신공덕동 마포로 1구역46지구 도정사업
- **실행 PJ**
 - 창원 중앙동 STX Ocean Tower 신축공사
- **참여 PJ**
 - 용산 역세권 국제 업무 지구 개발 PF사업
 - 행정중심 복합도시 주택공급지를 위한 건축설계공모

Focus-On:

HAUD's recent work-近作

1. 당선 PJ

- [당선 PJ] 충청남도 이천신도시 개발계획 현상공모/당선
고양 삼성지구 A-12BL 현상설계/당선
남양주 별내지구 A6-2BL공동주택 설계용역/당선

충남도청 이천신도시 개발계획
현상공모/당선
충청남도 홍성군 홍북면 및 예산군
사업부지면적: 9,876,000㎡



남양주 별내지구
A6-2BL공동주택 설계용역/당선
발주처: 대한주택공사
경기도 남양주군 별내면
사업부지면적: 30,176㎡
연 면 적: 85,887㎡



고양 삼성지구 A-12BL 현상설계/당선
발주처: 대한주택공사
경기도 고양시 삼송동
사업부지면적: 50,932㎡
연 면 적: 114,743㎡

[당선 PJ] 송의 운동장 도시개발 사업지구 복합단지개발 PF사업/당선
 진해시 제황산동 콘도미니엄 현상설계/당선



진해시 제황산동 콘도미니엄
 현상설계/당선
 발주처: STX건설
 진해시 제황산동 25-2외 17필지
 사업부지면적: 25,423㎡
 연 면 적: 38,610㎡



송의 운동장 도시개발 사업지구 복합단지개발 PF사업/당선
 발주처: 인천도시개발공사
 인천광역시 남구 송의동
 사업부지면적: 362,200㎡
 연 면 적: 102,632㎡, 지하 3층~지상 4층

2. 분양완료/실행 PJ

[분양완료 PJ] 마포구 신공덕동 마포로 1구역46지구 도정사업
 [실행 PJ] 창원 중앙동 STX Ocean Tower 신축공사



마포구 신공덕동 마포로 1구역46지구 도정사업
 발주처: (주)임스21
 서울시 마포구 신공덕동
 사업부지면적: 3,703㎡
 연면적: 37,138㎡
 지하15층, 지상31층



창원 중앙동 STX Ocean Tower 신축공사
 발주처: STX 엔진 주식회사
 경남 창원시 중앙동
 대지면적: 3,052㎡
 연면적: 43,757㎡ / 지하18층, 지상21층

3. 참여 PJ

[참여 PJ] 용산역세권 국제 업무 지구 개발 PF사업
 행정중심 복합도시 주택공급지를 위한 건축설계공모



용산역세권 국제 업무 지구
 개발 PF사업
 발주처: 한국철도공사
 서울시 용산구 한강로
 사업부지면적: 566,800㎡
 연면적: 3,190,441㎡
 랜드마크타워 127층(최고높이 620m)

행정중심 복합도시 주택공급지를 위한 건축설계공모
 발주처: 한국토지공사
 충청남도 연기군 금남면, 동면 일원,
 공주시 장기면일원
 대지면적: 124,150㎡
 연면적: 274,789㎡

HAUD REPORT no. 14
HAUD
H A U D R E P O R T

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지[INFORMATION PROVIDER]입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No.10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No.11. 도시환경정비사업의 이해
- No.12. 도시재정비 축진을 위한 특별법의 이해
- No.13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임

내용 및 배포 문의: Tel. 02.2140.0400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_
HAUD co.Ltd.
PMC HAUD co.Ltd.

(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

서울시 강남구 테헤란로 890-12 디폴타워 13~15층
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610

Www.haud.co.kr

Haudeng@haud.co.kr.

엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 강동164
CM: 중합관리 등록번호 제5간258,
서울지방 국토 관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG 는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직 입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.



신사옥약도

저희 (주)하우드는 지난 8월, 테헤란로로 이전하였습니다. 앞으로 더욱 더 큰 관심과 지도 부탁드립니다.

하우드 도시재생센터
Urban Regeration Center

하우드 도시재생센터(Urban Regeration Center)는 노후화된 도시조직을 재편하고 재구성하여 도시에 새로운 생명을 불어넣는 도시재생 전문가그룹입니다.

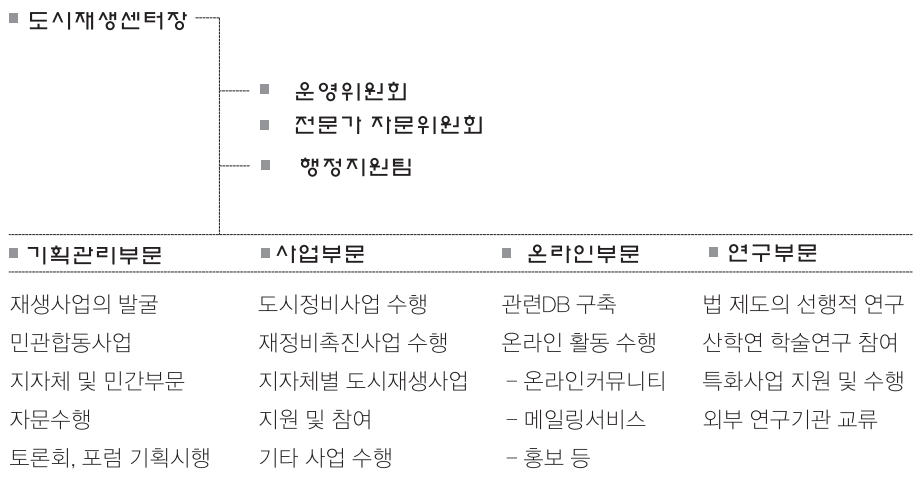


- History **연혁**
- 2002.12 '도시정비사업소' 발족
 - 2005.12 도시정비사업소 확대
 - 2006.06 도시재생사업소로 명칭변경
 - 2006.12 전사적인 조직개편 통한 '도시재생센터' 로의 확대재편

Our Target **발족 인도** 기존 도시정비사업 Project 경험과 이해도를 바탕으로, 도시재생적 관점에서의 기성시가지 물리적, 사회적 문제해결을 위한 각종 연구와 재생 Project수행 및 전문가, 시민, 공공기관의 성과 공유

Our Role **역할** 학술용역 등 도시재생 관련 연구의 수행과 이의 대내외 전파
 지자체 등 공공부문에서의 도시재생 프로그램 및 사업구상의 지원
 민간부문에 대한 도시재생 관련 제반업무 자문
 토론회, 포럼 등을 통한 관련 전문가와의 교류

Team Organization **조직구성**



Contact **문의처** Tel.02.2140.4787 Fax.02.3422.4490