

도시계획의 개념

도시계획의 개념

계획의 개념

- 사전적 의미 : 앞으로 할 일의 절차, 방법, 규모 따위를 미리 헤아려 작정함. 또는 그 내용. (작정: 일을 어떻게 하기로 결정함)
- 일반적 개념
 - 미래 예측을 통한 가장 합리적인 행동 지침의 결정 방법을 찾는 것
 - 그 결과가 공공의 이익을 가장 잘 보호 하느냐에 대한 해답을 찾는 것.
- Davidoff & Reiner – “계획은 계속되는 선택을 통하여 가장 적절한 미래의 행위를 결정하는 일련의 절차”, “행동이야말로 계획 행위의 궁극적인 산물”
- 공리주의 – 행위의 목적이나 선악 판단의 기준을 인간의 이익과 행복을 증진시키는 데에 두는 사상. “최대 다수의 최대 행복”

도시계획의 개념

도시계획의 개념

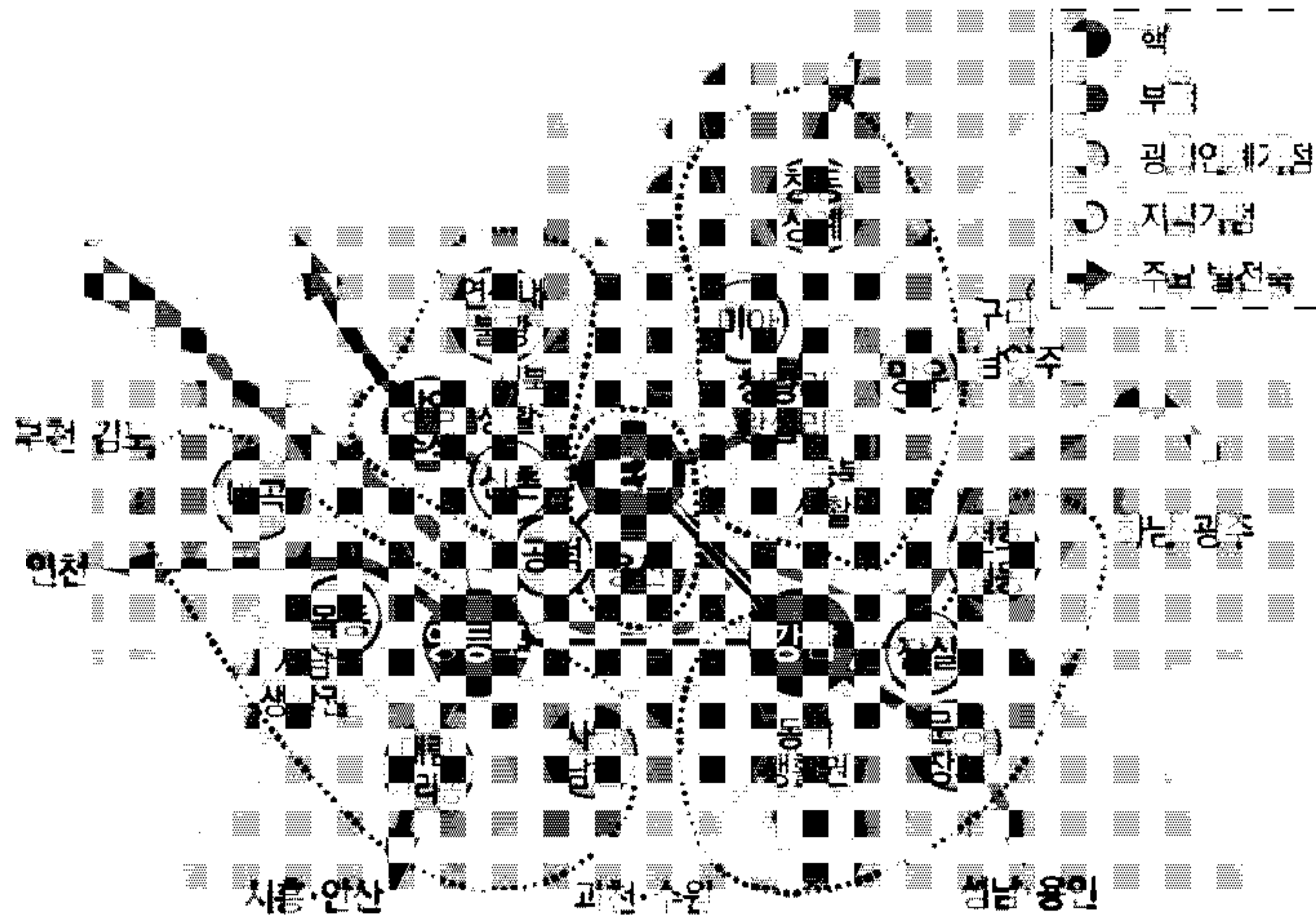
- 현대적 도시계획의 시초라 할 수 있는 전문적, 물리적 계획은 19C부터 시작된 도시의 산업화에 대한 20세기적 대응에서 시작
- 자본주의가 성숙하면서 자유주의 체제는 산업화에 따라 급격히 증가하는 도시인구의 기본 욕구를 조절하기에 한계가 있음이 확인해짐.
- 퇴락해가는 도시의 물리적 환경을 개선하려는 개혁가들에 의해 사회개혁 운동 대두
- 1960년대에 이르러 계획이 가지는 정치, 경제, 사회적 영향이 중요하게 인식됨 / 수정자본주의 정착되면서 계획을 통한 국가의 간섭이 더욱 정당화됨 => 사회계획 등으로 계획의 영역이 점차 확대됨.
- 1970년대 들어 도시계획이 다루는 사회적 문제의 범위는 삶의 질에서 도시의 성장관리 문제까지 확대.
- 이후 물리적 계획의 전통이 강했던 도시계획의 개념은 경제, 사회계획을 포함하는 포괄적 의미의 종합계획으로 발전.

도시계획의 개념

도시계획의 정의

- 법적 정의 – “특별시, 광역시, 시 또는 군의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방 향에 대한 계획으로서 도시기본계획과 도시관리계획으로 구분한다.” (국토의계획및이용에관 한법률)
 - 도시기본계획 – “기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획”
 - 도시관리계획 – 토지이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 후생, 안보, 문 화 등에 관한 계획
- 도시계획은 기본적으로 물리적 계획이지만, 다양한 도시활동들을 효과적으로 지원할 수 있는 종합적인 계획.
- 도시계획이란 상위계획인 국토계획 및 지역계획에서 정하여진 기본방향에 따라 국토의 일부 분인 도시의 토지이용, 개발 및 정비 그리고 개발제한, 도시시설 등에 대하여 구체적인 계획 을 함으로서, 도시의 여러 기능을 원활하게 영위하고 주민을 위해 안전하고 양호한 생활환경 을 확보하며, 미래의 도시발전을 도모하기 위한 계획.

- 해부
- 광각인계점
- 지적기점
- 주요 발전축



(도시)계획은 과연 필요한가?

Why Governments intervene in markets?

Governments intervene in markets when they inefficiently allocate resources.

- The government tries to combat market inequities through regulation, taxation, and subsidies.
- Governments may also intervene in markets to promote general economic fairness.
- Maximizing social welfare is one of the most common and best understood reasons for government intervention. Examples of this include breaking up monopolies and regulating negative externalities like pollution.
- Governments may sometimes intervene in markets to promote other goals, such as national unity and advancement.

계획이 불필요한 이유

- Government regulation and planning stifle entrepreneurial initiative, impede innovation, and impose unnecessary financial and administrative burdens on the economy
- Adam Smith – invisible hand
- Neoclassical economist

 시장경제는 사회의 자원을 효율적으로 배분할 수 있다.

- 계획가들이 미래의 상황을 정확히 예측할 수 없다. 예측불가능한 상황에서 내 리는 결정이 장기적으로 피해를 가져올 수도.. (예: 송파구의 오피스 부족 문제)

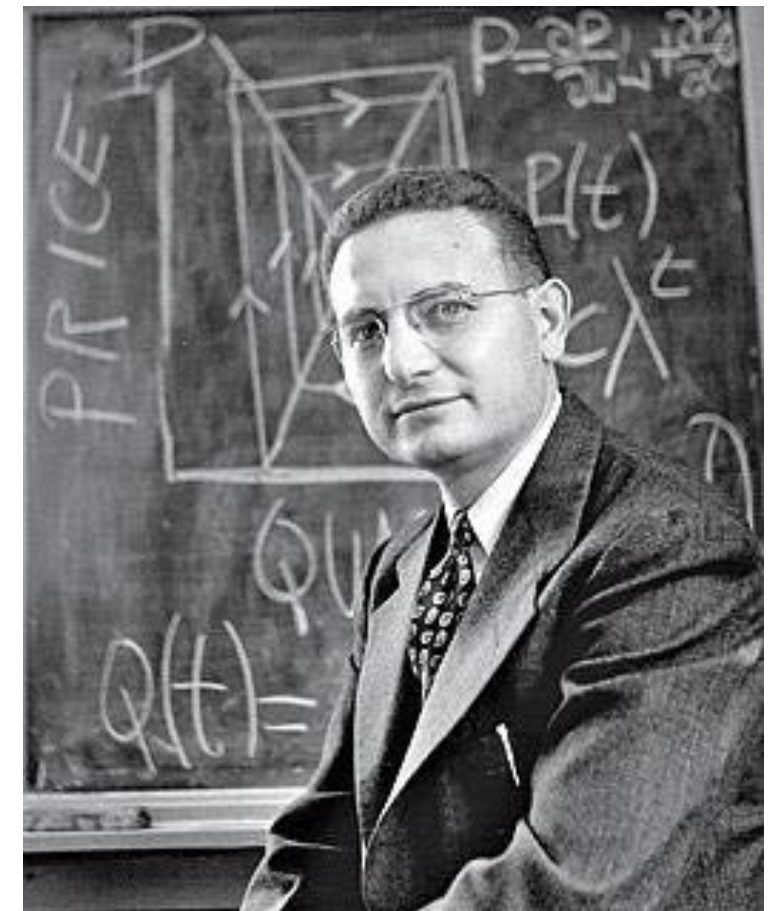
국가개입의 필요 근거

시장의 실패 (Market Failure)

- 시장의 가격 기능만으로 자원의 효율적인 배분이 이루어지지 않는 경우

원인

- 독과점의 폐해
- 외부 효과
- 공공재



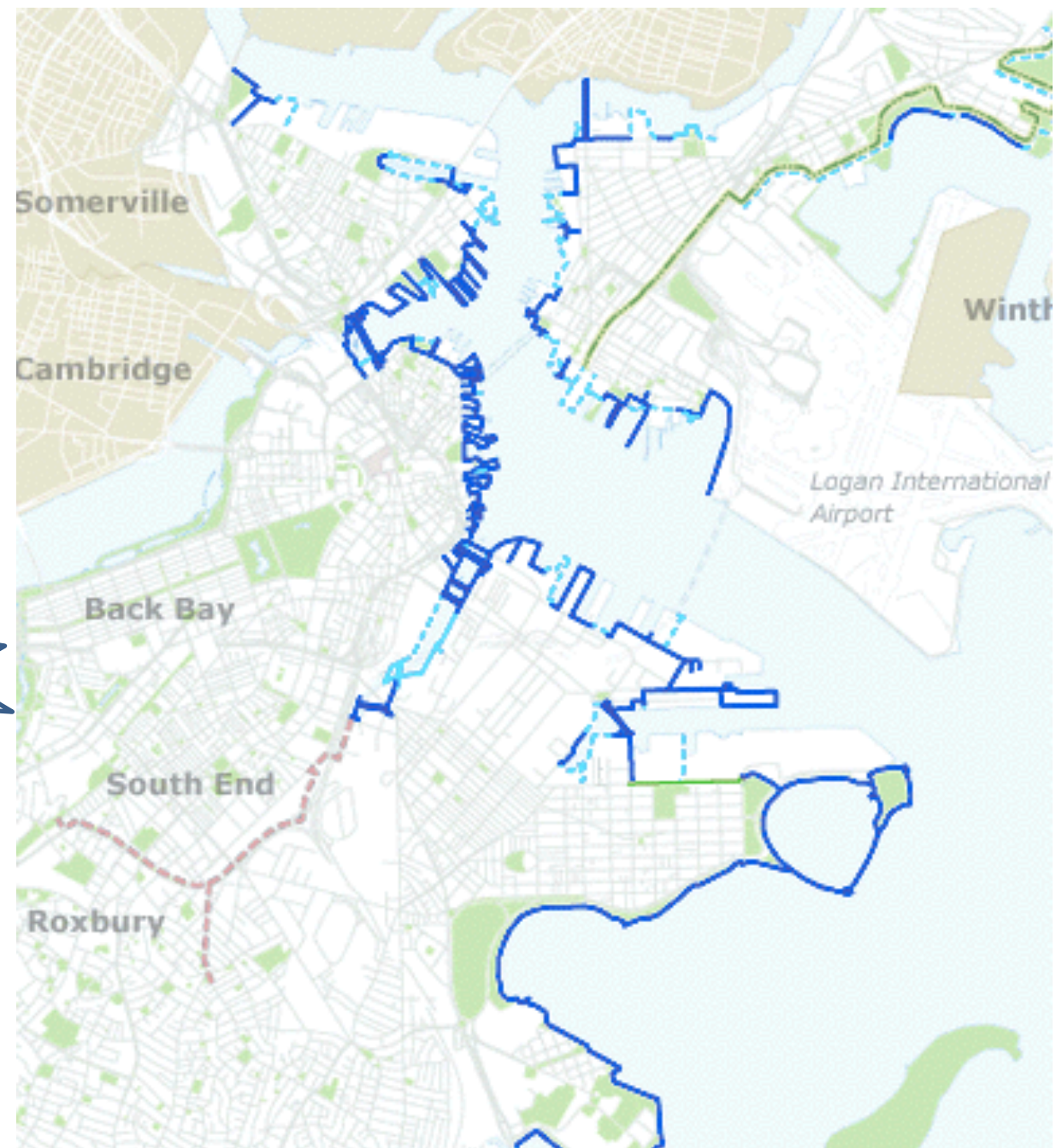
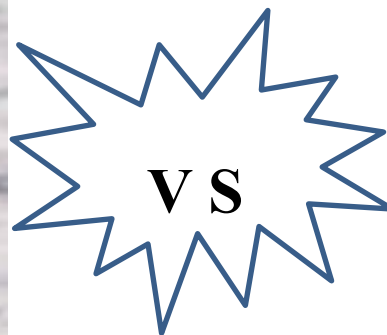
계획의 근거

- 외부 효과
 - 외부불경제 - 합당한 대가 없이 남에게 주는 피해 (환경오염)
 - 외부경제 - 합당한 보상을 받지 못하고 남에게 주는 이익 (공공도로, 가로등, 기초과학)
- 공공재 (public goods)
 - 비배재성, 비경쟁성
 - 도로, 공원, 국방, 경찰, 햇빛
- 죄수의 딜레마
 - 두 사람의 협력적인 선택이 둘 모두에게 최선의 선택임에도 불구하고 자신의 이익만을 고려한 선택으로 인해 자신뿐만 아니라 상대방에게도 나쁜 결과를 야기하는 현상
- 균형 이론
- 배분 상의 문제
 - 불평등 해소

죄수의 딜레마 예시

Q. 수변공간을 개인들이 독점적으로 사용하게 놔둘 것인가? 공공의 접근을 확보할 것인가?

- 개인이 독점적으로 사용하면 그 개인에게는 수변공간이라는 재화의 효용이 엄청나게 크지만, 사회전체 적으로는 수변공간의 효용이 크게 떨어진다. 개인들이 각자의 이익만을 고려한 선택이 사회전체적으로 손해를 가져오는 상황.



도시계획 이론

계획이론의 분류 – 실체적 이론과 절차적 이론

- 실체적 이론 – 특정 계획 분야의 전문 지식에 관한 이론들
 - 경제이론이나 사회이론과 같이 전문가들이 경제 또는 사회의 구조나 현상 등을 설명하고, 예측하여 문제의 해결 대안을 제시하는 이론.
- 절차적 이론 – 보다 효율적, 합리적 계획의 수립과 실행을 위한 계획의 과정에 관한 이론
 - 과정에 중점을 두고 계획적 행동의 전개과정에 관한 이론.
- 팔루디 – 두 종류의 이론은 완전히 상호 배타적이지 않다. 효율적 계획의 운용을 위해서는 두가지 이론 모두 필요.

도시계획 이론

허드슨(Hudson)의 분류

- 종합적 계획 (Synoptic Planning)
 - 합리적, 종합적 계획 과정을 중심으로 목표의 설정, 정책대안의 설정, 수단의 규명, 결정의 집행의 단계를 거침.
 - 체계적 접근방법을 통해 계획의 문제를 규명하고, 결정론적 모형을 구성하고, 계량적 분석방법을 활용
 - 목표와 문제, 수단, 제약조건이 종합적으로 명료하게 제시됨.
- 점진적 계획 (Incremental Planning)
 - 종합적 계획에 대한 비판과 보완으로 출발
 - 시장경제와 민주주의 의사 결정은 분권화된 협상과정과 상호절충과정을 통해 이뤄져야 한다는 입장
 - 논리적 일관성이나 최적 대안 제시보다는 지속적인 조정과 적응을 통한 계획 접근
 - 대안의 선택에 있어 새로이 투입되는 비용과 그에 따른 효과를 고려하는 한계적 분석 (marginal analysis)에 의존

도시계획 이론

허드슨(Hudson)의 분류

- 교류적 계획 (Transactive Planning)
 - 계획은 합리적이고 과학적이어야 한다는 인식에 비판적 반응
 - 계획의 집행에 직접적으로 영향받는 사람들과의 교류와 대화를 통해 계획 수립
 - 개인상호간의 대화를 통한 사회적 학습의 과정을 형성하는데 중점
 - 점진적 계획이 개인들이 추구하는 이익에 대한 경제논리에 집착하는 것과 대조됨
- 옹호적 계획 (Advocacy Planning)
 - 강자에 대한 약자의 이익을 보호
 - 계획이 일방적으로 공공의 이익을 규정하는 전통 타파
 - 다원적 가치가 혼재하고 있는 사회에서 복수의 다원적 계획 수립이 바람직하다는 입장
- 급진적 계획 (Radical Planning)
 - 위로부터 계획 실행의 결과로 형성된 현재의 사회구조 속에서 상대적으로 열악한 지위에 있는 계층들의 이익을 보호할 수 있는 거시적 사회구조의 개편에 초점
 - 단편적 문제의 해결보다는 사회, 경제 전반에 걸친 근본적인 개혁을 시도하는 계획방식

계획가의 역할

계획가의 역할

- 제한된 자원의 효율적 분배
- 효율성을 기준으로 정책의 우선권 부여
- 분배의 공정성 추구

계획가의 자질

- 직업윤리를 기준으로 최선의 정책대안을 제시하는 능력
- 정확성을 기할 수 있는 분석기술
- 정책결정자에게 확신을 심어주는 설득력
- 사회적 가치 실현에 대한 노력과 계획적 전문성
- 계획가 개인의 편견을 극복함으로써 객관성을 유지시키는 윤리
- 법규 준수

도시계획제도와 체계

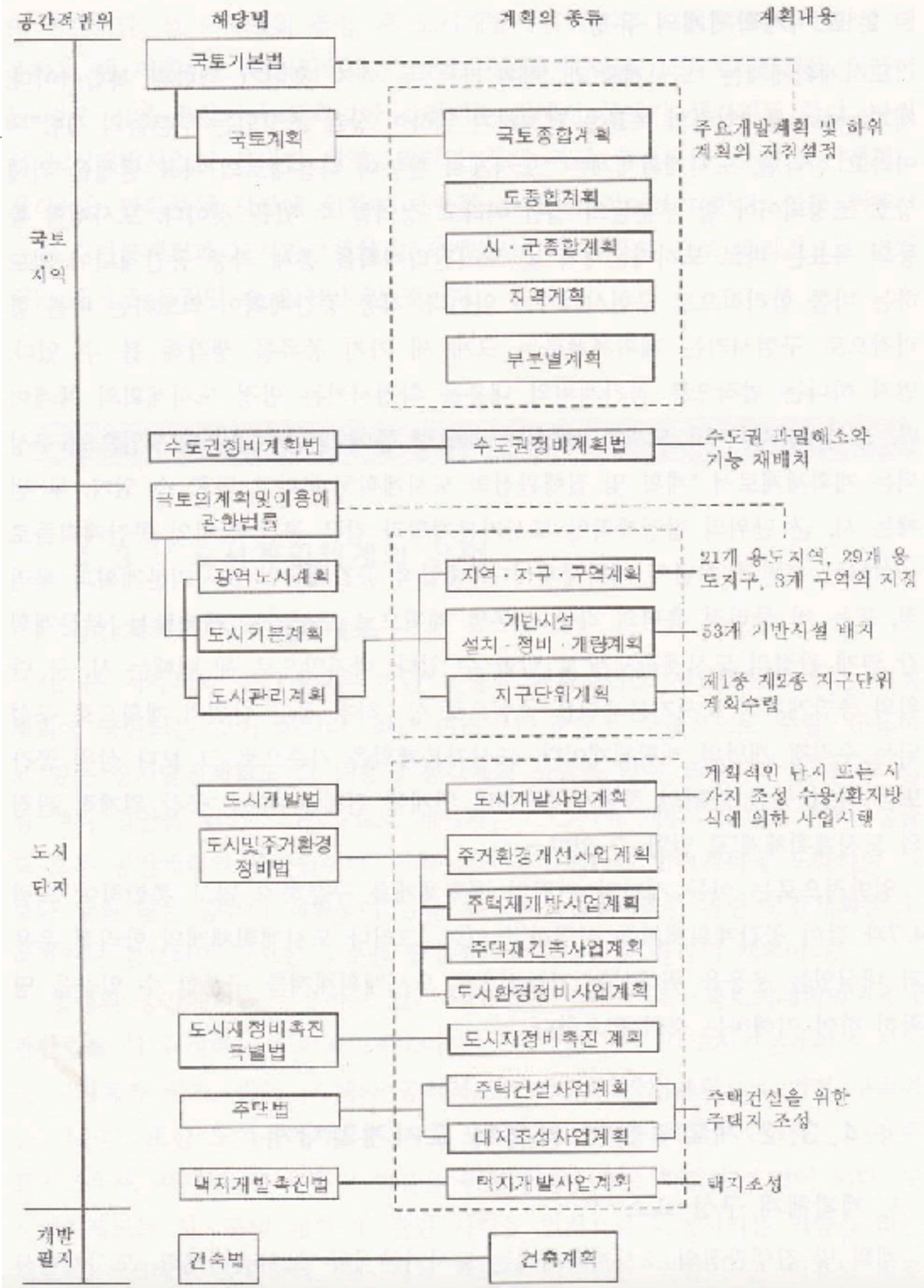
도시계획 제도의 성립

근대 도시계획제도의 성립

- 1848년 공중위생법으로부터 태동
 - 공중보건 관련 규정 뿐 아니라, 가로 폭, 건축선 위치, 건축물 높이 등을 규제하는 내용까지 포함
 - 산업혁명으로 인한 공업도시의 환경 개선 목적
- 하워드의 전원도시 아이디어와 실행을 통해 신시가지 개발을 위한 도시계획이 제도화됨
- 계획수립에 있어 과학적 접근 시도
 - Geddes – 도시를 생물과 같은 하나의 유기체로 보고 도시문제를 과학적으로 풀려고 시도
- 기존도시와 신시가지 건설을 포함한 도시공간 전역을 대상으로 하는 장기계획으로 발전 – 1932년 도시 및 농촌계획법 (Town and Country Planning Act)
- 물리적 형태를 만들어가는 일 외에 시민들이 환경을 스스로 만들어가도록 지원하는 사회적 제도로 확장

우리나라 도시계획 관련 제도의 변천

구분	특징	공간계획 관련 법률
일제시내 (1912~1945)	<ul style="list-style-type: none"> • 시구개정(市區改正) • 조선시가지계획령 : 일본의 「도시계획법」과 「시가지건축물법」이 통합된 형태의 법률로서 우리나라 최초의 근대적 도시 계획법률 • 토지구획정리사업과 신시가지개발 위주의 강권에 의한 도시 계획 	1934 조선시가지계획령
전재복구 및 급격한 도시화 (1945-1962)	<ul style="list-style-type: none"> • 사회적 혼란의 시대 • 6.25의 전재복구사업의 시행 • 대량의 불량주택지구 형성 	
사회경제적 격동기 (1962~1980)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획법(1962) : 전국 123개 도시에 대한 도시계획을 수립하면서 경제성장과 함께 계획적인 시가지 형성에 기여 • 도시계획법 개정(1971) : 도시의 무질서한 확산(urban sprawl) 및 급격한 도시화의 통제·제어 • 도시재개발법(1976) : 도심부 노후화의 방지 및 외곽지대 정비를 위한 세노석 삼지 	1962. 도시계획법 1962. 건축법 1963. 국토건설종합계획법 1972. 국토이용관리법 1973. 산업기지개발촉진법 1976. 도시재개발법 1977. 주택건설촉진법
후기산업화 시대 (1980-2002)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획제도 혁신의 시대 : 도시계획체제의 제도적 확립(도시기본계획제도 도입), 주민참여의 제도화(공청회, 의견개진 등) • 동태적 토지이용계획체계 확립 및 도시설계(urban design) 제도의 도입 • 1990년대 민주화·지방화 추세에 따라 계획추진과정의 실효성을 향상시킴 • 도시계획법 개정(2000) : 개발제한구역의 대폭 완화·해제 및 매수청구제도 도입, 도시개발 계획체계 정비 	1980. 택지개발촉진법 1982. 수도권정비계획법 2000. 도시개발법
고도도시화 시대 (2002~)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획 패러다임의 전환 : 성장중심의 계획 → 환경친화적인 지속가능 계획 • 국토이용 계획 및 이용에 관한 법률(2002) : 국토이용의 난개발 방지(선계획-후개발) 및 토지이용의 효율성 제고를 위한 도시 계획 관련 법제도의 개편 	2002. 국토기본법 2002. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 2002. 도시 및 주거환경 정비법 2003. 주택법 2006. 도시재정비 촉진을 위한 특별법 2007. 경관법 2007. 건축기본법 2013. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법



도시계획의 종류

광역도시계획

- 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획

도시기본계획

- 20년 장기계획. 도시의 개발방향 및 하위 도시계획수립의 지침을 제시
- 시, 군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획

도시관리계획

- 수단지향적
- 도시성장의 지침 및 공공서비스 공급체계를 다루는 각종 사업시행계획과 도시기본계획의 교량적 역할을 수행
- 종류
 - 용도지역, 용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - 개발제한구역, 시가화조정구역 등의 지정 및 변경에 관한 계획
 - 기반시설 설치, 정비에 관한 계획
 - 도시개발사업 또는 재개발사업에 관한 계획
 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

도시계획의 종류

지구단위계획

- 도시계획 수립대상 지역안의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해지역을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획



(5) 쌈지 [(구)영빈가든부지] 특별계획구역

※ 본 「쌈지 [(구)영빈가든부지] 특별계획구역」에 대한 내용은 지난 2005년 5월 26일 「인사동 제1종지구단위계획구역 내 영빈가든부지 특별계획구역 변경 및 세부개발계획 결정(서울특별시 고시 2003-125호)」을 통해 기결정된 사항을 토대로, 본 지구단위계획 재정비에서 계획내용의 변경은 없으나, 향후에도 본 지구단위계획을 통해 원활하게 관리될 수 있도록 일부 용어 및 도면의 표현방법을 수정하여 기재함.

□ 지정목적

- 12개의 작은 가게가 전통문화업종을 유지하여 형성되어 있으나 최근(2001.4) 화재로 인해 시급한 정비가 필요함
- 위치적 중요성과 인사동의 상징성을 살리기 위해 특별계획구역으로 지정 관리하고자 함

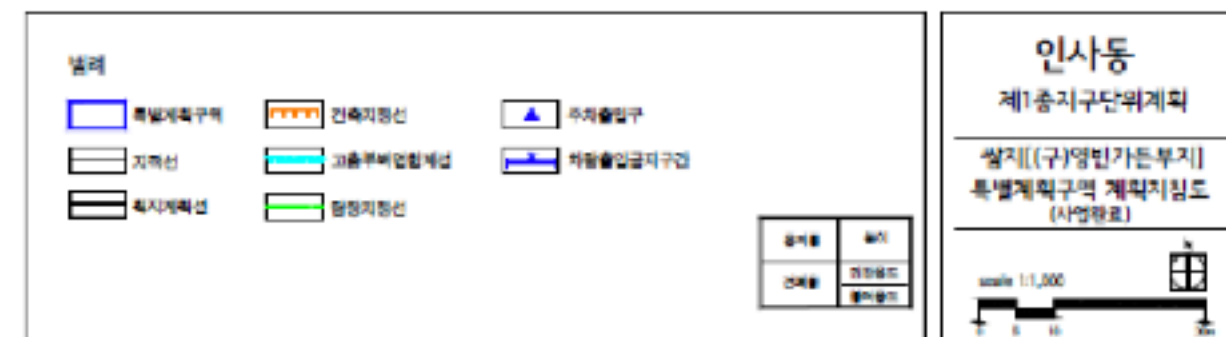
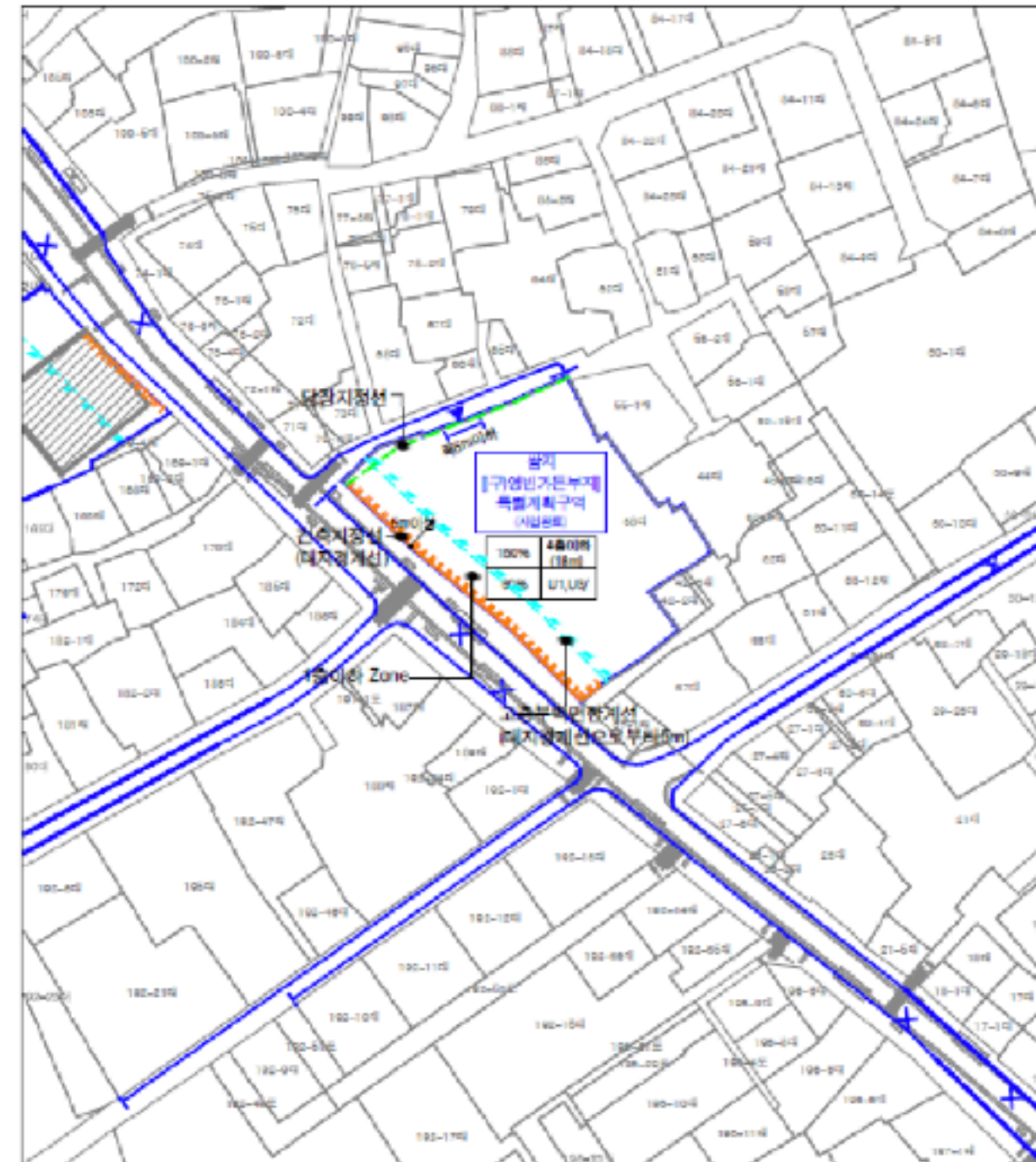
□ 위치 및 면적

- 위치 : 관훈동 50번지 일대
- 면적 : 1,503.2㎡

□ 계획지점 (변경 없음)

구분	계획내용 (세부개발계획 기결정내용)	비고
개발압축	<ul style="list-style-type: none"> • 인사동길의 가로연속성 유지 (건축지정선) • 작은가게들의 스케일 유지 • 전통문화업종 유지 (지점종도) • 마당의 유지 	
용도	• U1(지점종도) / 지하층 U3(지점종도) 적용	
건폐율	• 건폐율 : 60% 이하	
용적률	• 용적률 : 150% 이하	
높이	• 최고층수 : 4층(18m) 이하	
지층 Zone	• 인사동길변 1층(5m) 이하 (대지경계선으로부터 폭 5m 후퇴)	
건축선	건축지정선 : 인사동길변 건축물 1층부 대지경계선에 접하여 지정 고층부 백면한계선 : 인사동길변 대지경계선으로부터 5m후퇴(2층이상 부분)	
담장지정선	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 북측 이면도로변 (전통문양 및 형태를 고려한 담장계획) • 종전 지정된 위치에서 소방도로확보 등을 위해 일부 후퇴하여 설치 	
마당조성	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 조경공간 위치에 마당조성 • 인사동길변 주차입구와 남측변 이면도로로부터 자연스러운 진입이 유도될 수 있도록 배치 • 대지면적의 20%이상 조성 • 조성된 마당은 서울시 건축조례 제20조의 대지안의 조경 면적에 산입 	
옥외광고물	<ul style="list-style-type: none"> • 인사동길변 1층 상점건물에 대해서만 옥외광고를 설치 • 단, 공연 및 전시회 등과 관련한 철거가능 광고물을 인사동길변으로 설치하여, 해당 광고물의 기준은 서울특별시옥외광고물관리조례에 따름 	
차량통행	<ul style="list-style-type: none"> • 지하주차장 출입구는 전면도로측 대지경계선에서 3m이상 이격 • 주차장 출입구의 설치위치를 기존의 건물정면에서 북측 이면도로로 변경하여 보차분리 할 수 있도록 계획함 • 지하2층 주차장에 18대 설치 	
차량출입 허용구간	• 대상지 북측변 이면도로를 통해 진입토록 함 (출입구 폭 5m 이상)	※세부개발계획 수립 시 대지전체에 차량출입을 금지할 경우 주차장 설치기준 완화 및 주차장 설치의무 면제가 가능함
도로확폭	• 대상지 북측변 이면도로에 대한 이면부 서비스 도로의 확보를 위해 폭4m의 소방도로를 제공	
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> • 부설주차장 설치대수의 2%(1대)를 장애인 전용주차장으로 구분하여 설치함 • 주차출입구의 근거리에서 설치하여 차량의 간섭 가능성이 적고 이동을 위한 바닥면에 표시하여 유도가 가능하도록 계획함 	

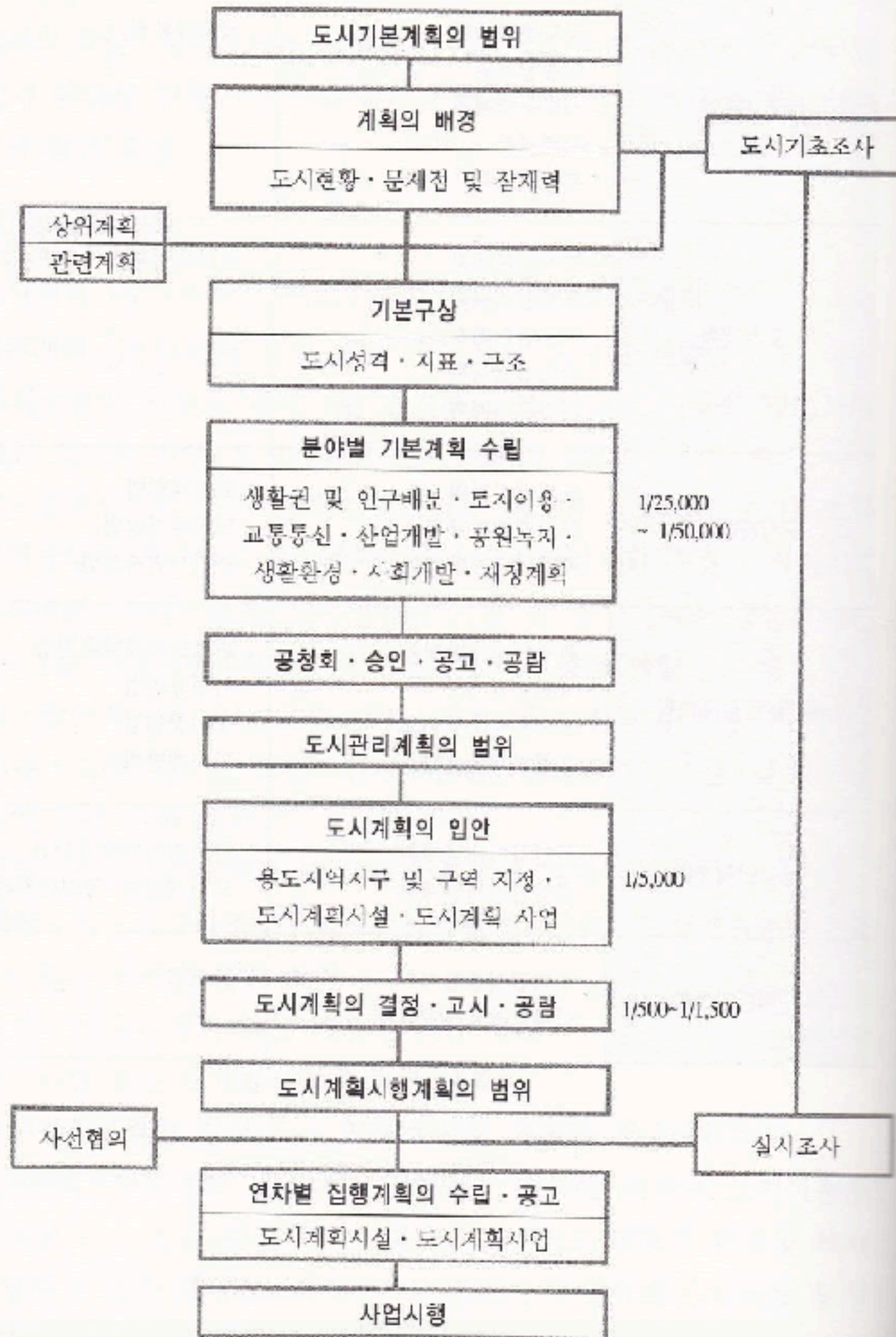
□ 계획지점도



도시기본계획

도시관리계획

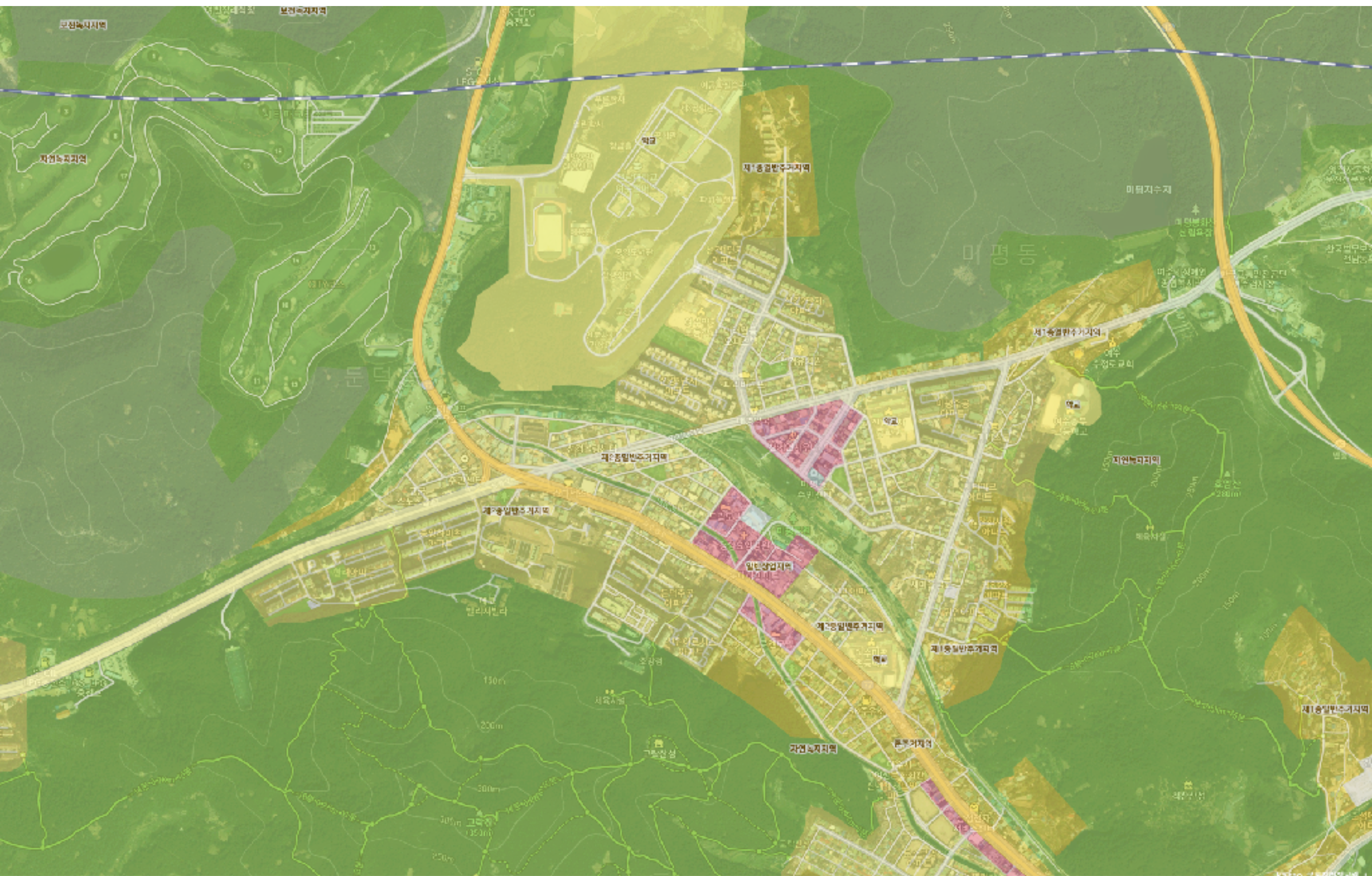
도시계획시행계획



도시계획 규제 및 시행

도시계획구역

- 도시계획의 적용대상구역으로서 도시계획의 수립주체인 시장, 군수나 국토해양부장관이 도시계획의 시행이 필요하다고 인정하여 지정하는 구역
- 계획의 대상이 되는 도시의 성장규모와 성격에 따라 형성되는 실질적인 도시구역으로서, 행정구역과는 관계없이 연속적으로 연담화된 도시화 지역
- 설정기준
 - 해당 도시의 상공업에 종사하는 취업자의 50% 이상이 있는 시가지
 - 종합적 정비, 개발, 보전이 필요한 구역
 - 급속한 시가지화가 예상되는 구역
 - 새로이 개발할 필요가 있는 구역



용도지역

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.



지역

구분	지정목적
도시지역	인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 당해 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
관리지역	도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역
농림지역	도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역
자연환경보전 지역	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 수단
- 용도지역제 : 토지의 이용 및 건축물의 규모를 제한
- 용도지구제 : 용도지역제의 제한을 강화 또는 완화 적 용함으로써 용도지역제를 보완
- 용도지역지구제의 가장 큰 단점으로 토지이용에 대한 경직성을 들 수 있는데, 이를 보완하기 위하여 지구단위계획과 같은 계획단위개발(PUD) 등이 이용되고 있다.

도시계획 규제 및 시행

토지이용규제 - 지역, 지구, 구역

- 지역지구제 - 토지이용의 특화 또는 순화를 도모하기 위해 도시의 토지용도를 구분하여 이용 목적에 부합하지 않은 건축행위는 규제하고 부합하는 건축행위는 유도하는 장치

도시지역

	용도지역	지정목적
주거지역	제1종전용주거지역	단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호
	제2종전용주거지역	공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호
	제1종일반주거지역	저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성
	제2종일반주거지역	중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성
	제3종주거지역	중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성
	준주거지역	주거기능에 일부 업무 상업기능 보완
상업지역	근린상업지역	근린지역에서의 일용품 및 서비스 공급
	일반상업지역	일반적인 상업 및 업무기능 담당
	중심상업지역	도심, 부도심의 업무 및 상업기능 확충
	유통상업지역	도시내 및 지역간 유통기능의 증진
공업지역	준공업지역	경공업, 기타 공업 수용 및 일부 주거 상업기능 보완
	일반공업지역	환경을 저해하지 아니하는 공업 배치
	전용공업지역	중화학공업, 공해성 공업 등의 수용
녹지지역	자연녹지지역	녹지공간의 보전을 해지치 않는 범위 안에서 제한적 이용
	생산녹지지역	농업적 생산을 위해 개발 유보
	보전녹지지역	도시의 자연환경, 경관, 산림 및 녹지공간 보전

도시계획 규제 및 시행

관리지역	용도지역	지정목적
	보전관리 지역	자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위해서 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정해서 관리하기가 곤란한 지역
	생산관리 지역	농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
	계획관리 지역	보전생산관리지역을 제외한 지역으로 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적인 관리가 필요한 지역

용도지역별 건축물 형태, 규모 규제

- 용적률
- 건폐율
- 대지면적의 최소한도 – 영세한 대지에 소규모 건축물이 들어섬에 따른 일조, 채광, 통풍, 소
- 방 , 교통 등의 지장 초래를 방지하고 도시미관의 악화예방
- 건축물의 높이 – 건축물의 높이를 제한
- 대지 안의 공지 – 필요한 위치에 벽면 등을 후퇴시켜 공지를 확보함으로써 채광, 통풍, 진입 등을 용이하게 함.

여수시 도시계획조례에서 용적률 규정

제36조(용도지역 안에서의 용적률) ① 영 제85조제1항에서 “특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 비율을 말한다.

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트
2. 제2종전용주거지역 : 150퍼센트
3. 제1종일반주거지역 : 200퍼센트
4. 제2종일반주거지역 : 250퍼센트
5. 제3종일반주거지역 : 300퍼센트
6. 준주거지역 : 500퍼센트
7. 중심상업지역 : 1,300퍼센트
8. 일반상업지역 : 1,000퍼센트
9. 근린상업지역 : 700퍼센트
10. 유통상업지역 : 1,000퍼센트
11. 전용공업지역 : 200퍼센트(다만, 산업단지 내 지역의 경우 300퍼센트로 한다)
12. 일반공업지역 : 250퍼센트(다만, 산업단지 내 지역의 경우 350퍼센트로 한다)
13. 준공업지역 : 400퍼센트
14. 보전녹지지역 : 80퍼센트
15. 생산녹지지역 : 100퍼센트
16. 자연녹지지역 : 100퍼센트
17. 보전관리지역 : 80퍼센트
18. 생산관리지역 : 80퍼센트

용도지역 내 건축물 제한

제23조(용도지역안에서 건축제한) 영 별표 2부터 별표 22까지에서 도시·군계획조례로 정하도록 하는 부분의 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역 : 별표 1
2. 제2종전용주거지역 : 별표 2
3. 제1종일반주거지역 : 별표 3
4. 제2종일반주거지역 : 별표 4
5. 제3종일반주거지역 : 별표 5
6. 준주거지역 : 별표 6
7. 중심상업지역 : 별표 7
8. 일반상업지역 : 별표 8
9. 근린상업지역 : 별표 9
10. 유통상업지역 : 별표 10
11. 전용공업지역 : 별표 11
12. 일반공업지역 : 별표 12
13. 준공업지역 : 별표 13
14. 보전녹지지역 : 별표 14
15. 생산녹지지역 : 별표 15
16. 자연녹지지역 : 별표 16
17. 보전관리지역 : 별표 17
18. 생산관리지역 : 별표 18

[별표 1]

제1종 전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 중 다가구주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 동호 사목(공중화장실, 대피소, 그 밖에 이와 비슷한 것 및 지역아동센터만 해당한다) 및 아목에 해당하는 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동호 라목(박물관·미술관·체험관(건축법 시행령 제2조제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당한다) 및 기념관으로 한정한다)에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장

지구제

- 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써, 용도지역의 기능을 증진시키고 미관, 경관, 안전 등을 도모하기 위한 것

지 구		지 정 목 적
경관지구	자연경관	산지, 구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지하기 위하여 필요한 지구
	수변경관	지역내 주요 수계의 수변(水邊) 자연경관을 보호·위하여 필요한 지구
	시가지경관	지역내 주요 수계의 수변(水邊) 자연경관을 보호·위하여 필요한 지구
미관지구	중심지	토지이용도가 높은 지역의 미관 유지
	역사문화	사적지·전통건조물등의 미관을 유지·관리
	일반	기타 도시미관의 유지·관리
고도지구	최저고도	도시환경과 경관을 보호하고 과밀방지
	최고고도	토지이용을 고도화하고 도시경관을 보호
방 화 지 구		도시의 화재, 위험을 예방
방 재 지 구		홍수해, 산사태, 지반의 붕괴 등 재해예방
보존지구	문화자원	문화재·문화적 보존가치가 큰 지역의 보호·보존
	중요시설물	국방상 중요시설물의 보호와 보존
	생태계	생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존
시설보호지구	학교시설	교육환경의 보호, 유지
	공용시설	공공업무기능의 효율화
	항만시설	항만기능의 효율화
	공항시설	공항시설의 보호와 항공기의 안전운항
취락지구	자연취락	녹지지역안의 취락정비
	집단취락	개발제한구역안의 취락정비
개발진흥지구	주거개발	주거기능을 중심으로 개발·정비
	산업개발	공업기능을 중심으로 개발·정비
	유통개발	상업·유통·분류 기능을 중심으로 개발·정비
	관광휴양개발	관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비
	복합개발	주거, 산업, 유통, 관광·휴양 등 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비
특집용도 제한지구		토시의 이용도 제고와 주거생활의 환경보호
아파트지구		토시의 이용도 제고와 주거생활의 환경보호
위락지구		위락시설의 집단화로 다른지역의 환경보호
리모델링지구		노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지하면서 이를 정비할 필요가 있는 지구
기타지구(조례로 신설)		지역여건상 필요한 경우 국토해양부장관과의 협의를 거쳐 신설

지구지정

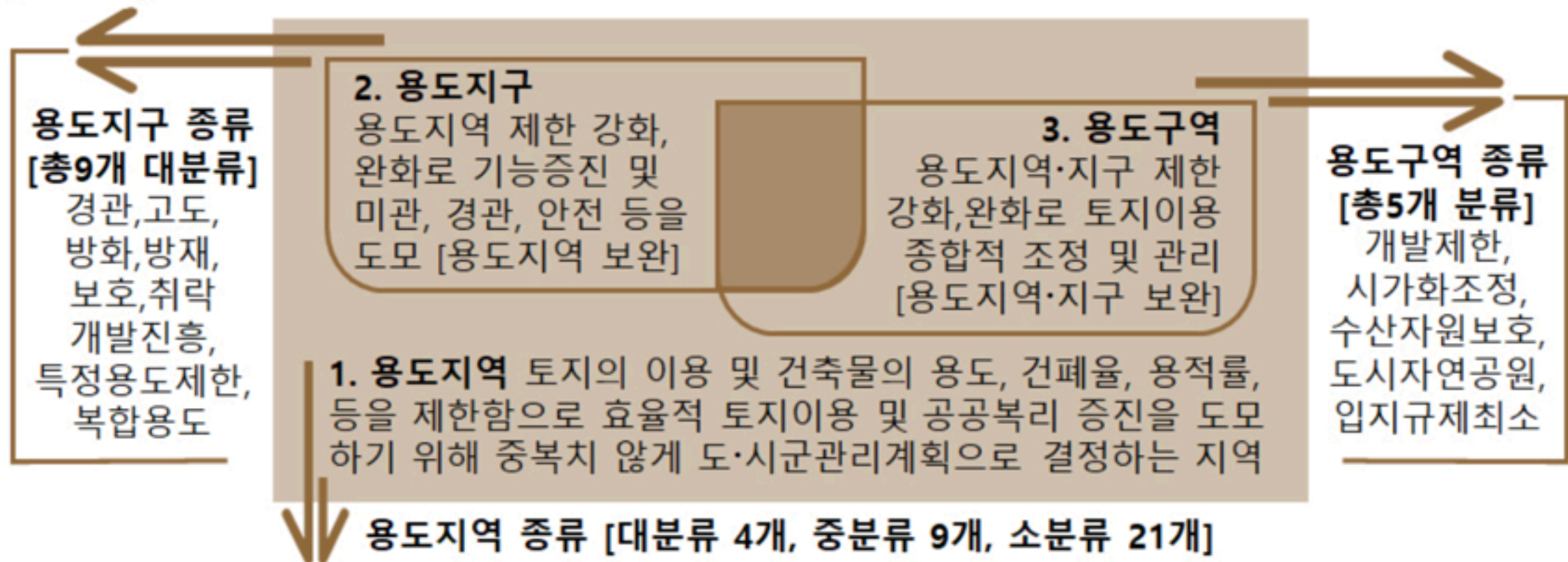
구분	지정목적
경관지구	경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구
고도지구	쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
방화지구	화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
방재지구	풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
보호지구	문화재, 중요 시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물을 말한다) 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
취락지구	녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원 구역의 취락을 정비하기 위한 지구
개발진흥지구	주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
특정용도제한지구	주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해 시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
복합용도지구	지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구

구역제

- 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화 또는 완화하여 따로 정하는 제도

구역	지정목적
개발제한구역	도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하여 시민의 건전한 생활환경을 확보
도시자연공원구역	도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가 휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안의 식생이 양호한 산지의 개발을 제한
시가화조정구역	도시지역과 그 주변의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적 단계적 개발을 도모
수자원보호구역	수산자원의 보호 육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접된 토지
입지규제최소구역	도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있는 경우

[그림1] 용도지역,용도지구,용도구역의 정의 및 종류_국토의 계획 및 이용에 관한 법률



도시지역				관리지역			농림지역	자연환경보전지역
주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	보전관리지역	생산관리지역	계획관리지역	농림지역	자연환경보전
제1,2종 전용, 제1,2,3종 일반, 준주거	중심, 일반, 유·통	전용, 일반, 준공업	보전, 생산, 자연	보전관리	생산관리	계획관리	농림	자연환경보전