

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 요약



송태호

과거 국토이용관리법 및 도시계획법에서 정의하던 내용이 2003년 1월 1일부터 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 시행되면서 많은 내용이 변경되었습니다. 그 중 교통분야 종사자들이 알아두어야 할 내용들을 정리해 보았습니다. 지면 관계상 상세한 내용을 수록 할 수 없어 간단히 요약했으니 실무에서는 관련법 본문을 반드시 참고하시기 바랍니다.

■ 도시관리계획

- 도시관리계획이라 함은 특별시 광역시 시 또는 군의 개발 정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용 교통 환경 경관 안전 산업 등에 관한 계획을 의미합니다. 이중 교통부분과 연관된 내용을 살펴보면 다음과 같습니다.

가. 용도지역 용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획

나. 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획

다. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

- 도시관리계획의 결정은 시·도 또는 중앙 도시계획위원회의 심의를 받아서 결정합니다.

■ 지구단위계획

1. 지구단위계획의 구분

- 가. 제1종지구단위계획 : 토지이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농·산·어촌의 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 계획
- 나. 제2종지구단위계획 : 계획관리지역 또는 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 용도지역의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건축을 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획

2. 지구단위계획구역의 지정

구분	내용
제1종지구단위계획구역을 지정할 수 있는 것	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지구, 도시개발구역, 도시 및 주거환경정비법에 의해 지정된 정비구역 • 택지개발예정지구, 대지조성사업지구, 산업단지, 관광특구 • 개발제한구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역 • 대통령령이 정하는 지역 (시범도시, 개발행위허가제한지역 등) 등
제1종지구단위계획구역을 지정해야 하는 것	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 또는 택지개발예정지구의 사업이 완료된 후 10년이 경과된 지역 • 제1종 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 것 중 면적이 30만제곱미터 이상인 다음이 지역 <ul style="list-style-type: none"> - 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역 - 녹지지역에서 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경되는 지역 (단, 당해 지역에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있을 때에는 제외)
제2종 지구단위계획구역을 지정할 수 있는 것	<ul style="list-style-type: none"> • 계획관리지역중 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에는 30만제곱미터 이상 - 기타경우는 3만제곱미터 이상 • 개발진흥지구중 <ul style="list-style-type: none"> - 주거개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함된 경우에 한한다) : 계획관리지역 - 산업개발진흥지구 유통개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함되지 아니한 경우에 한한다.) : 계획관리지역 생산관리지역 또는 농림지역 - 관광 휴양개발진흥지구 : 도시지역외의 지역

3. 지구단위계획의 내용

- 지구단위계획구역의 지정목적은 달성하기 위하여 제1종지구단위계획에는 다음 각호의 사항중 1 이상의 사항이 포함되어야 하며, 제2종지구단위계획에는 다음 각호의 사항중 제2호 내지 제4호 및 제7호의 사항을 포함한 4 이상의 사항이 포함되어야 합니다.
 - 가. 용도지역 또는 용도지구를 대통령령이 정하는 범위안에서 세분하거나 변경하는 사항
 - 나. 대통령령이 정하는 기반시설의 배치와 규모
 - 다. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
 - 라. 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도
 - 마. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
 - 바. 환경관리계획 또는 경관계획
 - 사. **교통처리계획**
 - 아. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

■ 지역의 구분

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 국토의 용도구분, 제36조 용도지역의 지정
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조 용도지역의 세분

지역구분		내용	건폐율(%)	용적율(%)	
주거지역	전용주거지역	제1종전용주거지역	단독주택중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	50이하	50~100
		제2종전용주거지역	공동주택중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	50이하	100~150
	일반주거지역	제1종일반주거지역	저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역	60이하	100~200
		제2종일반주거지역	중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역	60이하	150~250
		제3종일반주거지역	중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역	50이하	200~300
	준주거지역	주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역	70이하	200~500	

지역구분		내용	건폐율(%)	용적율(%)	
도 시 지 역	상 업 지 역	중심상업지역	도심 부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역	90이하	400~1500
		일반상업지역	일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하기 위하여 필요한 지역	80이하	300~1300
		근린상업지역	근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역	70이하	200~900
		유통상업지역	도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역	80이하	200~1100
	공 업 지 역	전용공업지역	주로 중화학공업 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역	70이하	150~300
		일반공업지역	환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역	70이하	200~350
		준공업지역	경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능 상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역	70이하	200~400
	녹 지 지 역	보전녹지지역	도시의 자연환경 경관 산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역	20이하	50~80
		생산녹지지역	주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역	20이하	50~100
		자연녹지지역	도시의 녹지공간의 확보 도시확산의 방지 장래 도시용지의 공급등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역	20이하	50~100
	관 리 지 역	보전관리지역	자연환경보호 산림보호 수질오염방지 녹지공간 확보 및 생태계보전 등을 위하여 보전이 필요하나 주변의 용도지역과의 관계등을 고려할 때 자연환경 보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역	20이하	50~80
		생산관리지역	농업 임업 어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역	20이하	50~80
계획관리지역		도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용 개발을 하려는 지역으로서 계획적 체계적인 관리가 필요한 지역	40이하	50~100	
농림지역	도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산지관리법에 의한 보전산지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역	20이하	50~80		
자연환경 보전지역	자연환경 수자원 해안 생태계 상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호 육성 등을 위하여 필요한 지역	20이하	50~80		

■ 지구의 구분

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제37조
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제31조

지구 구분		내용
경관 지구	자연경관지구	산지 구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍지를 유지하기 위하여 필요한 지구
	수변경관지구	지역내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호 유지하기 위하여 필요한 지구
	시가지경관지구	주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 도시경관을 보호하기 위하여 필요한 지구
미관 지구	중심지미관지구	도시의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지 관리하기 위하여 필요한 지구
	역사문화미관지구	문화재의 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지 관리하기 위하여 필요한 지구
	일반미관지구	중심지 미관지구 및 역사문화 미관지구외의 지역으로서 미관을 유지 관리하기 위하여 필요한 지구
고도 지구	최고고도지구	환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 건축물 높이의 최고 한도를 정할 필요가 있는 지구
	최저고도지구	토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위하여 건축물 높이의 최저한도를 정할 필요가 있는 지구
방화지구		화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
방재지구		풍수해 산산태 지반의 붕괴 및 그밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
보전 지구	문화자원보존지구	문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
	중요시설물 보존지구	국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
	생태계보전지구	야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
시설 보호 지구	학교시설보호지구	학교의 교육환경을 보호 유지하기 위하여 필요한 지구
	공용시설보호지구	공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구
	항만시설보호지구	항만기능을 효율화하고 항만시설을 관리 운영하기 위하여 필요한 지구
	공항시설보호지구	공항시설의 보호와 항공기의 안전운항을 위하여 필요한 지구
취락 지구	자연취락지구	녹지지역 관리지역 농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구
	집단취락지구	개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구
개발 진흥 지구	주거개발진흥지구	주거기능을 중심으로 개발 정비할 필요가 있는 지구
	산업개발진흥지구	공업기능을 중심으로 개발 정비할 필요가 있는 지구
	유통개발진흥지구	유통 물류기능을 중심으로 개발 정비할 필요가 있는 지구
	관광휴양개발 진흥지구	관광 휴양기능을 중심으로 개발 정비할 필요가 있는 지구
	복합개발진흥지구	주거기능 공업기능 유통 물류기능 및 관광 휴양기능 중 2이상의 기능을 중심으로 개발 정비할 필요가 있는 지구
특정용도제한지구		주거기능 보호 또는 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
그밖에 대통령령이 정하는 지구	위락지구	위락시설을 집단화하여 다른 지역의 환경을 보호하기 위하여 필요한 지구
	리모델링지구	노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지하면서 이를 정비할 필요가 있는 지구

■ 구역의 구분

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제38조, 제39조, 제40조

구역구분	내용
개발제한구역	건설교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되는 경우에 개발제한구역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 지정할 수 있다.
시가화조정구역	건설교통부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적 단계적인 개발을 도모하기 위하여 대통령령이 정하는 일정기간동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 시가화조정구역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.
수산자원보호구역	건설교통부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원의 보호 육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접된 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.