

대전시 용도지구의 합리적 운용에 관한 연구

임 병 호 · 지 남 석

연구진

- | | |
|------|---------------------------|
| 연구책임 | • 임병호 박사 / 도시기반연구실 책임연구위원 |
| 공동연구 | • 지남석 박사 / 도시기반연구실 연구위원 |
| 연구지원 | • 박진아 석사 / 도시기반연구실 위촉연구원 |

<연구결과 요약>

제1장 서론

용도지역지구제도(用途地域地區制度)는 우리나라 도시와 지역의 토지를 구분하는 즉, 토지이용을 규정하는 대표적인 제도라고 할 수 있다. 용도지역지구제도는 그동안 많은 변화과정을 거치면서, 현실적 여건을 반영하고자 하였으나, 최근 제도적 한계에 대한 논의가 지속적으로 이루어지는 등 재검토에 대한 요구가 이어지고 있다.

한편 용도지역지구제도의 한 축이라고 할 수 있는 용도지구제도는 용도지역제도와 함께 중요한 도시관리수법임에도 불구하고 그동안 적절히 연구 및 운영되고 있지 못하는 것으로 평가되고 있다. 이러한 용도지구제도 운영의 미흡함의 원인은 여러 가지에서 찾을 수 있겠으나, 무엇보다도 우리나라의 토지에 대한 계획 및 관리가 용도지역제도 중심으로 진행되고 있다는 점에서 찾을 수 있다. 따라서 제도적 한계점이 있다는 점을 인식하면서도, 국토의 이용과 관리에 대한 문제점을 용도지역제도로 해결하려는 접근이 지속되어 왔다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이후 국토계획법으로 약칭)」 제2조에서 보면, 용도지구란 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 지역으로 정의하고 있다. 법적 정의에서 볼 때, 용도지구제도는 용도지역제도를 보완하는 제도이므로, 용도지역제도의 문제 및 한계를 용도지구제도에서 찾아볼 수 있다는 점이 본 연구의 착안점이다.

본 연구의 대상지는 대전시로서, 대전시 역시 우리나라의 다른 도시와 유사하게 용도지구제도를 운영하고는 있으나, 이 제도가 용도지역제도를 보완하고 도시의 실제적 관리제도로써 역할을 수행하고 있지는 못한 실정이다.

이상과 같은 연구적 배경에 기초하여, 본 연구에서는 대전시 용도지구 운용실태를 조사·분석하고, 이를 토대로 대전시 여건에 맞는 용도지구제도 운영방안을 제시하고자 한다.

제2장 이론적 고찰

1. 용도지역지구제도

관련법으로서 국토계획법에 대한 고찰 결과, 경관지구나 미관지구 등 유사한 의미 및 목적을 갖는 용도지구가 혼재하고 있는 것으로 나타났다. 또한 국토계획법에서 지역여건을 고려한 용도지구 활용여건이 미흡한 것으로 나타났다. 이후 법개정 등을 통하여 용도지구 활성화를 위한 기반조성이 필요한 것으로 판단된다.

2. 선행연구

용도지구와 관련한 선행연구는 이동현·이상국(2012), 국토교통부(2014), 국토학회(2015) 등의 연구 및 글이 있다.

이동현·이상국(2012)은 「부산시 용도지구의 합리적 관리방안 연구」를 수행하였다. 이 연구에서는 그동안 부산시에 지정된 용도지구에 대한 현황 및 운용실태를 분석하여 향후 바람직한 용도지구 관리방안을 구체적으로 제시하고 있다.

국토학회에서 발간하는 도시정보지 「지역맞춤형 국토·도시계획체계로의 개편」에 관한 글(2015)을 보면, 지역맞춤형 용도지역지구제 용도·밀도관리방향과 지역맞춤형 용도지역지구제의 도입방향을 제시하고 있다. 국토교통부에서는 2014년 「국토이용 및 도시계획체계 개편연구」를 실시하였다. 이 연구에서는 국토계획법에 대한 그동안의 평가내용을 담고 있다.

용도지구와 관련한 연구는 용도지역에 비해 상대적으로 미진하다. 결과적으로 용도지구의 문제점이나 활용방안에 대한 논의가 상대적으로 적다고 할 수 있다. 이러한 점은 그동안 우리나라의 도시계획이 주로 용도지역에 초점이 맞추어져 있었기 때문인 것으로 사료된다.

향후 용도지구에 대한 폭넓은 연구 및 논의의 장이 마련되어야 할 것이다.

제3장 우리나라 대도시의 용도지구 운용실태

1. 용도지구 지정 현황

우리나라 대도시 용도지구의 지정·분포특성을 토대로 대전시 용도지구의 지정특성을 살펴본 결과, 우선 무엇보다도 대전시 용도지구는 타대도시에 비해 용도지구 지정유형이 적으며, 또한 행정구역 면적 대비 용도지구 지정비율이 낮은 상태이다. 이는 상대적으로 용도지구 활용이 미흡하다는 것을 방증한다고 할 수 있다.

[우리나라 대도시 용도지구 지정 현황]

구 분	빈도	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
경관지구	자연	6	●	●	●	●	-	●
	수변	2	-	-	-	-	●	-
	시가지	2	-	-	-	●	●	-
미관지구	중심지	7	●	●	●	●	●	●
	역사문화	3	●	●	-	●	-	-
	일반	7	●	●	●	●	●	●
고도지구	최저	5	-	●	●	●	-	●
	최고	5	●	●	●	●	-	●
	방화지구	7	●	●	●	●	●	●
방재지구	시가지방재	1	●	-	-	-	-	-
	자연방재	0	-	-	-	-	-	-
보존지구	역사문화환경보존	4	-	-	●	●	●	●
	중요시설물	2	●	-	-	-	●	-
	생태계	0	-	-	-	-	-	-
시설보호지구	학교	2	●	●	-	-	-	-
	공용	5	●	●	●	●	-	●
	항만	3	-	●	-	●	-	●
	공항	3	●	-	-	●	-	●
취락지구	자연	5	-	●	●	-	●	●
	집단	7	●	●	●	●	●	●
개발진흥지구	주거개발진흥	1	-	-	-	●	-	-
	산업개발진흥	1	●	-	-	-	-	-
	유통개발진흥	0	-	-	-	-	-	-
	관광휴양개발진흥	1	-	-	-	●	-	-
	복합개발진흥	0	-	-	-	-	-	-
	특정개발진흥	1	●	-	-	-	-	-
특정용도제한지구	1	-	-	-	●	-	-	
운용 중인 세부용도 수	11.6	14	12	10	16	8	8	13

자료: 2015년 특·광역시 통계연보 및 국가통계포털(<http://kosis.kr>)
대전시 자연경관지구는 호국경관지구를 의미함

2. 용도지구별 규모

2015년 기준 우리나라 7개 대도시 행정구역면적 5,409km²의 약 9.5%에 해당하는 면적인 515km²가 용도지구로 지정되어 있다. 대전시의 경우 행정구역면적 539km²의 2.9%에 해당하는 15.8km²가 용도지구로 지정되어 있어 상대적으로 비율이 낮다고 할 수 있다. 한편 행정구역 대비 용도지구 지정면적비율이 가장 낮은 도시는 울산시로 1.9%이다.

[우리나라 대도시 용도지구 지정 현황 : 2015년 기준]

구 분	인구(명)	행정구역면적 (m ²)	용도지구면적 (m ²)	행정구역 대비 용도지구비중(%)
서울시	9,904,312	605,250,733	195,993,750	32.4
부산시	3,448,737	769,832,899	30,531,370	4.0
대구시	2,466,052	883,562,680	69,457,025	7.9
인천시	2,890,451	1,048,981,364	171,255,107	16.3
광주시	1,502,881	501,154,498	12,458,124	2.5
대전시	1,538,394	539,348,970	15,787,029	2.9
울산시	1,166,615	1,060,956,192	19,902,906	1.9
합 계	22,917,442	5,409,087,336	515,637,699	9.5

용도지구별 면적구성을 살펴보면, 대전시는 다른 대도시에 비해 일반미관지구와 최저고도지구, 자연취락지구 등의 면적비율이 높고, 중심지미관지구와 최고고도지구의 면적비율이 상대적으로 낮다. 따라서 대전시는 도시의 다양성 및 정체성 확보 차원에서 향후 중심지미관지구의 적절한 지정을 검토할 필요가 있다.

3. 용도지구별 행위제한

용도지구에 대한 행위제한 차원에서 보면, 조례에 대한 검토가 필요하다. 다양한 용도지구 중 특히 미관지구의 경우 제한건축물에 대한 검토가 필요하다. 현재 조례에서는 미관지구에 대한 건축물을 미관보다는 '위해시설'적 건축물에 한하여 제한하고 있는 것으로 판단된다. 따라서 향후 지구지정의 목적을 달성할 수 있는, 즉 미관지구의 취지에 맞는 행위제한이 필요하다. 또한 전국 대도시의 용도지구별 행

위제한에 대한 검토 결과, 대전시의 경우 미관지구와 경관지구에서 건축물의 형태, 즉 모양과 색채에 대한 제한이 미약하다고 할 수 있다. 따라서 용도지구의 합리적 운용을 위해서는 미관지구나 경관지구에 대한 적절한 형태제한 여부를 심도 있게 논의해 볼 필요가 있다.

[대도시 용도지구별 행위제한 비교]

구분	지 역	용도제한 (건축제한)	층수제한 (높이제한)	대지내공간 (건폐율)	건축물규모 (용적률)	건축물의 모 양·색채(형태)
경관 지구	대전시	●	●	●	●	
	서울시	●	●	●	●	●
	부산시	●	●	●		
	대구시	●	●	●	●	●
	인천시	●	●	●	●	
	광주시	●	●	●	●	
	울산시	●	●	●	●	
미관 지구	대전시	●	●		●	
	서울시	●	●			
	부산시	●	●			●
	대구시	●	●			●
	인천시	●	●			●
	광주시	●	●			●
	울산시	●	●		●	●
취락 지구	대전시	●		●	●	
	서울시	●				
	부산시	●				
	대구시			●		●
	인천시					●
	광주시			●		
	울산시					
방화 지구	대전시			●		
	서울시	●				
	부산시					
	대구시			●		
	인천시					
	광주시	●		●		
최저 고도 지구	대전시		●			
	서울시					
	부산시					
	대구시					
	인천시					
	광주시		●			
울산시						

제4장 대전시 용도지구 운용 진단

1. 용도지구 지정

2015년 기준 대전시에 지정된 용도지구는 총 348개 지구로 면적은 15,787km²이다. 대전시에 지정된 세부 용도지구는 '중심지미관지구', '일반미관지구' 등 8개로, 지구 수는 자연취락지구가 171개로 가장 많으며, 자연취락지구(4,840km², 30.7%), 최저고도지구(4,823km², 30.6%), 방화지구(3,299km², 20.9%) 등의 면적 비율이 높다.

[대전시 용도지구 지정 현황(2015년)]

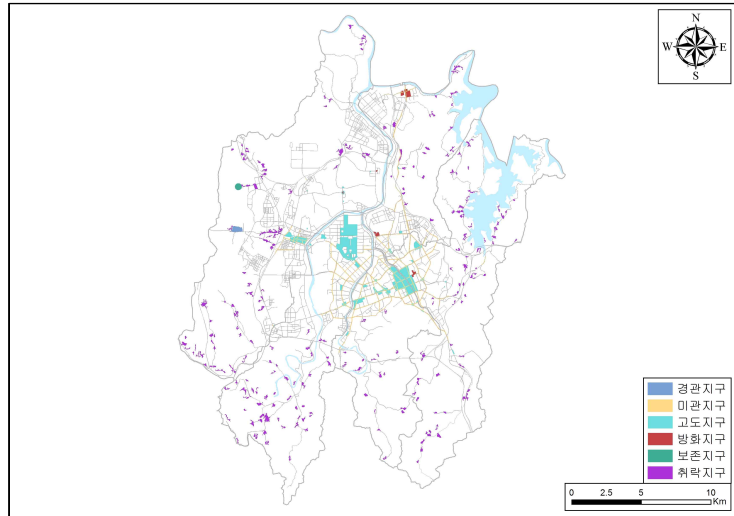
구분	지구수	면적		
		m ²	비율(%)	
경관지구	호국경관	1	243,808	1.5
	소 계	71	1,749,286	11.1
미관지구	중심지미관	3	87,942	0.6
	일반미관	68	1,661,344	10.5
	소 계	28	4,823,457	30.6
고도지구	최저고도	28	4,823,457	30.6
	방화지구	24	3,299,208	20.9
	소 계	1	196,250	1.2
보존지구	중요시설물 보존지구	1	196,250	1.2
	소 계	223	5,475,020	34.7
취락지구	자연취락	171	4,839,880	30.7
	집단취락	52	635,140	4.0
	합계	348	15,787,029	100.0

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 도시계획현황

주: 지정실태는 대전광역시 도시관리계획 결정(변경)(안) 참조

2. 용도지구 운용 검토

대전시 용도지구의 공간적 분포는 살펴보면, 미관지구는 간선도로변을 따라 지정되어 있으며, 고도(최저)지구는 대전시 주요 상업지역 및 준주거지역 일대에 지정되어 있다. 경관지구는 유성구 현충원 주변으로 그리고 보존지구는 문충사지구나 반석동 등 중요시설물 인근에 지정되어 있다.



[대전시 용도지구 지정 현황]

대전시 용도지구별 운용실태를 분석한 결과, 다음과 같은 보완이 요구된다.

- ① 경관지구의 경우 호국경관지구만 지정되어 있어 추가적인 지정 검토 필요
- ② 중심지미관지구가 원도심지역에 집중적으로 지정되어 있으므로, 확대적인 지정이 필요한 것으로 나타남
- ③ 최저고도지구의 경우 지정취지를 검토할 필요가 있음
- ④ 방화지구의 경우 최저고도지구와 유사하게 기존 원도심 지역을 중심으로 집중적으로 지정되어 있어, 지구지정의 목적에 타당하도록 조정이 필요함
- ⑤ 문화자원보존지구의 경우 추가적 지정이 요구됨
- ⑥ 광범위하게 지정되어 있는 취락지구에 대해서는 지속적인 모니터링이 요구됨

3. 용도지구 계획적 접근

용도지구의 합리적 관리를 위해서는 용도지구에 대한 계획적 접근이 요구되는데, 기존 지구단위계획 수립 시 용도지구에 대한 검토가 미흡한 것으로 나타났다. 따라서 용도지구에 대한 지구단위계획 수립 시 용도지구의 지정목적을 달성할 수 있는 계획적 내용이 지구단위계획에 포함되어야 할 것이다.

제5장 대전시 용도지구제도의 합리적 운용방안

1. 기본방향 설정

용도지구의 역할은 간단하게 요약하면, 용도지역의 기능을 증진시키는 것이라고 할 수 있다. 미관·경관·안전 등을 도모하는 것 역시 용도지역제도만으로 해결할 수 없는 내용이기 때문이다. 용도지역제도의 문제점을 기존의 용도지구제도로 일정 부분 해결할 수 있으며, 이를 위해서 필요한 내용을 점검하는 것이 본 연구의 목적이다.

본 연구에서는 용도지구제도가 용도지역제도를 보완할 수 있으며, 그러기 위해서는 현재와 같은 “소극적인 운용체계에서 벗어나 적극적인 운용체계로 전환되어야 한다는 점을 전제”로, 향후 개선방안을 제안한다.

2. 제도적 보완방안

제도적 보완방안으로 용도지구의 통합운영방안을 제안하였다. 기존의 용도지구 중 지정목적이 모호하거나 중복적인 용도지구를 통합 운영하는 방안으로 경관지구, 미관지구, 고도지구를 경관지구로, 방화지구, 방재지구를 방재지구로 그리고 보존지구, 시설보호지구, 특정용도제한지구를 보존지구로 통합하는 방안을 제안하였다. 또한 방진지구의 신설도 제안하였다.

다음은 지구지정 기준에 대한 검토 및 보완이 필요하다는 점을 제안하였다. 일부 용도지구의 경우, 지정기준이 명료하지 않음으로 인해 지정의 실효를 거두지 못하고 있는 것으로 파악되고 있다. 따라서 구체적인 용도지구 지정기준을 마련할 필요가 있음을 제시하였다.

예를 들어 미관지구를 지정할 경우, 미관적 요소를 어느 정도 선에서 확보할 것인가를 결정해야 할 것이다. 건물의 전면(파사드)만을 대상으로 미관을 확보할 것인지, 또는 건물단위로 미관을 확보하는 방안을 마련할 것인지 또는 일정블록을 미관 형성 단위로 설정할 것인지를 결정할 필요가 있다.

3. 합리적 운영 방안

합리적 운영방안에서는 ① 용도지구 지정 시 개별계획과 연동, ② 용도지구에 대한 지구단위계획 수립 필요, ③ 지구지정 이후 지속적 모니터링 필요, ④ 대전시 여건을 반영한 지구유형 지정 등의 방안을 제안하였다.

용도지구 지정 시 개별계획과의 연동은 다양한 용도지구를 지정함에 있어서 보다 개별적으로 충분히 논의된 개별계획을 바탕으로 지구를 지정함이 바람직하다는 측면에서 제안하였다. 예를 들어 경관지구 등은 경관법에 기초하여 수립되는 경관계획 등을 참조할 수 있을 것이다. 이외에도 실증적 자료에 의한 지구지정이 필요하다. 방화지구의 경우 목조건축물 분포, 문화자원보존지구의 경우 근대문화유산 분포 등을 기초로 지구지정을 검토할 수 있을 것이다.

용도지구에 대한 지구단위계획 수립 필요는 용도지구의 효율적 운용을 위해서는 용도지구에 대한 지구단위계획의 수립이 요구된다는 점을 적시하였다. 한편 다른 목적에 의해 용도지구에 대한 지구단위계획이 수립될 경우, 용도지구에 대한 충분한 고려가 필요하다는 점을 제시하였다.

지구지정 이후 지속적인 모니터링이 필요하다는 운용방안은 용도지구가 사회적 여건변화에 적절하게 대응하기 위해서는 전문가 집단에 의한 모니터링이 필요하다는 점에서 제안하였다. 예로서 취락지구의 경우 주변환경에 대한 보존뿐만 아니라 거주민의 필요시설을 파악하고 제공하기 위해서도 적절한 모니터링이 필요하다. 이러한 용도지구의 모니터링은 도시계획상임기획단 등에서 수행할 수 있을 것이다.

대전시 여건을 반영한 지구유형으로는 리모델링지구, 도시재생지구, 단독주택지구 등을 제안하였다. 리모델링지구의 경우 대규모 택지개발사업이 시행되었던 지역으로 아파트 노후화가 진행되는 지역, 도시재생지구의 경우 도심권 등에서 도시재생이 가장 우선적으로 요구되는 지역 그리고 지속적으로 감소하고 있는 단독주택지를 보존하는 차원에서 양호한 단독주택지 일대를 단독주택지구로 지정할 수 있을 것이다. 또한 대전시 3대 하천 인근지역에 수변경관지구 지정을 제안하였다.

제6장 결론 : 연구의 시사점 및 제언

본 연구의 목적은 도시관리제도로써 용도지역제도에 비해 상대적으로 미진하게 다루어지고 있는 용도지구제도의 합리적 운용방안을 모색하는 것이다. 최근까지 우리 도시환경을 용도지역제도에 의해서 관리하고자 하는 측면이 지배적이어서, 상대적으로 용도지구제도에 대한 관심과 논의는 적었다고 할 수 있다.

한편 최근 우리나라에서 운용하고 있는 용도지역제도가 우리 사회의 여건변화를 충분히 반영하지 못한다는 논의와 함께 새로운 대안을 찾고자 하는 논의 역시 지속적으로 진행되고 있다. 기존 용도지역제도의 개선이 하나의 해결책(방안)이 될 수도 있겠지만, 본 연구는 용도지구제도가 용도지역제도의 단점을 보완할 수 있다는 **착안점**에서 추진되었다.

본 연구에서는 기존 우리나라 대도시와 대전시의 용도지구제도 운용실태를 진단하고, 문제점을 도출한 뒤, 합리적인 운영방안을 제안하고 있다.

주요 제안내용은 제도적 측면에서는 용도지구의 통합운영 검토, 지구지정 기준 검토 및 보완 필요 등을 제시하였으며, 합리적 운용측면에서는 용도지구 지정 시 개별계획과 연동, 용도지구에 대한 지구단위계획 수립 필요, 지구지정 이후 지속적 모니터링 필요, 대전시 여건을 반영한 지구유형 지정 등의 방안을 제안하였다.

대전시의 경우, 용도지구제도를 도시관리수단으로 적극적으로 활용하고 있지는 못하고 있다. 그러나 본 연구에서는 기존 용도지구제도의 취지를 살리고, 일부 제도적 보완이 이루어질 경우, 용도지구제도가 도시관리를 위한 제도로서 역할을 수행할 수 있을 것으로 기대되었다. 이러한 측면에서 본 연구결과는 향후 대전시 도시관리를 위한 정책 및 제도마련에 기초적 자료로 제공될 것이다.

- 목 차 -

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	3
제2절 연구의 방법 및 내용	4
제2장 이론적 고찰	7
제1절 용도지구제도	9
제2절 선행연구	16
제3장 우리나라 대도시의 용도지구제도 운용실태	19
제1절 용도지구 지정 현황	21
제2절 용도지구별 규모	30
제3절 용도지구별 행위제한	37
제4장 대전시 용도지구제도 운용 진단	41
제1절 용도지구 지정	43
제2절 용도지구 운용 검토	49
제3절 용도지구의 계획적 접근	63
제5장 대전시 용도지구제도의 합리적 운용방안	69
제1절 기본방향 설정	71

제2절 제도적 보완방안	72
제3절 합리적 운영방안	75
제6장 결론	85
제1절 연구결과 종합	87
제2절 연구의 시사점 및 제언	91
참고문헌	92
부록	93

- 표 목 차 -

〈표 2- 1〉 국토계획법에 제시된 용도지구 유형	11
〈표 2- 2〉 국토계획법에 제시된 용도지구 세부 유형	12
〈표 3- 1〉 우리나라 대도시 용도지구 지정 현황	21
〈표 3- 2〉 우리나라 대도시 용도지구 지정 현황 : 2015년 기준	30
〈표 3- 3〉 우리나라 대도시 용도지구별 지정 규모	32
〈표 3- 4〉 우리나라 대도시 용도지구별 지정 규모 : 비율	34
〈표 3- 5〉 우리나라 대도시별 용도지구 지정면적 비교	36
〈표 3- 6〉 대도시 용도지구별 행위제한 비교	40
〈표 4- 1〉 대전시 용도지구 지정 현황	43
〈표 4- 2〉 대전시 자치구별 용도지구 면적 분포(2015년)(단위 : m ²)	45
〈표 4- 3〉 세부 용도지구별 증감 패턴(2005년~2015년)	47
〈표 4- 4〉 2005년과 2015년 대전시 용도지구 지정 현황	48
〈표 4- 5〉 대전시 경관지구의 용도지역 구성(2016년)	50
〈표 4- 6〉 대전시 미관지구의 용도지역 구성(2016년)	53
〈표 4- 7〉 대전시 고도지구의 용도지역 구성(2016년)	55
〈표 4- 8〉 대전시 방화지구의 용도지역 구성(2016년)	58
〈표 4- 9〉 대전시 보존지구의 용도지역 구성(2016년)	60
〈표 4-10〉 대전시 취락지구의 용도지역 구성(2016년)	62
〈표 5- 1〉 지구지정 시 검토가 필요한 관련계획	75

- 그림 목 차 -

(그림 1- 1) 연구의 진행방법	4
(그림 1- 2) 연구의 흐름	6
(그림 2- 1) 지역맞춤형 용도지역지구제	17
(그림 2- 2) 용도지역의 관리 및 운영방향	17
(그림 3- 1) 서울시 용도지구 분포	23
(그림 3- 2) 부산시 용도지구 분포	24
(그림 3- 3) 대구시 용도지구 분포	25
(그림 3- 4) 인천시 용도지구 분포	26
(그림 3- 5) 광주시 용도지구 분포	27
(그림 3- 6) 대전시 용도지구 분포	28
(그림 3- 7) 울산시 용도지구 분포	29
(그림 3- 8) 대도시 용도지구 점유비율	31
(그림 3- 9) 대도시 용도지구 점유비율	35
(그림 3-10) 대도시 용도지구 면적변화 비교(2005년과 2015년)	36
(그림 4- 1) 대전시 용도지구 비율(2015년)	44
(그림 4- 2) 대전시 용도지구 구성 변화	46
(그림 4- 3) 대전시 용도지구 지정 현황	49
(그림 4- 4) 대전시 경관지구 지정 현황	50
(그림 4- 5) 대전시 호국경관지구 지정 현황	51
(그림 4- 6) 대전시 미관지구 지정 현황	52
(그림 4- 7) 대전시 미관지구 면적 구성	52
(그림 4- 8) 대전시 중심지미관지구 지정 현황	53
(그림 4- 9) 대전시 고도지구 지정 현황	54

(그림 4-10) 대전시 최저고도지구 용도지역 구성	55
(그림 4-11) 대전시 최저고도지구 지정 현황	56
(그림 4-12) 대전시 방화지구 지정 현황	57
(그림 4-13) 대전시 원도심 주변 방화지구 지정 현황	58
(그림 4-14) 대전시 보존지구 지정 현황	59
(그림 4-15) 보존지구 지정 현황	60
(그림 4-16) 대전시 취락지구 지정 현황	61
(그림 4-17) 취락지구 지정 현황	62
(그림 4-18) 대전시 중심지미관지구 및 지구단위계획구역 지정 현황	65
(그림 4-19) 대전시 중심지미관지구에 조성된 녹지대	66
(그림 4-20) 대전시 둔산지역 일반미관지구 및 지구단위계획구역 지정 현황	67
(그림 4-21) 대전시 둔산지역 지구단위계획구역 결정도	67
(그림 5- 1) 미관지구 지정 폭 설정 예시	74
(그림 5- 2) 대전시 목조건축물 분포도	76
(그림 5- 3) 대전시 근대문화유산 분포도	77
(그림 5- 4) 지구단위계획 수립 시 용도지구 고려	78
(그림 5- 5) 취락지구 지구단위계획	79
(그림 5- 6) 최저고도지구 내 1층 건축물 분포	80
(그림 5- 7) 대전시 리모델링지구 지정을 위한 아파트 노후도	82
(그림 5- 8) 대전시 3대 하천 인근 수변경관지구 지정여건 검토 : 50M/100M/150M	82
(그림 5- 9) 대전시 단독주택 분포도 : 건축연면적 50평 이상	83

제 1 장 서 론

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 방법 및 내용

..... 제1장 서 론

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

용도지역지구제도(用途地域地區制度)는 우리나라 도시와 지역의 토지를 구분하는 즉, 토지이용을 규정하는 대표적인 제도라고 할 수 있다. 용도지역지구제도는 그동안 많은 변화과정을 거치면서, 현실적 여건을 반영하고자 하였으나, 최근 제도적 한계에 대한 논의가 지속적으로 이루어지는 등 재검토에 대한 요구가 이어지고 있다.

한편 용도지역지구제도의 한 축이라고 할 수 있는 용도지구제도는 용도지역제도와 함께 중요한 도시관리수법임에도 불구하고 그동안 적절히 연구 및 운영되고 있지 못하는 것으로 평가되고 있다. 이러한 용도지구제도 운영의 미흡함의 원인은 여러 가지에서 찾을 수 있겠으나, 무엇보다도 우리나라의 토지에 대한 계획 및 관리가 용도지역제도 중심으로 진행되고 있다는 점에서 찾을 수 있다. 따라서 제도적 한계점이 있다는 점을 인식하면서도, 국토의 이용과 관리에 대한 문제점을 용도지역제도로 해결하려는 접근이 지속되어 왔다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이후 국토계획법으로 약칭)」 제2조에서 보면, 용도지구란 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 지역으로 정의하고 있다. 법적 정의에서 볼 때, 용도지구제도는 용도지역제도를 보완하는 제도이므로, 용도지역제도의 문제 및 한계를 용도지구제도에서 찾아볼 수 있다는 점이 본 연구의 착안점이다.

본 연구의 대상지는 대전시로서, 대전시 역시 우리나라의 다른 도시와 유사하게 용도지구제도를 운영하고는 있으나, 이 제도가 용도지역제도를 보완하고 도시의 실제적 관리제도로서 역할을 수행하고 있지는 못한 실정이다.

이상과 같은 연구적 배경에 기초하여, 본 연구에서는 대전시 용도지구 운용실태를 조사·분석하고, 이를 토대로 대전시 여건에 맞는 용도지구제도 운영방안을 제시하고자 한다.

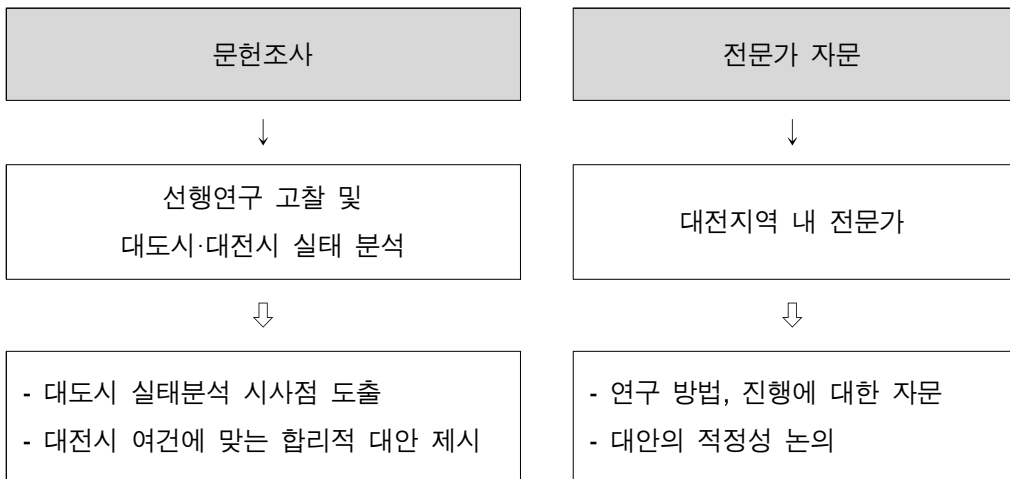
제2절 연구의 방법 및 내용

1. 연구의 방법

본 연구는 (그림 1-1)에 제시되어 있는 것과 같이, 문헌조사 방법과 전문가 자문 등의 방법으로 추진되었다.

문헌조사 방법은 무엇보다도 선행적으로 수행된 연구를 고찰하는 방법으로 이용하였다. 또한 문헌조사 방법을 통해 통계청 자료나 기타 공신력 있는 자료를 검토함으로써, 우리나라 대도시와 대전시의 용도지구 운용실태를 조사·분석하였다. 이를 통해 대전시 여건에 맞는 합리적인 대안을 제시하고자 하였다.

두 번째 연구 진행방법으로서 도시계획 등 관련분야 전문가에 대한 자문·협의 등을 통해 연구의 접근방법을 구체화하였으며, 연구결과로 도출된 합리적인 대안에 대한 적정성을 논의하였다.



(그림 1- 1) 연구의 진행방법

2. 연구의 내용

본 연구는 (그림 1-2)와 같은 과정으로 진행하였으며, 각 과정(장)별 주요 내용을 정리하면 다음과 같다.

제1장 「서론」에서는 연구의 배경에 기초하여 연구목적을 설정한다. 또한 연구의 방법론과 본 연구에서 다루게 될 내용을 제시한다. 본 연구의 목적은 대전시 용도지구 운용실태를 조사·분석하고, 이를 토대로 대전시 여건에 맞는 용도지구제도 운영방안을 제시하는 것이다.

제2장 '이론적 고찰'에서는 용도지역지구제도의 개념 및 제도를 고찰하며, 관련 선행연구를 실시한다. 특히 용도지구와 관련해서는 국토계획법에 제시된 내용을 중심으로 검토하였다.

제3장 '우리나라 대도시의 용도지구제도 운용실태'에서는 용도지구의 지정현황과 규모 및 용도지구별 행위제한 등의 내용을 대전시를 포함한 우리나라 7개 대도시를 중심으로 살펴본다. 이와 같은 분석을 통해 대전시 용도지구 운용의 차별성을 도출하고자 한다.

제4장 '대전시 용도지구제도 운용 진단'에서는 연구대상 지역인 대전시의 용도지구 지정여건, 용도지구 운용실태 및 용도지구의 계획적 여건 등을 진단하고 과제를 도출한다. 이 장에서는 대전시에 지정·운용되고 있는 용도지구별 여건 및 문제점 등을 고찰한다.

제5장 '대전시 용도지구제도의 합리적 운용방안'에서는 향후 대전시 용도지구제도 추진의 기본방향을 설정하고, 합리적인 운용방안을 제시한다. 운용방안은 제도적 측면에서의 개선방안과 운영측면에서의 개선방안 등으로 구분·제시한다.

제6장 결론에서는 연구결과를 종합하고, 연구의 시사점을 도출하며, 향후 대전시 용도지구제도의 합리적 운용방안과 관련한 정책적 제언을 담았다.



(그림 1- 2) 연구의 흐름

제 2 장 이론적 고찰

제1절 용도지구제도

제2절 선행연구

..... 제2장 이론적 고찰

제2장 이론적 고찰

제1절 용도지구제도

1. 용도지역지구제의 개념 및 도입배경

일반적으로 용도지역지구제도(用途地域地區制度)는 용도혼합에 따른 부작용을 최소화하고, 토지이용의 합리화뿐만 아니라, 용도지역의 순화를 목적으로 도입되었다고 할 수 있다.

사전적 의미를 살펴보면, 백과사전에서는 용도지역지구제를 '유사한 용도의 시설을 집단화하고 이질적인 시설의 혼재를 막는 토지이용규제에 관한 제도'로 정의하고 있다. 좀 더 구체적으로 보면, 용도지역지구제는 전국의 토지를 그 위치와 기능 및 적성에 따라 구분하고 적절한 용도를 부여하여 그 용도에 어긋나는 토지의 이용행위는 규제함으로써 토지의 효율적 이용과 도시 기능의 증진을 유도하고자 하는 제도라고 할 수 있다.¹⁾

2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

□ 법률 성격

「국토계획법」은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 관한 필요한 사항을 정함으로써 공공의 복리를 증진시켜, 궁극적으로는 국민의 삶의 질을 향상시키고자 하는 목적에 따라 제정되었다.

□ 용어 정의(법률 제2조)

국토계획법에서는 용도지구와 용도지역을 다음과 같이 정의하고 있다.

"용도지구"란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한

1) 백과사전(매일경제)(<http://100.daum.net/encyclopedia/>)

용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

용도지구와 상대적인 개념이라고 할 수 있는 “용도지역”은 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역으로 정의되어 있다.

한편 용도지구와 용도지역은 모두 도시·군관리계획으로 결정하는 지역인데, 도시·군관리계획이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음과 같은 계획을 말한다.

- 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

□ 용도지구의 지정(법률 제37조)

국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 <표 2-1>에 제시되어 있는 것과 같이, 경관지구 등 총 10개 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

경관지구는 경관을 보호·형성하기 위하여, 미관지구는 미관을 유지하기 위하여, 고도지구는 건축물 높이의 최저 또는 최고한도를 규제하기 위하여, 방화지구는 화

재위험을 예방하기 위하여, 방재지구는 자연재해를 예방하기 위하여 필요한 지역에 지정한다.

또한 보존지구는 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여, 시설보호지구는 학교시설 등을 보호하기 위하여, 취락지구는 취락을 정비하기 위하여, 개발진흥지구는 주거기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위하여, 특정용도제한지구는 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지역에 지정한다.

<표 2- 1> 국토계획법에 제시된 용도지구 유형

지 구 명	지구의 성격
경관지구	경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구
미관지구	미관을 유지하기 위하여 필요한 지구
고도지구	쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
방화지구	화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
방재지구	풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
보존지구	문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
시설보호지구	학교시설·공용시설·항만 또는 공항의 보호, 업무기능의 효율화, 항공기의 안전운항 등을 위하여 필요한 지구
취락지구	녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
개발진흥지구	주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
특정용도제한지구	주거기능 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유흥시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
그 밖에 대통령령으로 정하는 지구	

□ 용도지구의 세부지정(시행령 제31조)

국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법률 제37조 제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구·미관지구·고도지구·방재지구·보존지구·시설보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 <표 2-2>에 제시된 것과 같이 세분하여 지정할 수 있다.

경관지구는 자연경관지구, 수변경관지구, 시가지경관지구로 세분·지정할 수 있으며, 미관지구는 중심지미관지구, 역사문화미관지구, 일반미관지구로 세분할 수 있다. 고도지구의 경우 최고고도지구와 최저고도지구로 방재지구의 경우 시가지방재지구와 자연방재지구로 세분하여 지정할 수 있다.

또한 보존지구의 경우 역사문화환경보존지구, 중요시설물보존지구, 생태계보존지구로, 시설보호지구의 경우 학교시설보호지구, 공용시설보호지구, 항만시설보호지구, 공항시설보호지구로 세분이 가능하다. 취락지구의 경우는 자연취락지구와 집단취락지구로 그리고 개발진흥지구의 경우 주거개발진흥지구, 산업유통개발진흥지구, 관광휴양개발진흥지구, 복합개발진흥지구, 특정개발진흥지구 등으로 세분하여 지정할 수 있다.

<표 2-2> 국토계획법에 제시된 용도지구 세부 유형

지구명	세부지구명	세부 용도지구
경관지구	자연경관지구	산지·구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 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
미관지구	중심지미관지구	토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구
	역사문화미관지구	문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구

	일반미관지구	중심지미관지구 및 역사문화미관지구외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구
고도지구	최고고도지구	환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 건축물높이의 최고한도를 정할 필요가 있는 지구
	최저고도지구	토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위하여 건축물높이의 최저한도를 정할 필요가 있는 지구
방재지구	시가방재지구	건축물·인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구
	자연방재지구	토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축 제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구
보존지구	역사문화환경보존지구	문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
	중요시설물보존지구	국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
	생태계보존지구	야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
시설보호지구	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
취락지구	자연취락지구	녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구
	집단취락지구	개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구
개발진흥지구	주거개발진흥지구	주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
	산업유통개발진흥지구	공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
	관광휴양개발진흥지구	관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
	복합개발진흥지구	주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
	특정개발진흥지구	주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구

□ 용도지구에 대한 행위제한

국토계획법에서는 다음과 같은 용도지구에 대해서 행위제한을 실시하고 있다.

[경관지구안에서의 건축제한(시행령 제72조)]

- 경관지구안에서는 지구의 경관보호·형성에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 경우 건축할 수 없음

[미관지구안에서의 건축제한(시행령 제73조)]

- 미관지구안에서는 지구의 미관유지에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례에서 정하는 건축물은 건축할 수 없음

[고도지구안에서의 건축제한(시행령 제74조)]

- 고도지구안에서는 해당 도시·군관리계획으로 정하는 높이를 초과 또는 미달하는 건축물을 건축할 수 없음

[방재지구안에서의 건축제한(시행령 제75조)]

- 방재지구안에서는 풍수해·산사태·지반붕괴·지진 그 밖에 재해예방에 장애가 된다고 도시·군계획조례에서 정하는 건축물은 건축할 수 없음

[보존지구안에서의 건축제한(시행령 제76조)]

- 역사문화환경보존지구 : 「문화재보호법」의 적용을 받는 문화재를 직접 관리·보호하기 위한 건축물과 문화적 가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물로서 도시·군계획조례가 정하는 것
- 중요시설물보존지구 : 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물로서 도시·군계획조례가 정하는 것
- 생태계보존지구 : 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물로서 도시·군계획조례가 정하는 것

[시설보호지구안에서의 건축제한(시행령 제77조)]

- 학교시설보호지구, 공용시설보호지구 그리고 향만시설보호지구안에서는 학교·공용시설 또는 향만의 기능수행에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 경우 건축할 수 없음

[취락지구안에서의 건축제한(시행령 제78조)]

- 자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물은 별표 23에 제시되어 있음
- 집단취락지구안에서의 건축제한에 관하여는 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법령이 정하는 바에 따름

[개발진흥지구안에서의 건축제한(시행령 제79조)]

- 지구단위계획 또는 관계 법률에 따른 개발계획을 수립하는 개발진흥지구에서는 지구단위계획 또는 관계 법률에 따른 개발계획에 위반하여 건축물을 건축할 수 없음
- 지구단위계획 또는 관계 법률에 따른 개발계획을 수립하지 아니하는 개발진흥지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물만 건축할 수 있음

[특정용도제한지구안에서의 건축제한(시행령 제80조)]

- 특정용도제한지구안에서는 주거기능을 훼손하거나 청소년 정서에 유해하다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물의 경우 건축할 수 없음

□ 국토계획법 고찰 결과

국토계획법에 대한 고찰 결과, 경관지구나 미관지구 등 유사한 의미 및 목적을 갖는 용도지구가 혼재하고 있는 것으로 나타났다. 또한 국토계획법에서 지역여건을 고려한 용도지구 활용여건이 미흡한 것으로 나타났다. 이후 법개정 등을 통하여 용도지구 활성화를 위한 기반조성이 필요한 것으로 판단된다.

제2절 선행연구

본 연구와 관련한 선행연구로는 이동현·이상국(2012), 국토교통부(2014), 국토학회(2015) 등이 있다. 연구내용을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

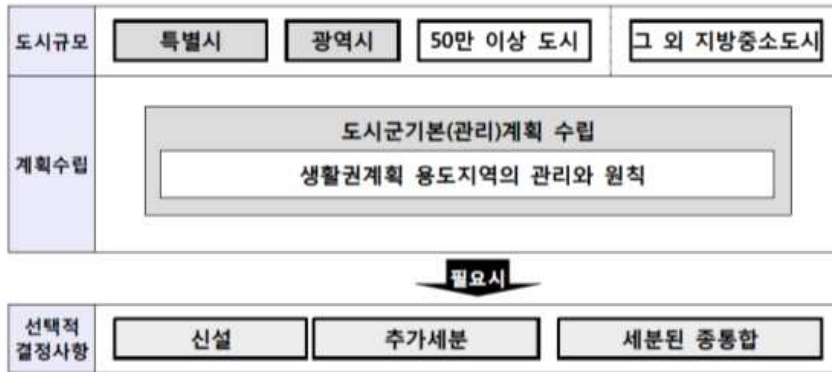
이동현·이상국(2012)은 「부산시 용도지구의 합리적 관리방안 연구」를 수행하였다. 이 연구에서는 그동안 부산시에 지정된 용도지구에 대한 현황 및 운용실태를 분석하여 향후 바람직한 용도지구 관리방안을 제시하고자 하였다.

연구결과로 각 용도지구별 관리방안을 제시하고 있는데, 경관지구의 경우 지역특성에 부합한 다양한 경관관리, 미관지구 중 중심지미관지구의 경우 중심상업지역에 대한 중심지미관지구 지정 고려, 최고고도지구의 경우 망양로 주변 최고고도지구 관리 등, 최저고도지구의 경우 덕천교차로 최저고도지구 조정, 시설보호지구의 경우 학교시설보호지구 관리방안과 항만시설보호지구 관리방안 등을 제안하였다.

국토교통부에서는 2014년 「국토이용 및 도시계획체계 개편연구」를 실시하였다.

이 연구에서는 그동안 국토계획법에 의한 우리나라 도시 및 지역의 개발 및 관리에 대한 평가를 실시하였다. 평가내용을 보면, 국토계획법의 제정으로 성장위주의 급속한 도시화시대에 비도시지역 등의 난개발 문제해결 및 선계획·후개발체계 구축에 기여하였으며, 제정 이후 50여 차례에 걸친 개정을 통하여 규제완화 및 운용상의 미비점을 보완해 왔으나, 사회·경제환경 여건 및 패러다임 변화에 대응하기에는 부족하였다고 진단하였다. 또한 연구당시 시점을 개별 도시의 특성 반영, 기존의 획일적 규제에 대한 개혁, 맞춤형 도시계획제도의 다양성 확보 등 창조경제 생태계 구축을 위한 제도 개선이 요구되는 시점으로 인식하였다.

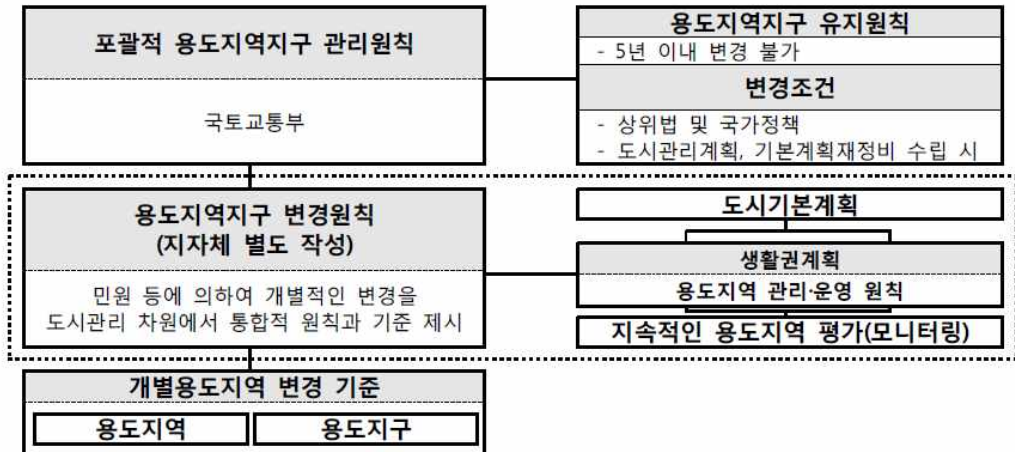
이러한 진단에 따라 용도지역제 개정방안을 합리적 용도지역 관리·운영, 지역맞춤형 용도와 밀도의 차등관리 및 복합개발 활성화를 위한 용도지역제 유연성 제고 등으로 제안하였다. 또한 용도지구와 관련한 개선방안으로는 복합용도지구와 계획단위 허가지구 신설을 제안하였다.



(그림 2- 1) 지역맞춤형 용도지역지구제

출처 : 국토교통부, 2014, p.160

국토학회(2015)에서 발간하는 도시정보에는 「지역맞춤형 국토·도시계획체계로의 개편」에 관한 글이 있으며, 이 글을 살펴보면, 지역맞춤형 용도지역지구제 용도·밀도관리방향과 지역맞춤형 용도지역지구제의 도입방향을 제시하고 있다. 특히 용도지역지구의 결정권한이 지방정부로 이양되는 것에 기초하여 지방정부의 관리방식으로 전환이 필요함을 제안하였다.



(그림 2- 2) 용도지역의 관리 및 운영방향

출처 : 국토교통부, 2014, p.168

용도지구와 관련한 연구는 용도지역에 비해 상대적으로 미진하다. 결과적으로 용도지구의 문제점이나 활용방안에 대한 논의가 상대적으로 적다고 할 수 있다. 이러한 점은 그동안 우리나라의 도시계획이 주로 용도지역에 초점이 맞추어져 있었기 때문인 것으로 사료된다.

향후 용도지구에 대한 폭넓은 연구 및 논의의 장이 마련되어야 할 것이다.

제 3 장 우리나라 대도시의 용도지구제도 운용실태

제1절 용도지구 지정 현황

제2절 용도지구별 규모

제3절 용도지구별 행위제한

..... 제3장 우리나라 대도시의 용도지구제도 운용실태

제3장 우리나라 대도시의 용도지구제도 운용실태

제1절 용도지구 지정 현황

1. 용도지구 유형

국토계획법 제37조와 시행령 제31조에서 정하고 있는 용도지구를 기준으로 우리나라 대도시의 용도지구 지정유형을 정리하면 <표 3-1>과 같다.

<표 3-1>을 살펴보면, 전국 7대 도시 중 인천시에는 16개 용도지구가 지정되어 있으며, 서울시의 경우 14개 용도지구 그리고 울산시는 13개 용도지구를 지정·운용하고 있다. 부산시와 대구시는 각각 12개와 10개 용도지구를 지정하고 있다.

한편 대전시와 광주시는 8개 용도지구가 지정·운용하고 있어 상대적으로 적은 수의 용도지구를 운용하고 있는 것으로 나타났다.

우리나라 7개 대도시에서는 평균적으로 11.6개의 용도지구를 지정·운용하고 있는 것으로 나타났다.

용도지구를 기준으로 볼 때, 중심지미관지구, 방화지구, 집단취락지구는 7개 대도시 모두에 지정되어 있으며, 자연방재지구, 생태계보존지구, 복합개발진흥지구는 7개 대도시 어느 지역에도 지정되어 있지 않은 것으로 나타났다.

도시별로 보면, 서울시의 경우 시가지방재지구와 산업개발진흥지구 및 특정개발진흥지구 등을, 인천시의 경우 관광휴양개발진흥지구와 특정용도제한지구 등을 다른 도시와 차별적으로 운용하고 있다.

<표 3- 1> 우리나라 대도시 용도지구 지정 현황

구 분		빈도	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
경관지구	자연	6	●	●	●	●	-	●	●
	수변	2	-	-	-	-	●	-	●
	시가지	2	-	-	-	●	●	-	-

미관 지구	중심지	7	●	●	●	●	●	●	●
	역사문화	3	●	●	-	●	-	-	-
	일반	7	●	●	●	●	●	●	●
고도 지구	최저	5	-	●	●	●	-	●	●
	최고	5	●	●	●	●	-	-	●
방화지구		7	●	●	●	●	●	●	●
방재 지구	시가지방재	1	●	-	-	-	-	-	-
	자연방재	0	-	-	-	-	-	-	-
보존 지구	역사문화환경보존	4	-	-	●	●	●		●
	중요시설물	2	●	-	-	-	-	●	-
	생태계	0	-	-	-	-	-	-	-
시설 보호 지구	학교	2	●	●	-	-	-	-	-
	공용	5	●	●	●	●	-	-	●
	항만	3	-	●	-	●	-	-	●
	공항	3	●	-	-	●	-	-	●
취락 지구	자연	5	-	●	●	-	●	●	●
	집단	7	●	●	●	●	●	●	●
개발 진흥 지구	주거개발진흥	1	-	-	-	●	-	-	-
	산업개발진흥	1	●	-	-	-	-	-	-
	유통개발진흥	0	-	-	-	-	-	-	-
	관광휴양개발진흥	1	-	-	-	●	-	-	-
	복합개발진흥	0	-	-	-	-	-	-	-
	특정개발진흥	1	●	-	-	-	-	-	-
특정용도제한지구		1	-	-	-	●	-	-	-
운용 중인 세부용도 수		11.6	14	12	10	16	8	8	13

자료: 2015년 특·광역시 통계연보 및 국가통계포털(<http://kosis.kr>)
대전시 자연경관지구는 호국경관지구를 의미함

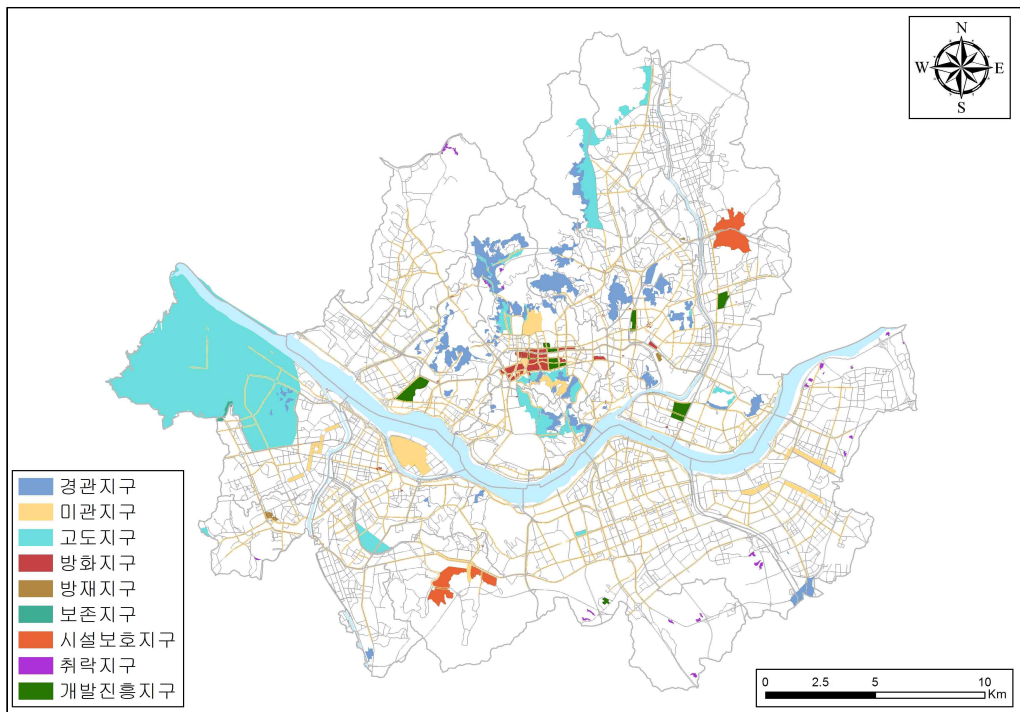
2. 용도지구의 공간적 분포

□ 서울시

서울시 용도지구의 공간적 분포현황을 살펴보면, 강남지역에 비해 강북지역에 상대적으로 많은 유형의 용도지구가 지정되어 있다.

강북의 일부 수려한 경관 등을 보호하기 위하여, 경관지구 및 고도지구가 지정되어 있는 것으로 파악된다.

강남의 경우, 김포공항 인접지역에 고도지구가 폭넓게 지정되어 있으며, 여의도를 중심으로 미관지구가 지정되어 있다. 또한 관악구(서울대) 일대에 시설보호지구가 지정되어 있다.



(그림 3- 1) 서울시 용도지구 분포

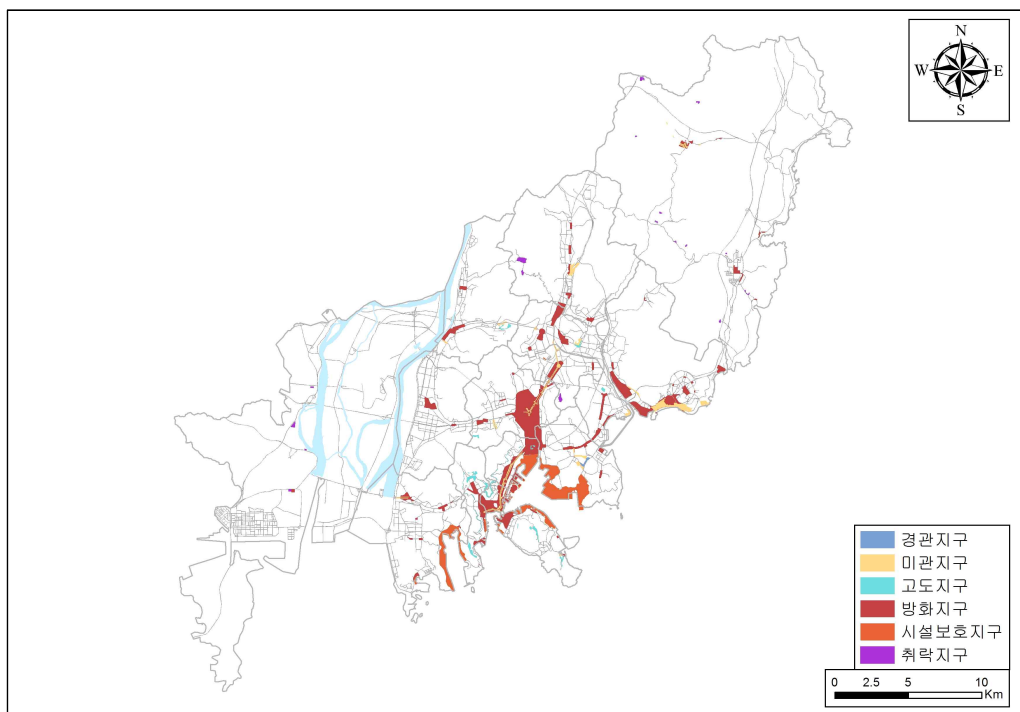
자료: 국가공간정보포털(<http://www.nsdi.go.kr>)

□ 부산시

부산시 용도지구의 공간적 분포는 (그림 3-2)와 같다.

부산시 용도지구는 방화지구와 시설보호지구의 선형적 지정이라는 특성을 보이고 있는데, 방화지구의 경우 서면역 일대인 부산시 중심지에 상대적으로 폭넓게 지정되어 있으며, 시설보호지구는 부산만 주변으로 집중 지정되어 있다.

또한 해운대 주변으로 미관지구가 지정되어 있다.



(그림 3- 2) 부산시 용도지구 분포

자료: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

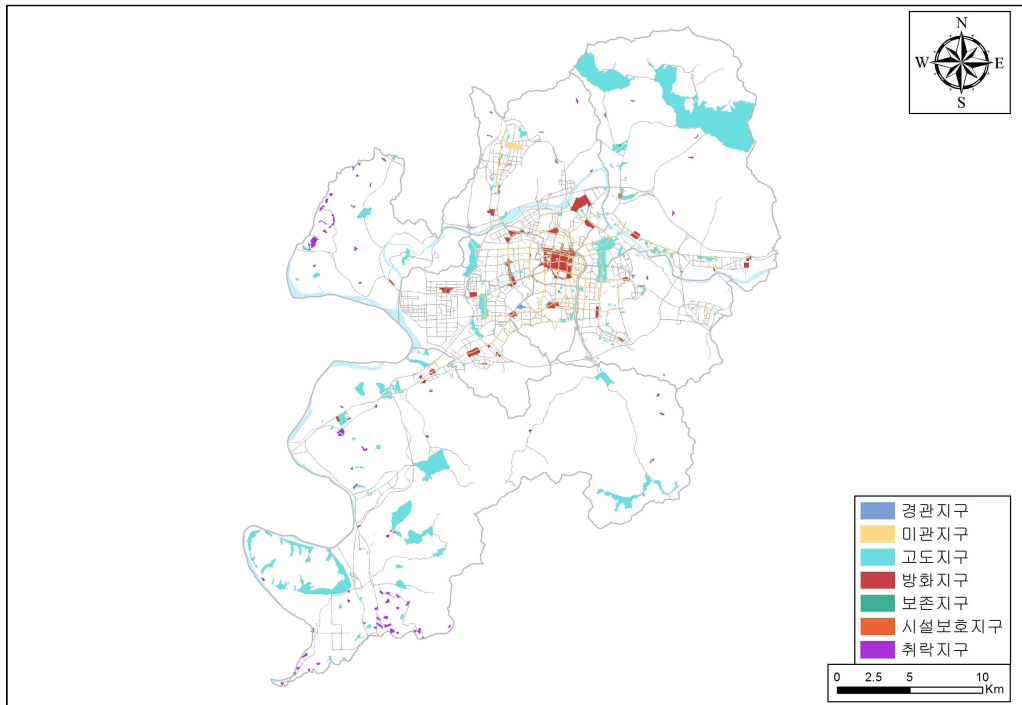
□ 대구시

전술한 부산시 용도지구가 선형적으로 지정되어 있는 반면, 대구시 용도지구는 상대적으로 점적인 형태로 지정되어 있는 분포적 특성을 보이고 있다.

대구시 용도지구는 고도지구, 방화지구, 미관지구 그리고 취락지구 중심으로 지정되어 있다고 볼 수 있다.

대구시 고도지구는 전역에 분포하고 있는 것으로 나타났는데, 특히 동구 대구국제공항 인접지역에 대규모로 고도지구가 지정되어 있다. 또한 방화지구는 대구시 중심부인 시청 인근지역에 폭넓게 지정되어 있으며, 기타 지역은 점적으로 지정되어 있다.

미관지구는 가로를 따라 선형으로 지정되어 있으며, 취락지구의 경우 시 외곽지역에 점적으로 지정되어 있다.



(그림 3- 3) 대구시 용도지구 분포

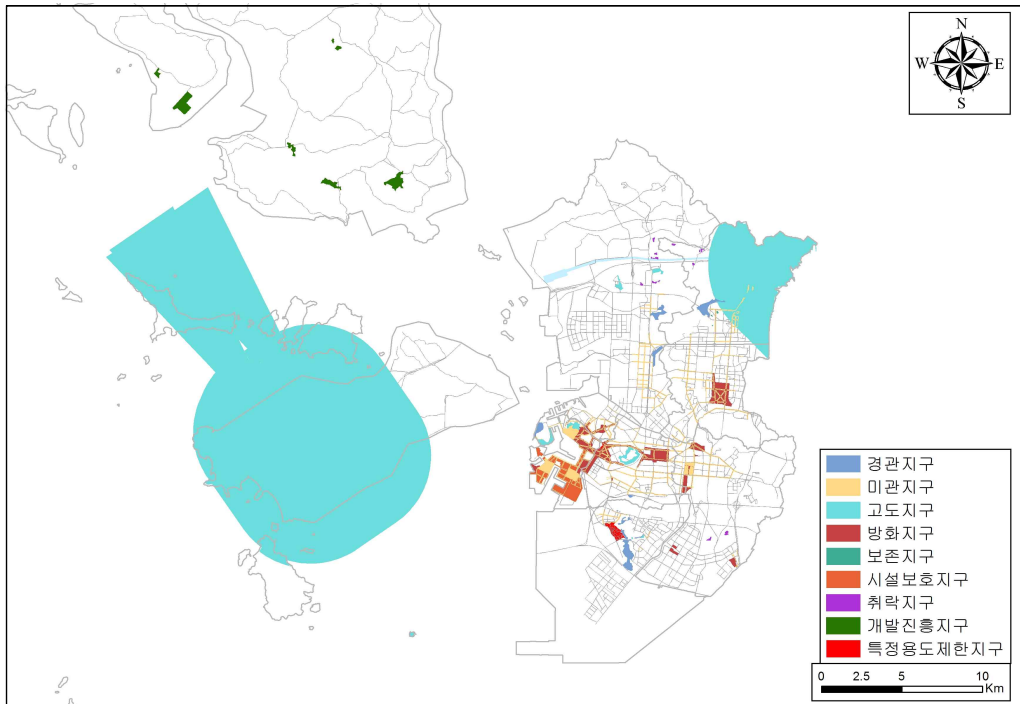
자료: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.gov.kr>)

□ 인천시

인천시 용도지구 지정의 차별성은 무엇보다도 대규모 고도지구가 지정되어 있다는 점이다.

인천시 고도지구는 인천국제공항과 김포공항 인근에 대규모로 지정되어 있으며, 시설보호지구 또한 인천항 인근으로 지정되어 있다.

방화지구는 옹진군청과 시청 그리고 부평구 일대에 상대적으로 밀집되어 분포하고 있으며, 특정용도제한지구는 송도 주변지역 일대에 지정되어 있다.



(그림 3- 4) 인천시 용도지구 분포

자료: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.gov.kr>)

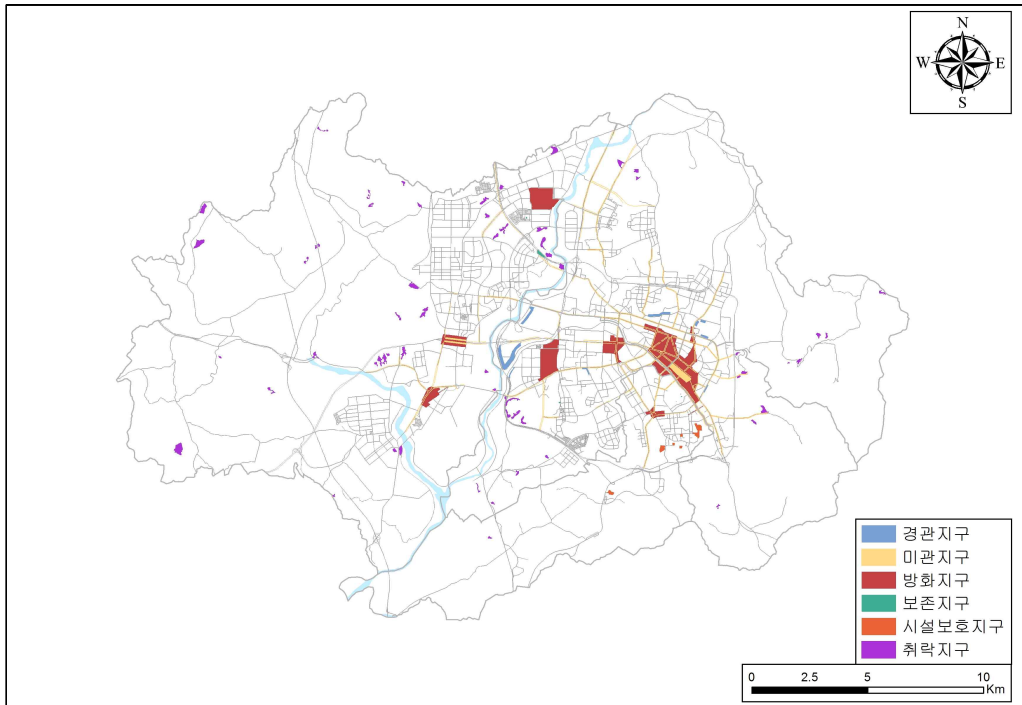
□ 광주시

광주시 용도지구는 방화지구 중심으로 지정되어 있는 특성을 보이고 있다.

광주시 방화지구는 다른 용도지구에 비해 도시 내 주요 지점에 상대적으로 대규모

도로 지정되어 있는데, 광주역과 금남로 일대 그리고 시청 주변지역 등에 분포하고 있다.

취락지구는 다른 대도시와 유사하게 외곽지역에 점적으로 산발적으로 분포하고 있으며, 미관지구 또한 도로를 따라 지정되어 있다.



(그림 3- 5) 광주시 용도지구 분포

자료: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

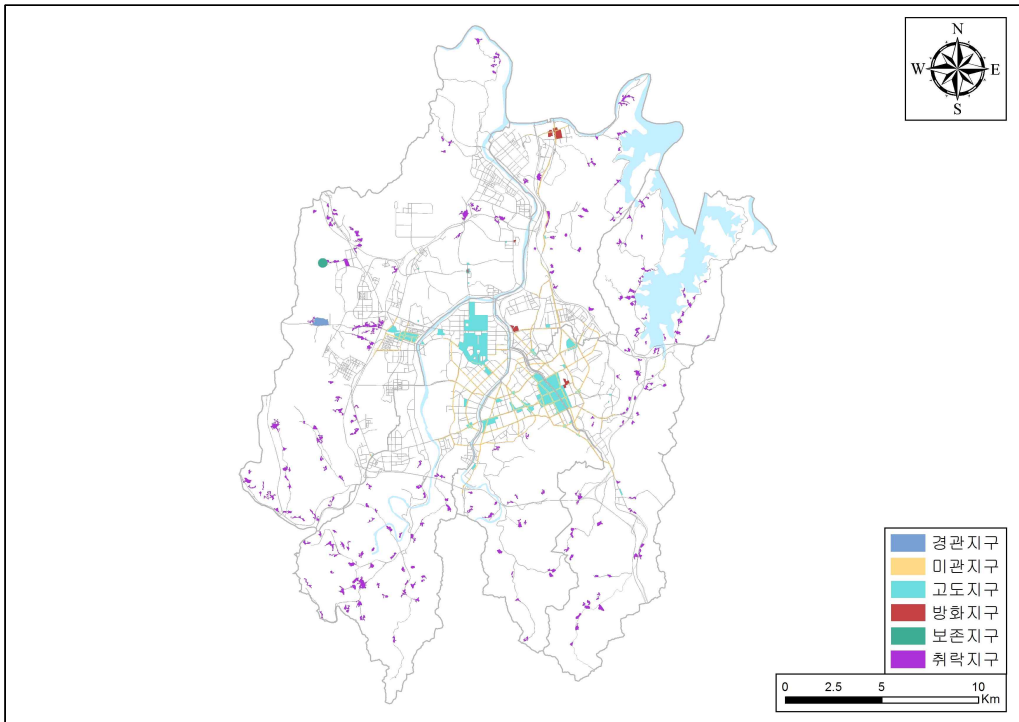
□ 대전시

공간적으로 볼 때, 대전시 용도지구는 중심 거점지역에 고도지구가 집중적으로 분포하고, 도시 전반에 걸쳐 취락지구가 산발적으로 분포하고 있다는 특성을 보이고 있다.

(그림 3-6)에서 볼 수 있는 것과 같이, 대전시 취락지구는 시가화된 지역을 제외

한 시 전역에 점적으로 분포하고 있으며, 고도지구는 시청을 비롯한 둔산지역과 대전역 일대 원도심지역에 면적으로 대규모로 지정되어 있다.

한편 현충원 일대에 보존지구가 지정되어 있다.



(그림 3- 6) 대전시 용도지구 분포

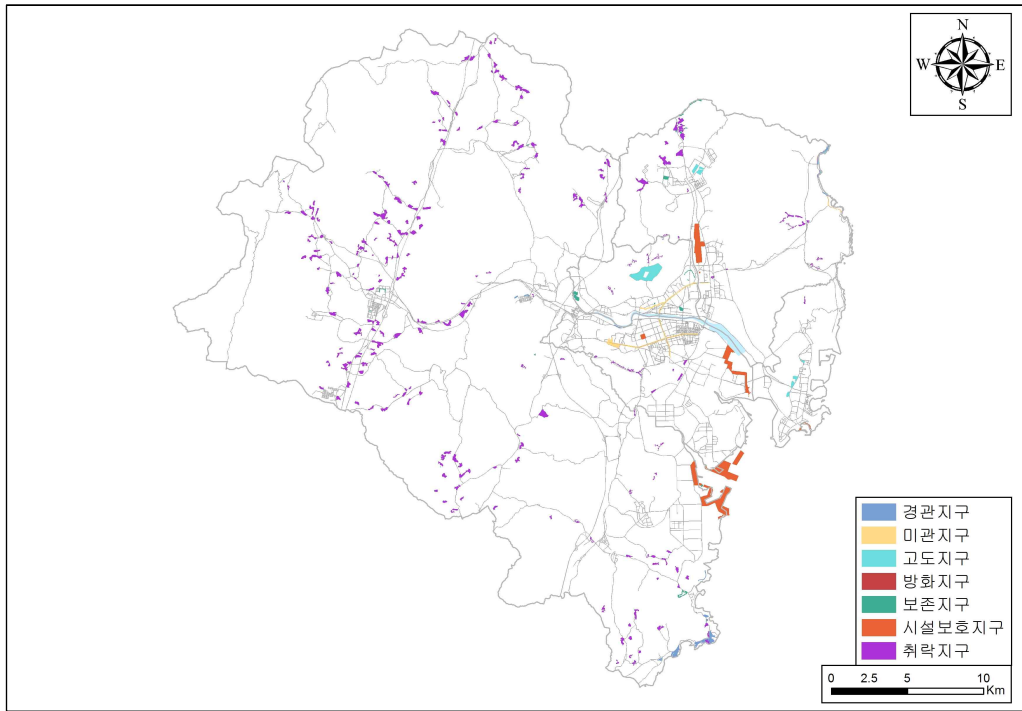
자료: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

□ 울산시

울산시 용도지구는 시설보호지구가 선형으로 분포한다는 특성을 보이고 있다.

울산시 시설보호지구는 (그림 3-7)에서 볼 수 있는 것과 같이, 항만(은산항, 울산신항, 울산항 등)과 울산공항 인근에 선형으로 분포하고 있다.

울산시 취락지구는 다른 도시와 유사하게 울산시 전역에 분포하고 있으며, 일부 지역에 고도지구가 지정되어 있다.



(그림 3- 7) 울산시 용도지구 분포

자료: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

제2절 용도지구별 규모

1. 용도지구 지정 면적

<표 3-2>는 우리나라 대도시의 용도지구 지정현황을 나타내고 있다.

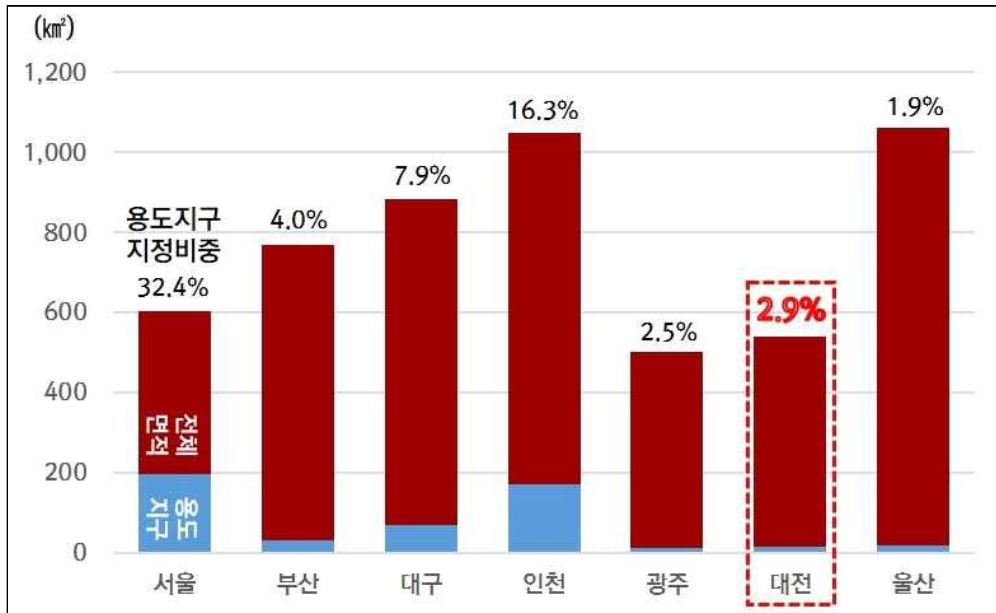
2015년 기준 우리나라 7개 대도시 행정구역면적 5,409km²의 약 9.5%에 해당하는 면적인 515km²가 용도지구로 지정되어 있다.

도시별로 보면, 서울시의 경우 전체 행정구역 면적의 32.4%에 해당하는 195km²가 용도지구로 지정되어 있어, 7개 대도시 중 가장 높은 비율을 나타냈다. 다음은 인천시로 16.3%이며, 대구시의 행정구역 대비 용도지구 면적비율은 7.9%이다.

대전시의 경우 행정구역면적 539km²의 2.9%에 해당하는 15.8km²가 용도지구로 지정되어 있어 상대적으로 비율이 낮다고 할 수 있다. 한편 행정구역 대비 용도지구 지정면적비율이 가장 낮은 도시는 울산시로 1.9%이다. 이상과 같은 대도시 행정구역 대비 용도지구 지정비율을 도식화하면 (그림 3-8)과 같다.

<표 3- 2> 우리나라 대도시 용도지구 지정 현황 : 2015년 기준

구 분	인구(명)	행정구역면적 (m ²)	용도지구면적 (m ²)	행정구역 대비 용도지구비중(%)
서울시	9,904,312	605,250,733	195,993,750	32.4
부산시	3,448,737	769,832,899	30,531,370	4.0
대구시	2,466,052	883,562,680	69,457,025	7.9
인천시	2,890,451	1,048,981,364	171,255,107	16.3
광주시	1,502,881	501,154,498	12,458,124	2.5
대전시	1,538,394	539,348,970	15,787,029	2.9
울산시	1,166,615	1,060,956,192	19,902,906	1.9
합 계	22,917,442	5,409,087,336	515,637,699	9.5



(그림 3- 8) 대도시 용도지구 점유비율

2. 용도지구별 지정면적

2015년 기준 우리나라에는 총 23,642개소에 약 2,599km²의 면적에 용도지구가 지정되어 있다. 세부적으로 살펴보면, 경관지구는 367개소 약 418km², 미관지구는 1,965개소 약 117km², 고도지구는 1,046개소 약 440km², 방화지구는 605개소 약 99km², 방재지구는 16개소 약 3km², 보존지구는 442개소 약 80km², 시설보호지구 106개소 약 142km², 취락지구는 16,276개소 약 628km², 개발진흥지구는 2,769개소 약 668km², 특정용도제한지구 53개소 약 2km² 등이 지정되어 있다.

대도시별 용도지구의 지정면적을 살펴보면, 서울시(195,993,750m²)와 인천시(171,255,107m²)의 지정면적이 넓다. 이들 도시의 용도지구 지정면적은 각각 대전시 용도지구 지정면적의 10배 이상인 것으로 나타나고 있는데, 이는 김포공항과 인천공항 주변에 광범위하게 최고고도지구가 지정되어 있기 때문이다. 그 밖에 부산시와 대구시도 대전시에 비해 지정면적이 넓은 편이며, 광주시와 울산시는 지정규모가 비슷한 수준이다.

<표 3- 3> 우리나라 대도시 용도지구별 지정 규모

구 분		전국	서울특별시	부산광역시	대구광역시	인천광역시	광주광역시	대전광역시	울산광역시	
계	소계	지구수(개)	23,642	558	179	645	381	143	348	281
		면적(m ²)	2,599,400,487	195,993,750	30,531,370	69,457,025	171,255,107	12,458,124	15,787,029	19,902,906
경관 지구	소계	지구수(개)	367	19	1	1	7	7	1	5
		면적(m ²)	418,822,005	12,437,956	115,700	122,208	2,759,707	664,090	243,808	857,745
	자연경관 지구	지구수(개)	206	19	1	1	6	0	1	1
		면적(m ²)	231,386,449	12,437,956	115,700	122,208	2,500,901	0	243,808	50,740
	수변경관 지구	지구수(개)	129	0	0	0	0	2	0	4
		면적(m ²)	177,422,929	0	0	0	0	452,090	0	807,005
	시가지경 관지구	지구수(개)	32	0	0	0	1	5	0	0
면적(m ²)		10,012,627	0	0	0	258,806	212,000	0	0	
미관 지구	소계	지구수(개)	1,965	385	43	107	255	44	71	12
		면적(m ²)	117,028,625	21,675,640	2,632,757	3,354,292	6,083,352	3,342,730	1,749,286	766,145
	중심지미 관지구	지구수(개)	567	155	12	90	91	10	3	5
		면적(m ²)	29,745,791	9,484,755	906,683	2,618,463	2,030,750	725,381	87,942	288,020
	역사문화 미관지구	지구수(개)	170	53	3	0	24	0	0	0
		면적(m ²)	27,514,978	4,077,659	324,755	0	472,377	0	0	0
일반미관 지구	지구수(개)	1,228	177	28	17	140	34	68	7	
	면적(m ²)	59,767,856	8,113,226	1,401,319	735,829	3,580,225	2,617,349	1,661,344	478,125	
고도 지구	소계	지구수(개)	1,046	12	31	287	29	0	28	13
		면적(m ²)	440,242,565	89,642,840	1,429,763	48,936,179	118,054,035	0	4,823,457	1,882,877
	최저고도 지구	지구수(개)	129	0	0	4	1	0	28	1
		면적(m ²)	13,398,863	0	0	4,076,457	2,392	0	4,823,457	264,500
최고고도 지구	지구수(개)	917	12	31	283	28	0	0	12	
	면적(m ²)	426,843,702	89,642,840	1,429,763	44,859,722	118,051,643	0	0	1,618,377	
방화 지구	소계	지구수(개)	605	101	84	96	48	24	24	1
		면적(m ²)	99,077,530	3,362,271	19,997,585	13,036,801	7,379,405	7,560,825	3,299,208	264,500
방재 지구	소계	지구수(개)	16	5	0	0	0	0	0	0
		면적(m ²)	3,125,982	203,670	0	0	0	0	0	0
	시가지방 재지구	지구수(개)	13	5	0	0	0	0	0	0
		면적(m ²)	3,029,202	203,670	0	0	0	0	0	0
	자연방재 지구	지구수(개)	3	0	0	0	0	0	0	0
면적(m ²)		96,780	0	0	0	0	0	0	0	
보존 지구	소계	지구수(개)	442	1	0	14	10	15	1	32
		면적(m ²)	80,263,397	630,462	0	89,302	136,266	55,113	196,250	1,038,278
	역사문화환 경보존지구	지구수(개)	419	0	0	14	10	15	0	32
		면적(m ²)	33,673,149	0	0	89,302	136,266	55,113	0	1,038,278
	중요시설물 보존지구	지구수(개)	11	1	0	0	0	0	1	0
		면적(m ²)	17,762,524	630,462	0	0	0	0	196,250	0
생태계보 존지구	지구수(개)	12	0	0	0	0	0	0	0	
	면적(m ²)	28,827,724	0	0	0	0	0	0	0	
시설 보호 지구	소계	지구수(개)	106	6	2	1	5	0	0	7
		면적(m ²)	142,937,430	65,288,700	5,813,961	139,750	32,979,573	0	0	5,999,736
	학교시설 보호지구	지구수(개)	20	3	0	0	0	0	0	0
		면적(m ²)	7,420,817	5,825,400	0	0	0	0	0	0
	공용시설 지구	지구수(개)	19	2	1	1	1	0	0	1

	보호지구	면적(m)	4,381,578	1,532,300	16,247	139,750	206,604	0	0	103,140
	항만시설 보호지구	지구수(개)	60	0	1	0	3	0	0	5
	공항시설 보호지구	면적(m)	31,825,716	0	5,797,714	0	3,595,965	0	0	4,791,671
	자연취락 지구	지구수(개)	7	1	0	0	1	0	0	1
	집단취락 지구	면적(m)	99,309,319	57,931,000	0	0	29,177,004	0	0	1,104,925
취락 지구	소계	지구수(개)	16,276	23	18	139	14	53	223	211
		면적(m)	627,692,207	385,129	541,604	3,778,493	356,286	835,366	5,475,020	9,093,625
	자연취락 지구	지구수(개)	15,795	0	4	110	0	34	171	184
		면적(m)	617,699,828	0	309,900	3,273,710	0	572,711	4,839,880	8,683,199
집단취락 지구	지구수(개)	481	23	14	29	14	19	52	27	
	면적(m)	9,992,379	385,129	231,704	504,783	356,286	262,655	635,140	410,426	
개발 진흥 지구	소계	지구수(개)	2,769	6	0	0	12	0	0	0
		면적(m)	667,926,234	2,367,082	0	0	3,465,563	0	0	0
	주거개발 진흥지구	지구수(개)	1,075	0	0	0	4	0	0	0
		면적(m)	154,257,776	0	0	0	203,895	0	0	0
	산업개발 진흥지구	지구수(개)	993	1	0	0	0	0	0	0
		면적(m)	105,197,083	539,406	0	0	0	0	0	0
	유통개발 진흥지구	지구수(개)	10	0	0	0	0	0	0	0
		면적(m)	2,043,049	0	0	0	0	0	0	0
	관광휴양개 발진흥지구	지구수(개)	533	0	0	0	7	0	0	0
		면적(m)	345,560,238	0	0	0	3,174,833	0	0	0
	복합개발 진흥지구	지구수(개)	30	0	0	0	0	0	0	0
		면적(m)	22,596,885	0	0	0	0	0	0	0
특정개발 진흥지구	지구수(개)	128	5	0	0	1	0	0	0	
	면적(m)	38,271,203	1,827,676	0	0	86,835	0	0	0	
특정용도 제한지구	소계	지구수(개)	53	0	0	0	1	0	0	0
		면적(m)	2,381,292	0	0	0	40,920	0	0	0

자료: 2015년 특·광역시 통계연보 및 국가통계포털(<http://kosis.kr>)

대전시 자연경관지구는 호국경관지구를 의미함

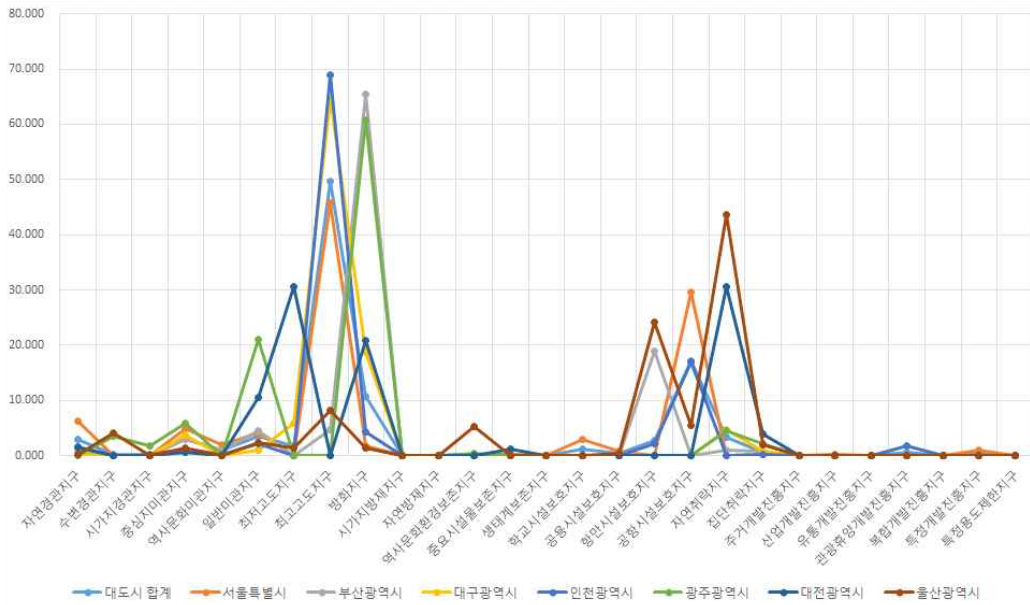
<표 3-4>는 우리나라 대도시별 용도지구의 지정비율을 나타내고 있다.

우리나라 7개 대도시의 평균적 용도지구 지정비율을 살펴보면, 고도지구 지정비율이 전체 용도지구 면적의 절반이 넘는 51.4%를 차지하고 있다. 다음은 시설보호지구로서 점유비율이 21.4%이며, 미관지구의 점유비율은 7.6%이다.

지구별 점유비율의 특성을 살펴보면, 경관지구의 경우 서울시 점유비율이 6.3%로 가장 높으며, 미관지구의 경우 광주시 점유비율이 26.8%로 가장 높다. 고도지구의 경우 대구시의 70.5%가 가장 높으며, 방화지구는 부산시의 65.5% 점유비율이 가장 높다. 보존지구의 경우 울산시의 5.2%가 가장 높다. 시설보호지구의 경우 서울시의 33.4%가 가장 높으며, 취락지구는 울산시의 45.7%가 가장 높다. 방재지구와 개발진흥지구 그리고 특정용도제한지구의 지정비율은 매우 낮다.

<표 3- 4> 우리나라 대도시 용도지구별 지정 규모 : 비율

구 분	세 분	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
합 계	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
경관지구	소 계	3.3	6.3	0.4	0.2	1.7	5.3	1.5	4.4
	자연경관지구	3.0	6.3	0.4	0.2	1.5	0.0	1.5	0.3
	수변경관지구	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	3.6	0.0	4.1
	시가지경관지구	0.1	0.0	0.0	0.0	0.2	1.7	0.0	0.0
미관지구	소 계	7.6	11.0	8.7	4.9	3.6	26.8	11.1	3.8
	중심지미관지구	3.1	4.8	3.0	3.8	1.2	5.8	0.6	1.4
	역사문화미관지구	0.9	2.1	1.1	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
	일반미관지구	3.6	4.1	4.6	1.1	2.1	21.0	10.5	2.4
고도지구	소 계	51.4	45.7	4.7	70.5	68.9	0.0	30.6	9.4
	최저고도지구	1.8	0.0	0.0	5.9	0.0	0.0	30.6	1.3
	최고고도지구	49.6	45.7	4.7	64.6	68.9	0.0	0.0	8.1
방화지구	-	10.7	1.7	65.5	18.8	4.3	60.7	20.9	1.3
방재지구	소 계	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	시가지방재지구	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	자연방재지구	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
보존지구	소 계	0.5	0.3	0.0	0.1	0.1	0.4	1.2	5.2
	역사문화환경보존지구	0.3	0.0	0.0	0.1	0.1	0.4	0.0	5.2
	중요시설물보존지구	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0
	생태계보존지구	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
시설보호지구	소 계	21.4	33.4	19.1	0.2	19.2	0.0	0.0	30.2
	학교시설보호지구	1.1	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	공용시설보호지구	0.4	0.8	0.1	0.2	0.1	0.0	0.0	0.5
	항만시설보호지구	2.8	0.0	19.0	0.0	2.1	0.0	0.0	24.1
	공항시설보호지구	17.1	29.6	0.0	0.0	17.0	0.0	0.0	5.6
취락지구	소 계	3.9	0.2	1.8	5.4	0.2	6.7	34.7	45.7
	자연취락지구	3.4	0.0	1.0	4.7	0.0	4.6	30.7	43.6
	집단취락지구	0.5	0.2	0.8	0.7	0.2	2.1	4.0	2.1
개발진흥지구	소 계	1.1	1.2	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0
	주거개발진흥지구	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
	산업개발진흥지구	0.1	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유통개발진흥지구	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	관광휴양개발진흥지구	0.6	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	0.0
	복합개발진흥지구	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	특정개발진흥지구	0.4	0.9	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
특정용도제한지구	-	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	



(그림 3- 9) 대도시 용도지구 점유비율

3. 용도지구 면적 변화

우리나라 대도시의 용도지구 면적변화를 살펴보기 위하여, 2005년과 2015년의 면적을 정리하면 <표 3-5>와 같다.

우리나라 7개 대도시 중 서울시와 인천시, 울산시의 2015년 용도지구 지정면적은 2005년도에 비해 지정면적이 증가한 반면에, 대전시를 포함한 부산시, 대구시, 광주시 등의 면적은 감소한 것으로 나타났다.

지정면적이 가장 증가한 도시는 울산시로 2005년 대비 13.8% 증가하였으며, 인천시의 경우 7.6% 그리고 서울시의 경우 미미하지만 0.7% 지정면적이 증가하였다.

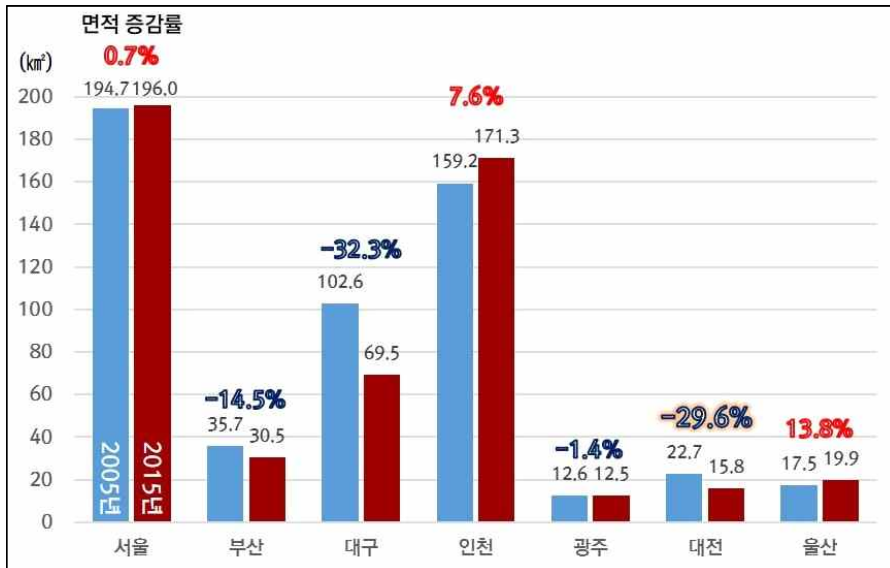
한편 대전시의 경우 2015년 지정면적이 2005년에 비해 -29.6% 감소하여, 대구시 (-32.3%)와 함께 감소폭이 상대적으로 큰 것으로 나타났으며, 부산시도 -14.5% 그리고 광주시도 -1.4% 소폭 감소하였다.

<표 3- 5> 우리나라 대도시별 용도지구 지정면적 비교

구 분	지정면적(m ²)		증감(%)
	2005년	2015년	
서울시	194,695,449	195,993,750	0.7
부산시	35,728,558	30,531,370	-14.5
대구시	102,609,388	69,457,025	-32.3
인천시	159,214,367	171,255,107	7.6
광주시	12,633,492	12,458,124	-1.4
대전시	22,675,493	15,787,029	-30.4
울산시	17,493,451	19,902,906	13.8

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 도시계획현황

<표 3-5>에 제시된 우리나라 대도시의 용도지구 지정면적 변화를 도식화하면 (그림 3-10)과 같다.



(그림 3-10) 대도시 용도지구 면적변화 비교(2005년과 2015년)

제3절 용도지구별 행위제한

1. 세부 용도지구에서 행위제한

용도지구란 용도지역의 기능을 증진시키고 미관이나 경관 그리고 안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역으로, 각 지구별로 그 목적을 달성하기 위하여 행위제한을 실시하고 있다. 주요 행위제한은 건축 가능 또는 불가능 건축물의 종류 및 건축물의 높이 등이다. 본 연구에서는 용도지구 중에서 대전시에 상대적으로 많은 면적이 지정되어 있는 일반미관지구, 최저고도지구 그리고 자연취락지구에 대해 적용되고 있는 행위제한에 대한 검토를 실시하였다.

□ 일반미관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물

대전시 도시계획조례에서는 일반미관지구에서 다음과 같은 건축물을 건축할 수 없도록 규정하고 있다.

- 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
- 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소는 제외한다)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 축사·도축장·도계장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환관련시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 가목 및 나목
- 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

□ 최저고도지구에서 건축물의 높이 적용

고도지구로 지정된 지역의 건축물의 높이는 층수와 높이 규제 중 최고고도지구에서는 낮은 것을 적용하고, 최저고도지구에서는 높은 것을 적용한다. 최저고도지구 안에서 건축물의 높이는 2층 이상으로서 6미터 이상으로 규정하고 있다.

또한 건축허가권자는 최저고도지구 지정 목적에 위배되지 아니한다고 인정하는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시계획으로 정한 높이를 조정하여 적용할 수 있다. 이 경우 미리 상임기획단과의 협의를 거치도록 하고 있다.

□ 자연취락지구 안에서 건축할 수 있는 건축물

대전시 도시계획조례에서는 자연취락지구안에서 다음과 같은 건축물 중 4층 이하의 건축물에 한하여 건축할 수 있도록 하고 있다.

- 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트는 제외함)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 아목, 자목에 따른 제2종 근린생활시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 농수산물공판장, 농수산물직판장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 도정공장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 및 액화가스취급소·판매소

용도지구에 대한 행위제한 차원에서 보면, 조례에 대한 검토가 필요하다. 특히 미관지구의 경우 제한건축물에 대한 검토가 필요하다. 현재 조례에서는 미관지구

대한 건축물을 미관보다는 '위해시설'적 건축물에 한하여 제한하고 있는 것으로 판단된다. 따라서 향후 지구지정의 목적을 달성할 수 있는, 즉 미관지구의 취지에 맞는 행위제한이 필요하다.

2. 용도지구에 대한 대도시 행위제한

대전시를 포함한 우리나라 7개 대도시의 용도지구별 행위제한 내용을 경관지구, 미관지구, 취락지구, 방화지구 그리고 최저고도지구를 중심으로 정리하면 <표 3-6>과 같다. 행위제한 내용은 각 대도시의 도시계획조례에 근거하고 있다.

전체적으로 볼 때 대전시의 경우, 다른 대도시에 비해 건축물의 형태 즉 모양과 색채에 대한 행위제한이 미약한 것으로 나타났다.

지구별로 행위제한 내용을 구체적으로 살펴보면, 경관지구의 경우 대전시는 용도, 층수, 건폐율과 용적률을 정하고 있으나, 서울시와 대구시의 경우 경관지구 내에서 건축물의 형태를 제한하고 있다는 점을 참고할 필요가 있다.

미관지구의 경우 대전시는 용도, 층수, 용적률을 제한하고 있는 반면, 부산이나 대구시 등은 용적률 보다는 건축물의 모양이나 색채에 대한 규제를 하고 있으며, 취락지구의 경우 대전시 행위제한이 다른 도시에 비해 상대적으로 많은 것으로 나타났다.

방화지구의 경우 대전시는 건폐율을 제한하고 있으나 서울시와 광주시의 경우 건축물의 용도에 대한 제한을 하고 있다는 점을 참고할 필요가 있다. 대전시는 최저고도지구에서 층수 즉 높이를 제한하고 있으나, 다른 대도시에서는 지정면적이 상대적으로 적기 때문에 행위제한 내용이 적다.

이상과 같은 용도지구에 대한 행위제한을 검토한 결과, 경관지구와 미관지구의 경우, 용도지구 지정의 목적이 경관이나 미관형성에 있다는 점에서 건축물의 형태에 대한 제한 여부를 보다 심도 있게 논의할 필요가 있다.

<표 3- 6> 대도시 용도지구별 행위제한 비교

구분	지역	용도제한 (건축제한)	층수제한 (높이제한)	대지내공간 (건폐율)	건축물규모 (용적률)	건축물의 모양·색채(형태)
경관 지구	대전시	●	●	●	●	
	서울시	●	●	●	●	●
	부산시	●	●	●		
	대구시	●	●	●	●	●
	인천시	●	●	●	●	
	광주시	●	●	●	●	
	울산시	●	●	●	●	
미관 지구	대전시	●	●		●	
	서울시	●	●			
	부산시	●	●			●
	대구시	●	●			●
	인천시	●	●			●
	광주시	●	●			●
	울산시	●	●		●	●
취락 지구	대전시	●		●	●	
	서울시	●				
	부산시	●				
	대구시			●		●
	인천시					●
	광주시			●		
	울산시					
방화 지구	대전시			●		
	서울시	●				
	부산시					
	대구시			●		
	인천시					
	광주시	●		●		
	울산시					
최저 고도 지구	대전시		●			
	서울시					
	부산시					
	대구시					
	인천시					
	광주시		●			
	울산시					

제 4 장 대전시 용도지구제도 운용 진단

제1절 용도지구 지정

제2절 용도지구 운영 검토

제3절 용도지구의 계획적 검토

..... 제4장 대전시 용도지구제도 운용 진단

제4장 대전시 용도지구제도 운용 진단

제1절 용도지구 지정

1. 용도지구 지정 현황

2015년 기준 대전시에 지정된 용도지구는 총 348개 지구로 면적은 15,787km²이다. 대전시에 지정된 세부 용도지구는 '중심지미관지구', '일반미관지구' 등 8개로, 지구 수는 자연취락지구가 171개로 가장 많으며, 자연취락지구(4,840km², 30.7%), 최저고도지구(4,823km², 30.6%), 방화지구(3,299km², 20.9%) 등의 면적 비율이 높다.

<표 4-1> 대전시 용도지구 지정 현황(2015년)

구분	지구수	면적		
		m ²	비율(%)	
경관지구	호국경관	1	243,808	1.5
미관지구	소 계	71	1,749,286	11.1
	중심지미관	3	87,942	0.6
	일반미관	68	1,661,344	10.5
고도지구	소 계	28	4,823,457	30.6
	최저고도	28	4,823,457	30.6
방화지구		24	3,299,208	20.9
보존지구	소 계	1	196,250	1.2
	중요시설물 보존지구	1	196,250	1.2
취락지구	소 계	223	5,475,020	34.7
	자연취락	171	4,839,880	30.7
	집단취락	52	635,140	4.0
합계		348	15,787,029	100.0

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 도시계획현황

주: 지정실태는 대전광역시 도시관리계획 결정(변경)(안) 참조

대전시 용도지구 중 가장 지구수가 많은 자연취락지구(171개)의 경우, 2000년대 중반 이후 지정규모가 크게 증가하였다. 한편, 개발제한구역 내 취락 정비를 목적으로 지정된 집단취락지구(52개)는 2004년에 일괄 지정되어 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」의 규제를 받고 있다.

<표 4-1>에 제시된 대전시 용도지구별 면적비율을 도식화하면 (그림 4-1)과 같다.



(그림 4-1) 대전시 용도지구 비율(2015년)

대전시에 지정된 용도지구 현황을 자치구별로 정리하면 <표 4-2>와 같다.

대전시 용도지구 지정면적을 자치구별로 살펴보면, 중구(5,281,662㎡)와 유성구(3,821,532㎡)에 상대적으로 많은 용도지구가 지정되어 있음을 알 수 있다. 이들 지역에는 각각 대전시 전체 용도지구 면적의 33.5%와 24.2%가 지정되어 있다.

지구별로 보면, 호국경관지구는 유성구에 지정되어 있으며, 일반미관지구는 동구와 중구 중심으로 지정되어 있고, 중심지미관지구는 5개 구에 모두 지정되어 있다. 최저고도지구의 경우 서구 그리고 방화지구의 경우 동구를 제외한 자치구에 지정되어 있으며, 중요시설물보존지구는 유성구에 유일하게 지정되어 있다. 자연취락지구와 집단취락지구는 5개 구 모두에 지정되어 있다.

<표 4-2> 대전시 자치구별 용도지구 면적 분포(2015년)(단위 : m²)

구분		합계	동구	중구	서구	유성구	대덕구
경관지구(호국경관지구)		243,808	-	-	-	243,808	-
미관 지구	소계	1,749,286	433,684	601,900	303,382	133,344	276,976
	일반미관지구	87,942	61,095	26,847	-	-	-
	중심지미관지구	1,661,344	372,589	575,053	303,382	133,344	276,976
고도 지구	소계	4,823,457	1,086,367	2,241,419	-	693,017	130,910
	최저고도지구	4,823,457	1,086,367	2,241,419	-	693,017	130,910
방화지구		3,299,208	-	2,089,501	218,280	503,470	487,957
보존 지구	소계	196,250	-	-	-	196,250	-
	중요시설물보존지구	196,250	-	-	-	196,250	-
취락 지구	소계	5,475,020					
	자연취락지구	4,839,880	1,197,885	268,262	1,085,014	1,793,831	494,888
	집단취락지구	635,140	120,281	80,580	114,789	257,812	61,678
용도지구 합계		15,787,029	2,838,217	5,281,662	1,721,465	3,821,532	1,452,409
전체용도지구대비 지정비율(%)		100.0	18.0	33.5	10.9	24.2	9.2
전체면적		539,199,000	136,274,000	61,726,000	95,912,000	175,513,000	69,775,000
전체면적대비 지정비율(%)		2.9	2.1	8.6	1.8	2.2	2.1

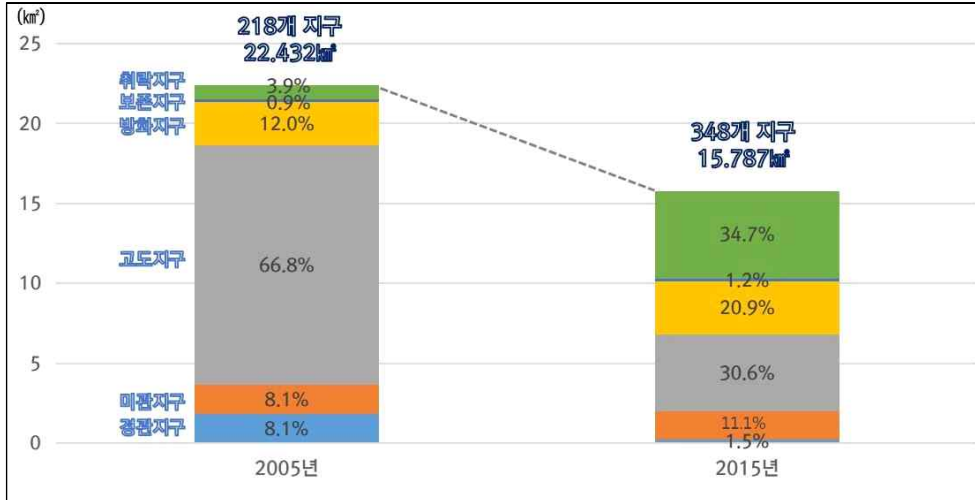
자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 도시계획현황

2. 용도지구 규모 변화

2015년 기준 대전시 용도지구는 348개 지구가 총면적 15.787km²에 지정되어 있어, 2005년 219개, 22.432km²에 비해 지구수는 59.4% 증가한 반면에, 총 면적은 -29.3%로 감소하였다.

2005년과 2015년 대전시 용도지구별 면적비율을 살펴보면, 2005년에는 용도지구 중 고도지구가 66.8%로 가장 높고, 방화지구(12.0%), 경관지구(8.1%), 미관지구

(8.1%) 등의 순이었으나, 2015년에는 자연취락지구가 포함된 취락지구가 34.7%로 가장 높고, 고도지구 30.6%, 방화지구 20.9% 등의 순으로 변화되었다.



(그림 4-2) 대전시 용도지구 구성 변화

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 도시계획현황
 주: 2016년 추가된 '호국경관지구' 면적(8,580m²)은 미포함

2005년~2015년간 대전시 용도지구 중 고도지구의 면적이 크게 감소하였는데, 최저고도지구는 6개 지구, 최고고도지구는 30개 지구가 감소하였다. 이와 같은 변화로 인해, 대전시에서는 보문산공원과 월평공원 일원에 지정되어 있던 최고고도지구가 모두 해제된 상태이다.

2005년과 2015년 대전시 용도지구 지정면적을 비교하면, 자연취락지구(4.575km²), 집단취락지구(0.015km²) 등 2개 용도지구는 면적이 증가한 반면, 최고고도지구(-8.030km²)를 비롯하여 최저고도지구(-2.140km²), 수변경관지구(-1.580km²), 일반미관지구(-0.078km²), 역사문화환경보존지구(-0.004km²), 중심지미관지구(0.001km²) 등 6개 용도지구는 감소하였다.

이상과 같은 2005년~2015년간 대전시 용도지구의 개소수 및 면적변화는 <표 4-3>과 같다.

<표 4-3> 세부 용도지구별 증감 패턴(2005년~2015년)

개소수 기준			면적 기준		
구분	용도지구	개소수(개)	구분	용도지구	면적(km ²)
증가	자연취락지구	163	증가	자연취락지구	4.575
	일반미관지구	3		집단취락지구	0.015
	집단취락지구	2	감소	중심지미관지구	-0.001
감소	수변경관지구	-1		역사문화환경보존지구	-0.004
	역사문화환경보존지구	-1		일반미관지구	-0.078
	최저고도지구	-6		수변경관지구	-1.580
	최고고도지구	-30		최저고도지구	-2.140
			최고고도지구	-8.030	

자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 도시계획현황

주: 2005년과 2015년 결과를 비교한 것임(2016년 추가된 '호국경관지구'(8,580m²) 미반영)

< 보문산·월평공원, 최고고도지구 해제 >

뉴스 2008년 9월 17일자

대전시가 획일적인 최고고도지구를 해제하고 일정 규모 이상의 건축물에 대해서는 경관상세계획을 통해 도시미관을 관리하기로 했다. 박성호 대전시장은 17일 "그간 보문산공원, 월평공원 인근 고도지구 제한으로 불편을 겪고 있던 약 12만 명의 민원이 해소하고, 불필요한 제한은 풀고 합리적인 시지역의 경관을 고려하는 계획을 세울 수 있는 경관상세지역을 지정하여 시 면적 87%에 대한 합리적인 경관을 조성하게 됐다"고 밝혔다. 또 "앞으로 대전에서는 나홀로 아파트를 제한하는 스카이라인이 조성되고 금강을 포함 4대 하천을 조망점으로 하는 경관이 조성된다"고 말했다.

시는 대전 보문산과 월평공원 주변에만 적용되던 최고고도지구제한을 폐지하고 주거환경과 도시경관을 살리기 위해 일정 규모 이상의 건축물을 신축할 경우 경관상세계획을 제출토록 하는 산지경관 및 수변경관 관리방안을 시행하기로 했다. 대전시는 도시경관 관리의 유일한 규제수단으로써 산지경관을 보호하고, 주변과 어우러지는 자연경관을 만들기 위해 1993년 보문산공원과 월평공원 일원 약 8.2평방킬로미터(시 전체면적의 1.5%)에 최고고도지구를 지정해 운영해왔다. 그러나 높이만 고집하다보니 오히려 옆으로 퍼져 산지경관을 차폐하는 경우가 많았고, 획일적인 규제로 인해 경관의 다양성과 자연스러운 도시경관을 만들지 못한 것으로 지적됐다.

시는 시가지내 일정 규모 이상의 아파트 건설에 대해 제1종지구단위계획의 수립을 의무화하고 주요 구릉지와 산지 및 금강을 포함한 4대 하천변에 대해서는 경관상세계획을 수립하게 함으로써 도시경관을 체계적으로 관리할 예정이다.

<표 4-4> 2005년과 2015년 대전시 용도지구 지정 현황

구 분		2005년		2015년		증감	
		지구수 (개)	면적 (km ²)	지구수 (개)	면적 (km ²)	지구수 (개)	면적 (km ²)
합 계		218	22.432	348	15.787	130	-6.645
경관 지구	소계	2	1.824	1	0.244	-1	-1.580
	자연	1	0.244	1	0.244	0	0
	수변	1	1.580	0	0	-1	-1.580
	시가지	0	0	0	0	0	0
미관 지구	소계	68	1.828	71	1.749	3	-0.079
	중심지	3	0.089	3	0.088	0	-0.001
	역사문화	0	0	0	0	0	0
	일반	65	1.739	68	1.661	3	-0.078
고도 지구	소계	64	14.994	28	4.823	-36	-10.171
	최저	34	6.964	28	4.823	-6	-2.141
	최고	30	8.030	0	0	-30	-8.030
방화지구		24	2.701	24	3.299	0	0.598
방재 지구	소계	0	0	0	0	0	0
	시가지방재	0	0	0	0	0	0
	자연방재	0	0	0	0	0	0
보존 지구	소계	2	0.200	1	0.196	-1	-0.004
	역사문화환경보존	1	0.004	0	0	-1	-0.004
	중요시설물	1	0.196	1	0.196	0	0
	생태계	0	0	0	0	0	0
시설 보호 지구	소계	0	0	0	0	0	0
	학교	0	0	0	0	0	0
	공용	0	0	0	0	0	0
	항만	0	0	0	0	0	0
	공항	0	0	0	0	0	0
취락 지구	소계	58	0.885	223	5.475	165	4.590
	자연	8	0.265	171	4.840	163	4.575
	집단	50	0.620	52	0.635	2	0.015
개발 진흥 지구	소계	0	0	0	0	0	0
	주거개발진흥	0	0	0	0	0	0
	산업개발진흥	0	0	0	0	0	0
	유통개발진흥	0	0	0	0	0	0
	관광휴양개발진흥	0	0	0	0	0	0
	복합개발진흥	0	0	0	0	0	0
	특정개발진흥	0	0	0	0	0	0
특정용도제한지구		0	0	0	0	0	0

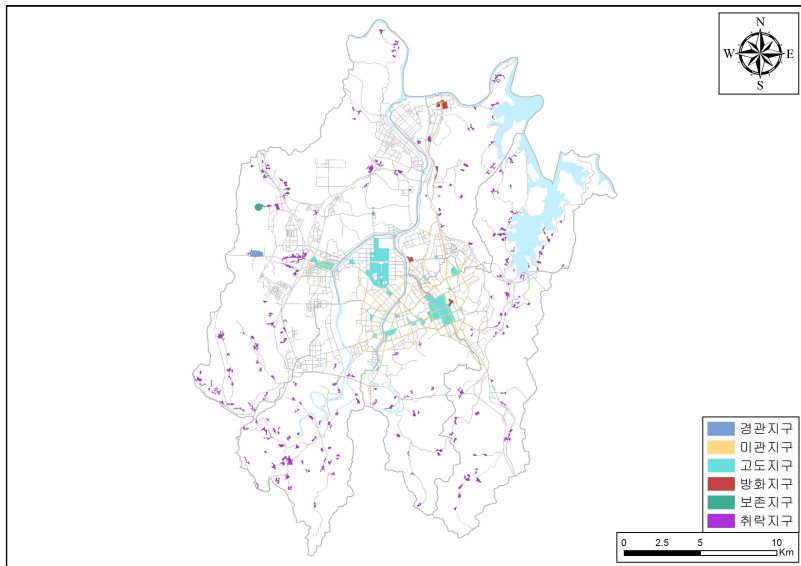
자료: 국가통계포털(<http://kosis.kr>), 도시계획현황

제2절 용도지구 운용 검토

대전시 용도지구의 공간적 분포는 (그림 4-3)과 같다.

공간적으로 볼 때, 미관지구는 간선도로변을 따라 지정되어 있으며, 고도(최저)지구는 대전시 주요 상업지역 및 준주거지역 일대에 지정되어 있다. 경관지구는 유성구 현충원 주변으로 그리고 보존지구는 문충사지구나 반석동 등 중요시설물 인근에 지정되어 있다.

이후 각 용도지구별 분포를 구체적으로 살펴보고자 한다.



(그림 4-3) 대전시 용도지구 지정 현황

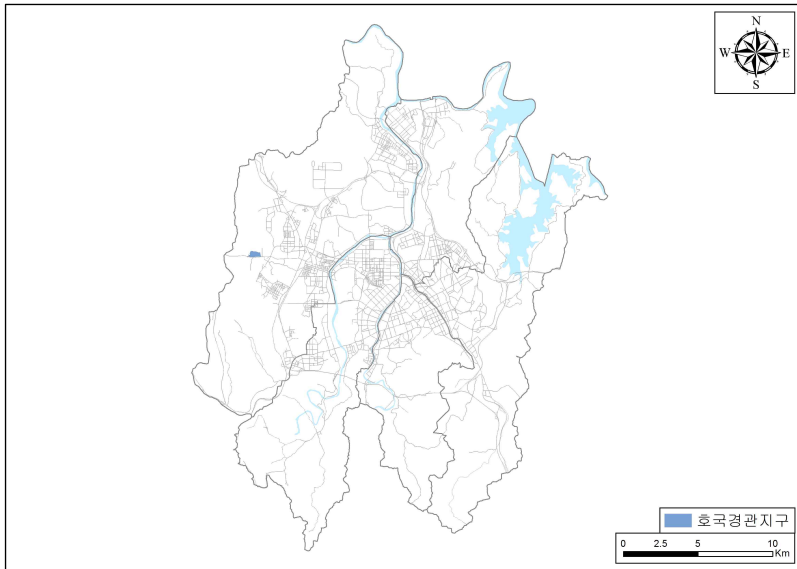
자료: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

1. 경관지구

대전시에는 국토계획법에서 정하고 있는 자연경관지구나 수변경관지구 그리고 시가지경관지구 등이 지정되어 있지 않다.2) 이와는 별도로 대전시에서는 도시계획

조례로 (그림 4-4)와 같은 ‘호국경관지구’를 지정·운영하고 있다.

대전시에서는 ‘대전광역시 도시계획조례’ 제13조(그 밖의 용도지구의 지정)에 제시되어 있는 것과 같이 “시장은 묘지공원으로 설치된 국립묘지 주변에 대하여 정숙한 분위기를 유지하고, 호국사상 양양을 위하여 호국경관지구를 지정할 수 있다.”라는 규정에 의거 호국경관지구를 지정·운영하고 있다.



(그림 4-4) 대전시 경관지구 지정 현황

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

<표 4-5> 대전시 경관지구의 용도지역 구성(2016년)

구분		경관지구	
		호국경관지구	
		m ²	(%)
녹지지역	자연녹지지역	255,641	(100.0)

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

주: 면적은 국가공간정보포털 자료를 합산한 것으로, 도시계획 현황과 다를 수 있음

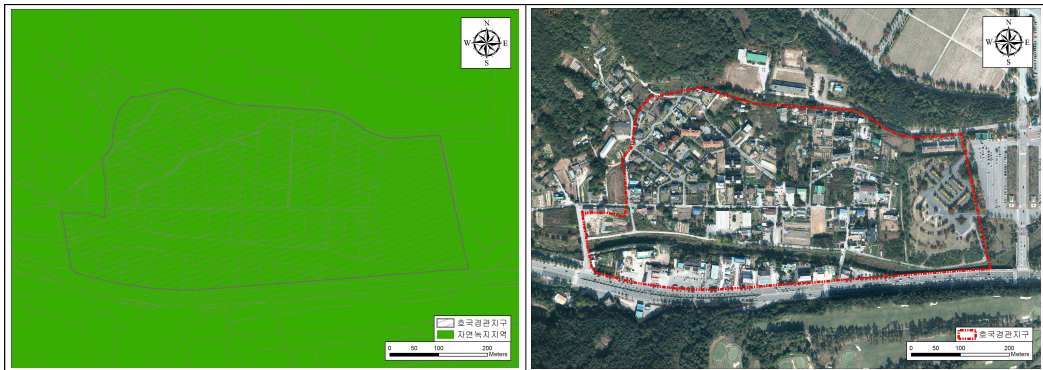
2) 국가통계포털(<http://kosis.kr>)에서는 호국경관지구를 자연경관지구에 포함시키고 있음(<표 4-4> 참조)

호국경관지구는 대전시 유성구 갑동 주변 자연녹지지역에 1999년 3월 최초로 지정되었다. 이후 2016년 개발제한구역에서 해제된 소규모 단절 토지(8,580㎡)까지 확대 지정되었다. 호국경관지구(갑동지구)로 지정된 지역은 모두 ‘자연녹지지역’으로, ‘건폐율 40% 이하, 용적률 80% 이하, 높이 4층 이하 16m 이하’로 규제하고 있다.

[호국경관지구 조정(2016.02.29.) 대전광역시 고시 제2016-18호]

- 변경사유 : 호국경관지구에 연접하여 개발제한구역(소규모 단절토지)에서 해제된 지역 (면적: 8,580㎡)을 호국경관지구(지구명: 갑동지구)에 포함
- 용도지역 : 자연녹지지역
- 조례에 의한 규제사항 : 건폐율 40% 이하, 용적률 80% 이하, 높이 4층 이하 16m 이하 (대전광역시 도시계획조례 별표24 참조)

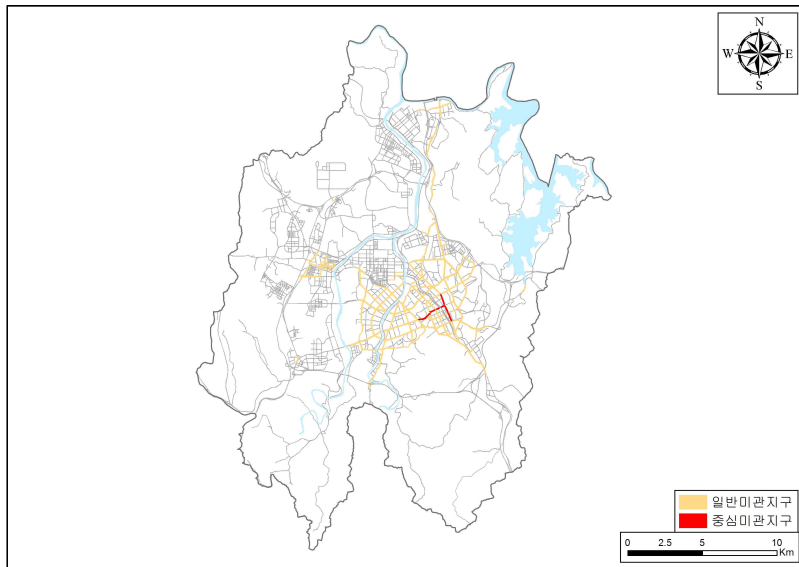
구분	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	
기정	갑동	호국경관 지구	유성구 갑동 388번지 일원	243,808	1999.03.17 (대고26)	
변경	갑동	호국경관 지구	유성구 갑동 388번지 일원	252,388	1999.03.17 (대고26)	



(그림 4-5) 대전시 호국경관지구 지정 현황

2. 미관지구

대전시 미관지구는 (그림 4-6)에서 볼 수 있는 것과 같이, 주요 도로변을 따라 지정되어 있다. 미관지구 중 중심미관지구는 대전역을 중심으로 대전로 및 중앙로 변에 지정되어 있으며, 일반미관지구는 도시 내 간선도로를 중심으로 광범위하게 지정되어 있다.



(그림 4-6) 대전시 미관지구 지정 현황

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)



(그림 4-7) 대전시 미관지구 면적 구성

<표 4-6> 대전시 미관지구의 용도지역 구성(2016년)

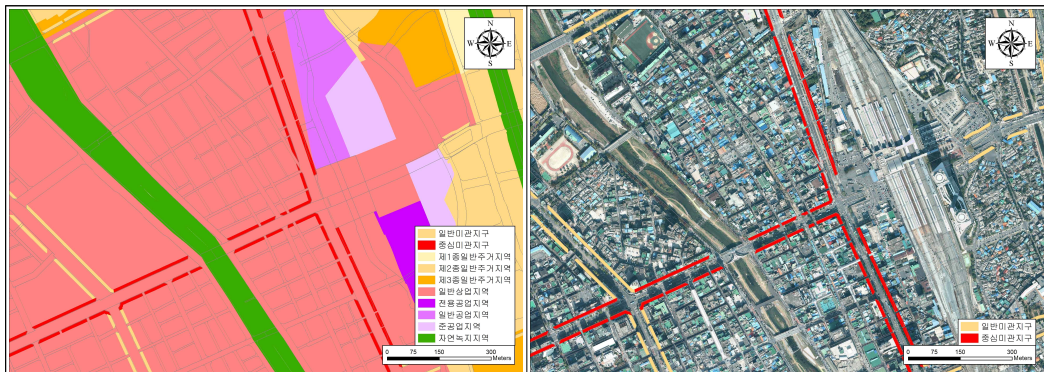
구 분		미관지구					
		일반미관지구		중심지미관지구		소계	
		m ²	(%)	m ²	(%)	m ²	(%)
합 계		1,518,606	(100.0)	51,636	(100.0)	1,570,242	(100.0)
주거지역	제1종일반주거지역	33,878	(2.2)	0	(0.0)	33,878	(2.2)
	제2종일반주거지역	656,623	(43.2)	138	(0.3)	656,761	(41.8)
	제3종일반주거지역	458,400	(30.2)	5,934	(11.5)	464,334	(29.6)
	준주거지역	52,667	(3.5)	0	(0.0)	52,667	(3.4)
상업지역	일반상업지역	196,574	(12.9)	45,560	(88.2)	242,134	(15.4)
	근린상업지역	12,867	(0.8)	0	(0.0)	12,867	(0.8)
공업지역	준공업지역	573	(0.0)	0	(0.0)	573	(0.0)
녹지지역	자연녹지지역	104,727	(6.9)	0	(0.0)	104,727	(6.7)
기타		2,297	(0.2)	4	(0.0)	2,301	(0.1)

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsdi.go.kr>)

주: 면적은 국가공간정보포털 자료를 합산한 것으로 도시계획 현황과 다를 수 있으며, 기타는 국가공간정보포털 상에서 확인이 어려운 구역임

미관지구의 용도지역 구성을 살펴보면, 원도심 주변에 지정된 중심지미관지구는 대부분 일반상업지역(88.2%)에 지정되어 있으며, 일반미관지구는 제2종일반주거지역(43.2%), 제3종일반주거지역(30.2%) 등에 상대적으로 많이 지정되어 있다.

미관지구에서는 용도 및 건축선 규정과 함께 일반미관지구는 2층 이상, 중심지미관지구는 3층 이상 등으로 높이를 규정하고 있다.



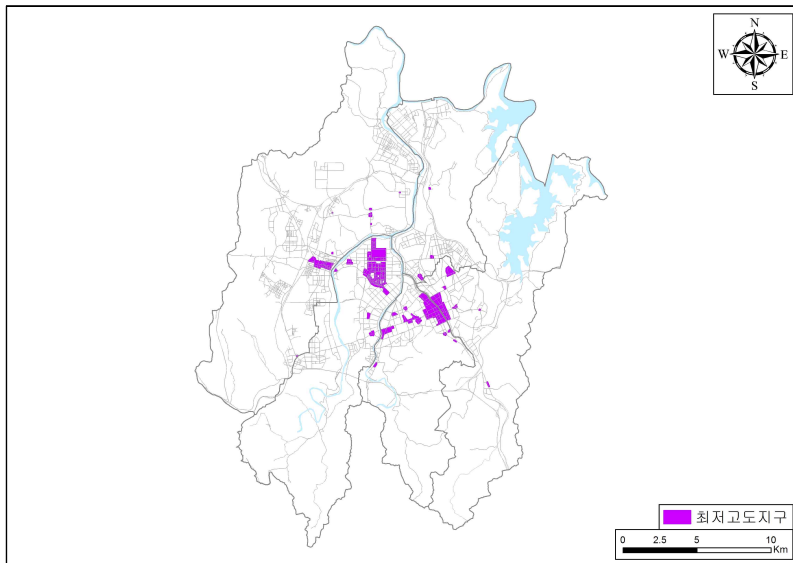
(그림 4-8) 대전시 중심지미관지구 지정 현황

3. 고도지구

대전시에서는 고도지구를 운용함에 있어 도시의 발달과 정비 상황, 가로변 건축물 현황 등을 고려하여 현황 유지를 기본방향으로 하되 장래 계획적 개발계획 수립지역이 증가하게 되면 순차적으로 해제하는 방향을 설정하고 있다.³⁾

또한, 개발사업에 따른 지구단위계획 수립 시에는 최저고도지구의 규제사항을 반영하고 최고고도지구는 해제할 수 있도록 유도하고 있다⁴⁾.

2016년 기준 대전시에는 고도지구 중 최저고도지구만 지정되어 있다. 최저고도지구는 토지의 효율적인 이용을 위해 지정하며, 최저고도지구로 지정되면 건축물은 최저 3층 이상으로 건축해야 한다. 대전시에서는 (그림 4-9)와 같이 원도심, 유성의 일반상업지역 및 둔산의 중심상업지역에 대규모로 최저고도지구를 지정·운용하고 있다.



(그림 4-9) 대전시 고도지구 지정 현황

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

3) 대전광역시(2015), 2020 대전도시관리계획 결정(변경)(안)

4) 보문산공원, 월평공원 주변 경관보호를 위해 지정했던 최고고도지구는 2008년 해제된 상태이다.



(그림 4-10) 대전시 최저고도지구 용도지역 구성

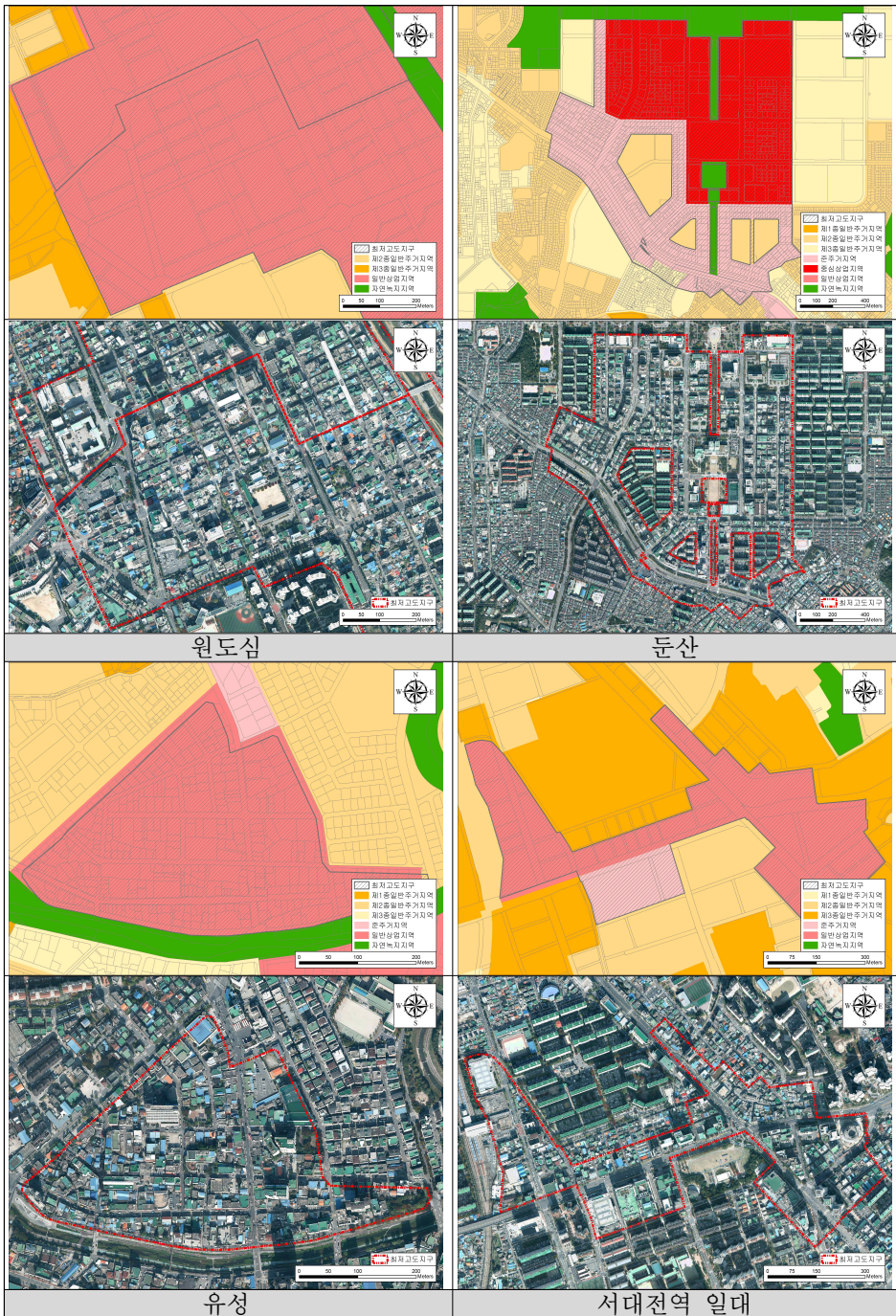
최저고도지구가 지정된 지역의 용도지역을 살펴보면 일반상업지역이 52.6%, 중심 상업지역이 24.1%를 차지하는 등 전체 최저고도지구의 80.3%가 상업지역에 지정되어 있다. 이들 지역은 대부분 도시 내 중심기능을 수행하는 공간으로, 다른 대도시에서도 유사한 형태로 최저고도지구를 지정·운용하고 있다.

<표 4-7> 대전시 고도지구의 용도지역 구성(2016년)

구 분	고도지구	
	최저고도지구	
	m ²	(%)
합 계	7,417,124	(100.0)
주거지역	제2종일반주거지역	5,844 (0.1)
	제3종일반주거지역	51,959 (0.7)
	준주거지역	1,366,288 (18.4)
상업지역	중심상업지역	1,785,479 (24.1)
	일반상업지역	3,903,329 (52.6)
	근린상업지역	266,816 (3.6)
공업지역	전용공업지역	1,697 (0.0)
	일반공업지역	7,536 (0.1)
녹지지역	자연녹지지역	28,025 (0.4)
기타	151	(0.002)

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

주: 면적은 국가공간정보포털 자료를 합산한 것으로 도시계획 현황과 다를 수 있으며, 기타는 국가공간정보포털 상에서 확인이 어려운 구역임

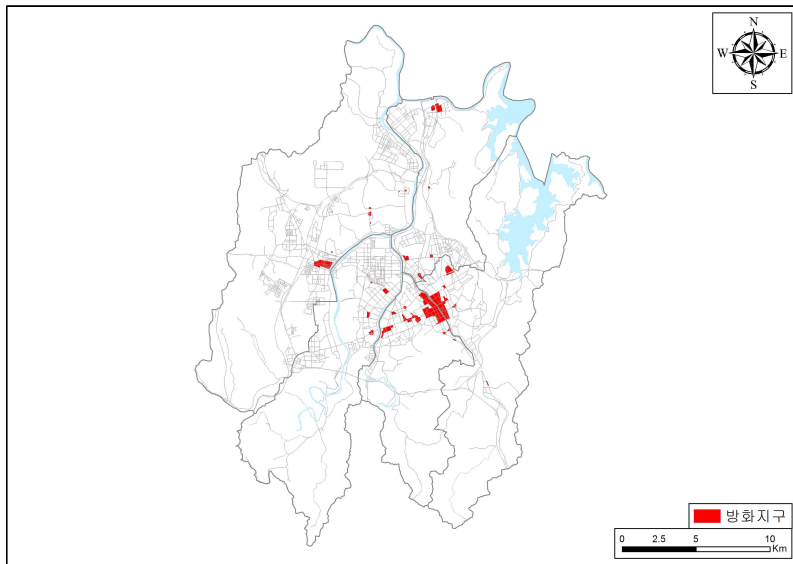


(그림 4-11) 대전시 최저고도지구 지정 현황

4. 방화지구

‘2020 대전도시관리계획 결정(변경)(안)’에 따르면, 대전시에서는 일반상업지역, 근린상업지역, 준주거지역으로 변경되거나 신규 지정되는 지역 중 지구단위계획을 수립하지 않는 경우에 방화지구로 지정토록 하고 있다. 이상과 같은 운용방향에 따라, 대전시 방화지구의 용도지역 구성을 살펴보면, 일반상업지역이 87.2%로 대부분을 차지하고 있으며, 준주거지역은 6.3%, 근린상업지역은 5.7% 등이다.

공간적으로 보면, 대전시 방화지구는 원도심과 유성구 상업지역 주변에 지정되어 있다. 한편 앞서 살펴본 최저고도지구와는 달리 중심상업지역으로 지정된 둔산지역은 방화지구로 지정되어 있지 않다. 이는 택지개발 및 도시개발사업과 같은 대규모 개발사업으로 조성된 지역의 경우, 지구단위계획을 통한 규제를 하고 있어 별도의 용도지구를 지정하지 않았기 때문이다⁵⁾.



(그림 4-12) 대전시 방화지구 지정 현황

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

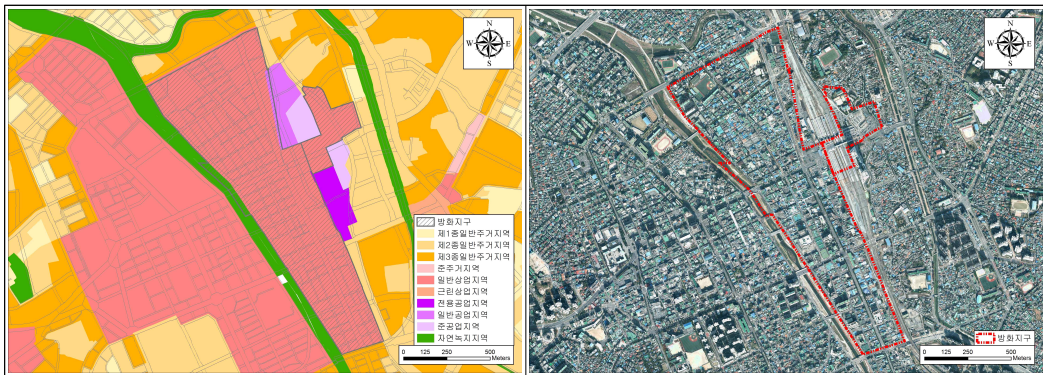
5) 대전시의 경우, 개발사업지구에는 지구단위계획 수립을 통해 건축물 규모, 용도 등 용도지구에서 규제하는 사항을 반영하고 있으므로 신규 용도지구 지정은 지양하고 있다.(대전광역시(2015), 2020 대전도시관리계획 결정(변경)(안))

<표 4-8> 대전시 방화지구의 용도지역 구성(2016년)

구 분		방화지구	
		m ²	(%)
합 계		4,633,387	(100.0)
주거지역	제2종일반주거지역	15,155	(0.3)
	제3종일반주거지역	1,108	(0.02)
	준주거지역	290,325	(6.3)
상업지역	일반상업지역	4,039,263	(87.2)
	근린상업지역	264,609	(5.7)
공업지역	전용공업지역	1,697	(0.02)
	일반공업지역	7,536	(0.2)
녹지지역	자연녹지지역	13,464	(0.3)
기타		230	(0.002)

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

주: 면적은 국가공간정보포털 자료를 합산한 것으로 도시계획 현황과 다를 수 있으며, 기타는 국가공간정보포털 상에서 확인이 어려운 구역임



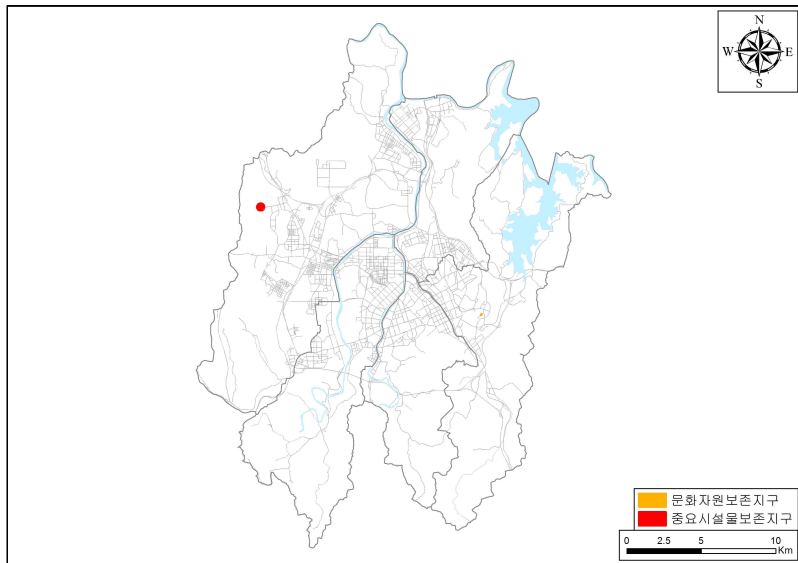
(그림 4-13) 대전시 원도심 주변 방화지구 지정 현황

5. 보존지구

보존지구는 일반적으로 문화재나 특정 시설물, 생태계의 보호를 위해 필요하다고 인정되는 지역에 지정하며, 주변 토지 및 특정시설 보존을 위해 지정하는 특성상 행위제한이 수반된다. 대전시에는 보존지구 중 '역사문화환경보존지구'와 '중요시설물보존지구'가 지정되어 있다.

역사문화환경보존지구는 '문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 지정'하고, 중요시설물보존지구는 '국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위해 지정'하는 지구로, 대전시 도시계획 조례에서 정하는 용도만 건축할 수 있다.

역사문화환경보존지구는 동구 문충사 일대 3,316㎡에 지정되어 있으며, 용도지역은 제2종일반주거지역이다. 중요시설물보존지구는 유성구 군수사령부 일대에 지정(190,738㎡)되어 있으며, 용도지역은 자연녹지지역에 해당한다.



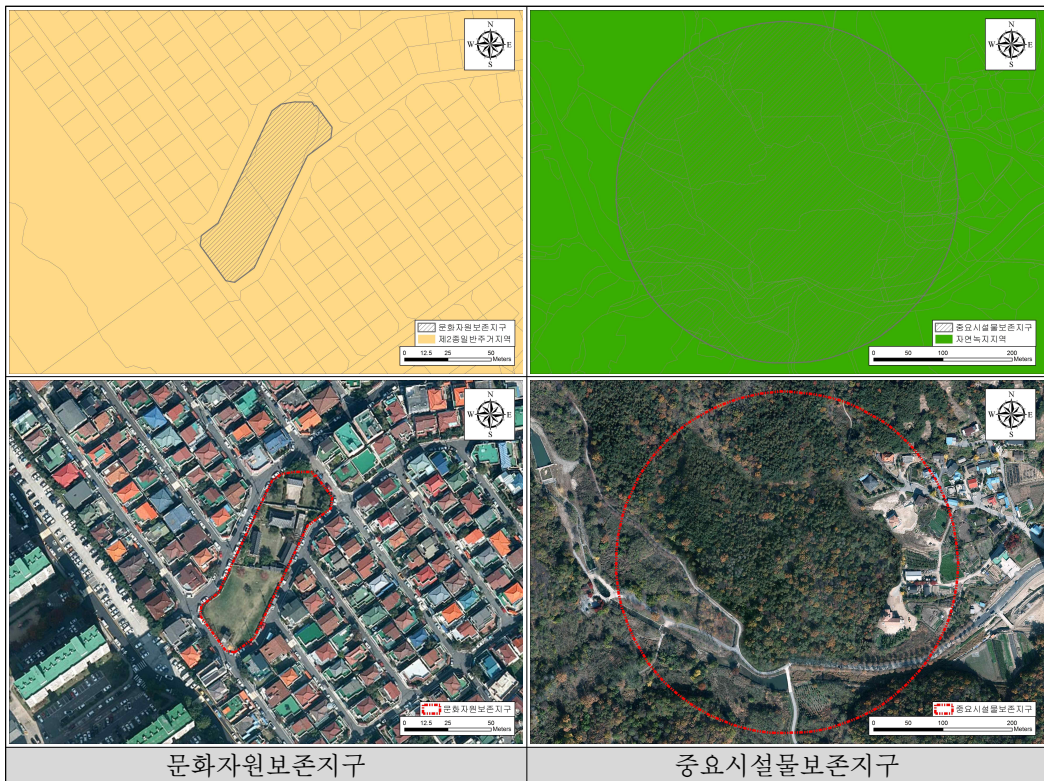
(그림 4-14) 대전시 보존지구 지정 현황

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

<표 4-9> 대전시 보존지구의 용도지역 구성(2016년)

구 분		보존지구					
		문화자원보존지구		중요시설물보존지구		소계	
		m ²	(%)	m ²	(%)	m ²	(%)
합 계		3,316	(100.0)	190,738	(100.0)	194,054.0	(100.0)
주거지역	제2종일반주거지역	3,316	(100.0)	0	(0.0)	3,316.0	(1.7)
녹지지역	자연녹지지역	0	(0.0)	190,738	(100.0)	190,738.0	(98.3)

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

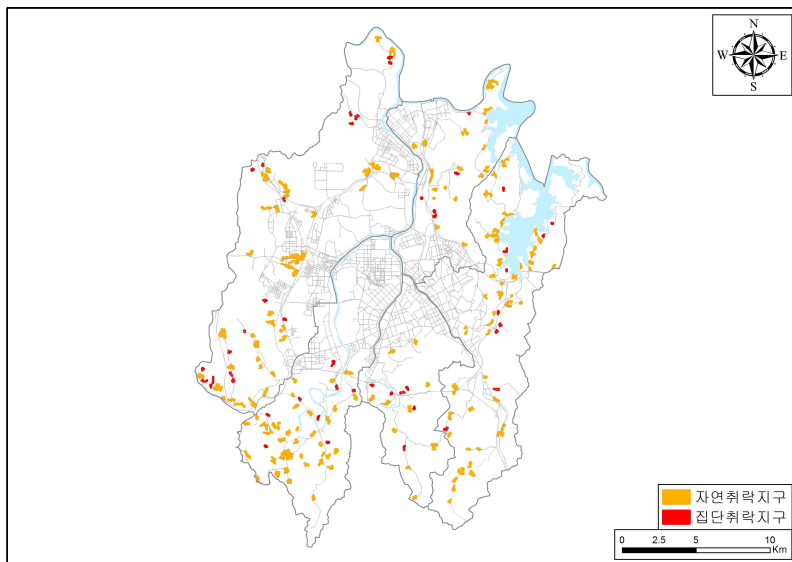


(그림 4-15) 보존지구 지정 현황

6. 취락지구

대전시에는 자연취락지구와 집단취락지구 모두 지정되어 있다. 자연취락지구는 '녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 내 취락을 정비'하기 위한 용도지구로 대전시 외곽에 위치한 취락밀집지역, 개발제한구역내 집단취락 우선해제지역, 도시자연공원구역내 취락지구 등을 중심으로 광범위하게 지정되어 있다. 집단취락지구는 '개발제한구역 내 취락을 정비'하기 위한 용도지구로, 개발제한구역 내 입지한 취락에 지정되어 있다.

자연취락지구와 집단취락지구는 대부분 자연녹지지역에 위치하고 있으며, 특히 집단취락지구는 「개발제한구역법」의 규제를 받는다. 주변이 개발제한구역 또는 자연녹지지역 등으로 자연환경이나 입상이 양호한 점을 고려하여 가급적 취락지구 외부로 개발행위가 확산됨을 방지하고, 취락 정비 및 생활환경 개선을 통해 주민 생활의 불편을 해소하도록 유도하고 있다.

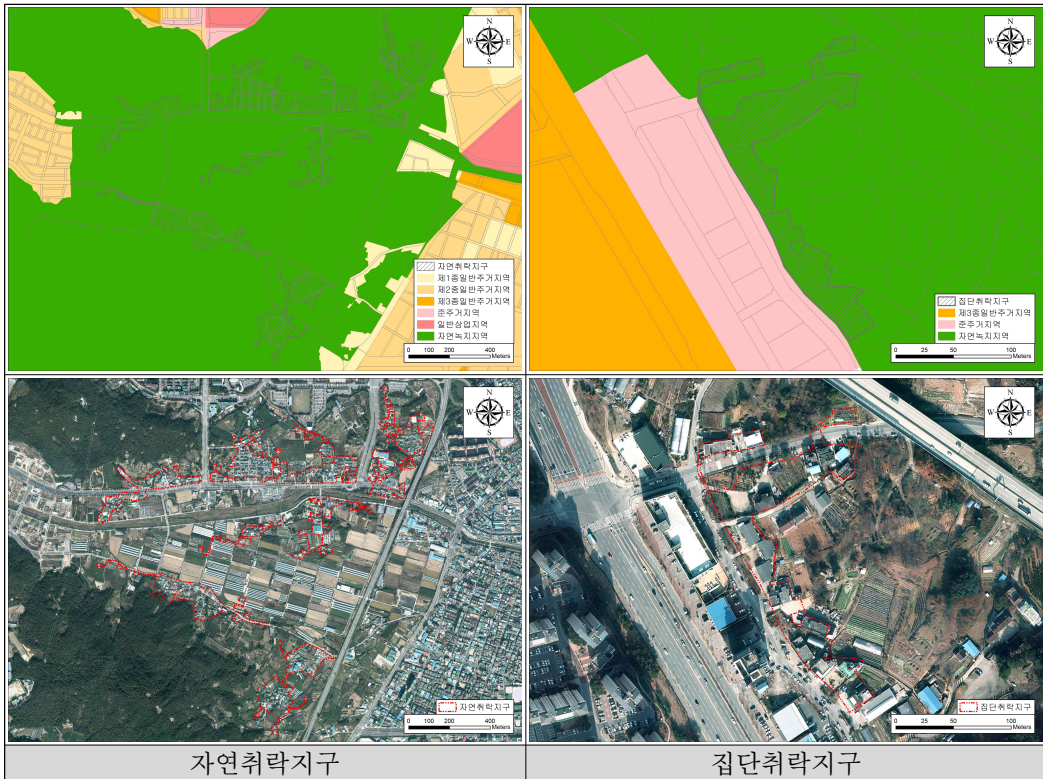


(그림 4-16) 대전시 취락지구 지정 현황

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)

<표 4-10> 대전시 취락지구의 용도지역 구성(2016년)

구 분	취락지구						
	자연취락지구		집단취락지구		소계		
	m ²	(%)	m ²	(%)	m ²	(%)	
합 계	4,631,599	(100.0)	620,815	(100.0)	5,252,414	(100.0)	
주거지역	제3종일반주거지역	868	(0.019)	0	(0.0)	868	(0.017)
녹지지역	생산녹지지역	54,753	(1.2)	0	(0.0)	54,753	(1.0)
	자연녹지지역	3,859,170	(83.3)	620,815	(100.0)	4,479,985	(85.3)
관리지역	계획관리지역	478,264	(10.3)	0	(0.0)	478,264	(9.1)
	생산관리지역	114,102	(2.5)	0	(0.0)	114,102	(2.2)
	보전관리지역	106,605	(2.3)	0	(0.0)	106,605	(2.0)
농림지역		17,634	(0.4)	0	(0.0)	17,634	(0.3)
기타		203	(0.004)	0	(0.0)	0	(0.0)



(그림 4-17) 취락지구 지정 현황

제3절 용도지구의 계획적 접근 : 지구단위계획

1. 용도지구에 대한 지구단위계획 수립 여부 검토

본 연구는 대전시 용도지구의 합리적 운용방안을 모색하고자 하는 목적에 따라 진행하고 있다. 용도지구의 합리적 운용을 위해서는 용도지구에 대한 계획적 접근이 우선되어야 하며, 이는 지구단위계획의 적용이라고 판단하고 있다.

이후 용도지구에 대한 지구단위계획 수립 관련내용을 검토토록 한다.

□ 필요성

「도시·군관리계획수립지침(2016.2.12.)」에서 보면, “용도지구에서는 지구단위계획을 수립하여 지구지정의 목적에 적합하게 개발·관리할 수 있다(3-2-1-2)”고 규정하고 있어, 일단 도시·군관리계획수립지침에서는 용도지구에 대한 지구단위계획 수립을 유도하고는 있으나, 강제적 조항이 아님을 알 수 있다.

국토계획법 제2조에서는 지구단위계획을 “도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획”으로 정의하고 있다.

한편 같은 조(국토계획법 제2조)에서 용도지구에 대한 정의를 살펴보면 다음과 같다. “용도지구”란 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.

이상과 같은 정의를 바탕으로 볼 때, 토지이용을 합리화하고 미관·경관·안전 등을 도모할 목적으로 결정하는 지역이 용도지구라고 할 수 있으며, 이러한 목적을 달성할 수 있는 계획적 수단이 지구단위계획이라는 점에서 용도지구를 지정하게 되면, 용도지구에 대한 지구단위계획 수립을 적극적으로 고려할 필요가 있다.

□ 도시지역 내 지구단위계획구역을 지정할 수 있는 지역 또는 지정하여야 하는 지역

지구단위계획수립지침(2-2-4)에서는 다음과 같은 도시지역에 지구단위계획구역을 지정할 수 있도록 하고 있다.

- ① 토지이용 고도화 : 용도지구, 기타 시도의 조례가 정한 용도지구
- ② 쾌적한 구역환경을 조성하고자 하는 경우 : 도시개발구역, 정비구역, 택지개발예정지구 등
- ③ 다양한 목적 : 기반시설부담구역, 시가화조정구역에서 해제되는 지역 등
- ④ 복합적인 용도개발을 증진시킬 필요가 있는 지역 : 대중교통 이용이 용이한 지역 등
- ⑤ 도시지역 내 1만 제곱미터 이상의 유휴토지 및 교정시설, 군사시설 이전부지
- ⑥ 용도지구를 대체하기 위하여 지구단위계획수립이 필요한 지역
- ⑦ 도시지역의 체계적·계획적 관리 또는 개발이 필요한 지역

한편 지구단위계획수립지침(2-2-7)에서는 다음과 같은 지역에 대해서는 반드시 지구단위계획구역을 지정토록 하고 있다. 다만, 관계 법률에 의하여 당해 지역에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 지정하지 않아도 된다.

- ① 정비구역, 택지개발예정지구 등에서 사업 완료된 후 10년이 경과된 지역
- ② 면적이 30만 제곱미터 이상으로 다음과 같은 지역
 - 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역
 - 녹지지역에서 주거지역, 상업지역 또는 공업지역으로 변경되는 지역

전술한 바와 같이, 용도지구는 용도지역의 기능을 증진시키기 위하여 지정하는 지역이란 측면에서 토지의 성격을 규정하는 제도라고 볼 수 있다. 한편 지구단위계획은 특정지역을 계획적으로 합리적으로 관리하는 차원의 계획이라고 본다면, 용도지구와 지구단위계획은 유사한 효과를 거둘 수 있는 제도라고는 인식되나, 동일한 제도라고 볼 수는 없다. 따라서 지구단위계획이 용도지구를 대체할 수 있는지 여부 등에 대해서는 보다 심도 있는 논의가 필요하다고 본다.

2. 대전시 용도지구에 대한 지구단위계획 수립 검토

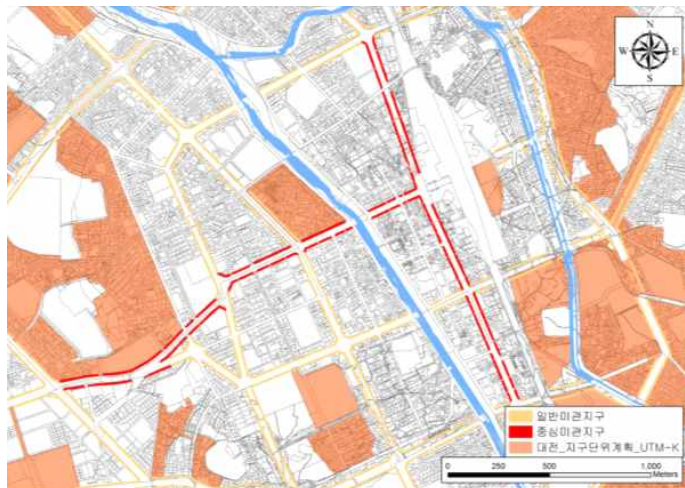
용도지구의 목적을 달성하고, 용도지구에 대한 계획적 접근이 필요하다는 점을 고려하여, 본 연구에서는 대전시 중심지미관지구와 일반미관지구에서 지구단위계획 수립 현황을 검토하였다.

□ 중심지미관지구

대전시의 경우, 용도지구에 대한 계획적 접근이 미흡한 상태이다. 즉 용도지구의 취지를 적극적으로 살리고 있지 못하고 있는 실정이라고 할 수 있다.

특히 중심지미관지구의 경우, 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지역에 용도지구를 지정토록 하고 있으나, 실제 지구단위계획 수립 시 중심지미관지구에 대한 고려가 미흡한 것으로 나타났다.

사례로서 대전시 원도심 중앙로변으로 중심지미관지구 지정되어 있으나, 아파트단지 건설사업이 진행되는 과정에서 수립된 지구단위계획에서 중심지미관지구에 대한 고려가 미흡한 것으로 나타났다. 중심지미관지구로 지정되어 있는 지역(토지)이 단순히 녹지형태로 조성되어 있는 것으로 나타났다.((그림 4-19) 참조)



(그림 4-18) 대전시 중심지미관지구 및 지구단위계획구역 지정 현황



(그림 4-19) 대전시 중심지미관지구에 조성된 녹지대

□ 일반미관지구

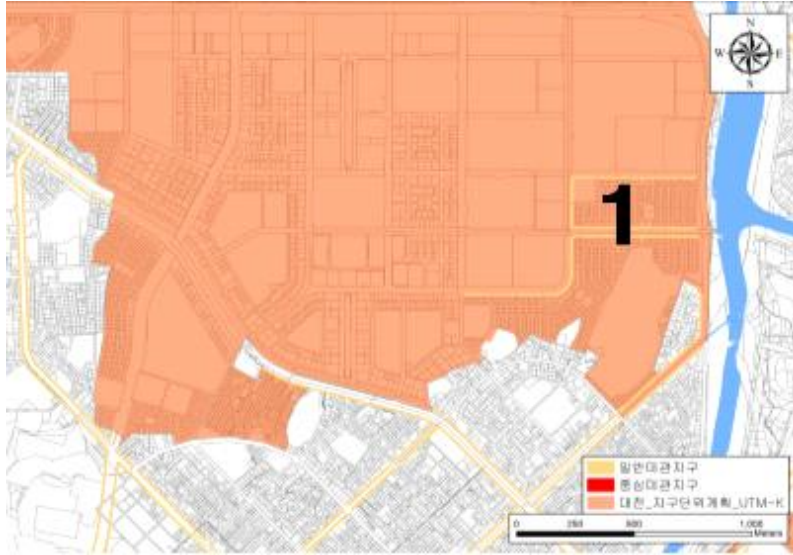
대전시 용도지구로서 일반미관지구는 가로를 따라 폭넓게 지정되어 있다.

일반미관지구는 중심지미관지구 및 역사문화미관지구 외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지역에 지정하는 지구의 유형이다.

미관지구를 효율적으로 관리하기 위해서는 미관지구에 대한 계획적 접근이 필요하다. 그러나 지구단위계획에서 일반미관지구에 대한 고려가 미흡한 것으로 나타나고 있는데, 이는 둔산지역에 수립된 지구단위계획에서 확인할 수 있다.

대전 둔산지구 지구단위계획에서 일반미관지구가 일정 가로에 대해서 지정되어 있으나, 지구단위계획에서 이러한 내용에 대한 반영이 미흡한 것으로 나타나고 있다. 즉 일반미관지구로 지정되어 있는 블록이나 또는 지정되지 않은 블록이나 큰 차이를 발견할 수 없다.((그림 4-21) 참조)

결과적으로 일반미관지구로 지정할 경우, 지구지정의 목적에 맞는 계획적 관리방안을 모색할 필요가 있다.



(그림 4-20) 대전시 둔산지역 일반미관지구 및 지구단위계획구역 지정 현황



(그림 4-21) 대전시 둔산지역 지구단위계획 결정도

제 5 장 대전시 용도지구제도의 합리적인 운용방안

제1절 기본방향 설정

제2절 제도적 보안방안

제3절 합리적 운영방안

..... 제5장 대전시 용도지구제도의 합리적인 운용방안

제5장 대전시 용도지구제도의 합리적 운용방안

제1절 기본방향 설정

국토계획법에서는 용도지구를 “용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 관리계획으로 결정하는 지역”으로 정의하고 있다.

“용도지구”란 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.[국토계획법 제2조]

용도지구의 역할은 간단하게 요약하면, 용도지역의 기능을 증진시키는 것이라고 할 수 있다. 미관·경관·안전 등을 도모하는 것 역시 용도지역제도만으로 해결할 수 없는 내용이기 때문이다.

따라서 용도지구를 잘 활용할 경우, 용도지역의 문제를 일부 해결할 수 있을 것으로 판단된다. 본 연구의 목적 및 착안점은 바로 이러한 관점이다. 최근 용도지역의 역할 및 한계 등에 대한 논의가 활발히 진행되고 있는데, 기존의 용도지역제도만으로 현재 우리사회의 변화를 담아내기 힘들다고 보고, 수정 및 보완이 필요하다는 논의가 우세하다.

이러한 용도지역제도의 문제점을 기존의 용도지구제도로 일정 부분 해결할 수 있으며, 이를 위해서 필요한 내용을 점검하는 것이 본 연구의 목적이다.

요약하면, 본 연구에서는 용도지구제도가 용도지역제도를 보완할 수 있으며, 그러기 위해서는 현재와 같은 “소극적인 운용체계에서 벗어나 적극적인 운용체계로 전환되어야 한다는 점을 전제”로, 향후 개선방안을 제안한다.

제2절 제도적 보완방안

1. 용도지구 통합운영 검토

□ 여건 및 기본방향

용도지구를 합리적으로 운용하기 위해서는 용도지구의 성격이 명료하여야 한다. 무엇보다도 용도지구의 지정목적이 명료하여, 적절한 곳에 용도지구가 지정될 경우, 원하는 목적을 달성할 수 있다.

한편 국토계획법에 제시된 용도지구를 살펴보면, 용도지구의 성격이 모호한 지구가 있다.

예를 들어 미관지구와 경관지구의 경우 용도지구 성격에서 차별성을 발견하기 힘들다고 할 수 있다. 국토계획법에서는 미관지구를 ‘미관을 유지하기 위하여 필요한 지역’으로 정의하고 있으며, 경관지구의 경우 ‘경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지역’으로 정의하고 있다.

미관과 경관의 사전적 의미는 다음과 같다. 미관(美觀)은 “아름답고 훌륭한 풍경⁶⁾”이라고 풀이하고 있으며, 경관(景觀)은 “자연의 모습” 또는 “지형, 기후, 토양, 생물계 등으로 이루어지는, 일정 지역의 지리학적 특성 또는 이러한 특성이 있는 지역”으로 해석하고 있어, 두 용어상의 차이가 크지 않다.

또한 국토계획법에서는 방화지구의 경우 ‘화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구’로 규정하고 있으며, 방재지구는 ‘풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구’로 정의하고 있다.

방화(防火)의 사전적 의미는 ‘불에 미리 대비하거나 막음’이며, 방재(防災)는 ‘재난이나 재해를 미리 막음’이라고 풀이하고 있다. 사전적 의미로 볼 때, 방재에 방화가 포함된다고 볼 수 있다.

세분화된 용도지구에서 자연경관지구와 수변경관지구의 경우도, 자연경관지구는 ‘산지·구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지하기 위하여 필요한

6) 풍경(風景)은 “감상의 대상이 되는 자연이나 세상의 모습” 또는 “자연의 아름다운 모습을 주제로 하여 그린 회화(繪畫)”, “어떤 정황이나 상태” 등으로 해석된다.

지구'로 정의하고 있으며, 수변경관지구의 경우 '지역 내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구'로 정의하고 있다.

또한 미관지구의 역사문화미관지구와 보존지구의 역사문화환경보존지구도 개념적으로 볼 때 유사하다. 역사문화미관지구는 '문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구'이며, 역사문화환경보존지구는 '문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구'로 정의하고 있으나, 이 두 가지 용도지구도 역시 의미적으로 볼 때 큰 차이를 보이고 있지 않는 것으로 판단된다.

□ 추진방안

용도지구를 원활하게 추진하기 위해서는 용도지구의 성격을 명료화할 필요가 있다. 앞서 검토한 바와 같이, 현재 운영되고 있는 일부 용도지구의 경우, 용도지구의 성격이 명료하지 않다.

따라서 국토계획법에 제시된 용도지구 및 세부 용도지구를 다음과 같이 유형화하여 통합적으로 운용토록 제안한다. 특히 최근 우리나라에서 지진에 대한 우려가 높아짐으로 인해, 방진지구 신설을 검토하도록 한다.

- 경관지구, 미관지구, 고도지구 → **경관지구**로 통합
- 방화지구, 방재지구 → **방재지구**로 통합
- 보존지구, 시설보호지구, 특정용도제한지구 → **보존지구**로 통합
- 방진(方振)지구 신설 검토

2. 지구지정 기준 검토 및 보완 필요

□ 여건 및 기본방향

용도지구의 지정목적을 달성하기 위해서 중요한 것의 하나는 지정기준이 명료하

여야 한다는 점이다. 전술한 바와 같은 용도지구의 지정목적(성격)이 명료해야 할 뿐만 아니라, 용도지구 지정기준이 명료해야 관리의 수월성을 확보함으로써 지정효과를 극대화할 수 있다.

일부 용도지구의 경우, 지정기준이 명료하지 않음으로 인해 지정의 실효를 거두지 못하고 있다. 따라서 구체적인 용도지구 지정기준을 마련할 필요가 있다.

□ 추진방안

일부 용도지구의 경우, 지정기준이 구체적일수록 실효성을 높일 수 있다. 예를 들어 미관지구를 지정할 경우, 어느 정도의 폭을 미관지구로 지정할 것인지를 명료하게 할 필요가 있다.

우선적으로 미관적 요소를 어느 정도 선에서 확보할 것인가를 결정해야 할 것이다. 건물의 전면(파사드)만을 대상으로 미관을 확보할 것인지, 또는 건물단위로 미관을 확보하는 방안을 마련할 것인지 또는 일정블록을 미관형성 단위로 설정할 것인지를 결정할 필요가 있다.

(그림 5-1)과 같이, 실제 지정목적에 맞는 미관지구 폭 설정이 필요하다.



(그림 5- 1) 미관지구 지정 폭 설정 예시

제3절 합리적 운영방안

1. 용도지구 지정 시 개별계획과 연동

□ 여건 및 기본방향

국토계획법에서 지정하는 용도지구는 다양한 취지·목적에서 지정한다고 할 수 있으며, 분야 또한 다양하다. 따라서 다양한 분야에서, 세부적으로 접근하고 있는 내용을 고려한 용도지구 지정이 바람직하다. 즉 <표 5-1>과 같이, 부문별 계획에서 충분히 논의된 내용에 기초한 용도지구 지정이 진행되어야 한다.

<표 5- 1> 지구지정 시 검토가 필요한 관련계획

구분	관련법	관련계획	수립기간
교통	도시교통정비촉진법	도시교통정비기본계획 도시교통정비중기계획	-
상수도	수도법	수도정비기본계획 전국수도종합계획	5년 5년
하수도	하수도법	하수도정비기본계획 국가하수도종합계획	5년 5년
물류체계	물류정책기본법	국가물류기본계획 지역물류기본계획	5년 5년
정보통신	정보통신산업진흥법	정보통신산업진흥계획	연차별 계획수립, 시행
경관	경관법	경관정책기본계획	5년
방재	자연재해대책법	풍수해저감종합계획	5년
산업	산업발전법	중장기산업 발전계획	5년
문화	문화산업진흥기본법	문화산업중장기기본계획	중기기본계획 : 5년 장기기본계획 : 10년

자료 : 국토교통부(2014.2.)

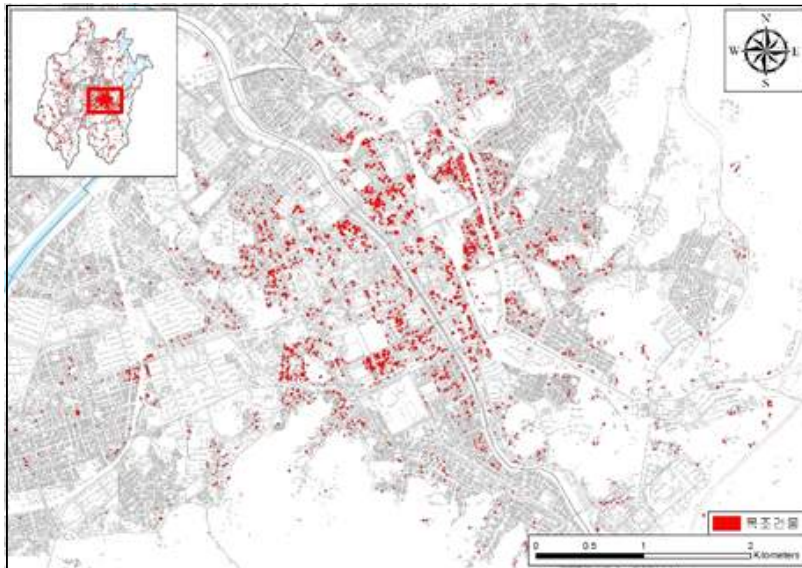
국토계획법에 제시된 경관지구, 미관지구, 최저고도지구 등을 지정할 때, 경관법에 따라 지자체에서 수립하게 되어 있는 경관계획을 충분히 반영하여 용도지구를 지정할 필요가 있다. 방화지구나 방재지구의 경우 자연재해대책법에 의해 수립하도록 되어 있는 풍수해저감종합계획에 기초한 지구지정이 바람직할 것이다. 또한 문

화자원보존지구는 문화산업진흥기본법에 기초한 문화산업증장기기본계획 등을 참조하여 지정하는 방안을 적극 검토할 필요가 있다.

이상과 같은 국가계획 또는 지방계획에 기초하여 용도지구를 지정할 경우, 지구 지정의 당위성을 높일 수 있다.

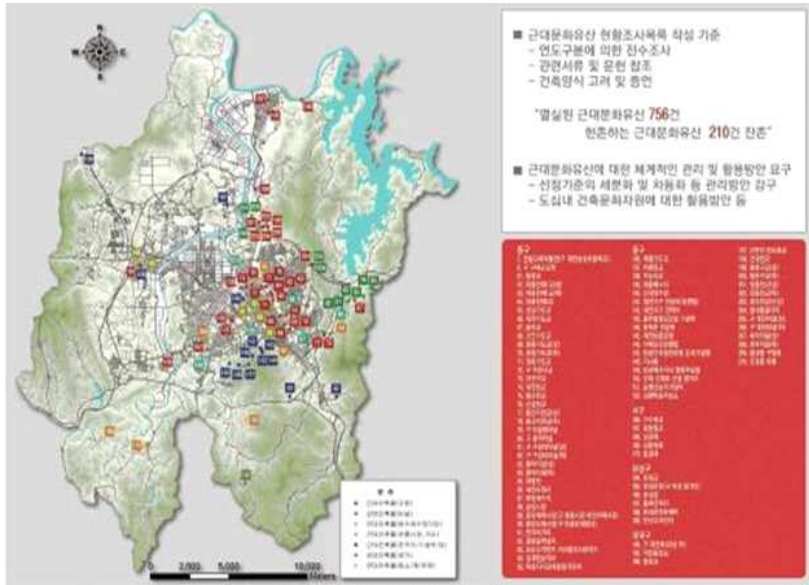
□ 추진방안

방화지구의 경우, 방재계획 등에 기초하여 지구지정이 필요한 지역에 지정함이 바람직하며, 또한 이러한 계획적 내용과 함께 현실적으로 방화의 가능성이 높은 목조건축물 밀집지역 등을 대상으로 지정할 필요가 있다. (그림 5-2)는 대전시 목조건축물의 분포를 나타내고 있는데, 원도심지역 등을 중심으로 분포하고 있다.



(그림 5- 2) 대전시 목조건축물 분포도

문화자원보존지구의 경우, 근대건축물 등의 분포를 고려하여 용도지구를 지정할 필요가 있는데, (그림 5-3)은 대전시 근대문화유산의 분포를 나타내고 있다.



(그림 5- 3) 대전시 근대문화유산 분포도

2. 용도지구에 대한 지구단위계획 수립 필요

□ 여건 및 기본방향

현재 법적으로 용도지구는 지구단위계획을 수립할 수 있는 지역으로 규정하고 있으나, 용도지구에 대한 지구단위계획 수립이 강제적 사항이 아니다. 대전시의 경우 용도지구를 대상으로, 용도지구의 지정목적 달성을 위한 지구단위계획 수립은 거의 수립되지 않은 것으로 판단된다.

따라서 용도지구의 효율적 운용을 위해서 주요 용도지구에 대해서 지구단위계획을 수립할 필요가 있다. 이와 같은 지구단위계획은 기존 지구단위계획과 같은 상세한 내용을 모두 담은 지구단위계획이 아닌, 특정한 내용을 위주로 작성하는 간이적 지구단위계획이 될 수 있다. 그럼에도 불구하고, 지정 목적을 달성할 수 있는 내용은 충실히 다룰 필요가 있다. 한편 모든 용도지구에 대해 용도지구 지정 목적을 달성하기 위한 지구단위계획을 수립하지 못할 경우, 즉 다른 목적에 의해 용도지구에 대한 지구단위계획이 수립될 경우, 용도지구에 대한 충분한 고려가 필요하다.

현재 일부 정비사업 수행에 따라 수립하는 지구단위계획에서는 이러한 용도지구
에 대한 고려가 미흡한 것으로 나타났다.

□ 추진방안

용도지구의 목적달성은 기존 법에서 정하고 있는 건축물 용도, 건폐율, 용적률,
높이 등에 대한 제한의 강화와 완화만으로 힘들다. 법에서 정하고 있는 것은 단순
히 물리적 환경의 제한이다. 따라서 미관이나 경관 그리고 안전 등을 위하여 용도
지구를 지정할 경우, 법에서 정하고 있는 제한 이상의 추가적인 '환경조성방안'이
마련되어야 할 것이다. 이를 위해서는 지구에 대한 지구단위계획 수립이 필요하다.

이러한 추가적인 환경조성방안 즉 지구단위계획에서는 미관지구의 경우, 건축물
의 형태 및 색채 등에 대한 내용을 포함할 필요가 있으며, 방재지구의 경우, 실질
적으로 방재차량이 쉽게 접근할 수 있도록 노상주차의 '절대적'인 제한 등을 도모
하는 내용이 포함될 수 있다.

한편 기존 지구단위계획구역 내 용도지구가 위치한 경우, 용도지구의 취지를 고
려한 계획을 확인하고 보완할 필요가 있다. 이를 위해서는 대전시 용도지구에 대한
전반적인 정비가 필요하다.



(그림 5- 4) 지구단위계획 수립 시 용도지구 고려

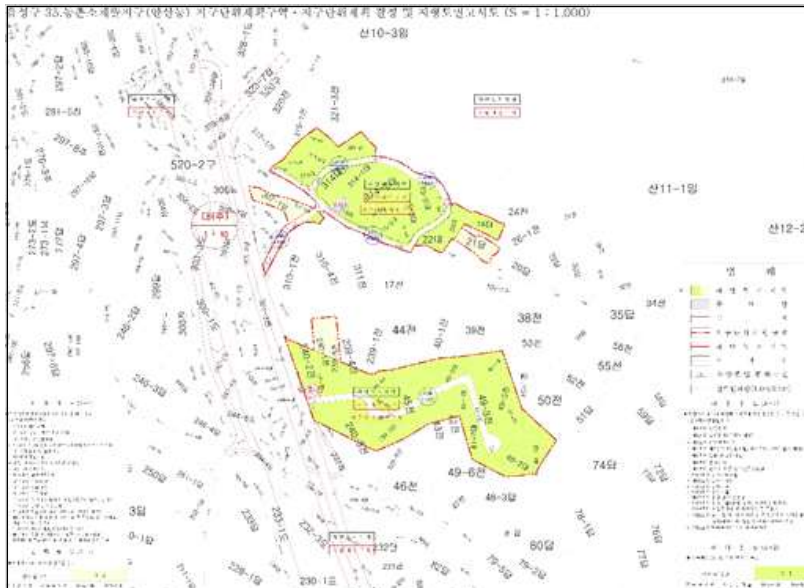
3. 지구지정 이후 지속적 모니터링 필요

□ 여건 및 기본방향

도시는 사회적 여건을 반영하여 지속적으로 변화하게 된다. 도시개발사업이 진행될 수 있으며, 공원 등이 조성될 수 있다. 대전시에는 다양한 용도지구가 지정되어 있으며, 지정목적에 따라 용도지구를 관리할 필요가 있고, 이를 위해서는 전문가에 의한 지속적인 모니터링이 필요하다. 도시적 여건뿐만 아니라, 지역의 국지적 여건이 변화될 경우 용도지구도 조정되어야 하기 때문이다.

특히 취락지구와 관련해서 이러한 모니터링이 지속적으로 이루어질 필요가 있다. 취락지구 인접지역이 대부분 자연경관이 수려한 또는 보존이 필요한 지역이기 때문이다. 또한 이러한 자연환경의 보존 측면을 넘어서, 취락지구에 적합한 시설의 공급 등을 위해서는 지속적인 시설과 수요에 대한 모니터링이 요구된다.

다양한 용도지구가 건축 등 행위제한을 수반하고 있다는 점에서 해당 주민에 대한 의견수렴에서부터, 새로운 도시 여건변화를 수용하고, 이로 인한 새로운 기능 및 시설의 도입 등에 대응할 수 있는 도시관리시스템이 필요하다.



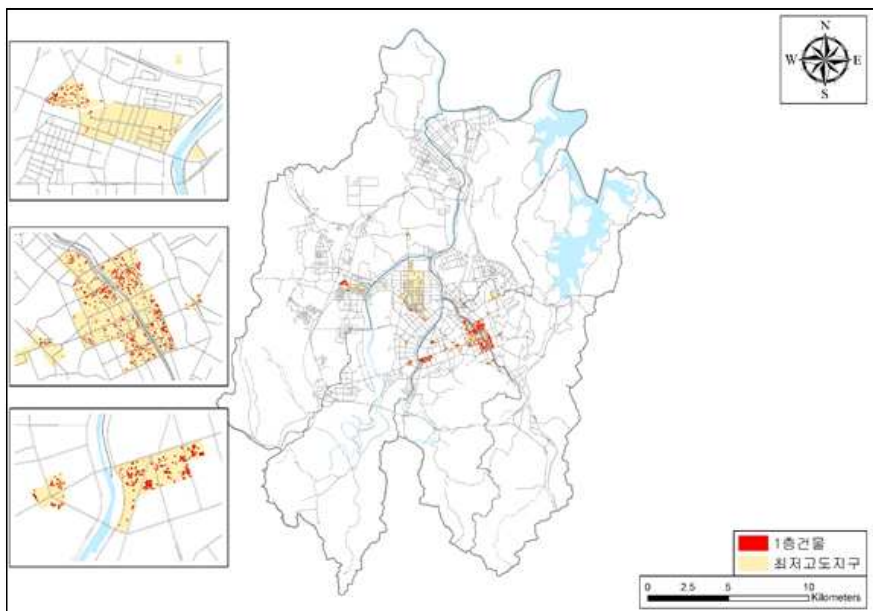
(그림 5- 5) 취락지구 지구단위계획

□ 추진방안

용도지구에 대한 지속적인 모니터링은 공적영역이면서도 전문적 지식이 요구된다고 할 수 있다. 지구지정 및 운용의 적정성에 대한 지속적인 검토는 도시계획상 임기획단에서 수행하는 것이 바람직하다고 판단되며, 필요한 경우 '(가칭)용도지구 검토위원회' 등을 운영할 수 있을 것이다.

도시계획상임기획단이나 (가칭)용도지구 검토위원회 등에서는 여건변화 등을 고려하여 용도지구의 조정 및 해제를 추진한다. 구체적으로 개별사업법에 의한 사업 이후 용도지구의 적정성 등을 검토하며, 타법률에 의한 지구관리방안 등도 논의 및 개선토록 한다.

(그림 5-6)은 최저고도지구 내 1층 건축물의 분포를 보여주고 있다. 최저고도지구에서는 2층 이상의 건축물을 유도하고 있으나, 실제 1층 건축물이 다수 분포하고 있다는 점에서 지구지정의 적정성 및 조정방안 등이 면밀히 논의될 필요가 있다.



(그림 5- 6) 최저고도지구 내 1층 건축물 분포

4. 대전시 여건을 반영한 지구유형 지정

□ 여건 및 기본방향

국토계획법에서는 경관지구, 미관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보존지구, 시설보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구 등의 용도지구를 지정할 수 있도록 제시하고 있다. 일부 용도지구의 경우 세부적으로 추가 지정이 가능하다.

한편 용도지역의 취지에 기반하고, 용도지역에서 정하고 있는 내용을 보완하기 위해서 용도지구를 지정한다고 한다면, 법에서 정하고 있는 용도지구 이외의 지구 지정을 적극 고려해 볼 수 있다.

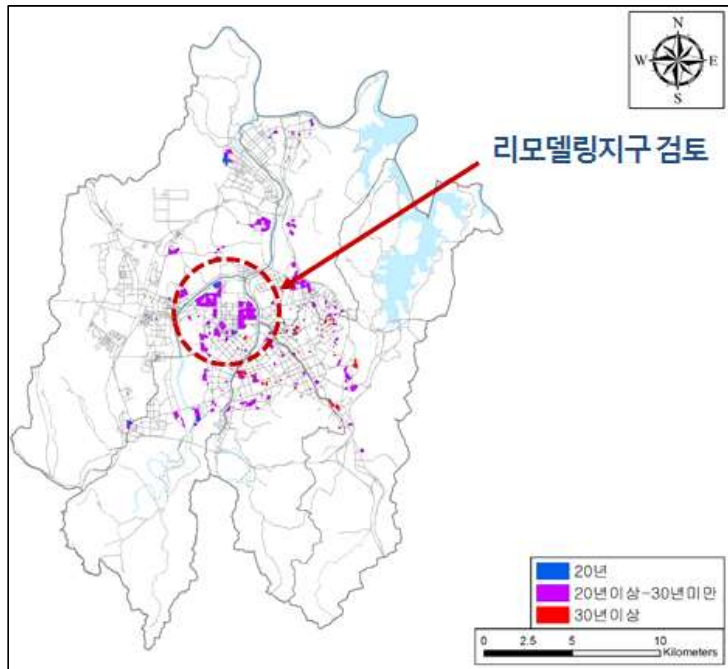
최근 지역 여건에 맞는 용도지역지구제 등에 대한 논의가 활발히 진행되고 있다는 점에서 용도지구의 경우도, 지역여건에 맞는 지구발굴 및 지정이 필요하다. 사회적 여건변화에 대응하는 용도지역지구제도의 하나의 운영방안이라고 할 수 있다.

□ 추진방안

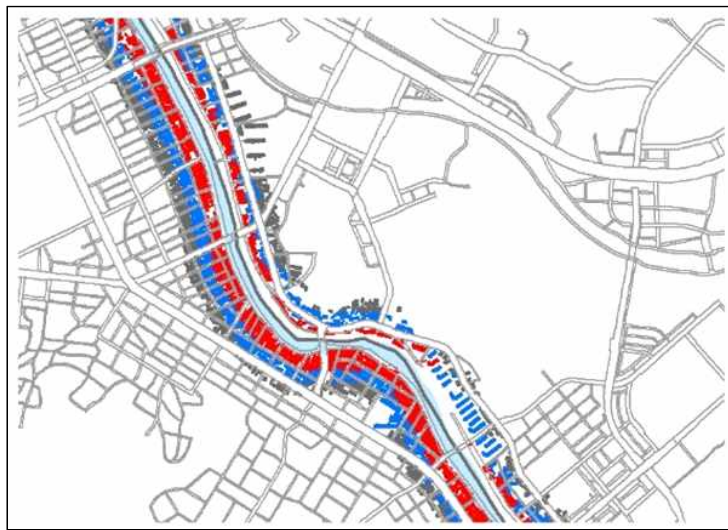
대전시 여건에 맞는 용도지구를 운용할 경우, 리모델링지구, 도시재생지구, 단독주택지구 등을 고려할 수 있다.

리모델링지구의 경우, 대규모 택지개발사업이 시행되었던 지역으로 아파트 노후화가 진행되는 지역을 대상으로 지정할 수 있을 것이며, 도시재생지구의 경우 도심권 등에서 도시재생전략계획에 따라 도시재생이 가장 우선적으로 요구되는 지역을 대상으로 지정할 수 있을 것이다. 또한 지속적으로 감소하고 있는 단독주택지를 보존하는 차원에서 양호한 단독주택지 일대를 단독주택지구로 지정할 수 있을 것이다. 단독주택지구는 단독주택 건축물의 면적 및 관리상태 등을 고려하여 지정할 수 있을 것이다. 한편 이러한 용도지구의 운용을 위해서는 우선적으로 제도적 차원의 뒷받침, 즉 새로운 용도지구 지정의 적극적 유도과 관련한 제도적 지원이 필요하다.

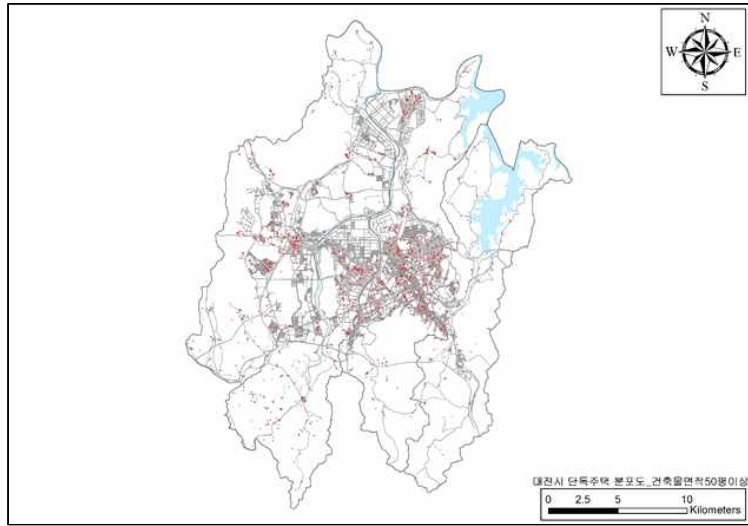
새로운 용도지구는 아니지만, 대전시의 여건을 고려할 경우, 3대 하천 인근지역에 수변경관지구 지정을 적극 고려할 수 있다. 수변경관지구는 하천으로부터 50m, 100m, 150m 등의 권역으로 지정을 검토할 수 있다.



(그림 5- 7) 대전시 리모델링지구 지정을 위한 아파트 노후도



(그림 5- 8) 대전시 3대 하천 인근 수변경관지구 지정여건 검토 : 50M/ 100M/ 150M권



(그림 5- 9) 대전시 단독주택 분포도 : 건축연면적 50평 이상

제 6 장 결 론

제1절 연구결과 종합

제2절 연구의 시사점 및 제언

..... 제6장 결 론

제6장 결론

제1절 연구결과 종합

본 연구의 목적은 대전시 용도지구 운용실태를 조사·분석하고, 이를 토대로 대전시 여건에 맞는 용도지구제도 운영방안을 제시하는 것이다. 본 연구에서 도출된 내용을 요약 종합하면 다음과 같다.

제2장 ‘이론적 고찰’에서는 용도지역지구제도의 개념 및 제도를 고찰하며, 관련 선행연구를 실시하였다.

국토계획법에 대한 고찰 결과, 경관지구나 미관지구 등 유사한 의미 및 목적을 갖는 용도지구가 혼재하고 있는 것으로 나타났다. 또한 국토계획법에서 지역여건을 고려한 용도지구 활용여건이 미흡한 것으로 나타났다. 이후 법개정 등을 통하여 용도지구 활성화를 위한 기반조성이 필요한 것으로 판단된다.

용도지구와 관련한 연구는 용도지역에 비해 상대적으로 미진하다. 결과적으로 용도지구의 문제점이나 활용방안에 대한 논의가 상대적으로 적다고 할 수 있다. 이러한 점은 그동안 우리나라의 도시계획이 주로 용도지역에 초점이 맞추어져 있었기 때문인 것으로 사료된다.

향후 용도지구에 대한 폭넓은 연구 및 논의의 장이 마련되어야 할 것이다.

제3장 ‘우리나라 대도시의 용도지구 운용실태’에서는 용도지구의 지정현황과 규모 및 용도지구별 행위제한 내용 등을 우리나라 7개 대도시를 중심으로 살펴보았다. 우리나라 및 대도시 용도지구의 지정 및 분포 특성을 토대로 대전시 용도지구의 지정특성을 살펴보면 다음과 같다.

우선 무엇보다도 대전시 용도지구는 타대도시에 비해 용도지구 지정유형이 적으며, 또한 행정구역 면적 대비 용도지구 지정비율이 낮은 상태이다. 이는 상대적으로 용도지구 활용이 미흡하다는 것을 방증한다고 할 수 있다.

다음으로 용도지구별 면적구성을 살펴보면, 대전시는 다른 대도시에 비해 일반미관지구와 최저고도지구, 자연취락지구 등의 면적비율이 높고, 중심지미관지구와 최고고도지구의 면적비율이 상대적으로 낮다. 따라서 대전시는 도시의 다양성 및 정체성 확보 차원에서 향후 중심지미관지구의 적절한 지정을 검토할 필요가 있다.

세 번째, 용도지구에 대한 행위제한 차원에서 보면, 조례에 대한 검토가 필요하다. 다양한 용도지구 중 특히 미관지구의 경우 제한건축물에 대한 검토가 필요하다. 현재 조례에서는 미관지구에 대한 건축물을 미관보다는 '위해시설'적 건축물에 한하여 제한하고 있는 것으로 판단된다. 따라서 향후 지구지정의 목적을 달성할 수 있는, 즉 미관지구의 취지에 맞는 행위제한이 필요하다.

또한 전국 대도시의 용도지구별 행위제한에 대한 검토 결과, 대전시의 경우 미관지구와 경관지구에서 건축물의 형태, 즉 모양과 색채에 대한 제한이 미약하다고 할 수 있다. 따라서 용도지구의 합리적 운용을 위해서는 미관지구나 경관지구에 대한 적절한 형태제한 여부를 심도 있게 논의해 볼 필요가 있다.

제4장 '대전시 용도지구 운용 진단'에서는 연구대상지역인 대전시의 용도지구 지정여건, 용도지구 운용실태 및 용도지구의 계획적 여건 등을 진단하고 시사점을 도출하였다.

대전시 용도지구 지정현황 및 변화를 살펴본 결과, 2015년 기준 대전시 용도지구는 중심지미관지구 등 8개 용도지구가 지정되어 있으며, 자연취락지구, 최저고도지구 및 방화지구 등의 면적비율이 높은 것으로 나타났다. 2005년과 비교할 때, 2015년 용도지구는 지구수에서는 59.4% 증가한 반면, 총면적은 -29.3%로 감소하였다. 동기간 최고고도지구가 해제되었다.

또한 대전시 용도지구를 개별적으로 검토한 결과 다음과 같은 보완이 요구된다.

- ① 경관지구의 경우 호국경관지구만 지정되어 있어 추가적인 지정 검토 필요
- ② 중심지미관지구가 원도심지역에 집중적으로 지정되어 있으므로, 확대적인 지정이 필요한 것으로 나타남

- ③ 최저고도지구의 경우 지정취지를 검토할 필요가 있음
- ④ 방화지구의 경우 최저고도지구와 유사하게 기존 원도심 지역을 중심으로 집중적으로 지정되어 있어, 지구지정의 목적에 타당하도록 조정이 필요함
- ⑤ 문화자원보존지구의 경우 추가적 지정이 요구됨
- ⑥ 광범위하게 지정되어 있는 취락지구에 대해서는 지속적인 모니터링이 요구됨

한편 용도지구의 합리적 관리를 위해서는 용도지구에 대한 계획적 접근이 요구되는데, 기존 지구단위계획 수립 시 용도지구에 대한 검토가 미흡한 것으로 나타났다. 따라서 용도지구에 대한 지구단위계획 수립 시 용도지구의 지정목적 달성을 할 수 있는 계획적 내용이 지구단위계획에 포함되어야 할 것이다.

제5장 '대전시 용도지구제도의 합리적 운용방안'에서는 향후 대전시 용도지구제도 추진의 기본방향을 제시하고, 개선방안을 제도적 보안방안과 합리적 운영방안으로 구분하여 제시하였다.

대전시 용도지구제도 운용의 기본적 방향을 소극적인 운용체계에서 벗어나 적극적인 운용체계로 전환하는 것으로 설정하였다.

우선 제도적 보안방안으로 용도지구의 통합운영방안을 제안하였다. 기존의 용도지구 중 지정목적이 모호하거나 중복적인 용도지구를 통합 운영하는 방안으로 경관지구, 미관지구, 고도지구를 경관지구로, 방화지구, 방재지구를 방재지구로 그리고 보존지구, 시설보호지구, 특정용도제한지구를 보존지구로 통합하는 방안을 제안하였다. 또한 방진지구의 신설도 제안하였다.

다음은 지구지정 기준에 대한 검토 및 보완이 필요하다는 점을 제안하였다. 일부 용도지구의 경우, 지정기준이 명료하지 않음으로 인해 지정의 실효를 거두지 못하고 있는 것으로 파악되고 있다. 따라서 구체적인 용도지구 지정기준을 마련할 필요가 있음을 제시하였다.

합리적 운영방안에서는 ① 용도지구 지정 시 개별계획과 연동, ② 용도지구에 대한 지구단위계획 수립 필요, ③ 지구지정 이후 지속적 모니터링 필요, ④ 대전시

여건을 반영한 지구유형 지정 등의 방안을 제안하였다.

용도지구 지정 시 개별계획과의 연동은 다양한 용도지구를 지정함에 있어서 보다 개별적으로 충분히 논의된 개별계획을 바탕으로 지구를 지정함이 바람직하다는 측면에서 제안하였다. 예를 들어 경관지구 등은 경관법에 기초하여 수립되는 경관 계획 등을 참조할 수 있을 것이다. 이외에도 실증적 자료에 의한 지구지정이 필요하다. 방화지구의 경우 목조건축물 분포, 문화자원보존지구의 경우 근대문화유산 분포 등을 기초로 지구지정을 검토할 수 있을 것이다.

용도지구에 대한 지구단위계획 수립 필요는 용도지구의 효율적 운용을 위해서는 용도지구에 대한 지구단위계획의 수립이 요구된다는 점을 적시하였다. 한편 다른 목적에 의해 용도지구에 대한 지구단위계획이 수립될 경우, 용도지구에 대한 충분한 고려가 필요하다는 점을 제시하였다.

지구지정 이후 지속적인 모니터링이 필요하다는 운용방안은 용도지구가 사회적 여건변화에 적절하게 대응하기 위해서는 전문가 집단에 의한 모니터링이 필요하다는 점에서 제안하였다. 예로서 취락지구의 경우 주변환경에 대한 보존뿐만 아니라 거주민의 필요시설을 파악하고 제공하기 위해서도 적절한 모니터링이 필요하다. 이러한 용도지구의 모니터링은 도시계획상임기획단 등에서 수행할 수 있을 것이다.

대전시 여건을 반영한 지구유형으로는 리모델링지구, 도시재생지구, 단독주택지구 등을 제안하였다. 리모델링지구의 경우 대규모 택지개발사업이 시행되었던 지역으로 아파트 노후화가 진행되는 지역, 도시재생지구의 경우 도심권 등에서 도시재생이 가장 우선적으로 요구되는 지역 그리고 지속적으로 감소하고 있는 단독주택지를 보존하는 차원에서 양호한 단독주택지 일대를 단독주택지구로 지정할 수 있을 것이다. 또한 대전시 3대 하천 인근지역에 수변경관지구 지정을 제안하였다.

제2절 연구의 시사점 및 제언

본 연구의 목적은 도시관리제도로써 용도지역제도에 비해 상대적으로 미진하게 다루어지고 있는 용도지구제도의 합리적 운용방안을 모색하는 것이다. 최근까지 우리 도시환경을 용도지역제도에 의해서 관리하고자 하는 측면이 지배적이어서, 상대적으로 용도지구제도에 대한 관심과 논의는 적었다고 할 수 있다.

한편 최근 우리나라에서 운용하고 있는 용도지역제도가 우리 사회의 여건변화를 충분히 반영하지 못한다는 논의와 함께 새로운 대안을 찾고자 하는 논의 역시 지속적으로 진행되고 있다. 기존 용도지역제도의 개선이 하나의 해결책(방안)이 될 수도 있겠지만, 본 연구는 용도지구제도가 용도지역제도의 단점을 보완할 수 있다는 착안점에서 추진되었다.

본 연구에서는 기존 우리나라 대도시와 대전시의 용도지구제도 운용실태를 진단하고, 문제점을 도출한 뒤, 합리적인 운영방안을 제안하고 있다.

주요 제안내용은 제도적 측면에서는 용도지구의 통합운영 검토, 지구지정 기준 검토 및 보완 필요 등을 제시하였으며, 합리적 운용측면에서는 용도지구 지정 시 개별계획과 연동, 용도지구에 대한 지구단위계획 수립 필요, 지구지정 이후 지속적 모니터링 필요, 대전시 여건을 반영한 지구유형 지정 등의 방안을 제안하였다.

대전시의 경우, 용도지구제도를 도시관리수단으로 적극적으로 활용하고 있지는 못하고 있다. 그러나 본 연구에서는 기존 용도지구제도의 취지를 살리고, 일부 제도적 보완이 이루어질 경우, 용도지구제도가 도시관리를 위한 제도로서 역할을 수행할 수 있을 것으로 기대되었다. 이러한 측면에서 본 연구결과는 향후 대전시 도시관리를 위한 정책 및 제도마련에 기초적 자료로 제공될 것이다.

참 고 문 헌

□ 문헌자료

- 국토교통부, 2014, 국토이용 및 도시계획체계 개편 연구
김상조 외, 2011, 도시정책 패러다임 변화에 따른 토지이용규제 방식 개선방안 연구, 국토연구원
김현수 외, 2015, 지역맞춤형 국토·도시계획체계로의 개편, 대한국토·도시계획학회 도시정보지(2015-01) 통권 제394호
대전광역시, 2013, 2030년 대전도시기본계획
대전광역시, 2015, 2020 대전도시관리계획 결정(변경)(안)
대전광역시, 2015, 대전광역시 도시재생전략계획(안)
이동현·이상국, 2012, 부산시 용도지구의 합리적 관리방안 연구, 부산발전연구원
이성룡 외, 2015, 지역맞춤형 도시관리를 위한 경기도 지역제 운용방안, 경기개발연구원
임병호 외, 2014, 대전시 도시재생 여건 및 향후 추진전략, 대전발전연구원
임병호 외, 2015, 대전시 맞춤형 용도지역제 운영방안 연구, 대전발전연구원
정희윤 외, 2013, 기성시가지에 적합한 용도지역에 대한 모색에 관한 연구, 서울연구원
정희윤, 2015, 서울시의 지역 맞춤형 용도지역제 도입을 위한 정책제언

□ 인터넷 및 기타자료

- 국가공간정보포털(<http://www.nsd.go.kr>)
국가통계포털(<http://kosis.kr>)
대전시청 홈페이지(<http://www.daejeon.go.kr/>)
백과사전(매일경제)(<http://100.daum.net/encyclopedia/>)
통계청 홈페이지(<http://www.kostat.go.kr/>)

특별시·광역시 통계연보(2015년)

부 록

부록 1 : 도시·군관리계획수립지침

부록 2 : 대전시 도시계획조례

부록 3 : 용도지구 안에서 건축할 수
없는 건축물

..... 부 록

부록

부록 1 : 도시·군관리계획수립지침 - 용도지구계획

[시행 2016.2.12] [국토교통부훈령 제666호, 2016.2.12, 일부개정]

국토교통부(도시정책과), 044-201-3713

제3편 용도지역·용도지구·용도구역계획

제2장 용도지구계획

제1절 기본원칙

3-2-1-1. 공공의 안녕질서와 시·군기능의 증진을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 용도지구의 지정을 계획할 수 있으며, 용도지구는 지정목적에 부합되게 지정하여야 한다.

3-2-1-2. 용도지구는 점적(點的) 지정을 지양하고 일정면적으로 지정하도록 하며, 용도지구에서는 지구단위계획을 수립하여 지구지정의 목적에 적합하게 개발·관리할 수 있다.

제2절 경관지구

3-2-2-1. 자연경관지구

- (1) 자연경관지구는 산악·구릉지·숲 등의 자연경관이 우수하여 보호할 필요가 있는 지역에 대하여 지정한다.
- (2) 대상지의 범위는 이러한 경관이 새로운 건축이나 개발행위로 인하여 손상을 입을 수 있는 지구중에서 선정한다.
- (3) 대상지의 형태는 가로변을 따라 선형으로 지정될 수도 있고, 경관대상지와 접하는 지역 또는 조망지점과 대상지를 연결하는 시각축상에 지정할 수 있다.
- (4) 국립공원·도시자연공원·보전녹지지역 등의 지역과 그 주변은 자연경관지구로 함께 계획할 수 있다.

3-2-2-2. 수변경관지구

- (1) 수변경관지구는 하천변·호소변·해안 등에 자연적·생태적 경관을 유지하거나 조망하기 위하여 또는 수변에 면한 건물 등 양호한 인공경관을 형성하기 위하여 지정한다. 따라서 시가지내에서 복개되지 않은 모든 수변은 지정대상이 될 수 있다.
- (2) 수변경관지구의 지정범위는 수변의 폭이나 크기에 따라 달리 지정되어야 한다. 하천변의 경우는 대체로 하천 평균폭의 1~2배 폭으로 지정하며, 호소변에는 200~300m, 해안변의 경우는 1~2km를 지정한다.

3-2-2-3. 시가지경관지구

- (1) 시가지경관지구는 기존 시가지에서 도시이미지 제고를 위하여 양호한 경관을 유지하거나 조성할 필요가 있는 지역에 지정한다.

- (2) 대상지로는 건축물을 정비하여 도시적인 이미지의 경관을 조성하거나 자연환경과 건축물의 조화를 필요로 하는 도시내부 지역 및 도시진입부, 우량 주택지구 등이 될 수 있다. 도시 진입부란 외부로부터 도시로 진입하는 도시경계부로서 고속도로, 철도, 주요 지역간도로 등의 양쪽 인접지역이 된다.
- (3) 도시진입부의 경우에는 행정구역 경계선으로부터 내부로 약 1~3km정도까지 노선을 따라 선형으로 지정하며, 그 폭은 가시거리에 따라 달라지나 대략 도로(또는 철도) 경계로부터 500~1,000m에 이르는 개발가능지에 지정한다. 우량 주택지구에 지정하는 경우에는 기존의 우량주택지구 경계를 따라 지정한다.

제3절 미관지구

3-2-3-1. 중심지미관지구

- (1) 토지의 이용도가 높은 상업지역을 중심으로 도시의 미관을 유지하고자 토지의 이용이나 건축물의 건축을 특별히 관리하기 위하여 필요한 지역에 지정한다.
- (2) 용도지역상 중심상업지역으로 지정되는 곳에는 중심지미관지구를 지정한다. 이때 지정단위는 중로 이상의 도로로 구획된 가구를 단위로 한다. 다만, 기존의 중심상업지역의 지정이 불합리하게 되어 수정하기 곤란한 경우에는 그 경계를 다르게 할 수 있다.
- (3) 중심상업지역이 아니더라도 상징적인 가로변의 양편에는 중심지미관지구를 지정할 수 있다. 노선에 중심지미관지구가 지정될 경우에는 교통량과 가로의 폭·기능 등을 고려하여 선정된 가로에 면한 각각 한 켄의 획지 또는 50m 정도 폭에 해당하는 지역을 경계로 할 수 있으며, 시작과 끝은 가로의 교차점을 기준으로 한다.

3-2-3-2. 역사문화미관지구

- (1) 역사문화미관지구는 사적지·전통건축양식 등이 소재한 지역의 미관을 유지하기 위하여 주변지역을 포함하여 토지의 이용이나 건축물의 건축을 특별히 관리할 필요가 있는 지역에 지정한다.
- (2) 일차적인 지정기준은 당해 건축물이 존재하는 경계선이 된다. 다만, 인접한 필지의 고밀개발이 이 지구의 미관을 해칠 우려가 있는 경우에는 도로(소로 포함)로 구획된 가구(보전대상 건물이 속한)를 단위로 경계를 설정한다.
- (3) 가로가 역사성을 갖는 경우에는 도로 양편 모두를 일정 폭(예를 들어 각각 50m)만큼 지구에 포함시킨다.

3-2-3-3. 일반미관지구

- (1) 주거지역을 중심으로 미관을 유지하기 위하여 토지이용이나 건축물의 건축을 특별히 관리하기 위하여 필요한 지역에 지정한다.
- (2) 중심지미관지구 및 역사문화미관지구외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지역에 지정한다.

제4절 고도지구

3-2-4-1. 최저고도지구는 도시환경의 조성 및 토지의 고도이용과 그 증진을 위하여 건축물 높이의 최저한도를 규제할 필요가 있는 다음의 지역에 정한다.

- (1) 도심 주요부 등 특히 고층화가 필요한 지역
- (2) 아파트 건설 등 토지이용의 고도화가 필요한 지역
- (3) 스카이라인 계획에 의하여 고층화가 필요한 지역
- (4) 토지의 고도이용, 미관조성 등을 위하여 일정높이 이상의 건축물을 건축할 필요가 있는 지역

3-2-4-2. 최고고도지구는 도시환경의 조성 및 경관유지 및 제고를 위하여 건축물의 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 다음의 지역에 정한다.

- (1) 공원, 녹지대 등의 경관을 차단함을 방지하기 위하여 필요한 지역
- (2) 문화재 및 문화재적 가치가 있다고 인정되는 시설물 또는 기타 주요 시설물의 시설 및 경관보호를 위하여 필요한 지역
- (3) 시가지내 관광도로 등으로부터 조망되는 시가지 경관차단을 방지하기 위하여 필요한 지역
- (4) 준공업지역의 공장이전적지 등 공동주택을 건축할 수 있도록 허용되었으나 주변지역의 토지이용 등에 비추어 고층화가 바람직하지 않은 지역
- (5) 이미 설치되었거나 계획된 도로, 상하수도, 학교 등 기반시설의 적정 이용량 유지를 위하여 단위지역내 전체건물의 용적·인구밀도 등을 일정 수준으로 제한할 필요가 있는 지역
- (6) 시가지내 공기 흐름의 차단방지 또는 바람의 통로확보를 위하여 필요한 지역
- (7) 그 밖에 시가지 경관 및 미관조성 등을 위하여 건축물의 높이를 제한할 필요가 있는 지역

3-2-4-3. 최저 및 최고고도는 가급적 미터법에 의한 높이로 하고, 아파트 건축을 위한 경우에는 층수로도 할 수 있다. 이 때 건축물의 건축높이 계산은 건축법에서 정하는 바에 따른다.

3-2-4-4. 용도지역계획의 목적에 따라 최저 및 최고고도지구를 동시에 계획할 수 있다.

제5절 방화지구

3-2-5-1. 방화지구는 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구로서, 다음의 지역에 지정할 수 있다.

- (1) 도시의 정비가 이루어지지 않고 건축물이 밀집된 지역
- (2) 화재발생시 소방에 지장이 있는 지역
- (3) 화재발생시 폭발·유독가스 등으로 주변지역에 막대한 피해가 예상되는 공장이나 시설의 주변지역

제6절 방재지구

3-2-6-1. 방재지구는 풍수해·산사태·지반붕괴 그 밖에 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구로서, 다음의 지역에 지정할 수 있다.

- (1) 풍수해때 침수 등으로 인하여 재해의 위험이 예상되는 지역
- (2) 지반이 약하여 산사태·지반붕괴의 위험이 예상되는 지역
- (3) 지진발생이 우려되어 특별히 예방대책을 마련하여야 할 필요가 있는 지역
- (4) 해일의 피해가 우려되어 예방대책을 마련하여야 할 필요가 있는 지역

3-2-6-2. 다음의 지역에 대하여는 방재지구로 지정하여야 한다.

- (1) 연안침식으로 인하여 심각한 피해가 발생하거나 발생할 우려가 있어 이를 특별히 관리할 필요가 있는 지역으로 「연안관리법」 제20조의2에 따른 연안침식관리구역으로 지정된 지역(같은 법 제2조제3호의 연안육역에 한정)
- (2) 다음의 기준에 따라 풍수해, 산사태 등의 동일한 재해가 최근 10년 이내 2회 이상 발생하여 인명피해를 입은 지역으로서 향후 동일한 재해 발생 시 상당한 피해가 우려되는 지역
 - ① 동일한 재해는 「자연재해대책법」 제2조제2호에 따른 자연재해를 중심으로 판단한다.
 - ② 재해발생지역은 재해피해보상대상(지자체), 재해피해액(국민안전처, 지자체), 인명피해(국민안전처, 지자체) 등의 현황을 파악하여, 최근 10년 내에 재해피해 보상경력이 있는 주변을 조사해 도면상에 표시하고, 동일시기에 발생한 피해 지번을 하나의 재해발생지역으로

로 구획한다.

- ③ 동일시기에 발생한 재해 시 인접하지 않고 떨어져 있는 재해피해 지번은 최대한 하나의 구역으로 설정되도록 도로, 하천, 기반시설, 배수분구 등을 기준으로 정형화 한다.
- ④ 최근 10년 내에, 2회 이상(동일시기 제외) 재해발생지역의 피해지번이 중복되는 지역을 2회 이상 동일재해 발생지역으로 본다.
- ⑤ 2회 이상 동일재해 발생지역에 인명피해(사망, 실종, 부상, 이재민) 발생여부를 확인하여 지역 내 인명피해가 발생한 경우 방재지구 의무지정 대상지가 된다.

3-2-6-3. 방재지구 의무지정 대상의 구역경계는 피해지번이 중복된 지역을 대상으로 하나, 재해예방형 도시계획 수립을 위해서는 일정면적 확보가 필요하므로 중복되지 않은 피해지역도 방재지구로 지정할 것을 권장한다.

3-2-6-4. 방재지구의 재해피해 저감을 위해 재해저감대책을 수립하는 지역은 공원·녹지, 광장, 학교, 공공청사 등을 활용한다.

제7절 보존지구

3-2-7-1. 역사문화환경보존지구 : 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지역

3-2-7-2. 중요시설물보존지구 : 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지역

3-2-7-3. 생태계보존지구 : 야생동식물서식지·도래지로서 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지역

제8절 시설보호지구

3-2-8-1. 학교시설보호지구

- (1) 학교의 주변지역
- (2) 학교의 교육환경을 보호·유지하기 위하여 필요한 지역
- (3) 학교의 집단화를 위하여 필요한 지역
- (4) 대학촌조성을 위하여 필요한 지역

3-2-8-2. 공용시설보호지구

- (1) 공용시설을 보호하여야 할 필요가 있는 지역
- (2) 공공업무의 효율화를 위하여 유사기능을 집단화할 필요가 있는 지역

3-2-8-3. 항만시설보호지구

- (1) 항만 및 어항구역으로 지정된 지역
- (2) 항만시설의 보호와 기능을 유지하기 위하여 필요한 지역
- (3) 항만시설의 장래 확충을 위하여 토지수요가 예상되는 지역

3-2-8-4. 공항시설보호지구

- (1) 공항시설의 보호와 기능을 유지하기 위하여 필요한 지역
- (2) 항공기의 소음으로 사람의 주거나 활동에 지장을 초래하는 지역
- (3) 공항시설의 장래 확충을 위하여 토지수요가 예상되는 지역

제9절 취락지구

3-2-9-1. 자연취락지구

(1) 기본방향

- ① 자연취락지구는 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 지정한다.
- ② 자연취락지구는 용도지역의 틀 안에서 운용되므로 각 용도지역의 취지 및 도시·군기본계획의 각 용지에 대한 정비·개발 및 보전의 방향과 적절히 조화될 수 있도록 지정하고, 지구내 주민의 생활상의 불편을 해소할 수 있는 규모로 지정한다.

(2) 지구의 지정대상

- ① 주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 지역으로서 주택의 정비와 주민복지시설 또는 소득증대를 위한 생산시설 등의 설치를 위하여 계획적인 관리가 필요한 지역
- ② 입지조건, 인구동향, 농지전용, 건축행위의 동향, 교통의 편리성, 공공시설의 정비상황 등으로 보아 양호한 주거환경을 갖는 지역으로서 체계적이고 질서있는 정비가 필요하다고 인정되는 지역
- ③ 자연적·경제적·사회적 조건 등을 고려해 볼 때 조화있는 농업생산여건의 향상을 위하여 취락을 정비하고자 할 지역이나 도시적 환경을 갖춘 취락으로 정비하고자 하는 지역
- ④ 주변에 상당 규모의 농경지가 있고 주택지가 불규칙하게 분포되어 있어 계획적으로 정비함으로써 양호한 영농조건을 확보할 수 있다고 기대되는 지역
- ⑤ 토지이용상황으로 보아 주택이 노후화되어 일조·통풍상 이웃 환경을 악화시킬 우려가 있는 등 적절한 주거환경의 확보에 지장을 주거나 줄 우려가 있어 정비가 필요한 지역
- ⑥ 댐 건설, 전원개발사업 등으로 인해 불가피하게 기존에 지정되어 있는 자연취락지구를 이전하여 조성하는 지역

(3) 지구의 지정기준

- ① 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역 등 용도지역제도의 취지를 감안하여 도시·군관리계획에서 각 용도지역의 정비 또는 보전방향과 조화를 이룰 수 있도록 용도지역의 지정취지를 고려하여 지정한다.
 - ㉠ 우량농지(전?답) 및 산지의 보호 등 자연환경이 보존되고 무질서하게 개발되지 않도록 녹지지역 등의 지정취지에 적합하도록 지정한다.
 - ㉡ 자연발생적으로 형성된 취락은 주민들의 생활방식을 고려하여 지정하고, 주택수·호수밀도 등을 고려하여 과다하게 지정되지 않도록 한다.
- ② 자연발생된 취락중 다음의 경우에는 자연취락지구 지정에서 제외한다.
 - ㉠ 자연취락중 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획 등에 따라 5년 이내에 주거지로 편입이 예상되거나 철거 또는 전면적 개발이 예상되는 자연취락
 - ㉡ 재해위험지역이나 재해위험이 예상되는 자연취락
- ③ 지구의 지정 및 개발에 관한 기준은 다음과 같다. 이 경우 각 시·군은 그 범위안에서 세부기준을 정할 수 있다.
 - ㉠ 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역내 자연취락지구 지정 대상호수 또는 호수밀도(폐가 또는 공가로 사용하지 않는 주택은 대상호수에서 제외하고, 취락의 인근에 있는 주택을 취락안으로 이전함으로써 대상호수 이상이 되는 경우는 포함한다) 등을 고려하여 과다하게 결정되지 않도록 할 것
 - ㉡ 취락이 형성된 주택간의 거리, 지구경계와 외곽 주택간의 거리 등 지구경계 결정기준
 - ㉢ 자연취락지구의 계획적 정비 또는 개별적 현지개발 등의 정비에 관한 계획 등(도로·상하수도·공동이용시설 등의 설치에 관한 사항 포함)
 - ㉣ 기타 지구지정 및 개발에 대한 필요한 사항(예시 : 자연취락지구 지정시 지구단위계

획을 수립하는 경우 이에 수반되는 지구지정 지침 등)

- ④ 법 부칙 제14조제1항에 따라 개발진흥지구로 결정·고시된 것으로 보는 종전의 국토이용관리법령에 의한 취약지구중 현재 주민의 생활 근거지로 이용되고 있는 기존 자연마을은 가급적 개발진흥지구를 해제하고 자연취락지구로 지정하도록 한다.

3-2-9-2. 집단취락지구

개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 경우에 지정하며, 집단취락지구의 지정·해제 및 관리·정비는 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법령에서 규정하는 바에 따른다.

제10절 개발진흥지구

3-2-10-1. 지구의 성격 및 세분

- (1) 주거·공업·유통물류·관광휴양기능을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지역에 대하여 지정한다.
- (2) 개발진흥지구는 중심기능에 따라 주거개발진흥지구, 산업·유통개발진흥지구, 관광·휴양개발진흥지구 및 복합개발진흥지구로 세분한다.
- (3) 개발진흥지구는 다음의 지역에는 지정할 수 없다.
 - ① 자연환경보전지역(관광·휴양개발진흥지구는 제외한다)
 - ② 「문화재보호법」에 의한 문화재 및 문화재보호구역
 - ③ 「자연환경보전법」에 의한 자연생태계보전지역
 - ④ 「도로법」에 의한 접도구역
 - ⑤ 「수도법」에 의한 상수원보호구역
 - ⑥ 지방상수도의 상수원보호구역인 경우에는 상수원보호구역으로부터 수계상 10km 이내(광역상수도의 상수원보호구역인 경우에는 20km 이내)인 지역. 다만, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 의한 폐수배출시설외의 시설이 입지하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ⑦ 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역. 다만, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 의한 폐수배출시설외의 시설이 입지하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ⑧ 「산림보호법」에 따른 산림보호구역
 - ⑨ 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의한 군사기지 및 군사시설 보호구역. 다만, 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제13조에 따라 관할부대장 등과 협의하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ⑩ 삭제
 - ⑪ 삭제
 - ⑫ 「농지법」에 의한 농업진흥지역안의 농지와 경지정리·수리시설 등 농업생산기반이 정비된 농지. 다만, 시장(구가 설치된 시의 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장이 지역여건에 따라 개발이 불가피하다고 인정하는 농지의 경우에는 그러하지 아니하다.
- (4) 관리지역에 지정하는 개발진흥지구는 (3)에서 정하는 지역 및 다음의 지역에 지정할 수 없다. 다만, 지역적 특수성 등을 감안하여 시장·군수가 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ① 자연환경보전지역의 경계에서 200m 이내에 있는 지역(관광·휴양개발진흥지구는 제외한다)
 - ② 수질보호를 위하여 필요한 다음의 지역
 - ㉠ 상수원보호구역의 경계에서 500m 이내에 있는 지역
 - ㉡ 저수를 광역상수원으로 이용하는 댐의 계획홍수위선으로부터 수계상 상류방향으로 유향거리가 20km 이내인 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터 1km 이내인 지역

- ㉔ ㉓의 하천에 유입되는 제1류 지천(㉓의 계획홍수위선으로부터 20km 이내에서 유입되는 경우에 한한다)의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리 10km 이내인 하천의 양안중 당해 지천의 경계로부터 500m 이내인 지역
- ㉕ 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리 10km 이내인 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터 500m 이내인 지역
- ㉖ 하천법에 의한 국가하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터 100m 이내인 지역. 다만, 지방하천의 경우 도시·군관리계획의 입안권자가 당해 지역의 수질보호를 위하여 필요한 때에는 개발진흥지구의 지정이 제한되는 하천 및 제한지역 이격거리(당해 하천의 경계로부터 100m 이내에서 정하는 거리를 말한다)를 정할 수 있다.
- ③ 철도·고속철도·고속국도(계획을 포함한다) 주변의 안전, 환경, 경관 및 시설보호가 필요한 지역
- ④ 상습침수지역 또는 침수가 예상되는 지역
- ⑤ 산사태 위험지역

3-2-10-2. 주거개발진흥지구

- (1) 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지역에 지정한다.
- (2) 종전의 국토이용관리법상 취락지구중에서 향후 주거지역으로 발전할 가능성이 있어 이를 계획적으로 개발할 필요가 있는 곳에 지정한다.

3-2-10-3. 산업·유통개발진흥지구

- (1) 산업·유통 개발진흥지구는 해당 지역의 여건 및 특성 등을 종합하여 다음의 지역에 지정한다.
 - ① 지역의 부존자원 특화산업, 외국인자본유치, 정보화생명공학 등 공해없는 첨단산업의 유치를 위하여 필요한 지역에 지정한다.
 - ② 산업개발로 지역경제를 활성화할 수 있는 지역을 특별히 개발하기 위하여 지정한다.
 - ③ 토지이용을 고도화하거나 지역경제를 활성화할 수 있는 지역을 유통기능으로 특별히 개발하기 위하여 지정한다.
 - ④ 지역산업 발전을 견인하면서 지역경제 경쟁력을 강화하기 위하여 「국가균형발전 특별법」 제22조에 따른 지역발전위원회의 심의를 거쳐 선정된 지역전략산업을 육성할 수 있도록 건폐율 완화 등을 통하여 특별히 개발할 필요가 있는 지역에 지정한다. 이 경우 지구의 공간적 범위가 과도하게 되지 않도록 하며, 지역전략산업 육성을 위한 핵심적인 개발사업 등을 중심으로 지구가 지정되도록 한다.
 - ⑤ 개별공장의 입지를 집단지화하면서 계획적인 개발을 유도하기 위하여 특별히 필요한 지역에 지정한다.
- (2) 지역전략산업 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물 등은 시행령 제79조에 따라 지구단위계획 또는 관계 법률에 따른 개발계획 범위 내이거나 계획적 개발에 위배되지 아니하는 범위 안에서 도시·군조례로 정하여 건축할 수 있다. 이 경우 해당 건축물에 대하여 시행령 제84조제3항제2호에 따라 건폐율을 완화할 수 있다.
- (3) (2)에 따라 도시·군조례로 정하는 건축물을 건축하는 경우에는 건폐율 완화에 따른 주변지역에 관한 영향여부 검토 등에 대한 내용을 계획안에 포함한다.
- (4) 법 제26조제1항제3호에 따라 산업·유통개발진흥지구의 지정을 제안하려는 경우에는 시행령 제19조의2제3항제1호부터 제3호까지에 규정된 요건 외에 같은 항 제4호에 따라 다음의 요건을 모두 갖추어야 한다.
 - ① 지구 내 토지의 고저차가 40미터 이하이고, 10미터 이하의 성토로서 개발행위가 가능한 지역
 - ② 경사도가 20도 이하이고, 경암반이 적은 지역
 - ③ 주거시설과 인접하지 아니한 지역으로서 인근지역 주민의 정주환경에 부정적인 영향을

주지 않는 지역

- (5) 지구단위계획이나 관계 법률에 따른 개발계획을 수립하지 아니하고 시행령 제79조제3항 및 제84조제4항제2호에 따른 건축규제를 완화하고자 산업·유통개발진흥지구를 지정하는 경우에는 시행령 제79조제3항에 따른 지구계획(이하 “산업·유통개발진흥지구 계획”이라 한다)을 함께 결정하여야 한다.
- (6) 산업·유통개발진흥지구 계획은 별첨 2의 기준에 따라야 하며, 지정 목적, 대상지 및 주변 지역의 여건 등을 감안하여 계획의 항목과 상세수준을 다르게 할 수 있다.

3-2-10-4. 관광·휴양개발진흥지구

- (1) 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지역에 지정한다.
- (2) 관광·휴양개발진흥지구는 성격상 자연환경이 뛰어난 지역에 지정되어 자연환경 및 생태계가 훼손될 우려가 있으므로, 3-2-10-1.의 (3)·(4)에서 정하는 지역 및 다음 지역은 지정대상에서 제외한다. 다만, 제주도와 지역적 특수성 등을 감안하여 시장·군수가 불가피하다고 인정하는 경우 및 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제11조에 따라 지정된 개발촉진지구의 개발계획에 따라 개발사업을 시행하기 위한 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ① 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 제19조, 제43조 및 제47조에 따라 지정된 채종림, 보안림, 산림유전자원보호림 및 시험림으로 지정된 산지, 산지관리법 제9조에 따라 산지전용제한지역으로 지정된 산지
 - ② 해당 시·군·구의 산지면적에 대한 보전산지의 면적비율(보전산지 면적비율이 100분의 50 미만인 경우에는 100분의 50)을 초과하는 지역(스키장·대중골프장 사업계획지의 경우에는 그러하지 아니하다)
 - ③ 임목축적이 최근 임업통계연보에 의한 당해 시·군·구 평균의 150% 이상인 경우

3-2-10-5. 복합개발진흥지구

- (1) 주거·산업·유통·관광휴양 등 2 이상의 기능을 복합개발함으로써 개발의 상승효과가 기대되는 지역에 지정한다.
- (2) 복합개발진흥지구에 대해서는 유치되는 기능에 따라 3-2-10-1.부터 3-2-10-5.까지의 입지기준을 적용한다.

3-2-10-6. 특정개발진흥지구

- (1) 주거, 산업·유통, 관광·휴양 등의 기능 이외에 지역전략산업 육성을 위한 특정한 기능을 유치하기 위하여 특정개발진흥지구를 지정할 수 있다.
- (2) (1)에 따른 지정된 특정개발진흥지구 내에서는 3-2-10-3. (2)·(3)를 적용하여 건축물의 건폐율을 완화할 수 있다.

제11절 특정용도제한지구

3-2-11-1. 주거기능 보호 또는 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유희시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구를 특정용도제한지구로 지정한다.

3-2-11-2. 주거지역(준주거지역을 제외한다)에 인접한 상업지역의 경우 주거환경의 보호를 위하여 일정한 용도를 제한하기 위하여 특정용도제한지구를 지정할 수 있다.

3-2-11-3. 학교환경위생정화구역내에서는 숙박시설, 유희주점, 단란주점 등의 시설을 제한하기 위하여 특정용도제한지구를 지정할 수 있다.

부록 2 : 대전시 도시계획조례 - 용도지구 안에서 행위제한

[시행 2016.8.12.] [대전광역시조례 제4765호, 2016.8.12., 일부개정]

제6장 용도지역·용도지구 및 용도구역 안에서의 행위제한

제34조(경관지구 안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따른 자연경관지구·수변경관지구 및 제13조에 따른 호국경관지구 안에서의 건축제한은 별표 22부터 별표 24까지와 같다.

② 시가지경관지구 안에서의 건축제한은 제33조에 따른 해당 용도지역에서의 건축제한사항을 적용하되, 지구단위계획이 수립될 경우 지구단위계획에서 정하는 바에 따른다.

③ 영 제72조제1항 단서의 “도시계획조례가 정하는 기준”이라 함은 법 제37조 및 영 제31조에 따른 용도지구의 지정 목적을 말한다.

④ 영 제72조제1항 단서에 따라 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 받아야 하는 사항은 미리 제65조에 따른 대전광역시 도시계획 상임기획단(이하 “상임기획단”이라 한다)의 협의를 거쳐 그 조치 결과를 해당 도시계획위원회에 보고하여야 한다.

제35조(경관지구 안에서의 건축규모) ① 영 제72조제2항에 따른 경관지구 안에 건축하는 건축물의 건폐율은 다음 각 호에 따른다. 다만, 자연여건 등에 따라 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역으로서 허가권자가 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서는 제45조에 따른 건폐율의 범위에서 완화하여 허용할 수 있다.

1. 자연경관지구 안에 건축하는 건축물의 건폐율은 40퍼센트를 초과할 수 없다.

2. 수변경관지구 안에 건축하는 건축물의 건폐율은 40퍼센트를 초과할 수 없다.

② 영 제72조제2항에 따른 경관지구 안에 건축하는 건축물의 높이는 다음 각 호에 따른다. 다만, 자연여건 등에 따라 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역으로서 허가권자가 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서는 다음 각 호에서 정한 높이의 30퍼센트 이하를 추가한 높이까지 건축할 수 있다.

1. 자연경관지구 안에 건축하는 건축물의 높이는 5층 이하로서 20미터를 초과할 수 없다.

2. 수변경관지구 안에 건축하는 건축물의 높이는 5층 이하로서 20미터를 초과할 수 없다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 제34조제4항을 준용한다.

④ 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구 및 수변경관지구 안에서 건축물을 건축할 때에는 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확보하여야 하고 그 부분에 대하여 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 주유소와 「건축법」 등에 따라 조경 등의 조치를 하지 않아도 되는 건축물 및 학교건축물의 수직 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

⑤ 제13조에 따른 호국경관지구 안에서의 건폐율 및 건축물의 높이는 다음 각 호와 같다.

1. 건폐율: 40퍼센트 이하

2. 건축물의 높이: 4층 이하로서 16미터를 초과할 수 없다.

제36조(미관지구 안에서의 건축제한) ① 영 제73조제1항에 따른 미관지구 안에서의 건축제한은 별표 25와 같다.

② 공업지역에 지정된 미관지구 안에서 공장·창고시설 및 자동차관련시설 등을 설치할 경우 허가권자는 제1항에도 불구하고 미관지구의 지정목적에 반하지 아니한다고 인정하는 경우에는 건축을 허가할 수 있다.

③ 미관지구가 걸치는 동일필지 안에서 제1항에 해당하는 건축물을 미관지구에서 저축되지 않도록 건축하고자 할 경우에는 건축허가권자는 미관도로(미관지구와 연한 도로를 말한다)로부터의 미관증진을 위하여 조경 등으로 차폐가 되도록 조치하여야 한다.

제37조(미관지구 안에서 대지안의 공지) ① 「건축법」 제46조 및 「건축법 시행령」 제31조제2항에 따라 미관지구 안에서 건축선(이하 “건축후퇴선”이라 한다)을 지정하였을 경우에는 건축후퇴선 부분에는 개방감 확보, 출입의 용이 및 도시미관이 향상될 수 있도록 「건축법 시행령」 제118조에 따른 공작물·담장·계단 및 주차장 그 밖에 이와 유사한 시설물의 설치를 하여서는 아니 되며, 허가권자는 차량출입구 이외의 건축후퇴선에 차량 등이 주차되어 미관이 저해되지 않도록 적절한 조치를 취하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 시장이 도시계획위원회의 심의를 거쳐 공간이용계획을 수립한 경우에는 이에 따라야 한다.

제38조(미관지구 안에서의 건축물의 높이) ① 영 제73조제2항에 따른 미관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이는 다음 각 호와 같다.

1. 중심지 미관지구: 3층 이상(해당 건축물의 층수가 3층일 경우에는 3층의 바닥면적은 2층 바닥면적의 2분의 1 이상으로 하여야 한다)
2. 역사문화 미관지구: 3층 이하
3. 일반 미관지구: 2층 이상(해당 건축물의 층수가 2층일 경우에는 2층의 바닥면적은 1층 바닥면적의 2분의 1 이상으로 하여야 한다)

② 시장이 미관지구의 가로경관 조성을 위하여 건축물의 최고·최저 높이를 따로 정하여 지정·공고한 구역 안에서는 제1항에도 불구하고 그 지정·공고한 높이기준에 적합하게 건축하여야 한다.

③ 시장이 제1항에도 불구하고 미관지구 안의 대지가 미관도로변보다 현저하게 높거나 낮아서 제1항을 적용하기가 매우 불합리하다고 인정하는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 주위 미관이나 경관에 지장이 없다고 인정하는 범위에서 건축물의 높이를 조정할 수 있다.

④ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 때에는 제1항을 적용하지 아니할 수 있다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제13조에 따라 국방부장관 또는 관할 부대장 등과 협의한 건축물의 높이제한으로 제1항에 부적합한 경우
2. 「전기사업법」 제67조에 따라 고시하는 저압가공전선과 건축물의 접근제한으로 제1항에 부적합한 경우
3. 그 밖의 관계 법령에 따라 제1항 높이 이상으로 건축할 수 없는 경우

⑤ 폭 20미터 이상의 도로에 접한 일반미관지구에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 지구지정 목적에 매우 부적합하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 인정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 바목부터 아목까지에 해당하는 건축물
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장·집회장·관람장 및 기념관에 한한다)
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호 공장
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소
6. 「건축법」 제6조를 적용하는 대지

⑥ 제3항부터 제5항까지에 따라 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 제34조제4항을 준용한다.

제39조(고도지구 안에서의 건축물의 높이 적용) ① 고도지구로 지정된 지역의 건축물의 높이는 층수와 높이 규제 중 최고고도지구에서는 낮은 것을 적용하고, 최저고도지구에서는 높은 것을 적용하여야 한다.

② 최저고도지구 안에서 건축물의 높이는 2층 이상으로서 6미터 이상이어야 한다.

③ 건축허가권자는 최저고도지구 지정 목적에 위배되지 아니한다고 인정하는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시계획으로 정한 높이를 조정하여 적용할 수 있다. 이 경우 미리 상암기획단의 협의를 거쳐야 한다.

제40조(방재지구 안의 건축제한) 영 제75조에 따른 방재지구 안에서의 건축제한은 지구의 지정 목적 달성에 필요한 범위에서 별도의 조례가 정하는 바에 따른다.

제41조(보존지구 안의 건축물) 영 제76조에 따라 보존지구 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 역사문화환경보존지구: 문화재 및 문화자원의 보호와 보존에 위해가 되지 않는 시설로 「문화재보호법」 제35조를 준용하여 문화재관리부서와 사전협의가 된 건축물
2. 중요시설물보존지구: 국방상 중요시설물 보존에 위해가 되지 않는 시설로 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제13조를 준용하여 국방부장관 또는 관할 부대장 등과 사전협의가 된 건축물
3. 생태계보존지구: 「자연환경보전법」 제15조에 적합한 건축물

제42조(시설보호지구 안의 건축제한) 영 제77조제1항에 따른 시설보호지구 안에서의 건축제한은 다음 각 호와 같다.

1. 학교시설보호지구 안에서의 건축제한: 별표 26의 건축물
2. 공용시설보호지구 안에서의 건축제한: 별표 27의 건축물

제43조(취락지구 안의 건축제한 등) 영 별표 23에 따른 자연취락지구 안에서의 건축제한은 별표 28과 같다.

제44조(특정용도제한지구 안에서의 건축제한) 영 제80조에 따른 특정용도제한지구 안에서의 건축제한은 별표 29와 같다.

제45조(용도지역 안에서의 건폐율) ① 법 제77조 및 영 제84조에 따른 용도지역 안에서의 건폐율은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역: 50퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역: 40퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역: 60퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역: 60퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역: 50퍼센트 이하
6. 준주거지역: 60퍼센트 이하
7. 중심상업지역: 80퍼센트 이하(방화지구 안에서 「건축법」 제51조에 따라 내화구조 및 불연 재료로 하는 경우에는 90퍼센트 이하)
8. 일반상업지역: 70퍼센트 이하
9. 근린상업지역: 60퍼센트 이하
10. 유통상업지역: 70퍼센트 이하
11. 전용공업지역: 70퍼센트 이하
12. 일반공업지역: 70퍼센트 이하
13. 준공업지역: 70퍼센트 이하
14. 보존녹지지역: 20퍼센트 이하
15. 생산녹지지역: 20퍼센트 이하
16. 자연녹지지역: 20퍼센트 이하
17. 보전관리지역: 20퍼센트 이하
18. 생산관리지역: 20퍼센트 이하
19. 계획관리지역: 40퍼센트 이하
20. 농림지역: 20퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역: 20퍼센트 이하
22. 용도지역의 지정이 없는 지역: 20퍼센트 이하

② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제52조에 따른 시장정비사업구역에서의 건폐율은 다음 각 호와 같다.

1. 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역: 60퍼센트 이하. 다만, 주변의 교통, 경관, 미관, 일조, 채광 및 통풍 등을 고려하여 지구단위계획을 수립하는 경우 70퍼센트 이하로 한다.
2. 상업지역: 70퍼센트 이하. 다만, 주변의 교통, 경관, 미관, 일조, 채광 및 통풍 등을 고려하여 지구단위계획을 수립하는 경우 90퍼센트 이하로 한다.
- ③ 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제44조에 따라 대덕연구개발특구 안의 자연녹지지역 중 교육·연구 및 사업화시설구역 안에서 같은 법 제37조에 따른 입주승인을 얻어 건축하는 경우에는 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다.
- ④ 「문화재보호법 시행령」 제35조제1항에 따라 등록문화재의 건폐율은 제1항에서 정한 건폐율의 150퍼센트를 적용한다.

제46조(그 밖의 용도지구·구역 등의 건폐율) 법 제77조제3항 및 영 제84조제4항에 따라 “도시계획조례로 정하는 비율”은 다음 각 호와 같다. <개정 2016.8.12.>

1. 취락지구: 60퍼센트 이하(집단취락지구에 대하여는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 및 개발제한법 시행령에 따른다)
2. 개발진흥지구: 다음 각 목에서 정하는 비율 이하
 - 가. 도시지역 외의 지역에 지정된 경우: 40퍼센트
 - 나. 자연녹지지역에 지정된 경우: 30퍼센트
3. 수산자원보호구역: 20퍼센트 이하
4. 「자연공원법」에 따른 자연공원: 20퍼센트 이하
5. 공업지역 안에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호 및 제12호에 따른 국가산업단지 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 준산업단지: 80퍼센트 이하

제47조(건폐율의 강화) 법 제77조제4항제1호 및 영 제84조제5항에 따라 “도시계획조례로 정하는 비율”은 60퍼센트로 한다. <개정 2016.8.12.>

제48조(용도지역·지구 안에서의 건폐율 완화) ① 영 제84조제6항에 따른 건축물의 건폐율은 제45조에도 불구하고 다음 각 호와 같다. <개정 2016.8.12.>

1. 준주거지역·일반상업지역 및 근린상업지역의 방화지구 안에서의 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물: 80퍼센트 이하
 2. 자연녹지지역의 기존 공장, 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다): 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율
 3. 계획관리지역의 기존 공장, 창고시설 또는 연구소(2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로·상수도·하수도 등 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되는 경우만 해당한다): 50퍼센트 이하
 4. 녹지지역·보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역의 기존 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트로 한다.
 - 가. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰
 - 나. 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재 또는 같은 조 제3항에 따른 등록문화재
 - 다. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥
 5. 자연녹지지역의 학교(「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교를 말한다)로서 영 제84조제6항제7호 각 목의 요건을 모두 충족하는 학교: 30퍼센트 이하
- ② 제1항에도 불구하고 자연녹지지역에 설치되는 도시계획시설 중 유원지의 건폐율은 30퍼센트 이하로 하며, 공원의 건폐율은 20퍼센트 이하로 한다.

제51조(그 밖의 용도지구·구역 등의 용적률) 영 제85조제6항에 해당하는 용도지구 및 용도구역 등의

용적률은 다음 각 호와 같다.

1. 도시지역 외의 지역에 지정된 개발진흥지구: 80퍼센트 이하
2. 수산자원보호구역: 60퍼센트 이하
3. 「자연공원법」에 따른 자연공원: 80퍼센트 이하

제54조(지역·지구의 중복지정에 따른 건축제한 등) 동일지역에 지역과 지구 또는 지구와 지구가 중복 지정된 경우에는 제33조부터 제44조까지에도 불구하고 지정된 지역 및 지구 또는 지구 및 지구의 건축물의 건축은 중복하여 허용되는 건축물에 한한다.

부록 3 : 용도지구 안에서 건축할 수 없는 건축물

2016.8.26.기준

[별표 22]

자연경관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물(제34조제1항 관련)

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장·단란주점·안마시술소
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장·집회장·관람장·동물원
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(유치원·초등학교·중학교·고등학교는 제외한다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위탁시설
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
15. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(농업용 창고와 농업용 창고외의 창고로 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만의 것은 제외한다)
16. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소와 액화가스 취급소·판매소는 제외한다)
17. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장은 제외한다)
18. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장
19. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
20. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설
21. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
22. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설
23. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

[별표 23]

수변경관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물(제34조제1항 관련)

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장·단란주점·안마시술소
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장·집회장·관람장·동물원
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설

6. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(유치원·초등학교·중학교·고등학교는 제외한다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
15. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(농업용 창고와 농업용 창고외의 창고로 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만의 것은 제외한다)
16. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소와 액화가스 취급소·판매소는 제외한다)
17. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장은 제외한다)
18. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장
19. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
20. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설
21. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
22. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설
23. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

[별표 24]

호국경관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물(제34조제1항 관련)

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타미 설치된 골프연습장·단란주점·안마시술소 및 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장·집회장·관람장·동물원
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 다만, 다음에 해당하는 것은 제외한다.
 - 가. 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물공판장
 - 나. 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 농수산물직판장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 미만인 것(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호 및 제4호에 따른 농업인·어업인 및 생산자단체, 같은 법 제25조에 따른 후계농어업경영인, 같은 법 제26조에 따른 전업농어업인 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 것에 한정한다)
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(유치원·초등학교·중학교·고등학교는 제외한다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(농업용 창고와 농업용 창고외의 창고로 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만의 것은 제외한다)

14. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소와 액화가스 취급소·판매소는 제외한다)
15. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(세차장, 주차장은 제외한다)
16. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장
17. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
18. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설
19. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
20. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설
21. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

[별표 25]

미관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물(제36조제1항 관련)

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소는 제외한다)
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장 및 도로에서 가지 되지 않도록 건물 내부에 설치된 세차장 중 폭 15미터 이상 도로에 10미터 이상 접한 대지의 경우는 제외한다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 가목 및 나목
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

[별표 26]

학교시설보호지구 안에서 건축할 수 없는 건축물(제42조제1호 관련)

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 게임제공업소·단란주점·안마미술소
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장·마권장의발매소·마권전화투표소
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원·정신병원 및 요양병원
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소는 제외한다)
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(세차장 및 주차장은 제외한다)

12. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설
15. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
16. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

[별표 27]

공공시설보호지구 안에서 건축할 수 없는 건축물(제42조제2호 관련)

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(공회당·회의장은 제외한다) 및 관람장
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물
 - 가. 도매시장
 - 나. 소매시장(백화점·쇼핑센터·대형점은 제외한다)
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소는 제외한다)
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 주차장
 - 나. 주유소와 함께 설치한 세차장
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 교정시설
15. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
16. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

[별표 28] <개정 2016.8.12.>

자연취락지구 안에서 건축할 수 있는 건축물(제43조 관련)

1. 영 별표 23 제1호에 해당하는 건축물(4층 이하의 건축물에 한정한다)
2. 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한정한다)
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트는 제외한다)
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 아목·자목에 따른 제2종 근린생활시설

- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것
 - 1) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물공판장
 - 2) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 농수산물직판장으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 미만인 것(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호 및 제4호에 따른 농업인·어업인 및 생산자단체, 같은 법 제25조에 따른 후계농어업경영인, 같은 법 제26조에 따른 전업농어업인 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 것에 한정한다)
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(같은 표 제29호의 야영장 시설을 포함한다)
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 도정공장으로서 영 별표 19 제2호자목(1)부터 (4)까지의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 및 액화가스 취급소·판매소

[별표 29]

특정용도제한지구 안에서 건축할 수 없는 건축물(제44조 관련)

1. 「건축법시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 가목의 일반 숙박시설
2. 「건축법시행령」 별표 1 제16호의 위락시설

정책연구보고서 2016-52

대전시 용도지구의 합리적 운용에 관한 연구

발행인 유 재 일

발행일 2016년 12월

발행처 대전세종연구원

301-763 대전광역시 중구 중앙로 85번지

전화: 042-530-3500 팩스: 042-530-3528

홈페이지 : <http://www.dsi.re.kr>

인쇄: 삼화옵셋인쇄사 TEL 042-257-0957 FAX 042-255-1535

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시의 정책적 입장과는 다를 수 있습니다.

출처를 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나 무단 전재나 복제는 금합니다.

