

제출문

무안군의회 귀하

본 보고서를 「무안군의회 2023년 도시계획발전연구회 연구용역」에
대한 최종성과물로 제출합니다.

2024년 3월

한국기술개발(주) 대표이사 임형택

CONTENTS

I

계획의 개요

1. 계획의 개요	2
1.1 계획수립의 배경 및 목적	2
1.2 계획의 범위	2

II

지역의 현황

1. 무안군 일반현황	5
1.1 입지여건	5
1.2 생활권 현황	6
1.3 자연현황	7
1.4 인문·사회환경	8
1.5 인구 현황	14
1.6 관광·문화 현황	16

III

여건변화 및 잠재력분석

1. 여건변화	20
1.1 미래사회 변화 트렌드	20
1.2 도시계획 트렌드 및 전망	21
1.3 관광 트렌드 변화	24
2. 상위계획과 역점사업 검토	25
2.1 상위계획 검토	25
2.2 관련계획 검토	37
2.3 역점사업 검토	44
3. SWOT 분석	46
3.1 SWOT 분석	46
3.2 SWOT 전략	47

IV

무안군 발전전략

1. 무안군 개발구상	49
1.1 도농통합형의 북부권생활권	49
1.2 남악신시가지 중심의 남부생활권	50

IV

무안군 발전전략

2. 지역별 세부전략	51
2.1 무안읍	51
2.2 현경·망운면	58
2.3 해제면	62
2.4 운남면	66
2.5 청계면	69
2.6 몽탄면	73
2.7 남악지구(삼향읍)·오룡지구(일로읍) ·	77

V

부록

1. 국토계획법 개요	84
1.1 법령 및 하위지침	84
1.2 국토계획법 체계	85
1.3 주요 용어 정의	86
1.4 도시·군기본계획	89
1.5 도시·군관리계획	91
1.6 개발행위허가	93
2. 도시계획 관련 주요 지침	95
2.1 도시·군기본계획 수립지침	95
2.2 도시·군관리계획 수립지침	127
2.3 개발행위허가 운영지침	203

I

계획의 개요

1. 계획의 개요

I 계획의 개요

1 계획의 개요

1.1 계획수립의 배경 및 목적

- (1) 무안군의 미래도시 성장 관리를 위한 도시의 비전과 미래상을 설정하고 이에 따른 구체적인 목표와 체계적인 실천방안 마련
 - 4차산업혁명 시대 스마트시티 구축, 저출산 고령화 맞춤형 정책 추진, 군 특화시책 발굴, 콤팩트 시티, 에너지자족, 효율적 도시관리 등 사회트렌드 변화에 따른 미래지향적 정책사업 발굴 필요
- (2) 남약 오룡지구의 신도시개발, 무안공항 활성화 및 KTX 무안공항 경유 등 급격하게 변화되고 있는 도시여건과 저출산 고령화 등 사회 트렌드 변화에 대응하기 위한 공간 관리체계 구축 필요
 - 남약오룡지구 등 신개발에 따른 도시인프라 확보, 신-구 도심간의 격차 완화 등 급격한 변화에 대응하는 전략 수립 필요
- (3) 시승격에 선제적으로 대응하기 위한 방안 모색
 - 지역특성, 잠재력에 대한 분석을 통한 향후 시승격을 위한 발전적 전략 수립과 주민들의 수요를 적극적 반영할 수 있는 계획 수립 필요

1.2 계획의 범위

- (1) 시간적 범위
 - 기준연도 : 2023년
 - 목표연도 : 2040년
- (2) 공간적 범위
 - 무안군 행정구역 전체(3개읍 6개면) : 450km²

[무안군 행정지도]



(3) 내용적 범위

- 무안군 여건 및 계획방향
 - 무안군 현황
 - 여건변화 및 SWOT분석을 통한 전략 도출
- 읍면별 세부추진전략
- 도시계획 관련 수립지침

II

지역의 현황

1. 무안군 일반현황

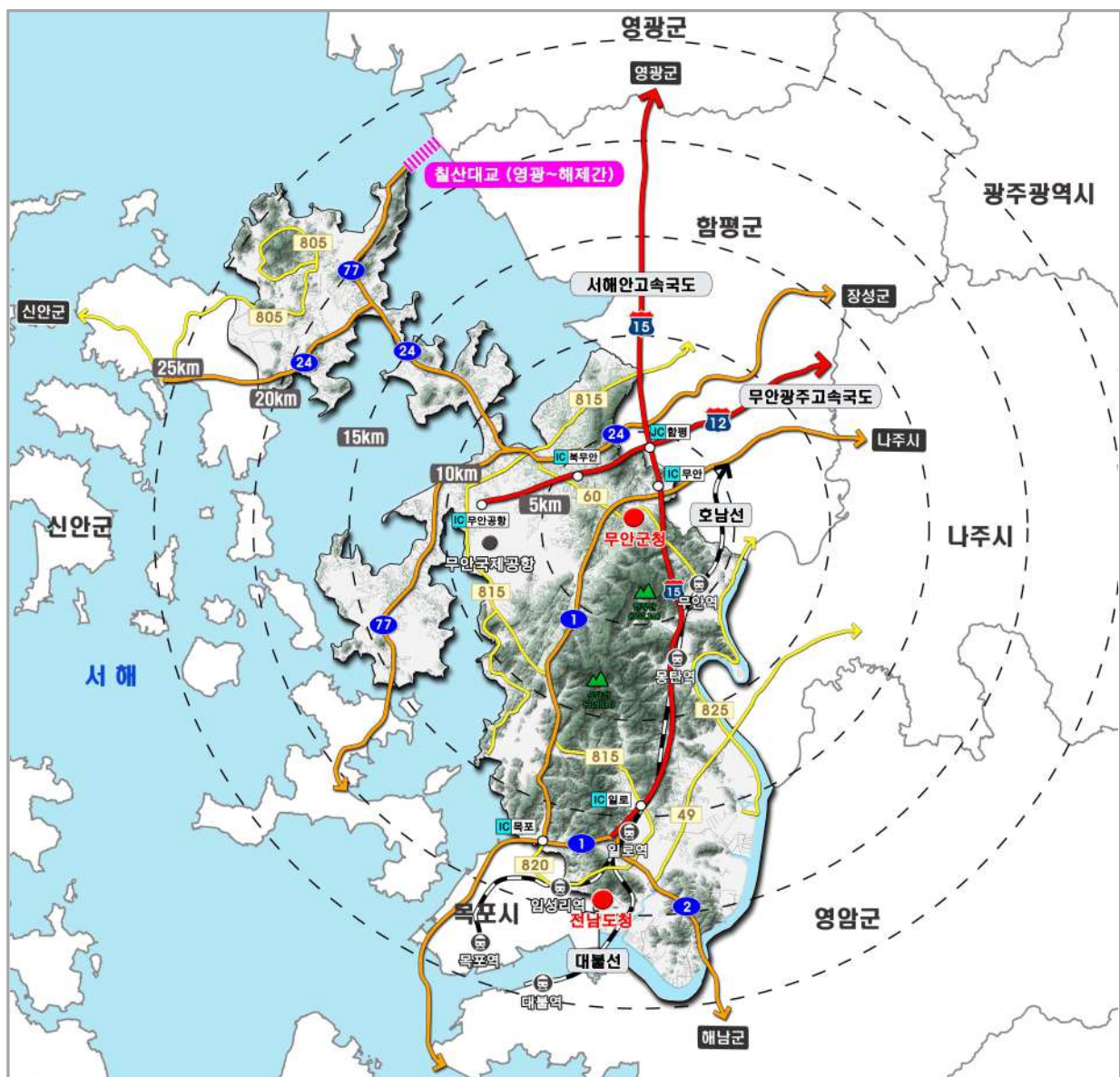
II 지역의 현황

1 무안군 일반현황

1.1 입지여건

- 무안군은 전라남도 서남권에 위치하고 3면이 바다로 둘러싸여 있으며, 북쪽으로는 바다를 경계로 영광군, 감방산을 경계로 함평군과 접해있고, 동쪽으로는 영산강을 경계로 나주시, 영암군과 인접하고 있으며 서쪽으로 목포시와 신안군에 인접해 있음
- 무안군의 총 면적은 450km²이며, 행정구역의 구성은 3개읍, 6개면, 104개 법정리로 이루어져 있음

[무안군 입지여건도]



1.2 생활권 현황

- 무안군 생활권은 크게 무안읍을 중심으로 하는 북부권, 삼향읍을 중심으로 하는 남부생활권으로 구분되어 있음
- 각 생활권별 인구·가구분포 현황, 인구밀도 변화 요인 및 지역여건 등을 고려하여 계획인구를 설정

생활권	특성화 방향	인구배분계획
북부권	무안 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 군 행정중심도시 • 북부거점도시 • 교육문화 중심도시 <ul style="list-style-type: none"> • 주거환경 정비, 문화복합형 상업가로 등으로 인한 행정기능 강화와 교육·문화 및 군 행정중심도시로서의 인구 배분 - 목표연도 계획인구 : 11,295인
	현경·망운 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 항공물류 도시 • 해양레저 <ul style="list-style-type: none"> • 복합항공물류 클러스터, 해양레저 산업 중심의 항공물류도시 조성 - 목표연도 계획인구 : 5,189인
	해제생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 해양관광 • 갯벌체험 • 분재도시 <ul style="list-style-type: none"> • 연안 갯벌 체험 관광개발 및 관광자원의 능동적 이용을 고려한 인구 배분 - 목표연도 계획인구 : 4,216인
	운남생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 황토구릉 도시 • 명품웰빙농업 <ul style="list-style-type: none"> • 황토를 활용한 명품웰빙농업과 구릉지를 활용한 경관농업 활성화로 건강휴양지 조성 - 목표연도 계획인구 : 2,572인
남부권	삼향(남악) 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 복합명품도시 • 광역행정거점도시 <ul style="list-style-type: none"> • 전남 서남권 행정·업무·주거 복합도시로의 발전과 오룡 신시가지 조성 및 임성지구 개발로 인한 인구의 점진적 증가 예상 - 목표연도 계획인구 : 63,668인
	일로 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 느림의 도시 • 백련 및 미곡 클러스터화 <ul style="list-style-type: none"> • 느림의 음식사업, 영산강변 자전거 트랙킹, 화산연꽃 관광자원의 능동적 이용 - 목표연도 계획인구 : 5,194인
	청계 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 대학도시 • 낙지 클러스터화 <ul style="list-style-type: none"> • 대학촌 활성화, 승달산 관광자원의 능동적 이용으로 유입인구 증가 - 목표연도 계획인구 : 5,288인
	몽탄 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 강변도시 • 영산강 마한 문화권중심 <ul style="list-style-type: none"> • 친환경 농업 특화와 영산강과 이어지는 보행 및 자전거 네트워크 형성으로 강변도시 조성에 따라 여건변화 예상 - 목표연도 계획인구 : 2,578인

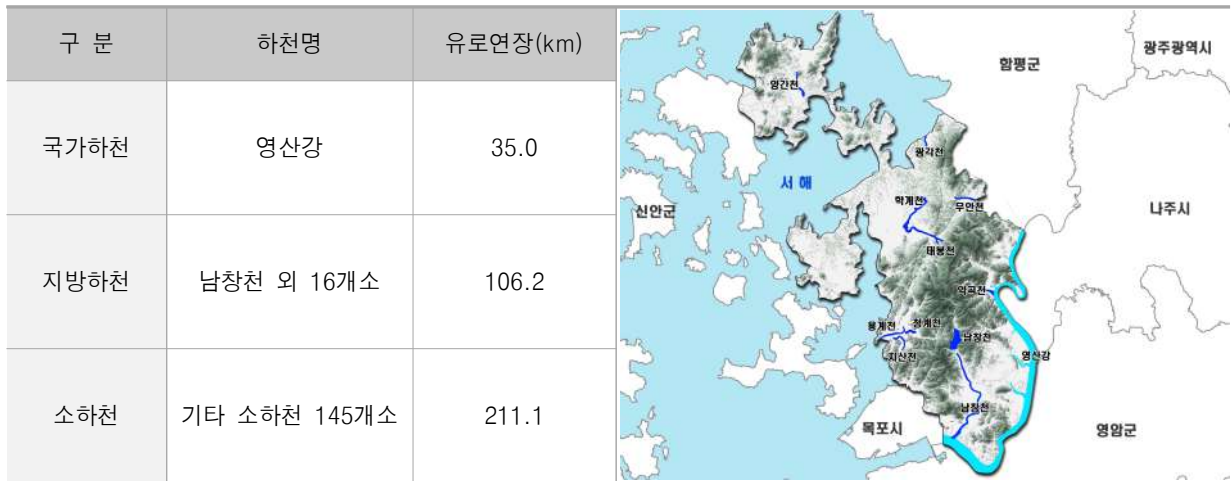
자료 : 2030 무안군 기본계획

1.3 자연 현황

1) 수계현황

- 무안군에는 국가하천 1개소, 지방하천 17개소, 소하천 145개소 등이 자연유하하고 있으며, 하천의 총 유로연장은 352.3km임

【 무안군 수계현황 】

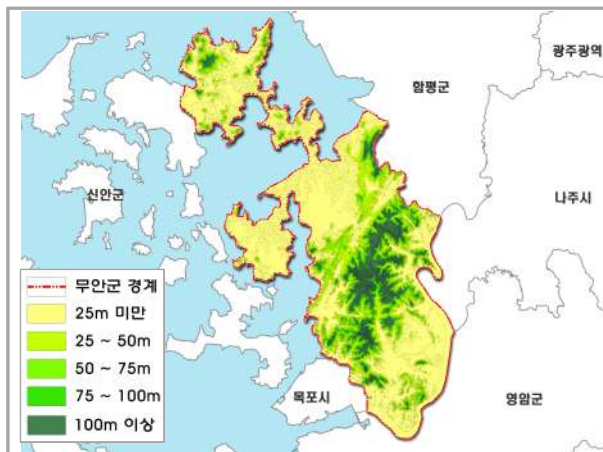


자료 : 2030 무안군기본계획, 하천정보관리시스템(RIMGIS)

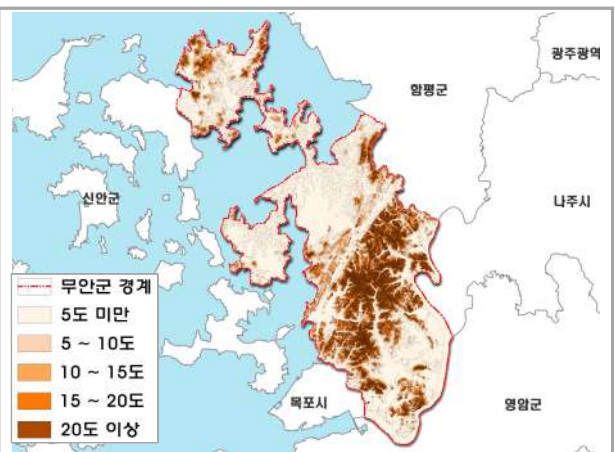
2) 지형·지세

- 무안군은 최저표고 0m, 최고표고는 330m이며 25m 미만 지역이 전체 면적의 64.7%를 차지함
- 경사는 최저경사 0°, 최고경사 68°로 5° 미만 지역이 전체 면적의 62.3%를 차지함

【 무안군 표고현황 】



【 무안군 경사현황 】



구 분	면 적(km ²)	구성비(%)	구 분	면 적(km ²)	구성비(%)
합 계	450.4	100.0	합 계	450.4	100.0
25m 미만	291.4	64.7	5° 미만	280.7	62.3
25~75m 미만	67.6	15.0	5~10° 미만	45.4	10.1
50~75m 미만	31.6	7.0	10~15° 미만	38.2	8.5
75~100m 미만	20.9	4.7	15~20° 미만	33.3	7.4
100m 이상	38.9	8.6	20° 이상	52.8	11.7

1.4 인문 · 사회환경

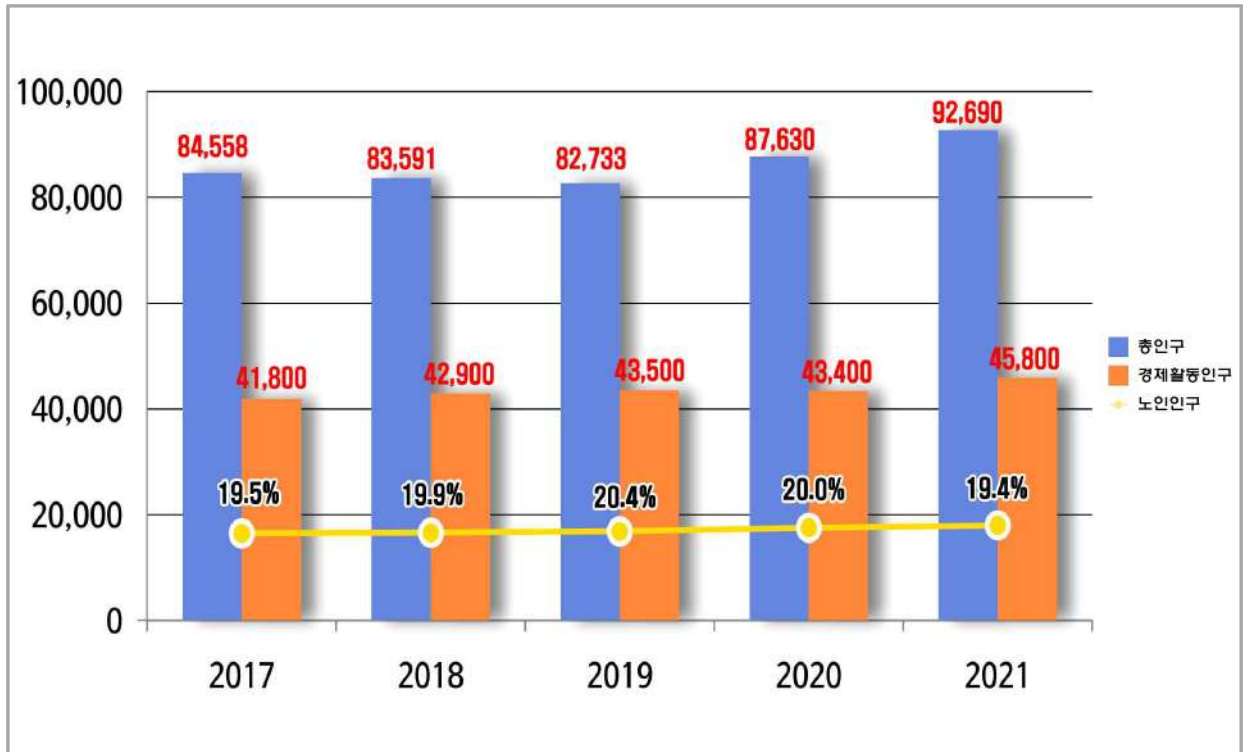
1) 인구추이

- 2021년 기준 무안군의 5년간(2017년~2021년) 연평균 인구증가율은 2.32%로 증가하고 있으며, 경제 활동인구 또한 증가 추세를 보임
- 2021년 무안군의 65세이상 노인인구비율은 19.4%로 고령 사회(UN기준 65세 이상 인구 비율 14% 이상)에 진입하였음

[무안군 인구변화추이]

구 분	인구수(인)	전년대비 인구증감(%)	총이동(인)		경제활동인구 (인)	65세이상 고령자 인구비율(%)
			전 입	전 출		
2017	84,558	3.0	10,885	9,881	41,800	19.5
2018	83,591	-1.1	9,407	10,023	42,900	19.9
2019	82,733	-1.0	8,984	9,570	43,500	20.4
2020	87,630	5.9	17,995	12,658	43,400	20.0
2021	92,690	5.8	17,154	11,661	45,800	19.4

자료 : 무안군 통계연보(2022)



2) 주택현황

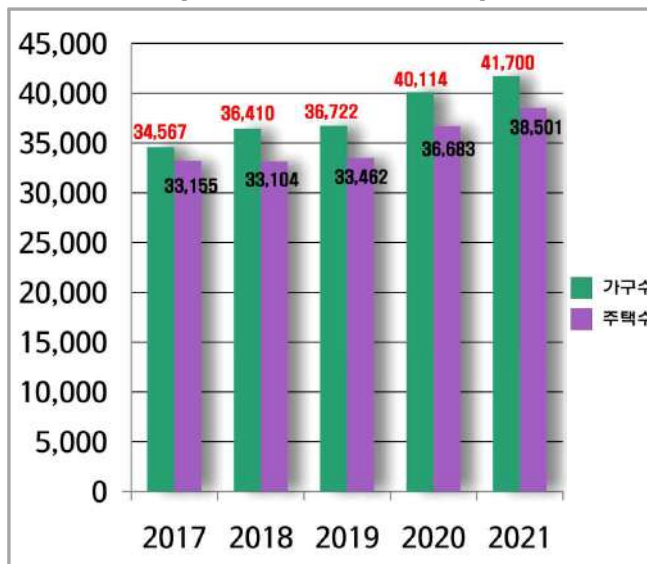
- 2021년 기준 무안군 5년간(2017년~2021년) 주택보급률은 감소 추세를 보이며, 2021년에 0.9% 증가 하였음
- 2021년 기준 무안군 가구수와 주택수는 꾸준히 증가하고 있음

[무안군 주택현황]

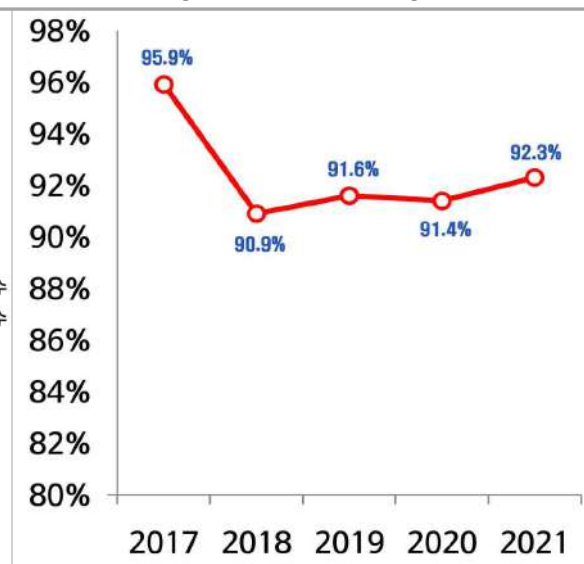
구 분	가구수(가구)	주택수(호)	주택보급률(%)
2017	34,567	33,155	95.9
2018	36,410	33,104	90.9
2019	36,722	33,462	91.6
2020	40,114	36,683	91.4
2021	41,700	38,501	92.3

자료 : 무안군 통계연보(2022)

[무안군 가구 및 주택현황]



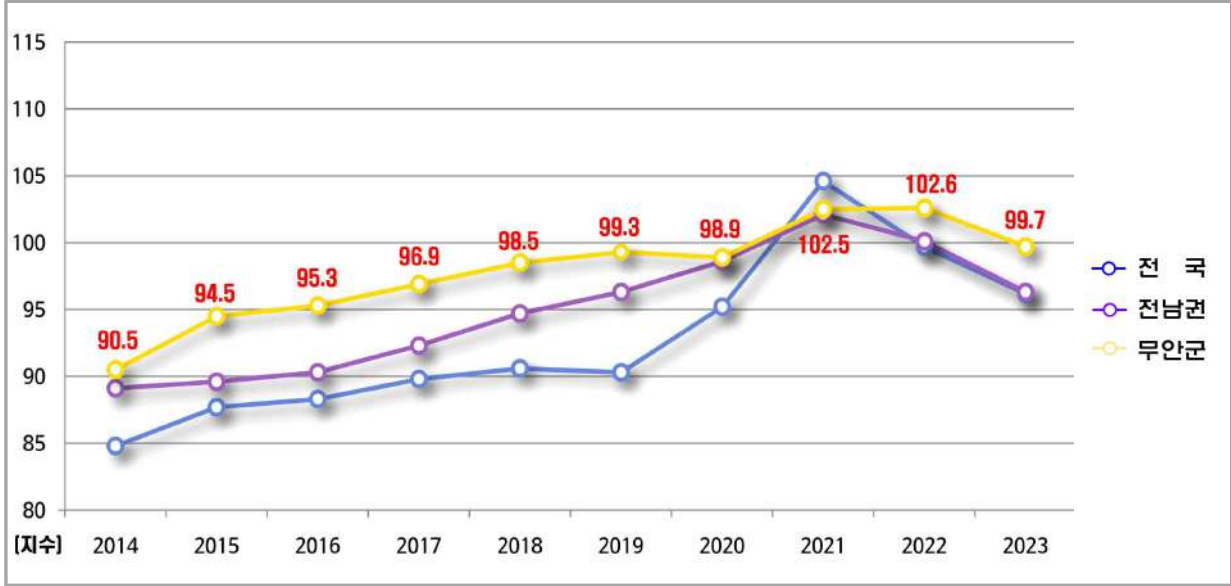
[무안군 주택보급률]



3) 부동산 현황

- 2008년과 대비하여 무안군 전체 평균 주택가격은 9.2% 상승하였음
- 전남권과 전국 전체 평균 주택가격 상승률은 전남권 7.2%, 전국 11.4%로 나타났으며, 이는 무안군 주택 가격 상승률은 전남권보다는 높고 전국보다는 낮은 상승률을 보임

[부동산가격 변화추이]



자료 : 한국부동산원 「종합주택 매매가격동향조사」 각 연도 12월

주1) : 주택매매가격지수는 기준 시점(2021.06) 주택매매가격을 100으로 했을 때 해당 시점(각 연도 12월) 주택매매가격의 비임

2) : 전남권은 목포시, 여수시, 순천시, 나주시, 광양시 해당

4) 산업 현황

- 2021년 기준 무안군의 사업체수 및 종사자수는 각각 전라남도의 4.1%, 4.2%를 차지함
- 산업별 종사자수 비중은 전라남도 무안군 모두 3차산업의 비중이 매우 높음

[전라남도]

[무안군]

구 분 ¹⁾	사업체수(개)	종사자수(인)	구 분 ¹⁾	사업체수(개)	종사자수(인)
계	234,688	856,478	계	9,738	36,087
1차산업	2,281	11,185	1차산업	122	534
2차산업	56,882	260,625	2차산업	2,382	7,146
3차산업	175,525	584,668	3차산업	7,234	28,407



자료 : 무안군 통계연보(2022), 전라남도 통계연보(2023)

주1) : 1차산업 (농업, 임업, 어업 등)

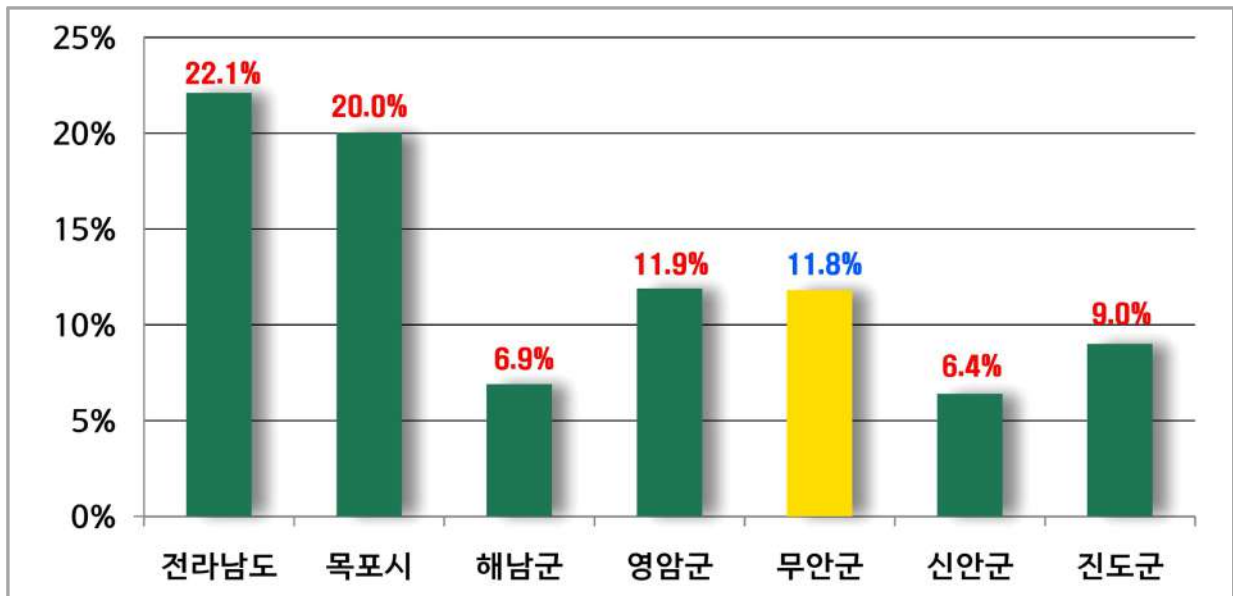
2차산업 (광업, 제조업, 전기, 가스, 수도사업, 건설업 등)

3차산업 (도매 및 소매업, 운수, 숙박, 금융, 방송, 교육, 행정 등 각종 서비스업)

5) 재정현황

- 전라남도 서남권 재정자립도는 2021년 기준, 목포시가 20.0%로 가장 높으며, 무안군은 11.8%로 전라남도 재정자립도 비율보다 10.3% 낮은 수준으로 나타남

[전라남도 서남권 재정자립도 현황]

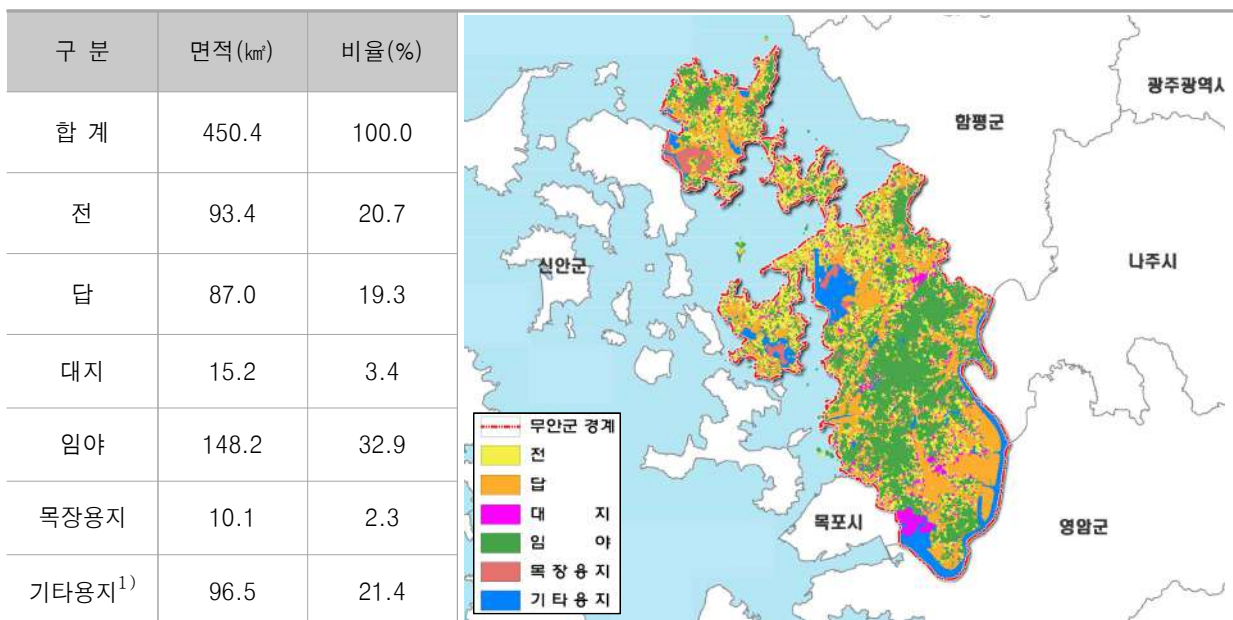


자료 : 전라남도 통계연보(2023)

6) 지목별 현황

- 무안군 지목별 현황은 임야가(32.9%) 가장 큰 비율을 차지하며, 전(20.7%), 답(19.3%) 순으로 높게 나타남

[무안군 지목별 현황]



자료 : 무안군 통계연보(2022)

주1) : 기타지목은 공장용지, 학교용지, 창고용지, 도로, 철도, 제방, 하천 등 해당

7) 도시계획 현황

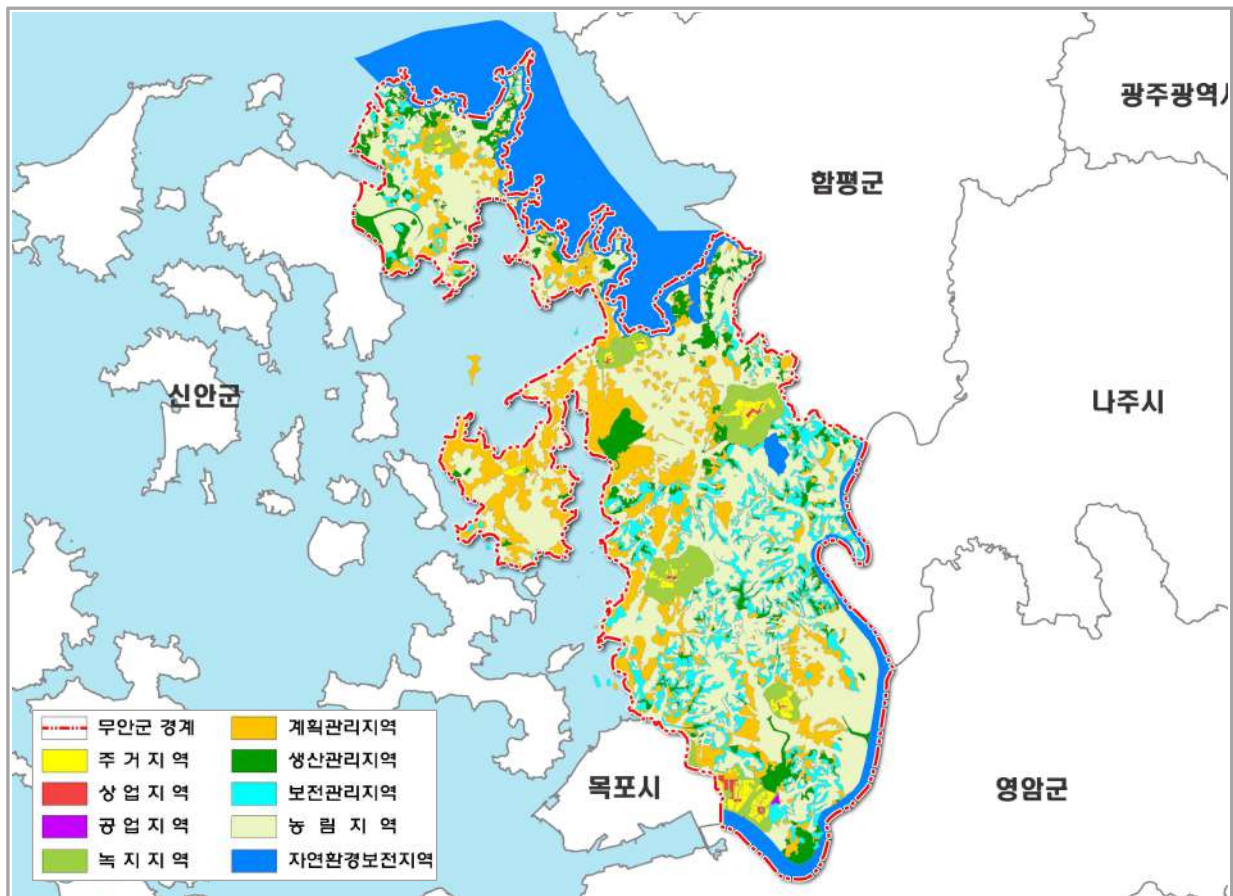
- 무안군은 비도시지역(93.6%)이 도시지역(6.4%)보다 넓으며, 도시지역은 녹지지역(4.5%)이 가장 큰 비율을 차지함

[무안군 도시계획 현황]

구 분		면적 (km ²)	비율 (%)	비 고	
합 계		485.2	100.0		
도시지역	소 계	31.1	6.4		
	주거지역	7.5	1.6		
	상업지역	1.0	0.2		
	공업지역	0.6	0.1		
	녹지지역	22.0	4.5		
비도시지역	소 계	454.1	93.6		
	관리지역	계획관리지역	89.6	18.5	
		생산관리지역	38.0	7.8	
		보전관리지역	48.4	10.0	
	농림지역	195.0	40.2		
	자연환경보전지역	83.1	17.1		

자료 : 무안군 통계연보(2022)

[무안군 도시계획 현황도]



8) 교통 현황

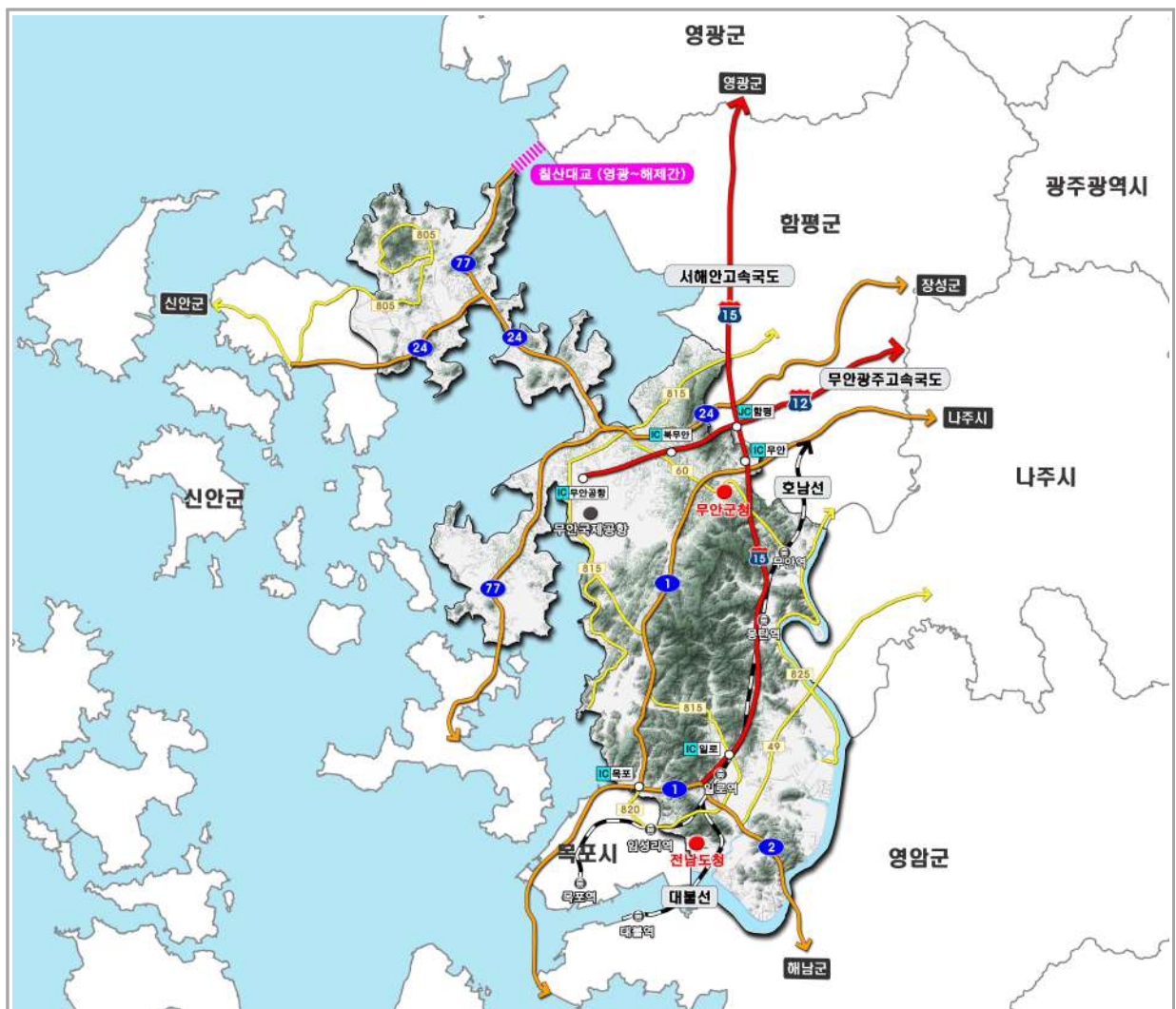
- 무안군 내 도로망은 고속국도 2개 노선, 일반국도 4개 노선, 지방도 6개 노선, 국지도 2개 노선이 건설·운영되고 있음
- 무안군을 통과하는 철도로는 호남선(대전조차장 ~ 목포), 대불선이 운행되고 있음

[무안군 교통 현황]

구분	노선	연장(km)	비고
도로	고속국도	서해안고속도로(15호선)외 1개 노선	27.3
	일반국도	국도1호선 외 3개 노선	86.2
	국지도	국지도 60호선 외 1개 노선	19.4
	지방도	지방도 805호선 외 5개 노선	139.1
철도	일반철도	호남선 외 1개 노선	264.2 (대전조차장 ~ 목포)

자료 : 2030 무안군 기본계획, 2022 무안군통계연보, 2022 철도통계연보

[무안군 교통 현황도]



1.5 인구현황

1) 인구 및 가구

- 무안군의 2023년 총 인구수는 90,296인 중 남성 45,431인, 여성 44,865인으로 구성되어 있으며, 최근 5년 인구 증가율은 2.21%로 나타남
- 무안군의 최근 5년(2019~2023) 인구수는 증가하다가 감소 추세를 보이는 반면, 최근 5년간 세대수는 꾸준히 증가하고 있음

[무안군 인구 및 세대 변화추이]

구 분	세대수	인 구(인)			인구증가율 (%)	인구밀도 (인/km ²)		세대당 인구
		계	남	여		면 적(km ²)		
2019	36,772	82,733	41,632	41,101	0.90	183.97	449.71	2.2
2020	40,114	87,630	44,130	43,500	5.92	194.57	450.37	2.2
2021	42,739	92,690	46,676	46,014	5.77	205.79	450.41	2.2
2022	43,119	90,608	45,607	45,001	-2.25	200.94	450.93	2.1
2023	43,436	90,296	45,431	44,865	-0.34	200.48	450.41	2.1
연평균 증가율(%)	4.25	2.21	2.21	2.21	-	2.17	-	-1.16

자료 : 무안군 홈페이지(인구통계 자료)

2) 인구구조

(1) 연령별 인구변화 추이

- 2023년 기준 0~14세(비생산 연령인구)의 인구비율은 13.0%, 65세이상 노령인구비율은 27.0%로 나타남

[무안군 연령별 인구변화 추이]

구 분	2019	2020	2021	2022	2023		
					계(인)	남(인)	여(인)
합 계	87,231	89,743	95,335	98,148	98,058	47,579	50,479
0 ~ 4세	2,967	2,928	3,058	2,982	2,792	1,432	1,360
5 ~ 9	4,463	4,583	4,923	4,882	4,538	2,365	2,173
10 ~ 14	4,321	4,595	5,076	5,389	5,456	2,739	2,717
15 ~ 19	4,556	4,415	4,385	4,445	4,560	2,320	2,240
20 ~ 24	4,599	4,611	4,765	4,765	4,649	2,543	2,106
25 ~ 29	3,526	3,843	4,377	4,581	4,552	2,433	2,119
30 ~ 34	3,712	3,831	4,342	4,672	4,746	2,421	2,325
35 ~ 39	5,885	5,948	6,334	6,179	5,594	2,785	2,809
40 ~ 44	6,057	6,330	7,065	7,481	7,539	3,849	3,690
45 ~ 49	6,476	6,603	6,881	7,002	6,911	3,694	3,217
50 ~ 54	6,171	6,330	6,767	7,053	7,020	3,857	3,163
55 ~ 59	6,225	6,230	6,337	6,409	6,507	3,532	2,975
60 ~ 64	5,505	5,836	6,309	6,653	6,729	3,520	3,209
65 ~ 69	4,436	4,596	4,850	5,076	5,405	2,675	2,730
70 ~ 74	3,983	4,086	4,225	4,333	4,321	2,094	2,227
75세 이상	14,349	14,978	15,641	16,246	16,739	5,320	11,419

자료 : KOSIS 국가통계포털

(2) 고령화(65세이상) 인구변화 추이

- 최근 5년간(2019~2023) 무안군 전체 인구 증가율은 2.00%인데 반하여, 65세이상 노인인구 증가율은 2.74%로 더 높은 증가율을 보이고 있어 고령화사회로 진입했음을 알 수 있음

[무안군 65세이상 인구 증가율]

구 분		2019	2020	2021	2022	2023	5년 평균
전체인구	전체 인구(인)	82,733	87,630	92,690	90,608	90,296	-
	연평균 증가율(%)	0.90	5.92	5.77	-2.25	-0.34	2.00
65세이상 인구	65세이상 인구(인)	16,858	17,528	17,986	18,423	19,000	-
	연평균 증가율(%)	1.56	3.97	2.61	2.43	3.13	2.74

자료 : 무안군 홈페이지(인구통계 자료)

(3) 인구밀도

- 2023년 기준 무안군 전체 인구밀도는 201인/km²으로 삼향읍이 895인/km²로 가장 높게 나타나는 반면, 몽탄면이 46인/km²로 가장 낮게 나타남
- 삼향읍 전체 인구의 87.0%는 남악지구 인구에 해당함
- 오룡지구, 남악지구의 인구 합계는 44,908인으로 무안군 전체 인구의 49.7%를 차지함

[무안군 인구밀도 현황]

읍면동	세대	인 구(인)		면 적(km ²)		인구밀도 (인/km ²)
		인구수	비율(%)	면적	비율(%)	
합 계	43,436	90,296	100.0	450	100.0	201
무안읍	5,599	10,860	12.0	36	8.0	302
일로읍 ¹⁾	6,666	16,230	18.0	66	14.7	246
삼향읍 ²⁾	17,140	40,269	44.6	45	10.0	895
몽탄면	1,806	2,900	3.2	63	14.0	46
청계면	3,896	6,389	7.1	66	14.7	97
현경면	2,753	4,406	4.8	55	12.2	80
망운면	1,125	1,853	2.1	20	4.4	93
해제면	2,812	4,621	5.1	64	14.2	72
운남면	1,639	2,768	3.1	35	7.8	79

자료 : 무안군 인구통계

주1) : 오룡지구 포함

주2) : 남악지구 포함

[오룡·남악지구 인구 현황]

구 분	세대	인 구(인)			무안군 인구대비(%)
		계	남	여	
합 계	17,737	44,908	22,204	22,704	49.7
오룡지구(일로읍)	3,126	9,876	4,913	4,963	10.9
남악지구(삼향읍)	14,611	35,032	17,291	17,741	38.7

자료 : 무안군 홈페이지(인구통계 자료)

1.6 관광·문화 현황

1) 관광자원 현황

- 무안군은 승달산 등 산악 관광자원과 갯벌, 회산백련지 등 수변 관광자원이 조화롭게 분포되어 있고 광주광역시, 목포시가 근교권에 위치해 있을 뿐만 아니라 칠산대교의 개설로 양호한 광역교통체계를 형성하여 관광객들의 접근이 용이함

[무안군 관광자원 현황]

자원구분		관광자원명
자연경관	호수/저수지	• 회산백련지관광지, 창포호, 달산수원지
	해수욕장/섬/포구갯벌	• 톱머리, 홀통, 조금나루, 도리포, 탄도(야광주도), 마동포구, 북길포구, 구로포구, 갯벌도립공원
	산/숲/동식물	• 승달산, 물맞이골 삼림욕장, 봉대산, 백로왜가리서식지, 곰솔/팽이서어나무
역사	문화유적지	• 봉대산성, 봉수대 4개소, 식영정, 명수바위등대, 석정포, 주룽포, 품바발상지, 웅기도자기마을, 일제비행기격납고, 초의선사탄생지, 법천사, 목우암, 무안향교
	인물	• 초의선사, 최부, 강씨명창, 청화대종사
체험	농어촌체험	• 송계어촌체험마을, 백련흑콩마을, 약초골한옥마을, 감풀마을, 창산행복마을, 학례행복마을, 석북행복마을, 월선행복마을, 신정행복마을, 맥포행복마을, 복룡행복마을
	생태체험	• 무안황토갯벌랜드
	문화예술체험	• 승달문화예술회관, 밀리터리테마파크, 초당대안경박물관, 목포대박물관, 전통생활문화테마파크, 분청사기명장전시관, 못난이미술관, 오승우미술관
길/스포츠	스포츠	• 무안 C.C, 무안스포츠파크
	길	• 탄도만 갯길, 탄도 삼색길, 함해만 낙지길, 영산강 자전거도로, 왕벚꽃거리, 노을길, 영산강-승달산 만남의 길
음식/숙박	음식/맛집	• 세발낙지, 낙지거리, 낙지직판장, 돼지짬불구이, 명산장어구이, 도리포송어회, 양파한우, 연잎쌈밥
	숙박	• 무안갯벌캠핑장, 하늘별바다펜션, 구로나루펜션, 톱관광펜션, 무안비치호텔, 바람의바다펜션, 해비치나루펜션, 참새골황토편션, 노을빛연리펜션, 꿈여울관광농원, 무안CC골프텔

자료 : 2025 무안군 중기발전계획



2) 관광지 및 도립공원 지정현황

[무안군 관광지 및 도립공원 지정 현황]

구 분	개 요
	<p>< 회산연꽃방죽 ></p> <ul style="list-style-type: none"> • 주소 : 전라남도 무안군 일로읍 북용리 83번지 일원 • 사업기간 : 2008 ~ 2017 • 사업방식 : 공공 • 사업시행자 : 무안군수 • 지정면적(㎡) : 226,869㎡
	<p>< 무안갯벌도립공원 ></p> <ul style="list-style-type: none"> • 주소 : 전라남도 무안군 해제면 유월리 168-2번지 일원 • 지정면적(k㎡) : 37.1k㎡(육지1.1k㎡, 해면36k㎡) • 해양수산부 습지보호구역 제1호, 람사르습지 제1742호 지정 • 2008. 06. 무안갯벌도립공원 지정 • 2017. 11. '무안황토갯벌랜드' 통합명칭 사용

자료 : TDSS 관광개발정보시스템, 무안군 홈페이지

3) 관광객 현황

- 최근 10년간(2014~2023) 무안군 관광객 증가율은 12.0%이며, 2016년 6월 회산백련지 관광지조성사업의 준공으로 2017년 관광객수가 급격하게 증가하였음
- 2023년 기준 무안군 월별 관광객 현황은 무안황토갯벌축제, 무안연꽃축제 등이 열리는 6~8월이 가장 많은 것으로 나타남

[무안군 연도별 관광객 추이]

구 분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	평균
관광객(만명) ¹⁾	34.9	41.2	38.0	71.2	76.7	88.1	53.5	62.8	94.3	96.7	65.7
증가율(%)	5.1	18.1	-7.8	87.4	7.7	14.9	-39.3	17.4	50.2	2.5	-

자료 : 관광지식정보시스템

주1) : 외국인 관광객 수 포함

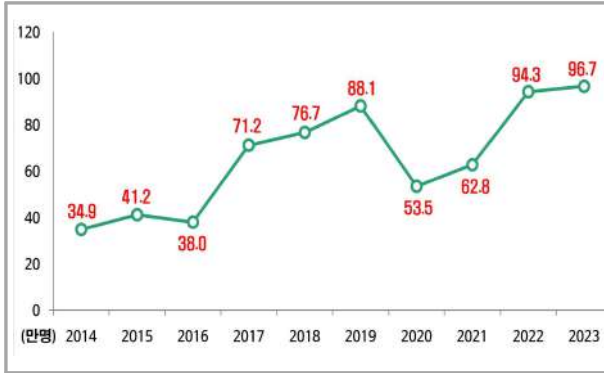
[2023년 무안군 월별 관광객 추이]

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	평균
관광객(만명) ¹⁾	3.0	5.8	8.4	7.8	8.2	13.0	9.9	13.6	8.5	8.2	6.1	4.2	8.1
증가율(%)	-	93.3	44.8	-7.1	5.1	58.5	-23.8	37.4	-37.5	-3.5	-25.6	-31.1	-

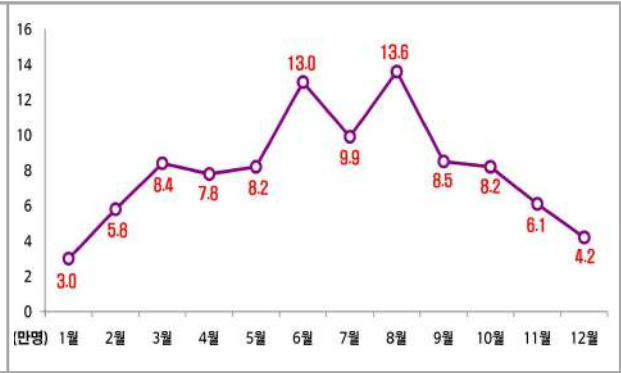
자료 : 관광지식정보시스템

주1) : 외국인 관광객 수 포함

[무안군 연도별 관광객 변화추이]



[2023년 무안군 월별 관광객 변화추이]



4) 문화·체육시설 현황

(1) 문화시설 현황

- 2022년 기준 무안군 문화기반시설 현황은 도서관, 박물관, 미술관 등 총 9개소를 보유하고 있음

[무안군 문화기반시설 현황]

구 분	합 계	공공도서관		박물관	미술관	문예회관	지방문화원	문화의집
		지자체	교육청					
2022	9	2	1	1	1	2	1	1

자료 : 문화체육관광부 (전국 문화기반시설 총량)

(2) 체육시설 현황

- 2022년 기준 무안군 공공체육시설 현황은 축구장, 테니스장, 체육관 등 총 39개소를 보유하고 있음

[무안군 체육시설 현황]

구 분	합 계	육상 경기장	축구장	야구장	테니스장	체육관		게이트볼	수영장	골프 연습장	기타 ¹⁾
						구기	생활				
2022	39	1	4	2	3	1	4	9	1	1	13

자료 : 문화체육관광부 (전국 공공체육시설 현황)

주1) : 기타 체육시설(국공장, 풋살구장, 족구장, 배구장, 농구장 등 해당)

III

여건변화 및 잠재력분석

1. 여건변화
2. 상위계획과 역점사업 검토
3. SWOT분석

Ⅲ 여건변화 및 잠재력분석

1 여건변화

1.1 미래사회 변화 트렌드

1) 인구·경제 : 저출산·고령화 심화, 저성장·공유경제 등 산업구조 변화

- 저출산·고령화로 인해 2028년 이후 총인구 감소 등 인구증가가 둔화되어, 대규모 개발 수요 감소 및 도시쇠퇴, 공간격차 예상
 - 2040년 기준, 거주지역 중 인구감소지역 52.9%, 인구증가지역 29.8% 전망
 - 인구 감소 → 생활 인프라 수요 감소 → 공급저조 → 생활사막(Life Desert) 고착화
- 저성장 추세는 신규투자 감소 및 인프라의 노후화를 초래하고, 공유경제 등 새로운 패러다임으로의 이행을 촉진할 것으로 전망

2) 기후·환경 : 기후변화 및 환경오염으로 지속가능한 도시모델 관심

- 지구온난화 등 기후변화로 재난재해 위험성이 점증하는 가운데 미세먼지 등 환경문제는 국민 안전을 크게 위협하는 요소로 작용
 - 지구온난화의 주원인인 온실가스의 80%는 도시에서 발생하며, 특히 교통·주택 등 도시생활과 관련된 부문이 전체 온실가스 배출의 절반 정도 차지
- 유럽 등 선진국은 노후화와 기후변화에 대응하는 지속가능 모델 추구
 - EU는 20년까지 온실가스 배출 20%↓, 에너지 효율성 20%↑등을 위해 스마트시티 활용

3) 기술·산업 : 4차산업혁명으로 초연결·지능사회 출현, 신산업 대두

- 빅데이터와 인공지능, IoT, 모바일, 네트워크, 블록체인 등 디지털 기술이 경제·사회 전반에 융합, 도시내 초연결 및 초지능화 가속
 - 주가·지동·경제활동 등에서도 유연성과 연계성, 지능화 확대 전망
- 자율자동차, 지능형 로봇, 드론, 신재생에너지, 수소경제 등 다양한 신산업이 출현하고 산업구조 혁신과 함께 일자리 수요도 변화
 - 자동화·지능화로 단순 제조업 일자리는 줄고, 창의적·고속런 일자리 증가 전망

1.2 도시계획 트렌드 및 전망

(1) 교통·방법·안전·방재 등 공공서비스 위주의 공공주도형 U-City에서 공공서비스뿐만 아니라 생활복지 등 민간서비스 창출의 민간참여형 스마트시티로의 변화

- 도시의 경쟁력과 삶의 질의 향상을 위하여 건설·정보통신기술 등을 융·복합하여 건설된 도시기반시설을 바탕으로 다양한 도시서비스를 제공하는 지속가능한 도시의 형태의 스마트시티 대두
- 국내 스마트시티 사업의 평가와 반성을 바탕으로 향후 정책추진을 위한 스마트시티 7대 혁신변화 도출

【 스마트시티 7대 혁신 변화 】



자료: 국토교통부, 스마트시티 종합포털

(2) 도시재생

- 인구의 감소, 사업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 인하여 쇠퇴하는 도시를 지역역량 강화, 새로운 기능 도입·창출을 지역자원의 활용 등을 통해 경제·사회·물리·환경적으로 활성화시키는 것을 주된 내용으로 함

【 도시재생 】

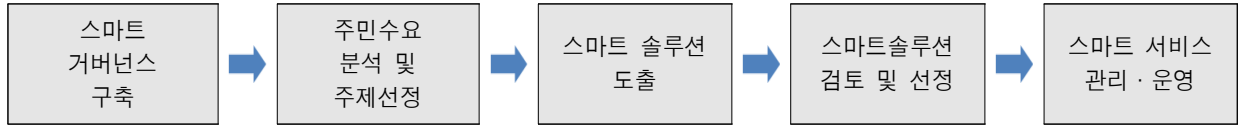


자료: 국토교통부, 스마트시티 종합포털

- 건설·정보통신기술 등을 융복합하여 다양한 스마트시티 기술과 서비스를 통해 도시재생을 도모하고 시민의 삶의 질을 향상시키는 스마트시티형 도시재생이 화두가 되고 있음

(2-1) 스마트시티형 도시재생 뉴딜사업

- 주민참여를 기반으로 민간·학계 등이 참여하는 스마트거버넌스를 구축하고, 주민수요·지역특성 등을 고려한 스마트솔루션 도출
- 지역에 특화된 스마트솔루션을 도시재생 뉴딜사업에 적용할 수 있도록 도시재생활성화계획수립 유도



자료: 국토교통부, 스마트시티 종합포털

(3) 신재생에너지

- 차세대 산업으로 시장규모가 급격히 팽창하고 있는 미래 산업으로 기후변화협약 등 환경규제에 대응하기 위한 청정에너지 비중 확대의 중요성 증대
- 2022년 기준 총발전량은 626,448GWh 중 신재생에너지 발전량은 57,780GWh로 9.22%로 나타났으며, 신재생에너지 발전량은 꾸준한 증가 추세를 보임

【 신재생에너지 발전량 및 발전비율 】

(단위: GWh, %)

구분	총발전량(GWh)	신·재생에너지 발전량(GWh)	신·재생에너지 발전비율(%)
2013	543,161	21,500	3.96
2014	546,387	27,020	4.95
2015	561,224	37,330	6.65
2016	562,219	41,049	7.30
2017	578,014	47,306	8.18
2018	594,609	53,688	9.03
2019	589,200	52,341	8.88
2020	579,999	43,124	7.44
2021	611,015	50,657	8.29
2022	626,448	57,780	9.22

자료 : 한국에너지공단 신·재생에너지센터, 신재생에너지보급통계 각 연도

(4) 저성장 및 일자리 감소

- 경제성장률은 1.4%까지 추락하고 있는 반면 실업률과 설비투자는 지속적으로 감소하고 있어 향후 저성장에 따른 대책이 시급한 것으로 나타나고 있음

【 저성장 및 일자리 감소 추세 】

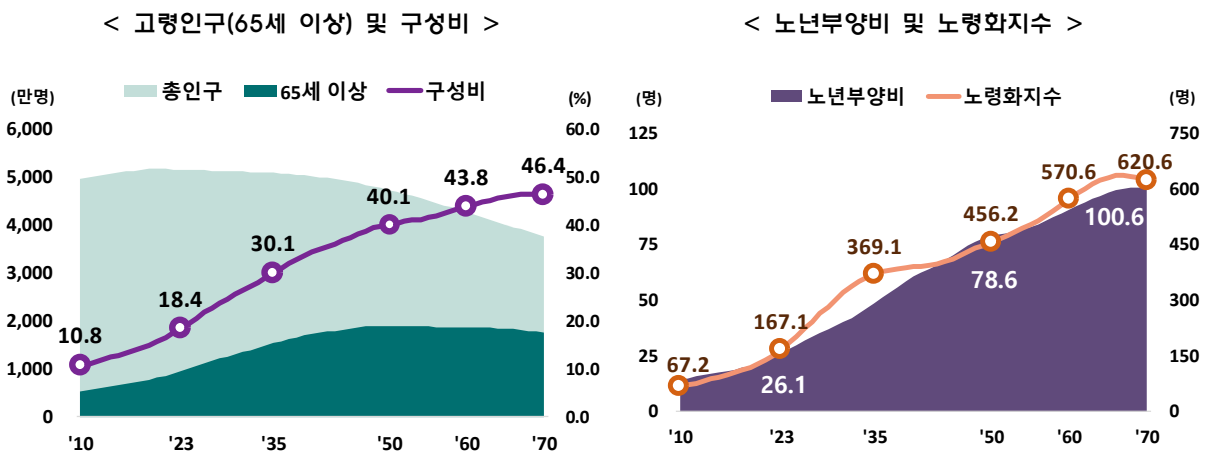
(단위: 전년동기비, %)

구분	경제성장률	실업률	설비투자
2019	2.2	3.8	-6.6
2020	-0.7	4.0	7.2
2021	4.3	3.6	9.3
2022	2.6	2.9	-0.9
2023	1.4	2.7	0.5

자료 : 통계청, 「경제활동인구조사」, 「산업활동동향」, 한국은행, 「국민계정」 「국민소득」

(5) 저출산·고령화 심화

- 통계청에서 발표한 장래인구추계(2022~2072년)에서는 우리나라의 2023년 65세이상 고령자는 전체 인구의 18.4%(950만명), 2070년에는 46.4%(1,747만명)가 될 것으로 예측함
- 고령인구 비중은 계속 증가하여 25년에는 20.6%로 우리나라가 초고령사회에 진입하고, 35년 30%, 50년에 40%를 넘어설 것으로 전망됨
- 2023년 기준, 생산연령인구 100명이 부양하는 고령인구를 의미하는 노년부양비는 26.1명이며, 2070년 기준 2023년의 4배 수준인 100.6명에 이를 것으로 전망되고 있어, 고령사회에 대한 대책이 필요



자료: 통계청, 「2023년 고령자 통계」

【 인구 추이 】

(단위: 천 명, %, 생산연령인구 100명당 명, 유소년인구 100명당 명)

구분	총인구	65세 이상	구성비	노년부양비	노령화지수
2010	49,554	5,366	10.8	14.8	67.2
2020	51,836	8,152	15.7	21.8	129.3
2023	51,558	9,500	18.4	26.1	167.1
2025	51,448	10,585	20.6	29.7	201.5
2030	51,199	13,056	25.5	38.6	301.6
2035	50,869	15,289	30.1	48.6	369.1
2040	50,193	17,245	34.4	60.5	389.5
2050	47,359	19,004	40.1	78.6	456.2
2060	42,617	18,683	43.8	90.4	570.6
2070	37,656	17,473	46.4	100.6	620.6

자료 : 통계청, 「2023년 고령자 통계」

1.3 관광 트렌드 변화

(1) 2024년 트렌드

- 인구 구조 변화, 개인주의 가치관, 소비의 효율성을 추구하는 체리슈머, 소비 양극화 등이 주된 변화로 나타났으며, 이에 따른 관광 행태 변화로는 시니어 관광 활성화, 나홀로 여행객 증가, 비즈니스/워케이션 증가, 맞춤형 관광 및 취미여행, 관광소비 양극화 등이 분석됨

[2024 국내 관광트렌드 전망]



자료 : 2024년 데이터로 미리보는 국내 관광트렌드(2023.12), 한국관광 데이터랩

(2) MZ세대 해양관광 트렌드

[MZ세대 해양관광 트렌드 키워드]



자료 : MZ세대 소비트렌드를 반영한 해양관광 추진방안 연구(2022.7), 한국해양수산개발원

2 상위계획과 역점사업 검토

2.1 상위계획 검토

1) 제5차 국토종합계획

(1) 배경 : 국토종합계획은 헌법과 국토기본법에 근거한 최상위 국가공간계획으로 1972년 제1차 계획이 수립된 이래 제4차(2000~2020)에 이어 현재 제5차(2020~2040) 계획 수립됨

- 제5차 국토종합계획은 최상위 국가공간계획으로서 인구의 감소, 저성장, 한반도 평화, 4차 산업혁명 등 여건 변화에 대한 대응전략 제시

(2) 메가트렌드 : 인구감소와 저성장, 기후변화, 4차 산업혁명, 남북관계, 분권화와 참여 확대 등 메가트렌드 변화에 대응

- 인구 감소와 저출산·고령화로 인한 인구구조 변화 예상
- 산업화·도시화 시기 집중 건설된 산업단지 등 국가기반 인프라의 노후화 지속 전망
- 기후변화에 따른 재난·재해 증가와 삶의 질·환경·안전·건강에 대한 관심 증대
- 인공지능, 블록체인, 빅데이터 등 기술 발달로 인한 국토이용방식의 변화 확산
- 남북 교류·협력 확대에 따른 인프라와 제도 정비 및 국가 간 주도권 확보 경쟁 심화 전망
- 중앙-지방 간 동반자적 협력관계 확대 및 국민 정책추진 참여 확산

(3) 비전 및 전략 : 비전은 ‘모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터’로서 어디서나 살기 좋은 균형국토, 안전하고 지속가능한 스마트국토, 건강하고 활력있는 혁신국토를 목표로 하여 6가지 전략을 제시함

- 전략1 : 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진
- 전략2 : 지역산업 혁신과 문화관광 활성화
- 전략3 : 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성
- 전략4 : 품격있고 환경 친화적 공간 창출
- 전략5 : 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화
- 전략6 : 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

(4) 전라남도 발전방향

- 블루 이코노미를 통한 미래형 신산업 육성 및 주력산업 고도화
- 남해안 신성장 관광벨트를 통해 섬·해양 관광 중심지로 육성
- 미래 생명산업 육성 및 살고 싶은 정주여건 조성
- 동북아 중심지로의 인프라 구축 및 혁신적 지역 개발·인재육성

2) 제4차 국가철도망 구축계획

(1) 배경 : 2006년 철도투자를 효율적·체계적으로 수행하기 위하여 철도부문 최초의 법정 계획으로서 국가철도망 구축계획을 수립하여 현재 제4차(2021~2030) 계획 수립됨

- 제4차 국가철도망 구축계획은 철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률에 따른 10년 단위 중장기 법정계획으로 철도망 구축의 기본방향, 노선 확충계획, 소요자원 조달방안 등 계획(현재 제5차 국가 철도망 구축계획(2026~2035) 수립중)

(2) 비전 및 전략 : 제4차 국가철도망 구축계획(2021~2030) 비전은 ‘국민생활과 나란히, 누구나 누리는 철도’로서 국민이 원하는 경쟁력을 갖추고, 국가 균형발전과 그린 모빌리티를 주도하기 위한 7개 추진방향을 설정함

- 방향1 : 철도운영 효율성 제고
- 방향2 : 주요 거점 간 고속연결
- 방향3 : 비수도권 광역철도 확대
- 방향4 : 수도권 교통혼잡 해소
- 방향5 : 산업발전 기반 조성
- 방향6 : 안전하고 편리한 이용환경 조성
- 방향7 : 남북 및 대륙철도 연계 대비

(3) 호남고속철도 사업 현황

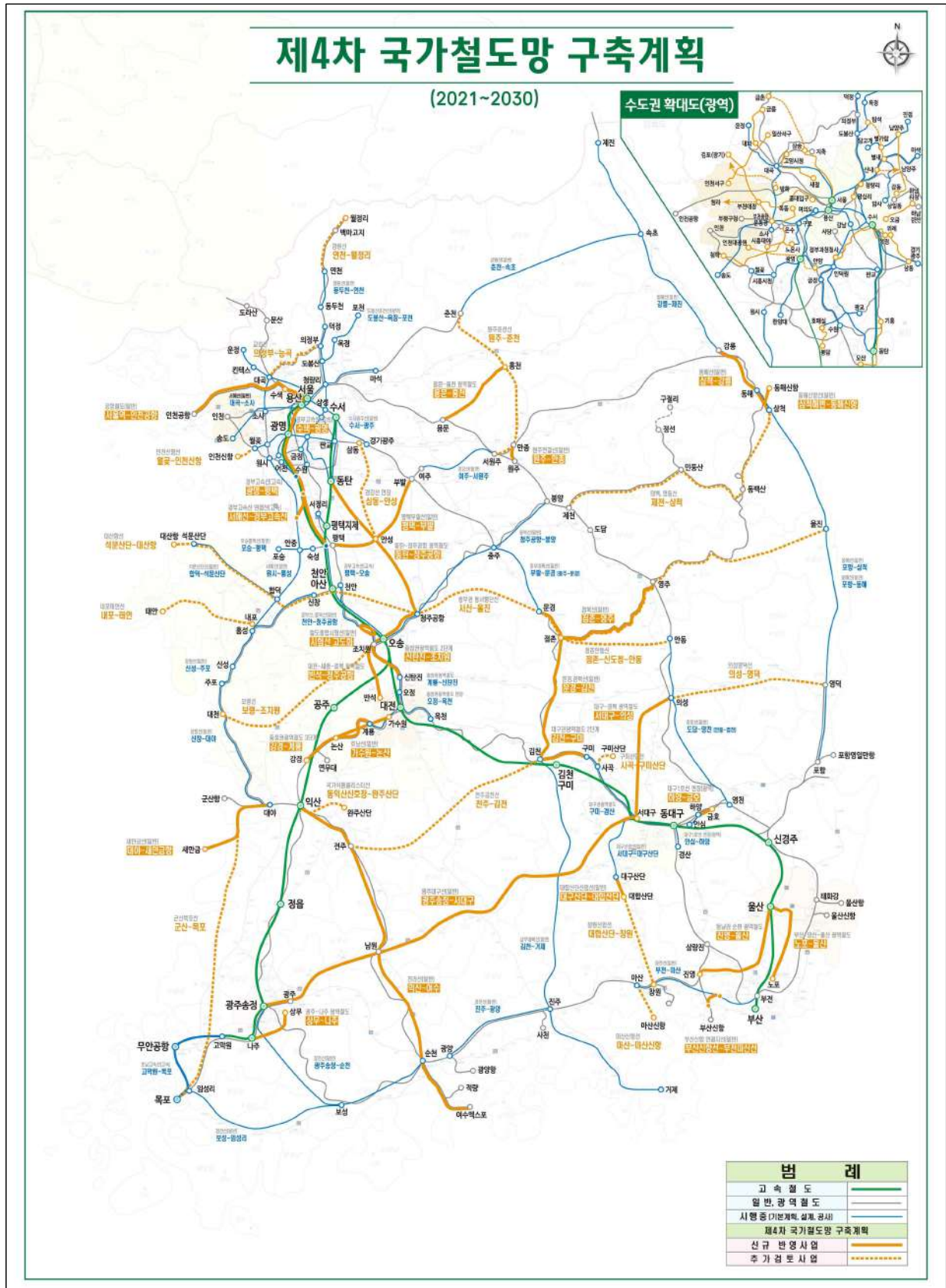
- 사업기간 : 2006년~2022년(1단계), 2015~2025년(2단계)
- 필요성 : 호남축의 도로 혼잡 및 물류수송 애로를 해소, 실질적인 전국 반나절 생활권 실현, 호남권의 성장 잠재력 극대화 및 국가 균형발전
- 호남고속선 1단계(오송~광주송정)는 2015년 개통, 무안공항을 경유하는 2단계(광주송정~목포)는 연장 77.8km의 복선전철로 공사중
 - 1단계 : 오송, 공주, 익산, 정읍, 광주송정
 - 2단계 : 나주, 무안공항, 목포역

【 호남고속선 건설연혁 】

구분	노선	구간	착공일	개통일	선로길이(km)
고속철도	호남고속선	오송~광주송정	2009.05.22	2015.04.01	182.3
		광주송정~목포	2020.12.22	-	77.8

자료 : 국가철도공단

[제4차 국가철도망도]



자료 : 제4차 국가철도망 구축계획(2021~2030), 국가철도공단

3) 남해안 발전종합계획 변경(2030)

(1) 배경 : 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법에 따라 남해안권 기본구상 실현을 위하여 발전종합계획을 수립하여 사업추진

- 남해안권 발전종합계획 수립(2010) 이후 사회경제적, 정책환경 등의 지속적인 변화로 계획 변경에 대한 필요성 증대되었으며, 2018년 동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법이 2030년까지 연장됨에 따라 경제, 문화, 관광, 정책 환경 변화를 반영한 6개권역 발전종합계획의 재정비

(2) 비전 및 전략 : 연계협력사업의 공동 추진을 통하여 남해안 지역의 상생과 번영을 달성함으로써 하나의 공동체를 형성하고자 계획의 발전 비전을 ‘상생과 번영의 남해안 공동체’ 로 설정

- 전략1 : 해안권 연계에 의한 광역관광벨트 형성
- 전략2 : 미래형 산업 육성을 통한 광역경제권 조성
- 전략3 : 산업 및 관광거점 연계 인프라 구축
- 전략4 : 동서 간 상생·협력벨트 조성

(3) 공간 발전구상 : 지역별 발전잠재력, 특화기능을 중심으로 공간구조 설정

- 서남해안권 : 섬·바다·갯벌 등 우수한 자연생태 자원을 기반으로 한 글로벌 해양레저관광 중심지 육성
- 남도문화권 : 섬진강 문화예술벨트, 신소재·부품산업 육성 등 광역경제벨트 조성을 통한 연계협력지대 구축
- 도심해양권 : 물류·도심·해양관광 기능이 융복합된 고부가가치 해양신산업 중심의 동북아 국제물류·비즈니스 거점 조성

【 남해안권 발전 종합계획 변경 공간구상도 】



자료 : 남해안권 발전 종합계획 변경(2030)

(4) 무안군 관련 계획내용

- 무안은 서남해안권에 속함
- 무안 관련 주요 추진사업

구분	주요 추진사업	사업개요	사업내용
산업 및 관광거점 연계 인프라 구축 사업	지역 접근성 향상을 위한 교통연계망 확충	광역 도로·철도망 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 목포~새만금 서해안철도 건설(무안·함평·영광) <ul style="list-style-type: none"> - 목포~무안~함평~영광~고창~새만금~군산 - L=141.4km(목포~새만금 96km, 새만금~군산 45.4km)
	내륙·해안 연계네트워크 구축	지역 간 연계관광 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : (전남) 목포, 순천, 광양, 여수, 고흥, 무안, 신안, (경남) 통영, 거제, 남해, 하동 일원 • 사업기간 : 2017~2040년 <ul style="list-style-type: none"> • 서남해안 명품 경관 육성(목포·무안·신안) <ul style="list-style-type: none"> - 서남해안 경관갯길 지정 및 도로 표지판 설치, 우수경관 포인트 전망대 및 조망공원 설치 등 - 서남해안 경관가도 단절구간 연결 • 호남선 남행열차 운행(목포·무안·신안·나주) <ul style="list-style-type: none"> - 테마 관광열차 도입 사업계획 수립 및 투어상품 개발, 기차역 로컬푸드 팩토리 조성, 역전마을 재생 등

4) 제4차 전라남도 종합계획(2021~2040)

(1) 배경 : 제5차 국토종합계획(2020~2040)의 기초와 방향성을 반영하여 국토관리 전략 및 정책에 부합되는 전라남도 차원의 종합적인 계획 수립

- 제3차 전라남도 종합계획 만료 시점 도래에 따라 급변하는 사회에서 2040년 미래 전라남도의 대도약을 위한 전라남도 지향점을 담은 종합계획 수립

(2) 비전 및 전략 : 2040 전남 비전은 ‘환태평양시대 신해양·문화관광·친환경 수도 전남’으로 설정하고 신해양시대 한반도 중심축, 에너지 대전환의 글로벌 거점, 세계적인 관광문화 중심지 등 3대 목표 실현을 위한 6대 추진전략을 선정

- 전략1 : 누구나 살기 좋은 활력있는 공간조성
- 전략2 : 환경과 공존하는 스마트 농수산생태계 구축
- 전략3 : 그린·디지털 중심 산업 대전환 선도 거점 육성
- 전략4 : 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성
- 전략5 : 지속가능한 생태·환경 및 경관 조성
- 전략6 : 글로벌 신성장 관광벨트 구축

(3) 공간구조 : 지역생활권 설정기준 및 경제·사회적 주요 공간기능에 따라 광주근교권, 동부권, 서남권, 중남부권 등 4개 권역으로 구분

【 4대 권역 발전전략 】

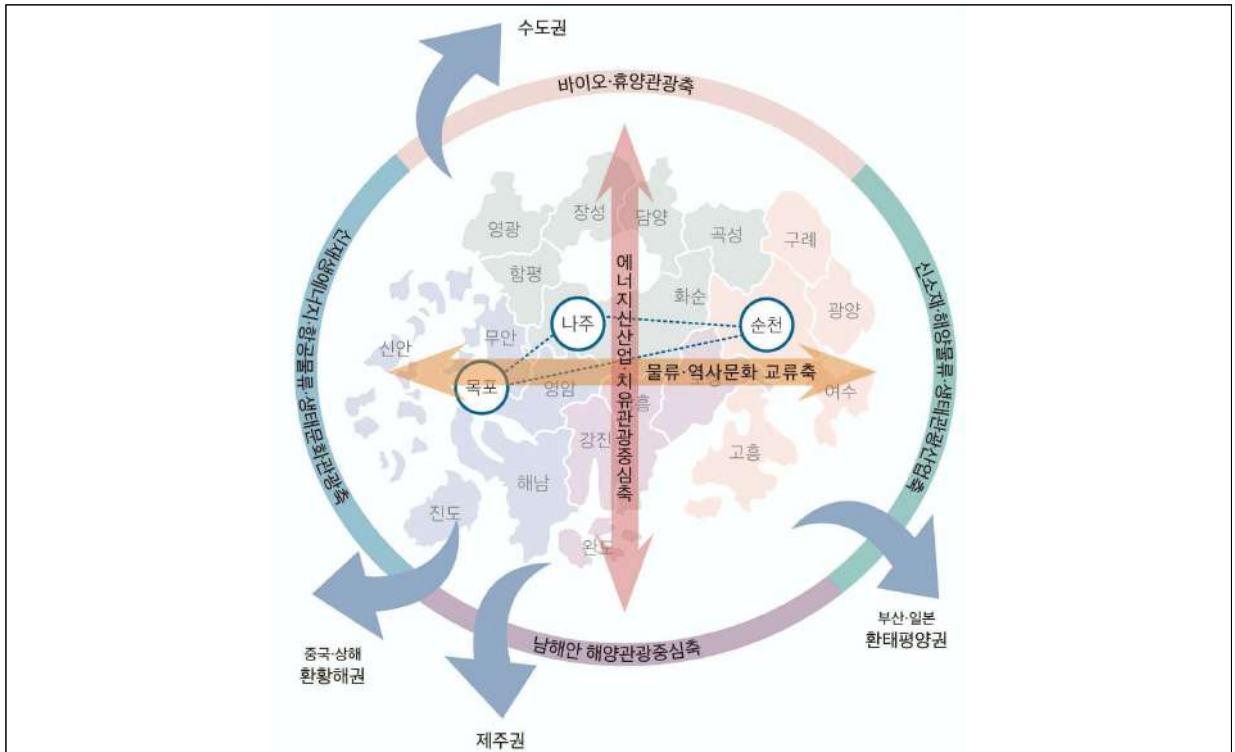
구분	지역	비전	특화방향
광주근교권	나주, 담양, 곡성, 화순, 함평, 영광, 장성	대도시권 미래산업 및 전원주거휴양 거점	에너지신산업, 생태관광, 바이오, e-모빌리티, 치유
동부권	여수, 순천, 광양, 구례, 고흥	한태평양권 물류·관광·신산업 거점	해양관광, 생태문화, 우주항공, 탄소중립, 신소재, 스마트물류
서남권	목포, 해남, 영암, 무안, 진도, 신안	환황해권 미래산업·섬관광 거점	해상풍력, 그린수소, 조선, 항공물류, 섬관광
중남부권	보성, 장흥, 강진, 완도	남해안권 해양치유·웰빙 거점	해양치유, 항노화, 해양관광, 친환경생명

자료 : 제4차 전라남도 종합계획(2021~2040)

(4) 지역발전축 : 3축x3축, 6대 지역 발전축 설정

- 목포~무안~영광축(남북1축) : 신재생에너지·항공물류·생태문화관광축
- 장성·담양~나주~장흥~완도축(남북2축) : 에너지신산업·치유관광중심축
- 구례~광양~순천~여수축(남북3축) : 신소재·해양물류·생태관광산업축
- 영광~장성·담양~곡성·구례축(동서1축) : 바이오·휴양관광축
- 무안~나주~순천·광양축(동서2축) : 물류·역사문화교류축
- 목포~완도~보성~여수축(동서3축) : 남해안 해양관광중심축

【 전라남도 지역발전축 】



자료 : 제4차 전라남도 종합계획(2021~2040)

(5) 무안군 관련 계획내용

- 무안군은 공간구조 상 목포, 해남, 영암, 진도, 신안과 함께 환황해권 미래산업·섬관광 거점으로 계획되며, 발전축은 신재생에너지·항공물류·생태문화관광축, 물류·역사문화교류축에 포함
- 무안군 발전방향
 - 무안국제공항을 국토 서남권 허브공항으로 육성하기 위한 인프라 확대
 - 무안국제공항 중심의 항공 관련 신성장 동력 확보
 - 지역특화 R&D(농수산 분야) 거점 플랫폼 구축
 - 인구증가 및 시 승격에 따른 행정조직 및 행정서비스 혁신
 - 도시와 농촌의 공존을 위한 도농 균형발전 촉진
 - 감성체험 여가시대를 선도하는 4계절 감성체류관광도시 조성
 - 자연과 인간이 공존하는 지속가능한 생태 중심적 개발과 관리
 - 활발한 도시재생사업을 통한 지역의 활력 증진
 - 농촌융복합산업(6차산업)을 통한 지역경제 활성화 및 공동체 경제 기반 확대
 - 고령화 시대 포용적 복지와 주민의 행복 증진

5) 2040 무안군 장기발전 종합계획

(1) 비전 : 무안군의 미래상인 ‘내일이 더 기대되는 첨단미래산업도시, 무안’ 을 달성하기 위해 추진전략 및 부문별 목표 등을 체계적으로 설정

【 비전 및 부문별 목표 】



자료 : 2040 무안군 장기발전 종합계획

(2) 읍면별 특화발전 방향

구역	주요기능	주요 내용
해제권	지역자원 활용 해양관광권역	개발방향 : 지역자원 활용 해양관광권역
		<ul style="list-style-type: none"> • 도리포해양관광리조트(삼봉마을) 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 무안-영광 연륙교(칠산대교) 활용 도리포항(수산시장), 대사항(어촌뉴딜300) • 70% 농업(양파, 마늘, 양배추 등), 30% 어업 종사(농계, 낙지, 짬뽕어 등) • 병의원급 5개소 입지 • 생활권은 광주권(50%), 무안 및 목포
현경/망운권	항공융복합산업 클러스터 권역	개발방향 : 항공기반 융복합산업클러스터 권역
		<ul style="list-style-type: none"> • 국립 파속채소연구소 유치 및 활용 <ul style="list-style-type: none"> - 첨단농업복합단지 조성(양파, 마늘, 고구마) • 월두항(월두유원지) 관광활성화 방안 <ul style="list-style-type: none"> - 국내 최초 갯벌습지보호지역, 달머리 당산제 • 홀통 유원지(해수욕장) 활성화 • 해양자원 기반 해양레포츠파크 • 생활권은 광주권(50%), 무안(30%), 목포(20%) • 무안국제공항 기반 항공융복합산업 육성(MRO:항공정비산업)
청계권	소공인특화지구 및 교육특구권역	개발방향 : 소공인특화지구 및 교육특구권역
		<ul style="list-style-type: none"> • 생활자기 특화지구 조성(생산량 전국 60% 차지) • 도자협동조합 및 도자예술인촌 조성 • 산학연 협력 교육특구 조성(산학협력도시) • 무안국제공항 진입도로 개통 • 청년일자리 창출(메이커스페이스)
삼향권 (남약)	행정복합타운 권역	개발방향 : 행정복합타운권역
		<ul style="list-style-type: none"> • 전남도청 등 행정복합타운 • 상업 및 첨단복합주거단지 • 의료 기반 확충 및 복지서비스 확대 • 남약신도시(80%) 입지
일로권	도농복합 수변 힐링관광 권역	개발방향 : 도농복합 수변 힐링관광 권역
		<ul style="list-style-type: none"> • 영산강 활용 수변관광자원 확충 • 화산백련지 활용 수변관광 활성화 • 오룡신도시(9,780명) 입지 • 전남도 "청년문화센터" 거점 건립(전국최초) • 생활권은 목포 및 남약(80%)
몽탄권	친환경 웰빙 먹거리 권역	개발방향 : 친환경 웰빙 먹거리 권역
		<ul style="list-style-type: none"> • 축산업(소 사육) 중심 먹거리(짬뽕구이) 특화 • 학산리 특화농공단지 활성화 • 분청사기 명장 활용 도요지특화지구 육성 • 생활권은 무안읍(50%), 남약 및 목포(50%)
무안읍	행정 및 교육, 상업중심권역	개발방향 : 행정 및 교육, 상업중심권역
		<ul style="list-style-type: none"> • 무안고등학교의 항공기술고등학교 특성화 • 교육 및 상업, 주거복지 개선 및 확충 • 행복 복지 및 의료기반 확충 • 투명하고 활기찬 행정

6) 2025 무안군 중기발전계획

(1) 비전 : 전남의 수도, 플랫폼 무안

- 전남(행정)수도로서의 위상에 맞도록 중심성과 상징성을 지니고, 공공성 강화에 따른 삶의 질 향상으로 정주성 강화 및 미래 변화에 선도적인 역할 수행
- 환경/기후를 존중하고 4차산업 기술혁명을 이용하여 인간에 대한 이해를 바탕으로 군민들의 삶을 풍요롭게 만드는 도시

(2) 분야별 추진전략

구분	비전	목표
농수축산 부문	소득주도 강한 농산업을 도시	<ul style="list-style-type: none"> • 지속가능 체계 조성 • 미래농업 신성장 기반 조성 • 생산-유통-판매 시스템 구축 • 농산품 산업경쟁력 강화
도시관리·개발 부문	살고싶은/살기좋은 내일의 도시	<ul style="list-style-type: none"> • 미래 도시환경에 대응하는 도시구조 만들기(미래산업기술, 기후변화, 환경오염) • 도시 정체성, 특성 강화(역사성의 확보, 문화중심도시, 도시정주환경 강화)
관광·문화 부문	편안함에 이르는 섬의 도시	<ul style="list-style-type: none"> • 무안 특성의 극대화→신성장동력 발굴(구룡경관, 무안 길 등) • 관광여건 변화에 따른 자원 재편 • 새로운 패러다임 관광 전략(먹거리→체험→교육, APP+VR, 개인방송중심의 방송환경 변화 대응)
보건·복지 부문	주민들의 품격있는 삶의 도시	<ul style="list-style-type: none"> • 무안형 보건·복지 전달체계 • 차별없는 복지서비스 • 빈틈없는 보건서비스
경제·일자리 부문	신산업 육성으로 경제활력/일자리 도시	<ul style="list-style-type: none"> • 신산업 육성(MRO, 제3자연드림파크, 갯벌산업화 사업, 생활체육중심의 스포츠 사업) • 일자리 창출, 사회적 경제 육성

7) 2030 무안군 기본계획

(1) 미래상

- 서남권 거점의 중추행정도시
- 신성장 산업의 항공물류도시
- 시민을 위한 건강·휴양도시
- 웰빙사회의 창조 농업도시
- 도·농통합의 친환경도시

(2) 공간구조 : 2중심(무안, 남악) 4지역(일로, 청계, 해제, 현경·망운) 2지구(몽탄, 운남) 중심 체계

- 발전축 : 성장주축(무안~청계~삼향~남악), 성장부축(해제~현경·망운~무안~몽탄~일로~남악~운남)
- 관광축 : 해안선변(해제·운남·청계 중심), 영산강변(몽탄·일로)
- 생활권
 - 무안 대생활권 : 무안군 전역
 - 중생활권 : 북부생활권(무안읍, 현경면, 망운면, 해제면, 운남면), 남부생활권(일로읍, 삼향읍, 청계면, 몽탄면)

8) 제7차 전남권 관광개발계획(2022~2026)

(1) 비전 : 남해안 시대 해양·생태 관광허브 블루투어 전남

(2) 목표 및 전략

구분	목표	전략
1	동북아 해양관광 중심지 도약	<ul style="list-style-type: none"> 남해안 복합관광 거점 조성 체험형 해양생태 관광 발굴
2	안전한 체류관광 기반 구축	<ul style="list-style-type: none"> 관광환경 변화에 대응한 관광기반시설 확충 청정 전남 안심관광 이미지 구축
3	도민중심 공정관광 환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> 전남형 웰니스관광 활성화 주민주도형 관광개발계획 실현
4	역사문화콘텐츠 활용 체험관광 육성	<ul style="list-style-type: none"> 감성만족 복합관광자원 발굴 남도의 역사가 흐르는 역사문화 관광루트 조성

(3) 무안군 관련 계획내용

- 무안군은 전남권 관광개발계획 상 목포시, 신안군, 진도군, 해남군, 완도군과 함께 서부관광권에 속하며, 주요 키워드는 섬관광, 해양생태, 힐링임
 - 추진방향 : 해양생태, 해양문화, 수산먹거리가 연계된 섬 관광과 전남 서해안과 남해안을 연결하는 해양생태 힐링관광
- 무안 관련 기존 관광(단)지 개발계획

【 관광지 지정현황 】

관광지명	위치	관광지 지정		조성계획 승인	
		지정일	면적(㎡)	승인일	면적(㎡)
회산 연꽃방죽	일로읍 복용리	'04.1.6	227,261	'16.10.20	227,261

【 관광지 방문객 현황 】

관광지명	2017년	2018년	2019년	3년 총계	연평균 증가율
회산 연꽃방죽	363,914	215,184	211,789	790,887	-23.7%

- 무안 관련 전략별 관광(개발)계획

【 무안군 관광개발 세부 사업계획 】

목표	전략	사업명	위치
안전한 체류관광 기반 구축	관광환경 변화에 대응한 관광기반시설 확충	영산강 관광경관 개선	무안군 몽탄면 몽강리 628번지 등 12필지
	청정 전남 안심관광 이미지 구축	노을길 해안관광 명소화	무안군 망운면 피서리 ~ 해제면 유월리, 송석리 일원
역사문화콘텐츠 활용 체험관광 육성	남도의 역사가 흐르는 역사문화 관광루트 조성	무안 다크투어리즘 발굴	이내수 신부 묘역(무안군 몽탄면 사천리 산94 일원), 송정리 격납고 (송정리 343-26, 송정리 산98-7, 송정리 319-11 일원), 평산리 격납고(평산리 산195-7, 평산리 산 203-1, 평산리 산 204)

9) 무안 관광종합개발계획(2015~2024)

(1) 비전 : 무안관광이 지향하는 미래상인 ‘서남해안 관광의 신항강자’ 를 바탕으로 ‘감성체험 여가시대를 선도하는 사계절 감성체류관광도시’ 로 비전을 설정함

【 목표 및 개발전략 】

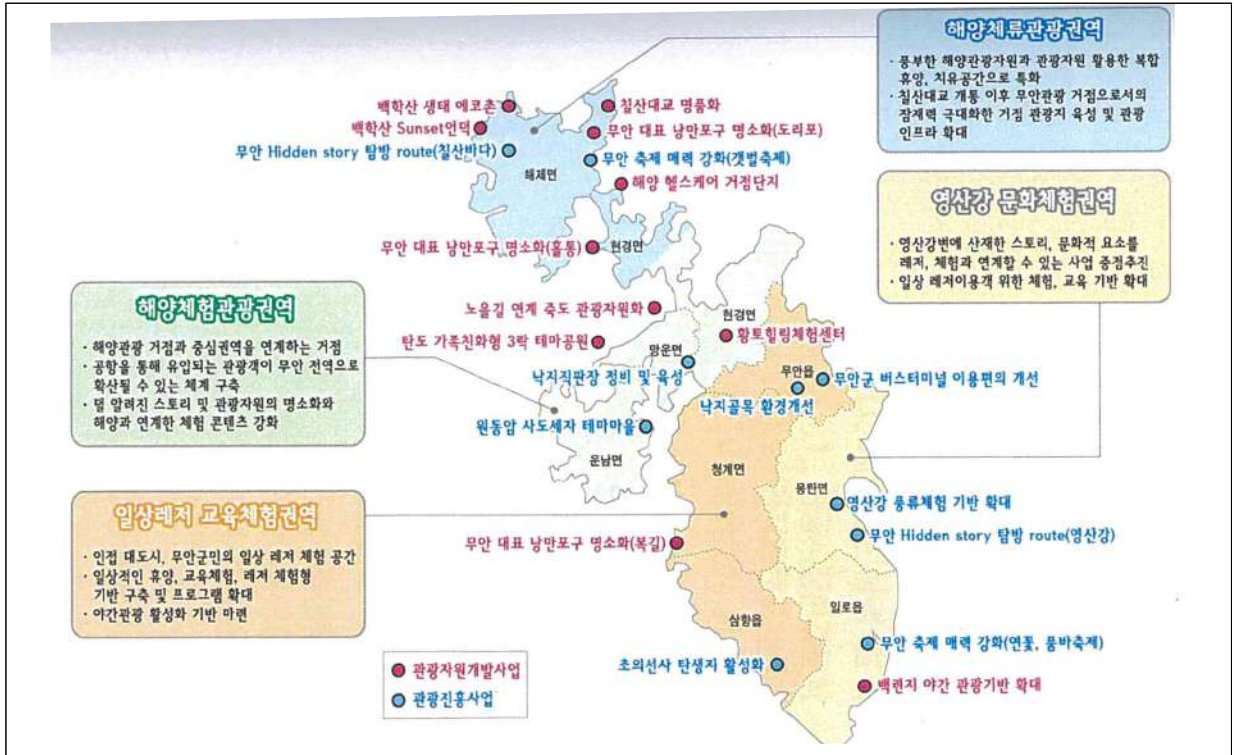


자료 : 무안 관광종합개발계획(2015~2024)

(2) 관광권역 설정

권역	포함지역	권역별 발전방안
해양체류관광 권역	해제면, 현경면	<ul style="list-style-type: none"> • 풍부한 해양관광자원 및 천혜의 관광자원을 활용한 복합 휴양치유공간으로 특화 개발 • 칠산대교 개통 이후 접근성 개선 등을 고려한 체류관광 및 연계관광기반 확대 • 관광트렌드가 접목된 새로운 관광자원 육성 및 콘텐츠 집중 개발
해양체험관광 권역	망운면, 운남면 (현경면 일부 포함)	<ul style="list-style-type: none"> • 무안국제공항을 통해 유입되는 관광객이 무안 전역으로 확산될 수 있는 체계 구축 • 지역에 분포한 포구 및 섬 자원의 특화 개발 통한 해양체험관광 명소 육성 • 덜 알려진 이색 스토리 및 노을길과 연계한 스토리텔링형 관광자원 육성
일상레저교육 체험관광권역	무안읍, 삼향읍, 청계면	<ul style="list-style-type: none"> • 목포 및 인접한 대도시 주민, 무안군민의 일상 레저 체험공간으로 특화 • 일상적인 휴양, 교육체험, 레저체험 프로그램 확대 • 야간관광 활성화 기반 마련 • 낙후된 공공시설 개선 및 관광안내체계 개선
영산강문화 체험권역	일로읍, 몽탄면	<ul style="list-style-type: none"> • 영산강변에 산재한 스토리, 문화적 요소와 새로운 관광트렌드가 접목한 테마 권역으로 육성 • 친환경 농업 기반 및 기존 영산강변의 관광인프라 활용한 일상 레저관광 기반 확대 • 무안五味 활용한 지역 명소성 강화 및 회산백련지를 활용한 일상레저관광 기반 마련

【 권역별 공간발전 체계 】



자료 : 무안 관광종합개발계획(2015~2024)

(3) 사업선정 결과

구분	사업수	선정 사업
신규 관광지 개발	7개	<ul style="list-style-type: none"> 백학산 생태 에코촌 조성 백학산 선셋언덕 해양 헬스케어 거점단지 원동암 사도세자 테마마을 황토 힐링센터 조성 칠산대교 명품화 사업 노을길 연계 죽도 관광자원화 - 죽도 사랑길 조성
기존 관광지 활성화	6개	<ul style="list-style-type: none"> 무안 낭만포구 명소화 - 도리포, 홀통, 복길 포구 백련지 야간관광 기반 확대 탄도 가족친화형 3樂 테마공원 초의선사 탄생지 활성화 사업
관광인프라 육성	13개	<ul style="list-style-type: none"> 안전하고 쾌적한 무안 숙박 개선(2개사업) - 게스트하우스 및 바이크텔 확대 클린 숙박 인증제 실시 여행하기 쉬운 교통환경 정비(2개사업) - 버스터미널 환경개선 등 음식관광 활성화 기반 확대(5개사업) - 낙지거리 정비 및 신규 음식테마거리 등 관광안내체계 개선(2개사업) - 주요 공공지점 관광안내 강화 무안관광 서포터즈 육성 지역민 역량 강화(2개사업) - 맞춤형 역량강화 사업 전개 관광두레 육성 및 네트워크 구축
관광상품 개발	5개	<ul style="list-style-type: none"> 해양 레저 스포츠 체험성 강화 무안공항 연계 데이터어 상품개발 KTX 연계 주말 미니버스 운영 중국인 관광객 맞춤형 상품 개발 타겟별, 목적별 상품 개발
관광코스 개발	3개	<ul style="list-style-type: none"> 무안 히든스토리 탐방루트개발 영산강 풍류체험기반 확대 무안 만남의 길 관광코스화
문화관광축제 활성화	4개	<ul style="list-style-type: none"> 연꽃축제 관광경쟁력 강화 황토갯벌축제 관광경쟁력 강화 무안 마을 축제 활성화 품바 전승관 조성 - 품바 축제 상설화 기반 조성
문화 콘텐츠 개발	2개	<ul style="list-style-type: none"> 무안 히든 스토리 콘텐츠 개발 나만 아는 무안 이야기 공모전 개최
관광홍보마케팅 강화	3개	<ul style="list-style-type: none"> 무안 관광 브랜딩(BI) 개발 뉴 미디어 연계 홍보 마케팅 강화 지역민 대상 내부 마케팅 강화

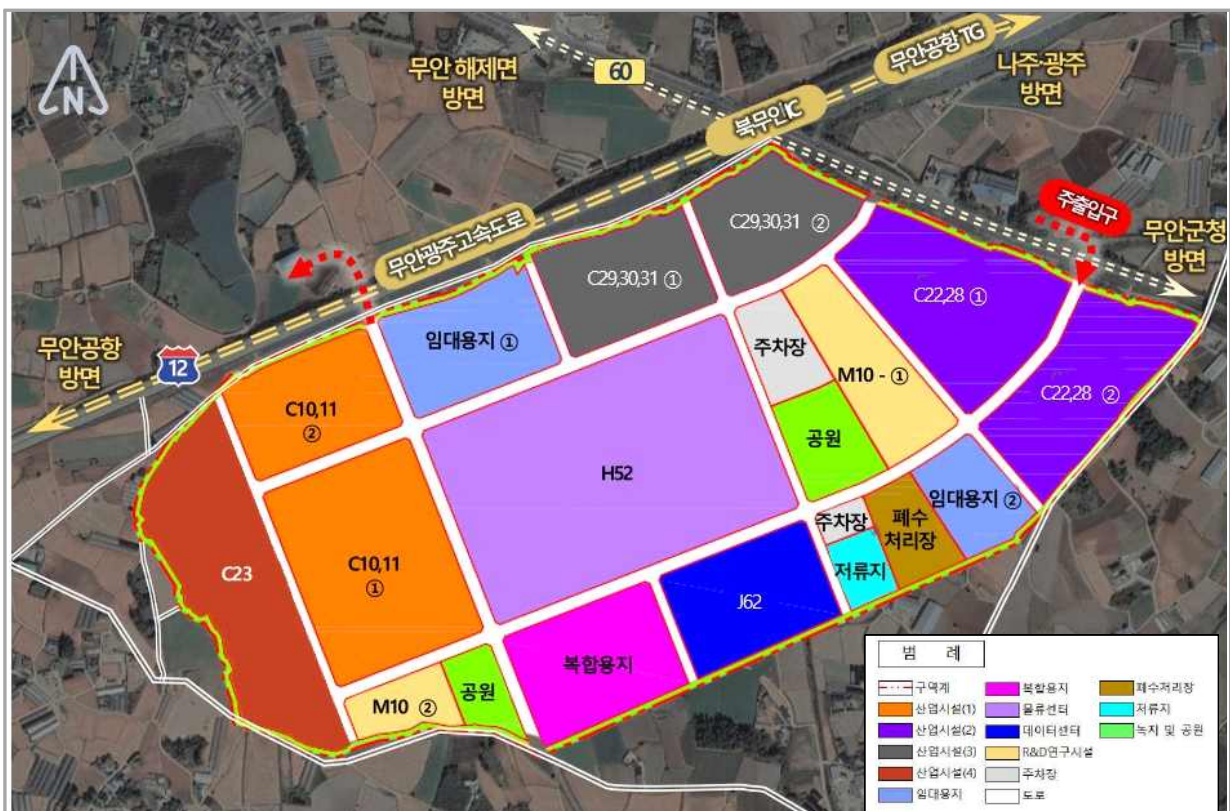
2.2 관련계획 검토

1) K-푸드 융복합 산업단지 조성

- 위치 : 현경면 동산리, 양학리 일원
- 사업기간 : 2003년~2028년
- 총사업비 : 1,660억원(전남개발공사 100%)
- 사업규모 : 산업단지 조성 912,058㎡(약28만평)
- 유치업종 : 첨단농식품 제조, 신선농산물 물류, 데이터센터 등

【 토지이용계획(안) 】

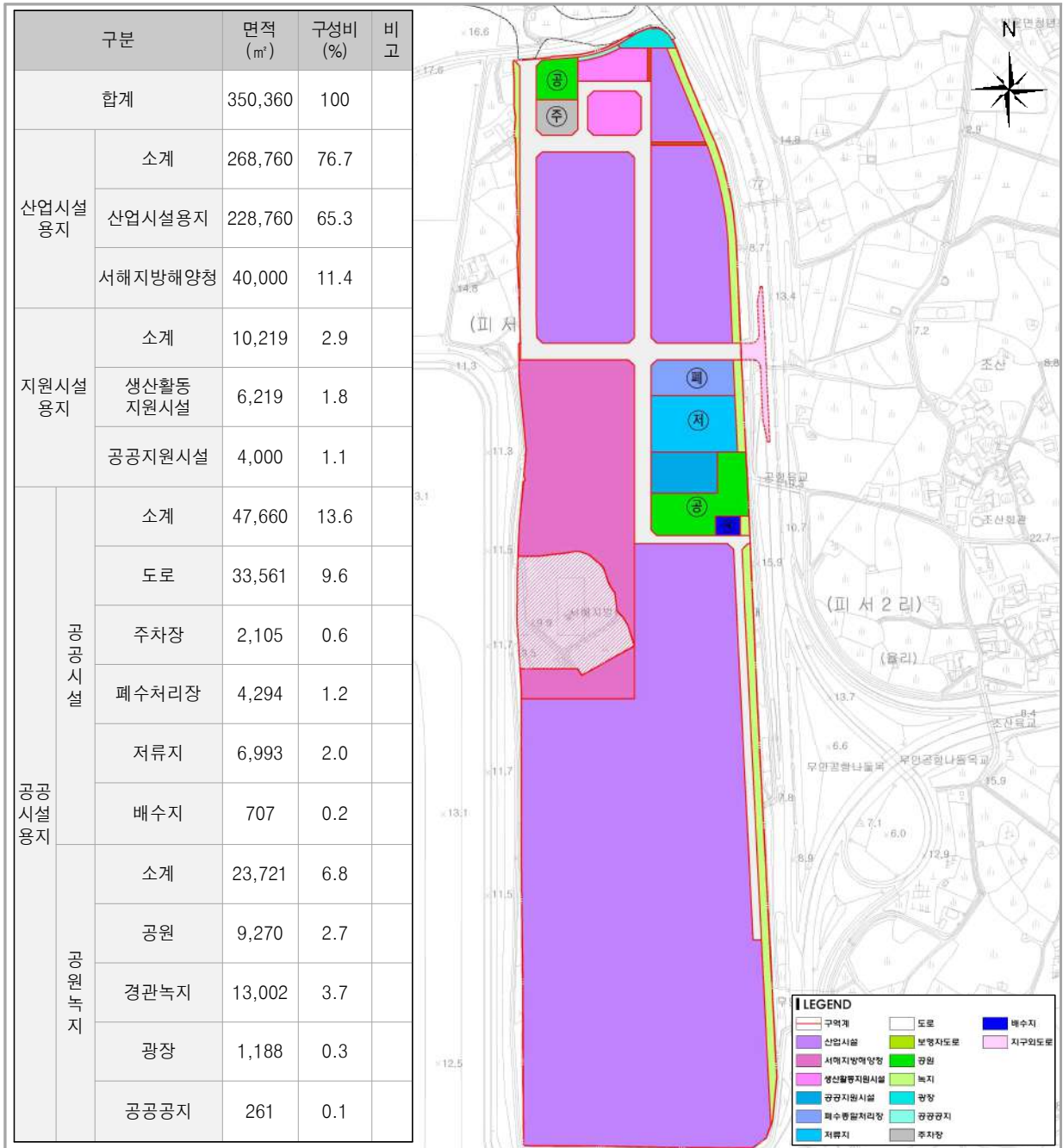
구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고	
합계	912,058	100		
산업시설용지	소계	465,469	51.0	식품음료제조 전기장비제조 기타기계제조 지역특화산업
	산업시설(1)	115,044	12.6	
	산업시설(2)	107,341	11.8	
	산업시설(3)	72,417	7.9	
	산업시설(4)	70,587	7.7	
지원시설용지	임대용지	57,882	6.3	
	복합용지	42,198	4.6	
	소계	243,825	26.7	
	물류센터	158,346	17.4	
공공시설용지	데이터센터	39,348	4.3	산업단지 내 도로
	R&D연구시설	46,131	5.1	
	소계	134,220	14.7	
	주차장	18,831	2.1	
	도로	91,994	10.1	
녹지 및 공원	폐수처리장	14,921	1.6	
	저류지	8,474	0.9	
	소계	68,544	7.5	



2) MRO항공 특화산업단지 조성

- 위 치 : 무안군 망운면 피서리 381번지 일원.
- 사업기간 : 2019년 ~ 2024년
- 총사업비 : 448억원
- 사업규모 : 350,360㎡
- 유치업종 : 항공정비(MRO)중심, 물류, 기내식, 부품, 항공기 정보 서비스업 등

【 토지이용계획(안) 】



자료 : 전라남도 도보

- 위 치 : 무안군 청계면 청수리 556외 396필지
- 사 업 자 : 무안군수
- 사업기간 : 2024년 ~ 2028년
- 총사업비 : 232.5억원(국비 : 52, 지방비 : 167.3, 민자 13.2)
- 사업규모 : 863,000㎡
- 사업목적 : 자체 브랜드 개발 및 유통망 확보 등 도자산업의 체계적 지원을 통한 지역경제 활성화
(생산유발효과 : 423억원, 부가가치유발효과 : 193억원, 고용유발효과 : 343명)
- 특화사업 : 도자 공용장비 구축 등 무안 도자산업 기반조성, 도자 브랜드 개발 등 무안 도자산업 활성화,
도자산업복합지원센터 구축 등 무안 도자산업 지원체계 구축
- 규제특례 : 총 6개(출입국관리법, 도로교통법, 옥외광고물법, 도로법, 특허법, 지방재정법)

【 무안 도자 복합산업특구로 지정된 청계농공단지 전경 】



자료 : 광주·전남지방중소벤처기업청, 무안군청

4) KTX역세권 개발

- 사업기간 : 2026년 ~ 2033년
- 사업추진 : 무안 지방공사(신설)+민간
*(SPC 자본금 중 무안도시공사51%, 민간 49%)
- 총사업비 : 25,000억원(하남시 복합환승센터 및 유통물류단지 사례 적용)
- 사업규모 : 약 330,000㎡(약 10만평)
- 사업내용 : KTX역세권 복합환승센터 조성, 역세권 복합구역 개발, 지식산업센터(융복합 집적지) 조성, 항공산업 및 물류산업 중심의 배후단지 조성, 자족기능 확보, 일과 생활연계 배후도시 개발 등

【 호남고속철도 무안국제공항 정거장 조감도 】

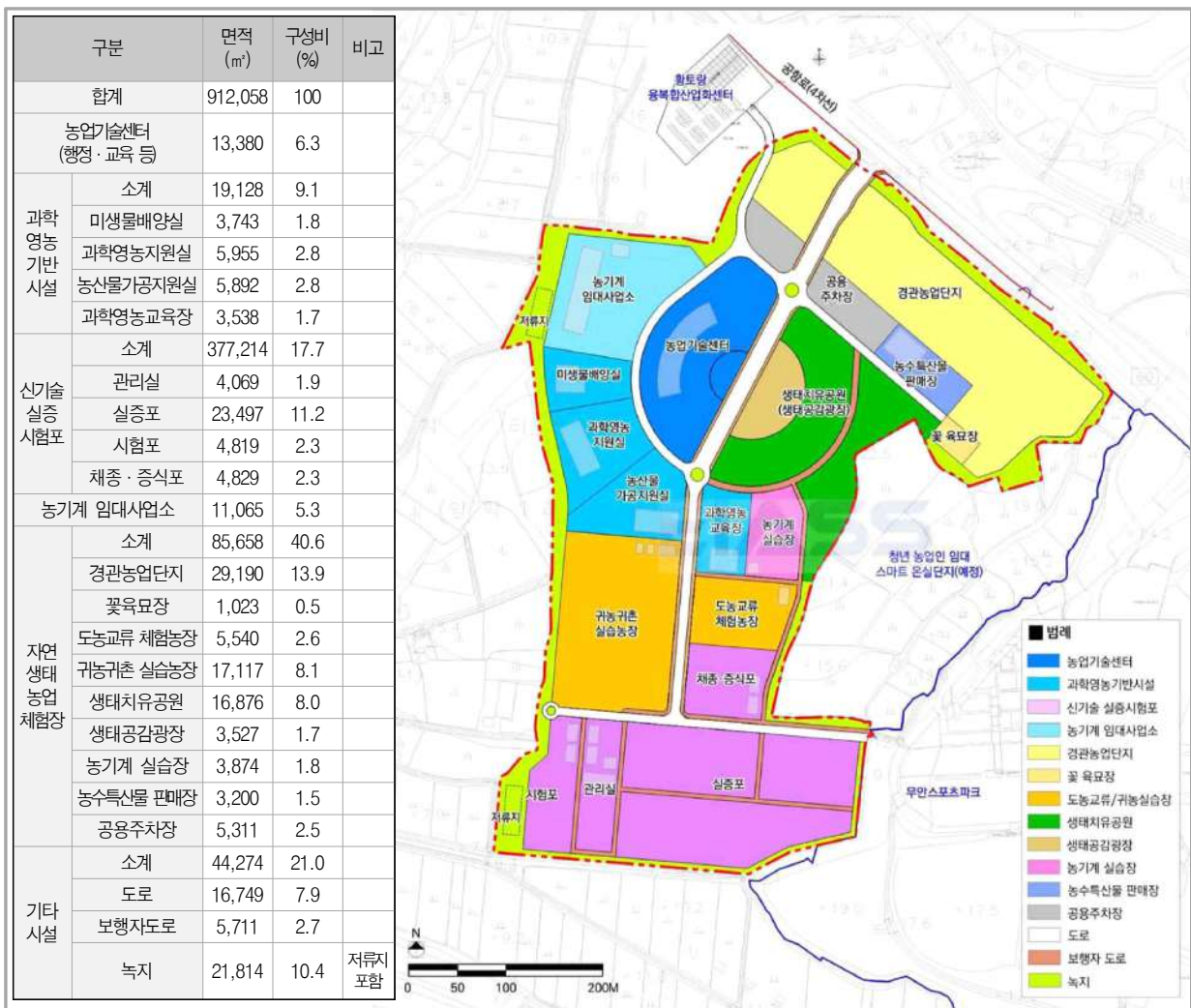


자료 : 국가철도공단, 2040 무안군 장기발전 종합계획

5) 첨단농업복합단지 조성

- 위 치 : 무안군 현경면 양학리 일원(무안군 스포츠파크 주변)
- 사업기간 : 2021년~2025년
- 총사업비 : 444억원(국비 150, 군비 294) *국비 : 균특회계 도 자율편성사업
- 사업규모 : 부지 210,719㎡(약6.4만평), 시설 11,100㎡(건물 21동)
- 사업내용 : 농업기술센터, 과학영농 기반시설, 신기술 실증시험포 등

【 무안 첨단농업복합단지 토지이용계획 】



자료 : 환경영향평가정보지원시스템

6) 도시재생사업(청계, 일로)

(1) 청계 도시재생사업(지역+대학 상생 플랫폼)

- 위 치 : 무안군 청계면 도림리 489-5번지
- 사업기간 : 2024년~2027년
- 총사업비 : 312억원(국비 150, 도비 25, 지방비 100, 부처 연계사업비 52, 군 연계 사업비 10)
- 사업규모 : 227,900㎡
- 사업유형 : 특화재생(상권 활성화)
- 사업내용 : 지역과 대학의 상생 플랫폼을 통한 상권활성화 추진

【 위치도 】

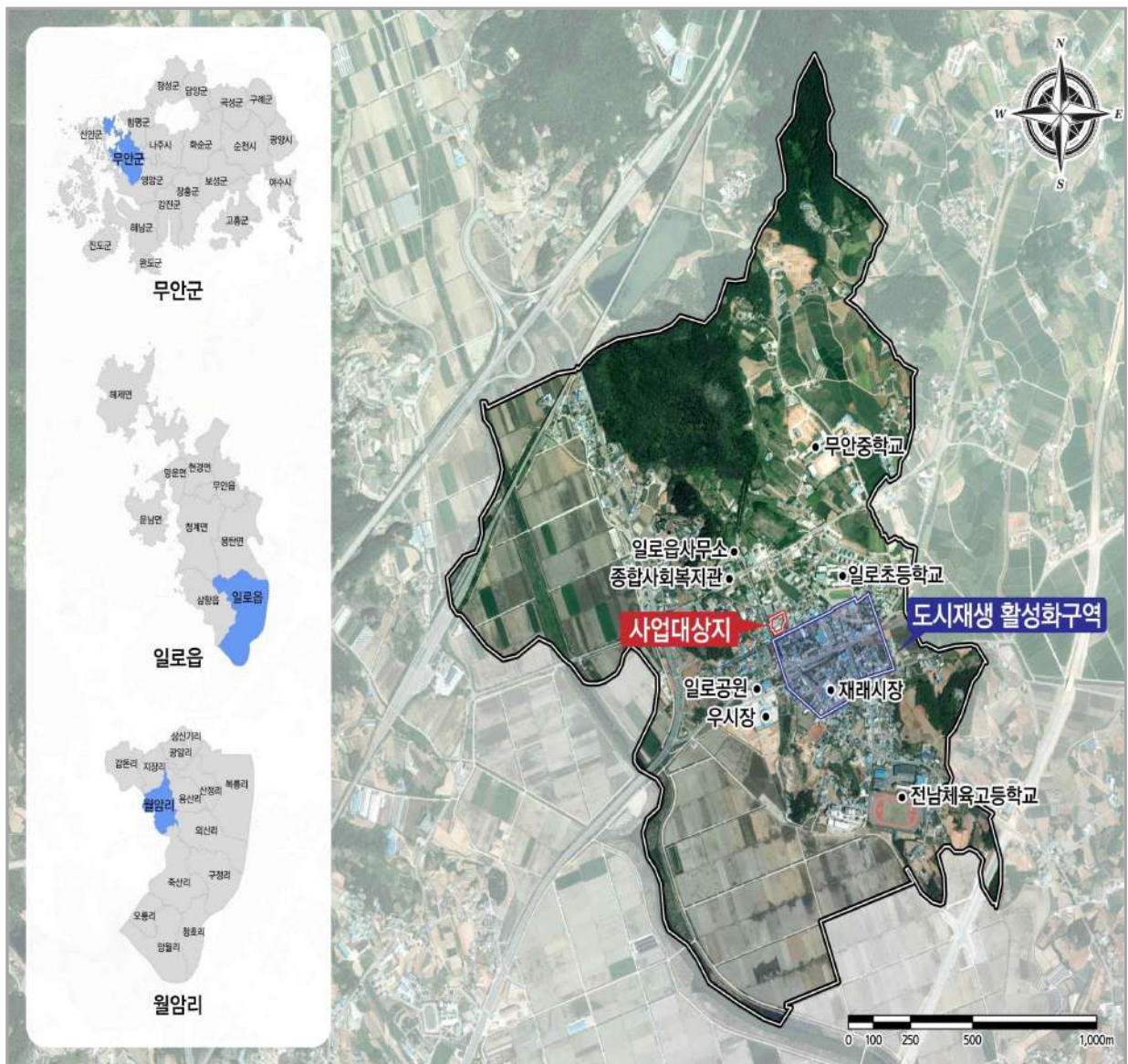


자료 : 전라남도청

(2) 일로 도시재생사업(행복도시 일품센터)

- 위치 : 무안군 일로읍 월암리 209번지 일원
- 사업기간 : 2024년~2026년
- 총사업비 : 71억원(국비 42, 군비 28, 자체군비 1)
- 사업규모 : 2,482㎡
- 사업내용 : 교육·문화·체육시설 등 복합공간 조성

[토지이용계획(안)]



자료 : 전라남도청

2.3 역점사업 검토(민간8기 공약)

구분	공약명	진도율
청년·일자리 분야(7)	한국생산기술연구원 전남본부 유치	40%
	메이커스페이스 활성화	40%
	청년상가 및 청년센터 활성화	50%
	청년플랫폼 운영활성화	50%
	무안국제공항 운항노선 회복추진	40%
	도자산업 특구 지정	100%
	K푸드 융복합 산업단지 조성	30%
균형개발 분야 (13)	남악·오룡 신도시 자전거 공원 정비	50%
	남악 수변공원 리모델링	50%
	남악·오룡지구 체육시설 인프라 확충	35%
	오룡 복합문화센터 건립	15%
	남악IC 진출입로 개선	100%
	무안읍↔남악신도시 버스노선 신설	100%
	오룡지구 2단계 공영주차장 부지매입	40%
	남악지구 지구단위계획 재정비 추진	30%
	임성지구 도시개발구역 기본계획 반영	5%
	삼향읍 원도심 활성화 사업	15%
	일로읍 도시재생 인정사업 추진	15%
	청계면 도시재생사업 선정 추진	20%
	목포대학교 대학로 확장 조성	100%
관광문화 분야 (18)	품바전승관 개관 및 운영활성화	26%
	청화대중사 기념사업	100%
	옛 무안고 문화재생 사업	30%
	무안갯벌 세계유산등재 추진	40%
	해제 봉대산성 및 봉수대 복원사업	20%
	툽머리 해수욕장 관광명소화 사업	40%
	영산강권역 도자문화 플랫폼 구축	30%
	우적동 천주교 순례지 명소화 사업	30%
	무안 송어축제 개최	100%
	무안대표 관광지 재지정	100%
	무안의 맛 재지정 및 상품화	100%
	영산강 관광경관 개선사업 추진	40%
	해당화 1000리길 조성	100%
	회산백련지 호소습지형 수목원 조성	25%
	반려동물 놀이터 조성	40%
	백학산권역 동백벼슬길 조성	30%
	전통시장 관광상품화	80%
	탄소중립 무안 eco 갯벌교육 특성화	40%
농수축 산업 분야(19)	지속가능한 갯벌 낙지자원 조성	40%
	고구마 가공산업 육성	80%
	농업근로자 기숙사 건립	50%
	여성농업인 꾸러미 사업 육성지원	100%
	송계 경관작물 단지 조성 확대	100%
	로컬푸드 생산자 조직 지원 확대	19%
	폴필먼트 농산물산지유통센터 건립	45%
	외국인 계절근로자 도입 지원	100%
	청계면 농기계 임대사업소 건립	50%
	농기계 임대 원스톱 서비스 구축	60%
첨단 농업복합단지 조성	40%	

주) 2023년 4/4분기 기준

III. 여건변화 및 잠재력분석

구분	공약명	진도율
농수축산업 분야 (19)	치유농업 활성화 지원	35%
	주곡의 안정적 공급 추진	40%
	스마트팜 영농단지 구축기반 조성	33%
	기후대응 아열대작물 육성지원	50%
	고품질 농산물 생산을 위한 토층개량사업 추진	10%
	가축전염병 예방 상시 거점 소독시설 설치	10%
	축산악취 저감사업	40%
	읍면 영농대행 서비스 구축	30%
복지분야 (27)	전 주민 코로나지원금 20만원 지급	100%
	노인회 대표 활동비 지원	100%
	신도시 노인복지회관 건립	40%
	마을경로당 부식비 지원	100%
	마을경로당 입식화 지원	27%
	어르신 보청기 구입비 지원	50%
	무안읍 장난감 도서관 신설	100%
	다문화가족 건강검진비 지원	30%
	노인 일자리 사업 확대	100%
	장애인 일자리 사업 확대	25%
	거동불편 노인 및 장애인 휠체어 등 수리 지원 사업 - 거동불편 노인이 이용하는 전동 스쿠터 수리비 지원 - 장애인 전동·수동 휠체어, 전동스쿠터 수리비 지원	10% 100%
	도로 및 지하시설물 전산화	47%
	창포호 생태공원 조성	34%
	전기자동차 충전소 확대	70%
	사교천 생태하천 복원사업	100%
	생활폐기물 공공처리시설 확충	3%
	성동지 수변 생태문화 공원 조성	20%
	오룡기후대응 도시숲 조성	100%
	100원 택시 확대 운영	20%
	공동주택 관리비용 지원 확대	100%
	마을 안심 CCTV 설치	35%
	군민 안전보험 보장 확대	100%
	대상포진 예방접종비 지원	80%
	자궁경부암 예방접종비 지원	100%
	오룡지구 건강생활지원센터 건립	50%
	하수짜꺼기 처리시설 확충	10%
	탄도 광역상수도 공급	80%
교육분야 (10)	미래형 통합학교 운영지원	60%
	무안군 공공도서관 이설지원(영어도서관, 어린이도서관 기능포함)	50%
	고등학교 통학버스 지원확대	60%
	대학진학 입학축학금 지원	100%
	초·중·고 졸업앨범비 지원 확대	60%
	인터넷 교육방송 수강 지원 확대	100%
	오룡지구 고등학교 신설 지원	100%
	지역인재 육성을 위한 장학사업 확대	100%
	다함께 돌봄센터 확충	50%
	초·중·고교생 농어촌버스 100원 요금제 시행	100%
행정 분야 (6)	정책자문 전문가 POOL 구성	100%
	공약이행평가단 확대 운영	100%
	주민참여 예산제 확대 운영	100%
	지역상징물 군정 활용방안 마련	30%
	해제면사무소 신청사 건립	25%
삼향읍사무소 편의시설 구축	100%	

주) 2023년 4/4분기 기준

3 | SWOT 분석

3.1 SWOT 분석

1) 강점(Strength)

- 전남도청 소재지로서의 지역 위상 강화
- 서남권 행정중심도시로서 지속적인 인구 증가
- 무안국제공항, KTX 호남선 경유 등 교통 및 물류 요충지
- 무안국제공항을 통한 국제교류 관문
- KTX무안국제공항역 신설
- 무안군 최초 갯벌생태습지 및 도립공원으로 지정된 해양갯벌 및 포구가 발달하여 도리포, 홀통, 조금나루, 복길 포구 등과 영산강 유역 포구 등 풍부한 해양관광자원 보유
- 남악·오룡 신시가지개발로 행정업무주거 복합도시 건설
- 전남 군지역 중 가장 젊은 군으로 인재 풍부

2) 약점(Weakness)

- 읍면지역의 지속적인 인구 유출 및 고령화로 지역 활력 저조
- 특화 및 고부가가치 제조업종 기반 취약
- 경쟁력 있는 농특산물 미흡 : 대표작목인 양파, 마늘 경쟁력 저하
- 수산업 생산기반의 지속적인 감소
- 지역특성이 반영된 대표적 관광테마 부재
- 남악 신시가지와 나머지 무안 농촌지역간 격차 : 남악신도시로 중심축 이동에 따른 무안읍 중심성 기능 약화
- 인구증가 속도 둔화
- 각종 법적 제약사항에 따른 관광개발 추진 한계 요인 보유
- 여수, 순천, 목포 등에 비해 관광목적지로서의 낮은 지역 인지도

3) 기회(Opportunity)

- 무안국제공항 및 배후산업단지 조성으로 향후 미래성장 잠재력 보유
- MRO산업단지 등 항공산업 클러스터 조성으로 신성장동력산업 기반 육성
- 무안국제공항 및 공항 주변 항공물류산업 활성화 기대
- 목포시와 기능분담으로 보완적 관계 형성
- 칠산대교, 김대중대교·천사대교 건설로 영광군과 신안군과의 접근성 증대

- 서남해양 관광개발촉 상의 요충지
- 해양관광진흥지구 지정 등 법적 제약사항 해소 기대

4) 위협(Threat)

- 저출산 고령화에 따른 농촌지역의 공동화 가속
- 인접한 지자체와 경쟁 심화(인구, 산업, 관광, 문화 등)
- 새만금 국제공항 건설
- 신안군 도서지역 활성화로 무안군 해안공간에 대한 상대적 관심 저하
- 대도시권의 광주 및 인접 나주 혁신도시로의 인구 유출 지속
- 경기침체 지속에 따른 관광부문의 민간투자 위축 추세

3.2 SWOT 전략

	강점 (Strength)			약점 (Weakness)
기회 (Opportunity)	<ul style="list-style-type: none"> • 항공산업 클러스터 조성 등 신성장산업 육성 • 무안 시승격으로 서남권 행정중심도시 부상 • 4차 산업혁명에 대응할 R&D 중심의 집중투자 • 전남의 행정타운 건설과 새로운 국가발전 축으로서 활용 극대화 • 풍부한 토지자원을 활용한 신성장산업 육성 • 지역문화 및 자연환경의 관광자원화 활용 • 각종 개발제약 해소 고려한 적극적인 사업추진방안 마련 • 무안국제공항 및 KTX를 활용한 광역, 외국인 관광수요 유인 전략 확대 			<ul style="list-style-type: none"> • 무안국제공항, 호남고속철도 등 활용한 국제물류 및 항공산업 육성 • 도시재생 뉴딜사업 등을 활용한 농촌지역 활성화 • 스마트 농업, 로컬푸드 활성화 등 농어촌 융복합을 통한 고부가가치 창출 • 무안국제공항과 고속도로, 고속철도 등을 활용한 국제물류, 항공산업 기반 구축 • 지역 내 대학의 우수 인력의 외부 유출을 막고 지역균형발전을 위한 연계사업 추진 • 핵심 자원 연계 개발 및 관광산업화 추진
	강점을 가지고 기회를 살리는 전략	SO	WO	강점을 가지고 위협을 최소화하는 전략
위협 (Threat)	<ul style="list-style-type: none"> • 도농 간 연계교통망 및 상호 교류로 격차 해소 • 인접 지역간 자원공유 및 활용을 위한 공동사업 추진 • 황토, 갯벌, 바다 등 풍부한 생태자원을 활용한 6차산업 및 지역활성화 활용 • 목포, 광주 등 인근 대도시권의 휴식 및 주거공간 조성 • 비도시지역 효율적 성장관리로 난개발 대응 • 관광목적성 및 차별성있는 전략 마련 및 전략사업의 적극 추진 			<ul style="list-style-type: none"> • 항공훈련교육기관 등으로 인재 양성, 지역 내 취업 활성화 • 구도심 문화복지기반 조성으로 정주여건 개선 • 주민 행복 충전을 위한 전주기 복지서비스 확충 등 선진 노후복지모델 구축 • 항공관련 학과, 항공정비 등 지역특화 교육인프라 확충 • 읍면 정비사업을 통한 정주생활 여건 개선 • 고령사회 대비 고령친화마을 조성 • 인접지역과 협력하여 공동 상품화 및 연계 관광코스화 등 연계사업 확대
	약점을 보완하며 기회를 살리는 전략	ST	WT	약점을 보완하며 위협을 최소화하는 전략

IV

무안군 발전전략

1. 무안군 개발구상
2. 지역별 세부전략

IV 무안군 발전전략

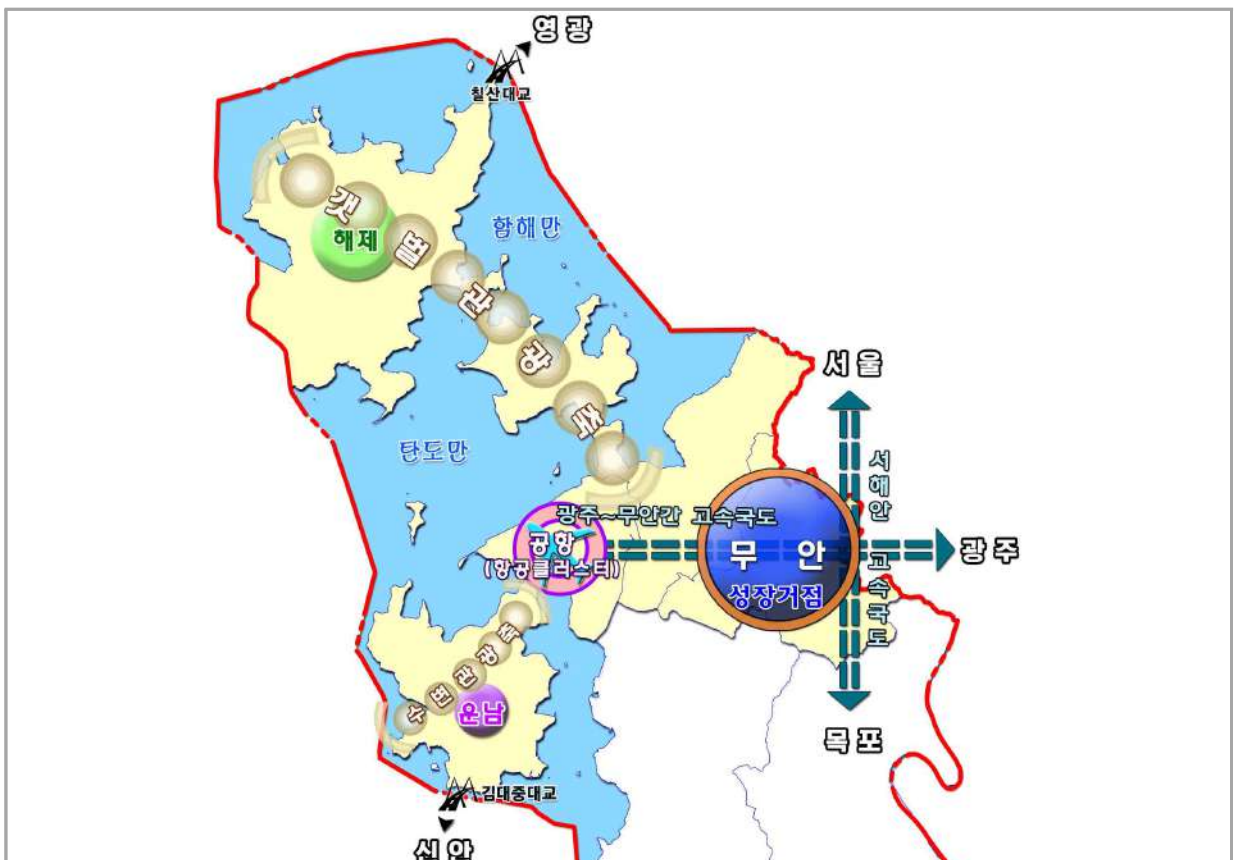
1 무안군 개발구상

1.1 도·농통합형의 북부권생활권

- 해당지역 : 무안읍, 현경면, 망운면, 해제면, 운남면

구분	특성화 방향	세부 개발 구상
무안 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 군 행정중심도시 • 북부거점도시 • 교육문화 중심도시 	<ul style="list-style-type: none"> • 인구유입을 촉진할 수 있는 주거환경정비 • 문화복합형 상업가로 조성 • 상징거리 조성사업 · 문화시장조성 • 교육중심의 도시조성 <ul style="list-style-type: none"> - 초당대학교, 무안고등학교, 백제고등학교
현경·망운 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 항공물류 도시 • 해양레저 	<ul style="list-style-type: none"> • 무안공항과 연계한 복합항공물류 클러스터 조성 • 첨단산업, 항공물류, MRO 집적단지 조성 • 해안관광일주도로, 건강보양타운, 노을길 조성
해제 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 해양관광 • 갯벌체험 • 분재도시 	<ul style="list-style-type: none"> • 함해 · 탄도만 해양수산 개발 • 연안갯벌체험 · 갯벌생태유원지 조성 • 분재길 · 분재가로공원, 분재정원 조성 • 백학산일원 체류관광거점 조성
운남 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 황토구릉 도시 • 명품웰빙농업 	<ul style="list-style-type: none"> • 중심광장, 한돈거리 조성 • 구릉지를 활용한 경관농업 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 양파길, 황토길, 고구마 길 • 해양자원을 활용한 관광활성화 및 지역특산물 명품화

[북부권 개발구상]

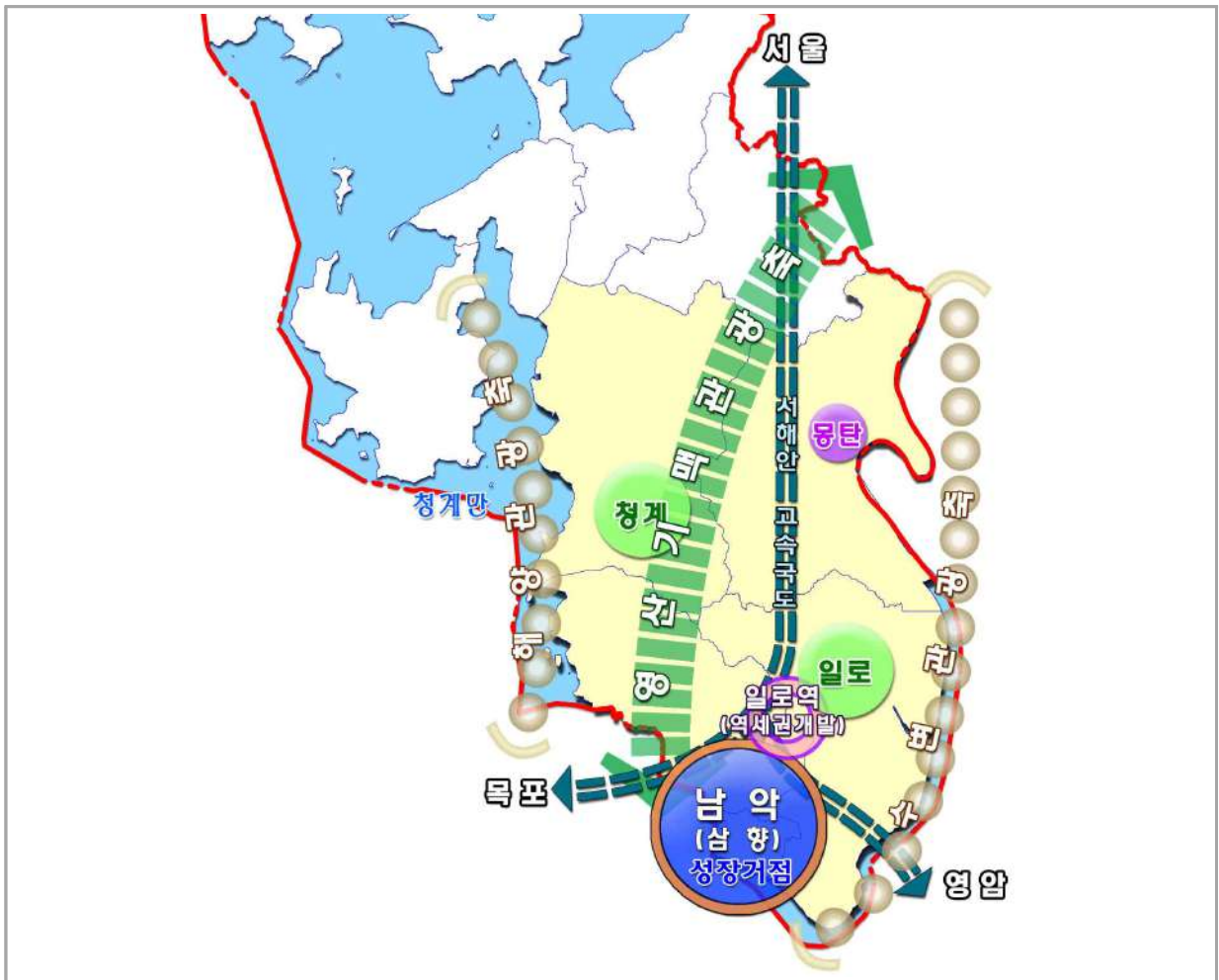


1.2 남악신시가지 중심의 남부생활권

- 해당지역 : 일로읍, 삼향읍, 청계면, 몽탄면

구 분	특성화 방향	세부 개발 구상
삼향(남악) 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 복합명품도시 • 광역행정거점도시 	<ul style="list-style-type: none"> • 전남 서남권 행정·업무·주거 복합 도시 • 오룡 신시가지 조성 및 임성지구 개발 • 남창천 및 영산호변 생태환경 정비
일로 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 느림의 도시 • 백련 및 미곡 클러스터화 	<ul style="list-style-type: none"> • 느림의 음식사업 : 로컬푸드센터, 재래시장, 먹거리 정비 • 하늘백련마을 조성 • 영산강변 자전거 트레킹 개발 • 영산강변 전원주택단지 조성
청계 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 대학도시 • 낙지 클러스터화 	<ul style="list-style-type: none"> • 대학촌 활성화 및 면소재지 정비 • 승달산 공원화(힐링로드 조성) 및 복길리 해안도로 조성 • 월선 문화마을 정비 • 해안도로변 테라스형 주택단지 조성
몽탄 생활권	<ul style="list-style-type: none"> • 강변도시 • 영산강 마한 문화권중심 	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경 농업 특화 • 약실마을, 분청옹기타운, 옹기전시·체험공간 조성 • 영산강과 이어지는 보행 및 자전거 네트워크 형성 • 영산강풍류 체험등 이색관광 네트워크 형성

[북부권 개발구상]

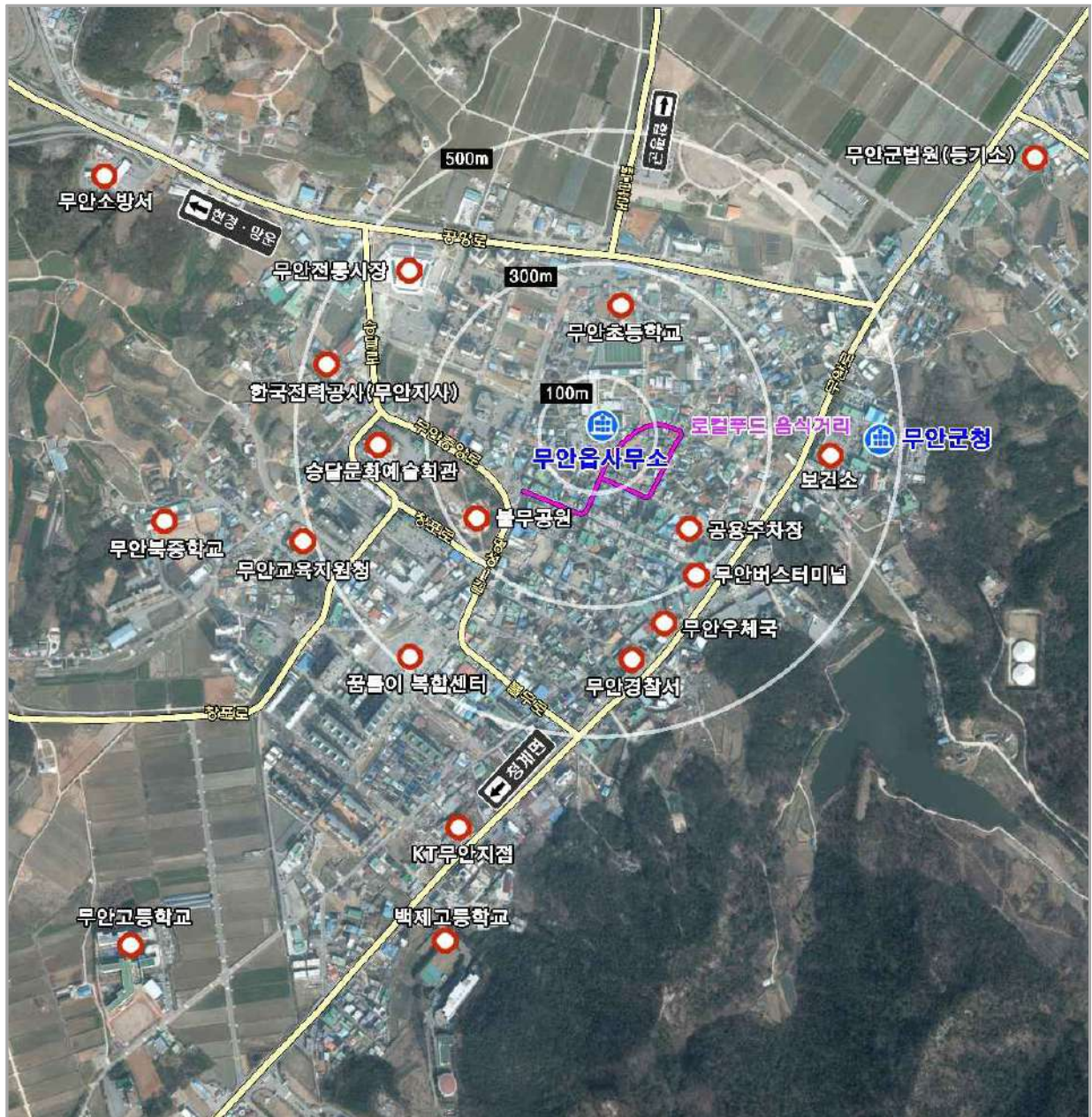


2 지역별 세부전략

2.1 무안읍

- 무안읍사무소를 중심으로 500m내 대부분의 공공시설이 위치하고 있으며, 남서측 방향으로 도시가 점차 확장되고 있는 것으로 나타남

[무안읍 주요지역 현황도]



1) 현황 및 문제점

(1) 인구현황

- 무안읍의 65세 이상 인구는 무안읍 전체대비 24.0%이며, UN기준 65세 이상 인구 비율 20% 이상은 초고령사회로 분류됨
- 무안읍의 15~64세 인구는 남악 다음으로 2번째로 많고, 무안군 내 지역 중 청장년층 인구가 많은 편에 속함

[읍면별/연령별 인구 구성비]



자료 : 행정안전부 주민등록 인구통계(2023. 12. 기준)

(2) 기반시설 현황

- 주요시설(무안터미널, 무안군청, 중심가로 및 낙지골목) 비활성화
- 공가 및 폐가 방치
- 도로불법 주차차량
- 복지인프라 부족

[무안읍 내 기반시설 현황]



(3) 관광·산업 현황

- 무안을 내 산업단지는 입지하고 있지않음
- 무안을 대표하는 음식테마거리로 낙지거리가 형성되어 있음

[산업(농공)단지 현황]

단지명	단지 유형	위치	조성면적 (㎡)	지정일	조성상태	분양상태	업체수	종업원수 (명)	생산액 (백만원)	수출액 (천달러)	사업 시행자
일로	농공	일로읍	164,112	1990.12.26	조성완료	분양완료	19	237	36,390	2,615	무안군
삼향	농공	삼향읍	222,840	1987.04.03	조성완료	분양완료	40	232	65,349	-	무안군
청계	농공	청계면	312,281	1989.12.15	조성완료	분양완료	33	561	138,324	106	무안군
청계2	농공	청계면	303,817	2005.04.16	조성완료	분양완료	25	421	89,685	3,604	무안군
몽탄	농공	몽탄면	89,718	2016.11.30	조성완료	분양중	-	-	-	-	무안군
운남	일반	운남면	85,178	2015.02.03	조성중	분양완료	-	-	-	-	(주)명일
무안항공	일반	망운면	350,688	2020.06.30	조성중	분양계획	-	-	-	-	무안군

자료 : 2022 무안통계연보, 산업입지정보시스템

[관광자원 현황]

구분	주요자원	비고
무안읍	<ul style="list-style-type: none"> • 낙지골목 • 무안향교 • 물맛이골 산림욕장 	

자료 : 무안 관광종합개발계획(2015~2024)

(4) 무안읍의 중심성 기능 약화

- 남악신도시의 편중된 인구 및 개발로 인한 무안읍의 중심성 기능 약화 및 노후화된 시가지

2) 주요 추진전략

(1) 무안읍 중심성 기능 회복을 위하여 단계별 개발을 통한 구도심 활성화

▼ 1단계 개발계획

- 국도1호선 연결도로 4차로 확장

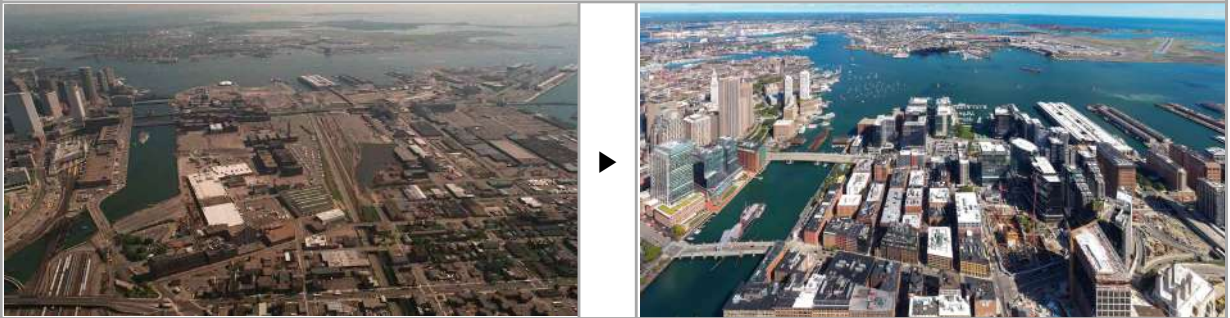
[국도1호선 연결도로 확장]



[복합용도구역 지정 유사사례]

미국 보스턴 혁신 지구

- 기존 용도지역에 유연성을 부여하는 ‘복합용도지구(’97)’ 를 도입(주거와 상업·준공업 혼합)
- 항만 물류창고 등을 주거, 업무, 공공·문화시설, 공원으로 구성된 수변지역으로 복합용도 재개발(’00~)



자료 : 국토교통부 보도자료

[도시혁신구역 지정 유사사례]

싱가포르 마리나베이

- 개발사업자가 토지용도를 자유롭게 복합적으로 결정(공장은 제외)하는 ‘화이트존’ 도입(’97)
- 노후 항만 배후단지를 주거·국제업무·관광 등 세계적인 복합단지로 재개발(’08~)



자료 : 국토교통부 보도자료

[도시계획시설 입체복합구역 적용예시]

노후청사 복합개발



역세권 복합개발



자료 : 국토교통부 보도자료

▼ 2단계 개발계획

- 기존시가지 주변 시가지확장

- 기존시가지 정비 및 도로확충과 함께 그 주변으로 행정, 주거, 상업, 업무기능 등의 도입을 통한 시가지 확장

[주변 시가지 확장]

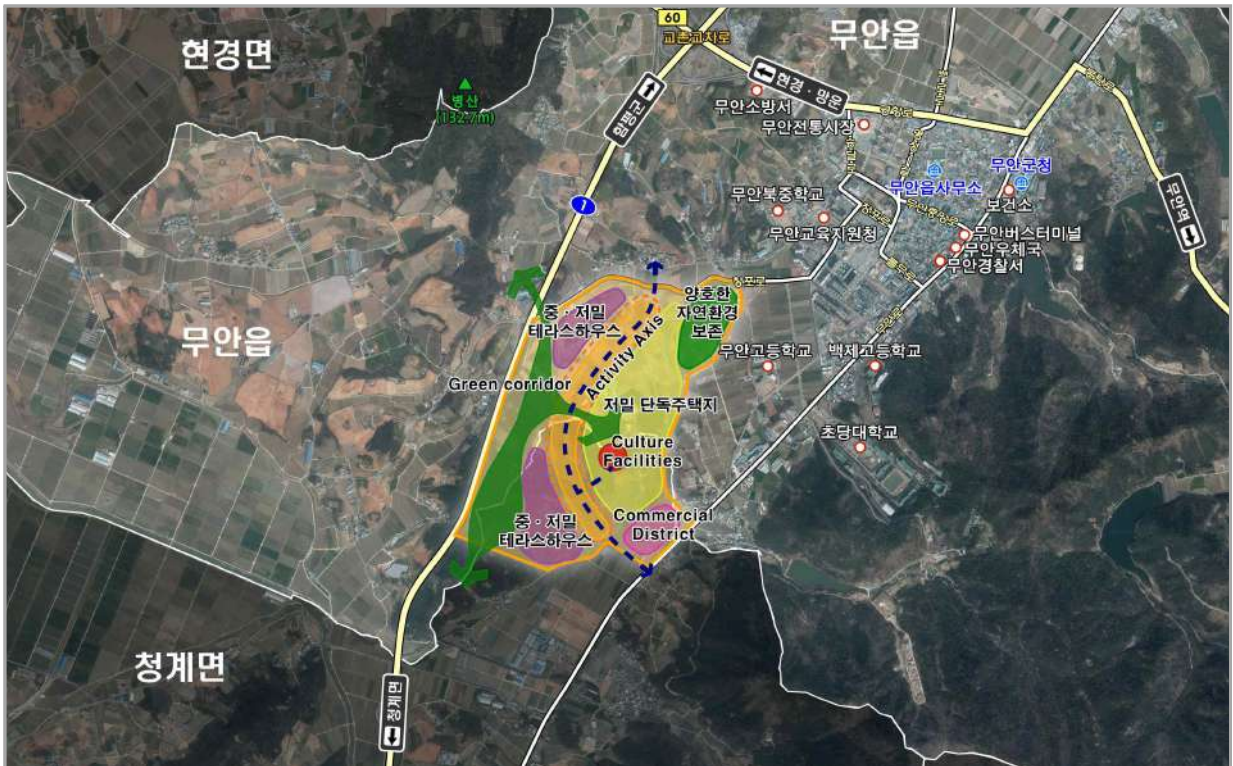


▼ 3단계 개발계획

- 인구 유출 억제 및 고급 인력 유입 촉진을 위하여 주거형 도시개발사업 추진

- 항공클러스터와 기존시가지를 연결하는 발전축에 위치하여 기존시가지와 연접지역에 양질의 정주환경 조성함으로써 기반시설 정비 및 공공상업 서비스 공유에 따른 시너지 효과 창출

[도시개발사업 구상도]



- 청년인구가 많은 편인 무안읍에 전남형 만원주택 사업 등과 같은 공공에 의한 청년 맞춤형 주거정책 마련

[예시(전남형 만원주택)]

전남형 만원주택 사업개요

- 규모 2893억원 (도비, 광역소멸기금 활용)
- 대상면적
신혼부부 전용면적 84㎡(32평형 이하)
청년 전용면적 60㎡(17평형 이하)
- 거주기간: 최장 10년
*최초 거주기간 4년(이 존 공공임대아파트 대비 2년 ↑)
*신혼부부가 아이 한 명 출산 시 3년씩 연장 가능
- 건립지역
인구소멸지역 분류된 16개 군 대상
- 건립기간
2035년까지 1년에 100~200호씩 순차 건립

'전남형 청년주택지원조례(가칭)' 제정 예정

자료 : 천지일보

▼ 단계별 발전구상

[단계별 발전구상]



2.2 현경·망운면

- 현경면사무소를 중심으로 300m내 대부분의 공공시설이 위치하고 있으며, 현경면사무소로부터 남서측으로 도시가 형성되어 있음
- 현경면사무소로부터 3.8km내에 무안국제공항이 위치하고 있음

[현경면 주요지역 현황도]



- 망운면사무소를 중심으로 300m내 대부분의 공공시설이 위치하고 있으며, 망운면사무소로부터 북서측으로 도시가 형성되어 있음
- 망운면사무소로부터 2.2km내에 무안국제공항이 위치하고 있음

[망운면 주요지역 현황도]



1) 현황 및 문제점

(1) 인구현황

- 현경, 망운면의 65세 이상 인구는 각각 전체대비 45.7%, 44.0%이며, UN기준 65세 이상 인구 비율 20% 이상은 초고령사회로 분류됨

[읍면별/연령별 인구 구성비]



자료 : 행정안전부 주민등록 인구통계(2023. 12. 기준)

(2) 기반시설 현황

- 공항주변 축사로 인한 악취민원 발생 및 편익시설 미비
- 남악-무안-무안공항간 연계 대중교통 순환시스템 부족
- 정주 및 복지인프라 부족
- 현경면 내 5개교 폐교 : 양정초, 현화초, 현경남초, 현경초(해운분교), 현경고
망운면 내 1개교 폐교 : 망운서초(탄도분교)

[현경-망운면 내 기반시설 현황]



(3) 관광·산업 현황

- 무안국제공항 및 공항주변 항공물류산업 활성화 저조

[국내·국제선 이용객 현황]

공항명		이용객(명)					연평균증가율
		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	
무안	국내	105,879	101,218	12,305	3,635	-	-49%
	국제	326,522	687,280	87,884	-	29,394	
	소계	432,401	788,498	100,189	3,635	29,394	

자료 : 항공정보포털시스템(2022)

- 관광 인프라 부족
- 우수한 해양경관 및 관광자원을 보유하고 있음에도 불구하고 수산자원보호구역으로 지정되어 해양관광 개발 제약 및 민간투자 유치 어려움

[관광자원 현황]

구분	주요자원	비고
현경면	<ul style="list-style-type: none"> • 홀통유원지 • 윈드서핑을 비롯한 해양레포츠의 메카 • 송어, 굴, 낙지 생산 • 마늘, 양파, 고구마 생산 • 과거 낙지축제 개최하였으나, 현재 낙지 부족으로 폐지 • 석복한옥마을 • 가장 긴 해안선 보유 	
망운면	<ul style="list-style-type: none"> • 낙조 • 탄도(무안군 유일한 유인도), 죽도(무인도) • 조금나루유원지 • 톱머리해수욕장 • 창포호 • 방조제 주변 낚시 • 과거 망운면 소재지 주변 말 사육(목서리, 목동리, 목내 등 관계 지명 다수) 	

자료 : 무안 관광종합개발계획(2015~2024)

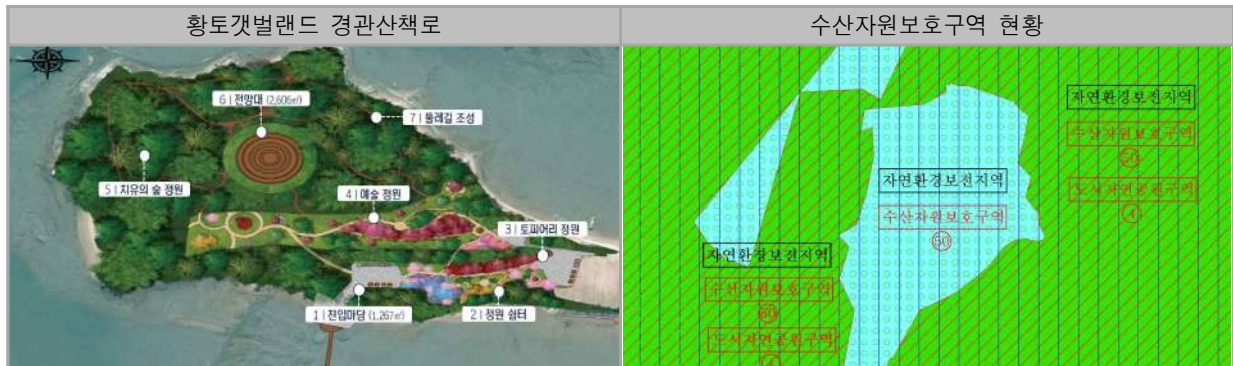


2) 주요 추진전략

(1) 지역경제 활성화를 위한 융복합단지 조성 및 관광개발사업 유치

- 지역거점조성(첨단농업복합단지+무안스포츠파크+K푸드융복합 산업단지+MRO산단)
- K푸드단지와 연계한 먹거리통합지원 플랫폼
- 무안국제공항, KTX 역세권 등을 활용한 도시계획 수립
 - 무안국제공항 주변 KTX역세권 복합단지(물류·산업·업무·주거 등) 조성
- 무안국제공항 주변 관광개발사업 유치(민자사업 유치)
 - 톱머리·창포호권 관광명소화 사업
 - 조금나루 관광지 조성
 - 홀통 관광명소화 사업(유원지 조성)
- 경관 및 관광자원이 우수한 지역의 수산자원보호구역(육지부) 해제 추진
 - 무안군에서 진행 중인 도리포 명소화사업, 황토갯벌랜드 경관산책로 기본계획 등 경관 및 관광자원으로서 우수한 지역이나, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 수산자원보호구역으로 지정 관리됨에 따라 민자 유치 및 관광산업 입지가 어려움
 - 따라서, 경관 및 관광자원이 우수한 지역에 한해 수산자원보호구역(육지부) 해제 검토 필요

[수산자원보호구역 지정현황]



(2) 기초 정주환경 강화

- 국도24, 지방도815호선 도로변 보행환경 개선사업
- 어촌신활력 증진사업(현경면 가입항)
- 도심 내 폐교를 문화 및 복지시설로 활용방안

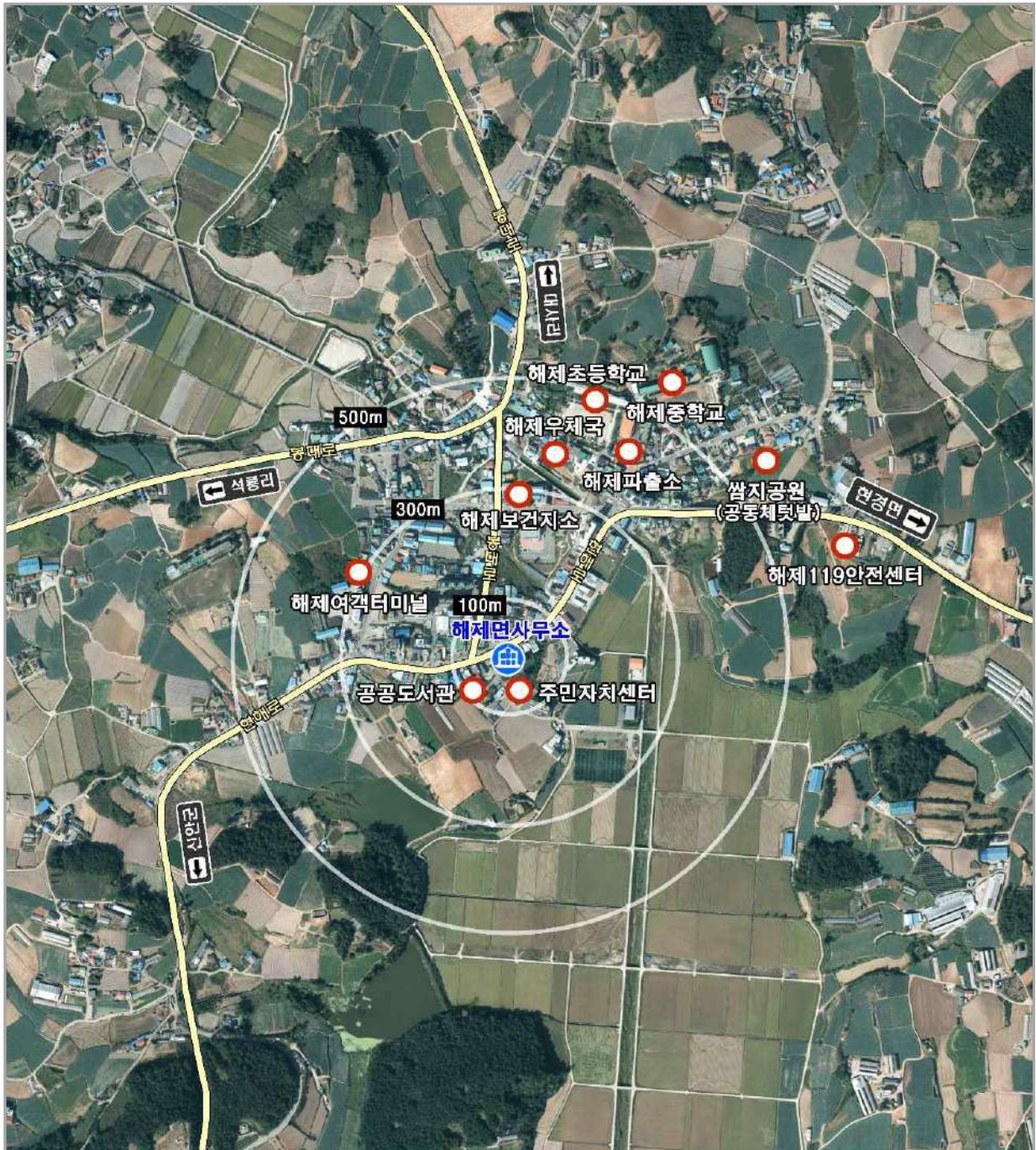
[폐교 활용 사례]



2.3 해제면

- 해제면사무소를 중심으로 500m내 대부분의 공공시설이 위치하고 있으며, 해제면사무소로부터 북동측으로 도시가 형성되어 있음
- 칠산대교 개통(2019)으로 영광과 접근성이 높으며, 함평, 신안과도 근접함

[해제면 주요지역 현황도]



1) 현황 및 문제점

(1) 인구현황

- 해제면의 65세 이상 인구는 해제면 전체대비 46.6%이며, UN기준 65세 이상 인구 비율 20% 이상은 초고령사회로 분류됨

[읍면별/연령별 인구 구성비]



자료 : 행정안전부 주민등록 인구통계(2023. 12. 기준)

(2) 관광·산업 현황

- 수면에 영향을 미치지 않는 육지까지 수산자원보호구역이 지정되어 있어 해양관광개발에 제약
- 지역 특성이 반영된 대표적 관광테마 및 관광자원 연계 부족

[관광자원 현황]

구분	주요자원	비고
해제면	<ul style="list-style-type: none"> • 도리포유원지, 닭섬, 백학산, 봉대산, 닭머리, 오리머리 등의 지명 • 송계어촌체험마을, 생태갯벌센터, 갯벌축제 개최 • 해송을 활용한 분재, 전국의 30% 생산 	

자료 : 무안 관광종합개발계획(2015~2024)



도리포 유원지 조성계획(안)도



2) 주요 추진전략

(1) 서남해안 중심의 관광지 조성을 위한 관광정책

- 함해만 갯벌도립공원과 갯벌생태공원, 파크골프장·도리포권역 유원지를 해양관광거점으로 확충
- 황토 갯벌의 중심지로 명소화시키고 해안산책로 및 유원지 조성하여 관광객 유치와 숙박·유흥시설 등 관광자원기능을 확충하고 적극적인 민간투자 유치 활성화

[충남 서천 선도리갯벌]



(2) 관광·산업단지의 개발 제약사항 검토

- 경관 및 관광자원이 우수한 지역의 수산자원보호구역(육지부) 해제 추진
 - 무안군에서 진행 중인 도리포 명소화사업, 황토갯벌랜드 경관산책로 기본계획 등 경관 및 관광자원으로서 우수한 지역이나, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 수산자원보호구역으로 지정 관리됨에 따라 민자유치 및 관광산업 입지가 어려움
 - 따라서, 경관 및 관광자원이 우수한 지역에 한해 수산자원보호구역(육지부) 해제 검토 필요

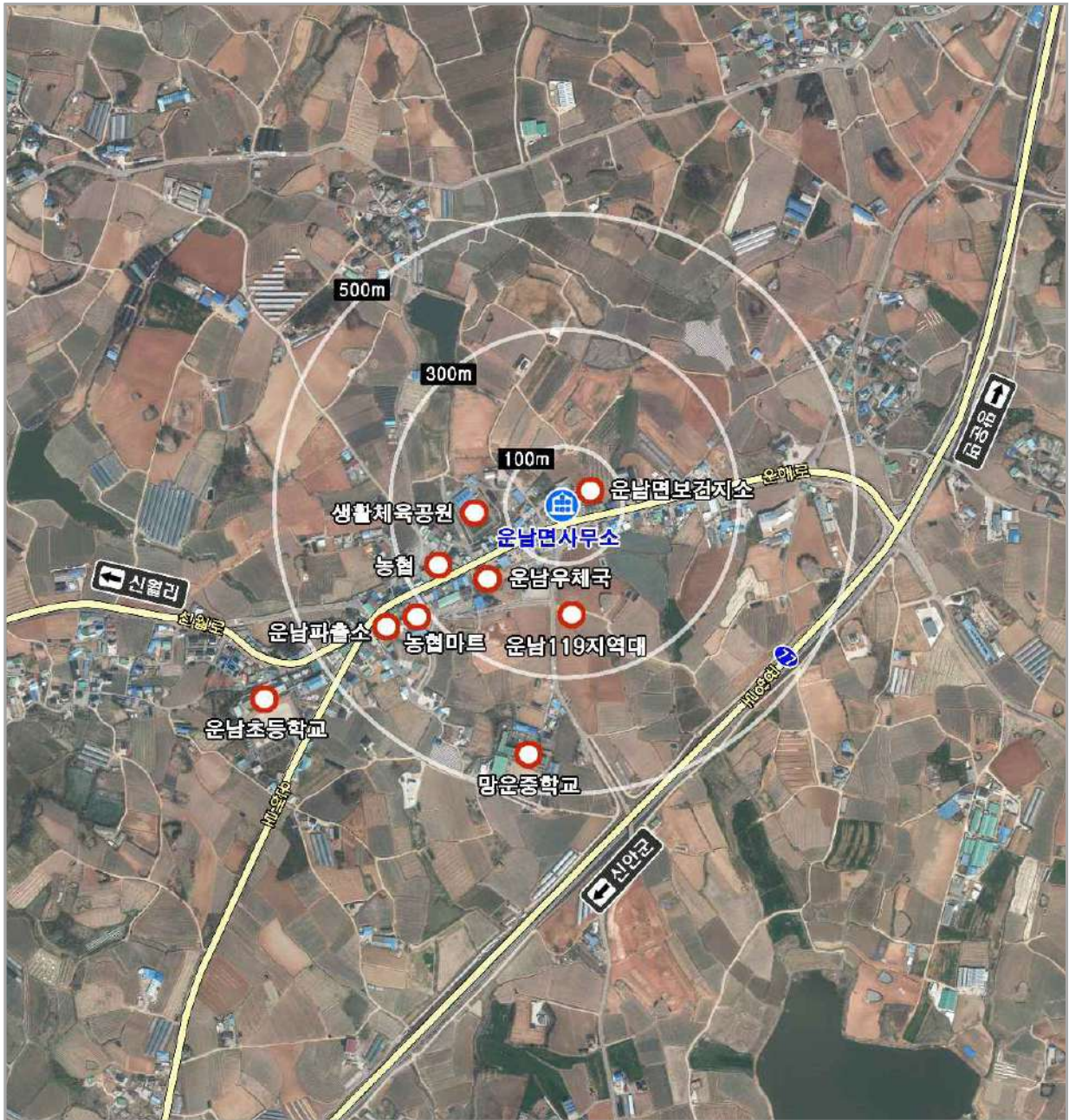
[수산자원보호구역 지정현황]



2.4 운남면

- 운남면사무소를 중심으로 500m내 대부분의 공공시설이 위치하고 있으며, 운남면사무소로부터 남서측으로 도시가 형성되어 있음

[운남면 주요지역 현황도]

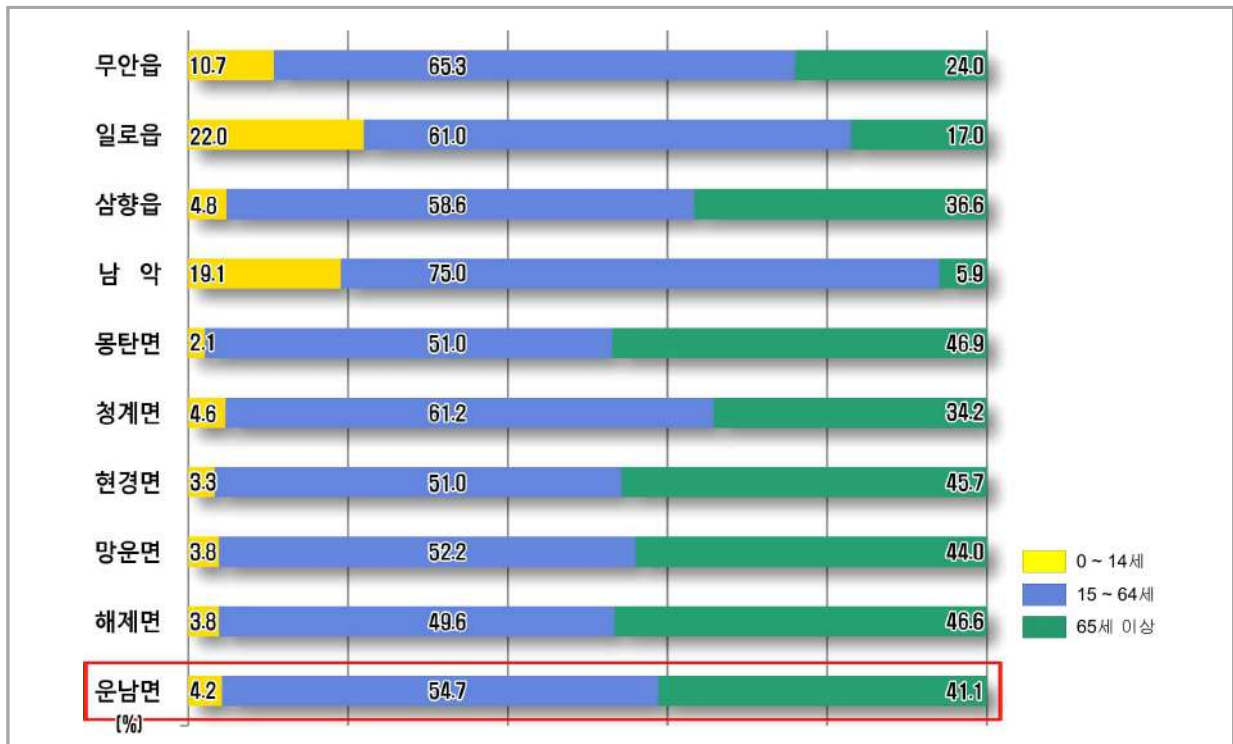


1) 현황 및 문제점

(1) 인구현황

- 운남면의 65세 이상 인구는 운남면 전체대비 41.1%이며, UN기준 65세 이상 인구 비율 20% 이상은 초고령사회로 분류됨
- 운남면의 15~64세 인구는 무안군 내 면지역 중 청계면 다음으로 2번째로 많음

[읍면별/연령별 인구 구성비]



자료 : 행정안전부 주민등록 인구통계(2023. 12. 기준)

(2) 기반시설 현황

- 정주 및 복지인프라 부족
- 공지 및 폐가 방치

[운남면 내 기반시설 현황]



(3) 관광·산업 현황

- 관광 및 산업 인프라 부족

[관광자원 현황]

구분	주요자원	비고
운남면	<ul style="list-style-type: none"> • 다경포 진성(중세 동아시아 해양 방어시설) • 원동암 마을, 사도세자 사당인 동암묘 • 영해 해맞이 축제 • 세발나물 	

자료 : 무안 관광종합개발계획(2015~2024)

[산업(농공)단지 현황]

단지명	단지 유형	위치	조성면적 (㎡)	지정일	조성상태	분양상태	업체수	종업원수 (명)	생산액 (백만원)	수출액 (천달러)	사업 시행자
일로	농공	일로읍	164,112	1990.12.26	조성완료	분양완료	19	237	36,390	2,615	무안군
삼향	농공	삼향읍	222,840	1987.04.03	조성완료	분양완료	40	232	65,349	-	무안군
청계	농공	청계면	312,281	1989.12.15	조성완료	분양완료	33	561	138,324	106	무안군
청계2	농공	청계면	303,817	2005.04.16	조성완료	분양완료	25	421	89,685	3,604	무안군
몽탄	농공	몽탄면	89,718	2016.11.30	조성완료	분양중	-	-	-	-	무안군
운남	일반	운남면	85,178	2015.02.03	조성중	분양완료	-	-	-	-	(주명일)
무안항공	일반	망운면	350,688	2020.06.30	조성중	분양계획	-	-	-	-	무안군

자료 : 2022 무안통계연보, 산업입지정보시스템

2) 주요 추진전략

(1) 정주여건 강화

- 인구유입을 위한 도시개발사업(주거+상업기능) 검토
- 주거환경개선사업(연리지구)
- 농촌중심지 활성화계획 및 도시재생사업 등과 연계
- 주거 및 가로정비사업

(2) 관광·산업 활성화

- 중심부광장 조성, 랜드마크 설치 등 상징공간 만들기
- 경관농업 육성
- 한돈거리 조성으로 관광상품화 개발

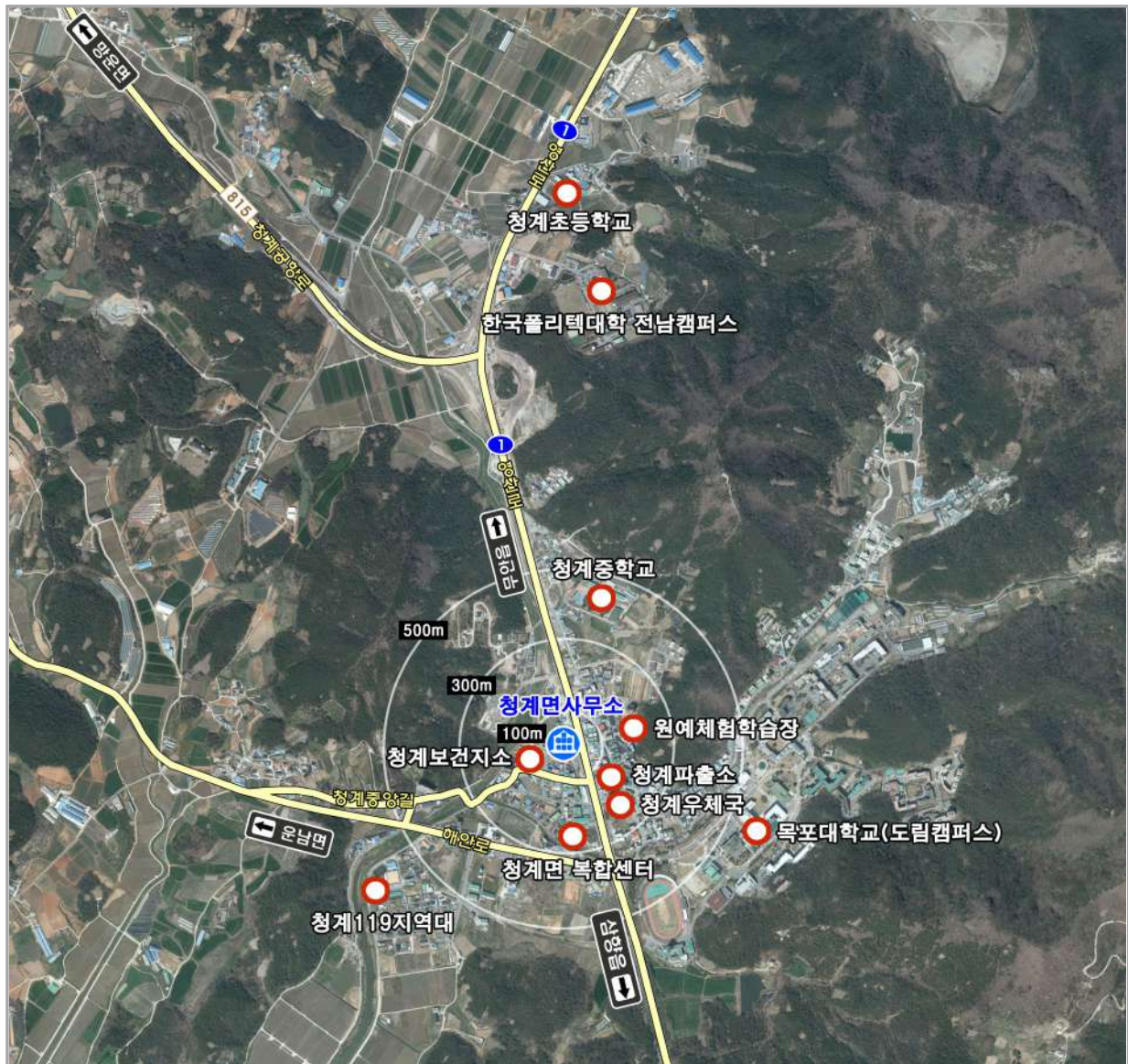
2.5 청계면

- 청계면사무소를 중심으로 500m내 대부분의 공공시설이 위치하고 있으며, 청계면사무소로부터 남서측으로 도시가 형성되어 있음
- 청계면사무소로부터 600m내 대학교가 위치하고 있으며, 최근 지역특화 도시재생사업에 선정됨

[도시재생사업 선정 현황]

구분	사업유형	사업비	기간	면적	주요내용
청계도림	지역특화재생	312억원 (국비 150억원)	2024~2027년	227,900㎡	• (상권활성화) 대학자원·로컬콘텐츠 연계, 청년·로컬기업·장인이 함께하는 지역 특산물 활용 F&B 콘텐츠 거점시설과 특화거리 조성으로 방문객 유인 및 상권 활성화 도모

[청계면 주요지역 현황도]



1) 현황 및 문제점

(1) 인구현황

- 청계면의 65세 이상 인구는 청계면 전체대비 34.2%이며, UN기준 65세 이상 인구 비율 20% 이상은 초고령사회로 분류됨
- 청계면의 15~64세 인구는 무안군 내 면지역 중 가장 많으며, 젊은층의 지역민으로 구성됨

[읍면별/연령별 인구 구성비]



자료 : 행정안전부 주민등록 인구통계(2023. 12. 기준)

(2) 기반시설 현황

- 정주 및 복지인프라 부족
- 지역대학(목포대)와 연계한 R&D산업 발굴 및 거점시설 도입 추진

[청계면 내 기반시설 현황]



(3) 관광·산업 현황

- 관광자원 부족

[관광자원 현황]

구분	주요자원	비고
청계면	<ul style="list-style-type: none"> • 송달산 • 월선리에술인촌 • 구로 포구, 복길 포구 	

자료 : 무안 관광종합개발계획(2015~2024)



2) 주요 추진전략

(1) 특화된 고유자산과 대학자원을 활용한 농촌중심지 활성화

- 도시재생활성화 사업 추진을 통한 정주환경 개선 및 상권 활성화, 청년 창업공간 조성

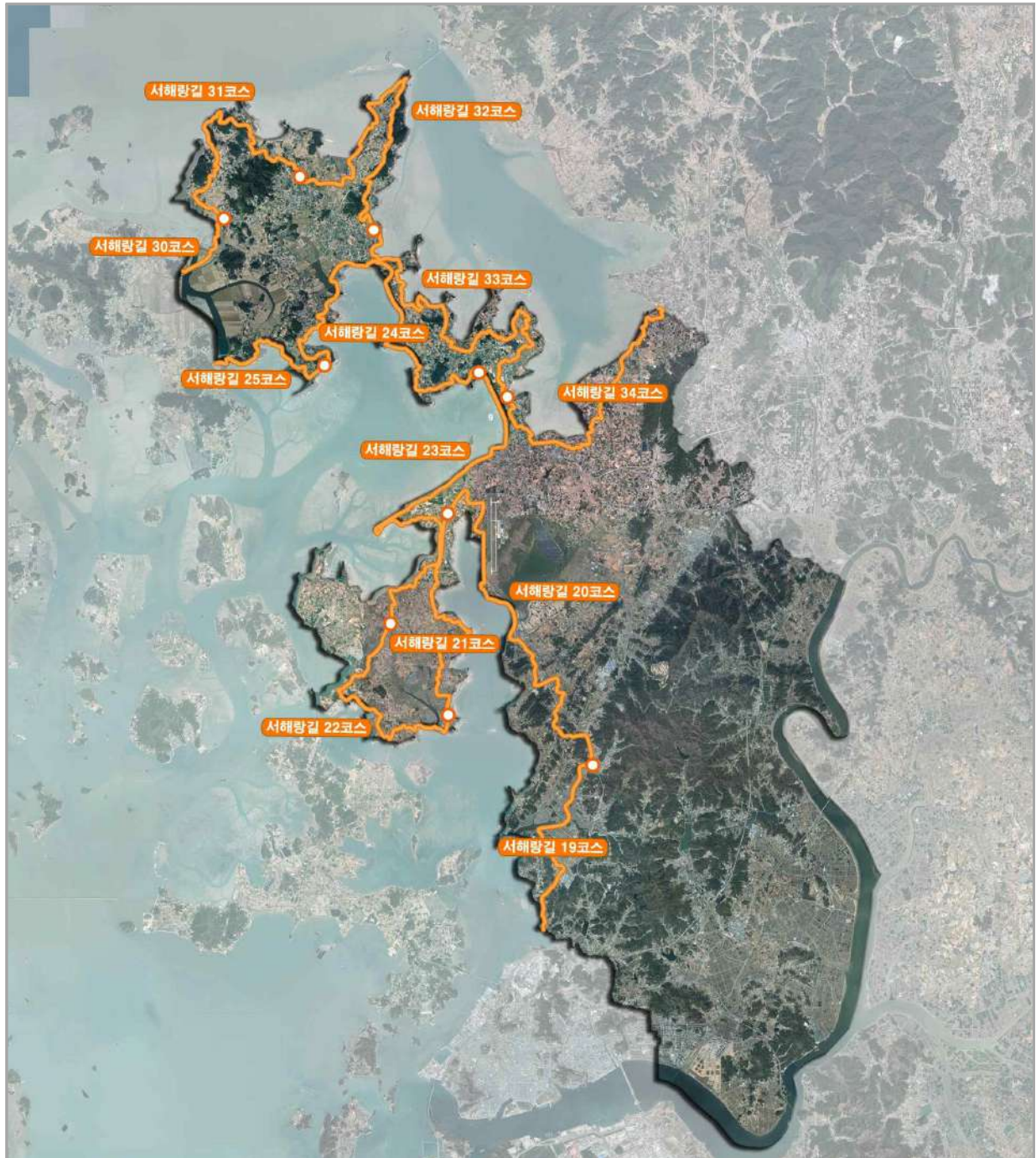
[도시재생사업 사례(1913송정역시장)]



(2) 서해안 중심 관광지로 조성

- 서해랑길(강화~해남해안, 1,800km)을 연결하는 도대리~구로리~복길항~왕산리 간 해변 명품 산책로 조성

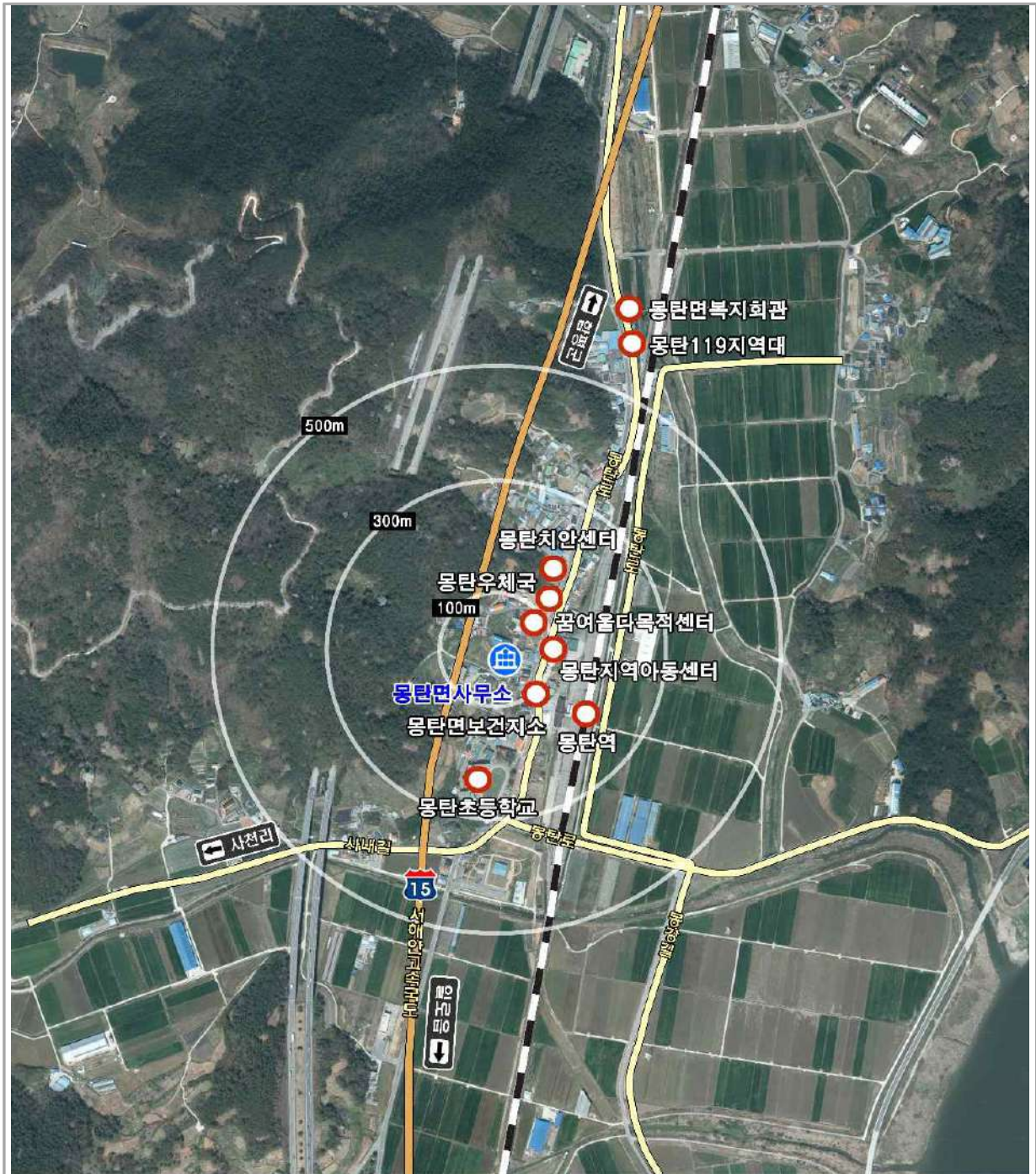
[서해랑길 무안군 코스 현황]



2.6 몽탄면

- 몽탄면사무소를 중심으로 300m내 대부분의 공공시설이 위치하고 있으며, 몽탄면사무소로부터 남북측으로 마을이 형성되어 있음

[몽탄면 주요지역 현황도]



1) 현황 및 문제점

(1) 인구현황

- 몽탄면의 65세 이상 인구는 몽탄면 전체대비 46.9%로 무안군에서 가장 높은 비율을 차지하며, UN기준 65세 이상 인구 비율 20% 이상은 초고령사회로 분류됨

[읍면별/연령별 인구 구성비]



자료 : 행정안전부 주민등록 인구통계(2023. 12. 기준)

(2) 기반시설 현황

- 정주 및 복지인프라 부족
- 공지 및 폐가 방치

[몽탄면 내 기반시설 현황]



(3) 관광·산업 현황

- 관광 인프라 및 관광상품 연계 부족
- 몽탄특화농공단지 분양률 저조

[관광자원 현황]

구분	주요자원	비고
몽탄면	<ul style="list-style-type: none"> 영산강, 영산강변자전거길 영산강나루터 : 석영정나루, 석정나루, 주릉나루 한반도 지형, 느리지 마을, 최부묘, 식영정 옹기마을, 분청사기 도요지, 무안요, 김옥수 도자기 명장, 분청사기 전시관 파군교, 몽탄강 호담항공우주전시장 짚불구이, 장어구이 	

자료 : 무안 관광종합개발계획(2015~2024)

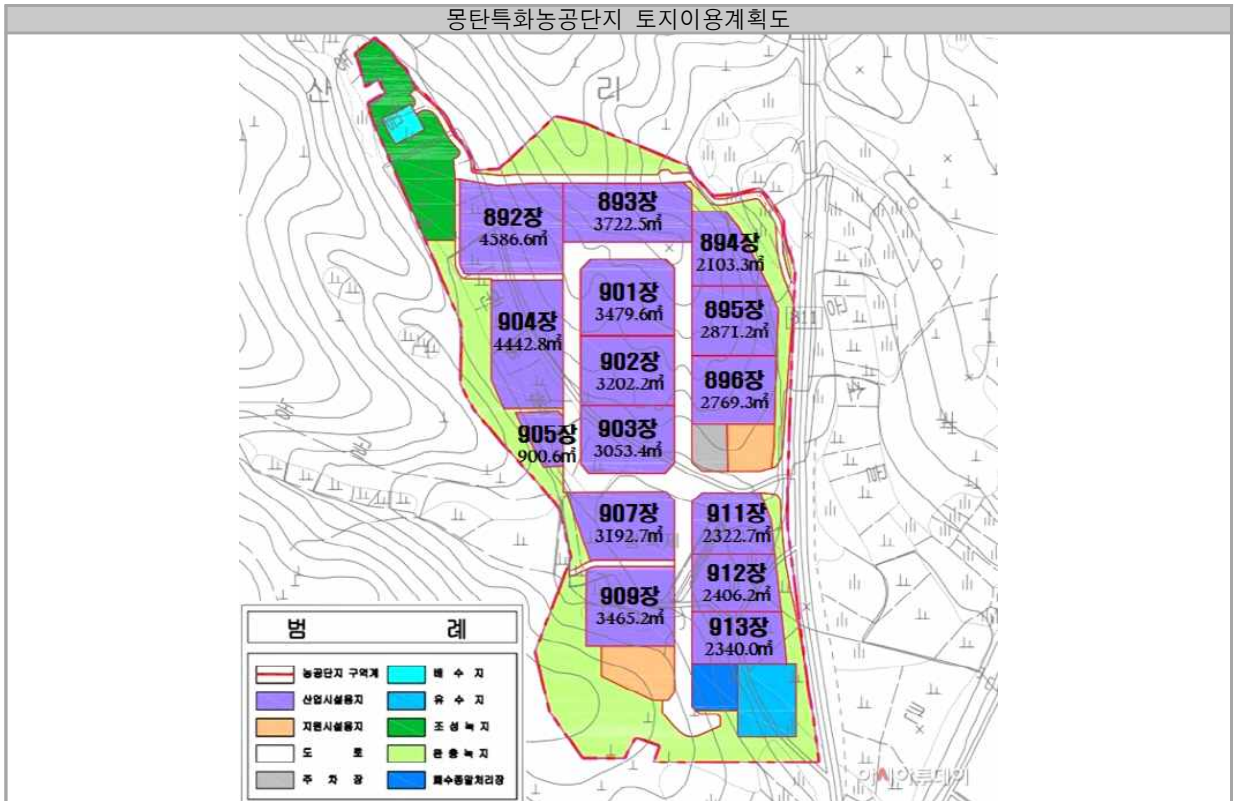


[몽탄특화농공단지 분양 현황]

구분	합계	계	분양대상			분양 미공고	분양 미대상	조성률 (%)	분양률 (%)
			분양공고(실수요면적 소계)	분양	미분양				
합계	89,718	47,521	47,521	7,817	39,704	-	42,197	100.0	16.4
산업시설	44,858	44,858	44,858	7,817	37,041	-	-	100.0	17.4
복합시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-
주거시설	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지원시설	2,663	2,663	2,663	-	2,663	-	-	100.0	-
공공시설	42,197	-	-	-	-	-	42,197	100.0	-
해면 및 기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-
유보지	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 산업입지정보시스템

몽탄특화농공단지 토지이용계획도



2) 주요 추진전략

(1) 지역발전 전략 거점시설 도입

- 도자기, 느리마을, 식영정, 구호남선 철도 터널, 달산수원지, 파군다리 등 활용하여 영산강권 관광 중심지로 조성

[관광거점도시 육성 사례(목포 관광거점도시)]

- 주요내용 : 평화광장 리모델링, 해변 맛길 30리 조성, 원도심 활성화사업 등 핵심 관광자원 육성, 스마트 관광시스템 도입

해변 맛길 30리 조성



(2) 농촌중심지 활성화 및 도시재생사업과 연계

(3) 정주인프라 강화

- 영산강 강변도로 연계 자전거 및 보행 네트워크 형성
- 몽탄로 가로경관 보행환경 정비사업

[영산강 강변도로]



2.7 남악지구(삼향읍) · 오룡지구(일로읍)

- 전라남도청을 중심으로 2km내외까지 공공시설이 위치하고 있으며, 전라남도청으로부터 남측으로 도시가 확장되고 있음

[남악신도시 주요지역 현황도]



[남악신도시 토지이용계획도]

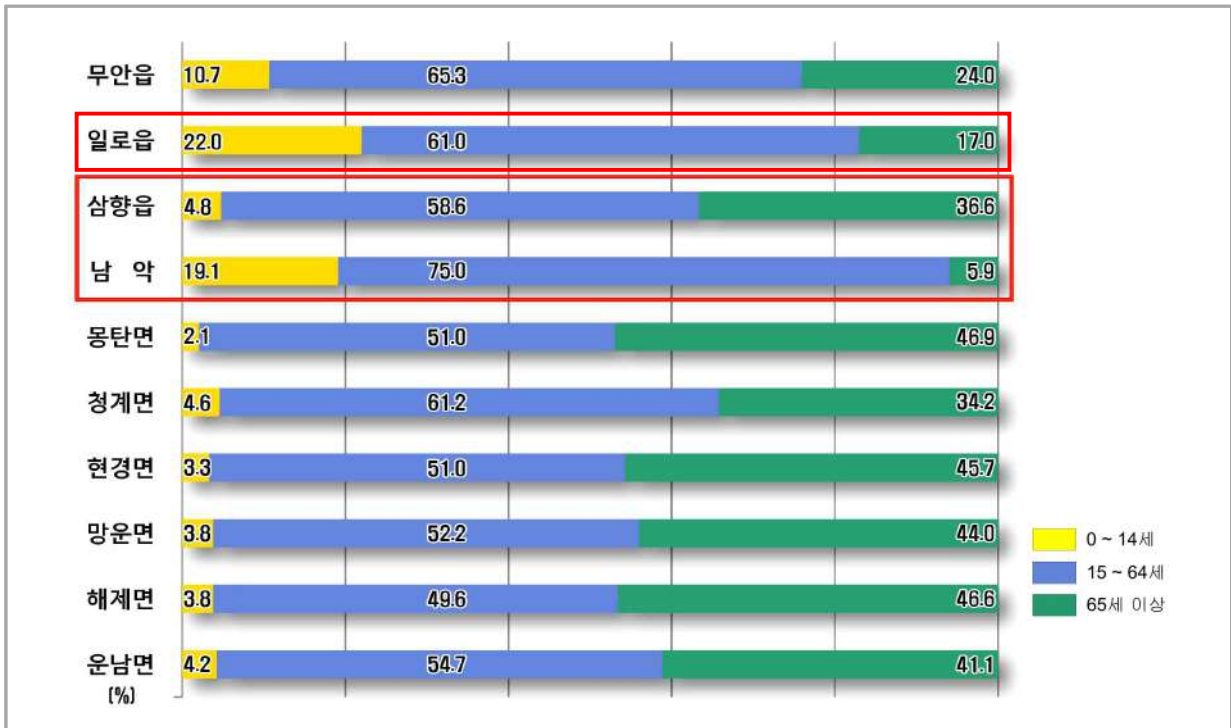


1) 현황 및 문제점

(1) 인구 현황

- 삼향읍과 남악지구의 65세 이상 인구는 각각 전체대비 36.6%, 5.9%이며 삼향읍은 초고령사회인 반면에, 남악지구는 무안군에서 65세 이상 인구 비율이 가장 낮은 것으로 나타남
- 일로읍의 65세 이상 인구는 일로읍 전체대비 17.0%이며, UN기준 65세 이상 인구 비율 14% 이상은 고령사회로 분류됨

[읍면별/연령별 인구 구성비]



자료 : 행정안전부 주민등록 인구통계(2023. 12. 기준)

(2) 기반시설 현황

- 남악~무안간 연계 대중교통 순환시스템 부족
- 주차공간 및 교육·문화·체육공간 부족
- 대규모 산업단지 구축이나 차별화된 교육 인프라 개발 등 특별한 인구유입 정책 없이 택지개발만 계속되면서 공지 방치 및 상가 공실 발생

[남악신도시 내 기반시설 현황]



- 남악신도시의 공공기관 및 관련 기업의 입지로 인구 및 도시 기반시설 등이 집중되어 지역 내 개발격차 발생과 주변지역 주민의 상대적 소외감 증대 우려
- 남악신도시만의 Identity 부족
- 환경과 친화하는 생태적 주거환경 조성
- 걷고싶은 도시(Walkable System) 도입

[워커블 시티]



(3) 관광·산업 현황

- 이색 문화예술 콘텐츠를 보유하고 있으며, 전남도청 소재지로서 남악신도시 주민의 일상레저형 수요를 충족시킬 수 있는 관광사업 부족
- 무안군 대표 관광자원인 회산백련지의 관광객 정체 및 새로운 명소성과 이슈화 필요

[관광자원 현황]

구분	주요자원	비고
삼향읍	<ul style="list-style-type: none"> • 초의선사 탄생지 • 오승우박물관 • 무안 유교리 고가(나상열 가옥) • 오룡산, 봉수산, 국사봉, 남창천 	
일로읍	<ul style="list-style-type: none"> • 회산백련지, 연 재배, 가공 • 품바발상지, 김시라 생가 • 멍수등대 • 주룡나루 • 일로예술제, 로컬푸드축제 	

자료 : 무안 관광종합개발계획(2015~2024)

[관광지 지정 현황]

관광지명	위치	관광지 지정		비고
		지정일	면적(m ²)	
회산연꽃방죽	일로읍 복용리	'04.1.6	227,261	완료

【 주요관광지 관광객 현황 】

구분	합계	구성비 (%)	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	
합계	6,388,831	100.0											
무안읍	승달문화예술회관	139,126	2.2	-	-	-	-	11,919	42,177	2,951	1,862	46,795	33,422
삼향읍	남도소리올림터	76,781	1.2	-	-	-	19,084	17,339	20,419	338	195	9,221	10,185
	오승우미술관	59,330	0.9	-	-	9,278	8,208	8,490	9,760	3,725	4,643	7,614	7,612
	장보고 전망대	33,264	0.5	-	-	-	8,484	12,568	10,881	1,331	-	-	-
	초의선사유적지	113,871	1.8	18,477	15,185	18,554	12,165	11,043	13,811	3,232	5,814	8,734	6,856
	테마승마장	22,527	0.4	-	-	-	-	-	1,722	5,020	4,800	7,970	3,015
일로읍	못난이미술관	47,398	0.7	-	-	-	-	-	18,950	5,820	4,353	8,989	9,286
	회산백련지	1,592,683	24.9	-	-	-	327,664	215,184	211,789	111,041	204,076	247,673	275,256
청계면	목포대학교 박물관	40,730	0.6	-	-	-	-	14,600	10,219	720	2,500	7,070	5,621
	월선체험 휴양마을	17,210	0.3	-	-	1,688	3,535	3,862	4,115	640	528	816	2,026
	무안컨트리클럽	1,696,744	26.6	159,467	156,591	155,799	166,205	167,453	163,122	185,763	170,383	225,743	146,218
	무안클럽벨리CC	790,821	12.4	66,427	95,605	72,712	77,918	69,195	88,859	85,793	82,847	86,605	64,860
몽탄면	분청사기명장전시관	7,946	0.1	-	-	-	-	1,985	2,383	590	671	1,204	1,113
	약초골 한옥마을	11,754	0.2	4,097	3,654	3,810	193	-	-	-	-	-	-
	전통생활문화 테마파크	21,986	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	12,222	9,764
	항공우주전시장	177,748	2.8	21,836	21,290	17,877	2,527	23,477	21,389	11,553	22,864	22,566	12,369
망운면	낙지공원 노을길 아열대	122,669	1.9	-	-	-	-	-	-	-	-	91,509	31,160
현경면	파도목장	7,450	0.1	-	-	-	-	-	7,450	-	-	-	-
	무안종합스포츠파크	376,424	5.9	-	-	-	-	90,486	60,277	28,894	39,889	88,935	67,943
해제면	송계어촌체험 관광마을	9,919	0.2	2,792	4,083	2,974	70	-	-	-	-	-	-
	무안생태갯벌센터	1,022,450	16.0	75,983	115,364	97,185	85,752	119,194	193,597	88,081	82,742	69,335	95,217

자료 : 관광지식정보시스템

2) 주요 추진전략

(1) 남악신도시 활성화 대책 마련

- 자족기능 유치, 인구유입 증대, 주변지역 난개발 방지를 위하여 일로읍, 삼향읍 지역을 성장관리계획구역으로 지정하여 주거, 물류, 도시형 산업단지를 단계적으로 개발
- 남악·오룡지구의 부족한 용도와 도시 기반시설, 현재 준공된 시설의 문제점 및 보완하기 위하여 용도변경을 위한 지구단위계획 변경
- 행정도시를 넘어 산업도시로써의 위상을 높이기 위한 주변 미래산업(4차산업) 유치
 - 테크노파크와 협업하여 ICT융복합 연구단지 유치를 위한 기반마련 및 스마트 농기계, 로봇 R&D 플랫폼 센터 유치

[성장관리계획 구상도]



(2) 정주공간 개선

- 숲과 꽃이 어울러진 친수환경의 정원도시로 리모델링(영산강~남창천~남악저수지~실개천~수변공원)
- 군산동 일원 산림휴양단지(생태공원, 생태숲, 치유의 숲 등) 타당성 검토
- 영산강 강변 드라이브 코스 조성
- 기후대응을 위한 도시숲 조성
- 남악·오룡지구의 교통체증 해소와 원활한 지역간 연계 교통 활성화를 위하여 오룡지구와 국도2호선 청호IC간 연결도로 개설
- 남악신도시의 인구대비 부족한 교육시설 및 청소년 문화시설, 복합문화센터, 종합스포츠파크 등 인프라 확충
- 남창천 파크골프장 추진

[정원도시 사례(태화강 국가정원)]



(3) 신활력 회복

- 회산백련지 거점화
- 영산강 옛 등대와 일로읍을 연결한 출렁다리를 건설하여 새로운 관광명소로 조성
 - 옛 바다지역으로 등대가 남아있는 영산강 등대섬을 관광산업의 새로운 돌파구로서 출렁다리, 생태공원, 조명 설치 등 관광명소화하여 지역 관광산업 활력 제고 및 경제 활성화 이바지
- 일로읍 도시재생사업 추진
- 일로읍 로컬푸드센터 조성

[관광명소 사례(강진 가우도 출렁다리)]



V

부록 (개정사항 반영)

1. 국토계획법 개요 [2024.2.6.개정 / 2024.8.7.시행]
2. 도시계획 관련 주요 지침 [2023.12.28.시행]

V 부록

1 | 국토계획법 개요

1.1 법령 및 하위지침

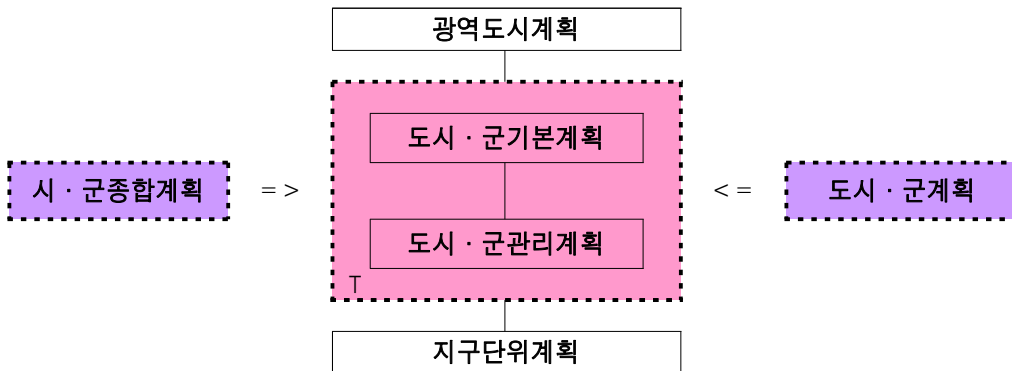
1) 국토계획법령

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (법률)
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 (대통령령)
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 (국토부령)
 - 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 (국토부령)
- * 도시계획조례 (특별시·광역시·도·시·군·구 조례)

2) 국토계획법 하위지침·훈령 (15개)

- 광역도시계획수립지침
- 도시·군기본계획수립지침
- 도시·군관리계획수립지침
- 지구단위계획수립지침
- 개발행위허가운영지침
- 지방도시계획위원회 운영 가이드라인
- 기반시설연동제운영지침
- 저탄소 녹색도시 조성을 위한 도시·군계획수립 지침
- 성장관리방안 수립지침
- 도시의 지속가능성 및 생활인프라평가 지침
- 토지의 적성평가에 관한 지침
- 도시 기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침
- 중앙도시계획위원회 운영세칙

3) 도시·군계획 체계



* 국토계획 체계(국토기본법) : 국토종합계획, 도종합계획, 시·군종합계획

1.2 국토계획법 체계

구 분	제 목	주 요 내 용	하 위 규 정
제1장	총 칙	<ul style="list-style-type: none"> • 목적 • 도시·군계획의 지위 • 타법령에 의한 토지이용에 관한 구역 등의 지정제한 	
제2장	광역도시계획	<ul style="list-style-type: none"> • 광역도시권 지정 • 광역도시계획 수립절차 	<ul style="list-style-type: none"> • 광역도시계획수립지침
제3장	도시·군기본계획	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군기본계획 수립절차 • 생활권계획 수립의 특례 (개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.) 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군기본계획수립지침
제4장	도시·군관리계획	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군관리계획 수립절차 • 공간재구조화계획 (개정 2024.02.06) • 용도지역·지구·구역 • 도시계획시설 • 지구단위계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군관리계획수립지침 • 토지의적성평가에 관한지침 • 도시·군계획시설기준규칙 • 지구단위계획수립지침 • 저탄소녹색도시조성을 위한 도시·군계획수립지침
제5장	개발행위허가 등	<ul style="list-style-type: none"> • 개발행위허가 • 기반시설연동제 	<ul style="list-style-type: none"> • 개발행위허가운영지침 • 지방도시계획위원회 운영 가이드라인 • 기반시설연동제운영지침
제6장	용도지역·지구·구역 안에서의 행위제한	<ul style="list-style-type: none"> • 건축제한 • 건폐율 • 용적률 • 도시혁신구역에서의 행위 제한 (개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.) • 복합용도구역에서의 행위 제한 (개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.) 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군계획조례
제7장	도시·군계획시설 사업의 시행	<ul style="list-style-type: none"> • 단계별 집행계획 • 도시·군계획시설사업의 시행자·실시계획수립 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군관리계획수립지침
제8장	비 용	<ul style="list-style-type: none"> • 비용부담원칙 • 보조·융자 	
제9장	도시계획위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙도시계획위원회 • 지방도시계획위원회 	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙도시계획위원회운영세칙 • 도시·군계획조례
제10장	토지거래허가 등		
제11장	보 칙	<ul style="list-style-type: none"> • 시범도시 • 국토이용정보체계 • 권한위임 등 	
제12장	벌 칙	<ul style="list-style-type: none"> • 형벌 • 과태료 	
부 칙		<ul style="list-style-type: none"> • 시행일 • 적용례·경과조치 • 다른 법령의 개정 	
별 표		<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역·지구·구역별건축제한 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군계획조례

1.3 주요 용어 정의

구 분	내 용
광역 도시계획	• 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획
도시계획	• 특별시·광역시·시·군(이하 “시·군”이라 함)의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전 방향에 대한 계획으로서, 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분
도시·군 기본계획	• 시·군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서, 도시·군관리계획수립의 지침이 되는 계획
도시·군 관리계획	<ul style="list-style-type: none"> • 시·군의 개발·정비·보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보통신·보건·복지·안보·문화 등에 관한 계획으로서, 다음의 계획을 말함 <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가지조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 - 도시혁신구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 도시혁신계획(개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.) - 복합용도구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 복합용도계획(개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.) - 도시·군계획시설입체복합구역의 지정 또는 변경에 관한 계획(개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.)
지구 단위계획	• 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획
성장관리계획	• 성장관리계획구역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위하여 수립하는 계획
공간재구조화 계획	• 토지의 이용 및 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 완화하는 용도구역의 효율적이고 계획적인 관리를 위하여 수립하는 계획(개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.)
도시혁신계획	• 창의적이고 혁신적인 도시공간의 개발을 목적으로 도시혁신구역에서의 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항을 따로 정하기 위하여 공간재구조화계획으로 결정하는 도시·군관리계획(개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.)
복합용도계획	• 주거·상업·산업·교육·문화·의료 등 다양한 도시기능이 융복합된 공간의 조성을 목적으로 복합용도구역에서의 건축물의 용도별 구성비율 및 건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항을 따로 정하기 위하여 공간재구조화계획으로 결정하는 도시·군관리계획(개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.)
기반시설 (46개)	<ul style="list-style-type: none"> • 공간의 형성이나 주민의 생활에 있어서 필수적인 시설로서, 당해 지역뿐 아니라 시·군 전체의 기능과 발전방향에 큰 영향을 주는 시설(총 46개) <ul style="list-style-type: none"> - 교통시설(8개) : 도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 차량검사 및 면허시설 - 공간시설(5개) : 광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지 - 유통공급시설(9개) : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송통신시설, 공동구·시장, 유통저장 및 송유설비 - 공공·문화체육시설(8개) : 학교, 공공청사, 문화시설, 공공필요성이 인정되는 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설 - 방재시설(8개) : 하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비 - 보건위생시설(3개) : 장사시설, 도축장, 종합의료시설 - 환경기초시설(5개) : 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 수질오염방지시설, 폐차장, 빗물저장 및 이용시설
도시·군 계획시설	• 기반시설 중 “도시·군관리계획으로 결정”된 시설
광역시설	• 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 시설로서, 2 이상의 시·군의 관할구역에 걸치는 시설(예: 도로 등) 또는 2 이상의 시·군이 공동으로 이용하는 시설(예: 공항, 운동장 등)

구 분	내 용																									
공공시설	<ul style="list-style-type: none"> 공공적인 성격이 강하여 행정청이 소유·관리하여야 할 필요성이 있는 시설로서, 공공시설은 설치주체에 관계없이 설치하는 즉시 이를 관리할 행정청에 무상으로 귀속 <ul style="list-style-type: none"> 도로, 철도, 항만, 공항, 하천, 공원, 수도, 하수도, 구거 등 																									
도시·군 계획사업	<ul style="list-style-type: none"> 도시·군관리계획을 시행하기 위한 사업으로서, 도시·군계획시설사업, 도시개발사업, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업 																									
용도지역 (4개)	<ul style="list-style-type: none"> 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역 <table border="1" data-bbox="360 801 1433 1379"> <thead> <tr> <th>대분류 (4개)</th> <th>중분류 (9개)</th> <th>소분류 (21개)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">도시지역</td> <td>주거지역</td> <td>제1·2종전용, 제1·2·3종일반, 준주거</td> </tr> <tr> <td>상업지역</td> <td>중심, 일반, 근린, 유통</td> </tr> <tr> <td>공업지역</td> <td>전용, 일반, 준</td> </tr> <tr> <td>녹지지역</td> <td>보전, 생산, 자연</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">관리지역</td> <td>보전관리지역</td> <td>보전관리</td> </tr> <tr> <td>생산관리지역</td> <td>생산관리</td> </tr> <tr> <td>계획관리지역</td> <td>계획관리</td> </tr> <tr> <td>농림지역</td> <td>농림지역</td> <td>농림</td> </tr> <tr> <td>자연환경보전지역</td> <td>자연환경보전지역</td> <td>자연환경보전</td> </tr> </tbody> </table>	대분류 (4개)	중분류 (9개)	소분류 (21개)	도시지역	주거지역	제1·2종전용, 제1·2·3종일반, 준주거	상업지역	중심, 일반, 근린, 유통	공업지역	전용, 일반, 준	녹지지역	보전, 생산, 자연	관리지역	보전관리지역	보전관리	생산관리지역	생산관리	계획관리지역	계획관리	농림지역	농림지역	농림	자연환경보전지역	자연환경보전지역	자연환경보전
대분류 (4개)	중분류 (9개)	소분류 (21개)																								
도시지역	주거지역	제1·2종전용, 제1·2·3종일반, 준주거																								
	상업지역	중심, 일반, 근린, 유통																								
	공업지역	전용, 일반, 준																								
	녹지지역	보전, 생산, 자연																								
관리지역	보전관리지역	보전관리																								
	생산관리지역	생산관리																								
	계획관리지역	계획관리																								
농림지역	농림지역	농림																								
자연환경보전지역	자연환경보전지역	자연환경보전																								
용도지구 (9개)	<ul style="list-style-type: none"> 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> 경관, 고도, 방화, 방재, 보호, 취락, 개발진흥, 특정용도제한, 복합용도 도시계획조례로 세분하거나 신설 가능 																									
용도구역 (5개)	<ul style="list-style-type: none"> 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화 또는 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 혁신적이고 복합적인 토지활용의 촉진, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가지조정구역, 수산자원보호구역, 도시혁신구역, 복합용도구역, 도시·군계획시설입체복합구역(개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.) 																									

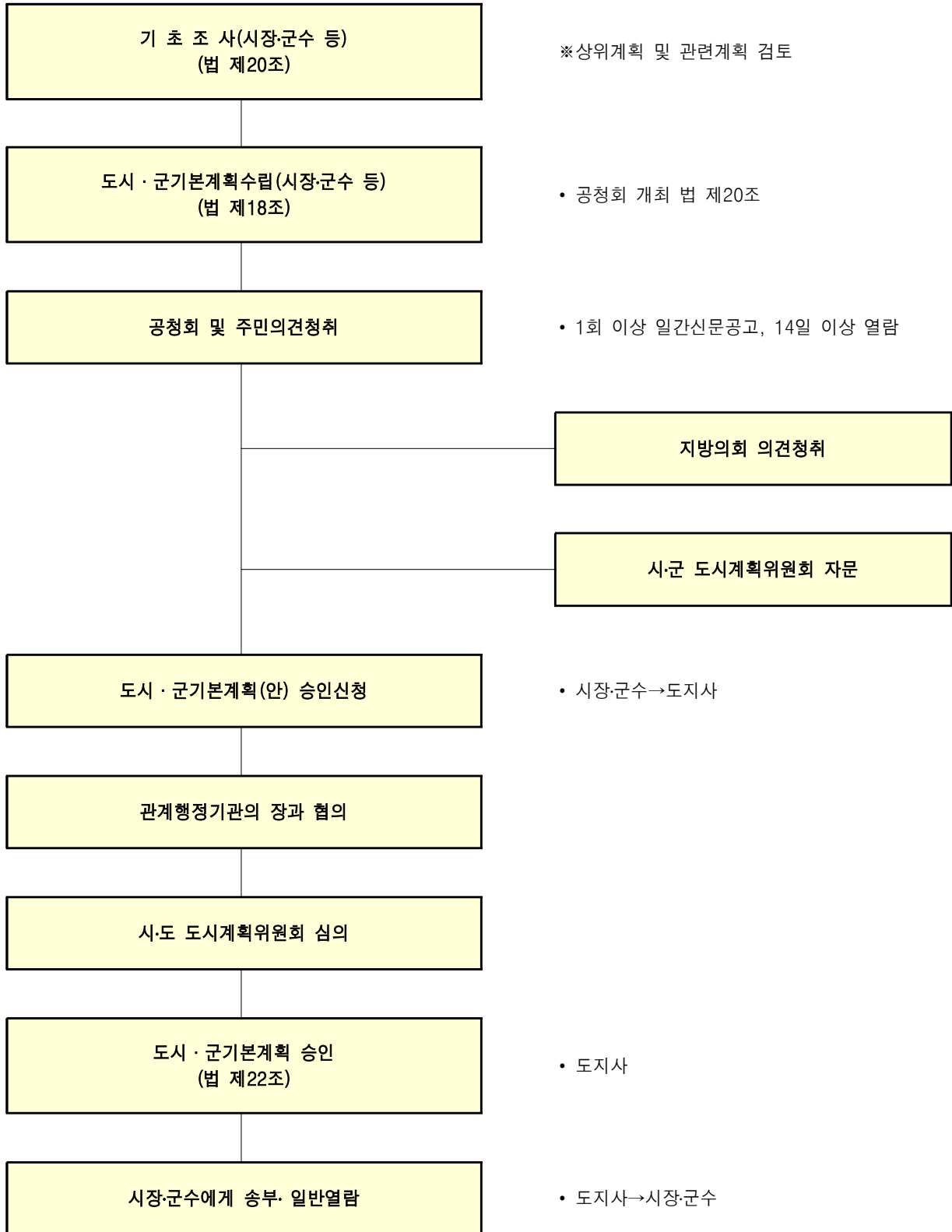
1) 단계별 도시·군계획 비교

구 분	국토종합 계 획	도종합계획	광 역 도시계획	도시·군 기본계획	도시·군 관리계획	지 구 단위계획	개발행위허가
법 적 근 거	국토기본법	국토기본법	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제10조-제17조	같은법 제18조-제23조	같은법 제24조-제48조	같은법 제49조-제55조	같은법 제56조-제75조
지 정 대 상	전 국토	도의 관할구역	2개 이상시군	광역시인근 시군, 인구10만 이상	관 할 행정구역	관 할 행정구역	건축물의건축 공작물설치 토지형질변경 토석채취 토지분할 물건의 적치
지 정 범 위		행정구역 전 체	해 당 행정구역	해 당 행정구역	해 당 행정구역	수립대상 일부지역	대상토지
목 표 년 도	20년	20년	20년	20년	10년	10년	
재정비	5년마다 재검토, 필요시 정비	5년 단위 실천계획 작성	5년마다 계획의 적정성, 지표달성여부 재검토, 정비가능	5년마다 타당성 재검토, 정비	5년마다 타당성 재검토, 정비		
입 안 권 자	국토교통부장 관	도지사	시장·군수 도지사	시장·군수	시장·군수	시장·군수	
승 인 (결정) 권 자	대통령	국토교통부장 관	국토교통부장 관 도지사	도지사	도지사	시장·군수	<허가권자> 시장·군수
심 의 위원회	국무회의·국 토정책 위원회	도 도시계획 위원회· 국토정책 위원회	중앙 도시계획 위원회	도 도시계획 위원회	도 도시계획 위원회	시·군 도시계획 위원회 공동위원회	인허가권 행정기관의 도시계획위원회
주 요 내 용	국토발전의 기본이념 및 바람직한 국토 미래상 정립	지역발전의 목표와 전략에 관한 사항	광역계획권의 공간구조 및 기능분담	행정구역 전체 지역의 공간구조, 생활권설정, 토지이용· 개발 등	행정구역· 지구· 구역의 지정 및 변경, 기반시설의 설치	용도지역· 지구의세분 기반시설배치 건폐율, 용적율, 층수, 형태, 색채, 허용용도	토석채취 : 3만㎡이상 형질변경 : 5천-3만㎡이 상허가시 도 심의

1.4 도시·군기본계획

구 분	내 용	
수립권자	• 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수	
승인권자	• 국토교통부장관, 도지사(시장, 군수가 수립 또는 변경하는 경우)	
수립대상	수립 의무지역	• 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수의 관할구역 - 인접 지방자치단체의 장과 협의하여 인접한 특별시·광역시·시 또는 군의 관할구역의 전부 또는 일부를 포함하여 도시·군기본계획 수립 가능
	수립 비의무 지역	• 「수도권정비계획법」 제2조제1호 규정에 의한 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이 하지 아니한 시 또는 군으로서 인구 10만명 이하인 시 또는 군 • 관할구역전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시 또는 군으로서 당해 광역도시계획에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항 각호의 사항이 모두 포함되어 있는 시 또는 군
계획내용	<ul style="list-style-type: none"> • 지역적 특성 및 계획의 방향·목표에 관한 사항 • 공간구조 및 인구의 배분에 관한 사항(개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.) • 생활권의 설정과 생활권역별 개발·정비 및 보전 등에 관한 사항(개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.) • 토지의 이용 및 개발에 관한 사항 • 토지의 용도별 수요 및 공급에 관한 사항 • 환경의 보전 및 관리에 관한 사항 • 기반시설에 관한 사항 • 공원·녹지에 관한 사항 • 경관에 관한 사항 • 기후변화 대응 및 에너지절약에 관한 사항 • 방재·방법 등 안전에 관한 사항 • 도심 및 주거환경의 정비·보전에 관한 사항 • 다른 법률에 따라 도시·군기본계획에 반영되어야 하는 사항 • 도시·군기본계획의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항 • 그 밖에 도시·군기본계획 승인권자가 필요하다고 인정하는 사항 	
승인신청시 제출서류	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군기본계획안 • 기초조사결과 • 공청회개최결과 • 당해 지방자치단체의 의회의 의견청취결과 • 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 자문을 거친 경우에는 그 결과 • 관계행정기관의 장과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의에 필요한 서류 	
국가계획 및 광역도시계획과의 관계	<ul style="list-style-type: none"> • 국가계획의 내용이 도시·군기본계획의 내용과 다른 때에는 국가계획의 내용이 우선함 • 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획은 당해 광역도시계획에 부합되어야 하며 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다른 때에는 광역도시계획의 내용이 우선함 	
도시·군 기본계획 정비	<ul style="list-style-type: none"> • 5년마다 도시·군기본계획의 타당성 여부를 전반적으로 재검토·정비 • 도시·군기본계획의 내용에 우선하는 광역도시계획 및 국가계획의 내용을 도시·군기본계획 반영 	

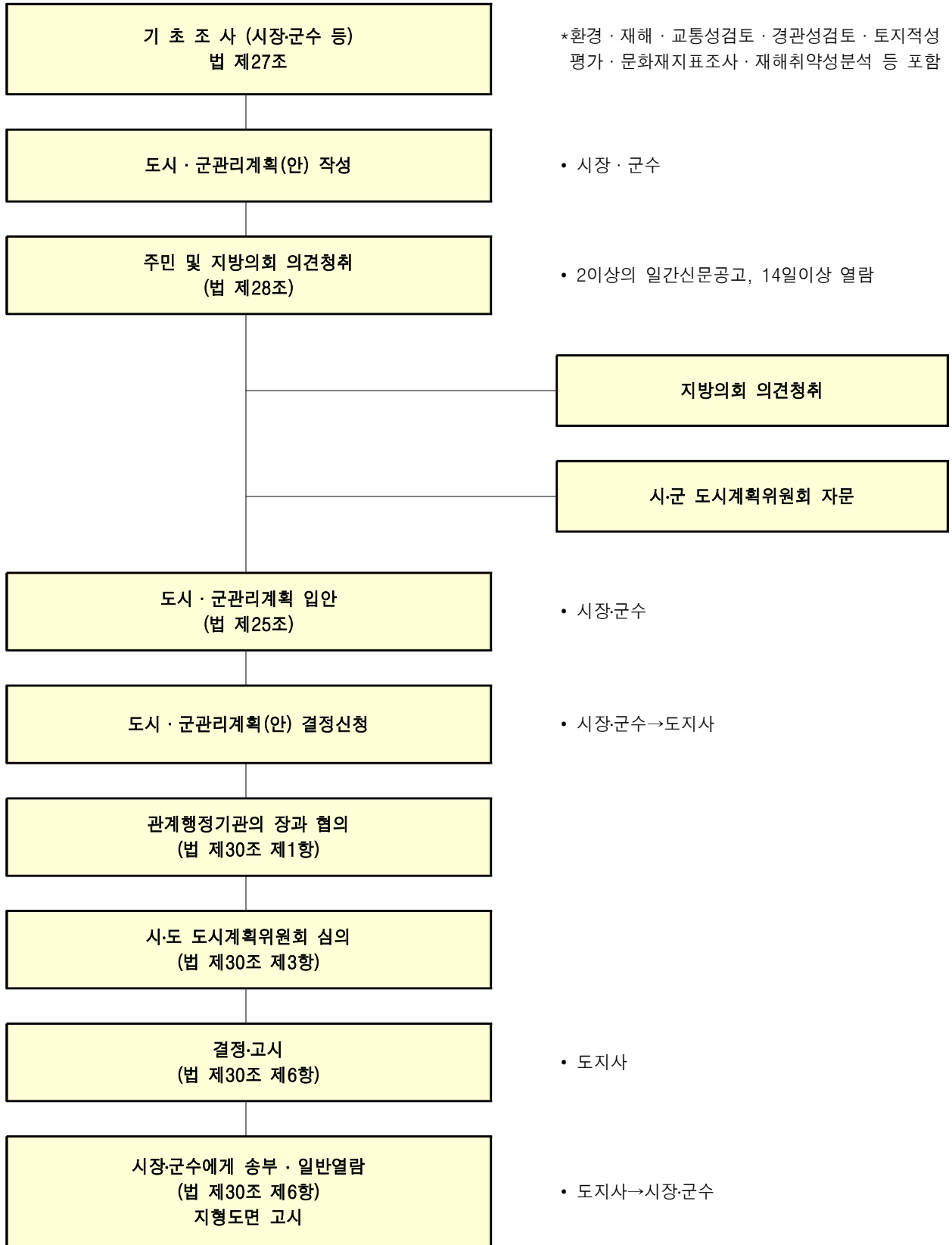
1) 도시·군기본계획 수립 흐름도



1.5 도시·군관리계획

구 분	내 용	
입안권자 (법 24)	• 국토교통부 장관, 시·도지사, 시장·군수	
결정권자 (법 29)	• 국토교통부장관, 해양수산부장관(수산자원보호구역의 지정 및 변경), 시·도지사, 시장·군수	
결정신청시 제출서류 (영 23조 도시관리계획수립지침 1-6-1-1~1-6-3-2)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군관리계획도서(계획도 및 계획조서) <ul style="list-style-type: none"> - 계획도 : 축척1/1,000 또는 축척1/5,000의 지형도에 도시·군관리계획사항을 명시한 도면 • 계획설명서(기초조사결과·재원조달방안 및 경관계획 등) <ul style="list-style-type: none"> - 교통성검토서, 환경성검토서 및 토지적성평가검토서 요약 기술 - 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시·군계획시설 재검토서 첨부 • 주민의견청취 결과 • 지방의회 의견청취 결과 • 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 자문을 거친 경우에는 그 결과 • 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류(법 제35조제2항의 규정에 의하여 미리 관계행정기관의 장과 협의한 경우에는 그 결과) • 중앙도시계획위원회 또는 시·도 도시계획위원회의 심의에 필요한 서류 	
도시·군 관리계획의 정비 (법 34조)	• 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 함	
도시·군 관리계획 입안제한 (법 26조, 영 19조의2, 영 20)	제안주체	• 주민(이해관계자 포함)
	제안대상	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항(도시·군계획시설 설치 제안) • 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항(지구단위계획구역 구역지정 및 계획 제안) • 산업·유통개발진흥지구 및 기타 용도지구의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 사항 • 도시·군계획시설 입체복합구역의 지정 및 변경과 도시·군계획시설 입체복합구역의 건축제한·건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항(개정 2024.2.6.)(시행 2024.8.7.)
	주민제안 요건	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군계획시설 설치제안 <ul style="list-style-type: none"> - 토지면적(국공유지 제외)의 4/5 이상 동의('17.9.20. 개정) • 지구단위계획 구역지정 및 계획 제안 <ul style="list-style-type: none"> - 토지면적(국공유지 제외)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자 동의(조합, 공공기관, 지방공사 제외). 다만, 국공유지에 대한 해당 재산관리청과 사전협의를 완료할 것('16.5.30. 개정) • 용도지구 지정 및 계획 제안 <ul style="list-style-type: none"> - 둘 이상의 용도지구가 중첩되어 정비 또는 통합관리 필요한 지역 - 해당 지구에 건축물 및 시설의 용도·종류 및 규모 등을 제한하는 지구단위계획구역의 지정 및 수립을 동시에 제안할 것('17.12.29. 개정)
	제안도서	<ul style="list-style-type: none"> • 제안서(제안사유, 목적 및 개요 포함) • 도시·군관리계획입안서(도시·군관리계획도서, 계획설명서, 기초조사결과, 경관성·환경성·교통성검토 결과, 토지적성평가 등 포함) • 사업계획서(시행자, 사업기간, 토지매입·사업시행·재원조달계획 등 포함)
	제안서 처리	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">주민제안</div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> 관련실과 협의 및 도시·군계획위원회 자문 <small>(필요시 도시계획위원회 자문)</small> </div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 반영여부 통보 <small>(제안일로부터 45일 이내에 반영여부 통보, 1회에 한해 30일 연장 가능)</small> </div> </div> <hr style="border: 0.5px dashed black;"/> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <div style="width: 30%;">(제안자→국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장)</div> <div style="width: 30%;">(국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장)</div> <div style="width: 30%;">(국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장→제안자)</div> </div>

1) 도시·군관리계획 결정 흐름도



1.6 개발행위허가

구 분		내 용		
개발행위 허가의 기 준 (법 제58조, 시행령 제55조)	허가권자	• 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수		
	제출서류	<ul style="list-style-type: none"> • 토지의 소유권 또는 사용권 등 • 공사 또는 사업관련 도서 • 설계도서 • 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류 • 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류 <ul style="list-style-type: none"> • 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류·세목·소유자 등의 조서 및 도면과 예산내역서 • 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서 		
	면적제한 및 배제	구 분	면적제한	비 고
	도시지역	주거·상업·자연녹지·생산 녹지지역	1만㎡ 미만	
		공업지역	3만㎡ 미만	
		보전녹지지역	5천㎡ 미만	
		관리지역	3만㎡ 미만	시·군 도시계획조례로 정하는 면적 적용
		농림지역	3만㎡ 미만	
		자연환경보전지역	5천㎡ 미만	
면적제한의 적용 배제				
	개발행위허가 (토지형질변경) 면적제한 및 배제	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위 안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우 • 해당 개발행위가 농어촌정비법의 규정에 의한 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 • 해당 개발행위가 국방·군사시설사업에 관한 법률에 따른 국방·군사시설사업으로 이루어지는 경우 • 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우 • 해당 개발행위가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로 시·도도시계획위원회 심의를 거친 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 하나의 필지에 건축물을 건축하거나 공작물 설치를 위한 토지의 형질변경 - 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경 • 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업 • 폐염전을 어업허가 및 신고 등에 관한 규칙의 규정에 의한 수조식양식어업 및 축제식 양식어업을 위한 양식시설로 변경하는 경우 • 관리지역에서 1993. 12. 31 이전에 설치된 공장의 증설(규칙 제10조 제2호 각목 기준에 적합한 것에 한함)의 증설 • 도시계획사업에 의한 개발행위(택지개발사업, 산업단지개발사업 등 도시계획사업을 의제하는 개발행위도 개발행위허가에서 제외)(개발행위허가 운영지침 1-5-1) • 조성이 완료된 부지에 건축물을 건축하는 등 토지의 형질변경이 수반되지 않는 경우의 개발행위허가 • 무상귀속 되는 공공시설은 개발행위 면적에서 제외 • 공사용 부대시설(자재야적장 등)로 당해 공사에 필요한 최소한의 면적의 범위 안에서 기간을 정하여 사용 후 그 시설 등을 설치한 자의 부담으로 원상복구할 것을 조건으로 설치하는 경우 		

참고 1

개발행위허가 절차 및 도시계획위원회 심의대상

1) 허가절차

개발행위 허가신청	관련부서협의 및 검토	도시계획위원회 심의	개발행위허가 (이행보증금예치)	공사시행	준공 (보증금반환)
(민원인)	(시장·군수)	(심의 대상 경우)	(시장·군수)	(민원인)	(시장·군수)

2) 도시계획위원회 심의 대상

- 시·군 도시계획위원회
 - (개발행위허가 규모 미만) : 시행령 제57조제1항1의2
 - . 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경(단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 농업·임업용 창고시설 등은 제외)
 - (면적·부피 규모별 심의 대상) - 시행령 제57조제4항
 - . 면적 30만㎡ 미만 토지 형질변경, 부피 3만~50만㎡ 미만의 토석채취
- 도 도시계획위원회
 - (개발행위허가 규모 초과 단일시설물) : 시행령 제55조제3항3의2
 - . 하나의 필지(준공시 합필하는 조건으로 허가하는 경우 포함)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(예 : 주상복합건축물, 하나의 아파트단지)
 - . 둘 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(예 : 골프장, 스키장, 풍력발전소)
 - (면적·부피 규모별 심의 대상) - 시행령 제57조제4항
 - . 면적 30만㎡~1km² 미만 토지의 형질변경, 부피 50만~100만㎡ 미만 토석채취
- 중앙 도시계획위원회
 - (면적·부피 규모별 심의 대상) : 시행령 제57조제4항
 - . 면적 1km² 이상 토지 형질변경, 부피 100만㎡ 이상의 토석채취
 - * 규모 제한 미적용 심의 대상(시행령 제55조제3항 해당 사항)
 - 개별법에 따라 지구단위계획 의제 협의 받는 사업, 농어촌정비사업, 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취 등

2 도시계획 관련 주요 지침

2.1 도시·군기본계획 수립지침 (2023.12.28.개정)

제1장 총 칙

제1절 지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제19조제3항 및 동법시행령(이하 "령"이라 한다) 제16조에 따라 도시·군기본계획의 수립기준을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2절 도시·군기본계획의 의의

1-2-1. 도시·군기본계획은 국토의 한정된 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 주민의 삶의 질을 향상시키고, 특별시·광역시·시·군(이하 "시·군"이라 한다)을 환경적으로 건전하고 지속가능하게 발전시킬 수 있는 정책방향을 제시함과 동시에 장기적으로 시·군이 공간적으로 발전하여야 할 구조적 틀을 제시하는 종합계획이다.

1-2-2. (지속가능성) 도시·군기본계획을 수립하는 목적은 궁극적으로 국토의 이용·개발과 보전을 위한 국토관리의 지속가능성을 담보하는데 있다. 특히, 인구 감소가 도시에 미치는 영향을 파악하여 부문별 계획 수립시 반영하여야 한다. 이를 위하여 국토계획평가를 계획 입안시부터 충실히 시행하여야 한다.

1-2-3. (환경·경제·사회의 통합적 접근) 도시·군기본계획은 지속가능한 국토관리를 위해 국토의 이용·개발과 보전에 있어 환경, 경제, 사회적 측면의 세 가지 영향을 통합적이고 균형있게 고려하여야 하며 환경적, 경제적, 사회적 이해관계를 공간적 차원에서 종합, 조정하는 역할을 담당하여야 한다.

1-2-4. (환경적 측면) 환경적 측면에서 지속가능한 국토관리를 추구하기 위해 도시·군기본계획은 도시의 급속한 성장과 외연적 확산에 따른 자연환경의 훼손과 대기·수질·토양 등의 오염발생을 사전적으로 방지하는 역할을 담당하여야 한다. 탄소중립 사회로의 이행 및 녹색성장에 적극 대응하기 위하여, 탄소감축에 유리한 공간구조를 형성하고, 화석연료 사용 억제 및 신재생에너지의 사용을 촉진하여 에너지전환을 추구하며, 도시 내 탄소흡수원을 확충하고, 재해취약성을 저감하는데 주력하여야 한다.

1-2-5. (경제적 측면) 지속가능한 국토관리는 경제발전과 함께 이루어져야 한다. 이를 위해 도시·군기본계획은 지역의 고용 창출을 위한 물리적 기반을 조성함으로써 기업에게 다양한 비즈니스 기회를 제공하는 한편, 지역민의 거주성을 제고하여 지역상권을 활성화하는 등 도시재생과 지역경제의 활성화를 도모하여야 한다. 나아가 4차 산업혁명에 따른 새로운 기술변화를 적용한 스마트도시기반시설을 확충하고, 산업구조 변화에 유연하게 대응할 수 있는 토지이용체계를 구축하여야 한다. 이와 함께 자원이용의 경제적 효율성을 추구하여 비용효과적인 도시개발을 지향함으로써 개발과 보존의 조화를 이루면서 탄소중립 사회로의 이행과 녹색성장을 달성하여야 한다.

- 1-2-6. (사회적 측면) 지속가능한 개발을 위해 도시·군기본계획은 지역사회의 다양한 이해관계를 충분하게 수렴, 반영함으로써 사회적 형평성을 제고하는 한편, 사회적 갈등을 줄이고 통합을 이루는 사회적 자본의 증진에 기여하여야 한다. 이를 위해 도시·군기본계획은 저소득층, 노약자, 장애인 등 사회적 약자가 경제적, 신체적 이유 등으로 주거권과 이동성을 비롯하여 주민으로서의 기본적인 활동에 제약을 받지 않도록 저렴한 주택과 대중교통을 공급하고, 어디서든 의료·복지·문화 등에 격차없는 삶의 질을 보장받을 수 있도록 교육·의료·복지시설 등 생활인프라를 확충하는데 주력하여야 한다. 이와 함께 지역사회의 사회·경제·문화적 다양성을 존중하는 포용적 발전을 추구하고 범죄예방, 재해방지 등 사회안전망을 확충하는데 힘써야 한다.

제3절 지위와 성격

- 1-3-1. (도시·군기본계획의 지위) 국토종합계획, 도종합계획, 광역도시계획 등 상위계획의 내용을 수용하여 시·군이 지향하여야 할 바람직한 미래상을 제시하고, 정책계획과 전략계획을 실현할 수 있는 도시·군관리계획의 지침적 계획으로서의 위상을 갖는다. 따라서, 다른 법률에 의해 수립하는 각 부문별 계획이나 지침 등은 시·군의 가장 상위계획인 도시·군기본계획을 따라야 한다.
- 1-3-2. (종합계획) 지속가능한 국토관리를 위해서는 경제·산업, 주택, 교통·기반시설, 환경·에너지, 사회·문화·복지 등 각 분야에서 수립한 부문별 정책 및 계획 등이 서로 조화를 이루어야 한다. 도시·군기본계획은 부문별 정책과 계획 등의 환경적, 경제적, 사회적 영향을 통합적이고 균형있게 조정·보완하여, 이를 공간적 차원에서 지속가능한 국토관리를 위한 정책과 전략으로 구체화하여야 한다.
- 1-3-3. (정책계획, 전략계획) 도시·군기본계획은 공간구성에 관한 정책계획 또는 전략계획의 성격을 동시에 가져야 한다. 공간구성에 관한 정책계획은 자치단체의 국토이용·개발과 보전에 관한 '정책을 계획하는 것'을 의미하며, 전략계획은 자치단체가 이의 실현을 위해 행정역량을 선택적으로 집중해야 할 전략을 수립하는 것을 의미한다. 도시·군기본계획은 해당 시·군의 발전을 위한 공간적 정책 목표와 이를 달성하기 위한 국토이용·개발과 보전에 관한 전략 또는 정책적 우선순위를 기술하여야 한다.
- 1-3-4. (특정주제 중심의 계획) 도시·군기본계획은 공간구성에 관한 정책 목표 및 전략 또는 정책적 우선순위에 따라 계획 과제 또는 특정주제를 발굴, 제시하고, 이를 중심으로 계획을 수립할 수 있다.
- 1-3-5. (계획 내용의 다양성) 도시·군기본계획은 도시 고유의 특성에 따라 다양한 계획 과제 또는 특정주제를 중심으로 그 내용을 다양하게 구성할 수 있다.
- 1-3-6. (계획 내용의 유연성) 도시·군기본계획은 정책계획 또는 전략계획으로서 공간계획의 유연성을 충분히 확보하여야 한다. 따라서, 계획구역내 각 지역별로 입지와 토지이용의 원칙과 기준 등을 기술하거나 개념도 수준의 도면으로 표현함으로써 도시·군관리계획(지구단위계획 포함) 차원에서 구체적인 상황과 여건에 따라 탄력적으로 조정할 수 있는 여지를 남겨두어야 한다.
- 1-3-7. (최상위 공간계획) 도시·군기본계획은 공간구조 및 입지와 토지이용에 관한 한 부문별 정책이나

계획 등에 우선한다. 즉, 도시·군기본계획은 각 분야의 부문별 정책과 계획 등을 공간구조 및 입지와 토지이용을 통해 통합·조정하는 역할을 수행하여야 하며, 부문별 정책이나 계획 등에 따라 개별적으로 입지나 토지이용이 변경되어서는 아니된다.

제2장 도시·군기본계획의 수립범위

제1절 계획수립 대상

2-1-1. 수립대상 : 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시·군(광역시안에 있는 군을 제외한다, 이하 시·군)

2-1-2. 다음 시·군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

- (1) 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 시·군으로서, 계획수립 기준연도 현재 인구 10만명 이하인 시·군
- (2) 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시·군으로서 당해 광역도시계획에 도시·군기본계획에 포함되어야 할 사항이 모두 포함되어 있는 시·군

제2절 목표년도

2-2-1. 계획수립시점으로부터 20년을 기준으로 하되, 연도의 끝자리는 0 또는 5년으로 한다.(예 : 2020년, 2025년)

2-2-2. 시장·군수는 5년마다 목표연도 계획인구의 적정성, 기후변화에 의한 재해취약요인 등 도시·군기본계획의 타당성을 전반적으로 재검토하여 이를 정비하고, 도시여건의 급격한 변화 등 불가피한 사유로 인하여 내용의 일부 조정이 필요한 경우에는 도시·군기본계획을 변경할 수 있다. 이 경우 시·군의 공간구조나 지표의 변경을 수반하여 목표연도가 달라질 때에는 별도로 도시·군기본계획을 수립하고, 그렇지 않을 경우에는 변경 수립하는 것을 원칙으로 한다.

제3절 계획구역의 설정

2-3-1. 시·군 관할구역 단위로 계획을 수립하는 것을 원칙으로 한다.

2-3-2. 시장·군수는 지역여건상 필요하다고 인정되는 경우 인접한 시·군의 관할구역 전부 또는 일부를 포함하여 계획할 수 있다. 이 경우 미리 인접한 시장·군수와 협의하여야 한다.

제3장 도시·군기본계획의 내용과 작성원칙

제1절 도시·군기본계획의 내용

3-1-1. 도시·군기본계획을 효율적이고 합리적으로 수립하기 위하여 다음의 부문별 내용이 포함되어야 한다.

- (1) 지역의 특성과 현황
- (2) 계획의 목표와 지표의 설정 (계획의 방향·목표·지표 설정)
- (3) 공간구조의 설정 (개발축 및 녹지축의 설정, 생활권 설정 및 인구배분)
- (4) 토지이용계획 (토지의 수요예측 및 용도배분, 용도지역 관리방안 및 비시가화지역 성장관리계획)
- (5) 기반시설 (교통, 물류체계, 정보통신, 기타 기반시설계획 등)

- (6) 도심 및 주거환경 (시가지정비, 주거환경계획 및 정비)
- (7) 기후변화 대응 및 환경의 보전과 관리
- (8) 경관 및 미관
- (9) 공원·녹지
- (10) 방재·안전 및 범죄예방
- (11) 경제·산업·사회·문화의 개발 및 진흥 (고용, 산업, 복지 등)
- (12) 계획의 실행 (재정확충 및 재원조달, 단계별 추진전략)

3-1-2 시·군에서 도시·군기본계획을 수립하는 경우 토지이용, 기반시설, 도심 및 주거환경, 경제·산업 분야 등에 대해서 해당 지자체의 인구 추세, 도시 위상 등 도시유형에 따라 차별화하여 수립할 수 있다.

- (1) 인구 추세에 따른 유형은 성장형, 성숙·안정형, 감소형으로 구분하고 분류 기준은 아래와 같다.
 - ① 성장형은 수립 또는 정비할 도시·군기본계획의 기준연도부터 직전 5년간 통계청 인구가 5퍼센트 이상 증가하였거나 향후 5년간 5퍼센트 이상 증가가 예상되는 시·군
 - ② 성숙·안정형은 수립 또는 정비할 도시·군기본계획의 기준연도부터 직전 5년간 통계청 인구가 5퍼센트 미만 증가 또는 감소하였거나 향후 5년간 5퍼센트 미만 증가 또는 감소가 예상되는 시·군
 - ③ 감소형은 수립 또는 정비할 도시·군기본계획의 기준연도부터 직전 5년간 통계청 인구가 5퍼센트 이상 감소하였거나 향후 5년간 5퍼센트 이상 감소가 예상되는 시·군
- (2) 도시 위상에 따른 유형은 거점도시, 강소도시, 자립도시로 구분하고 분류 기준은 아래와 같다.
 - ① 거점도시는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 인구 50만명 이상의 도시이거나 광역자치단체 도청소재지로서 주변 도시에 대한 지역거점이나 수위도시 역할을 수행하는 도시
 - ② 강소도시는 인구 10만명 이상 50만명 미만의 도시로서 도시 자체적으로 독자성을 가지며, 주변 소도시에 대한 지원 기능을 수행하는 도시
 - ③ 자립도시는 인구 10만명 미만의 도시로서 도시 자체적으로 자족성을 갖지 못하고, 도시 자체의 기능 보완이나 주변 도시와의 연계를 통해 자족성을 갖는 도시

3-1-3. 도시 위상별 도시·군기본계획 수립기준은 (별첨 6)과 같으며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 관할 구역의 특성을 고려하여 수립기준을 조정하거나 별도의 기준을 마련할 수 있다.

제2절 계획수립의 기본원칙

3-2-1. 계획의 종합성 제고

- (1) 토지이용·교통·환경 등 물적 공간구조와 경제·사회, 행정·재정 등 비물적 분야를 포함한다.
- (2) 부문별 기초조사결과를 토대로 장래의 전망을 예측하여 전체의 구상이 창의적이 되게 하고, 시행의 과정과 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이며 개략적으로 수립한다.

3-2-2. 관련계획간의 연계와 조화

- (1) 국토종합계획·광역도시계획 등 상위계획의 내용을 수용하고, 도시·군관리계획·지구단위계획 등 하위계획의 수립을 고려한다. 다만, 법 제48조제1항에 따른 도시·군계획시설결정의 실효에 대비하여 불가피하게 미리 도시·군계획시설결정을 해제한 경우에는 상위계획의 내용을 탄력적으로 수용할 수 있다.
- (2) 도시·군관리계획을 수립할 때 토지용도 분류의 지침이 되도록 용도지역의 지정에 필요한 기준을 제시한다.
- (3) 다른 법령에 의한 계획이 있는 경우에는 이를 반영할 수 있다.

3-2-3. 기후변화 대응 및 환경친화적 계획 수립

- (1) 정주공간으로서 환경적으로 건전하고 지속가능한 국토이용 및 관리가 이루어질 수 있도록 자연환경·경관·생태계·녹지공간 등의 정비·개량·보호 및 확충과 도시간의 연담화 방지 및 환경오염 예방에 주력하여 계획한다.
- (2) 국민소득의 향상, 산업의 발달 등으로 각종 자원의 수요가 점차 증대되므로 한계자원인 토지·물·에너지의 소비를 최소화하거나 효율적으로 이용될 수 있도록 계획한다.
- (3) 개발제한구역이 해제되는 지역은 녹지가 단절되지 않고 벨트형태를 유지하고 주변의 자연환경과 조화를 이루어 친환경적 개발과 관리가 되도록 한다.
- (4) 녹지축·생태계·우량농지, 임상이 양호한 임야, 양호한 자연환경과 수변지역 등 환경적으로 보전가치가 높고 경관이 뛰어난 지역은 보전하도록 한다.
- (5) 공유수면에 대하여는 항만·어항 등의 개발과 공유수면의 매립 및 보전에 대한 방향과 기준을 제시하여야 한다.
- (6) 단지등의 개발로 초기강우시 비점오염 물질의 유출량이 증가되지 않도록 하거나 수계에 미치는 영향을 최소화하는 개발방향과 기준을 제시하여야 한다.
- (7) 하천축의 발전잠재력을 진단하고 보전·복원·친수지구 등 하천환경 특성을 고려하여, 하천축과 녹지축을 연계하는 도시공간구조 개편방향과 하천주변지역의 토지이용 방향을 제시한다.
- (8) 기후위기 대응과 탄소중립 사회로의 이행을 위하여 도시의 온실가스 배출 및 흡수 특성과 관계된 다양한 요소를 공간적으로 진단하고, 도시의 탄소중립 달성을 위한 공간구조 개편, 토지이용 방향 등 부문별 계획 수립 시 구체적 탄소중립방안을 제시하여야 한다.
- (9) 생산·교통 등 도시 내의 화석연료 사용을 억제하는 방안을 마련하고, 신재생에너지 활용 및 에너지자립을 촉진하기 위한 기반시설 확충과 관리방향을 제시한다.
- (10) 산림지, 농경지, 초지, 습지, 연안, 공원 및 녹지 등의 도시 내 탄소흡수원과 건물 등 인공구조물을 활용한 탄소흡수 및 탄소포집을 포함하여 도시의 탄소흡수 능력을 보전·확대하기 위한 계획 및 관리방향을 제시한다.
- (11) 기후변화에 따른 재해취약성 분석을 통해 도시의 다양한 재해위험을 파악하여 부문별 계획 수립시 반영하고, 재해취약성 저감 및 회복력 증진 방안을 제시하여야 한다.
- (12) 도시의 쾌적성과 건강성 확보를 위한 바람길 분석 및 조성 등 도심 열섬현상을 완화할 수 있도록 계획한다.

- (13) 연안의 이용상황·침식상태 등을 감안하여 연안지역의 훼손을 최소화하고 보전할 수 있도록 연안관리방향을 제시한다.
- (14) 법 제20조제2항에 따른 토지의 적성에 대한 평가(이하 “토지적성평가”라 한다)를 통해 비시가화지역을 보다 체계적으로 관리할 수 있도록 공간구조를 설정한다.

3-2-4. 계획의 차등화·단계화

- (1) 도시의 규모, 도시유형, 지형, 지리적 여건, 산업 구조 등에 따라 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 지역에 특화된 사항을 중심으로 계획내용에 반영하고, 기반시설의 배치계획, 토지용도 등은 인근 지역과 연계·활용될 수 있도록 한다.
- (2) 각 부문별계획은 목표년도 및 단계별 최종년도로 작성하고 인구 및 주변환경의 변화에 따라 탄력적으로 도시·군관리계획에 반영될 수 있도록 한다.

3-2-5. 계획의 통일성 및 일관성 유지 : 각 항목별 계획은 법 제19조제1항제1호에 따른 도시·군기본계획의 방향에 부합하고 도시·군기본계획의 목표를 달성할 수 있는 방안을 제시함으로써 도시·군기본계획의 통일성과 일관성을 유지한다.

제3절 계획 작성시 유의사항

3-3-1. 도시·군기본계획의 작성시 다음 항목에 적합하여야 한다.

- (1) 내용항목의 누락이 없을 것(변경 수립시에는 해당부분만 계획수립할 수 있음)
- (2) 상위계획의 수용
- (3) 계획논리와 합리성 확보
- (4) 현황자료의 신빙성 확보
 - ① 자료출처 명시
 - ② 통계자료는 가능한 최신자료를 사용하며 장단기로 구별하여 적절하게 사용
- (5) 적절한 계획기법 적용
- (6) 시설입지의 적정성 확보
- (7) 계획의 일관성 확보

3-3-2. 성과물의 작성

- (1) 모든 계획서 및 도면 등의 성과물은 일반인이 알기 쉽고 도시·군관리계획수립에 혼란이 없도록 계획의 내용과 용어사용이 분명하여야 한다.
- (2) 도시·군기본계획서는 계획서와 자료집으로 구분하고 기초조사 자료 및 결과·대안분석·의견수렴 결과 등으로 구분 작성한다.
- (3) 생활권 계획 및 법 제19조제1항제8에 따른 경관에 관한 사항에 대해서는 계획의 이해도를 높이기 위해 필요한 경우 도시·군기본계획도서의 별책으로 작성할 수 있다.

3-3-3. 특정주제별 계획

- (1) 도시·군기본계획은 지방자치단체의 특정한 주제별로 계획할 수 있으며, 이 경우 각 주제별로 지역별 여건을 반영한 특성있는 계획을 수립하여야 한다.
- (2) 특정주제별 계획은 기초조사 결과에 입각하여 지방자치단체의 특성과 계획수립의 목적에 부합하는 항목을 선택적으로 추출·취합하고, 이에 따른 계획과제 또는 특정주제를 발굴하여 이를 중심으로 수립하되, 법 제19조제1항에 따른 정책방향이 특정주제별로 담겨야 한다.
- (3) 특정주제별로 계획을 수립하는 경우 법 제19조제1항에 따른 정책방향이 모두 포함되었는지를 확인할 수 있는 체크리스트를 작성하여 자료집에 수록한다.

3-3-4. 도시·군기본계획의 정비

- (1) 도시·군기본계획은 공동체의 합의이며 주민들과의 약속이므로 도시여건의 급격한 변화등 불가피한 사유가 없는 한 변경하지 않도록 하여야 한다.
- (2) 도시·군기본계획을 정비할 때에는 종전의 도시·군기본계획의 내용중 수정이 필요한 부분만을 발췌하여 보완함으로써 계획의 연속성이 유지되도록 한다.
- (3) 재수립시에는 기존 도시·군기본계획의 추진실적을 평가하고 그 결과를 반영한다.

제4장 부문별 계획 수립기준

제1절 지역의 특성과 현황

4-1-1. 도시·군기본계획은 시·군의 장기적인 종합계획이며 미래상을 제시하는 가장 중요한 계획이다.

따라서 구체적인 계획을 수립하기 이전에 시·군이 가지고 있는 문제점과 잠재력 등 시·군의 특성과 현황을 먼저 파악하여야 한다.

4-1-2. 기초조사 자료를 토대로 다음의 내용을 파악하여야 한다.

- (1) 당해 시·군이 국토공간에서 차지하는 위치 및 지리적·역사적·문화적 특성
- (2) 당해 시·군의 개발 연혁, 인구·경제·자연환경·생활환경 및 사회개발의 현황
- (3) 당해 시·군이 지니고 있는 각 분야별 문제점과 이용·개발·보전 가능한 자원의 발전 잠재력
- (4) 시·군의 경제·사회·환경 등의 세력권
- (5) 당해 시·군의 재해발생 구조와 재해위험 요소
- (6) 당해 시·군의 범죄 취약성에 대한 물리적 환경 및 사회적 특성
- (7) 당해 시·군의 인구구성 및 사회계층구조 변화에 따른 저출산·고령화 추이
- (8) 당해 시·군의 온실가스 배출·흡수량 현황

4-1-3. 당해 지역의 특성분석은 다음과 같은 방법을 따른다.

- ① 당해 지역의 특성은 기초자료 조사결과 및 설문조사의 결과를 토대로 분석한다.
- ② 국토종합계획·광역도시계획 등 상위계획 및 관련계획에서 본 당해 시·군의 특성 및 기능을

현재의 상황을 토대로 분석한다.

- ③ 저소득층, 고령자, 외국인 등을 고려하는 포용적인 정책이 확대 될 수 있도록 지역의 특성을 분석하여, 계획의 원칙과 방향 등을 포함한다.

제2절 계획의 목표와 지표설정

- 4-2-1. 시·군의 대내외적인 여건변화를 분석하고 정책이슈를 도출한다.
- 4-2-2. 국토의 미래상과 지역내에서의 위치 및 역할 등을 고려하여 시·군의 미래상을 전망한다.
- 4-2-3. 시·군의 미래상을 달성하기 위한 기본목표 및 실천전략의 대강을 정리한다. 이때 공무원·전문가 등을 대상으로 타당성에 관한 의견조사를 실시할 수 있다.
- 4-2-4. 지표설정은 목표년도를 기준으로 하고 5개년 단위로 계획단계를 구분한다.
- 4-2-5. 인 구

- (1) 총인구는 상주인구와 주간활동인구로 나누어 설정할 수 있으며, 주야간인구 및 가구(세대)의 현황을 분석하여 최근 10년간의 인구증가 추세와 관련 상위계획상의 지표, 가용토지자원과 인구수용능력, 환경용량 등을 고려하여 목표연도 및 단계별 최종연도의 인구지표를 적정규모로 정한다. 이 경우 국토종합계획, 시·도종합계획, 수도권정비계획, 광역도시계획 등 상위계획상 인구지표와 통계청의 인구추계치를 활용하여야 하며, 목표연도 인구추계치는 특별한 사유가 없는 한 해당 시·군의 도종합계획 상 인구지표와 통계청 인구추계치의 105퍼센트 이하로 하여야 한다. 다만, 성장형의 경우에는 승인권자가 판단하여 110퍼센트 이하로 할 수 있다.
- (2) 상주인구추정은 다음의 두가지 방법(가)·(나)에서 산정된 인구추계 결과를 합산하여 추정하며, 원칙적으로 “(가)모형에 의한 방법”을 기본으로 하며 “(나)사회적 증가분에 의한 추정방법”은 보조적 수단으로 활용한다.

(가) 모형에 의한 추정방법(기본적 방법)

- ① 통계청 장래인구를 권장
 - 통계청 장래인구를 사용할 경우 공청회 개최일 기준 최신 자료를 사용하여야 한다.
- ② 추세연장법
 - 함수들과 시계열기간에 대하여 적합도 검증을 반드시 실시하여 최적 함수식을 선정하여야 한다. 이 때 가장 신뢰도가 높은 상위 3개의 함수식에 의한 추계치를 산술평균하여 인구추계를 한다. 추세연장법에 의해 인구를 추계할 시는 "사회적 증가분에 의한 추정방법"을 보조적 수단으로 활용할 수 없다.

(나) 사회적증가분에 의한 추정방법(보조적 수단)

- 사회적증가는 택지개발, 산업단지개발, 주택건설사업 승인과 같은 개발사업으로 인한 인구의 증가를 말하며, 개발사업 이외에 엑스포 등의 행사 또는 고속철도역사 건설이나 항만개발 등을 통한 유발인구는 개발사업이 존재할 경우 이로 인하여 늘어나는 인구와 중복될 가능성이 크므로 따로 계상하지 않는다. 다만, 동일한 생활권에서 산업단지 개발과 주거단지 개발이 동시에 이루어지는 경우 이중 하나의 외부유입률을 선택하여 사용해야 한다.
- 인구의 유입량을 결정함에 있어 그 지역의 과거사례나 유사한 특성을 가지는 인근 지역의 사례를 반영하여 비교유추하여 실제로 유발가능한 ‘가능유발인구’를 결정한다.
- 사회적 증가분은 아래의 식에 의하여 결정된다.

사회적 증가분 = (가능유발인구 - 추계에 의한 자연증가분) × 계수 (단, 계수는 1 미만으로서 가능유발인구에 포함되는 기존 인구 등을 고려하여 정한다)

- 사회적 증가에 반영할 토지개발사업은 도시·군기본계획의 도시계획위원회 심의 상정 전에 그 사업이 실시계획인가·승인(또는 그에 준하는 승인이나 인가를 얻은 경우를 포함)을 얻은 경우와 지구단위계획 결정 후 개별법에 의한 승인, 허가를 얻은 경우만 반영한다. 단 도시계획위원회 심의를 거쳐 인정하는 개발사업의 경우에는 실시계획인가·승인 이전 단계이더라도 해당 사업을 포함할 수 있다.
- 개발 사업이 없는 경우, 인구의 유입량을 결정함에 있어 순유입률(전입-전출)을 적용하여 객관적인 외부유입률 추이를 반영한다. 주거단지 개발사업은 해당 시·군에서 최근 5년간 준공된 주거단지의 주민등록 전입현황을 토대로 외부유입률을 산정하고, 산업단지 개발사업의 외부유입률은 산업단지 통계의 고용현황에 제시된 외지인비율을 활용하거나 산업단지 종사자 설문조사를 통해 산정한다. 또한 그 근거로는 어디에서 인구가 유입될 것인지에 대하여 유출지역별로 해당 유출지역의 인구 변화추세에 비추어 타당성있는 수치를 제시하도록 한다.
- 이상과 같이 결정된 인구예측은 불완전성을 감안하여, 각 부문계획 수립시 ±10퍼센트내에서 해당 계획의 성격에 따라 탄력성을 줄 수 있도록 한다.

(다) 시·도지사는 관할 구역의 특성을 반영한 객관적인 계획수립을 위하여 관할 구역(관할 시·군을 포함한다)에 대하여 사회적 증가인구 산정을 위한 인정 가능한 개발사업의 종류와 인구유발 계수, 외부유입률 등을 마련하여 운영할 수 있다.

(3) 기타 고려사항

- ① 산출된 인구지표가 상위계획상의 지표와 상이할 경우 각 지표간 신뢰도를 검토하고 그 내용을 구체적으로 명시한다.
- ② 인구의 사회적 증가율이 최근 5년간의 인구증가율을 상회할 경우, 인구이동이 예상되는 인근 지역의 도시·군기본계획이나 도계획 등과도 비교하여 주변으로부터의 인구이동 가능성을 입증하여야 한다.(필요한 경우에는 이에 대하여 해당 지역의 의견을 첨부)
- ③ 주간활동인구는 상주인구를 기준으로 추정하되, 주변시·군으로의 통근·통학자, 관광객, 군인 등 비상주인구의 영향력을 감안하여 이를 주간활동인구에 합산할 수 있다. 다만 과도한 주간활동 인구 추정으로 과다하게 기반시설이 계획되지 않도록 합리적인 수준에서 추정하고, 통계자료나 교통·통신 데이터 등 근거자료를 제시한다.
- ④ 성별, 연령별, 산업별, 직업별, 소득별 인구구조에 대한 목표년도 및 단계별 최종년도의 지표를 예측한다.
- ⑤ 인구지표예측은 각 부문별 계획과 연계하여 환류조정(feedback)할 수 있도록 하며, 특히 생활권별 인구배분계획과 밀접한 연계를 통하여 설정하여야 한다.
- ⑥ 인구추정을 상주인구와 주간활동인구로 나누어 설정하였을 경우, 각 부문별 계획의 성격에 따라 상주인구 또는 주간활동인구를 사용하여 계획을 수립할 수 있다.

(4) 시·도지사는 4-2-5.(1)부터 (3)까지에 따라 추정된 시·군의 인구계획을 광역적 차원에서 인구증가율이나 지역균형개발 등을 고려하여 조정할 수 있으며, 도시·군기본계획 재수립 시 당초 도시·군기본계획의 단계별 최종년도 목표인구를 90%이상을 달성하지 못한 시·군의 경우 달성하지 못한 인구에 대해서는 일몰제를 적용하며 목표인구를 초과한 시·군의 경우에는 적정 비율로 상향 조정할 수 있다.

(5) 국토교통부장관은 인구계획의 적정성을 제고하기 위해 도시대상평가 등에 단계별 최종년도 목표인구 달성율 등을 반영하여 평가하고 정부재정지원 등에 있어서 우선적 지원의 근거로서 활용할 수 있다.

4-2-6. 경제

(1) 경제규모 (지역총생산 : GRP)

- ① 지역총생산(GRP)은 1년간 발생한 부가가치의 총액으로서, 이에 관한 과거의 상황을 분석하고 목표년도 및 단계별 최종년도의 지표를 예측한다.
- ② 지표설정에서 있어 고려되어야 할 사항
 - 과거 지역총생산의 변화경향과 연평균 성장률
 - 국민총생산(GNP)에서 점하는 비율(비중)
 - 상위계획에서 부여받은 지표

(2) 산업구조

- ① 산업별 생산 : 각 산업에 대한 과거의 상황을 분석하고, 장래 성장전망과 전국에서의 비중을 고려하여 산업별로 목표년도 및 단계별 최종년도의 지표를 설정한다.
- ② 고용 : 시·군의 경제적 활동에 있어 도시성장에 기여하는 기반활동(basic activities) 즉, 시·군의 외부지역으로부터 화폐를 유입시키는 일체의 생산 및 서비스 활동으로서 고용자(구조, 생산성 포함)의 현황을 분석하고 목표년도 및 단계별 최종년도의 생산액과 고용자수를 예측한다.

(3) 소 득

- ① 주민소득에 대한 과거의 연속적 통계가 있는 경우에는 이를 기초로 하여 예측하고 통계가 없는 경우에는 지역총생산(GRP)에 의하여 구한다.
- ② 인구 1인당 총생산과 실질소득을 구하고 소득계층간의 분포를 구한다. (소득금액을 계층화하거나 소득분포의 비율별로 인구구성을 설정한다)

(4) 소비구조 : 소비구조 지표는 건전한 가계지출을 유지할 수 있도록 주민생활의 구조를 파악하기 위한 것으로서, 과거의 추세와 주민소득의 증가경향 및 소비형태의 변화 등을 고려하여 설정한다.

(5) 재정 : 총재정규모, 회계별, 세입원별, 세출구조별 과거의 상황을 분석하고, 목표년도 및 단계별 최종년도의 재정규모를 예측한다.

4-2-7. 환경지표는 주민의 생활수준을 나타내는 것으로 목표년도 및 단계별 최종년도의 지표를 발전단계에 따라 예측한다.

- (1) 생활환경은 1차적 기본요소로 주택(소유, 유형, 규모, 1인당 주거연상면적), 상하수도, 에너지, 교통, 정보통신, 대기질·수질·폐기물처리 등 환경 등에 관한 지표
- (2) 복지환경은 2차적 필요요소로 의료시설, 교육문화시설, 사회복지시설 등에 관한 지표
- (3) 여가환경은 3차적 선택요소로 체육시설, 공원, 녹지, 유원지 등에 관한 지표

제3절 공간구조의 설정

4-2-8. 온실가스 감축 목표

(1) 목표 설정

- ① 온실가스 감축 목표는 해당 시·군의 연도별·부문별 온실가스 배출·흡수 현황 분석을 바탕으로 설정하도록 하며, 온실가스 배출 총량을 기준으로 한다.
- ② 온실가스 감축 목표 제시는 도시·군기본계획 목표 연도까지의 5년 단위로 제시하며, 계획 수립

시점의 최신 자료를 바탕으로 한 현행 순배출량 대비 감축 비율과 절대 감축량을 제시하여야 한다. 이 때 현행 순배출량은 계획 수립 시점 최신 자료 기준 단년도에서 최근 5년 이하 기간의 평균을 기준으로 할 수 있다.

- ③ 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」에 따른 시·도계획 및 시·군·구 계획을 수립한 경우 계획에서 제시된 온실가스 감축목표와 정합성을 고려할 수 있다.

(2) 온실가스 배출·흡수 현황 분석

- ① 기초조사 시 해당 시·군의 연도별 직·간접적 온실가스 배출·흡수량을 부문별로 수집하여 현황을 분석하여야 하며, 해당 시·군에서 구축가능한 최신 자료 기준 최근 5년 간의 온실가스 배출·흡수량을 파악하고 순배출량을 파악하여야 한다.
- ② 온실가스 배출·감축 현황 파악을 위한 부문은 국가 온실가스 감축목표(NDC) 상의 부문 중 도시·군기본계획과의 연계성이 높은 9대 부문(전환, 산업, 건물, 수송, 농축수산, 폐기물, 수소, 흡수원, 이산화탄소 포집 및 활용·저장)으로 구분하여 조사하는 것이 권장되며 지역의 관련 자료구축 및 수집 여건에 따라 상세 정도를 달리하여 조사할 수 있다.
- ③ 온실가스 배출·흡수 현황 파악 시에는 위 기준을 만족하는 타 법정 계획에 의해 구축된 자료가 있을 경우 이를 준용할 수 있으며 가능한 한 최신 자료를 활용하여야 한다.
- ④ 도시·군기본계획을 위한 온실가스·배출 흡수 현황 파악을 위해 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」 제36조 및 해당 법 시행령에 따라 마련되는 기준, IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories 등 국제표준을 준용하되, 기준이 존재하지 않는 등 불가피한 경우 해당 시·군이 자율적으로 정할 수 있다.

4-3-1. 공간구조의 설정

(1) 공간구조의 진단

- ① 시가지면적 변화추이 및 주요 교통축의 변화추이, 지역별 중심지 구조(단핵구조, 다핵구조)와 도시성장형태(확산, 축소, 정체) 등을 분석하여 공간구조를 진단한다.
- ② 산업 및 기능, 토지이용분포 등을 고려하여 기존 공간구조의 문제점을 종합적으로 분석한다.

(2) 공간구조개편방향

- ① 당해 시·군 및 주변 시·군의 지형·개발상태·환경오염 등 여건과 목표년도의 개발지표에 의한 중심지체계를 설정하고, 토지이용계획, 교통계획, 기타 도시·군기본계획의 근간이 되는 사항을 대상으로 하여 2개안 이상의 기본골격안을 구상한다. 이 때 인구가 감소하는 성숙·안정형과 감소형의 시·군은 가급적 콤팩트-네트워크 도시가 구현되기 위한 공간구조를 목표로 하여야 하며, 이를 위하여 시·도지사는 관할 구역 또는 시·군에 적합한 성장유도선 설정 등의 계획 기준을 마련하여 운영할 수 있다.
- ② 대안별로 개발축·보전축을 설정하고 성장주축과 부축 등을 설정하여, 개발축별 핵심기능을 부여하고 기능강화를 위한 전략을 제시한다.
- ③ 보전축은 지역내 충분한 녹지공간 확보와 생태적 건전성 제고를 위하여 녹지축, 수변축, 농업생산축, 생태축 등 다양한 형태로 배치하고 이들을 연결하여 네트워크화한다.
- ④ 각 안에 대한 지표, 개발전략, 기본골격 등의 차이점을 명시한 후 계획의 합리성, 경제적 타당성, 적정성, 환경성 등에 대한 장·단점을 비교·분석하고 최종안의 선택사유를 제시한다.

- ⑤ 개발과 보전이 조화되는 공간구조 설정을 위하여 토지적성평가 결과를 활용하여 계획의 합리성과 효율성을 제고한다.
- ⑥ 온실가스 감축 목표 달성을 위한 방향으로 도시공간구조를 설정한다.
- ⑦ 화석연료 소비의 최소화, 신재생에너지의 도입에 유리한 공간구조 개편 방향을 제시한다.
- ⑧ 보전축이 아닌 지역에서도 도시숲, 공원, 녹지, 건물 녹화 등 온실가스 흡수원을 확대해야 하며, 이 때 기존 주요 공원·녹지 등과의 접근성 개선, 건물 등 인공구조물을 활용한 입체적 녹화 등을 고려한다.
- ⑨ 기후변화에 따라 대형화·다양화되고 있는 재해에 효율적으로 대응하기 위하여 일반적인 방재대책(하천, 하수도, 펌프장 등)과 함께 도시의 토지이용, 기반시설 등을 활용한 도시계획적 대책을 제시한다.
- ⑩ 도시공간구조의 기후위기 대응력 강화를 위하여 도시 내 온실가스 배출·흡수 현황지도, 건물 에너지수요 지도, 바람길 지도, 교통에 따른 연료사용 관련 지도, 미기후 지도, 흡수원 분포 지도 등을 자율적으로 구축·활용하여 도시 내 탄소 감축·흡수가 최적화 되도록 공간구조개편에 적용하는 것이 권장되며, 지역의 관련 자료구축 및 수집 여건에 따라 상세 정도를 달리하여 반영할 수 있다.

4-3-2. 생활권 설정 및 인구배분계획

(1) 생활권설정

- ① 시·군의 발전과정, 개발축, 도시기능 및 토지이용의 특성, 주거의 특성, 자연환경 및 생활환경 여건 등 지역특성별로 위계에 따른 생활권을 설정한다.
- ② 생활권은 시·군의 여건에 따라 위계별로 구분할 수 있으며, 하나의 생활권은 계획의 적정규모가 될 수 있도록 설정한다.
- ③ 생활권의 경계는 생활서비스의 공간적 제공범위와 물리적·사회문화적 공간의 동질성, 인접 시·군과의 관계 및 각종 자료 취득의 용이성 등을 고려하여 정한다.
- ④ 인접 시·군을 포함한 생활권을 설정하고자 하는 경우에는 해당 지자체와 협의하여야 한다.

(2) 인구배분계획

- ① 생활권별 인구·가구분포현황 및 인구밀도 변화요인을 분석하여 목표연도의 계획인구(상주인구, 주간인구, 인구구조 등)를 생활권별로 추정하고 단계별 인구배분계획을 수립한다. 다만, 도시여건의 급격한 변화등 불가피한 사유(기 승인된 주택건설사업의 변경이 인구계획 변경을 불가피하게 수반하는 경우를 포함한다)가 있으면 인구배분계획 총량을 유지하면서 시·도도시계획위원회 심의를 거쳐 생활권별(서울특별시·광역시의 경우 대생활권을 기준으로 한다)·단계별 인구배분계획을 조정할 수 있으며, 아래의 경우에는 시·도도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
 - 생활권별 인구배분계획의 30퍼센트 범위내에서 생활권간 조정(조정되는 생활권 중 계획인구가 가장 적은 생활권을 기준으로 한다)
- ② 생활권별로 인구증감추세, 재개발·재건축, 개발가능지(미개발지나 저개발지) 등을 고려한 적정 인구밀도를 계획하여 그에 따라 인구배분계획을 수립한다. 이 때 인구증감추세, 인구밀도 현황, 재개발·재건축, 개발가능지(미개발지나 저개발지), 중심지와의 거리, 개발축 등을 고려하여 생활권의 중심기능을 담당하는 소생활권과 주변부 소생활권의 인구밀도를 달리하고, 시가화구역 및 비시가화구역에 대한 인구배분계획을 수립한다.

- ③ 생활권별 인구밀도계획시 학교, 상·하수도, 도로 등 기반시설을 고려하여 수용가능한 인구배분계획이 될 수 있도록 한다.
- ④ 인구배분계획은 토지이용계획, 교통계획, 산업개발계획, 환경계획 등과 연계되고 지역여건을 고려하여 생활권별로 수립한다.
- ⑤ ①에도 불구하고 중앙행정기관의 장이 다른 법률에 따라 추진하는 국가산업단지 등 각종 개발 사업이 도시·군기본계획에 반영되지 않은 경우에는 목표연도 총량범위에서 인구배분계획을 조정하고, 단계별·생활권별 배분계획을 적용하지 아니한다.
- ⑥ 인구배분계획에 반영된 인구 중 사업계획의 지연, 취소 등으로 인하여 목표연도내에 사업목적 달성이 불가능하다고 판단되는 인구에 대하여는 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 다른 사업에 배분할 수 있다.
- ⑦ ①,⑤ 또는 ⑥에 따라 인구배분계획을 조정한 경우에는 도시·군기본계획을 변경하거나 재수립할 때에 동 조정내용을 반영하여야 한다.
- ⑧ 역세권 등에는 다양한 용도의 기능을 복합할 수 있도록 생활권별 인구배분계획을 추가로 반영할 수 있다.

제4절 토지이용계획

4-4-1. 토지이용의 기본원칙 및 현황분석

- (1) 토지이용현황을 분석하고 토지적성평가 결과를 활용하여 기개발지, 개발가능지, 개발억제지, 개발불가능지로 구분하여 장래 토지이용을 예측한다.
- (2) 기개발지는 비효율적인 토지이용 발생지역과 도시기능의 왜곡지역을 조사·분석하고, 발생원인과 문제점을 판단하여 기존 토지이용계획을 변경할 필요가 있는 곳을 선별한다.
- (3) 도시지역 등에 위치한 개발가능토지는 단계별로 시차를 두어 개발되도록 할 것
- (4) 시가지 외곽에서는 난개발의 발생지역과 신규 개발 잠재력이 큰 지역을 현장조사하여 파악한다.
- (5) 하천 주변지역은 보전과 개발의 조화를 원칙으로 하여 토지이용을 예측한다. 다만, 하천 주변지역 개발이 하천에 미치는 영향을 최소화하는 개발방향과 기준을 제시한다.
- (6) 승인권자는 인접 도시권, 지역간 연담화 방지와 광역적 토지이용 관리를 위하여 시·군의 합리적인 토지이용 방침을 제시하고 조정할 수 있다.
- (7) 시·군의 온실가스 감축 목표와 토지용도별 온실가스 배출량을 고려하여 탄소중립 달성을 위한 적정 규모와 용도의 토지수요를 예측함으로써 지속가능하고 탄소중립적인 토지이용 방침을 제시한다.
- (8) 재해위험 해소를 위해 재해취약성분석 결과를 고려한 토지이용계획을 수립하여야 한다.

4-4-2. 용도별 수요량 산출

(1) 주거용지

- ① 인구예측에 근거하여 미래 주택 및 토지수요를 산정한 후, 기성 시가지의 주거면적과 비교하여 신규로 확보하여야 할 주거용지를 산출한다. 이때 개발밀도는 용적률 150퍼센트를 기준으로 하여 필요한 면적을 산출한다.
- ② 신규 주거용지의 개발물량은 기성 시가지 또는 기존취락내 나지, 나대지 등 미개발지나 저개발지를

최대한 고려하고 재개발·재건축, 도시재생 등을 예상하여 최소화하도록 한다.

(2) 상업용지

- ① 미래 인구규모 및 도시특성에 따라 적절한 상업용지의 수요를 판단한다.
- ② 기존 시가지에서 이미 상업기능으로 바뀌고 있는 타 용도지역 등을 파악하고, 상업용지가 도시내에서 적정하게 분포되어 있는지를 판단한다.
- ③ 도시지역에서는 상업용지의 수요, 타용도지역의 전환, 적절한 분포 등을 감안하고, 비도시지역에서는 유통 및 관광·휴양 등의 수요를 판단하여 신규로 필요한 상업용지의 면적을 산정한다.

(3) 공업용지

- ① 시·군 및 상위계획의 산업정책에 입각하여 필요한 공업용지의 수요를 판단한다.
- ② 도시지역내에서는 새로운 신규토지를 확보하기 보다는 기존에 확보된 공업용지중 저개발 또는 미개발된 곳을 최대한 활용하고 효율적·압축적인 토지이용이 될 수 있도록 한다.
- ③ 비도시지역에서의 공업용지는 비도시지역 지구단위계획으로 확보할 수 있는 일정규모 이상의 토지로 농공단지 등에 필요한 토지를 판단하여 산정한다.

(4) 고려사항

- ① 토지자원을 효율적이고 절약적으로 이용할 수 있도록 가용토지 공급량을 고려하여 계획한다.
- ② 각 용지별 토지수요량은 인구 및 사업계획 등을 고려하여 합리적인 수급계획이 수립될 수 있도록 한다.
- ③ 인구배분계획, 교통계획, 산업개발계획, 주거환경계획, 사회개발계획, 공원녹지계획, 환경보전계획 등 각 부문별계획의 상호관계를 고려한다.
- ④ 용도별 토지수요는 도시지역과 비도시지역으로 구분하여 계획하고 생활권별 및 단계별로 제시한다.
- ⑤ 용도별 토지수요를 추정할 경우 아래의 기준에 따라 조정할 수 있다.
- ㉠ 국가산업단지 등 국가정책사업에 따라 필요한 용도별 토지수요를 별도로 고려할 수 있다.
- ㉡ 성숙·안정형 도시는 산업단지, 농공단지, 물류단지 등 지역발전을 위한 공업용지를 별도로 고려할 수 있다.
- ㉢ 감소형 도시는 ㉡에 따른 공업용지와 도시개발사업, 관광단지 등 관할구역내 국지적 토지수요를 별도로 고려할 수 있다.
- ㉣ ㉡와 ㉢에 따라 별도로 고려된 토지수요는 콤팩트-네트워크 도시 공간구조를 위한 성장유도선 등 계획적 관리 방안을 마련하여 적합한 입지에 배분하여야 한다.

4-4-3. 용도구분 및 관리

- (1) 목표연도 토지수요를 추정하여 산정된 면적을 기준으로 시가화예정용지, 시가화용지, 보전용지로 토지이용을 계획하며, 시가화예정용지 및 보전용지 설정 시에는 토지적성평가 결과를 활용한다.

(2) 시가화용지

- ① 시가화용지는 현재 시가화가 형성된 기개발지로서 기존 토지이용을 변경할 필요가 있을 때 정비하는 토지로서 주거용지·상업용지·공업용지·관리용지로 구분하여 계획하고, 면적은 계획수립 기준연도의 주거용지·상업용지·공업용지·관리용지로 하여 위치별로 표시한다. 다만, 목표연도의 추정된 시가화용지(주거용지·상업용지·공업용지)가 도시·군기본계획 기준연도의 주거지역·상업지역·공업지역(도시·군관리계획으로 결정된 지역에 한한다) 면적보다 감소한 시·군은 추정된 토지수요에도 불구하고 주거지역·상업지역·공업지역을 시가화용지로 배분할 수 있으며, 이 때

해당 시·군은 시가화용지의 계획적 관리방안을 제시하여야 한다.

- ② 대상지역
 - ㉗ 도시지역내 주거지역, 상업지역, 공업지역
 - ㉘ 택지개발예정지구, 국가·일반·도시첨단산업단지 및 농공단지, 전원개발사업구역
 - ㉙ 도시공원 중 어린이공원, 근린공원
 - ㉚ 계획관리지역 중 비도시지역 지구단위계획이 구역으로 지정된 지역(관리용지로 계획)
- ③ 시가화용지에 대하여는 기반시설의 용량과 주변지역의 여건을 고려하여 도시경관을 유지하고 친환경적인 도시환경을 조성할 수 있도록 정비 및 관리방향을 제시한다.
- ④ 개발 밀도가 높은 용도지역으로 변경(up-zoning)할 경우에는 지구단위계획수립을 수반하여 용도를 변경한다.

(3) 시가화예정용지

- ① 성숙·안전형과 감소형의 경우 사업계획이 지연·취소 등으로 인하여 목표연도내에 사업목적이 달성이 불가능하다고 판단되는 경우 재검토하여 과도한 개발계획이 되지 않도록 한다.
- ② 시가화예정용지는 당해 도시의 발전에 대비하여 개발촉과 개발가능지를 중심으로 시가화에 필요한 개발공간을 확보하기 위한 용지이며, 장래 계획적으로 정비 또는 개발할 수 있도록 각종 도시적 서비스의 질적·양적 기준을 제시한다.
- ③ 시가화예정용지는 목표연도의 인구규모 등 도시지표를 달성하는 데 필요한 토지수요량에 따라 목표연도 및 단계별 총량과 주용도로 계획하고, 그 위치는 표시하지 않으며, 향후 시가화용지 중 관리용지로 전환될 시가화예정용지는 주거용지·상업용지·공업용지로 전환할 수 없다.
- ④ 시가화예정용지는 주변지역의 개발상황, 도시기반시설의 현황, 수용인구 및 수요, 적정밀도 등을 고려하여 지역별 또는 생활권별로 배분한다.
- ⑤ 시가화예정용지의 세부용도 및 구체적인 위치는 다음 각호의 기준에 따라 도시·군관리계획의 결정(변경)을 통해 정하도록 하여야 한다.
 - ㉗ 상위계획의 개발계획과 조화를 이루고 개발의 타당성이 인정되는 경우 지정
 - ㉘ 인구변동과 개발수요가 해당 단계에 도달한 때 지정
 - ㉙ 도시지역의 자연녹지지역과 관리지역의 계획관리지역 및 개발진흥지구 중 개발계획이 미수립된 지역에 우선 지정토록하되, 그 외의 지역에 대해서도 도시의 장래 성장방향 및 도시와 주변지역의 전반적인 토지이용상황에 비추어 볼 때 시가화가 필요한 지역에 지정
 - ㉚ 재해취약성 분석 결과 재해 발생 우려가 적은 곳에 지정
- ⑥ 시가화예정용지를 개발 용도지역으로 부여하기 위해서는 지구단위계획을 수반토록 하여 도시의 무질서한 개발을 방지하고 토지의 계획적 이용·개발이 될 수 있도록 하여야 한다.

(4) 보전용지

- ① 보전용지는 토지의 효율적 이용과 지역의 환경보전·안보 및 시가지의 무질서한 확산을 방지하여 양호한 도시환경을 조성하도록 개발억제지 및 개발불가능지와 개발가능지 중 보전하거나 개발을 유보하여야 할 지역으로 한다.
- ② 대상지역
 - ㉗ 도시지역의 개발제한구역·도시자연공원구역·보전녹지지역·생산녹지지역 및 자연녹지지역중

시가화에정용지를 제외한 지역

- ㉔ 농림지역·자연환경보전지역·보전관리지역·생산관리지역 및 계획관리지역 중 시가화에정용지를 제외한 지역
- ㉕ 도시공원(어린이공원과 근린공원을 제외한다)
- ㉖ 문화재보호구역, 상수원의 수질보전 및 수원함양상 필요한 지역, 호소와 하천구역 및 수변지역
- ③ 상습수해지역 등 재해가 빈발하는 지역과 하천 하류지역의 수해를 유발할 가능성이 있는 상류 지역은 원칙적으로 보전용지로 지정하되, 시가화에정용지로 설정하고자 하는 경우에는 당해 지역에 유수되는 우수의 흡수율을 높이기 위하여 녹지비율을 강화하는 등 방재 대책을 미리 수립한다.
- ④ 쾌적한 환경을 조성하고 도시의 건전하고 지속가능한 발전을 위하여 적정량의 보전용지가 확보될 수 있도록 계획한다.
- ⑤ 도시 내·외의 녹지체계 연결이 필요한 지역이나 도시확산과 연담화 방지를 위하여 필요한 지역 등은 원칙적으로 보전용지로 계획한다.

(5) 토지이용계획도

- ① 토지이용계획도는 토지이용계획 중 시가화용지 및 보전용지를 표시하고, 시가화용지는 주거용지·상업용지·공업용지·관리용지로 구분하며, 필요한 경우 성장유도선 등 계획적 관리방안을 표현할 수 있다.
- ② 토지이용계획의 각 용지는 개략적인 범위 및 위치만을 표시하되, 격자로 표시할 수 있다.

4-4-4. 관리지역의 세분 기본방향

- ① 관리지역은 국토이용관리법상 준농림지역과 준도시지역을 포함하며, 이를 세분하기 위한 기본 방향을 설정한다.
- ② 도시·군관리계획과 동시에 수립하는 경우에는 토지적성평가 결과를 활용할 수 있다.
- ③ 관리지역을 세분하기 위하여 지역의 정책방향에 따라 추가적으로 고려하여야 할 사항을 제시한다. 이 경우 지역의 장기발전계획과 공간구조 계획을 실현하기 위하여 정책적으로 반드시 필요한 경우 등 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고 토지적성평가결과에 의한 토지등급에 따라야 한다.

4-4-5. 개발제한구역의 조정

- (1) 개발제한구역 중 보전가치가 높은 지역은 보전용지로 계획한다.
- (2) 개발제한구역 중 보전가치가 낮은 지역은 토지수요를 감안하여 일시에 무질서하게 개발되지 않도록 단계적 개발을 계획한다.
- (3) 해제지역은 원칙적으로 저층·저밀도로 계획하고 기존 시가지와의 기능분담·교통·녹지·경관 등이 연계되도록 개발계획을 수립한다.
- (4) 해제지역은 주변의 토지이용현황과 조화되도록 친환경적으로 계획한다.
- (5) 개발제한구역이 부분 해제되는 도시권에서는 도시·군기본계획의 내용 중 개발제한구역의 조정에 관한 사항은 광역도시계획수립지침이 정하는 바에 따라 계획을 수립하도록 하며, 조정내용에 대하여는 사전에 국토교통부장관과 협의 및 그 협의 결과를 반영하여야 한다.

4-4-6. 비시가화지역 성장관리계획 : 비시가화지역의 난개발 방지 및 합리적인 성장관리를 위하여 비시가화지역의 성장관리계획의 수립 및 운영 방향을 제시한다

제5절 기반시설

4-5-1. 교통계획

(1) 기본원칙

- ① 목표년도 및 단계별 최종년도의 교통량을 추정하고 교통수단별·지역별 배분계획을 수립하여 기능별 도로의 배치 및 규모에 대한 원칙을 제시하되, 도시·군관리계획 수립시 지침이 될 수 있도록 한다.
- ② 당해 시·군의 공간구조와 교통특성 및 인접도시와의 연계 등을 충분히 검토하여 광역교통 및 도시교통의 총체적 교통체계를 구상한 후 계획을 수립한다.
- ③ 국도·지방도 등 지역간 연결도로 및 시·군내 주간선도로는 통과기능을 유지하도록 하고 도심지에 교통량을 집중시키지 않도록 계획한다.
- ④ 도시교통은 토지이용계획과의 상관관계를 고려하여 계획함으로써 불필요한 교통량 발생을 최소화한다.
- ⑤ 교통계획은 각종 차량 및 교통시설에 의한 온실가스 과다 배출, 대기오염, 소음, 진동, 경관 저해, 자연생태계 단절 등의 문제가 없도록 계획한다.
- ⑥ 교통량 추정과 교통수단별·지역별 배분계획 수립 시 가능한 차종별 연료 및 온실가스 배출계수 등을 함께 고려하여 도시 내 교통으로 인한 온실가스 배출이 최소화되도록 한다.
- ⑦ 온실가스 배출과 에너지 소비를 저감하기 위하여 대중교통, 자전거, 보행 및 친환경 녹색교통 수단 확대를 추구한다.
- ⑧ 첨부된 교통계획수립보고서 항목에 따라 별도 계획서를 작성하고 그 요지를 본 보고서에 수록한다. (별첨 4 참조)

(2) 주요 교통시설로의 접근성 제고

- ① 철도(지하철 포함), 경전철, 공항, 주차장, 환승시설, 자동차정류장 등은 지구내 도로교통 및 지구내에 배치하는 기반시설과 연계되도록 한다.
- ② 교통시설들은 환승시간을 단축할 수 있도록 계획하고, 이용자의 편의 증진과 온실가스 배출 및 에너지 사용량 감축을 위하여 여러 기능이 복합적으로 발휘될 수 있도록 계획을 수립한다.
- ③ 대중교통시설은 보행접근이 용이하도록 보행네트워크와 연계하여 배치토록 계획한다.
- ④ 친환경 자동차 등 녹색교통 수단이 기존 교통 네트워크와 원활히 연계되고 활성화 되도록 녹색교통시설 배치 방안을 제시한다.

4-5-2. 물류계획

- (1) 각 생활권과 개발대상지역을 상호 유기적으로 연계시킬 수 있는 물류 및 교통계획을 수립한다.
- (2) 물류시설의 체계적인 확충 및 정비를 적극적으로 고려하도록 하고, 시·군내 대규모 개발사업 등에 물류시설도 고려하며 복합기능형 물류시설의 확충을 도모한다.
- (3) 생산·유통·판매·폐기 등 물류활동 전반에서 온실가스 감축이 가능한 녹색물류 체계를 계획한다.

4-5-3. 정보·통신계획

- (1) 고도정보화 시대에 대비하여 주민이 정보통신의 혜택을 균형있게 누릴 수 있도록 정보수요를 예측하여 아래 사항을 고려하여 정보체계를 구상하고 정보망 구축 및 정보의 활용방향을 구상한다.
 - ① 이러한 도시정보시스템을 도시·군계획·도시개발과 연계할 수 있도록 구상한다.
 - ② 정보시스템을 주민생활 및 기업활동과 연계하여 활용할 수 있는 방안을 함께 계획한다.
- (2) 도시·군계획과 도시민의 삶에 영향을 미치는 국가적인 정보화 사업을 반영한다.

4-5-4. 스마트도시계획

- (1) 토지이용·교통·환경·행정·재정 등 도시관리 현황 및 정보통신 관련 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획에 반영한다.
- (2) 계획내용은 강점·약점·기회·위협요소 등의 종합분석을 통해 전체 구상이 현실에 기반을 두면서도 미래 지향적이어야 한다.
- (3) 신기술 적용 가능성 등 향후 여건변화에 탄력적으로 대응하도록 포괄적으로 계획을 수립한다.
- (4) 스마트도시계획은 스마트도시종합계획의 내용을 반영하여야하며 스마트도시건설사업 실시계획에 방향성을 제시하여야 한다.
- (5) 스마트도시건설의 기본방향과 계획의 목표 및 추진전략, 스마트도시기반시설 및 서비스 등 계획의 전반에 있어서 지방자치단체, 관계행정기관, 관련 전문가 뿐만 아니라 주민의 의사가 충분히 반영될 수 있도록 계획한다. 특히 스마트도시서비스 제공의 우선순위 선정에 있어서 주민의 불편사항 및 향후 개선에 관한 의견 등을 충분히 반영한다.
- (6) 계획내용의 단계별 추진
 - ① 계획내용의 상세정도는 단계별로 차등화 할 수 있다.
 - ② 부문별 추진방안을 고려해서 단계별로 계획에 반영한다.
- (7) 스마트도시계획의 실행을 위한 추진체계, 관계행정기관 간 역할분담 및 협력방안, 재원의 조달 및 운용방안을 마련한다.

4-5-5. 상·하수도

- (1) 생활용수와 공업용수로 구분하여 계획하되, 급수인구, 급수량 및 급수율, 공업용수 공급량을 예측하여 용수공급계획과 사용절약계획 및 시설계획을 수립한다.
- (2) 예측되는 개발사업이 있는 경우는 이를 고려하여 급수량, 오수량을 산정하고 단계별로 시설계획을 수립한다.
- (3) 생활하수, 산업폐수 및 분뇨의 배출량을 예측하고, 하수 및 폐수처리방안을 강구한다.

4-5-6. 성숙·안정형의 경우 기존 시설을 정비·개량하고 장기미집행 시설의 해제를 검토하여 과도한 시설계획이 되지 않도록 한다.

4-5-7. 기반시설은 재해취약 특성을 고려하여 배치하도록 한다.

제6절 도심 및 주거환경

4-6-1. 도시재생계획

- (1) 도시재생의 목적 : 도시재생은 경제성장이 안정화되고 인구성장이 정체·감소하는 등 사회·경제적 여건 변화에 대응하여 도시의 경제·사회·문화적 활력을 회복하고 도시관리의 효율성을 높일 수 있도록 이미 도심지역 등에 투입된 토지와 기반시설을 재활용·정비하여 에너지·자원절약형의 압축적 도시구조(compact city)를 형성하고, 산업 등 주요기능의 재배치, 새로운 기능의 도입·창출, 자원의 효율적인 배분, 공동체 활성화 등을 통해 도시의 자생적 성장기반을 확충하는 등 주민의 삶의 질

향상에 기여함을 목적으로 한다.

(2) 고려요소 : 도시재생을 위해 다음과 같은 기반시설, 대중교통 및 보행, 역사·문화자원, 거주성 등의 요소를 고려하여야 한다.

- ① (기반시설) 기존 도심지역의 노후한 기반시설을 정비하는 등 도시의 핵심역량 강화 및 기업활동을 지원하고, 압축적 도시공간 활용에 지장을 주지 않도록 물리적 환경여건을 개선하여야 한다.
- ② (대중교통 및 보행) 도심지역에 활동인구(유동인구)가 증가하고 체류시간이 증대하도록 인간중심적이고 쾌적한 도심환경을 조성하여 도심상권의 활성화를 도모하여야 한다. 이를 위해 대중교통과 보행 중심의 개발(TOD; Transit-Oriented Development)을 통해 유동인구가 많은 역세권 등을 복합적이고 입체적으로 정비함으로써 보행권내에서 다양한 쇼핑·여가·문화활동이 이루어질 수 있도록 한다. 또한 보행의 안전성과 편리성이 증대되도록 가급적 자동차 통행을 배제하고, 보행의 연속성과 즐거움을 제공하기 위해 업무용 건물을 비롯한 도심지역내 건물의 저층부에는 상업·문화공간을 배치하도록 한다.
- ③ (역사·문화자원) 기존 도심지역은 도시민의 다양한 추억과 향수가 어려 있는 곳으로, 지역 고유의 역사·문화자원을 적극적으로 발굴하고 문화여가공간으로 보전, 활용함으로써 도시 정체성과 장소성을 제고하여 집객력을 높여야 하며 재래시장이나 전통상가 역시 생활문화자원으로 활용하도록 한다
- ④ (거주성) 야간시간대의 도심 공동화를 방지하고 직주근접을 통해 교통비용을 줄이기 위해 도심지역에도 일정 부분 거주성(livability)을 확보할 수 있도록 토지이용을 복합하여 다양한 형태의 주거기능을 수용할 수 있는 도심형 생활공간을 제공함으로써 정주민구의 회귀를 유도하도록 한다.

(3) 수립대상 : 성숙·안정형 도시의 경우 도시재생계획을 수립하여야 한다. 성장형 도시는 자치단체장이 해당 지역의 여건상 도시재생계획이 필요하다고 판단할 경우 선택적으로 수립할 수 있다.

(4) 수립방향

- ① 도시재생전략계획의 방향을 제시해 줄 수 있도록 구도심과 도시내 쇠퇴지역 등의 기능을 증진 시키고 지역공동체를 복원하여 자생적 도시재생을 위한 기반을 마련할 수 있는 전략이나 정책방향을 제시하여야 한다.
- ② 도시쇠퇴지역에 대해서는 도시·군기본계획(공간계획이나 토지이용계획, 기반시설 계획)에서 중상향 또는 기반시설 우선 설치 등 인센티브 방향을 제시하고, 공간계획에 대한 방향을 제시하여야 한다.

(5) 도시재생계획의 내용

- ① 도시쇠퇴 현황
- ② 도시재생에 대한 지자체의 정책방향
- ③ 도시재생사업 중 도시·군기본계획과의 연관사업 및 정책 제시
- ④ 도시재생활성화지역의 지정 및 도시재생기반시설의 설치, 정비 또는 개량에 관한 방향성 제시
- ⑤ 활성화지역 우선순위, 활성화지역의 지정 등에 대한 도시골격과 발전축 도시공간구조, 기반시설 등을 고려한 방향성 제시
- ⑥ 도시·군기본계획 현황조사를 통해 성장이 멈추었다고 보이거나 공동화 현상이 일어나고 있다고 보이는 지역에 대해 사업체감소 추이, 건축물 노후도 등을 추가적으로 조사한다.(도시·군관리계획의 데이터를 활용하거나 도시·군관리계획에서 조사토록 할 수 있다.)

4-6-2. 도심 및 시가지 정비

- (1) 지역특성을 고려한 시가지정비방안에 대한 목표와 전략을 제시한다.
- (2) 농촌지역을 포함하는 시·군의 경우 도시와 농촌간의 상호 유기적인 균형발전을 위한 방안을 제시한다.
 - ㉠ 도시지역의 경우 재개발·재건축 및 역세권개발, 신·구 시가지간의 균형발전, 탄소중립 사회로의 이행 등에 대한 개발방향을 설정한다.
 - ㉡ 구도심활성화를 위한 개발전략 및 실천수단을 강구한다.
 - ㉢ 구시가지내 주거지역의 부족한 기반시설을 확보하기 위한 개발전략 및 실천수단을 강구한다.
 - ㉣ 구시가지내 온실가스 감축을 위한 그린 리모델링, 녹색건축물의 확대, 그린인프라 확충 등을 위한 개발전략 및 실천수단을 강구한다.
 - ㉤ 신시가지에 대한 개발계획이 있는 경우 해당 지역 내에서 탄소중립이 달성될 수 있도록 개발 전략과 실천수단을 강구한다.
- (2) 비도시지역의 경우 취락의 정비 및 도시와의 유기적인 네트워크 개발, 탄소흡수원 확충 등 탄소중립 기여에 대한 기본방향을 설정한다.

4-6-3. 주거환경계획

- (1) 당해 시·군의 토지이용 및 가용토지 등 시·군의 여건과 사회·경제적 요인을 고려한 최저 주거기준을 도입하고, 저소득층 주거수준 향상을 위한 대책을 마련한다.
- (2) 주거환경의 조성시에는 소규모 지구별로 편의·문화·교육공간을 배려하는 등 지구내 커뮤니티 형성에 기여하도록 한다.
- (3) 주택의 규모·밀도·형태는 지역특성과 주변경관을 고려하여 다양하게 배치하며, 대단위 주거단지에는 주거환경과 문화를 갖춘 주민공동체로서의 기능을 할 수 있는 방안을 제시한다.
- (4) 주택의 에너지효율성과 자원순환, 신재생에너지 도입 잠재력 등을 고려하여 기후위기 대응을 위한 주거환경을 구축하고 온실가스를 감축할 수 있는 방안을 제시한다.
- (5) 주택공급방안
 - ㉠ 인구계획과 인구배분·밀도계획 및 개발가능지, 최저주거, 주거복지, 주택유형 등을 고려하여 주택공급의 기본방향을 제시한다.
 - ㉡ 기존 주변지역의 주택유형별 온실가스 배출 현황을 조사하고, 제로에너지건축 등 주택 에너지 효율화, 주택 주변부 식재 등과 같은 주택 내 탄소흡수원 확충 방안 등 탄소중립 지향형 주택공급 방안을 제시하는 것이 권장되며, 지역의 특성에 따라 해당 내용의 수립 여부 및 상세 정도를 달리하여 수립할 수 있다.

제7절 환경의 보전과 관리

4-7-1. 기본방향

- (1) 지속적인 발전 및 탄소중립도시로의 전환을 위하여 환경보전계획의 목표와 전략을 수립한다.
- (2) 환경보전계획은 최근 5년 이상의 주요 환경현황을 조사·분석하고, 부문별 계획과 연계하여 장래의 환경변화를 예측한 후 이를 토대로 분야별 대책을 수립한다.

- (3) 환경대책은 사전오염방지를 원칙으로 하고, 자연·대기·수질환경과 환경기초시설 등 오염의 원인과 문제점을 분석하여 해소방안을 마련한다.
- (4) 기존의 환경기초시설의 현황 및 문제점을 파악하여 환경기초시설의 확충방향을 수립한다.
- (5) 단지개발시 불투수층을 최대한 감소시켜 초기강우시 비점오염 물질의 발생을 억제시키고 발생된 비점오염 물질은 하천에 유입되기 전에 이를 차단·관리하는 방안을 수립하여야 한다.

4-7-2. 탄소중립도시 조성

- (1) 정부의 기후위기 대응을 위한 탄소중립 달성 및 녹색성장을 위한 정책목표에 부합되도록 하며, 국가탄소중립 녹색성장 기본계획 및 국가에너지기본계획 등 관련 국가계획과 연계되도록 한다.
- (2) 탄소중립 실현을 위한 공간구조, 교통체계, 환경의 보전과 관리, 에너지 및 공원·녹지 등 도시·군계획 각 부문을 체계적이고 포괄적으로 접근하여 수립한다
- (3) 온실가스 감축과 자원절약형 개발 및 관리를 위하여 한계자원인 토지, 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 방안을 계획한다.
- (4) 화석연료를 대체할 수 있는 다양한 신·재생에너지를 확보할 수 있는 잠재력을 분석·반영하고, 에너지 절감을 위한 신·재생에너지 등 환경친화적 에너지의 공급 및 사용을 위한 대책을 수립한다.
- (5) 기후변화 완화 및 적응을 위하여 지역의 지리적, 사회·경제여건 등 지역의 특성을 반영하여 수립하며, 지역의 특성에 따라 계획의 수립 여부 및 계획의 상세 정도를 달리하여 수립할 수 있다.
- (6) 탄소중립도시 조성 계획 방안
 - ① 탄소중립도시 조성을 위하여 계획 지표에서 제시한 연도별 온실가스 감축 목표에 따라 탄소중립 도시 조성 계획 방안을 수립하여야 한다.
 - ② 감축 목표 달성을 위하여 필요한 감축 수단(흡수·포집 수단을 포함한다.)을 제시한다.
 - ③ 감축수단 중 타부문 계획과 긴밀한 연계가 필요한 부분에 대해서는 타부문 계획 내용을 준용할 수 있다.
 - ④ 감축수단은 가능한 한 예상 감축량을 명시하여 야 하며, 감축수단 별 감축량을 합산하여 감축 목표를 달성할 수 있도록 계획하고, 감축수단을 공간적으로 배치하는 계획을 제시하는 것이 권장되나, 지역의 자료 구축 및 수집 여건에 따라 제시 여부 및 상세 정도를 달리하여 반영할 수 있다.
 - ⑤ 지자체 탄소중립 녹색성장 기본계획, 지역에너지계획 등 유관 계획이 있을 경우, 해당 계획 내용을 언급하거나 준용할 수 있으며 해당 계획들과 일관성을 갖춰야 한다.

4-7-3. 환경친화적 개발의 유도

- (1) 개발사업이 탄소중립에 기여하고 친환경적으로 이루어질 수 있도록 사업유형에 따른 온실가스 감축 대책과 자연환경보전 전략 등을 제시한다.
- (2) 개발이 예상되는 곳에 하천·공원·수립대 등이 있는 경우에는 이의 보전은 물론 개발대상지까지도 이와 연계하여 비오톱(biotop) 조성 및 미기후환경 보전 방안을 마련한다.
- (3) 비시가화지역에는 환경림의 조성 등을 통하여 산림자원을 증진시키고, 시가지내에서는 도시녹화사업과 공원녹지 확대사업을 추진하여 녹화량을 제고하며, 기존 도심의 업무지역에는 옥상조경과 벽면녹화 등

도심녹지를 확충할 수 있는 방안을 마련한다.

- (4) 도심을 관통하는 하천은 생태계가 유지될 수 있도록 복개하지 아니함을 원칙으로 하고, 하천정비가 필요한 때에는 친자연형의 공법으로 정비하되 수변지역의 개발 및 오염물질이 유입되지 않도록 대책을 강구한다.

4-7-4. 대기환경 및 수환경의 보전

- (1) 청정연료 및 저유황유 보급 확대, 저공해 자동차 보급, 집단에너지공급시설 설치 등 오염물질의 배출을 저감하기 위한 전략을 강구한다.
- (2) 계획대상지내의 소음·진동·악취 등 주거환경 악화요인에 대한 대책방안을 제시한다.
- (3) 계획대상지내의 하천·호소·연안 및 상수원에 대한 수질보전대책방안을 제시한다.
- (4) 도시 내에 대기환경 쾌적성을 높이고 수환경과 연계하여 열섬 현상을 완화하도록 계획하며, 대기오염 물질 및 온실가스 저감을 위한 옥상·벽면 녹화 및 관련 시설 설치 등의 대책방안을 제시한다.

4-7-5. 폐기물

- ① 시·군에서 발생하는 생활폐기물과 사업장폐기물의 배출량을 예측하여 처리계획을 수립하되, 폐기물의 감량화, 재이용 및 재활용 방안을 강구한다.
- ② 폐기물의 소각처리와 매립을 최소화하고 폐기물 처리에 드는 에너지를 감축하며 자원순환을 유도하도록 온실가스 감축을 위한 대책방안을 제시한다.

4-7-6. 에너지

- (1) 온실가스 감축 목표 및 지역 에너지 수요, 신·재생에너지 공급 비중을 고려하여 에너지원 별 공급방안을 강구한다.
- (2) 집단에너지 공급시설 건설시 폐열 활용 등 효율적인 에너지 활용방안을 강구하며, 화석연료 기반 에너지 공급시설을 건설할 경우 대기오염물질 및 온실가스 감축을 위한 방안을 강구한다.
- (3) 해당 시·군에 수소에너지 등 신에너지를 위한 에너지 공급체계 전환 관련 계획이 있을 경우 관련 기반시설 구축 내용을 수록할 수 있으며, 에너지 공급계획 및 온실가스 감축 목표 달성에 반영할 수 있다.
- (4) 자발적인 에너지 사용 감축 유도를 위하여 도시 내 에너지 수요와 공급 현황을 파악하고 시민에게 해당 정보를 제공하는 방안을 고려할 수 있다. 단, 지역의 자료 구축 여건을 고려하여 조사 및 방안 제시 여부 및 상세 정도를 달리하여 제시할 수 있다.

제8절 경관 및 미관

4-8-1. 기본원칙

- (1) 경관계획은 도시미관의 향상뿐만 아니라 주민의 생활환경 개선과 삶의 질 향상, 지역의 공공성 과 어메니티 제고 등을 목표로 하여 종합적인 관점에서 수립되어야 한다.
- (2) 경관계획은 자연, 역사·문화, 주민의 생활상 등 지역의 고유한 특성과 요구를 고려하여 정체성·독창성이 확보되도록 수립하여야 한다.
- (3) 경관계획은 장기적인 관점에서 도시 전체의 경관미래상을 제시하며, 단기적으로는 이에 부합하는 경관의 보존·관리 및 형성을 위한 계획방향을 지역 여건에 따라 선택적으로 제시하여야 한다.

(4) 경관계획은 경관법에 의한 경관계획 등 관련 계획과 상호 연계하여 정합성을 갖도록 수립하여야 한다.

4-8-2. 경관계획의 성격

- (1) 경관계획은 시·군 관할구역의 경관의 보호 및 형성을 위하여 수립하는 계획으로서, 당해 지역의 이미지 개선, 경쟁력 증진 및 정체성 확보를 위한 구체적인 경관가이드라인을 제시하는 것을 목적으로 한다.
- (2) 경관계획은 토지이용계획, 주거환경계획 등 다른 부문과 밀접하게 연관되어 있으므로, 도시·군기본계획의 다른 부문과 연계 검토하여 수립하여야 한다.
- (3) 경관계획은 도시·군관리계획·지구단위계획 등 하위계획과 각종 개발사업의 지침이 되며, 개발행위허가시에 주요자료로 활용될 수 있다.

4-8-3. 경관계획의 구성 및 수립기준

- (1) 현황분석 : 시·군 전체의 경관현황 및 경관과 관련한 기존 도시·군계획 내용의 조사·분석
 - ① 시·군 전체의 경관적 이미지와 특징을 분석하고 지역별 경관유형을 구분한다. (대상지 성격에 따라 자연, 수변, 역사·문화, 농산어촌, 시가지 등으로, 위치에 따라 도심부, 외곽부, 비도시지역 등으로, 개발유무에 따라 기성시가지와 미개발지, 토지이용상태에 따라 주거지, 상업지, 공업지 등으로 다양한 유형별로 구분할 수 있다)
 - ② 경관관리가 잘된 지역과 잘못 관리되고 있는 지역을 구분하여 평가한다. (필요한 경우 외국사례와 비교도 가능하다)
 - ③ 경관과 관련한 도시·군계획현황 및 조례현황을 조사하여 경관에 미치는 영향·효과 등을 검토한다.
- (2) 기본구상 : 계획의 목표 및 전략 설정
 - ① 시·군의 정체성을 고려하고 미래상을 감안하여 시·군 전체의 경관 이미지를 설정하고 이에 기초하여 지역별로 경관 이미지를 설정한다
 - ② 도시지역과 비도시지역의 경관차별화, 경관구조(경관권역·경관축·경관거점)의 설정 등 경관형성 전략을 제시한다.
 - ③ 기본구상의 표현은 다이어그램 형식 등 개략적으로 하며, 이미지 스케치를 활용한다.
- (3) 경관관리대상지역 : 경관관리가 필요한 지역으로 경관권역, 경관축, 경관거점을 포함하거나 그 일부에 설정할 수 있으며 중첩하여 설정할 수도 있다.
 - ① 보전대상지로는 역사·문화자원이 남아있는 지역, 우수한 자연림이나 민감한 자연생태계가 보전된 지역, 도시의 대표적인 수변, 상징적인 건물이나 구조물 등으로 보전·유지가 필요한 지역 등이 된다.
 - ② 개선대상지로는 도심부, 도시진입부, 주요간선도로변 등에서 경관이 특징적이지 못하거나 무질서한 건물입지·간판 등으로 경관개선이 필요한 곳, 비도시지역으로서 개발수요가 높아 난개발이 우려되는 지역 등이 된다.
 - ③ 경관관리대상지역의 보전 및 개선이 필요한 경관요소를 선정하여 경관관리방향과 보전 및 개선 전략을 수립한다.
- (4) 경관관리구상도면
 - ① 1/25,000부터 1/50,000까지의 축척으로 작성한다. (필요한 경우 대축척으로 작성할 수 있다.)
 - ② 지역별 경관유형, 경관관리대상지역, 경관요소, 경관구조(경관권역·경관축·경관거점) 등을

파악할 수 있도록 한다.

제9절 공원·녹지

4-9-1. 기본원칙

(1) 계획의 종합성 제고

- ① 지역 및 광역적 자연생태환경, 경관, 사회·문화·역사 등 환경을 종합적으로 고려하여 합리적인 계획안을 도출한다.
- ② 부문별 기초조사 결과를 토대로 미래의 도시환경의 전망을 예측하여 도시내 공원녹지의 전체 구상이 창의적이 되게 하고, 시행과정과 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적으로 수립한다.

(2) 환경친화적이며 지속가능한 계획의 수립

- ① 환경적으로 건전하고 탄소중립에 기여하며 지속가능한 도시환경이 이루어질 수 있도록 자연환경·경관·생태계·녹지공간 등의 확충·정비·개량·보호에 주력하여 계획한다.
- ② 녹지축·생태계·우량농지, 임상이 양호한 임야, 양호한 자연환경과 수변지역 등 환경적으로 보전가치가 높고 경관이 뛰어난 지역은 보전하도록 한다.
- ③ 온실가스 감축 목표 달성과 연계하여 공원·녹지의 온실가스 흡수량을 설정하고, 이를 달성할 수 있도록 공원·녹지 확보 계획을 수립할 수 있으며 지역의 자료 구축 및 수집 여건에 따라 반영 여부 및 상세정도를 달리할 수 있다.

(3) 계획의 차등화·단계화

- ① 계획의 상세정도는 인구밀도, 토지이용, 주변환경의 특성, 중요도 등을 고려하여 차등화 한다.
- ② 각 부문별 계획은 목표연도 및 단계별 최종연도로 작성하고, 인구 및 주변환경의 변화에 따라 탄력적으로 공원녹지의 조성 및 관리계획에 반영될 수 있도록 한다.

(4) 형평성과 다양성의 원칙

- ① 공원녹지의 공간적 배분과 질적 수준에 있어 지역간, 세대간, 계층간 형평성을 유지한다.
- ② 도시의 공간적 다양성과 계층간의 다양성을 존중하고, 지역 고유의 특성에 기반을 둔 다양한 도시환경을 조성한다.

(5) 공원·녹지계획은 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 의한 공원녹지기본계획 등 관련 계획과 상호 연계하여 정합성을 갖도록 수립하여야 한다.

4-9-2. 계획의 방향

(1) 도시개발축, 기존 공원녹지 및 주변환경과 연계되도록 시·군 전체에 대한 녹지체계를 구상한다.

- ① 공원·녹지의 위계를 생활권, 지구의 단위로 구분 설정하고 그 체계를 구상한다.
- ② 생활권별로 공원·녹지가 균형있게 배분되도록 공원이 부족한 생활권에 녹지를 우선적으로 배치한다.

(2) 공원·녹지체계는 선(線)과 면(面)의 2개 유형이 상호 조화되도록 구상한다.

(3) 시·군공간구조의 변화에 따라 공원·녹지체계도 변화되므로, 광역계획권 및 생활권의 공간구조와 연계되도록 공원·녹지체계를 구상한다.

- ① 도심지의 공장·학교·공공시설 등의 이전적지에 대하여는 가급적 일정비율의 공원 등을 확보하여 녹지공간으로 제공할 수 있도록 계획한다.

- ② 도시의 외곽지역과 연계한 지역거점 공원의 효율화를 위하여 도시내 녹지확충방안을 강구한다.
- (4) 공원 또는 녹지대는 단지내의 비점오염물질 발생을 줄이거나 발생된 비점오염 물질의 외부 유출을 저감할 수 있는 시설이 되도록 위치 및 규모를 고려하여 계획하여야 한다.
- (5) 공원 및 녹지에 식재되는 수목의 종류는 지역의 생태 여건과 온실가스 흡수 효과 등을 고려하여 결정하도록 하고, 도심 바람통로 및 미기후와 연계하여 열섬현상을 완화할 수 있도록 입지 및 조성을 계획하는 방안을 강구한다.

4-9-3. 공원·녹지체계 형성

- (1) 해안·하천 등 수변공간과 개발제한구역·공원 등 녹지를 종합적으로 활용하는 녹지체계를 구상한다.
 - ① 도시자연공원구역과 개발제한구역 등 도시권 전체의 녹지를 활용하여 환상(環狀)의 녹지체계(green-network)를 구상한다.
 - ② 해안·하천·지천은 수변 녹지축으로 조성하고, 도시자연공원구역·근린공원과 상호 연계되도록 녹지체계를 구상한다.
- (2) 녹지체계가 단절된 경우에는 이를 복원하고 주요 녹지를 연결하는 선형녹지축 등을 조성하는 등 녹지체계가 연계되도록 하여야 하며, 주민들의 공원·녹지에 대한 접근도를 제고하도록 한다.
- (3) 해안·하천·지천 등은 홍수예방 등 방재기능 수행을 고려하여 수변공간으로서의 이용성을 검토한다.
 - ① 구릉지·산림에 대하여는 산사태 예방 등 방재기능을 고려하여 최소한의 개발과 최대한의 보전 전략을 추진하도록 한다.
 - ② 수변공간 및 도시지역 내부의 녹지는 방재기능도 동시에 고려하여 검토되어야 한다.
- (4) 생활권별로 공원·녹지분포와 이용현황을 분석하고 공원·녹지의 지표를 설정한다.
 - ① 공원·녹지의 규모·분포와 이용권·접근성·연계성 및 미조성 공원·녹지시설 현황 등을 분석한다.
 - ② 계획된 공원·녹지시설의 조성비율과 온실가스 감축 목표에 따른 탄소흡수량을 고려하여 1인당 조성공원면적, 도시전체의 공원·녹지비율 등 목표년도의 공원·녹지지표를 제시한다.
- (5) 시·군내 주요공원과 여가·위락공간을 도시권 전체에 적절히 배치하여 주민의 이용도와 접근성을 제고한다.
 - ① 개발제한구역·녹지와 해안·하천 등 수변공간을 종합적으로 활용하여 쾌적한 도시환경을 조성하도록 계획한다.
 - ② 훼손된 녹지를 회복하고 생태계를 복구하는 전략을 추진하고 다양한 여가공간을 개발할 수 있는 방안을 마련한다.
- (6) 도시를 둘러싼 환상의 공원·녹지는 스카이라인(skyline)을 형성하는 주요 요소이므로 이의 정비 및 복원을 통하여 도시경관의 질을 제고하도록 한다.

4-9-4. 공원·녹지시설의 설치

- (1) 공원계획
 - ① 공원계획은 규모·위치·기능과 녹지체계에 따라 합리적으로 배치한다.
 - ② 기존공원(어린이공원은 제외)은 특별한 사유가 없는 한 계획에 포함한다.
 - ③ 공원의 위치·규모 및 기능의 배분은 주민의 이용권(利用圈), 이용형태에 따라 목표년도 및 단계별 최종년도의 인구규모 및 인구 배분계획에 따라 정하되 근린공원 위주로 한다.

④ 각 도시의 상징이 될 수 있는 중앙공원의 개발계획을 생활권별로 선정하여 구체적으로 수립한다.

(2) 시설녹지계획

- ① 산업공해의 차단 또는 완화와 재해발생시의 피난지대로 필요한 완충녹지를 계획한다.
- ② 철도·고속도로 등 주요 교통시설에서 발생할 공해의 방지·완화와 사고위험의 방지를 위하여 필요한 지역에 완충녹지를 계획한다.
- ③ 지역의 자연적 환경을 보전하거나 향상시키기 위하여 필요한 지역에는 토지이용현황을 고려하여 경관녹지계획을 수립한다.

(3) 유원지계획

- ① 유원지계획은 도시내 오픈스페이스의 확보, 도시환경의 미화, 주민의 여가공간 자연환경 보전 등의 효과를 거양할 수 있도록 녹지체계에 따라 결정한다.
- ② 기존 유원지는 특별한 사유가 없는 한 계획에 포함한다.
- ③ 유원지의 위치·규모는 기능 및 성격에 적합하도록 정하되, 접근이 용이하도록 주변 교통시설과 연계하여 계획한다.

(4) 공원·녹지에 신재생에너지 발전 및 에너지 저장 등 온실가스 감축 활동과 연계된 시설 및 설비를 설치하는 계획을 수립할 경우 해당 공원·녹지의 경관과 생태, 접근성 및 이용성에 영향을 미치지 않도록 계획한다.

제10절 방재·방법 및 안전

4-10-1. 지역 주민이 항상 안심하고 생활할 수 있도록 각종 재해나 범죄의 위협으로부터 안전한 환경을 조성하고, 특히 기후변화, 고령화, 다문화, 정보화 등 도시환경의 여건변화로 인한 재해·범죄의 취약성에 대응할 수 있도록 한다.

4-10-2. 안전한 생활환경 조성을 위해 기성시가지에 존재하고 있는 재해위험요소와 범죄유발위험요소를 정비하고, 신규 도시개발 지역에서는 새로운 위험요소가 발생하지 않도록 하여야 한다.

4-10-3. 방수·방화·방조·방풍 등 재해방지 계획과 피해발생을 대비한 방재계획을 수립한다. 이 경우 「도시기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」에 따라 실시한 재해취약성분석 결과 및 「재난 및 안전관리 기본법」 제24조제1항에 따른 시·도안전관리계획, 같은 법 제25조제1항에 따른 시·군·구안전관리계획과 「자연재해대책법」 제16조제1항에 따른 시·군 자연재해저감종합계획을 충분히 고려하여 수립하여야 한다.

4-10-4. 기반시설 및 토지이용체계는 지역방호에 능동적이고 비상시의 피해를 극소화하도록 계획한다.

4-10-5. 상습침수지역 등 재해가 빈발하는 지역에 대하여는 가급적 개발을 억제한다.

(1) 상습침수지역을 개발할 때에는 집중호우에 의한 배수구역에서 충분한 우수를 저류할 수 있는 우수지를 확보하거나 충분한 녹지를 확보하여 도시내 담수능력을 배양하도록 하는 등 재해에 대한 예방대책을 수립한다.

(2) 재해가 빈발하는 도시는 (1)의 재해예방대책을 구체적으로 제시하여야 한다.

4-10-6. 연안침식이 진행중이거나 우려되는 지역, 「자연재해대책법」 제12조에 따라 자연재해위험개선지구로 지정된 지역 등은 원칙적으로 시가화에정용지 대상지역에서 제외하되, 불가피하게 시가화에

정용지로 지정하고자 하는 경우에는 해수면 상승, 연안침식, 지형적인 여건에 따른 영향 등을 종합적으로 고려하여 방재대책을 수립하여야 한다.

4-10-7. 재해방지 계획과 방재계획은 재해취약성분석 결과에 의한 취약등급과 재해 유형에 따른 부문별 대책(토지이용·기반시설·건축물 등)을 구체적으로 수립하여야 한다.

- (1) 재해취약성분석에 의한 재해취약성 1등급, 2등급 지역을 우선으로 검토하고 폭우, 폭염, 폭설, 가뭄, 강풍, 해수면 상승 등 재해 유형별 방재대책을 수립한다.
- (2) 토지이용, 기반시설, 건축물 등 부문별 방재대책은 다음 각 호의 내용이 포함되도록 계획한다.
 - ① 재해 예방 및 피해를 흡수하기 위한 공간구조, 용도 배치, 입지 제한 등의 토지이용 대책
 - ② 재해 예방 및 피해확산 방지를 위하여 방재시설 설치 및 도로, 공공시설, 공원 등의 방재기능 강화를 위한 기반시설 대책
 - ③ 재해 피해 최소화를 위한 건축구조, 설비 규제 등의 건축물 대책
 - ④ 기타 지역 특성을 고려하여 입안권자가 필요하다고 인정하는 부문별 대책

4-10-8. 방재계획은 재해취약성분석 검증기관(국토연구원) 등에 자문을 실시하고, 도시·군기본계획(안)에 반영 후 법 제22조제1항 및 제22조의2제2항에 따른 관계 행정기관의 장과 협의를 요청하여야 한다.

제11절 경제·산업·사회·문화의 개발 및 진흥

4-11-1. 경제·산업 관련 계획

- (1) 지역내 산업의 특성 반영: 각 산업별 전망을 토대로, 성장형은 산업의 육성·발전 내용을 중심으로 전략과 계획을 수립하고, 성숙·안정형은 지역 내 산업 구조의 재편·정비·발전 내용을 중심으로 전략과 계획을 수립한다.
- (2) 농림수산업 발전계획: 당해 시·군의 농림수산업에 대한 의존도 및 경쟁력에 따라 발전계획을 수립한다.
- (3) 광공업 발전계획
 - ① 당해 시·군의 특성과 입지인자를 고려하여 주력 업종을 선정하고, 이에 따른 발전방안을 강구한다.
 - ② 산업기능이 쇠퇴하거나 무질서하게 공장이 입주한 공업지역, 주거환경을 침해하고 있는 공업지역 등 정비가 필요한 지역에 대해서는 정비기본방향을 제시한다.
- (4) 사회간접자본 및 서비스업 발전계획
 - ① 도시세력권내의 유통구조체계를 고려하여 도심·부도심 및 유통업무시설에 관한 입지계획을 수립하고 각각의 기능이 체계있게 발휘될 수 있도록 한다.
 - ② 시·군의 경제 활성화를 위한 비즈니스 환경을 조성할 수 있는 발전계획을 수립한다.
 - ③ 시·군의 관광산업을 육성할 수 있는 계획을 수립한다.
- (5) 특화산업 및 첨단산업의 발전방향 제시
 - ① 부존자원 및 기존 산업구조 등을 고려한 비교 우위성을 살려 성장의 기반이 될 수 있는 특화산업과 기반산업을 선정하여 육성할 수 있도록 한다.
 - ② 당해 시·군의 인적·물적 가용자원을 고려하여 지역의 잠재력을 최대한 발휘할 수 있는 첨단산업의

육성·발전방향을 수립한다.

- ③ 첨단산업의 기술집약도·기술혁신도를 높이고 신규고용 및 부가가치의 창출효과가 극대화되도록 계획한다.
- ④ 첨단산업을 효율적으로 육성할 수 있도록 지역내 교육·연구기관과의 연계방안을 모색한다.

4-11-2. 역사·사회·문화 개발계획

(1) 의료보건 : 의료복지 및 의료시설에 관한 계획을 수립한다.

(2) 사회복지

- ① 계획인구와 시·군의 재정 기타 제반여건을 감안하여 탁아소, 유아원, 양로원, 모자보건 및 보건시설, 심신장애인 수용시설, 노인복지시설, 직업훈련원 등 시설의 공급방향을 설정한다.
- ② 모든 시설에 장애인 및 노약자가 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 지침을 제시한다.

(3) 교육

- ① 취학대상인구를 예측하고 생활권계획에 따라 이를 수용할 수 있는 각종 교육시설계획을 수립한다.
- ② 대학은 광역계획권의 인구를 감안하여 계획한다.
- ③ 교육인구의 추정은 교육부의 장기교육정책을 고려한다.

(4) 문화·체육 : 주민의 정서함양과 건강 및 여가선용을 위하여 또는 시·군의 문화성을 향상시키기 위하여 인구계획에 따라 도서관·시민회관·생활과학관·극장·체육관·운동장 등에 관한 계획을 수립한다.

(5) 문화재·역사유적 : 역사문화자원의 체계적인 보호·보존을 위해 지역 내 문화재 및 역사유적 등을 발굴, 보존, 관리할 수 있는 계획을 수립한다.

제12절 계획의 실행

4-12-1. 재정수요를 추정하고 세입원칙, 조달방법과 투자우선원칙을 정한다. 이 경우, 1단계 집행계획에 포함되는 사항은 지방재정계획에 반영되도록 노력하여야 한다.

4-12-2. 제3섹터의 참여에 의한 자본 및 민간자본을 유치하는 등 재원계획을 마련한다.

4-12-3. 주요사업 및 장기적이고 대규모 사업은 투자우선원칙에 따라 사업계획을 수립한다.

4-12-4. 시·군의 재정계획과 연계하여 목표연도까지 공급가능한 기반시설 물량 등을 계획한다.

4-12-5. 시·군의 부단체장은 다른 법률에 따른 계획과 지침 등이 상위계획인 도시·군기본계획에 적합하게 수립·시행될 수 있도록 기본계획 정책모니터링을 실시하고 집행상황을 점검할 수 있는 체계를 구성하여야 한다.

제13절 생활권 계획

4-13-1. 생활권의 구분

(1) 생활권의 구분은 도시의 규모에 따라 달라 질수 있으며, 일상 또는 근린(소)생활권, 권역(대)생활권으로 구분할 수 있다.

(2) 일상생활권은 주민의 일상생활활동(통학, 사교모임, 근린공공서비스, 장보기 등)이 이루어지는 정도로써 동, 읍, 면이 1개 이상인 규모로 볼 수 있으며 특광역시, 대도시, 일반 시·군 모두 적용 가능한 생활권이다.

(3) 권역생활권은 자치구(구), 군이 1개 이상으로, 특광역시, 대도시에 적용가능한 생활권이다.

- (4) 모든 자치단체가 위계적으로 생활권을 권역, 일상생활권으로 의무적으로 구분해야 하는 것은 아니며, 필요한 지역에만 생활권을 설정할 수도 있다.

4-13-2. 생활권계획의 성격 및 범위

- (1) 생활권계획은 부문별 계획의 하나로서, 전체 도시·군기본계획의 내용을 생활권별로 상세화한 계획이다.
- (2) 공간적 범위는 주민들의 일상적인 생활 및 생산활동(통근, 통학, 여가, 친교, 쇼핑, 업무 등)이 이루어지는 범위로 한다.
- (3) 지역의 생산 및 생활환경 개선과제와 관리방향을 제시하는 계획이다.
- (4) 생활권계획은 모든 자치단체가 수립하는 것은 아니며, 지역의 생활권 단위로 계획 수립이 필요하다고 인정하는 경우에 작성할 수 있다.

4-13-3. 작성 원칙

- (1) 생활권 계획을 수립하는 경우 주민의사를 충분히 반영한 주민참여 생활권계획을 수립할 수 있다. 생활권 계획을 수립하는 경우 기초조사, 주민계획단 과제 도출, 생활권 발전비전 및 공간구상, 생활권 계획지표 생활권 및 발전전략, 주요 생활인프라 배치전략 등을 포함하여야 한다.
- (2) 일상생활권계획
 - ① 중심지 및 주거지관리, 대중교통, 가로환경, 경관 및 미관, 생활인프라시설, 지역특화시설, 계층별(영유아, 노인, 여성)필요시설, 생활안전, 지역문화교육 및 역사보전 관련 분야 등에 생활권의 발전 전략에 대한 내용을 포함한다.
 - ② 용도지역지구, 지구단위계획구역, 마을만들기대상지역, 도시계획시설 등과 관련된 지자체의 정책 방향도 포함할 수 있다.
- (3) 권역생활권계획
 - ① 중심지 및 주거지관리, 간선교통, 경관 및 미관, 지역의 균형발전, 광역기반시설, 고용 및 경제기반, 범죄예방, 권역문화 및 교육, 역사보전, 권역특화 등에 대한 지자체의 발전 전략을 포함한다.
 - ② 도시·군관리계획의 방향을 제시할 수 있는 내용도 포함할 수 있다.
 - ③ 권역생활권의 중심지 체계 및 기반시설 등에 영향을 줄 수 있는 대규모 이전 적지, 유희지, 나대지 등을 개발하는 경우 그 개발방향을 설정하는 내용을 포함할 수도 있다.

제5장 도시·군기본계획 수립절차

제1절 도시·군기본계획의 입안

- 5-1-1. 도시·군기본계획의 입안권자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수(이하 "시장·군수"라 한다)로 하되, 인접 시·군의 관할구역을 포함할 경우에는 당해 시장·군수와 협의하여야 한다.
- 5-1-2. 위 협의가 이루어지지 않을 경우에는 다음 각호의 구분에 의하여 조정할 수 있다. 다만, 국토교통부장관이 조정하고자 할 경우에는 조정 전에 행정안전부장관과 협의하여야 한다.
 - (1) 조정 대상구역이 같은 도의 행정구역안에 있는 경우에는 당해 시장·군수의 요청에 의하여 관할 도지사가 조정

- (2) 조정 대상구역이 2 이상의 도(특별시·광역시를 포함한다)의 행정구역에 걸치는 경우에는 관할 도지사(특별시장 또는 광역시장)의 요청에 의하여 국토교통부장관이 조정
- 5-1-3. 도시·군기본계획 입안은 계획의 종합성과 집행성을 확보하기 위하여 도시·군계획부서 및 기획·예산·집행부서간의 긴밀한 협의에 의하여 추진하고 인구·기반시설 공급능력·재정자립도를 연동하여 계획하여야 한다.
- 5-1-4. 도시·군기본계획 입안은 시·군의 게시판 및 인터넷 등 홍보를 통하여 주민에게 알게하여 주민이 참여할 수 있게 하여야 한다.
- 5-1-5. 각 유관기관 및 관련부서는 개별 법률에 따라 수립되는 계획들과 도시·군기본계획과의 연계성을 사전검토하기 위하여 협의하여야 한다.
- 5-1-6. 도시·군기본계획은 당해 시·군의 자연적·사회적·경제적 조사와 5년 안에 시행이 예정되는 개발사업 등 계획 기술상 필요한 형태적·사실적 조사를 실시하고, 국토계획평가와 기후변화 재해취약성 분석, 토지적성평가를 수행한 후 수립한다.
- 5-1-7. 도시·군기본계획 수립을 위한 기초조사 시 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다. 다만, 해당 시·군의 여건 변화가 크게 발생한 경우에는 시장·군수는 5년 이내에도 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 실시할 수 있다.
- (1) 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는 경우
- ① 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우
 - ② 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우
- (2) 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있는 경우
- ① 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우
 - ② 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우
- 5-1-8. 이 지침 3-3-3.에 따라 특정주제별로 계획을 수립하는 경우 입안권자는 법 제19조제1항에 따른 정책방향에 대한 검토 여부를 판단할 수 있는 체크리스트를 제시하여야 한다.

제2절 주민참여 제고

5-2-1. 기본원칙

- (1) 지속가능한 발전을 실현하고 효과적인 도시·군기본계획을 수립하기 위해서는 도시·군기본계획의 전 과정에서 많은 지역주민들이 참여할 수 있는 기회가 주어져야 한다.
- (2) 도시·군기본계획 수립시 주민참여가 활발하게 이루어질 수 있도록 입안권자와 지방자치단체는 최대한의 지원을 해야 한다. 또한 도시·군기본계획의 입안권자는 계획수립시 주민의 의견을 최대한 반영할 수 있도록 하여야 한다.
- (3) 주민참여를 제고하기 위하여 계획의 도서와 보고서는 일반 주민들이 쉽게 이해할 수 있도록 작성되어야 한다.

5-2-2. 계획의 입안전 참여 : 입안권자는 도시·군기본계획에 주민의사가 충분히 반영될 수 있도록 계획을 입안하기 전에 미리 주민간담회 등을 통하여 주민의견을 수렴하고, 계획의 방향, 주민참여의 과정과 필요성 등을 설명하여 참여를 유도해야 한다. 필요시 주민참여 생활권계획을 수립하고 계획수립과정에 주민대표 등이 직접 참여할 수 있도록 주민계획단 구성, 도시대학 운영 등 계획수립체계를 마련할 수 있다.

5-2-3. 의견청취 : 도시·군기본계획을 수립하는 경우에는 법에 따라 관계 시장·군수, 지방의회, 관계행정기관 등의 의견을 듣고 필요한 경우 이를 계획에 반영하여야 한다.

5-2-4. 공청회 : 도시·군기본계획을 수립하는 경우 입안권자는 도시·군계획 분야 전문가와 주민대표 및 관계기관이 참석한 공청회를 개최하여 의견을 청취한다.

(1) 입안권자가 공청회를 개최하고자 할 때에는 공청회 개최예정일 14일전까지 다음 사항을 게시판에 게시하고, 당해 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 1회 이상 공고하여야 한다.

- ① 공청회 개최 목적
- ② 공청회 개최 예정일시 및 장소
- ③ 계획(안)의 개요
- ④ 기타 필요한 사항

(2) 공청회 개최 결과 제출된 의견은 면밀히 검토하여 제안된 의견이 타당하다고 인정될 때에는 이를 계획(안)에 반영한다.

(3) 공청회 등의 개최 결과 제안된 의견은 조치결과, 미조치 사유 등 의견청취결과 요지를 승인신청시 첨부한다.

5-2-5. 설문조사 및 주민공모

(1) 입안권자는 계획수립에 필요하다고 인정되는 경우에는 주민의식에 대한 설문조사 등을 실시할 수 있다.

(2) 시장·군수는 계획의 공감대 형성을 위해 필요한 경우 주민공모를 통해 도시·군계획에 대한 다양한 내용을 수렴하여 계획에 반영할 수 있다.

5-2-6. 입안권자와 승인권자는 계획의 수립과 실행의 모든 과정에서 주민상호간 또는 이해관계자 등의 갈등이 발생하지 않도록 대책을 강구하고 갈등의 조정과 해소에 필요한 협의 및 관리체계를 구축하여야 한다.

제3절 도시·군기본계획의 승인신청

5-3-1. 특별시장 또는 광역시장은 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계행정기관의 장(국토교통부장관 포함)과 협의한 후 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.

5-3-2. 시장·군수(특별시장·광역시장을 제외한다)는 입안된 도시·군기본계획(안)을 당해 도시계획위원회의 자문을 받고 관할 도지사에게 제출한다.

5-3-3. 법 제21조제2항에 따라 지방의회가 의견을 제시할 때에는 인구지표 및 이와 연계된 토지이용계획의 적정성과 당해 시·군의 예산확보 및 재원조달의 타당성 여부에 대한 검증의견을 포함하되, 입안된 도시·군기본계획(안)의 내용이 비현실적인 경우에는 그에 대한 조정을 권고할 수 있다.

5-3-4. 승인신청서류

- (1) 도시·군기본계획 승인신청 공문
- (2) 공청회시 도시·군기본계획보고서(안) 및 구상도(안), 공청회 개최 결과, 지방의회 의견청취, 지방도시계획위원회 자문과 관계 지방행정기관과의 협의에 대한 조치내용 각 1부
- (3) 도시·군기본계획(안) 50부
- (4) 기초조사 자료 및 계획수립을 위한 산출근거에 관한 자료집 10부
- (5) 최근 도시·군관리계획도 5부
- (6) 토지적성평가 결과 보고서 및 도면 각 5부
- (7) 재해취약성분석 결과 보고서 및 도면 각 5부

제4절 도시·군기본계획의 승인

5-4-1. 시·도지사는 신청된 도시·군기본계획(안)을 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 승인한다. 필요한 경우 도시·군계획에 관한 전문기관의 자문을 거칠 수 있다.

5-4-2. 시·도지사는 승인된 도시·군기본계획을 시장·군수에게 송부한다.

5-4-3. 신청된 도시·군기본계획(안)에 대하여 이의가 있을 때는 조정·보완하여 승인한다.

5-4-4. 시장·군수는 시·도지사로부터 도시·군기본계획을 승인받은 때에는 지체없이 이를 공고하고 일반인에게 열람시켜야 하며, 승인된 도시·군기본계획 골격을 토대로 내용의 보완과 설명도의 삽입 등으로 기본계획서를 보완한 후, 시·도지사의 사전검토를 거쳐 최종 도시·군기본계획서를 색도 인쇄한다.

5-4-5. 시장·군수는 최종 보고서를 국토교통부장관 및 유관기관에 제출하여야 한다.

5-4-6. 최종 도시·군기본계획서 작성시에는 도시·군관리계획 또는 이와 관련된 계획을 입안하고 집행할 때 좀더 깊이있게 이해하도록 하기 위하여 다음 사항을 자료집에 포함하여 제출한다.

- (1) (작성기간) 도시·군기본계획 입안 최초 구상부터 최종 도시·군기본계획서 작성시까지
- (2) (수록대상) 작성기간 중에 있었던 최초구상, 용역의 발주 및 집행 관계기관과의 협의, 각종 위원회의 회의, 공청회 또는 주민 의견청취(열람), 관계법규 지침, 질의회신 등 당해 시·군의 도시·군기본계획 수립과 관련되는 사항
- (3) (수록내용) 일시, 장소, 관계기관명, 관계자 직·성명, 회의내용, 주민의견 및 각종 의견에 대한 조치결과 (미조치 사유 포함), 관계법규, 지침(발체), 질의회신(발체) 등을 일정별 내용상의 성질별로 구분 수록

제6장 행정사항

6-1. (재검토기한) 국토교통부장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2023년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

6-2. (적용 특례) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제127조에 따른 시범도시의 지정 및 그에 따른 시범도시사업이나 「국가연구개발혁신법」 제2조에 따른 국가연구개발사업에서 연구개발 과제 성과 달성을 위하여 실증이 필요한 경우에는 국토교통부장관과 협의 후 법령의 범위 안에서 지침의 일부를 적용하지 않을 수 있다.

2.2 도시·군관리계획 수립지침 (2023.12.28.개정)

제1편 총 칙

제1장 지침의 목적

- 1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제25조부터 제28조까지, 제30조 및 제48조의2에 따라 도시·군관리계획의 수립기준, 도시·군관리계획도서와 이를 보조하는 계획설명서의 작성기준과 방법 및 도시·군계획시설결정의 해제신청 등에 따른 처리절차 등을 정함을 목적으로 한다.
- 1-1-2. 이 지침은 도시·군관리계획을 수립함에 있어서 필요한 사항을 정한 것으로서 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하도록 하고, 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우에는 법령의 범위안에서 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용할 수 있다.

제2장 도시·군관리계획의 의의

- 1-2-1. 도시·군관리계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(이하 "시·군"이라 한다)의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보통신·보건·후생·안보·문화 등에 관하여 다음 사항중 1가지 이상이 포함된 계획을 말한다. 다만, 도시·군관리계획을 재정비하는 경우에는 이를 하나의 계획으로 종합하여 수립하도록 한다.
- (1) 용도지역·용도지구의 지정·변경에 관한 계획
 - (2) 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 수산자원보호구역의 지정·변경에 관한 계획
 - (3) 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
 - (4) 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획
 - (5) 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
 - (6) 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

제3장 도시·군관리계획의 지위와 성격

- 1-3-1. 도시·군관리계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 제반기능이 조화를 이루고 주민이 편안하고 안전하게 생활할 수 있도록 하면서 당해 시·군의 지속가능한 발전을 도모하기 위하여 수립하는 법정계획이다.
- 1-3-2. 도시·군관리계획은 광역도시계획 및 도시·군기본계획에서 제시된 시·군의 장기적인 발전방향을 공간에 구체화하고 실현시키는 중기계획이다.
- 1-3-3. 도시·군관리계획은 용도지역·용도지구·용도구역에 관한 계획, 기반시설에 관한 계획, 도시

개발사업 또는 정비사업에 관한 계획, 지구단위계획 등을 일관된 체계로 종합화하여 단계적으로 집행할 수 있도록 물적으로 표현하는 계획이다.

제4장 법적근거

1-4-1. 법 제25조제4항 제25조(도시·군관리계획의 입안) ④도시·군관리계획의 수립기준, 도시·군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 대통령령이 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 이를 정한다.

1-4-2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "시행령"이라 한다) 제18조 및 제19조 제18조(도시·군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준 등)

- ① 법 제25조제2항의 규정에 의한 도시·군관리계획도서중 계획도는 축척 1천분의 1 또는 축척 5천분의 1(축척 1천분의 1 또는 축척 5천분의 1의 지형도가 간행되어 있지 아니한 경우에는 축척 2만5천분의 1)의 지형도(수치지형도를 포함한다. 이하 같다)에 도시·군관리계획사항을 명시한 도면으로 작성하여야 한다. 다만, 지형도가 간행되어 있지 아니한 경우에는 해도·해저지형도 등의 도면으로 지형도에 갈음할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의한 계획도가 2매 이상인 경우에는 법 제25조제2항의 규정에 의한 계획설명서에 도시·군관리계획총괄도(축척 5만분의 1 이상의 지형도에 주요 도시·군관리계획사항을 명시한 도면을 말한다)를 포함시킬 수 있다.

제19조(도시·군관리계획의 수립기준) 국토교통부장관은 법 제25조제4항의 규정에 의하여도시·군관리계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

1. 광역도시계획 및 도시·군기본계획 등에서 제시한 내용을 수용하고 개별 사업계획과의 관계 및 도시의 성장추세를 고려하여 수립하도록 할 것
2. 도시·군기본계획을 수립하지 아니하는 시·군의 경우 당해 시·군의 장기발전구상 및 법 제19조제1항의 규정에 의한 도시·군기본계획에 포함될 사항중 도시·군관리계획의 원활한 수립을 위하여 필요한 사항이 포함되도록 할 것
3. 도시·군관리계획의 효율적인 운영 등을 위하여 필요한 경우에는 특정지역 또는 특정부문에 한정하여 정비할 수 있도록 할 것
4. 공간구조는 생활권단위로 적정하게 구분하고 생활권별로 생활·편익시설이 고루 갖추어지도록 할 것
5. 도시와 농어촌 및 산촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변환경 등을 고려하여 지역별로 계획의 상세정도를 다르게 하고, 기반시설의 배치계획, 토지용도 등은 도시와 농어촌 및 산촌지역이 서로 연계되도록 할 것
6. 토지이용계획을 수립할 때에는 주간 및 야간활동인구 등의 인구규모, 도시의 성장추이를 고려하여 그에 적합한 개발밀도가 되도록 할 것
7. 녹지축·생태계·산림·경관 등 양호한 자연환경과 우량농지 등을 고려하여 토지이용계획을 수립하도록 할 것
8. 수도권안의 인구집중유발시설이 수도권외의 지역으로 이전하는 경우 종전의 대지에 대하여는

- 그 시설의 지방이전이 촉진될 수 있도록 토지이용계획을 수립하도록 할 것
9. 도시·군계획시설은 집행능력을 고려하여 적절한 수준으로 결정하고, 기존 도시·군계획시설은 시설의 설치현황과 관리·운영상태를 점검하여 규모 등이 불합리하게 결정되었거나 실현가능성이 없는 시설에 대하여는 재검토함으로써 미집행되는 시설을 최소화하도록 할 것
10. 도시의 개발 또는 기반시설의 설치 등이 환경에 미치는 영향을 미리 검토하는 등 계획과 환경의 유기적 연관성을 높여 건전하고 지속가능한 도시발전을 도모하도록 할 것

제5장 도시·군관리계획 수립기준

제1절 기준년도 및 목표년도

- 1-5-1-1. 도시·군관리계획의 기준년도는 계획의 수립에 착수하여 토지이용현황 등 기초조사에 착수하는 시점으로 한다.
- 1-5-1-2. 도시·군관리계획의 목표년도는 기준년도로부터 장래의 10년을 기준으로 하고, 연도의 끝 자리는 0년 또는 5년으로 한다.(예 2010년, 2015년)
- 1-5-1-3. 법 제23조에 따라 도시·군기본계획을 5년마다 재검토하거나 급격한 여건변화로 인하여 도시·군기본계획을 다시 수립하는 경우 시장·군수는 도시·군기본계획의 정책방향에 부합되게 도시·군관리계획을 재검토하고, 목표년도는 도시·군기본계획의 재검토 시점으로부터 10년으로 한다.
- 1-5-1-4. 계획기간중 도시·군관리계획을 일부 변경하는 경우에는 목표년도를 변경하지 아니할 수 있다.

제2절 도시·군관리계획 수립의 일반원칙

- 1-5-2-1. 도시·군관리계획은 광역도시계획 및 도시·군기본계획 등에서 제시한 내용을 수용하고 개별 사업계획과의 관계 및 시·군의 성장추세에 따라 수립한다.
- 1-5-2-2. 도시·군기본계획을 수립하지 아니하는 시·군의 도시·군관리계획에는 당해 시·군의 장기발전구상 및 법 제19조제1항에 의한 도시·군기본계획에 포함될 사항중 도시·군관리계획의 원활한 수립을 위하여 필요한 사항이 포함되도록 계획한다.
- 1-5-2-3. 도시·군관리계획의 효율적인 운영 등을 위하여 필요한 경우에는 특정지역 또는 특정부문에 한정하여 정비할 수 있다.
- 1-5-2-4. 공간구조는 생활권단위로 적정하게 구분하며 생활권별로 생활·편익시설이 고루 갖추어지도록 계획한다.
- 1-5-2-5. 도시와 농·산·어촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변환경 등을 고려하여 지역별로 계획의 상세정도를 다르게 하고, 기반시설의 배치계획, 토지용도 등은 도시와 농·산·어촌지역이 서로 연계되도록 한다.
- 1-5-2-6. 토지이용계획을 수립할 때에는 주간 및 야간활동인구, 상주인구 등 인구규모, 시·군의 성장추이를 고려하여 그에 적합한 개발밀도가 되도록 계획한다.
- 1-5-2-7. 녹지축·생태계·산림·경관 등 양호한 자연환경, 상수원과 우량농지, 문화재 및 역사유적

등을 고려하여 토지이용계획을 수립한다.

- 1-5-2-8. 수도권안의 인구집중유발시설이 수도권외의 지역으로 이전하는 경우 종전의 대지에 대하여는 그 시설의 지방이전이 촉진될 수 있도록 토지이용계획을 수립한다. 이 경우 종전대지의 용도 지역 변경 등으로 인하여 지가상승이 발생하거나 발생할 것으로 예상되는 경우 당해 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 "시장·군수"라 한다)는 당해 대지의 소유자로 하여금 도로·문화시설 등 기반시설을 설치하여 기부채납하도록 할 수 있고 국가균형발전법등에 따라 재정적 지원을 받은 경우에는 추가적으로 기반시설을 설치하도록 할 수 있다.
- 1-5-2-8-1. 수도권 과밀억제권역의 일반공업지역내 대규모 공장의 이전을 촉진하기 위한 경우에는 이전후 주변을 포함한 일대의 지역을 준공업지역등 타 용도지역으로 변경할 수 있다.
- 1-5-2-9. 도시·군계획시설은 집행능력을 고려하여 적절한 수준으로 결정하고, 기존 도시·군계획시설은 시설의 설치현황과 관리·운영상태를 점검하여 규모 등이 불합리하게 결정되었거나 실현가능성이 없는 시설에 대하여는 재검토하여 미집행되는 시설을 최소화한다.
- 1-5-2-10. 도시의 개발 또는 기반시설의 설치 등이 환경에 미치는 영향을 미리 검토하는 등 계획과 환경의 유기적 연관성을 높여 건전하고 지속가능한 발전을 도모한다.
- 1-5-2-11. 토지이용계획은 해당 지역의 개발밀도, 주변여건과 주위환경 등에 따라 예상되는 재난발생 및 방재상황,환경변화(바람유동·열섬현상 등 미기후, 도시 내 물순환 체계 등) 등을 고려하여 수립한다.
- 1-5-2-12. 도시·군관리계획에 국유지가 포함되는 경우 해당 국유지에 대한 이용현황, 장래 활용계획 등을 고려하여 계획을 수립한다.
- 1-5-2-13. 도시·군관리계획은 기후변화 재해 취약성 분석결과를 토지이용, 기반시설 배치계획 등 부문별 계획에 반영한다
- 1-5-2-14. 도시·군관리계획은 변경에 따른 주민의 재산피해 방지와 계획의 안정성 및 도시의 건전한 발전을 도모하기 위하여 도시·군관리계획의 수립에 신중을 기하고 빈번하게 변경하지 않아야 한다.

제3절 관련계획과의 관계

- 1-5-3-1. 국토종합계획·수도권정비계획·광역도시계획·도시·군기본계획 등 상위계획의 내용을 구체화하여 실현이 가능하도록 계획을 수립하여야 한다.
 - (1) 토지이용계획은 광역도시계획 및 도시·군기본계획상의 토지이용에 대한 단계별 개발계획에 따라 입안하는 것을 원칙으로 하고, 단계별 개발계획은 시·군의 발전 속도에 따라 적절하게 조정할 수 있다.
 - (2) 공유수면의 매립이 필요한 지역에는 도시·군기본계획상의 토지이용계획이나 도시·군관리계획상 용도지역·용도지구계획을 미리 수립하여야 한다.
- 1-5-3-2. 다음의 경우 도시·군기본계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 결정(변경)할 수 있다.

- (1) 도시·군기본계획상 용도별 토지수요면적은 도시·군관리계획 입안시 용도지역 면적산정의 기준으로 활용하고, 이는 인구지표 등에 의하여 개략적으로 산출한 면적이므로 실제 도시·군관리계획 입안시 다음의 경우 용도지역 면적의 일부를 조정할 수 있다.
- ① 도시·군기본계획상 당해 지역의 용도별 소요면적의 총량 범위내에서의 조정
 - ② 도시·군기본계획에 따라 도시·군관리계획도면을 작성하여 실제 구적한 결과 산출되는 면적을 반영하는 경우
 - ③ 도시·군기본계획 수립이후 국가의 주요 정책사업 등으로 인하여 관계 중앙행정기관의 장이 국토교통부장관과 협의하여 국토교통부장관이 불가피하다고 인정한 면적의 조정인 경우
 - ④ 도시·군기본계획 수립시 명백한 착오에 의하여 포함되었거나 제외된 부분을 도시·군관리계획 수립시 시정하여 반영하는 경우
 - ⑤ 국가 또는 지방자치단체가 하나의 건축물에 둘 이상의 용도지역을 지정함으로써 불합리해진 구역의 경계를 일부 조정하는 경우
- (2) 도시·군기본계획보고서 또는 토지이용계획도에 표시되지는 않았으나 토지이용계획의 보완이나 현지역건상 불가피한 다음의 경우 다른 용도지역으로 입안할 수 있다.
- ① 주거용지·시가화예정용지 등으로 지정되었으나 사실상 개발이 불가능한 지역을 녹지지역으로 지정하는 경우
 - ② 도시·군기본계획상 시가화용지 또는 시가화예정용지의 주용도를 지원·보완하기 위하여 그 일부를 다른 용도지역으로 결정하는 경우
 - ③ 기타 면적이 과소하여 도시·군기본계획에서 표시 되지 않았거나 명백한 착오로 인하여 누락된 용도지역을 추가로 지정하는 경우
- (3) 도시·군관리계획 입안시 용도지역 등 토지이용계획은 원칙적으로 도시·군기본계획상의 단계별 토지이용계획에 따르되, 지역여건 또는 개발정책상 불가피한 경우 총량 범위내에서 조정할 수 있다.
- (4) 도시·군기본계획에서는 주요시설만을 다루고 있으므로 동 계획내용에 표현되지 않은 기타 시설도 필요시 계획을 수립할 수 있으며, 지형 및 지역여건에 따라 합리적으로 그 위치·선형·형태·규격 및 경계선을 조정할 수 있다. 또한, 도시·군기본계획 수립이후 국가의 주요 정책사업 등으로 인하여 관계 중앙행정기관의 장이 국토교통부장관과 협의하여 국토교통부장관이 불가피하다고 인정한 경우에는 도시·군계획시설의 배치 등을 조정할 수 있다.
- (5) 시·군 전체의 공간구조나 발전방향에 영향이 없는 공원·유원지는 다음의 경우 도시·군기본계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 결정(변경)할 수 있다.
- ① 10만㎡ 이상의 규모의 공원을 개발허용 기준면적 비율이 낮은 쪽으로 기능을 조정하는 경우
(예 : 체육공원→근린공원)
 - ② 10만㎡ 이하 규모의 공원을 신설(확장을 포함한다)하거나 2만㎡ 이하 규모의 공원을 해제(축소를 포함한다)하는 경우
 - ③ 100만㎡를 초과하는 규모의 공원으로서 해당시설 면적의 10퍼센트 이하 범위에서 확장하거나 20만㎡를 초과하는 규모의 공원으로서 해당시설 면적의 10퍼센트 이하 범위에서 축소하기 위하여 면적을 조정하는 경우 또는 유원지 면적의 10퍼센트 이하 범위에서 축소 또는 확장을 위하여 면적을 조정하는 경우. 다만, 10퍼센트 범위내라도 해제규모가 5만㎡ 이상인 근린·체육공원

및 유원지와 10만㎡ 이상인 묘지공원은 제외한다. 이 경우 분할 시행한 경우에는 그 면적을 합산한다.

- ④ 당해 시설의 변경이 축소와 확장이 동시에 이루어지는 경우에는 더 크게 조정되는 측이 ③의 기준에 적합한 범위내에서의 면적조정. 다만, 축소와 확장의 면적이 같을 경우에는 축소변경기준에 따른다
 - ⑤ 종전의 도시공원법에 의한 도시자연공원에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 하는 경우
 - ㉞ 지방자치단체 조례나 국토교통부장관이 시달한 미집행 도시·군계획시설의 재검토기준에 따라 공원을 해제하여 보전녹지지역으로의 용도 부여
 - ㉟ 도시자연공원구역 또는 공원으로의 변경. 이 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 공원녹지기본계획상 변경을 포함한다.
 - ⑥ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2에 의한 도시공원부지에서 개발행위 특례를 적용받는 경우
 - ⑦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조 제5항에 따라 지방의회로부터 해제 권고 받은 5만㎡ 이하의 도시·군계획시설결정을 해제하는 경우
- (6) 개발여건의 변화로 도시·군기본계획상 단계별 토지이용계획을 변경하여 이와 관계되는 시설결정을 조정하는 경우
- (7) 도시·군계획시설결정 후 10년 이상 경과한 장기미집행 도시·군계획시설 중 법 제48조제1항에 따른 자동실효를 대비하여 불가피하게 미리 해제하는 경우
- (8) 도시자연공원구역을 변경하는 경우로서 다음 어느 하나에 해당하는 경우
 - ① 5만㎡ 미만 규모의 도시자연공원구역으로서 해당 구역을 해제하는 경우
 - ② 해당 도시자연공원구역 면적의 10퍼센트 이하 범위에서 확장 또는 축소하는 경우. 다만, 확장 또는 축소되는 면적이 10만㎡ 이상인 경우는 제외한다.

1-5-3-3. 지구단위계획과의 관계

- (1) 지구단위계획은 광역도시계획·도시·군기본계획·도시·군관리계획 및 관련계획에서 제시한 내용을 지구단위로 구체화·합리화하는 계획으로서, 도시·군관리계획에서는 대상지역과 계획방향을 제시하도록 하고 필요한 경우 구역지정을 한다.
- (2) 지구단위계획과 관련하여 이 지침에서 정하지 아니하는 사항에 대하여는 「지구단위계획수립지침」을 적용한다.

1-5-3-4. 국토교통부장관은 국가 주요 정책사업 등으로 광역도시계획의 개발제한구역 조정방안 변경이 필요한 경우 광역도시계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 입안·결정(변경을 포함한다)할 수 있다. 이 경우 광역도시계획 전체의 공간구조, 발전방향, 개발제한구역 해제가능총량에 영향이 없는 개발제한구역 활용방안 변경에 한정한다.

제6장 도시·군관리계획도서의 작성기준

제1절 도시·군관리계획서

1-6-1-1. 현황분석과 장래 전망, 기후변화 재해취약성 분석 및 계획내용에 대한 자세한 설명과 기존계획의 변경 또는 신규결정에 관한 조서를 포함한다. 다만, 교통성검토서·환경성검토서 및 토지적성평가검토서는 요약하여 계획서에 기술한다.

1-6-1-2. 도시·군기본계획 수립대상 시·군은 도시·군기본계획상의 도시·군관리계획 목표년도의 개발지표와 각 부문별 계획에 따라 작성하고, 도시·군기본계획 수립대상이 아닌 시·군은 목표년도의 개발지표와 각 부문별 개발계획 등 시·군의 장기발전구상을 포함하여 작성한다.

1-6-1-3. 쾌적하고 지속가능한 환경을 조성하기 위하여 도시·군관리계획을 재정비하는 때에는 다음의 부문별 내용이 포함되도록 작성하여야 한다. 다만, 시·군의 장기발전구상 부분은 도시·군기본계획을 수립하지 아니하는 시·군만 계획내용에 포함한다.

(1) 계획의 배경

- ① 계획의 성격 : 도시·군관리계획의 목적과 필요성, 계획기간, 계획연혁, 계획수립원칙 등에 관한 내용을 수록한다.
- ② 계획의 특성 : 상위계획 또는 관련계획에서 부여한 당해 시·군의 위치와 성격, 시·군 고유의 경제·사회·문화·환경·경관적 특수성, 주변지역과의 관계에서 파악되는 세력권 실태 및 개발의 잠재력 등에 관한 분석내용을 제시한다.
- ③ 기존계획의 검토 : 도시·군기본계획 및 기결정된 도시·군관리계획의 내용을 변화된 여건에 맞추어 검토하고, 기존 계획의 주요 문제점과 개선방향을 제시한다.

(2) 시·군의 장기발전구상

- ① 기본목표와 전략 : 시·군의 현황과 특성, 관련계획의 내용, 주민들의 의견 등을 종합적으로 검토·분석하여 당해 시·군의 향후 발전목표를 설정하고 동 목표실현을 위한 구체적인 전략을 제시한다.
- ② 주요지표의 설정 : 장기적인 관점에서 본 당해 시·군의 미래상을 개관하고 인구구조, 경제구조 및 생활환경 등과 관련된 주요지표를 적정기법을 사용하여 단계별로 제시한다. 특히 인구지표는 최근 10년간의 인구증가 추세와 관련 상위계획상의 지표 등을 고려하여 적정규모로 정한다.
- ③ 공간구조의 기본골격 : 시·군의 장기적 발전방향을 시·군현황, 목표와 전략 및 기본지표 등에 의하여 설정하고, 이를 근거로 하여 토지이용, 교통망 및 공원녹지체계의 기본골격이 다른 수개의 대안을 작성한 후 이를 평가하여 최적안을 선정한다.
- ④ 생활권 설정
 - ㉞ 도시활동이 다양해지고 시간적·사회적 거리가 확대되는 만큼 기반시설의 기능과 규모도 다양화되고 있으므로 통근·통학·구매 등 주민의 일상생활의 영향권을 고려하여 생활권을 설정한다.
 - ㉟ 시·군의 인구가 계속 증가하거나 영향권이 확대되는 시·군은 생활권을 위계에 따라 계층화할 수 있으며, 생활권별로 사회적·물리적 기능과 요소들이 균형있게 배분 또는 설치되도록 계획한다.
- ⑤ 방재계획 : 방재계획의 수립은 「도시·군기본계획수립지침」의 4-10-1부터 4-10-8의 규정을 준용한다.
- ⑥ 단계별 개발구상 : 공간구조의 기본골격에 입각하여 생활권조성, 토지이용, 교통, 공원녹지, 방재 등 도시·군관리계획의 주요부문별 내용을 기술하고 이들의 단계적 개발방향을 제시한다.

(3) 용도지역·용도지구·용도구역계획

(4) 도시·군계획시설계획

(5) 도시개발사업계획

(6) 단계별 집행계획(재원조달방안을 포함)

제2절 계획설명서

- 1-6-2-1. 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시·군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함한다)가 첨부되어야 한다. 다만, 도시·군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.
- 1-6-2-2. 도시·군기본계획을 수립하는 시·군 중 용도지역을 상향조정하고자 하는 지역, 도시·군계획시설을 설치하거나 도시·군계획사업을 시행하기 위하여 도시·군관리계획을 수립하는 지역에 대하여는 교통성검토서 및 환경성검토서를 별도로 작성하여야 한다. 다만, 도시·군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.
- 1-6-2-3. 법 제30조제5항의 단서에 따라 도시·군관리계획의 경미한 사항을 변경하는 경우, 도시·군계획시설의 폐지, 개발밀도가 낮은 용도지역 또는 용도지구로의 변경 등 1-6-2-1.의 각 검토가 반드시 필요하지 않다고 인정되는 경우에는 이를 생략할 수 있다.

제3절 도시·군관리계획조서 및 도면

- 1-6-3-1. 도시·군관리계획조서는 도시·군관리계획조서 작성기준(별첨 1 참조)에 맞추어 별도로 작성한다.
- 1-6-3-2. 도시·군관리계획도면은 도시·군관리계획도면 작성지침(별첨 1 참조)에 맞추어 정확하게 표시하고, 계획도면은 축척 1/1,000 또는 1/5,000(1/1,000 또는 1/5,000 축척이 없는 경우에는 1/25,000)의 지형도(수치지형도를 포함한다)로 한다. 다만, 지형도가 없는 경우에는 해도·해저지형도 등의 도면으로 지형도를 갈음할 수 있다.

제7장 삭제

제1절 삭제

1-7-1-1 삭제

1-7-1-2 삭제

제2절 삭제

1-7-2-1 삭제

1-7-2-2 삭제

1-7-2-3 삭제

1-7-2-4 삭제

제2편 기초조사

제1장 목적

2-1-1. 법 제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사)에 따라 의무화된 사항으로서 기초조사의 내용, 조사 및 분석방법, 결과의 관리, 활용 등에 관하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2장 기초조사 방법

2-2-1. 도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사는 「도시·군기본계획수립지침」 [별표]에 규정된 조사항목에 대해 같은 지침에서 정하고 있는 기초조사 방법을 준용하여 실시하며, 기초조사의 내용에는 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 관한 환경성검토(제7편 참조), 「토지의 적성평가에 관한 지침」에 따른 토지적성평가와 「도시기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」에 따라 실시한 재해취약성분석을 포함하여야 한다.

2-2-2. 다음의 경미한 사항을 입안하는 경우에는 도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사, 환경성검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있다.

(1) 다음에서 정한 경미한 사항에 해당하는 경우(지구단위계획을 제외)

- ① 단위 도시·군계획시설부지 면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우[도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우 또는 최초 도시·군계획시설 결정후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.
- ② 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우
- ③ 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
- ④ 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우
- ⑤ 도시지역외의 지역에서 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산지관리법에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우
- ⑥ 자연공원법에 의한 공원구역 또는 공원보호구역, 수도법에 의한 상수원보호구역, 문화재보호법에 따라 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우
- ⑦ 상기 ① 및 ②의 규정에 의한 도시·군계획시설결정의 변경에 따른 용도지역·용도지구·용도구역의 변경인 경우
- ⑧ 도시·군계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제14조에 적합한 범위안에서 도로모퉀이 변을 조정하기 위한 도시·군계획시설의 변경인 경우
- ⑨ 도시·군관리계획결정의 내용중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경인 경우
- ⑩ ①·②·⑤·⑥·⑧ 및 ⑨의 규정에 의한 도시·군계획시설결정 또는 용도지역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경인 경우

(2) 지구단위계획중 다음에서 정한 경미한 사항에 해당하는 경우

- ① 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 상기 (1)에서 정한 변경인 경우
- ② 가구(지구단위계획구역안에서 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 등을 위하여 필요한 경우 특정부문에 대하여 지정한 일단의 구역을 포함한다)면적의 10/100 이내의 변경인 경우
- ③ 획지면적의 30/100 이내의 변경인 경우
- ④ 건축물높이의 20/100 이내의 변경인 경우
- ⑤ 도시지역내 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
- ⑥ 도시지역내 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
- ⑦ 도시지역내 지구단위계획에 주차장·보행자도로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
- ⑧ 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
- ⑨ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
- ⑩ 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
- ⑪ 법 부칙 제17조에 따라 도시지역외 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률의 10%이내의 변경인 경우(당해 용도지역에 적용되는 건폐율 및 용적률의 150%를 초과하는 경우를 제외)
- ⑫ 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
- ⑬ 교통처리계획중 주차출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치의 변경인 경우
- ⑭ 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- ⑮ 간판의 크기·형태·색채 또는 재질의 변경인 경우
- ⑯ 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획의 변경인 경우
- ⑰ 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획의 변경인 경우
- ⑱ 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획의 변경인 경우

2-2-3. 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 다음에서 정한 요건에 해당하는 경우 기초조사, 환경성검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있다.

(1) 기초조사를 실시하지 아니할 수 있는 요건 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

- ① 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
- ② 해당 지구단위계획구역안의 나대지 면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우
- ③ 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
- ④ 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 폭 12미터 이상의 도로의 설치계획이 없는 경우
- ⑤ 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우(부분해제를 포함한다)

- ⑥ 기존의 용도지구를 폐지하고 지구단위계획을 수립 또는 변경하여 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하려는 경우
 - (2) 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있는 요건 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ① (1)의 ①부터 ⑥까지의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ② 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - (3) 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는 요건 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ① (1)의 ①부터 ⑥까지의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ② 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우. 다만, 해당 시·군의 여건 변화가 크게 발생한 경우 시장·군수는 5년 이내에도 토지적성평가를 실시할 수 있다.
 - ③ 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - ④ 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - ⑤ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제1호·제2호 또는 제6호(같은 항 제1호 또는 제2호에 따른 지역과 연결한 대지로 한정한다)의 지역에 해당하여 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - ⑥ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우
 - ⑦ 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - ⑧ 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역의 그 밖의 용도지역으로의 변경(계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)
 - ⑨ 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역 외의 용도지역 상호간의 변경(자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)
 - ⑩ 용도지구·용도구역의 지정 또는 변경(개발진흥지구의 지정 또는 확대지정은 제외한다)
 - ⑪ 영 제55조제1항 각 호에 따른 용도지역별 개발행위규모에 해당하는 기반시설의 설치
 - ⑫ 기반시설 중 도로·철도·궤도·수도·가스등 선형으로 된 교통시설 및 공급시설의 설치
 - ⑬ 기반시설 중 공간시설(체육공원·묘지공원 및 유원지 제외한다)의 설치
 - ⑭ 기반시설 중 방재시설 및 환경기초시설(폐차장은 제외한다)의 설치
 - ⑮ 개발제한구역 안에 설치하는 기반시설
 - (4) 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있는 요건 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ① (1)의 ①부터 ⑥까지의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ② 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우. 다만, 해당 시·군의 여건 변화가 크게 발생한 경우 시장·군수는 5년 이내에도 재해취약성 분석을 실시할 수 있다.
 - ③ (3)의 ⑧부터 ⑪까지의 어느 하나에 해당하는 경우(방재지구의 지정·변경은 제외한다)
 - ④ (3)의 ⑫에 해당하는 경우(도시지역에서 설치하는 것은 제외한다)
 - ⑤ 기반시설 중 공간시설(녹지·공공공지에 한정한다)의 설치
- 2-2-4. 1-2-1. 각 호에서 정하고 있는 계획의 일부 또는 전부에 대한 도시·군관리계획 입안 시에는 계획의 내용 및 범위 등 그 특성에 따라 「도시·군기본계획수립지침」 [별표]에 따른 조사항목을 선택적으로 적용할 수 있으며, 필요시에는 별도의 조사를 추가적으로 실시할 수 있다.
- 2-2-5. 기초조사 자료의 활용성 제고를 위해 그 결과는 시각화 및 지도정보화하여야 한다.

제3장 자료의 활용

2-3-1. 기초조사 결과는 다음 사항 등에 관한 도시·군관리계획을 입안하는 데 활용할 수 있다.

- (1) 개발촉과 보전촉 및 도시중심지 설정과 용도와 입지에 적합한 최적지의 선정 및 시가화용지 충진율 분석을 통한 신규 시가화용지 검토
- (2) 개발활동의 생태적 영향을 파악하는 환경성 검토
- (3) 유통 및 공급시설 및 환경기초시설 등의 공급시설의 노선 검토
- (4) 가구분포 도면에 도출되는 수요를 통하여 하부구조의 수급분석, 버스노선 설정, 차량의 효율적 노선설정을 위한 최단경로 분석, 학생들의 학교까지 통학시간을 최소화하기 위한 분석
- (5) 교통시설, 공간시설 등 각종 기반시설의 최적입지 분석
- (6) 도시·군관리계획 기본자료를 시계열적 분석과 시간적 변화모형의 시각화 분석

제3편 용도지역·용도지구·용도구역계획

제1장 용도지역계획

제1절 기본원칙

- 3-1-1-1. 용도지역계획은 합리적인 공간구조의 형성, 교통계획, 기반시설 배치계획, 주거환경보호 및 경관 등과의 상호 관련성을 고려하여 시·군의 규모별 또는 시가지의 특성에 따라 적절히 지정하고, 도시기능수행과 효율적인 교통처리 및 생활환경의 질적 향상 등을 도모할 수 있도록 합리적으로 계획하여야 한다.
- 3-1-1-2. 보전이 필요한 지역에 대한 보전용도의 용도지역을 우선하여 부여하고 나머지 개발이 필요한 지역에 대하여 공간구조와 생활권 배치에 따라 적절한 용도지역을 부여하도록 한다. 보전용도의 용도지역을 지정할 때는 생태계가 연결될 수 있도록 가급적 녹지축이 단절되지 않는 방향으로 계획하여야 한다.
- 3-1-1-3. 자연환경이나 경관이 양호한 지역, 희귀 및 멸종위기 야생동·식물의 분포지역, 상수원보호 및 역사적·문화적 가치가 있는 지역은 개발용도의 용도지역을 부여하지 않도록 하고, 관계 행정기관과 충분한 협의를 거쳐 보존대책을 마련하여야 한다.
- 3-1-1-4. 토지이용계획을 수립할 때에는 대상지역 전체를 계획적·체계적으로 개발·관리·정비·보전하기 위하여 필요한 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여 지구단위계획으로 개발할 수 있도록 한다.
- 3-1-1-5. 가구수가 확대되고 소득증대에 따라 주거면적이 확대되는 등 토지수요의 지속적인 증가가 예상될 때에는 다음 사항에 유의하여 한정된 토지자원의 효율적인 이용을 도모하여야 한다.
 - (1) 주거지역은 도시·군기본계획상에서 제시된 생활권계획체계를 근간으로 하여 인구배분계획, 교통계획, 공급처리시설계획, 교육시설계획 등의 생활편의시설계획과의 상호 관련성을 고려하여 계획한다.

- (2) 주거지역은 각 시·군의 특성과 지형조건을 감안하여 자연과 조화롭게 개발할 수 있도록 인구밀도 등을 고려하여 계획한다.
- (3) 상업지역은 시·군의 규모 및 기능에 따라 도심, 부도심 및 지구중심 등으로 구분할 수 있으며, 규모와 위치의 적정성을 고려하여 시·군의 경제활동공간이 체계화될 수 있도록 적절하게 용도지역을 부여한다.
- (4) 공업지역은 당해 시·군의 특성에 맞는 산업의 종류와 원단위(용지·종업원·생산액)에 의하여 구체적 산업입지계획에 따라 규모를 정한다.
- (5) 공업지역은 수질 및 대기오염 등 환경오염의 발생을 고려하여 피해가 최소화될 수 있도록 자연적 환경을 최대한 활용할 수 있는 입지를 선정한다.
- (6) 용도지역의 변경은 용도지역 지정 이후의 토지이용, 개발수요, 사회여건 등의 변화를 종합적으로 고려하여 신중하게 결정하고 빈번하게 변경하지 않도록 한다. 이 경우, 밀도가 높아지도록 용도지역을 변경할 때에는 당해 지역안의 각종 활동을 수용할 수 있도록 도로 등 기반시설을 확충하는 지구단위계획을 통하여 필요한 조치를 함께 취하여야 한다(다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다).
- (7) 그 밖의 계획수립시 고려하여야 할 사항
- ① 시·군의 적정한 기능유지를 위하여 도로, 공급처리시설 등 기반시설의 수용능력과 확보가능성을 감안하여 용도지역계획을 수립한다.
 - ② 특정목적으로 토지이용의 극대화를 도모할 수 있도록 용도지구와 함께 지정하는 방향으로 용도지역계획과 용도지구계획을 연계한다.
 - ③ 도시·군기본계획은 시·군내의 토지이용상의 골격을 제시한 것이므로 도시·군관리계획 수립시에는 법상의 다양한 용도지역을 골고루 활용하여 용도지역계획을 수립한다.
- 3-1-1-6. 수해 등 재해빈발지역은 가급적 개발용도의 지역으로 부여하지 않도록 하고, 하천상류지역에 대하여도 개발에 따른 하류지역의 재해유발 가능성을 고려하여 적절한 용도지역을 부여하도록 한다.
- 3-1-1-7. 도시·군기본계획상 시가화용지로 지정된 지역, 도시·군관리계획에 따라 당해 지역의 개발·정비·관리·보전 등을 시행하였거나 시행할 지역(도시지역외 지구단위계획구역은 제외한다)은 도시지역으로 지정하여야 하며, 택지개발지구·국가산업단지·지방산업단지·전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 및 송·변전시설부지를 제외한다)으로 지정된 지역은 도시지역으로 지정된 것으로 본다.
- 3-1-1-8. 개발제한구역 해제지역은 원칙적으로 저층·저밀도로 계획한다. 다만, 중밀도 이상으로 계획할 때에는 인근지역으로의 개발압력 확산, 주변경관의 훼손 및 환경오염·도시간 연담화·교통 등의 문제가 발생하는지 여부 등을 종합 검토하여 그에 필요한 대책을 함께 수립하여야 한다.
- (1) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제8조에 따른 개발제한구역 해제를 위한 도시·군관리계획 결정시 중앙도시계획위원회(특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 결정한 경우 지방도시계획위원회)의 심의 내용 및 조건을 이행하도록 수립하여야 한다. 다만, 중앙(지방)도시계획위원회의 심의 내용 및 조건을 변경하는 경우 국토교통부

장관(시·도지사)과 협의하여야 하고, 국토교통부장관(시·도지사)이 개발계획 주요사항(개발 목적, 용도지역·개발밀도 등 토지이용계획 및 기반시설계획의 주요사항 등)의 중대한 변경에 해당한다고 판단하는 경우에는 중앙(지방)도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

(2) (1)에도 불구하고 수도권외의 지역에서 개발제한구역 해제지역의 면적이 30만 제곱미터를 초과하는 개발사업의 계획을 변경하는 경우에는 국토교통부장관과 협의하여야 하고, 협의결과가 개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립지침 4-2-2. ⑤ 각 호에 해당하는 경우 등 필요하다고 인정한 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

(3) 집단취락 해제지역은 집단주거밀도·주변토지이용상황·자연환경 등에 따라 적정하게 자연녹지지역 또는 주거지역 등의 용도지역을 부여하되, 주거지역으로 변경하는 경우에는 제1종 전용주거지역 또는 제1종 일반주거지역으로 계획하여 저층·저밀도로 정비한다. 다만, 집단취락의 규모 등에 따라 전략 환경영향평가 결과를 고려하여 다음 각 호의 용도지역을 부여할 수 있다.

- ① 개발제한구역 해제 당시 100호 이상 300호 미만의 중규모 집단취락 : 제2종 전용주거지역(최고 5층 이하)
- ② 개발제한구역 해제 당시 300호 이상 1천호 미만 또는 1천인 이상 3천인 미만의 대규모 집단 취락 : 제2종 일반주거지역
- ③ 개발제한구역 해제 당시 1천호 이상 또는 3천인 이상으로 지역 여건상 상업·업무기능 보완이 필요한 대규모 집단취락 : 해제면적 5% 미만에 한해 준주거지역 또는 근린상업지역
- ④ 개발제한구역 해제 당시 300호 미만으로 ②항 또는 ③항의 집단취락과 결합하여 단일구역으로 개발·정비하고자 하는 집단취락 : 제2종 일반주거지역
- ⑤ 기존 시가지(주거지역, 상업지역, 공업지역)나 주요 거점시설(공항, 항만, 철도역)과 연결한 경우로서 상업·공업기능 등의 토지이용수요가 존재하는 집단취락 : 주거지역 또는 근린상업지역 또는 준공업지역(다만, 용도지역 변경에 따른 수요를 감안하여 도로, 공원, 녹지, 주차장 등 기반시설을 충분히 계획하고, 시·도지사와 용도지역, 개발밀도 등에 대해 협의하여야 한다.)

(3) <삭 제>

(4) 집단취락 해제지역의 경우 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침(이하 ‘해제 지침’)」 3-5-1(2)·(3)에 따라 공원·녹지(도시계획시설)와 임대주택을 확보하여야 하고, 이미 지구 단위계획을 수립한 해제취락이 정비사업 시행을 위해 도로·공원 등 기반시설 면적 조정이 필요한 경우 해제지침 3-3-3(4)에 따른 집단취락 해제가능면적(다만, 주택 1호당 최대 1천㎡ 이하를 유지할 것) 내에서 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 공원·녹지 비율의 경우 취락의 규모·밀집도·주변 여건 등을 종합적으로 고려하여 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 강화할 수 있다.

(5) 개발제한구역 해제지역(집단취락 해제지역 이외의 지역을 말한다)은 다음의 원칙에 따라 용도지역을 부여한다.

- ① 도시·군기본계획상 보전용지로 지정된 지역은 환경평가결과를 고려하여 이 지침이 정하는 바에 따라 보전녹지지역 또는 생산녹지지역으로 지정한다.
- ② 해제지역중 시가화예정용지로 지정된 지역은 우선 자연녹지지역으로 지정하고, 당해 지역에 대한 개발이 필요한 경우 다른 용도지역으로 지정할 수 있다.
- ③ 녹지지역외의 용도지역으로 지정하는 경우 장래 개발수요·개발순위 등을 고려하여 용도지역을 부여함과 동시에 지구단위계획을 수립하여 도로·상하수도 등 기반시설을 정비하여야 한다.

이 경우 용도지역은 환경평가결과를 고려하여 지정하고, 가급적 제2종 또는 제3종 일반주거지역이 과다하게 지정되지 않도록 한다.

- (6) 개발제한구역 해제지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시·군관리계획은 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

3-1-1-9. 지역의 경계에 있는 도로의 용도지역은 다음의 기준에 따른다.

- (1) 주거·상업·공업지역중 2개 지역을 경계하고 있는 도로는 도로의 중심선을 용도지역의 경계로 한다.
- (2) 주거·상업·공업지역과 녹지지역의 경계에 있는 도로가 지역간 통과도로인 경우에는 중심선을 경계로 하고, 일반도로인 경우에는 녹지지역이 아닌 지역으로 한다.

3-1-1-10. 도시지역내의 하천은 녹지지역으로 한다.

3-1-1-11. 도시·군기본계획상의 토지이용계획에 따라 공유수면매립이 허가된 경우 매립공사의 준공전에 용도지역·용도지구 등을 지정하여야 한다.

3-1-1-12. 최초의 도시·군관리계획 수립·정비시 과거에 중복 지정된 용도지역은 토지적성평가를 시행하고, 이에 따라 가장 적합한 용도지역을 선택하여 결정한다.

제2절 주거지역

3-1-2-1. 일반적 고려사항

- (1) 주거지역은 양호한 주거환경 유지 및 적정 주거밀도 등을 우선적으로 고려하여 지정하고, 일조권 및 사생활 보호를 위하여 가급적 정형화하며, 일상생활에 필요한 교육시설, 생활용품의 구매시설, 기타 필요한 공공시설에 대한 접근성 및 이용의 편리성을 확보하는 등 주민의 일상생활을 영위하는 데 불편이 없도록 계획한다.
- (2) 기존시가지의 전용주거지역 및 일반주거지역의 세분은 원칙적으로 현재의 건축물의 현황 및 당해 시·군의 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 지정하여야 한다.
- (3) 일반주거지역 및 준주거지역의 경우 일부 상업기능을 허용하고 있으므로 기존시가지중 저층주택지와 신시가지의 단독주택지는 주거환경을 적극적으로 보호하기 위하여 제1종전용주거지역 또는 제1종일반주거지역으로 지정하는 등 저층 위주의 주거지역이 형성되도록 한다.
- (4) 새로이 조성되는 대단위 주거지역은 단독주택, 중층주택, 고층주택 등이 적절히 배치되어 다양한 경관을 형성할 수 있고 스카이라인이 유지되고, 미기후환경(바람유동 및 열섬현상)이 개선되도록 주거지역을 세분하여야 한다. 도시자연공원이나 구릉지 주변의 주거지역은 주변환경과 조화되고 스카이라인이 유지되도록 적절한 용도의 주거지역으로 지정하고, 고도지구 등의 지정을 함께 고려한다.
- (5) 일반주거지역의 제1·2·3종이 적절히 배분되도록 계획하여 도시가 균형적으로 발전되도록 한다. 특히 자연녹지지역 등 비시가화지역이 주거지역으로 지정될 경우에는 가급적 저층·저밀도로 개발되도록 하여야 하며, 고밀도로 개발할 필요가 있는 경우에는 당해 지역에 지구단위계획을 수립토록 한다.
- (6) 일반주거지역을 세분하는 경우에는 사업시행계획인가를 받은 재개발사업계획과 사업계획승인을 받은 재건축사업계획의 용적률과 건축물의 높이 등을 우선 고려하고, 사업인가 또는 승인을 받지 않은

사업에 대하여는 향후 재개발 및 재건축계획 등을 면밀히 감안하여 지정한다.

- (7) 상업용도의 잠식으로 주거지의 동질성이 상실되지 않도록 한다.
- (8) 자연과 인공경관이 부조화되거나 획일적인 가구나 획지가 구성되지 않도록 한다.
- (9) 준주거지역의 경우 주거지역에 인접한 구역과 상업지역에 인접한 구역은 영 제85조제2항의 규정을 활용하여 가급적 용적률을 차등 적용할 수 있도록 계획한다.
- (10) 인구규모가 작은 시와 읍·면급은 무질서한 고층개발로 인한 주변환경과의 부조화를 예방하기 위하여 주거지역중 제1종일반주거지역의 비중을 높이도록 계획한다.

3-1-2-2. 전용주거지역

(1) 공통기준

- ① 기 형성된 양호한 주거환경을 보전할 필요가 있는 지역
- ② 국립공원이나 도시자연공원, 보전녹지지역, 자연녹지지역이 연계되어 있는 지역
- ③ 불가피한 경우를 제외하고는 상업지역이나 공업지역에 접하여 지정하지 않아야 한다. 다만, 녹지대 또는 지역적으로 차단되어 이러한 지역에 의하여 주거환경이 지장을 받지 않을 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 원칙적으로 주간선도로에 접하여 지정하지 않아야 한다. 다만, 주간선도로에 충분한 시설녹지가 설치되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

(2) 제1종전용주거지역

- ① 기존 시가지 또는 그 주변의 환경이 양호한 단독주택지로서 주거환경을 보전할 필요가 있거나 이러한 지역으로 유도하고자 하는 지역
- ② 신시가지중 주택지로 개발할 지역으로 양호한 단독주택지 개발사업이 시행되는 지역
- ③ 개발제한구역이 우선 해제되는 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역

(3) 제2종전용주거지역

- ① 기성 및 주변시가지의 주택으로서 순화된 주거지역에서 기 형성되어 있는 중층 주택 및 기반 시설의 정비상황에서 보아 중·저층주택이 입지하여도 환경악화의 우려가 없는 지역
- ② 중·저층 주택단지로 계획적으로 정비하였거나 정비하기로 계획된 구역 또는 그 주변지역

3-1-2-3. 일반주거지역

(1) 제1종일반주거지역

- ① 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 역사문화구역의 인접지, 공원 등에 인접한 양호한 주택지, 구릉지와 그 주변, 하천·호소 주변지역으로 경관이 양호하여 중·고층주택이 입지할 경우 경관훼손의 우려가 큰 지역
- ② 전용주거지역 및 경관지구에 인접하여 양호한 주거환경을 유지시킬 필요가 있는 주택지
- ③ 단독주택·다가구·다세대 및 연립주택이 주로 입지하는 주택지
- ④ 개발제한구역을 조정하기 위하여 도시·군기본계획상 시가화예정용지로 지정된 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역
- ⑤ 가능한 한 주간선도로와 접하지 않도록 한다. 다만, 주간선도로에 충분한 시설녹지가 설치되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

(2) 제2종일반주거지역

- ① 기존 시가지 및 주변 시가지의 주택지로서 중층주택이 입지하여도 환경악화, 자연경관의 저해 및 풍치를 저해할 우려가 없는 지역
- ② 원칙적으로 중심상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역과 접하여 지정하지 않아야 한다. 다만, 녹지대 또는 지형적으로 차단되어 주거환경에 지장을 초래하지 않는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제1종 및 제3종일반주거지역에 해당되지 아니하는 경우

(3) 제3종일반주거지역

- ① 계획적으로 중·고층주택지로서 정비가 완료되었거나 정비하는 것이 바람직한 지역 및 그 주변지역
- ② 중·고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린생활시설 등이 조화될 필요가 있는 지역
- ③ 간선도로(주간선도로와 보조간선도로를 말한다. 이하 같다) 설치 등 교통환경이 양호하며 역세권내에 포함된 지역

3-1-2-4. 준주거지역

- (1) 주거용도와 상업용도가 혼재하지만 주로 주거환경을 보호하여야 할 지역
- (2) 중심시가지 또는 역주변의 상업지역에 접한 주택지로서 상업적 활동의 보완이 필요한 지역
- (3) 상업지역 및 공업지역에 접한 주택지로 어느 정도 용도의 혼재를 인정하는 지역
- (4) 주택지를 통과하는 주요 간선도로 및 철도역 주변의 주택지
- (5) 주거지역과 상업지역 사이에 완충기능이 요구되는 지역
- (6) 계획적 주택단지내의 상업시설용지가 요구되는 지역
- (7) 장사시설·공장 등 주거환경을 침해할 수 있는 시설은 주거기능과 분리시켜 배치하고, 주변에 완충녹지를 배치토록 한다.
- (8) 일반공업지역·전용공업지역과의 경계는 도로·하천 등의 지형지물에 의하여 명확히 구분한다.

제3절 상업지역

3-1-3-1. 일반적 고려사항

- (1) 당해 도시의 경제권 및 생활권의 규모와 구조를 감안하고, 상업·업무·사회·문화시설 등의 집적을 도모할 필요가 있는 토지이용공간으로 확보한다.
- (2) 주거지역과 공업지역과의 관련성을 기초로 하여 생활권계획상 중심지역에 생활편익시설, 중심업무시설 등과 연계하여 유기적으로 배치하고, 이용의 편리성 및 업무수행의 능률성을 확보한다.
- (3) 상업지역 입지는 도로, 철도와 같은 교통시설의 현황과 계획을 감안하고 사람과 물자의 유동량에 따라 적절하게 배분한다.
- (4) 당해 도시내 기반시설의 기존 용량과 장차 확보 가능한 용량을 고려하고 특히, 국지적으로 충분히 대응할 수 있는 지역을 대상으로 하여야 한다.
- (5) 신시가지로 계획적인 개발이 이루어지는 지역은 가급적 상업지역을 세분·지정하여 토지이용의 효율을 제고하도록 한다.

(6) 상업·업무기능의 활성화를 위하여 도시의 규모를 고려하여 적정하게 발전될 수 있도록 하여야 한다.

3-1-3-2. 중심상업지역

- (1) 당해 도시의 모든 지역으로부터 접근이 용이하고 대중교통수단의 이용이 편리한 지역으로서 도시·군기본계획상 도시의 중심지역으로 선정된 지역
- (2) 고밀화·고도화에 적합한 지형의 조건과 주차 및 휴식을 위한 오픈스페이스 및 기반시설의 확보가 용이하여 신도시(신시가지)의 중심지역으로 개발할 지역
- (3) 당해 도시의 중심적 상권을 지닌 상업·업무기능의 중심지 또는 부도심 성격을 지니는 지역

3-1-3-3. 일반상업지역

- (1) 주간선도로의 교차지점으로서 통과교통보다 지역내 교통기능을 수행하는 지역으로서 도시·군기본계획에서 생활권의 중심지로 선정된 지역
- (2) 지나친 선적(線的)확산을 억제하고 업무와 서비스기능의 접근성을 유지할 수 있는 최소한의 평탄한 면적이 확보할 수 있는 지역
- (3) 전철과 같은 대량교통수단의 환승점 또는 자체에 기종점을 둔 통행발생이 많은 지역
- (4) 기능적으로 특화된 지역중심지로서 위락·자동차매매 및 정비·인쇄·출판 등의 기능을 면적으로 집중시킬 수 있는 지역
- (5) 자동차에 의한 접근이 용이하고 지역내 교통의 흐름에 지장을 주지 않도록 도시고속도로에 접속시키는 것이 바람직한 지역
- (6) 주거지역과는 분리시켜야 하며, 불가피한 경우 녹지 등과 같은 완충대 설치를 고려하여야 한다.

3-1-3-4. 근린상업지역

- (1) 주간선도로보다는 보조간선도로에 연결해 있으면서 도시·군기본계획의 생활권 계획상 소생활권의 중심지로 선정된 지역중 주차·승하차·화물적재에 용이한 지역
- (2) 근린생활권의 주민들이 간선도로의 횡단 없이 걸어서 접근할 수 있어야 하며 휴식공간을 함께 입지시키는 것이 용이한 지역
- (3) 근린생활권 구성이 가능한 개발사업지구의 중심상가 조성지

3-1-3-5. 유통상업지역

- (1) 모든 지역으로부터 접근이 용이하고 승·하차, 화물적재에 용이한 지역
- (2) 대중교통수단의 정류장 및 전철역 등과 종합적으로 개발이 가능한 지역
- (3) 물자공급지의 연결이 용이하며 도시내 각종 시장 및 집배송단지와의 교통이 편리한 지역

제4절 공업지역

3-1-4-1. 일반적 고려사항

- (1) 공업지역은 주거지역과의 혼재를 피하여 오염피해의 발생을 방지하며, 공업생산의 능률성을 제고할 수 있도록 지형지세, 풍향, 수자원 및 교통시설과의 접근성 등을 고려하여 입지시킨다.
- (2) 공업의 생산성 제고를 위하여 공업의 성격과 규모 등을 고려하여 용도지역을 세분한다.
- (3) 대도시나 중소도시에 있어서는 토지의 혼합이용으로 인한 토지이용간의 상충을 억제할 수 있도록 준공업지역의 지정을 최소화한다.
- (4) 준공업지역으로서 주택용지로의 전환이 예상되는 지역은 원칙적으로 지구단위계획으로 지정하여 개발을 유도하고, 구체적인 계획이 수립되지 않은 지역에 대하여는 최고고도지구 등을 지정하여 고밀 개발을 억제한다.

3-1-4-2. 전용공업지역

- (1) 비교적 평탄한 지형으로서 지나친 비용을 소요하지 않고 정지가 가능한 지역으로 무거운 구조물의 구축에 충분한 지내력을 지닌 지역
- (2) 도시의 규모, 입주공업의 토지에 대한 공업밀도를 감안하여 공업시설의 면적·지원시설 면적·녹지시설 면적 등을 충족시킬 수 있는 단지의 확보가 가능하고 일단의 토지매입이 용이한 지역
- (3) 철도·화물전용도로·공항터미널의 접근성이 양호한 지역(임해지역의 경우에는 대형선박이 접안할 수 있는 항만조건을 고려하여 접근성이 양호한 지역)
- (4) 동력 및 용수의 공급, 폐기물처리에 유리한 지역 및 중화학 공장지대

3-1-4-3. 일반공업지역

- (1) 취업자들의 통근교통수단에 대한 접근성이 양호하고 노동력의 공급이 용이한 지역
- (2) 시설의 공동이용, 관리 및 외부규모의 경제성을 살릴 수 있는 도시의 외곽 또는 근교지역으로서 화물교통과 도시내 일반통행 발생과의 마찰을 최소화할 수 있는 지역

3-1-4-4. 준공업지역

- (1) 주민의 일상용품을 생산·수리·정비하는 공장과 환경오염의 가능성이 가장 적은 제조업을 수용하는 지역으로서 시가화지역에 인접한 지역
- (2) 주문생산품의 생산자 또는 이용자가 함께 편리하고 신속하게 연결될 수 있도록 소규모 분산적 입지도 가능한 지역
- (3) 취업자들의 통근편의성 및 소음·악취 등 환경오염으로 인한 주거기능의 보호를 고려하여 지정한다.
- (4) 준공업지역은 주거기능이 공업기능이므로 이에 상충되는 기능의 혼재를 방지하기 위하여 준공업지역의 신규지정은 가능한 억제하며, 기존 준공업지역중 장기적으로 주거지역이나 상업지역으로 용도변경을 계획하고 있지 않은 지역은 가능한 일반공업지역으로 변경·지정한다.
- (5) 대도시의 경우에는 일반공업지역·전용공업지역의 완충기능을 유지할 수 있도록 일반공업지역 또는 전용공업지역에 인접한 경우에 한하며, 중·소도시에서는 중·소규모의 공장을 지원하기 위하여 설치할 수 있다.

제5절 녹지지역

3-1-5-1. 일반적 고려사항

- (1) 녹지지역은 자연환경 및 경관의 보호, 희귀 및 멸종위기 야생 동·식물의 보호, 환경오염의 예방, 농경지 보호, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역에 입지시킨다.
- (2) 도시·군기본계획상의 녹지체계를 유지하며 보행자전용도로 또는 자전거전용도로를 설치하여 주민이 쉽게 녹지공간에 접근할 수 있도록 한다.
- (3) 도시·군기본계획상 시가화에정용지로 계획되어 있으나 개발계획이 확정되지 않았거나 미개발된 지역은 무질서한 개발을 방지하고 계획적인 개발을 위하여 우선 녹지지역으로 지정한다.
- (4) 표고, 경사도, 식생, 임상, 자연생태계 등을 조사한 후 그 결과를 토대로 계획을 수립하여야 한다.

3-1-5-2. 보전녹지지역

- (1) 기존 시가지내 또는 인근에 수림, 초지, 호소, 하천, 연안, 주요 습지 등과 인접토지가 조화되어 양호한 자연환경을 형성하고 있는 지역
- (2) 문화재, 전통사찰, 기념적 조형물 등과 같이 역사적·문화적 보전가치가 있는 지역
- (3) 풍치 및 경관이 양호하고 주민의 건전한 생활환경을 위하여 보전이 필요한 지역과 도시가 건전하고 지속가능한 발전을 위하여 적정량의 녹지확보가 필요한 지역
- (4) 무질서한 시가화 방지, 상수원 보호, 대기오염 및 소음 등의 환경오염과 재해의 방지, 생태계 및 희귀 동식물서식지의 보전 등을 위하여 필요한 차단지대 및 완충지대로서 적절한 위치·규모·형태를 가지고 있는 지역
- (5) 상습수해지역 등 재해가 빈발하는 지역과 하천 하류지역의 수해를 유발할 가능성이 큰 하천 상류지역
- (6) 국립공원이나 도시공원 등과 연계되는 자연경관이 수려한 지역
- (7) 장기미집행된 도시자연공원 및 근린공원중 해제되는 공원은 가급적 보전녹지지역으로 지정한다.

3-1-5-3. 생산녹지지역

- (1) 농지전용을 합리적으로 규제하고 조정하기 위하여 지정된 농업진흥지역
- (2) 자연녹지지역의 특성을 가지고 있으나 시가화 또는 개발을 엄격하게 규제할 필요가 있는 농지
- (3) 농지가 집단화되어 있거나 경지정리가 되어 있어 다른 용도로 전환하는 것이 바람직하지 않은 농지
- (4) 도시농업의 발전과 육성을 위하여 필요한 지역

3-1-5-4. 자연녹지지역

- (1) 녹지공간의 확보, 무질서한 시가지 확산의 방지, 장래 시가화용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역
- (2) 양호한 생활환경을 조성하기 위하여 완충지대, 차단지대, 휴식 및 여가공간으로 필요하다고 인정되는 지역
- (3) 보전녹지지역과 연계되어 녹지의 보전이 필요한 지역

- (4) 자연·산림·녹지의 풍치와 건전한 도시환경을 유지하기 위하여 필요한 지역
- (5) 기준표고와 차이가 많아 대규모 개발시 기반시설의 투자 및 관리비용의 급격한 증가가 예상되는 고지, 급경사지, 저습지 등

제6절 관리지역

3-1-6-1. 일반적 고려사항

- (1) 도시지역의 인구나 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역을 지정한다.
- (2) 종전의 국토이용관리법상의 준도시지역과 준농림지역은 관리지역으로 지정된 것으로 본다.
- (3) 관리지역은 보전관리지역·생산관리지역 및 계획관리지역으로 구분하여 지정한다.
- (4) <삭제>
- (5) 도시지역외의 지역에서 「농어촌정비법」 등 개별법령에 따라 계획관리지역으로의 용도지역 변경을 위한 도시·군관리계획결정을 의제 처리하기 위해서는 그 부지면적이 3만㎡ 이상이어야 하며, 이 경우 지구단위계획을 수립하여야 한다.
- (6) <삭제>
- (7) <삭제>

3-1-6-2. 보전관리지역

- (1) 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
- (2) 장래 보전산지나 자연환경보전지역으로 변경할 필요가 있는 지역

3-1-6-3. 생산관리지역

- (1) 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
- (2) 장래 농업진흥지역나 농림지역으로 변경할 필요가 있는 지역

3-1-6-4. 계획관리지역

- (1) 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역
- (2) 관리지역중에서 기반시설이 어느 정도 갖추어져 있어 개발의 압력을 많이 받고 있는 지역과 이로 인하여 난개발이 예상되는 지역

3-1-6-5. <삭제>

제7절 농림지역

- 3-1-7-1. 농림지역은 도시지역에 속하지 않는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산지관리법에 의한 보전산지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역에 지정한다.
- 3-1-7-2. 관리지역안에서 농지법에 의한 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역과 관리지역안의 산림중 산지관리법에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역으로서 당해 고시에서 농림지역으로 구분된 지역은 농림지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

제8절 자연환경보전지역

- 3-1-8-1. 자연환경보전지역은 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역에 지정한다.
- 3-1-8-2. 관리지역안의 산림중 산지관리법에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역은 당해 고시에서 자연환경보전지역으로 구분하는 경우 자연환경보전지역으로 결정·고시된 것으로 본다.
- 3-1-8-3. 도시지역외의 지역으로서 다른 법령에서 정하고 있는 다음의 각 지역은 자연환경보전지역으로 지정할 수 있다.

- (1) 「산지관리법」 제4조제1항제1호에 따른 보전산지
 - (2) 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조에 따른 야생생물보호구역
 - (3) 「습지보전법」 제8조에 따른 습지보호지역
 - (4) 삭제
 - (5) 「토양환경보전법」 제17조에 따른 토양보전대책지역
 - (6) 「자연공원법」 제4조에 따른 자연공원
 - (7) 「독도등도서지역의생태계보전에관한특별법」 제4조에 따른 특정도서
 - (8) 「문화재보호법」 제25조 및 제27조에 따른 명승 및 천연기념물과 그 보호구역
 - (9) 「수도법」 제7조에 따른 상수원보호구역
 - (10) 「농지법」 제28조에 따른 농업진흥지역
 - (11) 「자연환경보전법」 제12조, 제23조, 제34조에 따른 생태·경관보전지역, 시·도 생태·경관보전지역, 생태자연도 1·2등급 권역과 별도관리지역
 - (12) 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조에 따른 수변구역
 - (13) 「연안관리법」 제2조에 따른 연안육역
- 3-1-8-4. 무인도는 환경부의 「자연환경조사」 결과 및 「특정도서」 지정내용 등을 참고하여 자연환경 보전지역으로의 변경을 검토할 수 있다.

제9절 용도지역간 완충공간 설정

- 3-1-9-1. 도시·군관리계획수립시 상업지역·주거지역·공업지역간의 경계에는 가능한 한 완충공간을 설정하여 용도지역의 지정목적이 보호되도록 한다.
- 3-1-9-2. 전용주거지역 및 제1종일반주거지역이 상업지역과 접하는 부분은 폭 15m 이상의 도로에 의하여 용도지역을 구분하고, 연접부분에 폭 10m 이상의 녹지 또는 공공공지를 설치하여 수림대를 조성한다.(기성 시가지 등 부득이한 경우는 제외)
- 3-1-9-3. 제2종일반주거지역이 중심상업지역·일반상업지역·유통상업지역 등과 접하는 부분은 연접 부분에 폭 10m 이상의 녹지 또는 공공공지를 설치하여 수림대를 조성하고 아래의 완충방안중 1가지 이상을 추가로 채택한다.(기성 시가지 등 부득이한 경우는 제외)
- (1) 폭 15m 이상의 도로에 의하여 용도지역을 구분
 - (2) 주거지역과 상업지역 사이에 준주거지역을 설정
- 3-1-9-4. 주거지역과 일반공업지역 및 준공업지역의 연접부분은 공업지역안에 폭 15m 이상의 완충녹지를 설치하고 아래의 완충방안중 1가지 이상을 추가로 채택한다(기성 시가지 등 부득이한 경우는 제외).
- (1) 폭 20m 이상의 도로에 의하여 지역을 구분
 - (2) 주거지역과 공업지역 사이에 준공업지역을 설정
- 3-1-9-5. 주거지역과 전용공업지역의 연접부분은 폭 30m 이상의 도로에 의하여 용도지역을 구분하고 도로 양편에 각각 폭 15m 이상의 완충녹지 또는 공원을 설치한다.

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. 이 경우 둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되어 있는 경우에는 해당 용도지구를 법 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 방안을 강구한다.
- 3-2-1-3. 용도지구는 지정목적, 지정내용 및 범위 등을 고려할 때 해당 용도지구와 유사하거나 대체가능한 다른 법률에 따른 지역·지구 등과 불필요하게 중첩하여 지정하지 않도록 하여야 한다.

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 주변이 해당 지역의 행위제한에도 불구하고 경관훼손 등이 우려되는 경우에 자연경관지구로 함께 계획할 수 있다. 다만, 「자연환경보전법」 제12조에 따른 생태·경관보전지역이 지정된 경우에는 그러하지 아니하다.

3-2-2-2. 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 중심지 등 도시내부 지역 및 도시진입부, 건축물의 경관을 특별히 유지·관리할 필요가 있는 주거지역 등이 될 수 있다.
- (3) 중심지 등 도시내부 지역의 경우에는 토지의 이용도가 높은 상업지역을 중심으로 도시의 미관을 유지하거나 상징적인 가로변을 형성하는 등 토지의 이용이나 건축물의 건축을 특별히 관리하기 위하여 필요한 지역에 지정할 수 있다. 이 경우 다음의 사항을 고려한다.
 - ① 중심상업지역에 시가지경관지구를 지정하는 경우에는 지정단위는 종로 이상의 도로로 구획된 가구를 단위로 한다. 다만, 기존의 중심상업지역의 지정이 불합리하게 되어 있어 수정하기 곤란한 경우에는 그 경계를 다르게 할 수 있다.
 - ② 중심상업지역이 아니더라도 상징적인 가로변의 양편에는 시가지경관지구를 지정할 수 있다. 노선에 시가지경관지구가 지정될 경우에는 교통량과 가로의 폭·기능 등을 고려하여 선정된 가로에 면한 각각 한 켄의 획지 또는 50미터 정도 폭에 해당하는 지역을 경계로 할 수 있으며, 시작과 끝은 가로의 교차점을 기준으로 한다.
- (4) 도시진입부의 경우에는 행정구역 경계선으로부터 내부로 약 1~3킬로미터정도까지 노선을 따라 선형으로 지정하며, 그 폭은 가시거리에 따라 달라지나 대략 도로(또는 철도) 경계로부터 500~1,000미터에 이르는 개발가능지에 지정할 수 있다. 도시진입부란 외부로부터 도시로 진입하는 도시경계부로서 고속도로, 철도, 주요 지역간도로 등의 양쪽 인접지역이 된다.
- (5) 주거지역의 경우에는 우량 주택지구 등 해당 주거지역을 중심으로 미관을 유지하기 위하여 토지이용이나 건축물의 건축을 특별히 관리하기 위하여 필요한 지역에 지정한다.

3-2-2-3. 특화경관지구

- (1) 특화경관지구는 자연경관지구, 시가지경관지구의 지정을 통하여 지정목적 달성이 불가능한 경우로서 지역 내 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지역에 지정한다.
- (2) 자연적·생태적·역사적 경관을 유지하거나 조망하기 위하여 또는 특화된 경관을 형성하기 위하여 수변지역(하천변·호소변·해안 등)이나 문화적 보존가치가 큰 지역(사적지·전통건축양식 등이 소재한 지역 등) 등 특정한 지역에 지정할 수 있다.
- (3) 해당 지역의 특성 등을 고려하여 보다 특별한 목적의 특화경관지구의 지정이 필요한 경우에는 시행령

제31조제3항에 따라 특화경관지구의 세분을 검토할 수 있다. 이 경우 지정목적 및 필요성, 그에 수반되는 행위제한 등에 관한 사항을 명확히 하여야 한다.

제3절 고도지구

3-2-3-1. 고도지구는 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

3-2-3-2. 최고고도는 가급적 미터법에 의한 높이로 하고, 아파트 건축을 위한 경우에는 층수로도 할 수 있다. 이 때 건축물의 건축높이 계산은 「건축법」에서 정하는 바에 따른다.

제4절 방화지구

3-2-4-1. 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
- (4) 산림청의 「산불관리통합규정」에 따른 산불취약지역에 인접하여 산불 확산으로 인한 화재피해가 우려되는 지역

제5절 방재지구

3-2-5-1. 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

3-2-5-2. 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(행정안전부, 지자체), 인명피해(행정안전부, 지자체) 등의 현황을 파악하여, 최근 10년 내에 재해피해 보상경력이 있는 지번을 조사해 도면상에 표시하고, 동일시기에 발생한 피해 지번을 하나의 재해발생지역으로 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.

3-2-5-3. 방재지구 의무지정 대상의 구역경계는 피해지번이 중복된 지역을 대상으로 하나, 재해예방형 도시계획 수립을 위해서는 일정면적 확보가 필요하므로 중복되지 않은 피해지역도 방재지구로 지정할 것을 권장한다.

3-2-5-4. 방재지구의 재해피해 저감을 위해 재해저감대책을 수립하는 지역은 공원·녹지, 광장, 학교, 공공청사 등을 활용한다.

3-2-5-5. 방재지구의 지정 또는 변경 시에는 해당 방재지구에 대한 재해저감대책을 포함하여야 하고, 재해저감대책은 「도시 기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」 및 「방재지구 가이드라인」에 따라 수립한다.

제6절 보호지구

3-2-6-1. 역사문화환경보호지구는 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지역에 지정한다.

3-2-6-2. 중요시설물보호지구는 항만, 공항, 공용시설, 교정 및 군사시설 등과 같이 국방상 또는 안보상 중요하거나 국민의 안전에 중요한 영향을 미치는 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지역에 지정한다. 이 경우 다음의 사항을 고려한다.

- (1) 중요시설물보호지구를 지정하는 경우에는 대상 시설물의 현황 외에도 장래 확충, 이용 수요 등도 고려하여 지정할 수 있다.
- (2) 지정 목적을 특별하게 달성하는 것이 필요한 경우에는 시행령 제31조제3항에 따라 중요시설물별로 중요시설물보호지구의 세분을 검토할 수 있다.

3-2-6-3. 생태계보호지구는 야생동식물서식지·도래지로서 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지역에 지정한다.

3-2-6-4. 역사문화환경보호지구, 중요시설물보호지구 및 생태계보호지구를 지정하려는 경우에는 각각 「문화재보호법」에 따른 도시지역 외에 속하는 문화재보호구역 및 역사문화환경보존지역, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 및 「습지보전법」에 따른 습지보호구역 등과 불필요하게 중첩되지 않도록 검토하여야 한다.

제7절 취락지구

3-2-7-1. 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.
- ② 우량농지(전·답) 및 산지의 보호 등 자연환경이 보존되고 무질서하게 개발되지 않도록 녹지지역 등의 지정취지에 적합하도록 지정한다.
- ④ 자연발생적으로 형성된 취락은 주민들의 생활방식을 고려하여 지정하고, 주택수·호수밀도 등을 고려하여 과다하게 지정되지 않도록 한다.
- ② 자연발생된 취락중 다음의 경우에는 자연취락지구 지정에서 제외한다.

- ㉓ 자연취락중 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획 등에 따라 5년 이내에 주거지로 편입이 예상되거나 철거 또는 전면적 개발이 예상되는 자연취락
- ㉔ 재해위험지역이나 재해위험이 예상되는 자연취락
- ㉕ 지구의 지정 및 개발에 관한 기준은 다음과 같다. 이 경우 각 시·군은 그 범위안에서 세부기준을 정할 수 있다.
- ㉖ 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
- ㉗ 취락이 형성된 주택간의 거리, 지구경계와 외곽 주택간의 거리 등 지구경계 결정기준
- ㉘ 자연취락지구의 계획적 정비 또는 개별적 현지개량 등의 정비에 관한 계획 등(도로·상하수도·공동이용시설 등의 설치에 관한 사항 포함)
- ㉙ 기타 지구지정 및 개발에 대한 필요한 사항(예시 : 자연취락지구 지정시 지구단위계획을 수립하는 경우 이에 수반되는 지구지정 지침 등)
- ㉚ 법 부칙 제14조제1항에 따라 개발진흥지구로 결정·고시된 것으로 보는 종전의 국토이용관리법령에 의한 취락지구중 현재 주민의 생활 근거지로 이용되고 있는 기존 자연마을은 가급적 개발진흥지구를 해제하고 자연취락지구로 지정하도록 한다.

3-2-7-2. 집단취락지구

개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 경우에 지정하며, 집단취락지구의 지정·해제 및 관리·정비는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령에서 규정하는 바에 따른다.

제8절 개발진흥지구

3-2-8-1. 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, 복합개발진흥지구 및 특정개발진흥지구로 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, 「물환경보전법」에 의한 폐수배출시설외의 시설이 입지하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ⑦ 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역. 다만, 「물환경보전법」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 유하거리가 20km 이내인 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터 1km 이내인 지역
 - ㉢ ㉡의 하천에 유입되는 제1류 지천(㉡의 계획홍수위선으로부터 20km 이내에서 유입되는 경우에 한한다)의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리 10km 이내인 하천의 양안중 당해 지천의 경계로부터 500m 이내인 지역
 - ㉣ 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리 10km 이내인 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터 500m 이내인 지역
 - ㉤ 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

3-2-8-2. 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.

3-2-8-3. 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 개발한 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 집단화하면서 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 제19조의 2제3항제1호부터 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.

3-2-8-4. 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, 3-2-8-1.의 (3)·(4)에서 정하는 지역 및 다음 지역은 지정대상에서 제외한다. 다만, 제주도와 지역적 특수성 등을 감안하여 시장·군수가 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ① 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 제19조, 제43조 및 제47조에 따라 지정된 채종림, 보안림, 산림유전 자원보호림 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

3-2-8-5. 복합개발진흥지구

- (1) 주거·산업·유통·관광휴양 등 2 이상의 기능을 복합개발함으로써 개발의 상승효과가 기대되는 지역에 지정한다.
- (2) 복합개발진흥지구에 대해서는 유치되는 기능에 따라 3-2-8-1.부터 3-2-8-5.까지의 입지기준을 적용한다.

3-2-8-6. 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 3-2-8-3. (2)·(3)를 적용하여 건축물의 건폐율을 완화할 수 있다.

제9절 특정용도제한지구

- 3-2-9-1. 주거기능 보호 또는 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구를 특정용도제한지구로 지정한다.
- 3-2-9-2. 주거지역(준주거지역을 제외한다)에 인접한 상업지역의 경우 주거환경의 보호를 위하여 일정한 용도를 제한하기 위하여 특정용도제한지구를 지정할 수 있다.
- 3-2-9-3. 학교환경위생정화구역내에서는 숙박시설, 유흥주점, 단란주점 등의 시설을 제한하기 위하여 특정용도제한지구를 지정할 수 있다. 이 경우 해당 지역에 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조에 따른 교육환경보호구역의 지정 여부 등을 확인하여 지정 필요성을 검토하도록 한다.
- 3-2-9-4. 공업지역이 아닌 용도지역의 경우 해당 용도지역 내의 주거지, 농경지 등을 보호하기 위하여 공장 등 오염물질을 배출하는 시설의 입지를 제한하기 위한 목적의 특정용도제한지구를 지정할 수 있다.

제10절 복합용도지구

- 3-2-10-1. 복합용도지구는 주변지역 개발, 토지이용 수요 및 교통 여건 변화 등에 따라 해당 토지를 효율적으로 활용할 필요가 있거나 인접한 용도지역의 기능을 보완하고 연계하는 것이 필요한 곳에 지정한다.
- 3-2-10-2. 용도지역 변경 시 기반시설이 부족해지는 등의 문제가 우려되어 해당 용도지역의 건축제한만을 완화하는 적합한 경우에 복합용도지구의 지정을 검토한다.
- 3-2-10-3. 복합용도지구를 지정하는 경우에는 해당 용도지역의 기능이 크게 저해되는 문제가 없도록 해당 용도지역 전체 면적의 3분의 1 이내의 범위에서 지정 목적에 부합하는 적정한 면적을 계획하여 과도하게 지정되지 아니하도록 한다.
- 3-2-10-4. 복합용도지구는 소규모 점적으로 지정되지 아니하도록 하며, 주변의 토지이용 상황 및 발전방향과 조화될 수 있도록 인접 지역과 유기적으로 연계될 수 있는 지역(가로변, 용도지역 간의 경계 지역, 특정 건축물 입지 필요 지역 등)에 지정하도록 한다.

제3장 용도구역계획

제1절 개발제한구역

3-3-1-1. 개발제한구역의 지정은 「개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법」이 정하는 바에 따른다.

3-3-1-2. 개발제한구역의 조정은 「개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법」, 「광역도시계획 수립지침」, 「도시·군기본계획수립지침」 및 「개발제한구역안의 대규모 취락 등에 대한 도시·군관리계획(개발제한구역)변경(안)수립지침」이 정하는 바에 따른다.

제2절 시가화조정구역

3-3-2-1. 구역설정기준

- (1) 도시의 무질서한 시가화를 방지하기 위하여 일정기간 동안 개발을 제한하여야 할 필요가 있는 지역
- (2) 도시의 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 일정기간 동안 개발을 유보할 필요가 있는 지역
- (3) 국가의 주요정책을 수행하기 위하여 도시적 토지이용을 일시적으로 중단하여야 할 필요가 있는 지역

3-3-2-2. 시가화 유보기간 결정

- (1) 시가화를 유보하는 기간은 5년 이상 20년 이내로 하여야 한다.
- (2) 유보기간은 당해 계획구역안의 인구동태, 토지이용상황, 산업발전상황 등을 고려하여 결정하여야 한다.
- (3) 유보기간은 구역을 지정한 목적을 이행하는데 필요한 최소한의 기간으로 정하여야 한다.
- (4) 계획적 개발을 도모하기 위하여 지정하는 경우에는 사업시행 준비에 소요되는 최소한의 기간으로 정하여야 한다.
- (5) 시가화를 유보하는 기간의 연장이 불가피한 경우 당초 유보기간을 합한 총 유보기간이 20년을 넘지 않는 범위내에서 1회에 한하여 연장할 수 있다.

제3절 수산자원보호구역

3-3-3-1. 종전의 국토이용관리법에 따라 지정된 수산자원보전지구는 자동적으로 수산자원보호구역으로 변경지정된다.

3-3-3-2. 자연환경보전지역이 아니더라도 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접된 토지를 수산자원보호구역으로 지정할 수 있다.

제4절 도시자연공원구역

3-3-4-1. 도시자연공원구역의 지정 및 변경과 관리기준 등은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 및 「도시자연공원구역의 지정·변경 등에 관한 지침」이 정하는 바에 따른다.

제5절 입지규제최소구역

3-3-5-1. 입지규제최소구역의 지정 및 변경과 입지규제최소구역계획 수립 및 변경 등을 위하여 필요한 사항은 「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」이 정하는 바에 따른다.

제4편 기반시설계획

제1장 일반원칙

- 4-1-1. 도시·군기본계획의 내용을 구체화하여 시설물별 현황분석, 수요추정, 입지판단 및 사업시행가능성 등을 고려하여 계획을 수립한다.
- 4-1-2. 도시·군계획시설의 결정기준 및 설치·구조기준은 「도시·군계획시설의결정·구조및설치 기준에관한규칙」이 정하는 바에 따른다.
- 4-1-3. 기반시설은 규모의 적정성을 검토하여 규모의 과대 또는 과소로 인하여 시설관리상의 지장이나 주변에 불필요한 피해가 발생하지 않도록 규모를 조정하여야 한다.
- 4-1-4. 2 이상의 시설을 함께 설치하는 복합기능을 가지는 시설에 대하여는 중복하여 도시·군관리계획을 결정하여야 한다.
- 4-1-5. 부대시설 및 편익시설의 규모는 당해 시설의 기능을 보조하며 당해 시설의 주기능에 지장을 주지 않는 범위내에서 결정되어야 하며, 주시설의 규모보다 커서는 아니 된다. 다만, 주시설과 부대시설 및 편익시설의 규모를 비교할 경우 「주차장법」에 따른 부설주차장, 「영유아보육법」에 따른 직장보육시설 등 관계 법령에 따라 주시설에 의무적으로 설치해야 하는 시설은 규모에 산입하지 아니한다.
- 4-1-6. 미집행 도시·군계획시설중 여건변화 등으로 불합리하거나 실현 불가능한 시설은 과감히 해제하거나 조정하여 미집행시설을 최소화하고, 사업시행계획이 없는 도시·군계획시설의 계획은 가급적 억제하여야 한다.
- 4-1-7. 도시·군계획시설 결정에 따라 설치된 시설 중 존치 필요성이 없는 시설(청사 이전 등으로 국유재산법 제40조제1항에 의해 용도폐지된 공공청사 등)에 대한 해제여부를 지체없이 검토하여 그 결과를 도시·군관리계획 입안에 반영하여야 한다.

제2장 교통시설계획

제1절 일반원칙

- 4-2-1-1. 광역교통 및 지역교통에 대한 교통체계의 구상과 교통량 추정에 의하여 수립한 교통수단별 배분계획과 시설계획을 포함하여 계획한다.
- 4-2-1-2. 토지이용, 도시개발, 경제, 행정 등 각 부문별 정책계획 및 집행에 따라 교통량이나 교통활동이 달라지므로, 주변의 토지이용상태와 계획을 면밀히 분석하여야 한다.
- 4-2-1-3. 가급적 대중교통으로 교통량을 감소할 수 있는지와 교통발생 및 집중량의 교통기관별 분담이 적절히 배분되었는지를 비교분석하여 교통수요의 충족, 대량수송수단 및 생산성을 높일 수 있는 교통체계를 구성한다.
- 4-2-1-4. 승객 및 화물수송에 소요되는 통행시간과 비용을 줄이고 승객의 안전성, 쾌적성 등을 확보해 줄 수 있는 교통서비스의 질을 향상시킬 수 있도록 한다.

- 4-2-1-5. 교통수단간을 유기적으로 연결하여 시·군 전체에 균형 있는 서비스를 제공하고 통행자의 기동성을 확보하며 이용자에게 접근기회를 부여하는 등 교통수요에 대한 균형적 체계를 유지하도록 한다.
- 4-2-1-6. 교통시설의 설치에 따른 생태계 파괴 및 환경훼손을 최소화하고 대기오염, 비점오염, 소음, 진동, 에너지 소비, 미관을 고려하여 녹지체계 구상 등으로 친환경적 교통시설이 될 수 있도록 계획한다.
- 4-2-1-7. 교통시설계획은 시설의 기능 및 설치방안과 자원조달 등을 고려하여 체계적으로 수립한다.
- 4-2-1-8. 도시·군계획시설을 계획할 때에는 교통약자의 이동편리와 장애물 없는 생활환경 조성이 최대한 고려되도록 하여야 하며, 보행자의 안전과 편의를 위하여 교통시설계획에 보도 또는 보행자전용도로 등의 설치를 포함할지 여부를 검토하여야 한다.
- 4-2-1-9. 교통계획은 교통성검토서(별첨 3 참조)에 따라 별도로 작성하고 그 요지를 본 도시·군관리 계획서에 수록한다.
- 4-2-1-10. 대중교통결절점과 연결되는 도로는 보행자 중심의 가로로 조성토록 하고, 주요 지점에는 가로와 연접하여 공원, 광장 등의 공간시설을 설치하는 등 보행자의 접근성과 이동 편의성이 제고될 수 있도록 하여야 한다.

제2절 도로

4-2-2-1. 일반도로

- (1) 도로는 도로의 종류와 규모별·기능별로 구분하여 계획하되, 승용차, 대중교통, 자전거, 보행자 등 다양한 교통수단별 이용주체를 고려하여야 한다.
- (2) 도로의 체계는 교통발생 및 집중량과 교통수단별 분담상태를 예측하여 다른 교통수단과의 연관성을 유지하고 교통수요에 대비하여 각 시설이 균형 있고 체계 있게 이용할 수 있도록 계획한다.
- (3) 주거지역의 도로율은 도시·군계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙에서 정한 비율이 일반 단독주택지역의 기준임을 감안하여 공동주택 위주의 주거지역인 경우 15퍼센트 이상 30퍼센트 미만으로 계획할 수 있다.
- (3) 상위계획에서 계획된 도로와 시·군내 도로망과 연계는 그 기능과 성격을 분석하여 상위계획 도로의 기능이 저하되지 않도록 하여야 한다.
- (4) 시·군을 통과하는 고속국도, 국도, 지방도 등 지역간 연결도로는 통과기능이 유지되고 도심지에 교통량이 집중되지 않도록 도로법상의 도로관리청과 사전에 협의하여 환상도로 또는 우회도로로 계획하여야 한다.
 - ① 국도와 지방도 등 지역간 연결도로를 환상도로 또는 우회도로로 계획할 때에는 도시고속화도로 등 자동차전용도로로 계획하여야 한다.
 - ② 국도와 지방도 등 지역간 연결도로를 환상도로 또는 우회도로로 계획하기 어려운 경우에는 내부 도로와의 혼합도로로 계획하고, 지역간 통과 교통량과 시가지 교통량을 동시에 수용할 수 있는 충분한 도로 폭원을 확보하여야 한다.

- ③ 자동차전용도로 및 주간선도로에는 이면도로로서 집산도로를 병행배치하여 자동차전용도로 주변 교통량이 원활히 소통되도록 하여야 한다
 - (5) 도로의 폭원은 차도, 보도, 자전거도로, 분리대, 주정차대, 안전지대, 식수대 및 노상공작물 등의 설치에 관한 계획을 포함하여 이에 필요한 도로상단폭을 결정한다.
 - (6) 기간도로에 연하여 완충녹지를 설치하였을 때에는 완충녹지 뒤에 이면도로를 계획하여 각 필지에 접근이 용이하도록 하고 도로에서 완충녹지를 통하여 접근되지 않도록 하여야 한다.
 - ① 간선도로에서 발생하는 매연·소음·진동 등의 공해 차단 또는 완화, 사고발생시의 피난지대 등으로 활용하기 위하여 간선도로변에는 완충녹지 설치를 고려하여야 한다.
 - ② 도로가 녹지축을 단절하거나 지형·경사·토양·수변 등의 환경적 요소를 지나치게 파괴하지 않도록 과도한 도로축조를 지양하고 생태통로 등의 야생 동물 및 생태계의 연결통로를 설치하여야 한다.
 - (7) 통과교통은 환상도로 또는 우회도로로 처리하여 도심부에 유입되지 않도록 하고, 우회도로나 환상도로변은 적정폭의 완충녹지의 설치, 교차지점의 입체화 및 주간선도로나 보조간선도로만을 접속시키는 등 통과교통에 지장을 주지 않도록 하며, 통과용 도로와 면하여 건축물 등이 건축되지 않도록 하여 장기적으로 통과교통에 지장을 주지 않도록 계획하여야 한다.
 - (8) 보도에 대하여는 보도계획 및 설치(별첨 4 참조)를 참고하여 계획한다.
 - (9) 도로노선별로 특별히 관리할 필요가 있는 구간에 대하여는 도로의 단면구조를 제시하여 도로설치의 기준이 되도록 한다.
 - (10) 교통광장을 통과하는 도로는 교통광장과 중복하여 결정한다.
 - (11) 가로망계획에 대하여는 「가로망계획 수립에 관한 지침」(별첨 5 참조)이 정한 바에 따른다.
- 4-2-2-2. 보행자전용도로 : 보행자전용도로계획 등에 대하여는 「보행자전용도로 계획 및 시설기준에 관한 지침」(별첨 6 참조)이 정하는 바에 따른다.
- 4-2-2-3. 자전거도로 : 자전거도로계획은 「자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」이 정하는 바에 따른다.
- 4-2-2-4. 도로의 노선번호 체계
- (1) 일반사항
- ① 도시·군계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙, 도로표지규칙과 도로표지제작설치 및 관리지침에서 정하는 절차와 내용에 부합되도록 한다.
 - ② 도시지역내의 모든 도시·군계획도로를 주간선도로(고속화도로 포함), 보조간선도로, 집산도로 등으로 구분하여 각 노선별로 각각 다른 번호를 부여한다.
 - ③ 간선도로이상은 2자리 숫자의 번호를 각각 부여하고, 장래 표지판에 기존의 가로명과 병행하여 표기한다.
 - ④ 노선번호는 도로의 위치, 다른 도로와의 연계성 및 당해 도로의 중요성 등을 감안하여 체계적, 순차적으로 부여한다.
 - ⑤ 노선번호체계는 가급적 각 시·군마다 통일성이 유지되도록 하여야 한다.
 - ⑥ 당해 시·군을 통과하는 고속국도, 일반국도, 지방도 등의 노선번호와 동일한 노선번호는 원칙적으로 부여하지 않도록 한다.

(2) 번호 부여방법

- ① 노선번호는 시·군의 규모, 도로망의 형태 및 교통상의 기능 등을 고려하여 순차적으로 부여하고, 장래 신설노선의 설치가능성을 고려하여 결번을 적절하게 두도록 한다.
- ② 간선도로의 노선은 당해 도로의 폭원, 선형 등 도로의 구조적 특성과 생활권 규모, 기·종점의 연결상태, 교통체계 등을 고려하여 교통흐름이 연속성이 유지되도록 가능한 길게 노선을 부여한다.
- ③ 노선의 위치를 쉽게 찾을 수 있도록 노선번호에 지역적 특성을 부여한다.
- ④ 고속국도와 일반국도의 번호는 시·군내 간선도로의 번호와 중복사용하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 노선의 전구간이 국도노선과 중복되는 경우는 국도번호를 사용할 수 있다.
- ⑤ 일반국도 노선은 시·군 내·외부에서 통행시간이 최소가 되도록 선정하고, 우회도로 등 장래 국도로 할 노선이 현재 미개통된 경우에는 현재의 국도 노선번호와 장래의 국도 노선번호간 상호 교환이 될 수 있도록 한다.

제3절 철도

- 4-2-3-1. 철도역에는 철도 이용자에게 적합한 역전광장을 설치하고 다른 교통수단과 연계가 되도록 한다.
- 4-2-3-2. 철도역을 포함한 주변지역은 역세권 개발에 대비하여 가급적 지구단위계획을 수립하도록 한다.
- 4-2-3-3. 철도는 주변지역의 주거환경을 보호하기 위하여 수림대 등을 설치하여야 한다.

제4절 항만

- 4-2-4-1. 항만시설의 보호를 위하여 시설보호지구의 지정 여부를 검토한다.
- 4-2-4-2. 항만의 주변은 가급적 지구단위계획에 따라 정비를 하도록 한다.
- 4-2-4-3. 항만은 항만법에 의한 항만기본계획을 고려하여야 한다.

제5절 공항

- 4-2-5-1. 공항시설의 보호와 주변 주거환경을 위하여 시설보호지구의 지정 여부를 검토한다.
- 4-2-5-2. 공항은 항공법에 의한 공항개발기본계획을 고려하여야 한다.
- 4-2-5-3. 안전운항을 위하여 시설물의 높이를 제한하여야 할 필요가 있는 지역은 공항시설과 함께 계획하여야 한다.

제6절 주차장

- 4-2-6-1. 주차장에 대한 계획기준 등은 주차장법령이 정하는 바에 따른다.
- 4-2-6-2. 주거지역에는 주민이 공동으로 이용할 수 있는 주차장을 확보하는 등 주차난을 해결할 수 있는 방안을 강구하여야 한다.

제7절 자동차정류장

- 4-2-7-1. 기존 시가화구역내에 선정하고 기존 자동차정류장은 이전하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 여객교통수요 및 공간구조상 용도지역 변경을 수반하는 입지의 선정이 부득이하다고 판단되는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 4-2-7-2. 고속 및 시외여객자동차터미널은 동일 입지에 공용으로 계획하는 것을 원칙으로 한다.

4-2-7-3. 화물터미널은 가급적 유통업무설비에 포함하여 결정한다.

4-2-7-4. 공영차고지는 차량의 접근이 용이하고 주변의 주거환경을 해치지 않도록 하여야 한다.

제3장 공간시설계획

제1절 일반원칙

4-3-1-1. 공간시설계획은 당해 시·군의 토지이용현황과 지형조건 및 개발계획을 감안하고 녹지계통을 파악하여 계획을 수립하여야 한다.

4-3-1-2. 공원·녹지·수변공간은 각 요소들의 접근성·개방성·포괄성·연속성·상징성·식별성을 고려하여 공원·녹지·수변공간의 본래 지닌 효용성이 최대한 발휘되도록 계획한다.

4-3-1-3. 녹지계통에는 공원·녹지·수변공간 외에 유원지, 체육시설, 자연녹지, 생산녹지, 보전녹지, 그 밖에 공공공지 등을 포함하고, 미관·경관 및 환경보전을 충분히 고려하여 각각의 기능이 충분히 발휘되고 연계될 수 있도록 계획하여야 한다.

4-3-1-4. 녹지공간체계 및 생활권계획과 연계하여 쾌적한 환경조성이 가능하도록 계획을 수립하도록 한다.

4-3-1-5. 공간시설에는 대중교통, 도보, 자전거 등 다양한 이동수단으로 접근하는 것을 고려하여 계획을 수립하도록 한다.

제2절 공원

4-3-2-1. 공원은 자연경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여할 수 있도록 계획하여야 한다.

4-3-2-2. 공원의 입지는 접근성, 안전성, 쾌적성, 편의성, 시설의 적지성 등을 고려하여 선정하여야 한다.

4-3-2-3. 공원면적은 주민 1인당 6제곱미터 이상 확보하도록 노력하여야 한다.

4-3-2-4. 각각의 공원이 지니고 있는 기능들이 상호 보완적으로 발휘될 수 있도록 환경보전계통, 일상권 또는 주말권의 휴양, 오락계통과 재해방지 및 비점오염·공해완화를 위한 녹지계통 등 녹지공간계통을 종합적으로 검토하여 공원이 균형있게 분포되도록 계획한다.

4-3-2-5. 공원의 기능에 따라 그 특성에 맞도록 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행규칙」 별표 3에서 정하는 기준에 따라 계획하여야 한다. 다만, 토지이용계획상 또는 이미 시가지가 조성된 지역 안에서의 새로운 공원의 계획을 위하여 불가피한 경우에는 그 면적을 기준 이하로 할 수 있다.

4-3-2-6. 공원 내 기존 군사시설의 증·개축을 위하여는 공원을 해제하지 않고, 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행령」 제22조제7호에 따른 점용허가에 의하여 조치할 수 있다.

4-3-2-7. 새로이 계획하고자 하는 공원의 유치권 안에 이미 설치되어 있는 공원으로서 새로이 설치하고자 하는 공원과 같은 기능을 가지는 복합공원의 기능이 있는 경우에는 새로이 계획하고자 하는 공원의 기능 발휘에 지장이 없는 범위 안에서 해당 공원의 유치거리 및 규모는 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행규칙」 별표 3에서 정하는 기준 이하로 할 수 있다.

4-3-2-8. 공원은 이용자의 안전하고 원활한 집산을 위하여 원칙적으로 3면 이상이 도로에 접하도록 계획하여야 한다. 다만, 당해 입지상 불가피하고 이용자의 안전하고 원활한 집산에 지장이 없을 때에는 그러하지 아니하다.

4-3-2-9. 공원의 경계는 가급적 식별이 명확한 지형·지물을 이용하거나 주변의 토지이용과 쉽게 구별할 수 있는 위치에 계획하여야 한다.

4-3-2-10. 공원의 조정기준

(1) 공원의 구역내에 공원기능의 회복이 사실상 불가능한 지역은 다음 각호의 기준에 따라 이를 조정할 수 있다.

- ① 공원의 해제면적이 공원 전체면적의 10%(최대면적 : 근린공원·체육공원 5만㎡, 도시자연공원 10만㎡) 이상이 될 때에는 도시·군기본계획 변경절차를 먼저 이행하여야 한다. 다만, 지침 1-5-3-2.(5) 및 1-5-3-2.(7)에 해당하는 경우는 제외한다.
- ② 공원의 경계에 주택 등 건축물이 밀집된 경우 이를 조정한다.
- ③ 공원의 경계가 심하게 요철이 되어 공원의 기능이 저하되거나 불합리한 구역이 되지 아니하도록 경계선을 조정하여야 한다.

(2) 다음의 경우에는 조정대상에서 제외한다.

- ① 공원의 일부해제로 인하여 공원이 분리되는 경우
- ② 공원조성계획상 공원시설이 계획되어 있는 지역
- ③ 공원결정후에 불법으로 주택 등 집단으로 건축물이 발생한 경우

제3절 녹지

4-3-3-1. 녹지의 기능에 따라 그 특성에 맞도록 다음 각호의 기준에 따라 계획하여야 한다.

(1) 완충녹지

- ① 철도, 고속국도 및 자동차전용도로, 지역간 연결도로의 연결구역에 계획한다.
- ② 공장, 사업장 및 이와 유사한 시설에서 발생하는 매연·소음·진동·비점오염과 악취 등의 제반 공해의 차단 및 완화가 요구되는 곳에 계획한다.
- ③ 재해발생시의 피난지대에 계획한다.
- ④ 완충녹지는 당해 지역의 지형·지물의 여건을 감안하여 녹지의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 규모로 계획하여야 한다.
- ⑤ 완충녹지의 설치로 인하여 이미 설치되어 있는 도로의 통행이 제한되지 않도록 하고, 기존 도로의 개소수·배치간격 등을 감안하여 가로망체계를 조정함으로써 완충녹지의 기능발휘에 지장이 없도록 계획한다.
- ⑥ 완충녹지는 우수등에 포함된 비점오염 물질이 저류·침투할 수 있는 기능을 보유할 수 있도록 계획하여야 한다.

(2) 경관녹지

- ① 자연적 환경을 보전하거나 이를 개선함으로써 경관을 향상시킬 수 있는 곳에 계획한다.
- ② 주민의 일상생활에 있어서 쾌적성과 안전성의 확보를 위하여 필요한 곳에 계획한다.
- ③ ① 및 ②에 따른 녹지는 그 기능이 공원과 상충되지 않도록 계획하여야 한다.

4-3-3-2. 녹지의 경계는 가급적 식별이 명확한 지형·지물을 이용하거나 주변의 토지이용과 쉽게 구별되도록 계획한다.

4-3-3-3. 녹지의 설치기준에 해당하는 지역으로서 녹지의 설치가 필요하지 아니하다고 인정되는 다음의 구간에 대하여는 녹지를 설치하지 아니할 수 있다.

- (1) 녹지의 설치를 필요로 하는 시설이 도로, 하천 그 밖에 이와 유사한 다른 시설과 접속되어 있는 경우로서 그 다른 시설이 녹지기능의 용도로 대체될 수 있는 경우
- (2) 철도 인접지역으로서 이미 시가지가 조성되어 녹지의 추가 설치가 곤란한 지역중 방음벽 등 안전시설을 설치한 지역이거나, 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 따라 별도의 소음저감방안이 필요 없는 경우
- (3) 도심을 관통하는 도로 인접지역으로서 이미 시가지가 조성되어 녹지의 설치가 곤란한 지역 또는 개발제한구역의 경우
- (4) 도로 인접지역으로서 「도로법」에 따른 접도구역이 지정되었거나, 방음벽 등 다른 대체시설로 그 기능을 대체할 수 있는 경우(「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 따라 별도의 소음저감방안이 필요 없는 경우를 포함한다)

제4절 수변공간

4-3-4-1. 토지이용계획 수립시 토지적성평가 등을 통해 하천 주변지역을 개발대상지역, 재정비대상지역, 보전대상지역 등으로 분류한 후 다음 각 호에 부합하는 관리체계를 제시한다.

- (1) 체계적 개발이 가능하도록 대규모 개발대상지역을 사전에 지정한다
- (2) 기개발지는 재정비 대상지역으로 지정하여 복합, 주거, 공업 등 용도별 재정비 방향을 제시한다.
- (3) 개발대상지역이 아닌 개발가능지는 가능한 한 보전대상지역으로 관리한다.

4-3-4-2. 하천 주변지역에 대하여 토지이용계획을 수립하는 경우 기존시가지와 하천 주변지역의 관계를 고려한다.

4-3-4-3. 하천 주변지역과 인근 녹지를 연결하는 생태 네트워크를 구축하도록 계획한다.

4-3-4-4. 하천 주변지역을 대규모로 개발하고자 하는 경우에는 개발대상지역과 그 인근지역에 대한 경관관리계획 수립을 권장한다.

제4장 유통·공급시설계획

제1절 일반원칙

4-4-1-1. 시·군의 기본구조와 교통특성 및 인접 시·군과의 연계 등을 충분히 검토하여 물류비 절감에 유리한 방향으로 계획한다.

4-4-1-2. 토지이용, 도시개발, 경제, 행정 등 각 부문별 계획과 조화를 도모할 수 있도록 계획한다.

4-4-1-3. 국가 및 기업의 경쟁력 강화를 위하여 물류수요의 충족에 소요되는 비용의 절감이 가능한 방향으로 계획한다.

- 4-4-1-4. 산업 고도화에 따라 최종 수요자에게 보다 질 높은 새로운 유통서비스를 제공할 수 있도록 계획한다.
- 4-4-1-5. 시·군 전체에 균형 있는 서비스를 제공할 수 있도록 배치함으로써 물류서비스의 형평성 있는 공급이 이루어질 수 있도록 계획한다.
- 4-4-1-6. 물류시설의 개발에 따른 자연환경의 훼손 등 환경에 대한 부정적인 영향이 최소화되도록 계획한다.
- 4-4-1-7. 유통구조개선 및 유통부문의 경쟁력 강화를 도모할 수 있도록 하여 유통산업의 경쟁력을 강화할 수 있는 방향으로 계획한다.
- 4-4-1-8. 공급시설은 당해 지역별로 공급처리수요, 광역공급처리체계, 공급처리실태, 용량에 대하여 조사하여야 한다.
- 4-4-1-9. 일정한 장소를 개발할 때에는 계획목표년도, 계획공급량, 처리구역, 공급처리 사업체계 등의 공급처리시설의 정비·확충과 그 체계에 관한 정비계획을 세워야 한다.
- 4-4-1-10. 공급시설계획은 당해 지역에만 한정하지 않고 주변지역도 포함하여 자원 및 에너지절약체계를 확보하여 과다한 유지관리가 되지 않도록 시설체계를 갖춘다.

제2절 유통업무설비

- 4-4-2-1. 전국 화물의 흐름과 전국 교통네트워크를 검토하여 구상하고 관련계획을 면밀하게 분석하여 장래 물류의 수요량을 추정한다.
- 4-4-2-2. 물동량조사 및 유통단지 세력권을 검토하여 권역을 구분하고 물동량 예측모형을 설정하여 권역별·단계별·품목별 물동량을 예측한다.
- 4-4-2-3. 다양한 기능과 시설을 통합한 복합형 유통단지의 경우 각 시설이 유기적으로 연계되도록 공간구성 및 배분시 다음 사항을 고려한다.
 - (1) 개발가능지의 특성, 기능적 연계성, 장래의 변화에 대한 융통성, 단계별 개발전략을 고려하여 각 기능을 배분한다.
 - (2) 가급적 정적활동과 동적활동을 분리하고 필요에 따라 완충공간을 제공한다.
 - (3) 기능간의 연계성을 고려하여 유사기능은 집합하고 시설상호간의 보완관계를 유지하도록 한다.
 - (4) 시설의 규모는 이용객을 고려하고 장래의 증가에 대비하여 시설확장이 용이하도록 융통성을 부여한다.

제3절 수도공급설비

- 4-4-3-1. 수요추정
 - (1) 생활용수는 시·군의 규모별, 단계별로 급수보급률 및 단위 급수량을 고려하여 추정한다.
 - (2) 공업용수는 공장부지면적당 공업용수 원단위 기준을 적용하여 추정한다.
- 4-4-3-2. 설치계획
 - (1) 수요량을 충분히 취수할 수 있는 취수원을 확보하고 저수 및 정수시설계획을 수립한 후, 취수원 보호대책을 수립한다.

- (2) 추정된 수요량에 따라 배수지의 용량을 계획한다.
- (3) 계획인구에 적합한 배수관망계획을 수립하여 배수관로가 중복 설치되지 않도록 하고 계획급수량에 적합한 개발을 유도하여 적정수압이 유지되도록 한다.
- (4) 수도공급에 필요한 시설 중 취수시설·저수시설·정수시설 및 배수시설과 전용관로상에 설치하는 도수시설 및 송수시설은 도시·군관리계획으로 결정한다.

제4절 전기공급설비·가스공급설비·유류저장 및 송유설비

- 4-4-4-1. 전력사용량·가스사용량 및 유류사용량은 용도별·단계별로 추정한다.
- 4-4-4-2. 전력공급·가스공급 및 유류공급에 필요한 시설은 장래 수요량을 예측하여 시설이 중복하여 설치되지 않도록 하여야 한다.

제5절 공동구

- 4-4-5-1. 도시환경을 위하여 필요하다고 인정되는 구간에 도시·군관리계획으로 결정한다.
- 4-4-5-2. 공동구계획은 수용대상시설과 경제적 타당성을 충분히 검토하여 장래 수요에 적합하게 수립한다.
- 4-4-5-3. 공동구가 설치되는 구간에서는 공동구에 수용되는 시설은 공동구외의 장소에 설치하여서는 아니된다.
- 4-4-5-4. 공동구의 설치는 「공동구 설치 및 관리 업무요령」에 따른다.

제6절 방송·통신시설

- 4-4-6-1. 방송·통신시설은 계획인구에 맞추어 필요한 수요량을 추정하여 시·군내의 정보의 교류에 불편이 없도록 하여야 한다.
- 4-4-6-2. 이용권이 광역적이거나 2 이상의 시·군을 연결하는 방송·통신시설은 입지를 도시·군관리계획으로 결정하여 시설의 설치를 용이하게 하고, 방송·통신에 필요한 시설을 집단화시켜 시설간에 상호 보완적 기능이 발휘될 수 있도록 한다.

제7절 시장

- 4-4-7-1. 시장용지의 개발수요는 기본적 단위인 상품, 상권잠재력, 소비점유율 등을 고려하여 계획한다.
- 4-4-7-2. 상권의 범위는 주변환경 및 시장입지의 특성에 따라 달라질 수는 있으나 규모 및 배치거리를 고려한다.
- 4-4-7-3. 도매기능의 시장은 교통연결이 용이한 철도역, 고속국도 및 시·군내의 주간선도로에 근접한 도시의 주변부에 결정한다.
- 4-4-7-4. 단일 또는 수개의 근린주구를 소비권으로 하는 소비시장은 가급적 소비권 중심부에 결정한다.

제5장 공공·문화체육시설계획

제1절 일반원칙

- 4-5-1-1. 거주자의 일상적 생활을 충족시키기 위해서 그 시설의 입지와 시설체계에 기초하여 시설수·규모·면적을 검토하여 배치한다.

- 4-5-1-2. 시설물의 입지를 계획할 때에는 주변의 여건과 시설수요의 변화와 관리방식, 다른 시설과의 관계 등을 검토한다.
- 4-5-1-3. 2 이상의 인접된 간선도로로부터 도보거리내에 입지시킨다.
- 4-5-1-4. 주거지 간선도로 또는 주보행자도로의 결절점에 위치하도록 한다.
- 4-5-1-5. 대중교통수단으로 쉽게 접근이 가능하도록 하여야 하며, 주거지에 분산배치하기 보다는 기능이 연계되는 편의시설끼리 서로 인접시켜 집중 배치한다.

제2절 학교

- 4-5-2-1. 초등학교·중학교 및 고등학교는 생활권과 연계하여 적정하게 배치하고, 대학은 주변의 토지이용 및 교통수단과의 접근을 고려하여야 한다.
- 4-5-2-2. 초등학교는 생활권의 중심과 근린생활권 공원과 연결하여 배치함으로써 주민의 생활공간과 함께 활용할 수 있도록 한다.
- 4-5-2-3. 학교의 구조 및 설치에 관하여는 「유아교육법」·「초·중등교육법」·「고등교육법」이 정하는 바에 따른다.

제3절 체육시설

- 4-5-3-1. 체육시설은 생활권별 계획인구에 필요한 수요량을 추정하여 배치하여야 한다.
- 4-5-3-2. 근린생활권내 체육시설은 실외 체육시설 위주로 계획하여야 한다.
- 4-5-3-3. 체육시설의 주변에는 수림대와 휴게공간 등을 함께 조성하여야 한다.
- 4-5-3-4. 체육시설은 가급적 체육공원으로 조성하여 주민의 다양한 수요를 충족시킬 수 있도록 계획하여야 한다.

제4절 공공청사

- 4-5-4-1. 공공청사는 근린공공시설과 공공업무시설로 구분하여 계획한다.
 - (1) 근린공공시설 : 동사무소, 파출소, 소방파출소, 우체분국, 보건지소
 - (2) 공공업무시설 : 시·군·구청, 경찰서, 소방서, 우체국, 기타 국가 또는 지방자치단체의 공공업무에 필요한 시설
- 4-5-4-2. 근린공공시설은 주민이 이용하기 편리하도록 지구중심부에 상호연접하여 배치하며 근린광장을 그 중심부에 배치하도록 한다. 근린공공시설은 생활 공간의 중심지로 다수인이 집산하므로 행정기능과 상호 연계되도록 배치하여 가급적 도시·군관리계획으로 결정한다.
- 4-5-4-3. 공동주택지에 필요한 근린공공시설은 가급적 관리사무소와 같이 설치하여 주민의 이용이 편리할 수 있도록 한다.
- 4-5-4-4. 공공업무시설은 주민의 이용과 시설의 기능적 보안을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하여 유사기능이 집단화될 수 있도록 배치한다.

제5절 문화시설·연구시설·사회복지시설

- 4-5-5-1. 지역의 특성과 기능에 따라 필요시설의 수요를 파악하여 필요한 경우에 적절한 입지를 도시·군관리계획으로 정한다
- 4-5-5-2. 사회복지시설은 이용자의 특성에 따라 입지를 정하고 관련 유사시설을 집단화하여 이용에 불편이 없도록 특별시설을 설치하여야 한다.
- 4-5-5-3. 규모가 큰 도서관 또는 본관은 도심부에 배치하여 이용자의 접근이 용이하고 그 위치가 쉽게 확인될 수 있는 장소에 도시·군관리계획으로 배치하여야 한다.

제6장 보건위생시설계획

제1절 일반원칙

- 4-6-1-1. 당해 지역별 현황·수요, 광역적 체계 등에 대하여 조사하여야 한다.
- 4-6-1-2. 일정한 장소에 개발할 때에는 계획목표년도, 개발규모, 서비스 범위 등 시설에 대한 정비·확충과 그 시설에 대한 관리계획을 수립하여야 한다.
- 4-6-1-3. 당해 지역에만 한정하지 않고 주변지역을 포함하여 과다하게 공급되지 아니하도록 하여야 한다.

제2절 장사시설

- 4-6-2-1. 시·군의 묘지 및 화장의 수요를 추정하여 공급방안을 마련한다.
- 4-6-2-2. 기존의 집단묘지는 공원묘지화 또는 이설을 계획하여야 한다.
- 4-6-2-3. 묘지의 설치에 관한 기준을 마련하여 묘지가 무질서하게 설치된 것을 예방하고 필요한 경우에는 장사시설을 도시·군관리계획으로 입지를 결정하여야 한다.
- 4-6-2-4. 장사시설안에 일정 폭의 수림대를 조성하여 주변 환경과의 접촉을 차단하여야 한다.

제3절 도축장

- 4-6-3-1. 시·군내의 도축수요를 추정하여 공급방안을 마련한다.
- 4-6-3-2. 가축의 도살은 특정 장소에서만 집단적으로 이루어질 수 있도록 입지를 가급적 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.
- 4-6-3-3. 도축장안에 일정 폭의 수림대를 조성하여 주변 환경과의 접촉을 차단하여야 한다.

제4절 종합의료시설

- 4-6-4-1. 계획인구에 적합한 병상수를 추정하여 병원이 과다 또는 과소하게 설치되지 않도록 한다.
- 4-6-4-2. 시·군에서 필요한 특수병원이나 종합병원은 기존 병원들과의 배치상황을 기능적으로 검토하여 도시·군관리계획으로 결정한다.

제7장 환경기초시설계획

제1절 일반원칙

- 4-7-1-1. 환경기초시설은 당해 지역별로 수요·처리체계·처리실태·용량에 대하여 조사하여야 한다.
- 4-7-1-2. 일정한 장소를 개발할 때에는 계획목표년도, 계획공급량, 처리구역, 공급처리 사업체계 등 환경기초시설의 정비·확충과 그 체계에 관한 정비계획을 세워야 한다.
- 4-7-1-3. 환경기초시설은 당해 지역에만 한정하지 않고 주변지역도 포함하여 자원 및 에너지절약체계를 확보하되, 유지관리에 과다한 비용 등이 소요되지 않도록 시설체계를 갖춘다.

제2절 하수도·수질오염방지시설

- 4-7-2-1. 계획하수량은 계획배수면적을 대상으로 계획오수량과 계획우수량을 계산하여 추정한다.
- 4-7-2-2. 계획인구에 적합한 하수량을 산정하여 관거계획을 수립하고 계획하수량이상이 발생되지 않도록 개발을 조정하여야 한다.
- 4-7-2-3. 하수종말처리장은 하수를 최종적으로 처리하여 방류하는 시설로서 시·군내의 계획오수량을 처리할 수 있는 입지를 선정하여 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.
- 4-7-2-4. 하수종말처리장안에 일정 폭의 수림대를 조성하여 주변환경과의 접촉을 차단하여야 한다.
- 4-7-2-5. 하수종말처리장 등은 가급적 지하에 설치하도록 하고 지상을 공원 및 녹지로 설치하여 주변 환경을 보호할 수 있도록 한다.

제3절 폐기물처리 및 재활용시설

- 4-7-3-1. 시·군내 폐기물의 발생량을 추정하여 처리방안을 마련한다.
- 4-7-3-2. 처리장은 발생량의 분포에 따라 각 시설이 보완적 기능을 발휘할 수 있도록 집단적으로 시설을 설치하여야 한다.
- 4-7-3-3. 처리장은 무질서하게 설치되지 않도록 입지를 도시·군관리계획으로 정하고 정하여진 장소에서만 설치되도록 하여야 한다. 다만, 재활용시설의 경우에는 그러하지 아니하다.
- 4-7-3-4. 처리장안에 일정 폭의 수림대를 조성하여 주변환경과의 접촉을 차단하여야 한다.

제4절 폐차장

- 4-7-4-1. 시·군의 폐차 수요를 추정하여 처리대책을 마련한다.
- 4-7-4-2. 폐차장안에 일정 폭의 수림대를 조성하여 주변 환경과의 접촉을 차단하여야 한다.
- 4-7-4-3. 토양오염 등 환경오염이 발생되지 않도록 별도의 조치방안을 강구하여야 한다.

제5절 빗물저장 및 이용시설

- 4-7-5-1. 빗물이용시설을 계획시에는 지역사회의 여건, 토지이용 특성, 용수 이용 및 집수면 현황 등 대상지역의 특성을 고려하여 종합적인 판단을 통해 계획을 수립한다.
- 4-7-5-2. 빗물 저류조의 용량은 대상지역의 강우 특성, 필요 수량 등 지역 특성과 목적을 고려하여 결정한다.

4-7-5-3. 집수면은 지붕면, 오염되지 않은 녹지 등 양호한 수질을 얻을 수 있도록 설정하여 빗물에 포함된 이물질 제거하는 데 소용되는 비용을 최소화 한다.

4-7-5-4. 빗물이용시설은 토지이용을 효율적으로 할 수 있도록 적합한 위치에 설치하고, 유지관리의 편리성을 고려한다.

제8장 집행계획

제1절 단계별 집행계획

4-8-1-1. 일반사항

- (1) 모든 도시·군계획시설에 대해서는 도시·군계획시설결정의 고시일로부터 3개월 이내에 단계별 집행계획을 수립하여 공고하여야 한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 도시·군관리계획의 결정이 의제되는 경우에는 해당 도시·군계획시설결정의 고시일로부터 2년 이내에 단계별 집행계획을 수립할 수 있다.
- (2) 단계별 집행계획은 1단계는 3년차까지 연도별로 수립하고, 2단계는 4년, 5년차까지는 연도별로 추계하여 차기 도시·군관리계획의 재정비시까지 계획하고, 6~10년차 이후는 일괄추계하여 도시·군관리계획의 재정비 목표년도와 부합되도록 한다.
- (3) 장기미집행 도시·군계획시설의 경우 존치 또는 해제를 판단하여 자동실효 시점을 고려하여 해당 도시·군계획시설에 대한 단계별 집행계획을 수립하여야 한다.

4-8-1-2. 단계별 집행계획의 내용

- (1) 대상사업 및 개요
- (2) 개발수단
- (3) 재원별 투자계획
- (4) 보상계획
- (5) 재원조달계획

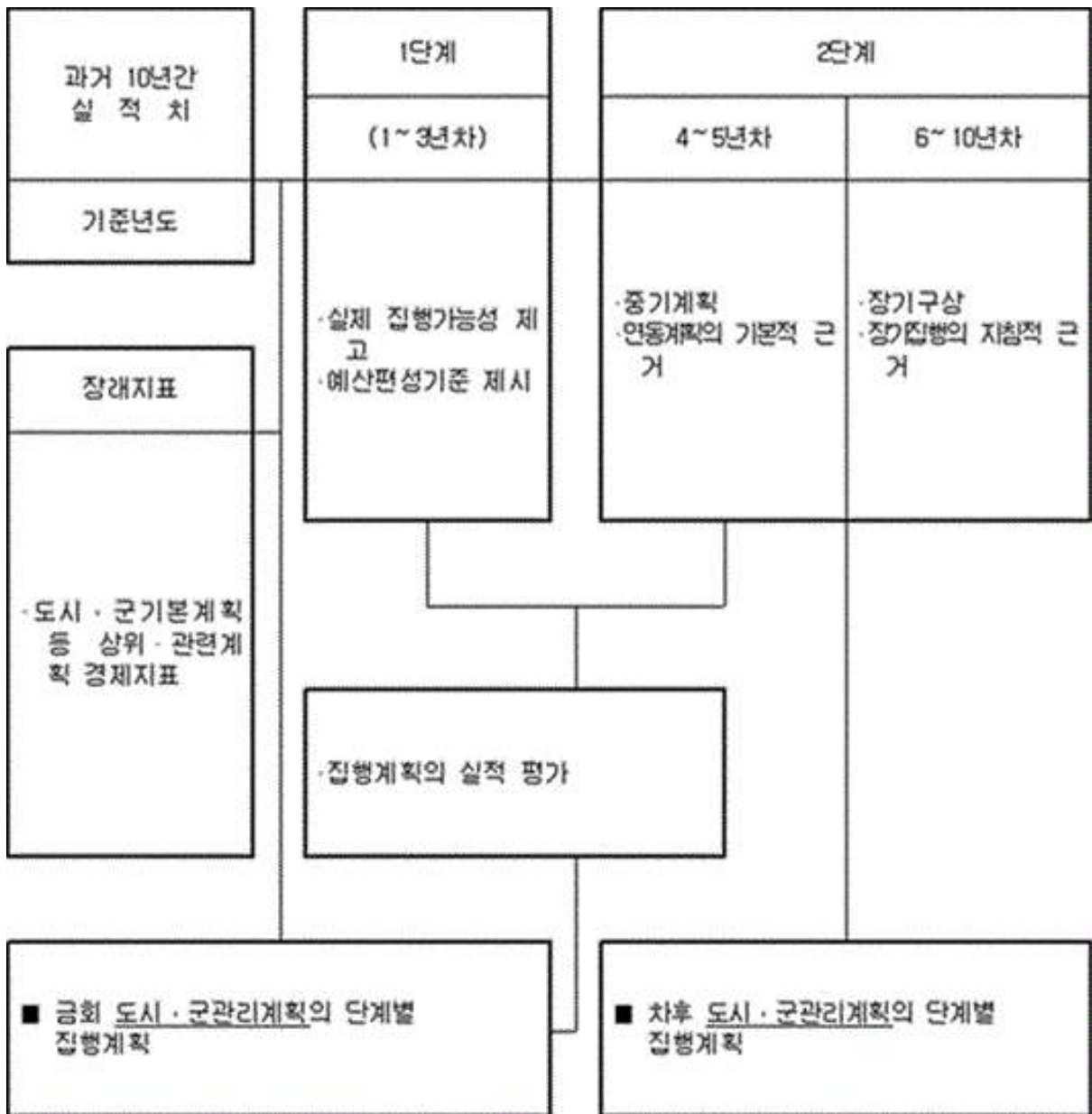
4-8-1-3. 단계별 집행계획의 작성은 참조표에 준한다.

4-8-1-4. 주요 사업별 단계별 집행계획의 작성내용은 "예시" 내용을 참조한다.

제2절 재원조달계획

4-8-2-1. 지방재정의 계획적 운용을 위한 실제 집행가능한 자료가 될 수 있도록 단계별로 최종년도(목표년도)까지의 재정수요를 추정하여 투자우선순위의 범위를 설정하고, , 처음 5년차까지는 중기재정계획 등 예산계획 상 도시·군계획시설사업 예산을 기초로 하고, 이후 6~10년차는 중기재정계획 등 예산계획의 증감 추세를 감안하여 산정한다.

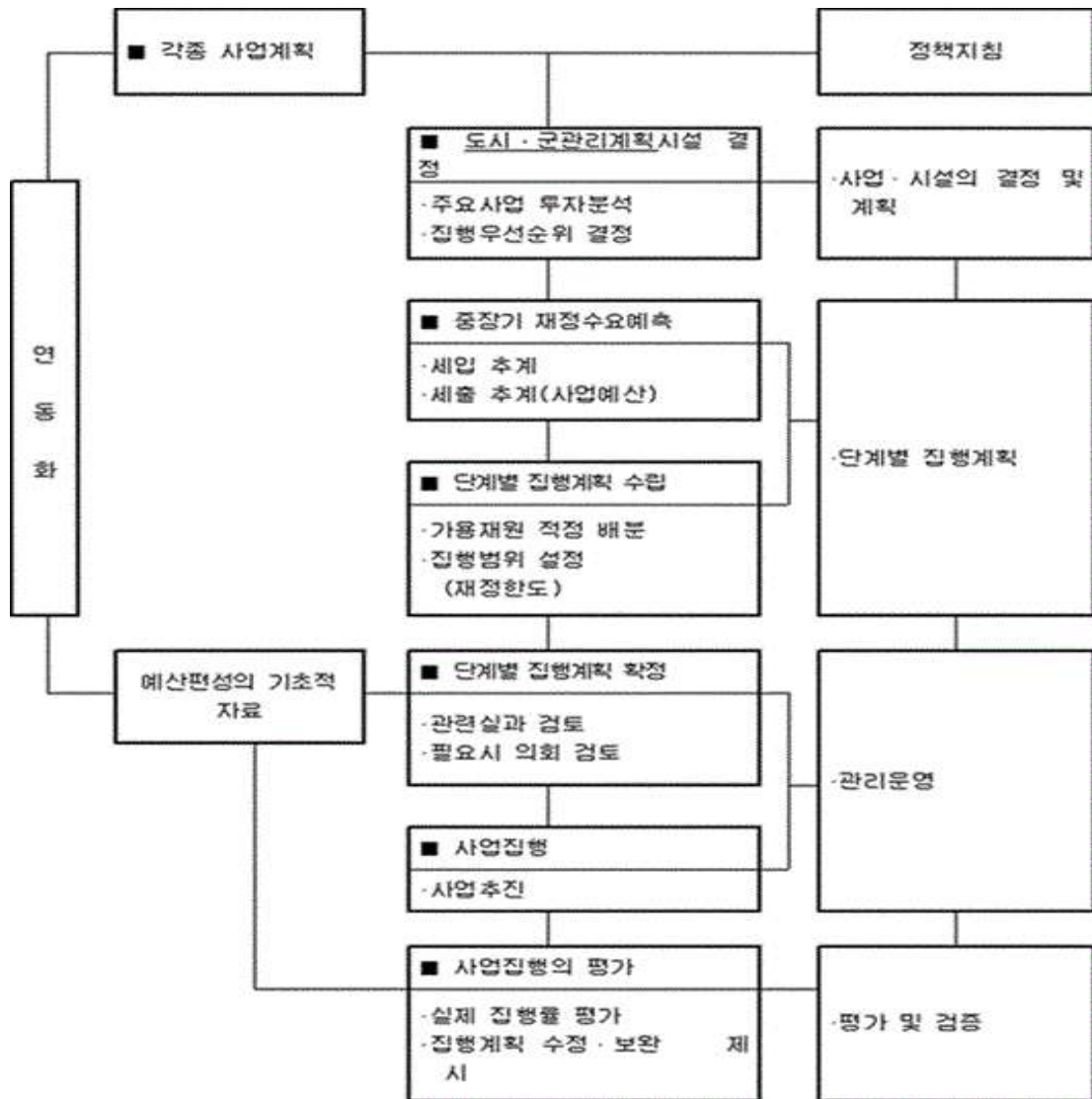
- (1) 근거 : 지방재정법 제33조 및 국가재정법 제28조
- (2) 계획기간 : 기준년도(○○01년) ~ 목표년도(○○10년), 10개년



4-8-2-2. 집행계획 내용은 매년 수정 보완하는 "연동화 계획"으로 운영한다.

- (1) 정책·경제여건 등으로 투자환경이 변경되어 단계별 집행계획의 변경이 필요할 때에는 매년 관계부서와 협의하여 계획을 수정·보완하여 "연동계획"으로 운영한다.
- (2) 제3섹터 방식이나 민간에 의한 사업시행 등이 가능할 경우 민간자본 유치계획을 마련한다.

4-8-2-3. 단계별 집행계획 및 자원조달방안 운용체계



■ 연차별 집행계획(참조표)

사업·시설(연번)	시행세부	우선순위	사업기간	위치	사업개요	최종제정연도	총사업비	계획기간 중 사업비(2017-2026)										사업시행시기	
								집행방식별 사업비					연차별 사업비						실효시기
								재정적					비재정적						
								총계	지방비	도비	시군비	지방채	민간투자	민간투자	1년차	2년차	3년차		
지방	연차																		
연차	연차																		

- * 사업시행시기에는
 - 해당 시설의 최초 실시계획 인가(예정) 시기를 기재
 - 법 제87에 따라 해당 시설을 둘 이상으로 분할하여 시행하는 경우에는 '분할 시행(연번)' 이라 기재하고 분할 시행에 따른 세부사항을 별도 첨부 (예시2 참고)

(예시1) 민 속 박 물 관 건 립

■ 위 치 : 시 동 주변

■ 사업의 필요성

- 지역 선사시대 유적지에서 발굴된 유물 및 국립○○박물관에서 소장이 어려운 향토민속자료 보존 전시
- 대외 관광객으로부터 문화도시의 면모를 드높이고 후세의 역사, 문화의 산교육장 활용

■ 사업개요

(단위 : 평, 백만원)

공 종 별	총사업비		기 시 행		1년차 예산		2년차 계획		3년차 계획		금후 계획	
	물량	금액	물량	금액	물량	금액	물량	금액	물량	금액	물량	금액
계												
부 지 매 입												
박물관 건립												

추진현황 : 착공 2003. . . , 완공 2004. . . , 종합진도 %

■ 재원조치

(단위 : 백만원)

재 원 별	총사업비	기 시 행	1년차 예산	2년차 계획	3년차 계획
계					
국 비					
도 비					
시 비					
공 기 업					
민 간					

(예시2) 00 근린공원 조성사업(분할 시행 00번)

■ 위치: 시 동 주변

■ 시설면적: m²

■ 최초결정일:

■ 사업기간/사업비: 2018.~2022./000백만원 (00개 구역으로 분할 시행)

사업 시행 구분	시설 세종	사업 구분	사업개 요	총 사업비	연차별 사업비						사업 시행 시기	비고
					1 년차	2 년차	3 년차	4 년차	5 년차	6 년차 이후		
공원	00공원	소계										
		1 구역										
		2 구역										

+ 사업시행시기에는 구간별 실시계획 인가(예정) 시기를 기재

■ 분할 시행에 따른 구역 구분도



+ 지적이 표시된 지형도에 작성할 것

제9장 도시·군계획시설의 재검토

제1절 일반원칙

4-9-1-1. 재검토 시기와 대상시설 : 5년마다 도시·군관리계획을 재검토하는 때에 재정비에 착수하는 날 현재 도시·군계획시설결정 고시일부터 3년 이내에 집행되지 아니한 모든 시설을 대상으로 한다. 다만, 재검토 대상시설에 인접하여 함께 검토가 요구되는 경우 등 필요한 경우에는 도시·군계획시설결정 고시일부터 3년이 지나지 아니한 시설도 포함할 수 있다.

4-9-1-2. 기본적인 고려사항

- (1) 2002년부터 매수청구권이 부여되는 지적법상 “대“가 많은 시설을 우선적으로 재검토한다.
- (2) 도시·군계획시설결정일부 미집행기간이 오래된 시설부터 우선적으로 폐지여부를 검토한다. 불요불급하거나 불합리한 시설은 과감히 해제 또는 조정하도록 하고, 주민의 생활과 밀접하게 관련되는 것은 가급적 존치한다.
- (3) 재검토과정에서 당해 시·군의 예산부서 등 관련 부서와 긴밀히 협의하고, 주민·전문가·도시·군계획사업시행자·관계기관·도시계획위원회 등의 의견을 폭넓게 수렴한다.
- (4) 재검토과정에서 당해 시설을 설치할 권한과 책임이 있는 기관이 따로 있는 경우에는 미리 그 의견을 듣고 특별한 사유가 없는 한 그 의견을 반영하여야 한다. 이 경우 당해 기관이 시설의 존치를 희망할 경우에는 보상계획, 재원조달계획 등 단계별 집행계획에 포함될 사항을 함께 제출하도록 요청하여야 한다.
- (5) 지방재정여건상 대지에 대한 보상계획 또는 재원조달계획을 포함한 실현가능한 단계별 집행계획이 수립될 수 없는 시설은 원칙적으로 폐지를 검토한다.
- (6) 주변 토지이용여건과 기능적으로 상충되게 시설이 설치됨으로써 주변환경 및 토지이용상 마찰이 예상되고 과도한 교통을 유발할 우려가 있는 경우에는 원칙적으로 폐지를 검토한다.
- (7) 재검토 결과 해제 또는 조정하기로 한 경우에는 이로 인하여 나타날 수 있는 문제점을 미리 분석하고 해결방안 또는 보완방안을 강구한다.
(예: 도시자연공원의 해체시 난개발을 방지하기 위하여 보전녹지지역의 대체지정, 개발행위허가제한지역의 지정, 지구단위계획의 수립 등 다른 도시·군계획수단 강구)
- (8) 재검토 결과 반드시 필요하여 존치하는 시설은 중기재정계획과 연계하여 집행계획을 수립함으로써 재원확보 및 우선순위를 정하고, 20년 이상 미집행되어 자동실효되지 않도록 조속히 집행한다.
- (9) 불가피하게 20년 이상 미집행되어 자동실효가 예상되는 경우에는 도시·군계획 시설결정후 15년이 경과한 연도부터 매년 당해 시설에 대하여 해제를 검토 하고 단계별 집행계획을 조정하는 등 특별히 관리한다.
- (10) 장기미집행 도시·군계획시설을 재검토하는 기간에는 가급적 새로운 도시·군계획시설을 결정하지 아니하며, 향후 새로운 시설의 결정은 재원조달방안을 마련하는 등 집행능력을 감안하여 결정하여야 한다.

4-9-1-3. 일반적인 재검토기준

- (1) 기술적 가능성 : 현재 토지이용상 지장물 유무 및 자연조건을 고려하여 개설이 가능한지 여부를

판단하고, 기술적으로 설치가 어렵거나 불합리한 시설은 해제 또는 조정

- (2) 재원조달 가능성 : 대지의 보상 및 시설설치를 위한 재원조달 가능성을 시·군의 재정상황과 전망을 바탕으로 검토하여, 실현가능한 재원조달계획 및 보상계획이 수립되기 곤란한 시설은 해제 또는 조정
- (3) 기존 계획과의 연계성 : 상위계획 및 관련계획과의 종합적 연계성을 검토하고 자연녹지지역 등 보전하여야 할 지역에는 긴급한 간선도로나 마을 진입도로외의 도로의 계획을 억제하여 도로에 접하여 건축행위 등 개발이 이루어지지 아니하도록 조정
- (4) 시설입지의 적정성 : 시설의 위치, 폭원, 규모, 기능 등의 적정성 검토
- (5) 장래 계획의 유동성 : 계획수립시의 여건과 현재 여건을 비교하여 여건변화로 인한 도시·군관리계획의 변경 필요성 검토
- (6) 공익성 여부의 재검토 : 절대 필요한 시설은 조기에 설치하여 계획목적을 실현하고 공익성이 현저히 결여된 시설은 변경 검토
- (7) 적법성 : 각종 시설의 결정내용이 법령의 기준에 적합한지 여부 검토
- (8) 도시개발사업 등과의 연계성 : 해당시설이 도시개발구역·재개발구역·주거환경개선지구·택지개발지구 등에 포함여부 및 연관성을 검토하여 사업시행으로 인한 미집행의 해소 가능성 검토
- (9) 자자체의 우선순위 등과의 관계 : 해당 시·군이 추진하는 역점사업과 미집행시설과의 연관성 검토

제2절 주요 시설별 재검토기준

4-9-2-1. 도로

- (1) 기존도로가 없는 경우(일부구간 포함)
 - ① 주변에 우회가능한 도로가 개설되어 있는 경우 : 폐지 검토
 - ② 급경사 등 자연적 제약요소로 인하여 도로가 미개설된 경우 : 폐지 검토
 - ③ 도로연계체계상 간선도로에 무리하게 연결된 국지도로인 경우 : 폐지 검토
 - ④ 미개설구간에 군부대 및 공공시설 등 철거가 불가능한 시설이 입지한 경우 : 폐지 검토
 - ⑤ 도로개설이 어려운 경우(지나친 경관훼손, 과도한 터널계획, 지장물 과다분포 등) : 폐지 검토
 - ⑥ 시·군내 주요 교통축을 형성하고 있어 교통체계유지를 위하여 반드시 필요한 경우(기능상 간선 도로 및 우회도로 역할 등) : 존치 검토
 - ⑦ 도로계획부지에 노후건물이 밀집되어 있는 경우 : 매수 또는 건축허용
- (2) 일부미개설 도로(폭원)
 - ① 장차 확폭되어야할 계획선상에 옹벽 등이 위치하여 개설이 어려운 경우 : 폐지 검토
 - ② 기존도로만으로 각종 시설에 접근이 가능한 경우 : 폭원축소 검토
 - ③ 대부분 기존도로가 개설되었으나 일부구간은 단차가 심하여 계단 처리된 경우 : 폭원축소 검토
 - ④ 일부 미개설되었으나 기존도로만으로 다른 시설로 접근·소통이 가능한 경우 : 폭원축소 검토
 - ⑤ 기존도로로는 기능수행이 미흡하여 교통소통에 장애가 발생하는 경우(일부구간 병목현상 발생) : 존치 검토
 - ⑥ 도로계획선 단절로 인하여 교통소통이 원활치 못한 경우 : 존치 검토
- (3) 보상 없이 전체구간 개설이 완료된 경우 : 조기 보상

(4) 주변여건이 변화된 도로

- ① 계획도로와 연결하여 그 기능을 대체하는 도로(하천복개도로등)가 개설된 경우 : 폐지 검토
- ② 대체도로 개설 및 기능상 중복구간이 발생하는 경우 : 폐지 검토
- ③ 건축물의 용도 및 토지이용 형태가 변화된 경우 : 노선축소 검토
- ④ 현재 토지이용 여건상 도로규모가 과대하게 결정된 경우 : 폭원축소 검토

4-9-2-2. 공원

(1) 공원기능 상실

- ① 공공시설물 건축으로 인한 잦은 공원해제로 인하여 잔여토지로서는 공원기능 수행이 어려운 경우 : 폐지 검토
- ② 공원진입로가 아닌 통과도로로 인하여 공원이 분리되어 잔여토지가 발생한 경우 : 축소 검토

(2) 기존건축물이 있는 경우

- ① 미집행된 공원경계부에 건축물이 밀집된 경우 : 축소 검토
- ② 공원내 노후건축물이 밀집된 경우 : 건축 허용

(3) 불합리하게 지정된 공원

- ① 공원결정 당시 표고 등 획일적인 기준으로 공원이 결정되어 요철이 발생하는 등 불합리한 선형이 발생한 경우 (경사가 완만한 지역에 공원이 지정, 수림이 양호하며 경사가 심한 지역에 주거지역 지정 등) : 조정 검토
- ② 공원조성보다는 임상이 양호하여 보전을 목적으로 과다하게 지정한 경우로서 재정여건 등으로 보아 사실상 공원조성이 곤란한 지역 : 보전녹지 지정 등 대체관리

4-9-2-3. 광장

- (1) 일부 미개설부분에 노후주택 등이 밀집된 시설 : 축소 검토
- (2) 대부분 광장으로 설치되었으나, 미개설 부분에 양호한 수림대가 형성되거나 노후주택이 밀집된 경우 : 축소 검토
- (3) 회전교차로의 자동차설계속도에 따른 곡선반경기준을 과도하게 초과하여 결정된 시설 : 축소 검토
- (4) 완충녹지와 광장으로 중복지정된 시설 : 부수시설 폐지 검토
- (5) 일부 미설치되었으나 지장물이 없어 개설에 어려움이 없는 경우 : 존치 검토

4-9-2-4. 녹지

- (1) 철도 및 도로변 완충녹지로 지정되었으나 근린상가 및 노후주택이 밀집된 경우 : 건축 허용
- (2) 철도 및 도로변 완충녹지내 근린상가 및 주택이 밀집되어 있으나 사업집행이 장기화가 예상되며, 주용도가 소음 저감을 위한 녹지인 경우로서 철도 및 도로의 장래 확폭 문제상 별다른 지장이 없고 대체시설(방음벽)로 그 기능을 대신할 수 있는 경우 : 폐지 검토
- (3) 절개지 형태의 장방향의 녹지로 결정되었으나 조성이 불가능한 경우 : 폐지 검토
- (4) 광장과 녹지가 중복지정된 경우 : 보조기능 폐지 검토
- (5) 주택가내 완충녹지로 계획되었으나 근린상가 및 노후주택이 밀집된 경우 : 건축 허용
- (6) 주택가내 완충녹지로 경사가 심하고 양호수림대가 형성된 시설에 대하여 기능유지가 필요한 경우 : 조속 시행

4-9-2-5. 학교

- (1) 학교시설로 결정되었으나 나대지로 남아있는 경우 : 폐지 검토(관할 교육청과 협의)
- (2) 학교시설기준의 적정규모에 미달되며, 주차장 등 다른 시설로 이용되고 있는 경우 : 폐지 검토(관할 교육청과 협의)
- (3) 구릉지 형태의 지형으로 시설부지내 양호한 수림대가 형성된 경우 : 폐지 검토(관할 교육청과 협의)

4-9-2-6. 유원지

- (1) 다른 용도로 이용되는 경우 : 폐지 검토
- (2) 일부가 유원지로 조성된 경우 : 존치 또는 규모조정 검토
- (3) 자연경관이 수려한 계곡부에 결정된 경우 : 재원조달방안이 없을 경우 폐지하고 보전녹지 등으로 관리

제10장 기반시설 기부채납 운영기준

4-10-1. 기반시설 기부채납 운영기준은 개발사업자에게 과도한 기부채납(공공시설 무상귀속 포함) 요구를 방지하기 위하여 규정한 사항으로 개발사업을 시행함에 있어 공공성의 확보와 적정 수준의 개발이익이 조화될 수 있도록 하고, 개발사업자의 정당한 재산권 행사를 제한하거나 사업 추진에 지장을 초래하는 과도한 기부채납은 지양한다.

4-10-2. 동 운영기준은 도시·군관리계획 입안 및 결정권자와 개발사업자 등이 기반시설 기부채납(공공 시설 무상귀속 포함)을 협의하여 결정함에 있어 적용하는 기준으로 지방자치단체장은 본 기준의 범위내에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있다.

4-10-3. 원칙적으로 당해 개발사업과 관련이 있는 기반시설을 기부채납 하도록 하고 특별한 사유가 없는 한 해당 사업과 관련이 없는 기부채납은 지양한다.

4-10-4. 적용대상은 법 제26조제1항의 규정에 따라 기반시설(법 제2조 제6호)의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항에 대하여 주민이 입안 제안하는 도시·군관리계획으로 한다.

4-10-5. 기부채납 부담기준은 도시·군관리계획의 내용에 따라 다음과 같이 한다.

- (1) 도시·군계획시설 결정의 경우 기부채납 총부담은 대상 부지 토지면적을 기준으로 10~20%(주거·상업·공업지역은 10~15%) 수준에서 협의를 통하여 결정하되(용도지역 변경 등을 수반하는 개발사업의 경우 이를 고려할 수 있다), 최대 25%를 초과하지 않는 것을 원칙으로 한다.(기반시설을 설치하여 기부채납을 하는 경우에는 기반시설 설치비용을 토지면적으로 환산한다)
- (2) 도시·군계획시설 해제에 따른 기부채납은 대상 토지면적으로 5% 내외에서 협의를 통하여 결정하되, 최대 10%를 초과하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 결정 고시일로부터 10년 이내에 집행되지 아니한 도시·군계획시설, 청사 이전 등으로 국유재산법 제40조제1항에 의해 용도폐지된 공공청사에 대한 도시·군계획시설의 결정을 해제하는 경우는 기부채납 대상에서 제외하는 것을 원칙으로 한다.

- 4-10-6. 4-10-5를 적용함에 있어 지역여건이나 지역경제 활성화 차원에서 필요한 경우 위 부담기준보다 낮거나 높은 비율로 협의 결정하거나 기부채납을 요구하지 아니할 수 있다. 단, 기부채납 부담률을 위 최대 기준보다 높게 결정할 필요가 있는 경우에는 그 사유를 명백히 밝혀야 한다.
- 4-10-7. 기반시설의 기부채납 시에는 4-10-5에서 정한 부담기준을 원칙으로 하여 관련 지자체와의 협의를 통해 기부채납의 규모, 시설의 종류 및 위치, 방식 등을 결정하되, 도시·군계획위원회 심의 시에도 동 부담기준의 범위내에서 검토하는 것을 원칙으로 한다.
- 4-10-8. 기부채납 시설은 개발사업 대상지 및 주변지역 주민들이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 입지하도록 하고, 개발사업 대상지내 건축물 등을 위해 배타적으로 이용될 우려가 있는 지역은 배제한다.
- 4-10-9. 기부채납 시설은 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모로 계획하고, 기반시설의 효용성이 낮은 자투리형 토지의 기부채납은 지양하여야 한다.

제5편 도시개발계획

제1장 일반원칙

- 5-1-1. 주거·상업·공업지역에 개발이 되지 않은 부지가 많은 경우에는 그 지역의 개발계획이 확정될 때까지는 새로운 용도지역의 추가 지정을 가급적 유보한다.
- 5-1-2. 도시·군계획시설사업, 도시개발사업, 재개발사업 등 도시·군계획사업이 필요한 구역에 대하여는 지역지정후 3년 이내에 개발계획을 수립하여야 하며, 민간의 제안에 의하여 도시·군계획사업 구역으로 지정하여 용도지역이 변경되었으나 3년 이내에 개발계획을 수립하지 않은 경우에는 개별법에 별도의 규정이 있는 경우를 제외하고는 이를 당초의 용도지역으로 환원하는 도시·군관리계획을 수립할 수 있다.
- 5-1-3. 녹지지역은 도시·군계획사업에 의하여 개발함을 원칙으로 한다.
- 5-1-4. 보전이 필요한 지역에는 통과도로 및 기존마을 진입도로외의 도시·군관리계획을 가급적 수립하지 아니한다.

제2장 신시가지와 기존시가지의 연계화

제1절 시가화용지의 개발

- 5-2-1-1. 기존 도시·군관리계획에서 주거·상업·공업지역으로 지정된 지역에서 도시·군계획시설사업, 도시개발사업, 재개발사업 등 도시·군계획사업이 시행되는 경우, 용도지역·지구는 종전과 같이 유지하는 것을 원칙으로 하고, 생활권 변경 등 공간구조의 개편으로 용도지역의 변경이 필요한 경우에는 지구단위계획을 수립하도록 한다.
- 5-2-1-2. 개발사업을 시행할 경우에 기존의 기반시설중 용량이 부족한 시설은 개발사업지역에서 확보하도록 하는 계획을 수립할 수 있다.

- 5-2-1-3. 시가지내의 주간선도로와 보조간선도로 등 도로는 기존시가지와 신시가지가 유기적으로 연결될 수 있도록 계획한다.
- 5-2-1-4. 수도, 하수도, 하수처리장, 전기·통신 등 공급처리시설은 시·군내에 필요한 시설수요와 기존 시설용량을 비교검토하여 부족분은 사업시행시에 확보되도록 계획하며 기존 시가지와 신시가지간의 균형이 이루어지도록 계획한다.

제2절 시가화에정용지의 개발

- 5-2-2-1. 도시개발법에 의한 도시개발사업, 택지개발촉진법에 의한 택지개발사업, 산업입지및개발에 관한법률에 의한 산업단지조성사업, 전원개발에관한특례법에 의한 전원개발사업 등에 의하여 자연녹지지역 또는 계획관리지역이 신시가지로 조성되는 경우에는 공간구조, 토지이용체계, 교통체계 등을 종합적으로 검토하여 적절한 용도지역을 결정하여야 하며, 시가지 발전축, 간선가로망체계 등을 고려하여야 한다.
- 5-2-2-2. 신시가지개발에 있어서는 시·군 교통체계를 유기적으로 연결하기 위하여 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로 등을 면밀하게 검토하여야 한다.
- 5-2-2-3. 도시·군계획시설은 신시가지 조성시 수요를 정확히 예측하여 충분한 시설을 공급하고 인접지역과의 연계성도 검토하여야 한다.
- 5-2-2-4. 공급처리시설은 간선공급망에서 공급하도록 계획함으로써 주변지역의 용량부족 현상 등 악역향이 나타나지 않도록 계획하여야 한다.
- 5-2-2-5. 신시가지의 개발계획은 기존 시가지의 각종 기반시설 및 토지이용과의 연계 등 기존시가지와 조화되도록 수립하여야 한다.
- 5-2-2-6. 새로운 공공 개발사업을 승인받기 위하여 행정기관에 사업계획서를 제출한 이후 공사가 착수되기 전까지 가급적 해당 사업대상지에 속한 토지에 대하여 용도지역을 변경하지 않도록 한다. 다만, 사업이 취소되거나 사업승인이 이루어진 후 3년이 경과할 때까지 공사가 착수되지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제6편 경관 및 안전계획

제1장 경관계획

제1절 계획수립의 목적

- 6-1-1-1. 경관계획은 도시·군관리계획이 경관에 미치는 영향을 고려하여 경관계획을 우선 수립함으로써 자연환경, 인문환경, 시각환경 등의 경관적 요소를 보존 또는 활용할 수 있는 최선의 방안을 강구하는 것을 목적으로 한다.

제2절 기본원칙

- 6-1-2-1. 도시·군기본계획상 경관계획부문과 경관법에 따른 경관계획에서 정하는 바에 따라 경관의

보호 및 형성을 위하여 필요한 사항을 도시·군관리계획으로 결정한다.

제3절 경관계획 수립방법

- 6-1-3-1. 경관계획의 수립은 도시·군기본계획수립지침의 관련규정을 준용한다.
- 6-1-3-2. 경관계획은 운영지침성격의 일반계획부문과 도시·군관리계획으로 결정할 결정계획부문으로 구분하여 수립한다.
- 6-1-3-3. 도면작성이 필요한 경우에는 일반계획부문은 도시·군기본계획수립지침과 경관법에 따른 경관계획수립지침의 기준에 따르고 결정계획부문은 이 지침에서 정하는 바에 따른다.

제4절 경관계획의 도시·군관리계획에의 반영

- 6-1-4-1. 경관관리 대상지역의 계획은 도시·군관리계획상의 경관지구·고도지구 등의 지정을 통하여 실행하도록 하고, 경관의 보존과 관련되는 공원·녹지 등의 도시·군계획시설로 결정할 수 있다.
- 6-1-4-2. 경관계획에서 제시된 경관의 보호 및 형성을 위한 주요 경관지침은 건축선 지정·건폐율 및 용적률·건축물의 높이제한 등을 도시·군관리계획으로 결정하여 반영하도록 한다.
- 6-1-4-3. 경관을 중점적으로 관리하여야 할 지역에 대하여는 향후 지구단위계획을 수립하여 구체적인 경관계획을 수립하도록 도시·군관리계획으로 그 대상구역을 결정하여야 한다.
- 6-1-4-4. 경관계획과 관련하여 주민의견 수렴, 관계 행정기관과의 협의, 도시계획위원회의 심의 등의 과정에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되는 경우 특별한 사유가 없는 한 이를 반영하여야 한다.

제2장 안전계획

제1절 일반원칙

- 6-2-1-1. 기존에 발생한 재해의 재난유형별·지역별·시기별 발생특성을 조사하여 방재대책을 수립하기 위한 기초자료로 활용하고, 이를 토대로 수해·지진 등 위기상황에 대처하기 위한 방재계획을 수립한다.
- 6-2-1-2. 인구밀도·이용인구수·교통량 등에 따라 방재시설물의 최소설치기준을 마련하고 각 방재 시설에 대한 정기적인 보수 및 관리체계를 확립하며 재해발생시 활용계획을 수립한다.
- 6-2-1-3. 화재·지진 등의 재해에 취약한 건물은 가급적 불연화·내진화되도록 하고, 효과적인 재해 방지를 위하여 취약지구에 대한 재해예방, 시설물 관리와 함께 재해발생시 효과적인 통제를 위한 방재거점의 설정 및 활용계획을 수립한다.
- 6-2-1-4. 기후변화에 대한 선제적 적응 및 대응을 통해 국민의 생명과 재산을 보호하기 위해 도시·군관리계획수립시 「자연재해대책법」 제16조제1항에 따른 시·군 자연재해저감 종합계획을 고려하여 계획한다.
- 6-2-1-5. 기후변화 및 도시화로 대형화되는 자연재해에 도시 시스템의 지속가능성을 강화하기 위해 피해저감형 토지이용과 시설물 입지·설치계획 등으로 예방 및 대비하고, 신속한 대응 및 피해복구가 포함된 도시복원력 개념을 감안하여 수립한다.

제2절 방재계획

6-2-2-1. 시·군의 규모확대와 고밀화에 따라 재해발생시 피해규모가 확대되는 추세임을 감안하여 토지이용계획이나 기반시설계획시 도시·군기본계획에서 제시된 방재계획(도시·군기본계획을 수립하지 아니하는 시·군의 경우 당해 시·군의 장기발전구상에 포함된 방재계획을 말한다. 이하 이 장에서 같다)을 구체화시키고 안전도를 높일 수 있도록 「도시기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」에 따라 재해예방형 계획을 수립하여야 한다.

6-2-2-2. 수해·지진 등 발생가능한 재해에 대비하여 재해에 취약한 지역과 장소를 발견하고 이에 대비하여 다음 사항을 고려한 방재계획을 수립한다.

- (1) 저지대 및 지내력이 적은 지역에는 내수범람 및 침수방지를 위한 배수 및 방수시설을 충분히 설치하고, 취약지대에는 인구가 밀집되지 않도록 토지이용계획을 수립하여야 한다.
- (2) 저지대는 가급적 자연배수가 되도록 계획하고, 불가피한 경우에는 우수지를 충분히 확보하고 우수지의 기능이 최대한 발휘되도록 계획하여야 한다.
- (3) 수해상습지역에는 가급적 체육시설·공원 등 공공용지를 많이 확보하여 재해로 인한 인명이나 재산의 피해가 최소화되도록 토지이용계획을 수립하여야 한다.
- (4) 하천이나 강변도로는 장기 강우빈도를 감안하여 계획하고(가능하다면 강우빈도는 100년 주기를 권장), 하천복개시에는 충분한 우수단면을 확보할 수 있도록 계획하여야 한다.
- (5) 지진·폭발·진동에 의한 건물붕괴 등이 우려되는 지역은 이에 대한 대책을 강구하여야 한다.
- (6) 화재발생시 그 피해가 주변지역으로 확대될 가능성이 큰 지역에 대하여는 피해가능성을 검토한 후 대책을 마련하여야 한다.
- (7) 도시·군기본계획에서 제시된 방재계획을 우선 검토하여 단계별 집행계획에 반영하여야 한다.

제3절 방법계획

6-2-3-1. 도시·군관리계획수립에 있어 각종 범죄 유발가능성이 있는 환경요소를 제거하고 밝고 명량한 생활환경을 조성하여 주민의 공동체 의식을 고양하며, 인간성을 유지·회복시킴으로써 범죄를 예방할 수 있도록 계획하여야 한다.

(1) 일반기준

- ① 유흥업소 및 기타 유해환경시설이 밀집된 지역이 시가지 전역에 확산되지 아니하도록 하여 주민생활의 쾌적성이 보호되도록 한다.
- ② 학교·도서관 등 학교주변지역에는 교육환경을 저해하는 시설이 입지하지 아니하도록 적절한 지구를 설치하거나 행정적 조치계획을 수립한다.
- ③ 청소년들이 자연과 더불어 생활할 수 있는 학습·놀이·운동 및 여가공간을 충분히 확보한다.
- ④ 이웃과의 공동체 의식을 고취할 수 있도록 각종 도시·군계획시설을 공개하여 주민들이 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 계획한다.
- ⑤ 주민통행로는 각종 시설의 입지, 버스나 전철이용의 편의성 등을 면밀히 검토하여 계획을 수립하여 인적이 드문 노선이 생기지 않도록 하고, 불가피한 경우에는 방법초소 등을 설치할 수 있는

공지를 마련하고 충분한 조도가 확보되도록 조명시설을 하여야 한다.

- (2) 토지이용계획 : 유흥업소가 시가지 전역에 확산되지 아니하도록 근린생활중심지는 준주거지역으로 계획하고 상업·업무기능이 집중되는 도심지·지구중심지 등에 한하여 상업지역으로 계획하며, 용도지역·용도지구의 지정계획시 방법계획의 관점에서 관계기관과 상호 협의하여야 한다.

제7편 환경성검토

제1장 목적

- 7-1-1. 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향을 고려한 환경성검토를 시행함으로써 도시·군관리계획의 이념인 환경적으로 건전하고 지속가능한 정주환경을 조성하는 것을 목적으로 한다.

제2장 일반원칙

- 7-2-1. 환경성검토는 도시·군관리계획의 입안과정에서 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향을 검토하여 환경부하요인을 사전에 해소하거나 최소화함으로써 개발과 환경을 조화시키기 위하여 실시하는 계획환경성검토를 말한다. 다만, 환경정책기본법에 의한 ‘환경보전계획’이 수립된 시·군은 그 내용을 도시·군관리계획 수립시 활용할 수 있다.

※ 도시·군관리계획에서의 환경성검토는 환경정책기본법령의 환경성검토와는 다르기 때문에 환경정책기본법령에 의한 사전협의대상이 아님

- 7-2-2. 도시·군관리계획안은 복수로 작성하여 환경성을 검토하고 불가피한 사유가 없는 한 환경적 피해가 없거나 그 정도가 적은 대안이 선택되도록 한다. 다만, 긴급하다고 판단되는 경우에는 단수의 도시·군관리계획안을 입안하여 결정고시 이전까지 환경성검토를 실시할 수 있다.

- 7-2-3. 환경성검토는 도시·군관리계획이 환경오염, 기후변화, 생태계 및 주민의 생활에 미치는 영향의 원천적 해소 또는 저감을 목표로 한다.

- 7-2-4. 도시·군관리계획의 환경성검토는 자연환경과 생활환경으로 구분하여, 전자는 자연·경관·주요 동식물과 비오톱(biotope)의 보전·복원·개선을, 후자는 휴양·여가공간의 확보 및 물리적 생활환경의 개선이라는 관점에서 평가항목을 도출하여 검토하며, 도시·군관리계획의 유형·입지여건 및 환경에 영향을 주는 요소·특성 및 예상되는 영향의 정도 등에 따라 환경성검토 항목을 달리할 수 있다.

- 7-2-5. 도시·군관리계획 수립시의 환경성검토는 정량적 분석과 정성적 평가를 병행하여 평가한다. 분석에 필요한 기초자료 등은 현재 각종 법령으로 조사·관리되고 있는 지역·도시 및 시설(하천 등)에 대한 현황자료·조사결과 등을 적극 활용하여 공정성과 객관성을 최대한 높이도록 한다.

- 7-2-6. 환경성검토는 항목별로 환경영향, 저감방안 등을 종합적으로 검토하고, 그 결과에 따라 필요한 경우 환류·조정을 거쳐 환경적으로 건전한 도시·군관리계획안으로 조정하여야 한다.

- 7-2-7. 환경성검토의 기준시점은 당해 도시·군관리계획 내용이 집행되었을 때를 원칙으로 하고, 집행

과정에서 환경에 중대한 영향을 미칠 것으로 예상되는 경우에는 기준시점을 조정할 수 있다.

7-2-8. 영 제21조제1항 또는 제2항에 해당하는 경우에는 기초조사와 함께 환경성검토를 실시하지 않는다.

7-2-9. 기 개발된 시가지 및 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역으로서 당해 도시·군관리계획의 집행으로 인하여 환경에 미치는 영향이 없다고 판단되는 경우에는 검토항목·분석기준 등 환경성 검토 방법을 달리할 수 있다.

제3장 환경성검토의 내용 및 방법

제1절 검토항목의 설정

7-3-1-1. 환경성검토는 도시·군관리계획의 입지 및 토지이용계획을 중심으로 하고, 중대한 영향이 예상되는 경우 사업시행으로 인한 영향 및 이용시의 영향을 함께 고려하여야 한다.

- (1) 자연환경의 환경성검토항목은 생태적 순환법칙인 ‘에너지와 물질의 닫힌 순환체계(closed circle)’ 구축을 유도할 수 있는 항목을 원칙으로 하며, 기상·기후 및 에너지, 지형, 토양 및 지반, 물순환, 녹지, 경관, 주요 비오름 및 동·식물 서식지 등의 항목을 도시·군관리계획의 유형별로 적절하게 설정한다.
- (2) 생활환경의 환경성검토항목은 주민의 건강과 쾌적성(amenity)의 향상을 유도할 수 있는 항목을 원칙으로 하며, 휴양 및 여가공간, 대기질, 수질, 소음·진동, 폐기물 등의 항목을 도시·군관리계획의 유형별로 적절하게 설정한다.
- (3) 환경성검토를 위한 환경지표 및 평가기준의 설정은 객관적이어야 하나, 실제 적용가능한 정량적 환경지표가 없는 경우는 정성적으로 평가하고, 개별사업 등 유사사례의 적용이 가능한 경우 그 항목에 한하여 추가적으로 정량적 평가를 실시하여 검토에 적용하도록 한다.
- (4) 정성적 평가는 사안별로 중요한 평가지표의 적용 여부를 검토하며, 유사사례 등을 감안하여 계획안의 보완 및 조정에 활용한다.

7-3-1-2. 현황조사는 도시·군관리계획 재정비시에는 기초조사와 병행하여 실시하고, 개별적인 도시·군관리계획을 수립하는 경우 환경부문에서 그 동안 달라진 사항을 분석·평가하여 기술하고, 현황조사의 내용·방법 등은 「제2편 기초조사」의 환경조사를 준용한다.

제2절 자연환경 평가기준 및 방법

7-3-2-1. 기상·기후 및 에너지

- (1) 기상·기후의 변화가 자연환경에 미치는 영향 및 도시·군관리계획이 기후 및 에너지 소비에 미치는 영향의 최소화를 목표로 한다.
- (2) 에너지 소비량, 에너지공급체계의 자족성, 기상 변화로 인한 재해의 가능성, 바람이동의 장애, 공기의 정체 가능성을 중심으로 그 영향 요인과 정도를 정성적으로 평가한다.
- (3) 정량적 지표로는 단위 건물당 연간에너지 소비량이나 단위건물당 연간 Co2 발생량이 대표적이나, 객관적인 평가기준이 설정되어 있지 않은 경우 정성적 지표를 위주로 평가한다.

(4) 정성적 평가를 위한 주요 검토지표는 다음과 같다.

- ① 입지 선정에서 일조, 바람 등 자연자원의 활용 정도
- ② 도시·군관리계획이 에너지 수요에 미치는 영향 정도
- ③ 에너지공급의 자족성 정도
- ④ 바람통로의 설정 등 겨울철 찬공기 정체 및 여름철 열섬현상을 완화시키기 위한 방안
- ⑤ 게릴라성 호우 등 기상 변화로 인한 재해에 대한 대비
- ⑥ 교통량이 에너지소비에 미치는 영향(주간선도로 이상)

7-3-2-2. 지형

- (1) 기존 지형의 다양성 보전과 지형 및 경사에 적절한 토지이용계획의 수립 유도를 목표로 한다.
- (2) 지형의 변형 정도, 표고, 경사도를 중심으로 기존 지형의 다양성 보전 정도 및 지형이용의 합리성을 정량적·정성적으로 평가한다.
- (3) 지형에 관한 사항은 지형변동률(지형변동면적/대상지면적 × 100)의 관점에서 정량적으로 평가한다. 지형변동률의 정량적 평가가 어려울 때는 다음과 같이 정성적 평가를 행한다.
 - ① 기존 자연지형의 활용 여부
 - ② 절토와 성토의 균형 여부

7-3-2-3. 토양 및 지반

- (1) 지상 생태계의 기반인 자연지반의 보전을 통하여 생물서식, 우수의 저장 및 침투 등 토양의 생태적 기능 보전 및 개선을 목표로 한다.
- (2) 생물의 서식 기능과 함께 공기 및 우수의 침투, 저류 등 물순환 기능을 종합하여 영향 요인과 정도를 정량적·정성적으로 평가한다.
- (3) 정량적 평가지표로는 토양포장률과 토양기능계수 등을 이용할 수 있으나 토양포장률을 우선적으로 검토하고, 단위 도시·군관리계획수립시 녹지율 및 개발면적의 구분이 가능한 경우에 적용한다. 토양포장률은 포장된 대지면적(도로·건축·시설물 등으로 인하여 자연토양기능을 상실하게 되는 모든 면적)을 전체 대지면적으로 나누어 구한다.

7-3-2-4. 물순환

- (1) 물순환 기능은 1차적으로 토양의 투수기능에 좌우되므로 토양의 불투수면적, 우수유출량을 평가지표로 활용할 수 있으나, 토양의 불투수면적을 도시·군관리계획안에서 평가하기가 어려우므로 우수유출량을 평가지표로 활용하여 검토한다.
- (2) 유출량의 검토는 소유역별로 행하여 유출량을 최소화할 수 있는 보완방안을 검토한다.

7-3-2-5. 녹지

- (1) 녹지의 평가는 토양기능의 보전과 녹지기능의 개선을 함께 유도할 수 있는 방향으로 검토가 이루어져야 한다.
- (2) 기존 녹지 및 녹지축의 보전 및 시가화용지의 녹지확보를 목표로 한다.
- (3) 기존 녹지 및 녹지축의 보전, 녹지의 생태적 기능유지를 종합적으로 고려하여 정량적·정성적으로 평가한다.

(4) 녹지율은 녹지변동률, 녹지율 등 정량적인 지표를 활용하고, 녹지변동률을 우선 적용하여 기존 녹지가 얼마나 훼손되는지를 비교·평가한다.

(녹지변동률%) = 계획 녹지면적/기존 녹지면적×100

(5) 도시지역의 녹지율은 가급적 30% 이상을 확보하는 것을 원칙으로 한다.

(6) 녹지의 질과 관련하여 다음 사항을 정성적으로 평가한다.

- ① 그린 네트워크(green network) 개념이 적용된 연계녹지체계의 구축 여부
- ② 토지이용의 순화, 공해 또는 소음 차단 등을 위하여 적절한 완충녹지 조성 정도
- ③ 주요 서식처와 녹지체계의 연계 여부
- ④ 수변공간의 보전과 그린 네트워크 연계 여부
- ⑤ 공원·녹지, 수변공간, 학교 등 대규모 자연지반 보유 공간 등 생태적 기반으로서 가치가 높은 공간간의 연계성

7-3-2-6. 경관

(1) 자연경관의 보전 및 자연경관과 인공경관의 조화를 목표로 한다.

(2) 개발이 자연경관에 미치는 영향과 자연경관과 인공경관의 조화 관점에서 정성적으로 평가한다.

(3) 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같다.

- ① 지역 고유의 자연경관요소의 보전 여부
- ② 주요 산봉우리, 능선 등 공간구조를 형성하는 주요경관요소의 보전 여부
- ③ 기존 자연경관과 조성 예정인 인공경관과의 조화 정도

7-3-2-7. 비오톱 및 동·식물

(1) 각종 관련규정이나 현황조사에 의하여 보전가치가 있는 것으로 평가된 비오톱 및 동식물 서식지의 보전, 복원, 개선을 목표로 하고, 습지·하천·건조지 등의 생물다양성이 유지될 수 있도록 한다.

(2) 불가피하게 서식지가 훼손되는 경우 가까운 유사공간에 이전 복원하거나 훼손된 서식지와 유사한 비오톱을 동일 지역·지구내에 가능한 한 복원하는 방안을 강구한다.

(3) 비오톱 및 생물종 다양성 보전 및 개선의 관점에서 주요 개별 비오톱 및 서식지의 보전 정도를 평가한다.

(3) 식물과 동물항목의 평가는 생물서식지수 및 면적변동률을 고려하도록 한다.

(4) 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같다.

- ① 주요 개별 비오톱(종류, 면적, 가치)의 보전 정도
- ② 주요 동식물 서식지(수, 면적, 개체수)의 보전 정도
- ③ 불가피하게 훼손되는 비오톱 및 서식지에 대한 이전복원 및 보상 정도
- ④ 비오톱 고립화 방지를 위한 연계 방안
- ⑤ 산림의 가장자리, 하천변 등 주요 추이대의 보전 및 연계 방안

7-3-2-8. 기타 항목 : 위 항목 이외의 사항에 대하여도 자연환경에 대한 침해가 최소화되도록 저감방안을 마련하고, 필요한 경우 도시·군관리계획안을 보완·조정하도록 한다.

제3절 생활환경 평가기준 및 방법

7-3-3-1. 휴양 및 여가공간

- (1) 시·군에 인접한 양호한 휴양 및 여가공간의 확보를 통하여 이용가능한 녹지와 보전하여야 할 녹지의 경계를 명확히 구분하고 주말의 여가 교통수요를 원천적으로 최소화하는 것을 목표로 한다.
- (2) 휴양 및 여가공간의 규모 및 위치의 적절성을 중심으로 정성적으로 평가한다.
- (3) 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같다.
 - ① 휴양 및 여가공간의 수요를 반영한 위계별 공원·녹지의 조성 여부
 - ② 주말 휴양 및 여가공간의 규모 및 위치의 합리성
 - ③ 그 밖에 공원·녹지의 규모 및 위치의 합리성

7-3-3-2. 대기질

- (1) 대기의 상태가 생활환경에 미치는 영향 및 개발계획이 대기에 미치는 영향의 최소화를 목표로 한다.
- (2) 대기환경기준 및 개발 영향의 관점에서 정량적·정성적으로 평가한다.
- (3) 정량적 평가는 대기환경기준 항목별로 지역별 환경기준이나 규제 기준의 충족 여부를 평가한다.
- (4) 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같다.
 - ① 악취 등 인접한 공기오염원에 대한 대응 계획
 - ② 개발이 대기에 미치는 영향 정도

7-3-3-3. 수질

- (1) 대상 지역내 하천, 호소 및 지하수의 수질 오염을 원천적으로 예방함을 목표로 한다.
- (2) 수질오염의 원천적 예방을 관점으로 정성적으로 평가한다.
- (3) 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같다.
 - ① 대상지에 오염원(비점오염원을 포함한다)이 존재하는 경우, 공간계획 차원에서 대상지에 미치는 영향을 최소화 할 수 있는 방안의 수립 여부
 - ② 하천 및 호소의 오염방지를 위한 완충구역(수역) 설정 정도

7-3-3-4. 폐기물

- (1) 폐기물은 일정 지역·지구 단위내에서 자원화하거나 발생지 자체 및 이동거리의 최소화를 목표로 한다.
- (2) 발생지 처리 및 이동 최소화의 관점에서 다음 사항에 대한 정성적 평가를 행한다.
 - ① 폐기물의 자원화 가능성
 - ② 생활폐기물의 자원화 대책
 - ③ 폐기물의 이동거리 및 이동거리 최소화 방안의 합리성
 - ④ 대상지내 폐기물 처리시설의 배치여부

7-3-3-5. 소음 및 진동

- (1) 기존 대상지의 소음·진동 및 개발계획으로 발생이 예상되는 소음·진동의 저감을 목표로 검토한다.

- (2) 기존 소음·진동의 저감 방안 및 발생 예상 소음·진동의 최소화 관점에서 정성적으로 평가한다.
- (3) 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같다.
- ① 기존 소음·진동원과 계획공간의 격리 및 완충공간 설정 여부
 - ② 소음발생유발이 예상되는 계획시설 주변의 완충공간 설정 여부
 - ③ 철도·고속국도·자동차전용도로 등의 도로소음 저감을 위한 대응 방안

7-3-3-6. 기타 항목 : 위 항목 이외의 사항에 대하여도 주민생활의 쾌적성 및 편리성에 대한 침해가 최소화되도록 저감방안을 마련하고, 필요한 경우 도시·군관리계획안을 보완·조정하도록 한다.

제4장 환경성검토서의 작성

제1절 환경성검토서의 구성

7-4-1-1. 환경성검토 결과는 환경현황조사·항목별 분석결과, 관련도면 등이 포함된 보고서로 작성하여 도시·군관리계획서의 일부가 되도록 한다.

7-4-1-2. 환경성검토서의 구성은 다음과 같다.

- (1) 도시·군관리계획 개요 : 목적·범위·내용에 대한 핵심적인 사항을 요약하여 기술하고 구체적인 내용은 도시·군관리계획수립 도서로 같음
- (2) 환경현황 조사·분석 : 항목별 조사·분석·평가내용 결과를 구체적으로 기술
- (3) 환경성 예측 및 저감방안 : 도시·군관리계획 부문별로 작성하고, 공간계획 차원의 환경영향 예측 및 저감방안을 위주로 항목별 검토결과를 작성
- (4) 종합평가 및 결론 : 환경성검토 실시결과를 도표·도면 등을 이용하여 간단·명료하게 정리

제2절 환경성 검토결과와 도시·군관리계획에의 반영

7-4-2-1. 도시·군관리계획입안권자는 환경성검토 후 환경에 미치는 부정적인 영향이 적은 도시·군관리계획안을 선택하는 것을 원칙으로 한다. 선택된 도시·군관리계획안에 대하여도 환경성검토서에서 제시된 환경영향 저감방안 등을 시행하기 위하여 필요한 경우 도시·군관리계획안을 보완·조정하여야 한다.

7-4-2-2. 환경성검토와 관련하여 주민의견 수렴, 관계 행정기관과의 협의, 도시계획위원회의 심의 등의 과정에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되는 경우 특별한 사유가 없는 한 이를 반영하여야 한다.

제8편 도시·군관리계획의 수립절차

제1장 입안절차

제1절 입안자

8-1-1-1. 도시·군기본계획 수립대상 시·군의 시장·군수는 도시·군기본계획의 내용에 적합하도록 도시·군관리계획을 입안하여야 한다.

8-1-1-2. 시장·군수는 관할구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하여야 한다. 다만, 다음의 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 인접한 시·군의 관할구역의 전부 또는 일부를 포함하여 도시·군관리계획을 입안할 경우 관계 시장·군수가 협의하여 공동으로 입안하거나 입안할 자를 정한다.
- (2) (1)의 협이가 성립되지 아니하는 경우 도시·군관리계획을 입안하고자 하는 구역이 같은 도의 관할구역에 속하는 때에는 관할 도지사가, 2 이상의 시·도 관할구역에 걸치는 때에는 국토교통부장관이 입안할 자를 지정하고 이를 고시하여야 한다.

※ (1)과 (2)에 따른 도시·군관리계획 입안권자 지정 후 입안·결정절차는 일반적인 경우와 동일하며, 지자체별 결정내용이 일치 하지 않을 경우 상호 협의하여 최종 결정한다.

(3) 국토교통부장관은 다음의 경우 직접 또는 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 의하여 도시·군관리계획을 입안할 수 있다.

- ① 국가계획과 관련된 경우
- ② 2 이상의 시·도에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 2 이상의 시·도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획중 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 있는 경우
- ③ 도시·군관리계획이 도시·군기본계획에 부합되지 아니하다고 판단하여 시장·군수에게 도시·군관리계획의 조정을 요구하였으나 정한 기간까지 도시·군관리계획을 정비하지 아니한 경우

(4) 도지사는 다음의 경우에는 직접 또는 시장이나 군수의 요청에 의하여 도시·군관리계획을 입안할 수 있다. 이 경우 도지사는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다.

- ① 2 이상의 시·군에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 2 이상의 시·도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획중 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 있는 경우
- ② 도지사가 직접 수립하는 사업의 계획으로서 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함되어 있는 경우

8-1-1-3. 도시·군관리계획안을 작성하기 전에 당해 시·군의 자연적·사회적·경제적 현황조사와 계획상 필요한 현황조사를 실시하고 기후변화 재해취약성 분석을 수행하여 그 내용을 도시·군관리계획서에 첨부한다. 다만, 도시·군기본계획 수립시 조사된 자료는 활용토록 하고, 변경된 사항을 첨부하도록 한다.

8-1-1-4. 입안권자는 다음 사항을 준수하여야 한다.

- (1) 예측가능한 도시·군관리계획사항은 일괄하여 포함함으로써 도시·군관리계획이 입안된 이후 단편적으로 수립하지 않도록 하여야 한다.
- (2) 택지개발촉진법에 따라 이미 택지개발지구로 지정된 지역에 대하여는 당해 지구에 대한 개발계획을 고려하여 도시·군관리계획을 입안하여야 한다.

제2절 주민의 제안에 의한 도시·군관리계획 입안

8-1-2-1. 제안요건

- (1) 주민(행정청이 아닌 법인체 또는 개인. 이해관계자를 포함한다)이 도시·군계획시설의 설치·정비

및 개량이나 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립을 제안하는 경우에 도시·군관리계획의 입안은 다음의 기준은 충족하여야 한다.

- ① 광역도시계획·도시·군기본계획 및 다른 도시·군관리계획 등과의 내용의 적합성
 - ② 도시·군계획시설의 설치·정비 및 개량이나 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획수립의 필요성
 - ③ 기반시설의 공급 및 지원 가능성
 - ④ 시·군의 재정여건 및 주민의 사업시행능력
- (2) 주민은 도시·군관리계획의 입안을 제안하고자 하는 경우에는 다음의 서류를 갖추어 제안하여야 한다.
- ① 제안서(제안사유와 목적 및 개요를 포함)
 - ② 도시·군관리계획입안서(도시·군관리계획 수립지침에 따라 작성)
 - ③ 사업계획서(주민이 도시·군계획사업을 시행하고자 하는 경우로 시행자, 사업기간, 토지매입·사업시행·재원조달계획 등이 포함되어야 한다)
- (3) 시장·군수는 주민제안제도를 활성화하기 위하여 (2)의 각 서류를 제안의 취지와 목적이 드러날 수 있는 정도로 개략적으로 작성하여 제출하도록 하고, 입안단계에서 보다 상세한 계획을 수립하도록 할 수 있다.
- (4) 주민이 사업시행을 하고자 제안하는 경우에는 도시·군관리계획결정 등에 필요한 비용의 전부를 부담하여야 한다.

8-1-2-2. 지구단위계획구역의 지정제안 : 지구단위계획구역의 지정제안은 「지구단위계획수립지침」을 따른다.

8-1-2-3. 도시·군계획시설의 설치제안

- (1) 도시·군계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 및 관계법령에 의한 입지 및 규모기준에 적합하여야 한다.
- (2) 도시·군관리계획의 입안을 제안하려는 자는 대상 토지(국·공유지 제외) 면적의 5분의 4 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 국·공유지가 포함되어 있을 경우에는 해당 재산관리청과 사전협의를 있어야 한다.
- (3) 도시·군계획시설의 변경은 변경사유와 규모의 적정성을 면밀히 검토하여 규모의 과대 또는 과소로 인하여 시설관리의 장애나 주변에 불필요한 피해가 발생하지 않도록 조정하여야 한다.
- (4) 도시·군계획시설의 폐지를 제안하는 경우에는 반드시 도시·군관리계획으로 설치하여야 할 특별한 사유가 없는 때에는 도시·군관리계획을 폐지한다.
- (5) 구체적인 토지매입계획, 사업시행계획 및 재원조달계획을 검토하여 사업을 시행할 능력이 인정되어야 한다.

8-1-2-4. 산업·유통개발진흥지구의 지정 제안

- (1) 지구 지정 대상토지(국·공유지를 제외한다) 면적의 3분의 2 이상을 시행자가 확보(동의를 포함한다)하여야 한다.
- (2) 동의 방법 등에 관한 구체적인 사항은 「지구단위계획수립지침」 2-6-4.(3)부터 (5)까지를 준용한다. 이 경우 “도시구역내 지구단위계획” 및 “도시구역외 지구단위계획”은 “산업·유통개발진흥지구”로 본다.
- (3) 지구 지정을 제안하려는 자는 3-2-8-3.의 (5)·(6)에 따른 산업·유통개발진흥지구 계획에 관한 사항을

제안서에 반영하여야 한다.

8-1-2-5. 지구단위계획으로 대체하려는 용도지구의 지정 제안

- (1) 용도지구에 관한 도시·군관리계획의 입안을 제안하려는 경우에는 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항을 동시에 제안하여야 한다.
- (2) (1)에 따라 제안하려는 경우에는 둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되어 해당 행위제한의 내용을 지구단위계획을 통하여 정비하거나 통합적으로 관리할 필요가 있는 지역에 제안한다.

8-1-2-6. 도시·군관리계획제안서의 처리

- (1) 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 시장·군수는 제안한 날부터 45일 이내에 도시·군관리계획입안에의 반영여부를 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다.
- (2) 시장·군수는 도시·군계획조례가 정하는 기준과 절차에 따라 도시·군관리계획 입안의 적합성을 판단하고, 필요한 경우에는 해당 도시계획위원회의 자문을 들을 수 있다.
- (3) 시장·군수가 제안서의 내용이 타당하다고 인정하여 도시·군관리계획 입안을 제안자에게 통보할 때에는 입안시기, 입안내용, 예상되는 비용부담액을 함께 통보하여야 한다.
- (4) 주민제안에 따라 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 제출한 도시·군관리계획도서와 도시·군관리계획설명서를 활용하여 입안할 수 있다.

제3절 입안과정

8-1-3-1. 입안권자는 창의적이고 효과적인 도시·군관리계획이 수립될 수 있도록 주민과 다양한 방법으로 소통하여 주민의 관심과 참여를 활성화하고 주민의사를 반영할 수 있도록 적극 노력하여야 하며, 그 방법은 다음과 같다.

- (1) 입안권자는 필요시 주민, 주민대표, 도시·군계획 분야 전문가, 관계기관 등이 참석한 공청회를 실시하거나 설명회를 개최하여 다양한 의견을 청취할 수 있으며, 공청회 또는 설명회를 실시한 경우 그 결과를 해당 지자체 홈페이지 등에 공개하여야 한다.
- (2) 입안권자는 해당 도시·군관리계획과 이해관계가 많은 지역의 주민 또는 해당 도시·군관리계획에 관심이 많은 지역의 주민 등을 대상으로 간담회를 실시할 수 있다.
- (3) 입안권자는 주민의식에 대한 조사를 위하여 설문조사를 실시하거나 창의적이고 다양한 계획안 마련을 위하여 주민공모를 실시할 수 있다.
- (4) 입안권자는 위 (1)에 따른 공청회 또는 설명회 실시를 적극 검토하여야 하며, 공청회 또는 설명회를 실시하지 아니하는 경우에는 간담회 또는 설문조사 등을 통해 주민의사를 적극 청취하도록 노력하여야 한다.

8-1-3-2. 도시·군기본계획의 타당성 검토, 기초조사, 계획안의 작성, 계획안의 공고 및 열람, 주민의 의견청취 등의 과정을 거친 후 최종 계획안을 작성한다.

- (1) 도시·군기본계획의 타당성 검토 : 시장·군수는 국토교통부장관의 승인을 얻은 도시·군기본계획에

대하여 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 이를 도시·군기본계획에 반영하여야 하고, 도시·군관리계획은 도시·군기본계획 내용을 수용하고 구체화시켜 입안하여야 한다.

(2) 도시·군관리계획에 관한 기초조사는 「제2편 기초조사」를 준용한다.

(3) 도시·군관리계획안의 공고 및 열람

- ① 도시·군관리계획안의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 할 때에는 입안하고자 하는 도시·군관리계획안의 주요내용을 전국 또는 해당 시·군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문에 공고하고 14일 이상 일반인에게 열람시켜야 한다.
- ② 신문게재와 동시에 시·군·구청 및 읍·면·동사무소 게시판에 공고내용을 게시하고, 입안도면을 시·군·구청에 게시하여 주민이 열람할 수 있도록 하며, 시·군·구의 인터넷홈페이지에 게재하도록 한다.
- ③ 신문공고 이전에 반상회보 및 시·군·구에서 발행하는 회보에 게재하여 이해관계인 등이 널리 알 수 있도록 홍보한다.
- ④ 단위 도시·군계획시설로서 폐기물처리 및 재활용시설, 장사시설, 쓰레기처리장 등 시설입지시 이해관계인의 대립이 예상되는 경우와 이해관계인이 10이하인 경우에는 엽서 또는 서신을 발송하는 등 이해관계인에게 직접 입안내용을 알리도록 한다.
- ⑤ 필요시 방송매체(TV, 라디오) 및 신문 등 다양한 홍보수단을 이용하여 주민에게 널리 알려 이해관계인 등의 의견을 폭넓게 들을 수 있도록 한다.
- ⑥ 공고된 도시·군관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 ①항의 열람기일내에 시장·군수에게 의견서를 제출할 수 있다.
- ⑦ 도시·군관리계획(안)에 대한 주민의견 청취결과 도시·군계획조례가 정하는 중요한 변경사항이 있을 경우에는 변경된 부분에 대하여 재공고·열람을 하여야 한다.

(4) 주민 등의 의견청취

- ① 시장·군수는 도시·군관리계획을 입안하고자 할 때에는 주민의 의견을 청취하고 그 의견이 타당하다고 인정할 때에는 이를 도시·군관리계획의 입안에 반영하여야 한다.
- ② 도시·군관리계획안의 공고 및 열람결과 제출된 주민의 의견은 그 내용의 타당성 여부에 불구하고 조치여부·조치내용·미조치사유 등 주민의 의견청취 결과요지를 작성하여 도시·군관리계획 결정 신청시 이를 첨부한다.
- ③ 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요하거나(관계중앙행정기관의 장의 요청이 있는 것에 한한다) 다음의 경미한 사항인 경우에는 주민의견 청취를 생략할 수 있다.
 - ㉗ 영 제25조제3항 각호의 1에 해당하는 사항
 - ㉘ 지구단위계획중 영 제25조제4항 각호의 1에 해당하는 사항

(5) 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안할 때에 법 제30조제1항에 따라 협의하여야 할 사항에 관하여 결정신청 이전에 해당 행정기관의 장과 협의할 수 있으며, 도지사에게 결정을 신청할 때에는 동 협의 결과를 첨부하여야 한다. 이 경우 도지사는 관계행정기관의 장과 협의를 생략할 수 있다.

(6) 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획안에 대하여 관계 지방의회의 의견을 들어야 한다.

8-1-3-3. 관계 지방의회의 의견을 들어야 할 사항은 다음과 같다.

- (1) 용도지역·용도지구(용도지구를 폐지하고 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류

및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하여 폐지하는 경우는 제외한다) · 용도구역의 지정 및 변경지정

(2) 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 및 변경결정

(3) 시·군의 공간구조에 미치는 영향이 큰 다음의 도시·군계획시설의 결정 및 변경결정

- ① 도로중 주간선도로
- ② 철도중 도시철도
- ③ 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)
- ④ 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 어린이공원을 제외한다)
- ⑤ 유통업무설비
- ⑥ 학교중 대학
- ⑦ 체육시설
- ⑧ 공공청사중 지방자치단체의 청사
- ⑨ 빗물저장 및 이용시설
- ⑩ 장사시설
- ⑪ 하수도(하수종말처리시설에 한한다)
- ⑫ 폐기물처리 및 재활용시설
- ⑬ 수질오염방지시설
- ⑭ <삭 제>

제2장 결정절차

제1절 결정권자

8-2-1-1. 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 의하여 결정한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 경우에는 해당 시장이 입안한 도시·군관리계획에 한해 직접 결정하고, 다음 각 호에 해당하는 도시·군관리계획은 시장 또는 군수가 직접 결정한다.

- (1) 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획
- (2) 시장(대도시 시장은 제외) 또는 군수가 도지사과 미리 협의한 경우 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획

8-2-1-2. 8-2-1-1.에도 불구하고 국가계획과 관련한 도시·군관리계획, 용도구역(도시자연공원구역 제외)의 지정 및 변경 등 법 제29조제2항 각 호에 따른 사항은 국토교통부장관이 직접 결정한다.

제2절 결정과정

8-2-2-1. 시장·군수는 입안된 도시·군관리계획안에 대한 결정을 시·도지사에게 신청한다. 다만, 이 경우 필요하면 당해 시·군도시계획위원회의 자문을 받을 수 있다.

- 8-2-2-2. 시·도지사는 관계 행정기관과 미리 협의(30일내 의견제시)하여야 하며, 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 결정한다. 결정된 도시·군관리계획을 변경할 때에도 위의 절차와 같다. 다만, 주민 등의 의견청취를 생략할 수 있는 경미한 사항의 변경(근거법령을 포함할 것)에 있어서는 그러하지 아니하다.
- 8-2-2-3. 시·도지사는 국방상 기밀(국방부장관의 요구가 있는 것에 한함)을 요한다고 인정되는 경우에는 그 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 관한 결정에 있어 관계 행정기관과의 협의 및 시·도도시계획위원회의 심의절차를 생략할 수 있다.
- 8-2-2-4. 도시·군계획시설의 설치 및 결정기준에 관하여는 도시·군계획시설의결정·구조및설치기준에 관한규칙이 정하는 바에 따른다.
- 8-2-2-5. 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정한 때에는 지체없이 다음 사항을 고시하고 결정된 도면을 시장·군수에게 송부하여 일반에게 열람시켜야 한다.
- (1) 용도지역·용도지구 및 용도구역 또는 도시·군계획시설
 - (2) 위치
 - (3) 면적 또는 규모
- 8-2-2-6. 관할 시장·군수는 결정고시된 도시·군관리계획내용을 일반인에게 열람시키고, 다른 행정 구역을 포함하여 도시·군관리계획을 수립한 경우에는 반드시 관할 행정구역의 장에게 도시·군관리계획결정도서 사본을 송부하여야 한다.
- 8-2-2-7. 도시·군관리계획의 결정 신청시는 다음 각호의 서류와 도면(수치지형도 활용)을 첨부한다.
- (1) 도시·군관리계획신청서 (공문)
 - (2) 도시·군관리계획의 결정조서와 그 사유 : 5부
 - (3) 축척 5천분의 1이상의 도시·군관리계획결정도 : 2부
 - (4) 축척 2만5천분의 1이상의 도시·군관리계획 총괄도 : 5부
 - (5) 도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 관계서류 : 1부
 - (6) 신청인이 미리 지방의회의 의견을 들은 경우에는 지방의회의 의견서 : 1부
 - (7) 주민 의견청취에 관한 서류 : 1부
 - (8) 관계부서와 협의하여야 할 서류 및 도면 : 각 2부
 - (9) 도시·군관리계획계획서 : 30부
 - (10) 참고도서
 - ① 축척 2만5천분의 1 이상의 도시·군관리계획의 토지이용현황도서 : 1부
 - ② 축척 2만5천분의 1 이상의 도시·군관리계획의 시설현황도 : 1부
 - ③ 도시·군관리계획결정에 필요한 구비서류 : 1부
 - ④ 연차별 집행계획 및 자원조달계획 : 1부

제3절 도시·군관리계획에 관한 지형도면 고시

8-2-3-1. 시장·군수는 도시·군관리계획의 결정고시가 있을 때에는 당해 시·군안의 토지에 관하여 지적이 표시된 지형도상에 도시·군관리계획 사항을 명시하여 시·도지사에게 그 승인을 신청하여야 하며, 도면의 종류 등은 다음과 같다.

- (1) 축척 1/500 부터 1/1,500 까지의 지형도면(녹지지역안의 임야와 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역은 축척 1/3,000 부터 1/6,000 까지의 지형도면으로 할 수 있다). 다만, 고시하고자 하는 토지의 경계가 행정구역의 경계와 일치되는 경우와 도시·군계획사업·산업단지조성사업 또는 택지개발사업이 완료된 구역인 경우에는 지적도 사본으로 지형도면에 갈음할 수 있다.
- (2) (1)에 따른 지형도면을 작성하는 경우에는 영 제132조제3항에 따라 지적이 표시된 지형도의 데이터베이스가 구축되어 있는 경우에는 이를 사용할 수 있다.
- (3) (1)에 따른 지형도면을 작성하는 경우 지형도가 없는 때에는 해도·해저지형도 등의 도면으로 지형도에 갈음할 수 있다.
- (4) 도시지역외의 지역으로서 당해 토지에 도시·군계획시설이 결정되지 아니한 토지에 대하여 축척 1/5,000 이상(축척 1/5,000 이상의 지형도가 없는 경우에는 축척 1/25,000 이상)의 지형도(해면부는 해도·해저지형도 등의 도면으로 지형도에 갈음할 수 있다)에 도시·군관리계획사항을 명시한 도면을 작성하는 경우에는 지적이 표시되지 아니한 지형도에 이를 명시할 수 있다.
- (5) 도면이 2매 이상인 경우에는 축척 1/5,000 부터 1/50,000 까지의 총괄도를 따로 첨부할 수 있다.

8-2-3-2. 승인신청을 받은 시·도지사는 그 지형도를 결정된 도시·군관리계획과 대조하여 착오가 없다고 인정할 때에는 당해 도면을 승인한다.

8-2-3-3. 시·도지사가 도면을 승인한 때 또는 도면을 작성한 때에는 도시·군관리계획결정을 고시한 사항과 승인 또는 작성한 도면을 고시하고, 지체 없이 고시된 내용을 관계 시장·군수에게 송부하여야 한다.

8-2-3-4. 시·도지사는 필요하다고 인정할 때에는 이상의 규정에 관계없이 당해 지방자치단체의 의견을 들어 직접 도면을 작성할 수 있다.

제4절 도시·군관리계획 결정의 실효

8-2-4-1. 도시·군관리계획 결정의 실효 및 실효고시에 관한 사항은 「토지이용규제기본법」 제8조 제4항 및 제5항에 따른다.

8-2-4-2. 삭제

제3장 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제 신청 등에 따른 해제절차

제1절 목적

8-3-1-1. 법 제48조의2(도시·군계획시설결정의 해제 신청 등)에 따라 토지 소유자가 장기미집행

도시·군계획시설결정의 해제 등을 신청할 경우 그 처리절차에 대해서 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2절 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제 입안신청

8-3-2-1. 해제 입안신청 요건 : 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 경우로서 법 제85조제1항에 따른 단계별 집행계획상 해당 도시·군계획시설의 실효 시까지 집행계획이 없는 경우에는 그 도시·군계획시설 부지로 되어 있는 토지의 소유자는 해당 도시·군관리계획 입안권자(이하 이 장에서 "입안권자"라 한다)에게 그 토지의 도시·군계획시설결정 해제를 위한 도시·군관리계획 입안(이하 이 장에서 "해제입안"이라 한다)을 신청할 수 있다.

8-3-2-2. 해제 입안신청 방법 : 8-3-2-1의 경우에 해당하는 도시·군계획시설 부지의 토지 소유자가 입안권자에게 그 도시·군계획시설결정의 해제입안을 신청하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」(이하 "시행규칙"이라 한다) 제8조의2제1항에 따른 해제 입안신청서를 갖추어 제출하여야 한다. 이 경우 해제 입안신청을 받은 입안권자는 해당 도시·군관리계획 결정권자(이하 이 장에서 "결정권자"라고 한다)에게 지체없이 그 사실을 알려야 한다.

8-3-2-3. 해제 입안신청에 대한 결과 통지

(1) 입안권자는 해제 입안신청을 받은 날부터 3개월 이내에 입안여부를 결정하여 해제 입안신청에 대한 결과를 신청인 및 결정권자에게 알려야 한다. 다만, 신청인이 8-3-2-1에 해당하지 않음에도 불구하고, 해제 입안신청을 한 경우에는 입안권자는 해제 입안신청을 받은 날부터 14일 이내에 신청인에게 그 사실을 알려야 한다.

(2) 입안권자는 (1)의 본문에 따른 해제 입안신청 결과를 통지할 때에는 신청에 대해 수용할 경우에는 도시·군계획시설결정 해제를 위한 도시·군관리계획 입안(법 제28조에 따른 주민의견 청취를 위한 공고를 말한다. 이하 이 장에서 같다)기한 및 해제결정기한을 제시하여야 하고, 반려할 경우에는 그 사유 등을 제시하여야 하며 (1)의 단서에 따라 해제 입안신청 대상에 해당하지 않음을 통지할 경우에는 해당 도시·군계획시설의 결정시기, 실효시기, 단계별 집행계획 상 집행시기 등을 제시하여야 한다. 이 경우 해제 입안신청 결과 등의 통지는 별지 제1호서식에 따른다.

8-3-2-4. 해제 입안신청에 대해 반려할 수 있는 사유 : 입안권자는 신청인의 해제 입안신청에 대해 다음의 어느 하나에 해당되는 경우에는 그 신청을 반려할 수 있다.

- ① 신청토지가 포함되어 있는 도시·군계획시설에 대하여 도시·군계획시설결정의 실효 시까지 설치하기로 집행계획을 수립하거나 변경하는 경우(이 경우 단계별 집행계획에 대해 지방의회의 의견을 청취하고, 중기지방재정계획 등 예산계획 상 도시·군계획시설사업 예산을 기초로 해당 시설의 집행예산을 산정하여야 한다)
- ② 신청토지가 포함되어 있는 도시·군계획시설에 대하여 법 제88조에 따른 실시계획이 인가된 경우
- ③ 신청토지가 포함되어 있는 도시·군계획시설에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따른 보상계획(이하 이 장에서 "보상계획"이라 한다)이 공고된 경우(토지 소유자 및 관계인에게 각각 통지하였으나 같은 조 제1항 단서에 따라 공고를 생략한 경우를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)

④ 신청토지 전부가 포함된 일단의 토지에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제8호의 공익사업(이하 이 장에서 "공익사업"이라 한다)을 시행하기 위한 지역·지구 등의 지정 또는 사업계획 승인 등의 절차가 진행 중이거나 완료된 경우

※ ④ 중 "절차"란 지역·지구 등의 지정 또는 사업계획 승인 등을 위해 해당 사업을 대외적으로 알리는 주민의견 청취 등의 공고를 말한다. 이하 이 장에서 같다.

⑤ 신청토지가 포함되어 있는 도시·군계획시설에 대하여 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획 변경절차가 진행 중인 경우

※ ⑤ 중 "도시·군관리계획 변경절차"란 법 제28조에 따른 주민의견 청취를 위한 공고 이후 절차를 말한다.

8-3-2-5. 해제 입안신청에 대한 결과 통지 이후 도시·군계획시설결정의 해제절차

(1) 입안권자가 신청인에게 해당 도시·군계획시설결정의 해제입안을 하기로 통지한 경우에는 입안권자와 결정권자는 신청인에게 입안하기로 통지한 날부터 6개월 이내에 해당 도시·군계획시설결정의 해제 결정(해제를 하지 아니하기로 결정하는 것을 포함한다. 이하 이 장에서 같다)을 이행하여야 한다. 다만, 관계 법률에 따른 별도의 협의가 필요한 경우 그 협의에 필요한 기간은 기간계산에서 제외한다.

※ (1) 단서 중 "별도의 협의"란 다른 법률에 따라 도시·군계획시설결정 해제에 대하여 행정기관의 장과 진행하는 협의(협의권자가 해당 도시·군계획시설에 대한 입안권자, 결정권자인 경우는 제외한다)를 말하며, "협의에 필요한 기간"은 협의에 소요된 기간 중 2개월을 초과하는 기간을 말한다. 이하 이 장에서 같다.

(2) 입안권자는 해당 도시·군계획시설결정의 해제입안을 하고자하는 경우 신청토지를 포함하고 있는 도시·군계획시설에 대하여 해제입안(신청토지를 포함한 도시·군계획시설의 부분해제도 포함한다)하는 것을 원칙으로 하되, 해당 도시·군계획시설결정 해제로 기능상 영향을 받는다고 판단되는 인접한 도시·군계획시설까지 포함하여 해제입안할 수 있다.

(3) 입안권자는 해제입안을 한 경우에는 주민의견 청취 공고의 내용과 의견이 있으면 의견서를 제출할 수 있다는 뜻을 해당 도시·군계획시설에 포함된 토지의 소유자에게 서면으로 통지(토지 소유자가 원하는 경우에는 전자문서에 의한 통지를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)하여야 한다. 다만, 통지받을 자를 알 수 없거나 그 주소·거소 또는 그 밖에 통지할 장소를 알 수 없을 때에는 그러하지 아니하다.

(4) 입안권자가 법 제28조제5항에 따라 해당 지방의회에 의견을 요청한 경우 지방의회는 요청을 받은 날부터 60일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 60일 이내에 의견이 제출되지 않은 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

(5) 입안권자, 결정권자는 해당 도시·군계획시설결정의 해제입안, 해제결정을 이행한 경우(해제결정의 경우 8-3-2-4.⑤의 절차가 완료된 경우도 포함한다)에는 그 결과를 입안권자, 결정권자 및 신청인에게 알려야 한다. 이 경우 결과 통지는 별지 제1호서식에 따른다.

(6) 결정권자가 도시·군관리계획 결정절차를 거쳐 신청토지의 전부 또는 일부를 해제하지 아니하기로 결정한 경우, 입안권자 또는 결정권자는 지체없이 해당 도시·군계획시설에 대하여 단계별 집행계획을 수립 또는 변경하거나, 사업을 시행하여야 한다.(단계별 집행계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 지방의회의 의견을 청취하고, 중기지방재정계획 등 예산계획 상 도시·군계획시설사업 예산을 기초로 해당 시설의 집행예산을 산정하여야 한다)

제3절 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제 신청

8-3-3-1. 해제 신청 요건

8-3-2-2.에 따라 해제 입안을 신청한 토지 소유자는 그 신청 결과가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 결정권자에게 그 도시·군계획시설결정의 해제를 신청할 수 있다.

- ① 입안권자가 8-3-2-4.의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사유로 8-3-2-3.에 따라 해제입안을 하지 아니하기로 정하여 신청인에게 통지한 경우(8-3-2-3.(1)의 단서에 해당하는 경우는 제외한다)
- ② 입안권자가 8-3-2-3.에 따라 해제입안을 하기로 정하여 신청인에게 통지하고 해제입안을 하였으나 결정권자가 도시·군관리계획 결정절차를 거쳐 신청토지의 전부 또는 일부를 해제하지 아니하기로 결정한 경우(8-3-2-4.⑤의 경우에 해당하여 해제 입안신청이 반려되었으나, 도시·군관리계획 변경절차를 진행한 결과 신청토지의 전부 또는 일부를 해제하지 아니하기로 결정한 경우를 포함한다)

8-3-3-2. 해제 신청 방법

8-3-3-1.의 경우에 해당하는 도시·계획시설 부지의 토지 소유자가 결정권자에게 그 도시·군계획시설 결정 해제를 신청하는 경우에는 시행규칙 제8조의2제2항에 따른 해제 신청서를 갖추어 제출하여야 한다. 이 경우 해제 신청을 받은 결정권자는 입안권자에게 지체없이 그 사실을 알려야 한다.

8-3-3-3. 해제 신청에 대한 결과 통지

- (1) 결정권자는 해제 신청을 받은 날부터 2개월 이내에 해제절차 진행여부를 결정하여 해제신청에 대한 결과를 신청인 및 입안권자에게 알려야 한다.
- (2) 결정권자는 (1)에 의한 해제 신청 결과를 통지할 때에는 신청에 대해 수용할 경우에는 도시·군계획시설 결정의 해제입안 기한 또는 해제결정 기한을 제시하고, 반려할 경우에는 그 사유 등을 제시하여야 한다. 이 경우 해제 신청 결과 통지는 별지 제2호서식에 따른다.

8-3-3-4. 해제 신청에 대해 반려할 수 있는 사유 : 결정권자는 신청인의 해제 신청에 대해 다음의 어느 하나에 해당되는 경우에는 그 신청을 반려할 수 있다.

- ① 신청토지가 포함되어 있는 도시·군계획시설에 대하여 법 제88조에 따른 실시계획이 인가된 경우
- ② 신청토지가 포함되어 있는 도시·군계획시설에 대하여 보상계획이 공고된 경우
- ③ 신청토지의 전부를 포함한 일단의 토지에 대하여 공익사업을 시행하기 위한 지역·지구 등의 지정 또는 사업계획 승인 등의 절차가 진행 중이거나 완료된 경우
- ④ 신청토지가 포함되어 있는 도시·군계획시설에 대하여 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획 변경 절차가 진행 중인 경우

8-3-3-5. 해제 신청에 대한 결과 통지이후 도시·군계획시설결정의 해제절차

(1) 결정권자는 신청인에게 해당 도시·군계획시설결정 해제를 위한 해제절차를 이행하기로 통지한 경우에는 다음과 같이 해제절차를 진행하여야 한다.

- ① 신청인이 8-3-3-1.의 ①에 해당하는 사유로 신청한 경우 : 결정권자는 해제신청을 받은 날부터 2개월 이내에 입안권자에게 해당 도시·군계획시설의 해제입안을 요청하여야 하며, 신청인에게 해제절차를 이행하기로 통지한 날부터 6개월 이내에 해당 도시·군계획시설결정의 해제결정을

이행하여야 한다. 다만, 관계 법률에 따른 별도의 협의가 필요한 경우 그 협의에 필요한 기간은 기간계산에서 제외한다.

- ② 신청인이 8-3-3-1.의 ②에 해당하는 사유로 신청한 경우 : 결정권자는 신청인에게 해제절차를 이행하기로 통지한 날부터 2개월 이내에 해당 도시·군계획시설결정의 해제결정을 이행하여야 한다. 다만, (4)의 단서에 해당하는 경우에는 (1) ①을 적용한다.

(2) 입안권자는 해제입안을 한 경우에는 주민의견 청취 공고의 내용과 의견이 있으면 의견서를 제출할 수 있다는 뜻을 해당 도시·군계획시설에 포함된 토지의 소유자에게 서면으로 통지(토지 소유자가 원하는 경우에는 전자문서에 의한 통지를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)하여야 한다. 다만, 통지받을 자를 알 수 없거나 그 주소·거소 또는 그 밖에 통지할 장소를 알 수 없을 때에는 그러하지 아니하다.

(3) 입안권자가 법 제28조제5항에 따라 해당 지방의회에 의견을 요청한 경우 지방의회는 요청을 받은 날부터 60일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 60일 이내에 의견이 제출되지 않은 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.

(4) 결정권자는 (1)에 따라 해당 도시·군계획시설결정의 해제결정을 하는 경우로서 이전 단계에서 도시·군관리계획 결정절차를 거친 경우에는 해당 지방도시계획위원회의 심의만을 거쳐 도시·군계획시설결정의 해제결정을 할 수 있다. 다만, 결정권자가 입안내용의 변경이 필요하다고 판단하는 경우에는 그러하지 아니한다.

(5) 입안권자, 결정권자는 해당 도시·군계획시설결정의 해제입안, 해제결정을 이행한 경우에는 그 결과를 입안권자, 결정권자 및 신청인에게 알려야 한다. 이 경우 결과 통지는 별지 제2호서식에 따른다.

(6) 결정권자가 도시·군관리계획 결정절차를 거쳐 신청토지의 전부 또는 일부를 해제하지 아니하기로 결정한 경우, 입안권자 또는 결정권자는 지체없이 해당 도시·군계획시설에 대하여 단계별 집행계획을 수립 또는 변경하거나, 사업을 시행하여야 한다.(단계별 집행계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 지방의회의 의견을 청취하고, 중기지방재정계획 등 예산계획 상 도시·군계획시설사업 예산을 기초로 해당 시설의 집행예산을 산정하여야 한다)

제4절 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제 심사신청

8-3-4-1. 해제 심사신청 요건

8-3-3-2.에 따라 해제를 신청한 토지 소유자는 그 신청 결과가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 국토교통부장관에게 그 도시·군계획시설결정의 해제 심사를 신청할 수 있다.

- ① 결정권자가 8-3-3-3.에 따라 해당 도시·군계획시설결정의 해제절차를 이행하지 아니하기로 정하여 신청인에게 통지한 경우
- ② 결정권자가 8-3-3-3.에 따라 해당 도시·군계획시설결정의 해제절차를 이행하기로 신청인에게 통지하였으나 도시·군관리계획 결정절차를 거쳐 신청토지의 전부 또는 일부를 해제하지 아니하기로 결정한 경우

8-3-4-2. 해제 심사신청 방법

8-3-4-1.의 경우에 해당하는 도시·계획시설 부지의 토지 소유자가 국토교통부장관에게 그 도시·군계획시설결정 해제 심사를 신청하는 경우에는 시행규칙 제8조의2제3항에 따른 해제 심사신청서를 갖추어

제출하여야 한다. 이 경우 해제 심사신청을 받은 국토교통부장관은 입안권자 및 결정권자에게 지체없이 그 사실을 알려야 하며, 해제 심사를 위한 관련 서류 등을 제출할 것을 요구할 수 있다.

8-3-4-3. 해제 심사신청에 대한 결과 통지

- (1) 국토교통부장관은 해제 심사신청을 받은 날부터 3개월 이내에 해당 도시·군계획시설결정의 해제 권고 여부를 결정하여 해제 심사신청에 대한 결과를 신청인 및 결정권자에게 알려야 한다. 다만, 현장조사 등으로 기한 내 절차를 완료할 수 없는 부득이한 경우에는 2개월 범위내에서 연장할 수 있다.
- (2) 국토교통부장관은 (1)에 의한 해제 심사신청 결과를 통지할 때에는 그 사유와 도시·군계획시설결정의 해제결정 기한 등을 제시하여야 한다. 이 경우 해제 심사신청 결과 통지는 별지 제3호서식에 따른다.

8-3-4-4. 해제 심사신청에 대해 반려할 수 있는 사유 : 국토교통부장관은 신청인의 해제 심사신청에 대하여 다음의 어느 하나에 해당되는 경우에는 그 신청을 반려할 수 있다.

- ① 해제 심사신청일 이전, 신청토지가 포함되어 있는 도시·군계획시설에 대하여 법 제88조에 따른 실시계획이 인가된 경우
- ② 해제 심사신청일 이전, 신청토지가 포함되어 있는 도시·군계획시설에 대하여 보상계획이 공고된 경우
- ③ 해제 심사신청일 이전, 신청토지의 전부를 포함한 일단의 토지에 대하여 공익사업을 시행하기 위한 지역·지구 등의 지정 또는 사업계획 승인 등의 절차가 진행 중이거나 완료된 경우
- ④ 신청토지가 포함되어 있는 도시·군계획시설에 대하여 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획 변경 절차가 진행 중인 경우

8-3-4-5. 해제 심사를 위한 중앙도시계획위원회 심의

- (1) 8-3-4-2에 따라 국토교통부장관이 해제 심사신청을 받은 경우, 결정권자에게 해제를 권고하기 위해서는 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.
- (2) 입안권자, 결정권자는 8-3-4-2. 후단에 따라 국토교통부장관으로부터 서류제출을 요청받은 날부터 14일 이내에 해제 심사를 위한 다음의 서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
 - ① 해당 지방자치단체의 현황(예산현황, 도시·군계획시설 집행실적, 도시·군계획시설 단계별 집행계획 등)
 - ② 신청토지와 관련된 도시·군계획시설의 현황(시설 종류, 위치, 규모, 최초 결정일자, 단계별 집행계획 상 집행시기 등)
 - ③ 해당 도시·군계획시설결정의 해제 입안신청, 해제 신청과 관련하여 신청인에게 통지한 내용
 - ④ 그밖에 국토교통부장관이 요청하는 자료
- (3) 국토교통부장관이 입안권자, 결정권자에게 해제 심사와 관련하여 제출한 자료에 대해 중앙도시계획위원회에 직접 출석하여 관련사항을 설명하도록 요청할 경우 입안권자, 결정권자는 이에 응하여야 한다.

8-3-4-6. 해제 심사신청에 대한 해제권고 이후 도시·군계획시설결정의 해제절차

- (1) 8-3-4-3.에 따라 국토교통부장관으로부터 해제를 권고 받은 결정권자는 지체없이 입안권자에게 해당 도시·군계획시설결정의 해제입안을 요청하여야 하며, 해제를 권고 받은 날부터 6개월 이내에 해당 도시·군계획시설 결정을 해제하여야 한다. 다만, 관계 법률에 따른 별도의 협의가 필요한 경우 그

협의에 필요한 기간은 본문의 기간계산에서 제외한다.

- (2) (1)의 본문에도 불구하고, 신청토지의 전부를 포함한 일단의 토지에 대하여 공익사업을 시행하기 위한 지역·지구 등의 지정 또는 사업계획 승인 등의 절차가 진행 중이거나 완료된 경우에는 해당 도시·군계획시설결정을 해제하지 아니할 수 있다.
- (3) 입안권자는 해제입안을 한 경우에는 주민의견 청취 공고의 내용과 의견이 있으면 의견서를 제출할 수 있다는 뜻을 해당 도시·군계획시설에 포함된 토지의 소유자에게 서면으로 통지(토지 소유자가 원하는 경우에는 전자문서에 의한 통지를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)하여야 한다. 다만, 통지받을 자를 알 수 없거나 그 주소·거소 또는 그 밖에 통지할 장소를 알 수 없을 때에는 그러하지 아니하다.
- (4) 입안권자가 법 제28조제5항에 따라 해당 지방의회에 의견을 요청한 경우 지방의회는 요청을 받은 날부터 60일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 60일 이내에 의견이 제출되지 않은 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.
- (5) 결정권자는 (1)에 따라 해당 도시·군계획시설결정의 해제결정을 하는 경우로서 이전 단계에서 도시·군관리계획 결정절차를 거친 경우에는 해당 지방도시계획위원회의 심의만을 거쳐 도시·군계획시설결정의 해제결정을 할 수 있다. 이 경우 (1)의 본문에도 불구하고 국토교통부장관으로부터 해제를 권고 받은 날부터 2개월 이내에 해당 도시·군계획시설 결정을 해제하여야 한다.(결정권자가 입안내용의 변경이 필요하다고 판단하는 경우에는 (5)의 규정을 적용하지 아니한다)
- (6) 입안권자, 결정권자는 해당 도시·군계획시설결정의 해제입안, 해제결정을 이행한 경우에는 그 결과를 입안권자, 결정권자, 국토교통부장관 및 신청인에게 알려야 한다.

제9편 행정사항

- 9-1. 종전의 도시계획법에 의한 도시계획수립지침과 종전의 국토이용관리법에 의한 준도시지역으로의 입안제한에 관한 기준, 준도시지역취락지구개발계획수립기준, 준도시지역산업촉진지구개발계획수립기준, 준도시지역시설용지지구개발계획수립기준, 준농림지역기반시설설치계획수립기준, 국토이용관리법무예규, 준농림지역등의경관관리지침 및 산지·구릉지의계획적이용·관리지침은 이를 폐지한다.
- 9-2. (재검토기한) 국토교통부장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2023년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

2.3 개발행위허가 운영지침 [2021.3.31.개정]

제1장 총 칙

제1절 개발행위허가지침의 목적

- 1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제56조제4항에 따라 개발행위허가의 대상·절차·기준 등에 대한 사항을 제시하여 개발행위허가제의 원활한 운영을 도모함을 목적으로 한다.

제2절 개발행위허가의 의의 및 운영원칙

- 1-2-1. 개발행위허가제는 개발과 보전이 조화되게 유도하여 국토관리의 지속가능성을 제고시키고, 토지에 대한 정당한 재산권 행사를 보장하여 토지의 경제적 이용과 환경적 보전의 조화를 도모하며, 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 경관 및 환경과의 조화 등을 고려하여 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하고 국토의 계획적 관리를 도모하는 제도이다.
- 1-2-2. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 "허가권자"라 한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다), 법 시행령(이하 "령"이라 한다)에서 위임한 범위 안에서 도시·군계획조례를 마련하여 개발행위허가제를 운영할 수 있다. 이 경우 도시·군계획조례로 정한 기준은 이 지침에 우선하여 적용한다.
- 1-2-3. 이 지침은 개발행위허가를 함에 있어서 필요한 사항을 정한 것으로서 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하도록 하고, 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 매우 불합리한 경우에는 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용할 수 있다. 이 경우에도 법령에서 정한 기준에 대하여는 그러하지 아니하다.

제3절 법적근거

1-3-1 법 제58조제3항제58조(개발행위허가의 기준)

- ③ 개발행위허가 기준은 다음의 특성, 지역의 개발사항, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 개발행위허가 기준을 차등화 한다.
1. 시가화 용도: 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역
 2. 유보 용도: 법 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 자연녹지지역
 3. 보전 용도: 법 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 생산녹지지역, 보전녹지지역

1-3-2 영 제56조제4항제56조(개발행위허가의 기준)

- ① 법 제58조제3항의 규정에 의한 개발행위허가의 기준은 별표 1의2와 같다.
- ② 국토교통부장관은 제1항의 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 정할 수 있다.

제4절 개발행위허가의 대상

- 1-4-1 다음의 개발행위는 허가권자로부터 허가를 받아야 하며, 허가받은 사항을 변경하는 경우에도

허가를 받아야 한다.(영 제51조)

(1) 건축물의 건축 또는 공작물의 설치

- ① 건축물의 건축 : 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축
- ② 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 제외)의 설치

(2) 토지의 형질변경(경작을 위한 토지의 형질변경 제외) : 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립. 다만, 경작을 위한 토지의 형질변경의 범위와 이에 대한 허가에 관한 사항은 다음 각 항과 같다.

- ① 경작을 위한 토지형질변경이란 조성이 완료된 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수·배수시설 설치를 위한 토지의 형질변경으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니한 경우를 말한다.
 - ㉸ 인접토지의 관개·배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우
 - ㉨ 재활용 골재, 사업장 폐토양, 무기성 오니 등 수질오염 또는 토질오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우, 다만, 「농지법 시행령」 제3조의2제2호에 따른 성토는 제외한다.
 - ㉩ 지목의 변경을 수반하는 경우(전·답·과 상호간의 변경은 제외)
- ② ①에서 정한 규정을 충족하는 경우에도 옹벽 설치(영 제53조에 따라 허가를 받지 않아도 되는 옹벽 설치 제외한다) 또는 2미터 이상의 절토·성토가 수반되는 경우에는 개발행위허가를 받아야 한다. 다만, 절토·성토에 대해서는 2미터 이내의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정할 수 있다.
- ③ ①에서 ‘조성이 완료된 농지’란 「농지법」 제2조제1호가목에 해당하는 농지 중 경작이 가능한 상태인 농지를 의미한다.

(3) 토석채취 : 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위(토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제외)

(4) 다음 각 항의 어느 하나에 해당하는 토지분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외)

- ① 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할
- ② 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할(관계 법령에 의한 허가·인가를 받은 경우도 포함)
- ③ 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지의 분할

(5) 물건적치 : 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역안에서 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한함)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

1-4-2 토지형질변경 및 토석채취 중 도시지역 및 계획관리지역안의 산림에서의 임도의 설치와 사방사업에 관하여는 각각 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안의 산림에서 토지형질변경(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당) 및 토석채취에 관하여는 「산지관리법」에 따른다. (법 제56조제3항). 이 경우 농업·임업·어업의 범위는 다음 각 호의 경우를 말한다.

- ① 농업의 범위는 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조에 의한 농업
- ② 어업의 범위는 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제1호가목에 의한 어업

- ③ 임업의 범위는 「임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률」 제2조 제1호에 의한 임업
- ④ 그 밖에 관계법령에 따라 농업·임업·어업으로 분류하는 시설

제5절 개발행위허가를 받지 않아도 되는 행위 (법 제56조제4항)

1-5-1 도시·군계획사업에 의한 개발행위. 이 경우 택지개발사업·산업단지개발사업 등 도시·군계획 사업을 의제하는 개발행위도 개발행위허가에서 제외한다.

1-5-2 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치(1월 이내에 신고하여야 함)

- (1) 응급조치의 시기 : 재난이 발생하였거나 발생한 이후
- (2) 응급조치의 종류
 - ① 건축물 또는 공작물의 보수·보강 및 이에 수반되는 임시조치(단, 건축법에 따라 허가 또는 신고 대상인 행위는 제외)
 - ② 재난을 발생시킬 수 있는 위험의 제거
 - ③ 「재난 및 안전관리 기본법」 제37조에 따른 응급조치(행정기관에 한함) 및 그에 협조하는 행위
- (3) 응급조치 후 신고의 시기 : 응급조치를 완료한 날로부터 1개월 이내(단, 응급조치가 1개월 이상의 소요기간이 예상될 경우 응급조치를 시작한 날로부터 1개월 이내)

1-5-3 「건축법」에 의하여 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위안에서의 토지의 형질변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획 시설부지인 경우에 한함)

1-5-4 다음의 경미한 행위. 다만, 그 범위에서 도시·군계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.(영 제53조)

- (1) 건축물의 건축 : 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조 제1항에 따른 가설건축물의 허가 또는 같은 조 제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축
- (2) 공작물의 설치
 - ① 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 50제곱미터 이하인 공작물의 설치(「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외)
 - ② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150세제곱미터 이하, 수평투영면적이 150제곱미터 이하인 공작물의 설치(「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외)
 - ③ 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스[비닐하우스안에 설치하는 육상어류양식장(「양식산업발전법」 제43조에 따른 육상해수양식업과 육상 등 내수양식업을 위해 설치한 양식장을 말한다)을 제외]의 설치
- (3) 토지의 형질변경
 - ① 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함)

- ② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660제곱미터 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말함. 이하 같음)
- ③ 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다). 이 경우 조성이 완료된 기존 대지란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지로서 도로·상하수도 등 기반시설의 설치가 완료되어 해당 대지에 절토나 성토행위가 없이 건축물 등을 건축할 수 있는 상태로 조성되어 있는 대지를 의미한다. 다만, 영 제57조제2항에 따라 용도변경을 하지 아니하도록 조건을 붙인 건축물이 건축된 대지(건축물이 멸실된 대지를 포함한다)에 다른 용도의 건축물(영 제57조제1항제1의2호 다목부터 마목에 따라 건축할 수 있는 건축물은 제외한다)을 건축하고자 할 경우에는 기존 대지로 보지 아니한다.

가. 도시개발사업·택지개발사업 등 관계 법률에 의하여 조성된 대지

나. 지목이 대·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지인 대지

다. 관계 법률에 따라 적법하게 건축된 건축물이 있는 대지(건축물이 멸실된 경우를 포함) 다만, 축사 등 농지전용허가를 받지 아니하고 건축된 건축물은 제외

- ④ 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경

(4) 토석채취

- ① 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25제곱미터 이하인 토지에서의 부피 50세제곱미터 이하의 토석채취
- ② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 25제곱미터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터 이하의 토석채취

(5) 토지분할

- ① 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
- ② 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할
- ③ 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할
- ④ 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
- ⑤ 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 이상으로의 분할

(6) 물건적치

- ① 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위
- ② 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

1-5-5. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)의 경미한 변경 (영 제52조)

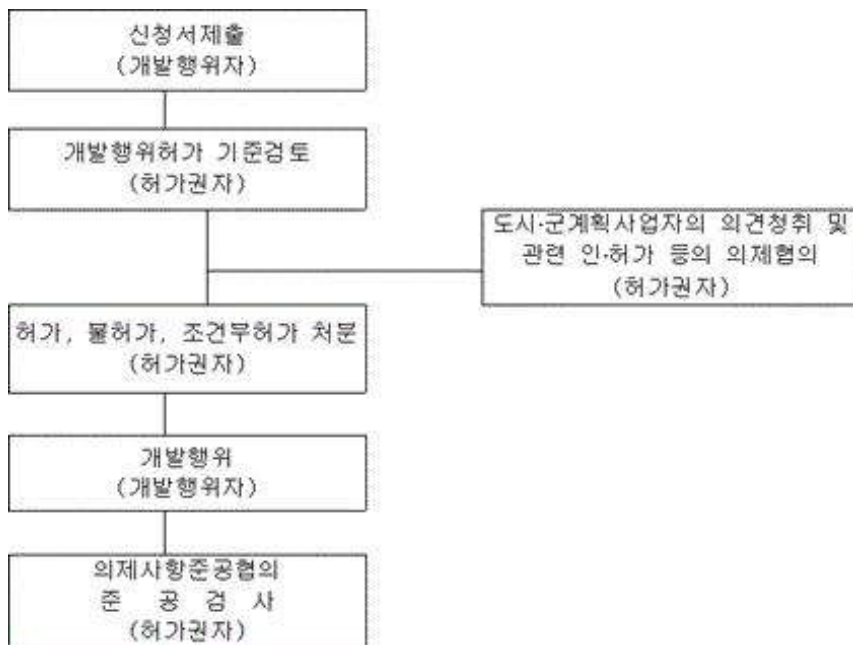
- (1) 사업기간을 단축하는 경우
- (2) 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

- 가. 부지면적 또는 건축물 연면적을 5퍼센트 범위에서 축소(공작물의 무게, 부피 또는 수평투영면적을 5퍼센트 범위에서 축소하는 경우를 포함한다)하는 경우
 - 나. 관계 법령의 개정 또는 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우
 - 다. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
 - 라. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경(공작물의 위치를 1미터 범위에서 변경하는 경우를 포함한다)인 경우
- 1-5-6 개발행위허가를 받은 자는 1-5-5.에 해당하는 경미한 사항을 변경한 때에는 지체없이 그 사실을 허가권자에게 통지하여야 한다.

제2장 개발행위허가의 절차 등

제1절 개발행위허가의 절차

2-1-1. 개발행위의 절차는 다음과 같다.



2-1-2 허가신청

(1) 개발행위허가신청서에는 다음의 서류를 첨부하여야 한다.(규칙 제9조)

- ① 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해방지, 환경오염방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서(개발밀도관리구역안에서는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 아니한다.)(법 제57조제1항)
- ② 토지의 소유권·사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류. 다만, 다른 법률에서 개발행위허가를 의제하는 경우 개별 법률에서 토지의 수용·사용, 매수청구 등 소유권 및 사용권에 관한 사항을 별도로 규정하고 있는 경우에는 당해 규정을 따를 수 있다.
- ③ 공사 또는 사업관련 도서(토지형질변경 및 토석채취인 경우)

- ④ 설계도서(공작물을 설치하는 경우)
- ⑤ 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우)
- ⑥ 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류·세목·소유자들의 조서 및 도면과 예산내역서(토지형질변경 및 토석채취인 경우)
- ⑦ 법 제57조제1항의 규정에 의한 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서(토지분할의 경우는 제외). 다만, 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물의 설치등을 수반하지 않는 단순한 토지형질 변경일 경우는 개략설계서로 설계도서에 갈음할 수 있다.
- ⑧ 2-1-5.의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류
- ⑨ 다른 법령에 의한 인가·허가 등의 과정에서 제1항부터 제8항까지의 제출서류에 대한 내용을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 제출서류에 갈음할 수 있다.

(2) 개발행위허가신청서에는 개발행위의 목적·종류, 사업기간(착공 및 준공시기) 등을 명확히 기재하여야 한다.

(3) 개발행위허가신청서 첨부서류의 작성방법은 별표 1의 작성기준에 따른다.

2-1-3 허가기준 검토(법 제57조, 제58조제1항)

(1) 허가권자는 개발행위허가의 신청내용이 다음의 기준에 적합한 경우에 한하여 개발행위허가를 할 수 있다.

- ① 3-1-1.에 규정된 개발행위허가 규모에 적합할 것
- ② 도시·군관리계획의 내용에 배치되지 않을 것
- ③ 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
- ④ 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경 또는 경관과 조화를 이룰 것
- ⑤ 당해 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 계획이 적정할 것

(2) 허가권자는 개발행위허가의 신청내용이 별표 3의 경관체크리스트, 별표 5의 위해방지 체크리스트, 그 밖에 이 지침에서 정하는 규정에 적합한지 여부를 검토한 후 개발행위허가 신청인에게 위해방지에 관한 계획서를 제출하게 하거나 개발행위허가 신청자의 의견을 듣고 필요한 조건을 붙일 수 있다.

2-1-4 도시·군계획사업자의 의견청취(법 제58조제2항)

허가권자가 개발행위허가를 하고자 하는 때에는 당해 개발행위가 도시·군계획사업의 시행에 지장을 주는지의 여부에 관하여 당해 지역안에서 시행되는 도시·군계획사업 시행자의 의견을 들어야 한다.

2-1-5 관련 인·허가 등의 의제협의(법 제61조)

허가권자는 개발행위허가를 함에 있어서 다음에 해당하는 사항이 있을 경우 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 20일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. 허가권자가 당해 개발행위에 대하여 미리 관계행정기관의 장과 협의한 다음 사항에 대하여는 당해 인·허가 등을 받은 것으로 본다.

- (1) 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제38조의 규정에 따른 공유수면매립실시계획의 승인

- (2) 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가
- (3) 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업기반시설의 목적외 사용의 승인
- (4) 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지전용의 신고 및 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도일시사용의 허가 또는 협의
- (5) 「도로법」 제34조에 따른 도로공사시행의 허가, 같은 법 제38조에 따른 도로점용의 허가
- (6) 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가
- (7) 「사도법」 제4조에 따른 사도개설의 허가
- (8) 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지지정의 해제
- (9) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제 13조에 따른 공장설립등의 승인
- (10) 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의 2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제25조제1항에 따른 토석채석허가, 같은 법 제25조제2항에 따른 토사채취신고 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 임목벌채 등의 허가·신고
- (11) 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천의 점용허가
- (12) 「수도법」 제52조에 따른 전용상수도설치 및 같은 법 제54조에 따른 전용공업용수도설치의 인가
- (13) 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
- (14) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
- (15) 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가, 신고 또는 협의
- (16) 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사
- (17) 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사시행의 허가 및 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가
- (18) 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제33조에 따른 하천 점용의 허가

2-1-6 개발행위복합민원 일괄협의회 (법 제61조의2)

- (1) 허가권자는 2-1-5에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하기 위하여 개발행위 의제협의를 위한 개발행위 복합민원 일괄협의회를 개발행위허가 신청일부터 10일 이내에 개최하여야 한다.
- (2) 허가권자는 협의회를 개최하기 3일 전까지 협의회 개최 사실을 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장에게 알려야 한다.
- (3) 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장은 협의회에서 인·허가 등의 의제에 대한 의견을 제출하여야 한다. 다만, 법령 검토 및 사실 확인 등을 위한 추가 검토가 필요하여 해당 인·허가 등에 대한 의견을 협의회에서 제출하기 곤란한 경우에는 요청을 받은 날부터 20일 이내에 그 의견을 제출할 수 있다.
- (4) (1) ~ (3)에서 정한 사항 외에 협의회의 운영 등에 필요한 사항은 도시·군계획조례에 정한다.

2-1-7 허가처분 및 통지

- (1) 허가권자는 허가신청에 대하여 특별한 사유가 없는 한 15일(심의 또는 협의기간 제외)내에 허가 또는

불허가 처분을 하여야 하며, 허가 또는 불허가처분을 하는 때에는 지체없이 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면 또는 법 제128조에 따른 국토이용정보체계를 통하여 알려야 한다.(법 제57조제2항·제3항)

- (2) 허가권자는 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 다음과 같은 기준에 해당하는 때에는 개발행위를 조건부로 허가할 수 있다.(법 제57조제4항)
- ① 공익상 또는 이해관계인의 보호를 위하여 필요하다고 인정될 경우
 - ② 당해 행위로 인하여 주변의 환경오염방지 또는 위험예방의 조치가 필요한 경우
 - ③ 당해 행위로 인하여 경관·미관 등이 손상될 우려가 있거나 조경 등 조치가 필요한 경우
 - ④ 역사·문화·향토적 가치가 있거나 원형보전의 필요가 있을 경우
 - ⑤ 재해 취약성분석결과 폭우재해 1등급지역 또는 「자연재해대책법」에 따른 풍수해 저감종합계획의 위험지구 등 관계법령의 규정에 따라 재해관련 지역·지구로 지정되거나 계획이 수립되어 재해 예방의 조치가 필요한 경우
 - ⑥ 관계 법령의 규정에 의하여 공공시설 등이 행정청에 귀속되거나 공공시설의 설치가 필요한 경우
 - ⑦ 도시·군계획 및 성장관리방안의 목적에 부합하기 위한 조치가 필요한 경우
 - ⑧ 그 밖에 시·군의 정비 및 관리에 필요하다고 인정되는 경우
 - ⑨ 지방도시계획위원회 심의 조건 및 조연사항 반영을 위한 경우
- (3) 허가권자가 개발행위허가에 조건을 붙이고자 하는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다. 다만, 기반시설부담계획에 따라 기반시설의 설치 또는 부담을 조건으로 하는 경우에는 의견을 듣지 않고 조건을 붙일 수 있다.(영 제54조제2항)

2-1-8 준공검사(법 제62조)

- (1) 공작물의 설치(「건축법」 제83조에 따라 설치되는 것은 제외), 토지의 형질변경 또는 토석채취를 위한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료한 때에 개발행위준공신청서에 다음의 서류를 첨부하여 허가권자의 준공검사를 받아야 한다.(법 제62조제1항, 규칙 제11조제2항)
- ① 준공사진
 - ② 지적측량성과도(토지분할이 수반되는 경우와 임야를 형질변경하는 경우로서 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 제78조에 의하여 등록전환신청이 수반되는 경우)
 - ③ 2-1-5. 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
- (2) 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사의 경우에는 공사완료 후 그 사실을 허가권자에게 통보함으로써 준공검사에 갈음한다.(규칙 제11조제1항)
- (3) 허가권자는 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정하는 경우에는 개발행위 준공검사 필증을 신청인에게 교부하여야 한다.(규칙 제11조제3항)
- (4) 준공검사를 받은 때에는 허가권자가 2-1-5.의 규정에 의하여 의제대상 인·허가 등에 따른 준공검사·준공인가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 준공검사·준공인가 등을 받은 것으로 본다.(법 제62조제2항)

제2절 개발행위허가의 이행담보

2-2-1 허가권자는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 다음과 같은 경우에는 이행을 담보하기 위하여 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다.)를 받는 자로 하여금 이행보증금을 예치하도록 할 수 있다.(법 제60조제1항, 영 제59조제1항 제2항)

- (1) 건축물 건축, 공작물 설치, 토지형질변경 또는 토석채취로서 당해 개발행위로 인하여 도로·수도공급 설비·하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 경우
- (2) 토지의 굴착으로 인하여 인근의 토지가 붕괴될 우려가 있거나 인근의 건축물 또는 공작물이 손괴될 우려가 있는 경우
- (3) 토석의 발파로 인한 낙석·먼지 등에 의하여 인근지역에 피해가 발생할 우려가 있는 경우
- (4) 토석을 운반하는 차량의 통행으로 인하여 통행로 주변의 환경이 오염될 우려가 있는 경우
- (5) 토지의 형질변경이나 토석의 채취가 완료된 후 비탈면에 조경을 할 필요가 있는 경우

2-2-2 국가·지방자치단체·대통령령으로 정하는 공공기관·지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체가 시행하는 개발행위에 대하여는 2-2-1.의 규정에 의한 이행보증금 예치를 면제한다.(법 제60조제1항)

2-2-3 이행보증금의 예치금액은 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위안에서 산정하되, 총공사비의 20퍼센트 이내(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20퍼센트 이내)가 되도록 하고, 그 산정에 관한 구체적인 사항 및 예치방법은 도시·군계획조례로 정한다. 이 경우 산지에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비(토사유출 방지시설 설치, 경관복원, 시설물의 철거비용 등을 고려하여 산림청장이 고시하는 복구비 산정 기준에 의한다)를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 하여야 한다.

2-2-4 <삭 제>

제3절 개발행위허가의 제한

2-3-1 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 다음에 해당하는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간동안 개발행위허가를 제한할 수 있다. 다만, (3)부터 (5)까지에 해당하는 지역에 대하여는 1회에 한하여 2년 이내의 기간동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다. 이 경우 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.(법 제63조제1항·제2항)

- (1) 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
- (2) 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염·손상될 우려가 있는 지역
- (3) 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라

개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역

- (4) 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- (5) 기반시설부담구역으로 지정된 지역

2-3-2 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 개발행위허가제한 기간내에도 도시·군관리계획의 변경 등으로 제한의 필요성이 없어진 경우 즉시 개발행위허가 제한을 해제하여야 한다.

제4절 도시·군계획시설부지에서의 개발행위

2-4-1 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 도시·군계획시설 부지로서 지목이 대인 토지에 대하여 매수청구를 하였으나 매수의무자가 매수하지 아니하기로 결정한 경우 또는 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 매수하지 아니하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물 또는 공작물로서 조례로 정하는 건축물 또는 공작물에 대하여 법 제56조에 따라 개발행위허가를 할 수 있다. 이 경우 법 제58조(개발행위허가의 기준) 및 제64조(도시·군계획시설 부지에서의 개발행위)는 적용하지 아니한다.(법 제47조제7항)

- (1) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 가목의 단독주택으로서 3층 이하인 것
- (2) 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설로서 3층 이하인 것
- (3) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(같은 호 차목 및 타목 및 과목은 제외)로서 3층 이하인 것
- (4) 공작물

2-4-2 허가권자는 도시·군계획시설 부지에 대하여는 당해 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가해서는 아니된다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가할 수 있다.

- (1) 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시·군계획시설이 결정되어 있고, 그 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도시·군계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 그 도시·군계획시설인 건축물 또는 공작물의 부지에 설치하는 경우
- (2) 도시·군계획시설과 도시·군계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물안에 설치한 경우(법률 제6243호 도시계획법 개정 법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우를 말한다)로서 법 제88조의 규정에 의한 실시계획인가를 받아 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 하는 경우
 - ① 건폐율이 증가하지 아니하는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시·계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우
 - ② 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시·군계획시설을 도시·군계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우
- (3) 「도로법」 등 도시·군계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우(도시지역 외의 지역에서 공원 및 녹지에 대하여 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」을 준용하여 점용허가를 받아 설치하는 경우를 포함)
- (4) 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 「신에너지 및 재생

에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비 중 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우

2-4-3 허가권자는 도시·군계획시설결정의 고시일부터 2년이 경과할 때까지 당해 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설중 단계별 집행계획이 수립되지 않거나 단계별 집행계획에서 제1단계집행계획(단계별 집행계획을 변경한 경우에는 최초의 단계별 집행계획)에 포함되지 않은 도시·군계획시설부지에 대하여는 2-4-2.에 불구하고 다음의 개발행위를 허가할 수 있다.
(법 제64조제2항)

- (1) 가설건축물 건축과 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경
- (2) 도시·군계획시설 설치에 지장이 없는 공작물 설치와 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경
- (3) 건축물 개축 또는 재축과 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경(1-5-3.에 해당하는 경우를 제외)

제5절 개발행위허가의 취소

2-5-1 허가권자는 다음에 해당하는 자에게 개발행위허가의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.(법 제133조)

- (1) 법 제56조에 따른 개발행위허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 개발행위를 한 자
- (2) 법 제60조제1항에 따른 이행보증금을 예치하지 아니하거나 같은 조 제3항에 따른 토지의 원상회복명령에 따르지 아니한 자
- (3) 개발행위를 끝낸 후 법 제62조에 따른 준공검사를 받지 아니한 자
- (4) 부정한 방법으로 개발행위허가, 변경허가 또는 준공검사를 받은 자
- (5) 사정이 변경되어 개발행위를 계속적으로 시행하면 현저히 공익을 해칠 우려가 있다고 인정되는 경우의 그 개발행위허가를 받은 자
- (6) 개발행위허가 또는 변경허가를 받고 그 허가받은 사업기간 동안 개발행위를 완료하지 아니한 자

2-5-2 허가권자는 개발행위허가를 취소 처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다. (법 제136조)

제6절 기반시설 기부채납 운영기준

2-6-1. 개발행위허가를 함에 있어 기반시설 기부채납은 필요한 경우에 한하여 요구하도록 하며, 동 운영기준은 개발사업자에게 과도한 기부채납(공공시설 무상귀속 포함) 요구를 방지하기 위하여 규정한 사항으로 개발사업을 시행함에 있어 공공성의 확보와 적정 수준의 개발이익이 조화될 수 있도록 하고, 개발사업자의 정당한 재산권 행사를 제한하거나 사업 추진에 지장을 초래하는 과도한 기부채납은 지양한다.

2-6-2. 동 운영기준은 개발행위허가권자와 개발사업자 등이 기반시설 기부채납을 협의하여 결정함에 있어 적용하는 기준으로 지방자치단체장은 본 기준의 범위내에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있다.

2-6-3. 적용대상은 법 제56조제1항에 따른 건축물의 건축, 토지의 형질변경, 토석의 채취로 한다.

- 2-6-4. 원칙적으로 당해 개발사업과 관련이 있는 기반시설을 기부채납 하도록 하고 특별한 사유가 없는 한 해당 사업과 관련이 없는 기부채납은 지양 한다.
- 2-6-5. 개발행위허가 시 기부채납이 필요한 경우 총부담은 대상 부지 토지면적을 기준으로 5%내에서 협의를 통하여 결정하되, 최대 10%를 초과하지 않는 것을 원칙으로 한다.(기반시설을 설치하여 기부채납을 하는 경우에는 기반시설 설치비용을 토지면적으로 환산한다)
- 2-6-6. 2-6-5의 기준을 적용함에 있어 지역실정 또는 개발여건이나 지역경제 활성화 차원에서 위 부담기준보다 낮거나 높은 비율로 협의 결정할 수 있으며, 기부채납을 요구하지 아니할 수 있다. 단, 기부채납 부담률을 위 최대 기준보다 높게 결정할 필요가 있는 경우에는 그 사유를 명백히 밝혀야 한다.
- 2-6-7. 기반시설의 기부채납 시에는 2-6-5에서 정한 부담기준을 원칙으로 하여 개발사업자와의 협의를 통해 기부채납의 규모, 시설의 종류 및 위치, 방식 등을 결정하되, 도시·군계획위원회 심의 시에도 동 부담기준의 범위내에서 검토하는 것을 원칙으로 한다.
- 2-6-8. 기부채납 시설은 개발사업 대상지 및 주변지역 주민들이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 입지 하도록 하고, 개발사업 대상지내 건축물 등을 위해 배타적으로 이용될 우려가 있는 지역은 배제한다.
- 2-6-9. 기부채납 시설은 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모로 계획하고, 기반시설의 효용성이 낮은 자투리형 토지의 기부채납은 지양하여야 한다.

제3장 개발행위허가기준

제1절 개발행위허가의 규모

3-1-1. 개발행위허가의 규모

- (1) 토지의 형질변경을 하는 경우 다음의 면적(개발행위시기에 관계없이 기존 대지를 확장하는 경우에는 그 기존 대지의 면적을 포함한다. 다만, 확장면적이 기존 대지 면적의 100분의5 이하 이고 용도지역별 개발행위허가 규모 이하인 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 2회 이상 확장할 때에는 누적면적을 기준으로 한다) 이상으로 개발할 수 없다. 관리지역·농림지역에 대하여는 아래의 ② 및 ③의 면적 범위에서 도시·군계획조례로 면적을 따로 정할 수 있다.(영 제55조제1항)

① 도시지역

주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터

공업지역 : 3만제곱미터, 보전녹지지역 : 5천제곱미터

② 관리지역 : 3만제곱미터

③ 농림지역 : 3만제곱미터

④ 자연환경보전지역 : 5천제곱미터

- (2) (1)의 규정을 적용함에 있어서 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용한다. 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 당해 토지가 걸쳐 있는 용도지역중 개발행위의

규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여서는 아니 된다.(영 제55조제2항)

(3) 다음에 해당하는 경우에는 (1)의 면적제한을 적용하지 아니한다.(영 제55조제3항)

- ① 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우
 - ② 해당 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우
 - ③ 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2항에 따른 국방·군사시설사업으로 이루어지는 경우
 - ④ 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우
 - ⑤ 해당 개발행위가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 시·도도시계획위원회 또는 대도시도시계획위원회의 심의를 거친 경우. 이 때, 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 시·도도시계획위원회 심의를 요청하기 전에 시·군·구도시계획위원회에 자문을 할 수 있으며, 시·군·구도시계획위원회는 시·도도시계획위원회 또는 대도시도시계획위원회에 위원을 참석시키거나 서면으로 의견을 제시할 수 있다.
 - 가. 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우를 포함하되, 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우는 제외한다)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
 - 나. 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
 - ⑥ 폐염전을 「양식산업발전법 시행령」 제29조제1항에 따른 육상수조식해수양식업 및 육상축제식해수양식업을 위한 양식시설로 변경하는 경우
 - ⑦ 관리지역에서 '93. 12. 31. 이전에 설치된 공장의 증설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」(이하 "규칙"이라 한다) 제10조제2호에 해당하는 경우
- (4) 도시·군계획사업이나 도시·군계획사업을 의제하는 사업은 개발행위허가대상에서 제외되므로, 개발행위허가규모의 제한도 받지 아니한다.
- (5) 개발행위규모 적용대상은 토지형질변경이므로 조성이 완료된 부지에 건축물을 건축하는 등 토지의 형질변경이 수반되지 않는 경우는 개발행위허가규모의 제한을 적용하지 아니한다.
- (6) 영 제55조제1항에 따른 개발행위허가규모를 산정할 때에는 무상귀속되는 공공시설(무상귀속 대상이 아닌 도로 등 공공시설과 유사한 시설로서 지방자치단체에 기부채납하는 시설을 포함한다)은 개발행위 면적에서 제외한다.
- (7) 용도지역·용도지구 또는 용도구역안에서 허용되는 건축물 또는 시설을 설치하기 위하여 공사현장에 설치하는 자재야적장, 레미콘·아스콘생산시설 등 공사용 부대시설은 영 제83조 제4항 및 제55조·제56조의 규정에 불구하고 당해 공사에 필요한 최소한의 면적의 범위안에서 기간을 정하여 사용후에 그 시설 등을 설치한 자의 부담으로 원상복구할 것을 조건으로 설치를 허가할 수 있다.(영 제83조제5항)

제2절 분야별 검토사항 (영 별표 1의 2)

3-2-1 공통분야

- (1) 조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것
- (2) 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것
- (3) 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위내용에 대하여 해당 개발행위허가권자에게 소속된 도시계획위원회(영 제55조제3항제3호의2 각 목 외의 부분 후단 및 제57조제4항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
 - ① 골프장, 스키장, 기존 사찰, 풍력을 이용한 발전시설 등 개발행위의 특성상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우
 - ② 지형 여건 또는 사업수행상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우

3-2-2 도시·군관리계획

- (1) 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것
- (2) 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것

3-2-3 도시·군계획사업

- (1) 도시·군계획사업부지에 해당하지 아니할 것(제2장제4절에 따라 허용되는 개발행위를 제외)
- (2) 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시·군계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것

3-2-4. 주변지역과의 관계

- (1) 개발행위로 건축하는 건축물 또는 설치하는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시계획으로 경관계획이 수립되어있는 경우에는 그에 적합할 것
- (2) 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것. 다만, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것

3-2-5 기반시설

- (1) 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것.

- (2) 「도로법」과 「건축법」상의 도로가 아닌 진입도로는 국토교통부장관이 정한 기준에 적합하게 확보(지자체 조례로서 별도의 조례를 정한 경우 조례에 따라 확보)하되, 해당 시설의 이용 및 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것
- (3) 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등에 따른 도로의 너비 또는 교통소통에 관한 기준에 적합할 것

3-2-6 그 밖의 사항

- (1) 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시·군계획에 적합할 것
- (2) 토지분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 축목의 별채가 수반되지 아니할 것
- (3) <삭제>
- (4) 비도시지역의 경관관리를 위하여 허가권자는 제3장 및 제4장의 개발행위허가기준에 추가하여 별표 4의 경관관리기준을 참고할 수 있다.
- (5) 건축법의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 건축법의 규정과 법 및 영에서 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 건축법의 규정에 의한다. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경, 토지분할 또는 토석채취에 관한 개발행위허가는 건축법에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다.

제3절 건축물의 건축 및 공작물의 설치

3-3-1 입지기준 (삭제)

3-3-2 계획기준

3-3-2-1 도로

- (1) 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하는 부지는 도시·군계획도로 또는 시·군도, 농어촌도로에 접속하는 것을 원칙으로 하며, 위 도로에 접속되지 아니한 경우 (2) 및 (3)의 기준에 따라 진입도로를 개설해야 한다.
- (2) (1)에 따라 개설(도로확장 포함)하고자 하는 진입도로의 폭은 개발규모(개설 또는 확장하는 도로면적은 제외한다)가 5천㎡ 미만은 4m 이상, 5천㎡ 이상 3만㎡ 미만은 6m 이상, 3만㎡ 이상은 8m 이상으로서 개발행위규모에 따른 교통량을 고려하여 적정 폭을 확보하여야 한다. 이 경우 진입도로의 폭은 실제 차량 통행에 이용될 수 있는 부분으로 산정한다.
- (3) 진입도로의 길이를 산정할 경우 단지(주택단지, 공장단지 등) 내 도로는 제외하며, 변속차로 및 기존 도로의 확장된 부분은 포함한다.
- (4) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (2)의 도로확보기준을 적용하지 아니할 수 있다.
 - ① 차량진출입이 가능한 기존 마을안길, 농로 등에 접속하거나 차량통행이 가능한 도로를 개설하는 경우로서 농업·어업·임업용 시설(가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 제외하되, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조에 의한 농업인 및 농업 경영체, 「수산업·어촌 발전 기본법」에

다른 어업인, 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」에 의한 임업인, 기타 관련 법령에 따른 농업인·임업인·어업인이 설치하는 부지면적 2천㎡ 이하의 농수산물 가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 포함), 부지면적 1천㎡ 미만으로서 제1종 근린생활시설 및 단독주택(「건축법 시행령」 별표1 제1호 가목에 의한 단독주택)의 건축인 경우

- ② 건축물 증축 등을 위해 기존 대지 면적을 10%이하로 확장하는 경우
 - ③ 부지확장 없이 기존 대지에서 건축물 증축·개축·재축(신축 제외)하는 경우
 - ④ 광고탑, 철탑, 태양광발전시설 등 교통유발 효과가 없거나 미미한 공작물을 설치하는 경우
- (5) (1)-(2)까지의 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위내에서 도시계획 위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
- (6) (2)와 (4)를 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령의 규정에도 적합하여야 한다. 다만, 보전산지에서는 산지관리법령에서 정한 기준을 따른다.

3-3-2-2 상수도

- (1) 상수도가 설치되지 아니한 지역에 대해서는 건축행위를 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 상수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물의 경우 건축물 용도변경을 금지하는 조건(상수도 설치가 필요하지 아니한 건축물로 변경하는 경우 제외)으로 허가할 수 있다.

3-3-2-3 하수도

- (1) 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대해서는 건축행위를 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물의 경우 용도의 변경을 금지하는 조건(하수도 설치가 필요하지 아니한 건축물로 변경하는 경우 제외)으로 허가할 수 있다.
- (2) 오수는 공공하수처리시설을 통하여 처리하는 것을 원칙으로 하되, 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을 하수도와 개인하수처리시설을 통하여 처리할 수 있다.

3-3-2-4. 기반시설의 적정성 : 도로·상수도 및 하수도가 3-3-2-1 ~ 3-3-2-3의 규정에 따라 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축행위(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경 포함)는 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시·군계획조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

3-3-3 환경 및 경관기준

- (1) 유보 용도와 보전 용도에서 개발행위허가시 도로(폭 4m 이상) 또는 구거에 접하는 경우에는 도로 또는 구거와 건축물 사이를 2m 이상 이격하여 완충공간을 확보(접도구역 지정지역은 제외)하도록 한다. 다만, 허가권자가 완충공간이 필요하지 않다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (2) 유보용도와 보전용도에서 건축되는 3층 이하의 건축물은 경사 지붕을 권장 하며, 평지붕으로 건축하는 경우는 옥상에 정원을 설치하도록 권장한다.
- (3) 유보용도와 보전용도에서 하천지역과 인접한 건축물에 대해서는 개발행위로 인한 안전, 하천경관 보호 및 오염방지를 위하여 하천구역선 경계부에서 일정부분 이내 지역에서는 건축물의 배치를 제한할 수 있으며, 하천 폭으로부터 후퇴된 공간은 녹지 등 공익의 목적에 사용될 수 있도록 한다.

- (4) 급경사지역, 양호한 수목이 밀집되어 있는 지역 등에 대하여는 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 제한할 수 있다.
- (5) 녹지지역 및 비도시지역에 주택단지를 조성할 경우 경계부는 콘크리트 옹벽보다는 주변경관과 조화될 수 있는 재료를 사용하여 사면으로 처리한다.
- (6) 산지·구릉지에는 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 건축물의 길이 및 배치를 결정하도록 한다.

3-3-4 방재기준

3-3-4-1 단지조성 : 개발행위시 원칙적으로 자연배수가 되도록 계획한다. 불가피할 경우에는 우수지를 충분히 확보하도록 하며, 지표수의 중요한 유출경로로 식별된 지점에 대해서는 시설물의 설치로부터 보호해야 한다.

3-3-4-2 대지성토

- (1) 상습침수의 우려가 있어 지정된 자연재해위험지구 또는 방재지구에서 불가피하게 건축이 이루어질 때에는 계획홍수위 또는 방재성능목표 기준강우량(시우량 및 3시간 연속강우량 등)에 의한 홍수위의 60cm 이상 성토하여 침수위험을 방지해야 한다.
- (2) 인접 도로와 비교하여 지반고가 낮은 지역은 도로의 노면수가 유입되지 않도록 방수턱 내지 둑을 설치하거나 도로의 경계면에 우수배제시설을 설치하도록 한다.

제4절 토지의 형질변경

3-4-1 입지기준

- (1) 상위 계획에 부합되고 관련 법규상 제한사항이 없는 지역
- (2) 그 밖에 경사도, 임상도, 표고 등에 대한 도시·군 계획조례가 정하는 기준에 부합할 것

3-4-2 계획기준(부지조성)

- (1) 절토시 비탈면 일단의 수직높이는 용도지역의 특성을 고려하여 아래의 높이 이하로 하는 것을 원칙으로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고, 안전대책을 수립하도록 한다.
 - ① 시가화 용도와 유보 용도의 경우는 비탈면의 수직 높이는 15m이하
 - ② 보전 용도의 경우 비탈면 수직높이는 10m이하
 - ③ ① 및 ②에도 불구하고 산지비율이 70%이상인 시·군·구는 위 기준의 10%범위에서 완화하여 적용할 수 있다.
- (2) 성토시 비탈면 일단의 수직높이는 용도지역의 특성을 고려하여 아래의 높이 이하로 함을 원칙으로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고 안전대책을 수립하도록 한다.
 - ① 시가화 용도와 유보 용도의 경우는 비탈면의 수직 높이는 10m이하
 - ② 보전 용도의 경우 비탈면 수직높이는 5m이하
 - ③ ① 및 ②에도 불구하고 산지비율이 70%이상인 시·군·구는 위 기준의 10%범위에서 완화하여 적용할 수 있다.
- (3) 시가화 및 유보용도에서 2단 이상의 옹벽을 설치하는 경우는 옹벽간 수평거리를 2m이상 이격하고,

보전용도에서는 2단 이상의 옹벽을 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다.

- (4) 비탈면의 높이가 5m를 넘을 경우 수직높이 5m마다 폭 1m이상의 소단을 만들어 사면안정을 기함은 물론 비탈면의 점검, 배수 등이 이루어 질 수 있도록 해야 하며, 지피식물, 소관목 등 비탈면의 구조안전에 영향이 없는 수종으로 녹화처리를 하여야 한다. 다만 비탈면이 암반 등으로 이루어져 유실이나 붕괴의 우려가 없다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- (5) (1)-(4)까지의 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위내에서 도시계획 위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
- (6) (1)-(4)까지의 기준을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령을 적용한다.

3-4-3 환경 및 경관기준

- (1) 제거된 양질의 표토는 개발행위 후 가급적 재사용 될 수 있도록 한다.
- (2) 절토·성토시 사면의 안정과 미관을 위해 가급적 구조물 공법보다 친환경적 공법을 사용토록 하여야 한다.
- (3) 녹지지역 및 비도시지역에서의 절·성토의 처리는 콘크리트 옹벽 등과 같이 자연경관과 부조화를 이룰 수 있는 재료보다는 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 재료를 사용하여 사면처리를 하도록 한다.
- (4) 도로의 개설로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되지 않도록 한다.

3-4-4. 방재기준

- (1) 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·솟아 오름에 관한 시험결과 및 흙바꾸기·다지기·배수 등의 개량방법을 개발행위허가 신청시 첨부하도록 한다.
- (2) 토지형질변경에 수반되는 절·성토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여 옹벽 또는 석축을 설치할 경우에는 관련법령 및 도시·군계획조례에서 정하는 안전조치를 하도록 한다.

제5절 토석채취

3-5-1 입지기준 (삭제)

3-5-2 도로 및 하수처리

- (1) 진입도로는 도시·군계획도로 혹은 시·군도, 농어촌 도로와 접속하는 것을 원칙으로 하며, 진입도로가 위 도로와 접속되지 않을 경우 다음 각호의 기준에 따라 진입도로를 개설하여야 한다. 다만, 당해 지역의 여건 등을 고려하여 허가권자가 강화 또는 완화할 수 있다.
 - ① 사업부지 면적이 5만㎡ 미만인 경우 진입도로의 폭은 4m이상
 - ② 사업부지 면적이 5만㎡ 이상일 때에는 6m 이상을 확보한다.
- (2) 대상지에서 발생하는 하수는 하천 등으로 배수되도록 배수시설을 설치하여야 하며 하수로 인한 하천과 주변지역의 수질이 오염되지 않도록 조치를 취하여야 한다.

3-5-3 환경 및 경관기준

- (1) 토석채취 후 복구대상 비탈면에 수직높이 5m마다 1m이상의 소단을 설치하고 당해 소단에 평균 60cm 이상의 흙을 덮고 수목, 초본류 및 덩굴류 등을 식재며, 최초의 소단 앞부분은 수목을 존치하거나

식재하여 녹화하여야 한다. 다만, 산지에서는 산지관리법을 준용한다.

- (2) 채광·석재의 굴취 채취인 경우 비탈면을 제외한 5m 이상의 바닥에 평균깊이 1m이상 너비 3m이상의 구덩이를 파고 흙을 객토 한 후 수목을 식재한다.
- (3) 일반국도, 특별시·광역시도, 지방도, 시·군·구도 등 연변가시지역으로서 2km 이내지역에 대해서는 높이 1m 이상의 나무를 2m 이내 간격으로 식재하여 차폐하도록 한다.
- (4) (1)-(3)을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령을 따른다.

3-5-4 방재기준 : 토석채취로 인하여 생활환경 등에 영향을 받을 수 있는 인근지역에 대하여는 배수시설, 낙석방지시설, 비탈면 안정을 위한 보호공법, 비사(飛沙)방지시설, 저소음·진동 발파공법의 채택, 표토와 폐석의 처리대책 등 재해를 방지하기 위한 계획 및 시설을 설치하여야 한다.

제6절 토지분할

3-6-1 용도지역 상향을 위한 토지분할 방지 : 2 이상의 용도지역이 인접하고 있는 경우 용도지역 상향을 목적으로 행위제한이 강한 지역의 토지를 분할하는 행위를 제한할 수 있다.

3-6-2 분할제한면적 이상으로의 토지분할 : 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추어야 한다.

- (1) 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로서 도시·군계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할하여야 한다.
- (2) 「소득세법 시행령」 제168조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 토지에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역 안에서의 토지분할이 아닐 것(본항은 국토교통부장관이 지정·고시한 경우에만 적용). 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우는 예외로 한다.
 - ① 다른 토지와 의 합병을 위하여 분할하는 토지
 - ② 2006년 3월 8일 전에 토지소유권이 공유로 된 토지를 공유지분에 따라 분할하는 토지
 - ③ 그 밖에 토지의 분할이 불가피한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우에 해당되는 토지
- (3) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 또는 다른 법령에서 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할에 관한 사항은 당해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도, 시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 기준에 적합하여야 한다.

3-6-3 분할제한면적 미만으로의 토지분할 : 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적(이하 "분할제한면적"이라 함) 미만으로 분할하는 경우에는 다음 기준에 해당하여야 한다.

- (1) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 기존 묘지의 분할
- (2) 사설도로를 개설하기 위한 분할(「사도법」에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우를 제외)
- (3) 사설도로로 사용되고 있는 토지중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할
- (4) 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할 후 인접토지와

합필하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당할 것. 이 경우 허가신청인은 분할 후 합필되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 보유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 한다.

- ① 분할 후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것
- ② 분할전후의 토지면적에 증감이 없을 것
- ③ 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지 중 하나를 제외한 나머지 분할된 토지와 인접토지를 합필한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것

3-6-4 주변 토지이용 및 도로조건과의 조화

- (1) 건축물을 건축하기 위하여 토지를 분할하는 경우 주변 토지이용 및 도로조건을 종합적으로 검토하여 주변지역과 현저한 부조화를 이룰 수 있는 과소·과대 필지가 되지 않도록 한다.
- (2) 너비 5미터 이하로의 토지분할은 주변토지의 이용 현황과 분할되는 토지의 용도 등을 감안하여 토지의 합리적인 이용을 저해하지 않는 범위에서 허용한다.

제7절 물건적치

3-7-1 입지기준

- (1) 관련 법규상 제한사항이 없는 지역
- (2) 자연 생태계가 우수한 지역이 아닌 지역
- (3) 당해 행위로 인하여 위해발생, 주변환경오염 및 경관훼손 등의 우려가 없고, 당해 물건을 쉽게 옮길 수 있는 경우로서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것
- (4) 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것
- (5) 해당 산지표고의 100분의 50 미만에 위치한 지역을 원칙으로 하되, 안전, 경관 및 환경에 문제가 없다고 판단되는 경우에는 그러하지 아니하다.

3-7-2 환경 및 경관기준

- (1) 적치물이 주변경관에 영향을 미칠 수 있는지를 검토하고, 특히 허가신청대상지가 문화재 등 경관상 인근 주요 시설물에 영향을 미치지 않도록 한다.
- (2) 적치물의 높이는 10m이하가 되도록 하되, 허가권자가 판단하여 안전·경관·환경에 문제가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) 물건적치로 인하여 악취, 토질 및 수질오염, 홍수 등 자연재해로 인한 적치물 유실, 주변지역의 환경오염 등의 발생 우려가 있는지를 검토한다.
- (4) 주요 간선도로변과 인접하고 있는 곳에서 물건적치를 하고자 하는 경우에는 도로변에서 시각적 차폐 및 경관문제로 인한 영향이 최소화 되도록 완충공간(녹지대 등)을 조성한다.

3-7-3. 방재기준

- (1) 물건적치로 인한 적치대상물의 유실 및 추락 등 위험의 발생가능성이 있는지를 검토한다.

- (2) 자연재해 발생시 적치물이 주변지역에 피해가 발생되지 않도록 안전조치를 취하도록 한다.
- (3) 폭 8m이상의 도로 또는 철도부지와 접하고 있는 지역에 물건을 적치를 하고자 하는 경우에는 적치물은 도로로부터 적치물의 높이에 5m를 더한 거리를 이격하는 등 충분한 안전조치를 취하도록 한다.

제4장 비도시지역에서의 특정시설에 대한 추가적인 허가기준

비도시지역에서 숙박시설·음식점·창고·공장 및 전기공급설비 등의 시설에 대하여는 제3장에서 제시된 개발행위허가기준에 추가하여 아래의 기준을 적용한다. 허가권자는 영 별표 20 및 27에 의하여 계획관리지역 및 관리지역안에서 휴게음식점 등을 설치할 수 있는 지역을 정할 수 있다.

4-1-1 숙박시설, 음식점

- (1) 하수처리시설 미설치 지역에는 숙박시설 및 음식점의 입지를 원칙적으로 제한한다. 다만, 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없다고 허가권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.
- (2) 건물의 형태 및 색채, 간판 및 광고물의 설치에 관한 사항은 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가권자가 정할 수 있다.

4-1-2 창고

- (1) 도로변에 규모가 큰 건물의 입지와 주변과 조화되지 않는 지붕 색채로 인하여 경관이 훼손되는지 여부를 검토한다.
- (2) 저장물의 부패와 훼손으로 인한 토양 및 수질오염, 위험물의 저장 등으로 인한 안전문제 등의 발생가능 여부를 검토하고, 창고시설의 설치는 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없는 지역에 허용한다.
- (3) 창고시설은 도로변에서 이격하여 시각적 차폐가 최소화되도록 하고, 도로변에서 창고시설이 쉽게 인지되지 않도록 창고시설 주변에 수목을 식재하도록 한다.
- (4) 지붕 및 외벽의 색채에 대한 별도의 기준을 마련하고자 하는 경우에는 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가권자가 정할 수 있다. 별도의 기준이 없는 경우에는 가능한 원색은 피하고 주변의 수목 및 토양과 조화될 수 있는 저채도의 색채를 사용한다.

4-1-3 공장

- (1) 토양 및 수질오염을 예방하기 위하여 공장은 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없고 하수처리시설이 설치된 지역에 허용한다.
- (2) 공장은 도로변에서 시각적 차폐가 최소화되도록 하며, 대지경계부에는 공장시설로 인한 환경오염을 방지하기 위하여 일정폭 이상의 완충녹지를 설치하도록 할 수 있다.
- (3) 지붕 및 외벽의 색채에 대한 별도의 기준을 마련하고자 하는 경우에는 도시계획위원회의 자문을 받아 허가권자가 정할 수 있다. 별도의 기준이 없는 경우에는 가능한 원색은 피하고 주변의 수목

및 토양과 조화될 수 있는 저채도의 색채를 사용한다.

4-1-4 전기공급설비

비도시지역(지구단위계획구역 제외)에서 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제67조에서 정하는 전기공급설비를 도시·군계획시설이 아닌 시설로 설치하기 위하여 개발행위허가를 받는 경우에는 같은 규칙 제68조(허용 용도지역은 영 제71조 등에 의함) 및 제69조를 준용한다

제5장 개발행위허가 도서작성 기준 및 이력관리

제1절 운영원칙

5-1-1 개발행위허가신청 도서작성시 도시계획위원회 심의 적용여부에 따라 제출도서를 차등화하도록 한다.

- (1) 도시계획위원회 심의를 거치지 않는 개발행위허가는 행정업무 부담 저감과 토지소유자의 원활한 재산권 행사를 보장하기 위해 제출도서를 간소화한다.
- (2) 도시계획위원회 심의대상인 개발행위허가의 경우 도시적 차원에서의 정확한 판단과 계획적 개발을 유도하기 위한 계획도서를 작성하도록 한다.

5-1-2 개발행위허가 도서 작성시 책임 있는 계획을 수립하기 위하여 도서작성책임자가 허가신청 도서에 서명하고 날인 한다.

제2절 도서작성 기준

5-2-1 축척의 표기

- (1) 개발행위허가를 위한 각종 증빙서류를 제외한 계획도서(용도지역 및 도시·군 관리계획 현황도 제외)는 1/1000 이상의 축척을 사용하는 것을 원칙으로 하며, 반드시 축척을 표기 한다.
- (2) 계획도서의 축척은 계획내용의 파악이 용이하도록 가능한 통일한다.

5-2-2 도서의 제출

- (1) 도서 제출시에는 A3 좌측 편철을 원칙으로 하며, 계획도면은 제출용지에 따라 적절히 배치하도록 한다.
(필요시 별도 크기 도면 제출이 가능하며, A3 이상의 제출용지 사용시 접지제출)

5-2-3 재협의, 재심의 등 계획내용의 보완, 수정 등이 있는 경우에는 변경 전·후의 계획내용을 파악할 수 있도록 한다.

5-2-4 개발행위허가 신청서에 첨부되는 서류(시행규칙 제9조)의 세부 작성기준은 별표 1의 작성기준을 따르도록 한다.

- (1) 심의제외 대상 개발행위허가 신청시 [별표 1]의 1. 심의 제외대상 개발행위허가 신청시 도서작성기준
- (2) 심의대상 개발행위허가 신청시 [별표 1]의 2. 심의대상 개발행위허가 신청시 도서작성기준

5-2-5 개발행위허가를 받은 사항을 변경하고자 하는 경우에는 변경되는 사항에 한하여 도서를 작성하여 제출할 수 있다.

제3절 개발행위허가 이력관리

5-3-1 개발행위허가 관리대장 작성

- (1) 허가권자는 개발행위허가의 투명성 확보 및 효율적 사후관리를 위하여 개발행위허가 관련 서류를 관리하는 대장을 작성하여 관리 한다.

5-3-1-1 개발행위허가 접수대장

- (1) 허가권자는 개발행위허가 신청 접수시 개발행위허가신청 내용과 처리일자, 처리결과를 기록한 접수대장을 작성하여 관리 한다.
- (2) 개발행위허가 접수대장의 양식은 별표 2의 서식 1을 따른다.

5-3-1-2 개발행위허가 허가대장

- (1) 허가권자는 개발행위허가가 이루어졌을 시 개발행위허가의 주요 사항을 기록한 허가대장을 법 제128조에 따른 국토이용정보체계에 입력·관리 한다.
- (2) 개발행위허가 대장에는 다음의 내용을 담아야 한다.
- ① 허가일자, 준공일
 - ② 수허가자의 이름 및 거주지
 - ③ 개발행위허가가 이루어진 토지의 위치 및 현황
 - ④ 개발행위허가의 목적
 - ⑤ 준공일
 - ⑥ 개발행위허가 신청관련 도서작성 책임자의 소속/기술등급/성명
 - ⑦ 개발행위허가 담당 공무원 직위/성명
- (3) 개발행위허가 허가대장의 양식은 별표 2의 서식 2를 따른다.

제6장 재검토 기한

6-1-1 재검토 기한

국토교통부장관은 이 훈령에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2021년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.