



도시계획제도 길라잡이

도시계획제도는 토지의 이용·개발과 보전을 위해 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하는 제도입니다.



이 홍보물은 대한민국에 사는 사람이라면 누구나, 자신이 살고 있는 지역의 발전과 관리를 위해 수립되는 각종 계획을 쉽게 이해하고 활용할 수 있도록 안내해 드리는 가이드북입니다.

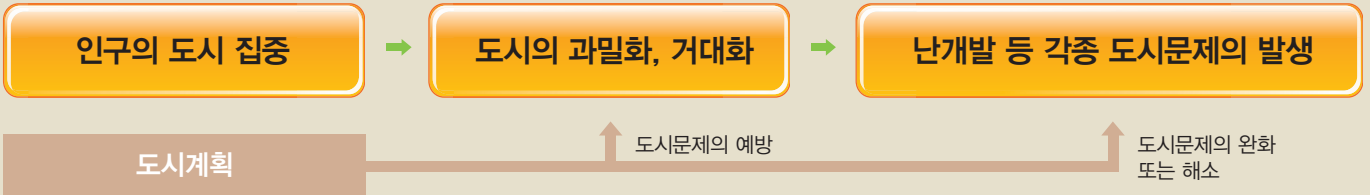
도시계획이란?

● 도시계획이 뭐가요?

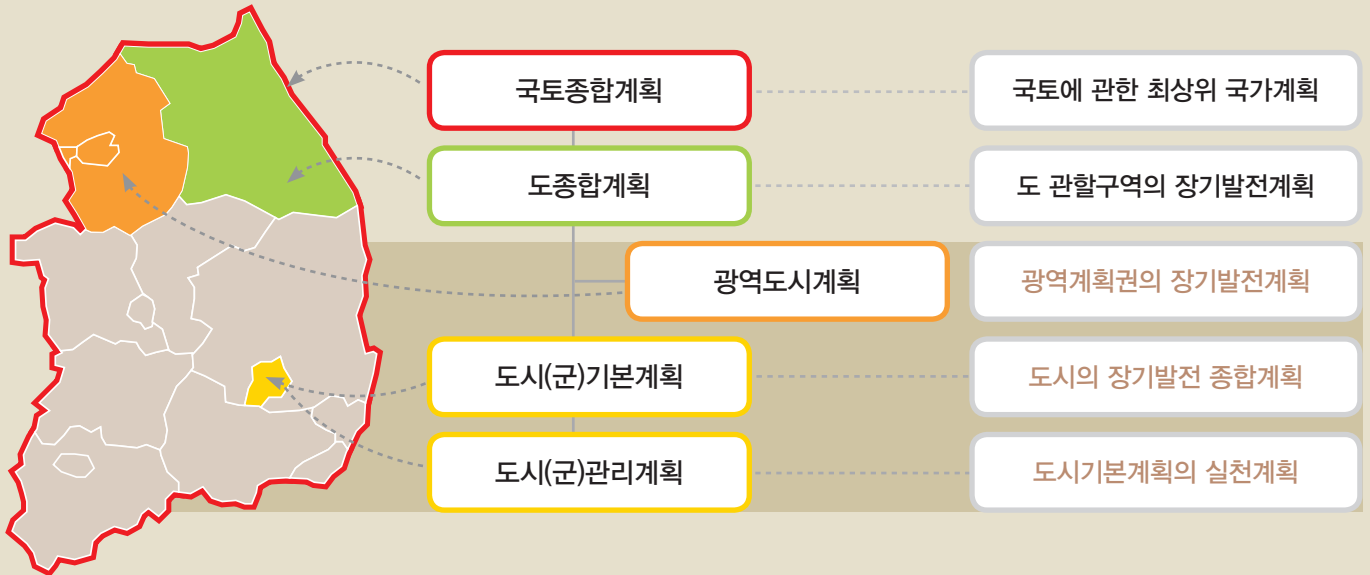
‘도시계획’이란 도시의 바람직한 미래상을 정립하고 이를 시행하려는 일련의 과정을 말합니다. 도시의 장래 발전 수준을 예측하여 사전에 바람직한 형태를 미리 상정해 두고 이에 필요한 규제나 유도정책, 혹은 정비수단 등을 통하여 도시를 건전하고 적정하게 관리해 나가는 도구이기도 합니다. 우리나라의 모든 도시계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’)에 근거하여, ‘공공복리의 증진과 국민의 삶의 질 향상’을 위해 시행하고 있습니다.

● 도시계획이 왜 필요한가요?

우리나라는 급속한 산업화와 도시화로 지금의 경제성장을 이루었지만, 2000년대 들어와서는 이로 인한 부작용들에 대한 반성과 우려가 높아지고 있습니다. 즉, 인구가 도시로 집중되면서 도시가 과밀화되고 무질서하게 확산되었으며, 이에 따라 각종 도시문제가 발생하였습니다. 아래 그림에도 나와 있듯이 도시계획은 미래에, 바로 이러한 도시문제들을 완화 또는 해소시키고 그보다 더 먼 미래에 발생할 수 있는 문제들을 예방하기 위해 필요합니다.



국토·도시계획의 체계는?



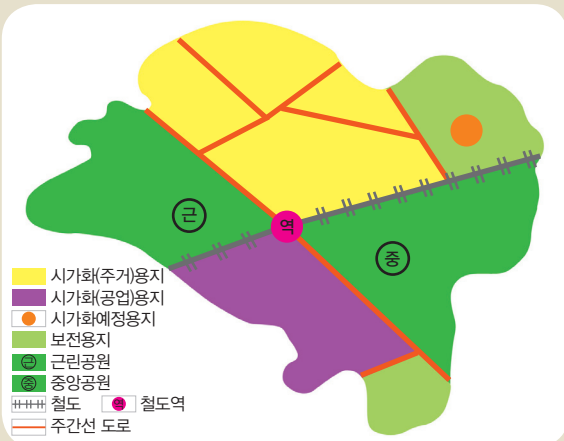
3개의 도시계획제도

위에서 보여주고 있는 국토·도시계획체계 중 도시계획에 해당하는 것은 광역도시계획-도시기본계획-도시관리계획 3가지입니다. 이 중에서 광역도시계획은 장기적인 발전방향을 제시한다는 점에서는 도시기본계획과 유사하지만 2개 이상의 행정구역에 대한 계획이라는 차이가 있습니다. 한편 같은 행정구역에 대해 수립되고, 국민의 삶과 밀접한 연관이 있는 나머지 2개 계획에도 다른 점이 있습니다. 우선 도시기본계획은 대상지역에 대해 공간구조의 변화에서 사회경제적인 측면까지 미래상을 제시합니다. 반면 도시관리계획은 이러한 미래 발전방향을 도시공간에 구체화하고 실현시키는 계획이며, 법적인 구속력을 가진다는 점에서 도시기본계획과는 다릅니다.

도시기본계획 vs 도시관리계획

- 기본적인 공간구조와 사회경제적이고 물적인 측면을 포괄해 발전 방향을 제시
- 일반시민에게는 직접적인 구속력이 없고 행정청에 구속력을 가지는 도시계획

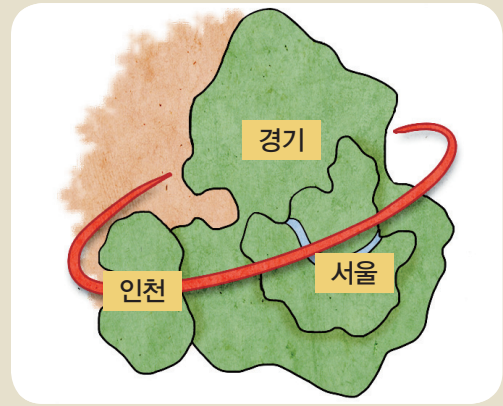
- 도시기본계획이 제시한 방향을 도시 공간 상에 구체적으로 구현하는 방법 제시
- 일반시민의 건축활동을 규제하는 법적 구속력을 가짐



광역도시계획이란?

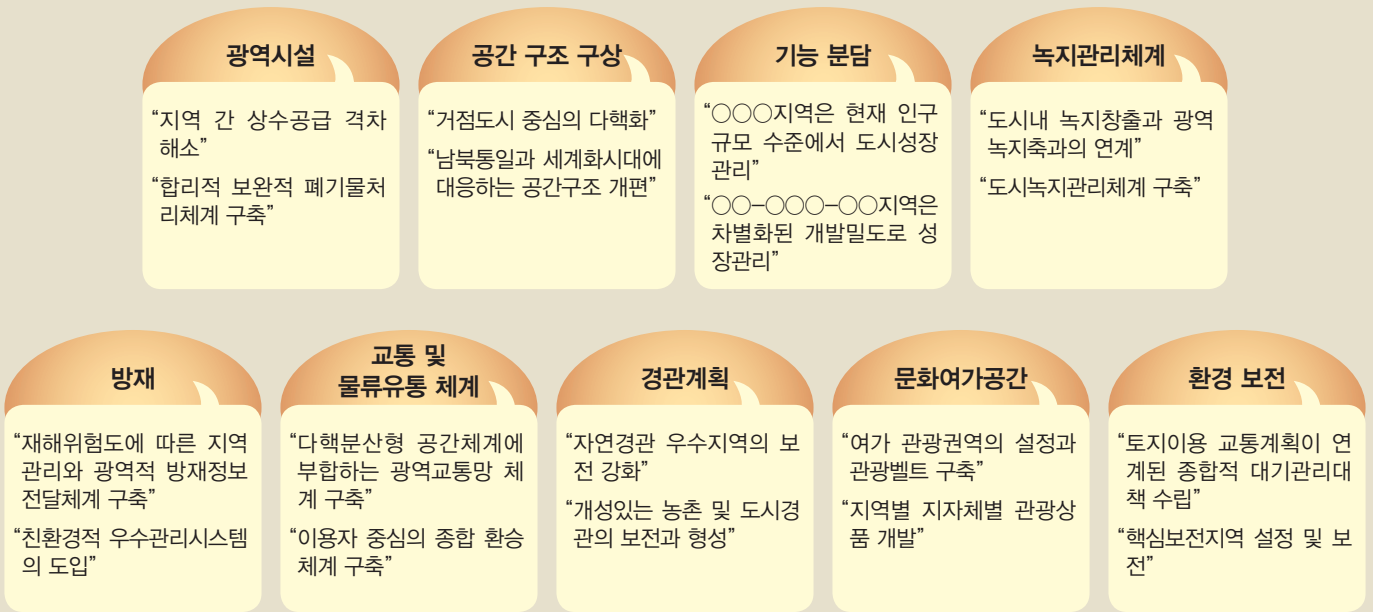
● 광역도시계획이 뭐가요?

인접한 2개 이상의 특별시·광역시·시 또는 군의 공간구조 및 기능을 상호 연계시키고 환경을 보전하며 광역시설을 체계적으로 정비하기 위하여 장기적인 발전방향을 제시하는 계획입니다. 20년 단위의 장기계획이며 도시기본계획, 도시관리계획 등 하위계획에 대한 지침이 됩니다.

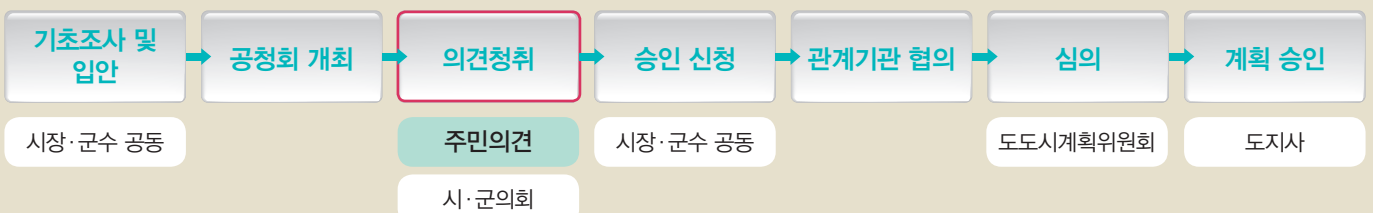


● 무엇을 계획하나요?

광역계획권에 대해 아래와 같이 발전방향과 지침을 제시합니다.



● 같은 도 내 시·군 간 광역도시계획의 수립절차



도시기본계획이란?

● 도시기본계획이 뭐가요?

도시기본계획은 특별시·광역시·시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시관리계획 수립의 지침이 되는 계획을 말합니다.

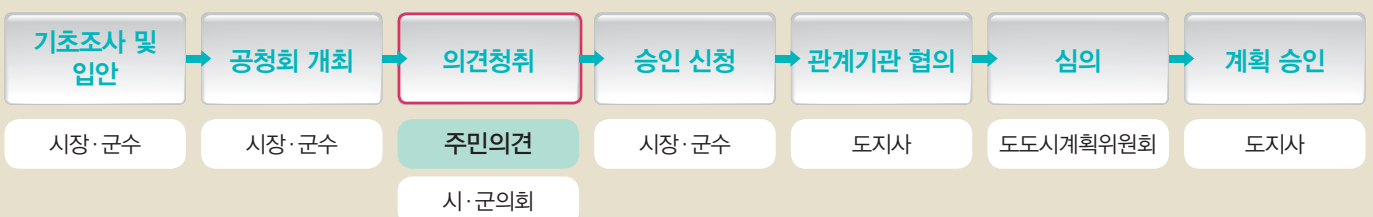
도시의 물적·공간적 측면뿐 아니라 환경·사회·경제적인 측면을 모두 포괄하여 주민생활환경의 변화를 예측하고 대비하는 종합 계획이며, 20년(5년마다 보완 수정)을 내다보는 미래상과 기본골격을 제시하는 장기계획입니다. 또한 광역도시계획 내용을 수용하여 시·군 행정의 바탕이 되는 주요지표와 토지의 개발 및 보전, 기반시설의 확충 및 효율적인 도시관리의 전략을 제시하는 계획입니다.

● 무엇을 계획하나요?

도시기본계획은 지역의 특성과 현황을 반영하여 목표와 방향을 설정하며, 구체적으로 아래와 같은 사항을 계획합니다.

지역적 특성	“00시는 아파트가 주택유형의 70.2%를 차지하고 있으며,…”	계획의 방향과 목표	“살맛나고 행복한 생태문화도시”
경제와 산업	“21세기 미래형 산업구조 개편으로 국제적인 첨단정보도시”	사회, 문화	“어린이와 청소년 보호 및 인권신장” “무장애 사회의 실현”
공간구조	“중부권의 통합거점 형성”	생활권 설정과 인구배분	“유형별 생활권 설정” “광역생활권은 지역산업 공동지원시스템 구축”
토지의 이용과 수요공급	“지속가능한 토지이용” “핵심전략사업 추진을 위한 토지수급체계 확보”	환경의 보전과 관리	“환경친화적 이동수단의 선택” “깨끗하고 쾌적한 대기환경의 조성”
기반시설	“편의시설 및 복지시설을 공원중심으로 확충”	공원과 녹지	“도시의 생태적 건강성 유지” “합리적 공원계획을 위한 정량자료 구축”
경관	“도시이미지에 부합하는 경관 형성” “주민참여형 도시경관 형성”	도심과 주거환경 정비, 보전	“도심기능의 강화” “수요자 중심의 주거공급을 통한 미래성 확보”
교통과 물류체계, 정보통신	“기존 및 신설 교통망의 효율적 연계” “지역정보화 종합계획의 수립을 통한 정보화 인프라의 고도화”	미관	“주변환경과 부합하는 공공디자인” “공공디자인 교육 및 지원체계 구성”
방재와 안전	“안전도시의 구현” “재난재해에 안전한 방재체계의 확립”	재정확충 등	“자주재원 확충” “민간자본 유치”

● 시·군의 도시기본계획 수립절차



도시관리계획이란? - I

● 도시관리계획이 뭐가요?

도시관리계획은 주민들의 사적 토지이용 즉, 건축행위시 건폐율, 용적률, 층수 등에 대한 구속력을 가지는 법정계획으로서 광역도시계획 및 도시기본계획에서 제시된 내용을 구체화하고 실현하는 계획입니다. 이를 위해 아래와 같은 계획을 포함합니다.

- 용도지역·지구·구역의 지정 및 변경에 관한 계획
- 기반시설의 설치·정비·개량에 관한 계획
- 「도시개발법」에 따른 도시개발사업과 「도시및주거환경정비법」에 따른 정비사업
- 지구단위계획구역의 지정·변경에 관한 계획과 지구단위계획

● 용도지역·지구·구역의 지정 및 변경에 관한 계획

용도지역·지구·구역은 토지이용과 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한하거나(용도지역) 이를 다시 강화 또는 완화 적용하여(용도지구·구역), 토지를 합리적이고 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위해 지정합니다. 다만 용도지역·지구·구역의 지정에 있어서 특정대지에 하나만 지정되는 용도지역과 달리 용도지구는 2개 이상의 지구를 중복하여 지정할 수 있습니다. 다음은 용도지역·지구·구역 각각의 유형입니다.

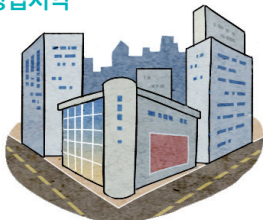


용도지역

주거지역



상업지역



공업지역



녹지지역



보전관리지역 - 자연환경 보호, 산림보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위해 보전이 필요하나 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정해 관리하기가 곤란한 지역

생산관리지역 - 농업·임업·어업 생산 등을 위해 관리가 필요하나 주변용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

계획관리지역 - 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적 관리가 필요한 지역

농림지역 - 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위해 필요한 지역



자연환경보전지역 - 자연환경·수자원·해안생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위해 필요한 지역



용도지구

경관지구, 미관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보존지구, 시설보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구

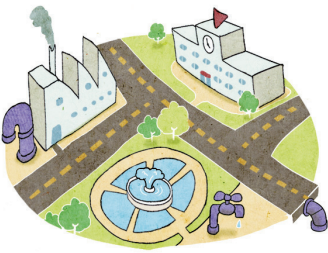
용도구역

개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역

도시관리계획이란? - II

● 기반시설의 설치·정비·개량에 관한 계획

기반시설이란, 시민의 공동생활과 도시의 경제·사회활동을 원활하게 지원하기 위하여 설치하는 물리적 시설로서 도시전체의 발전 및 여타시설과의 기능적 조화를 고려하여 설치하게 됩니다.



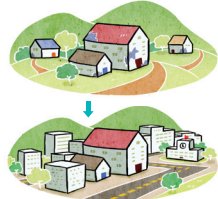
● 도시개발사업 및 정비사업에 관한 계획

「도시개발법」에 따른 도시개발사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 말합니다.

복합기능을 가진 단지 또는 시가지 개발



노후주거지 정비와 도시기능 회복을 위한 개발



● 지구단위계획 구역의 지정·변경과 지구단위계획

도시계획 수립지역내 일부지역에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능증진 및 미관개선을 통한 양호한 환경 확보 및 체계적·계획적 관리를 위해 수립하는 도시관리계획입니다.



● 입안의 제안에 주민참여 가능

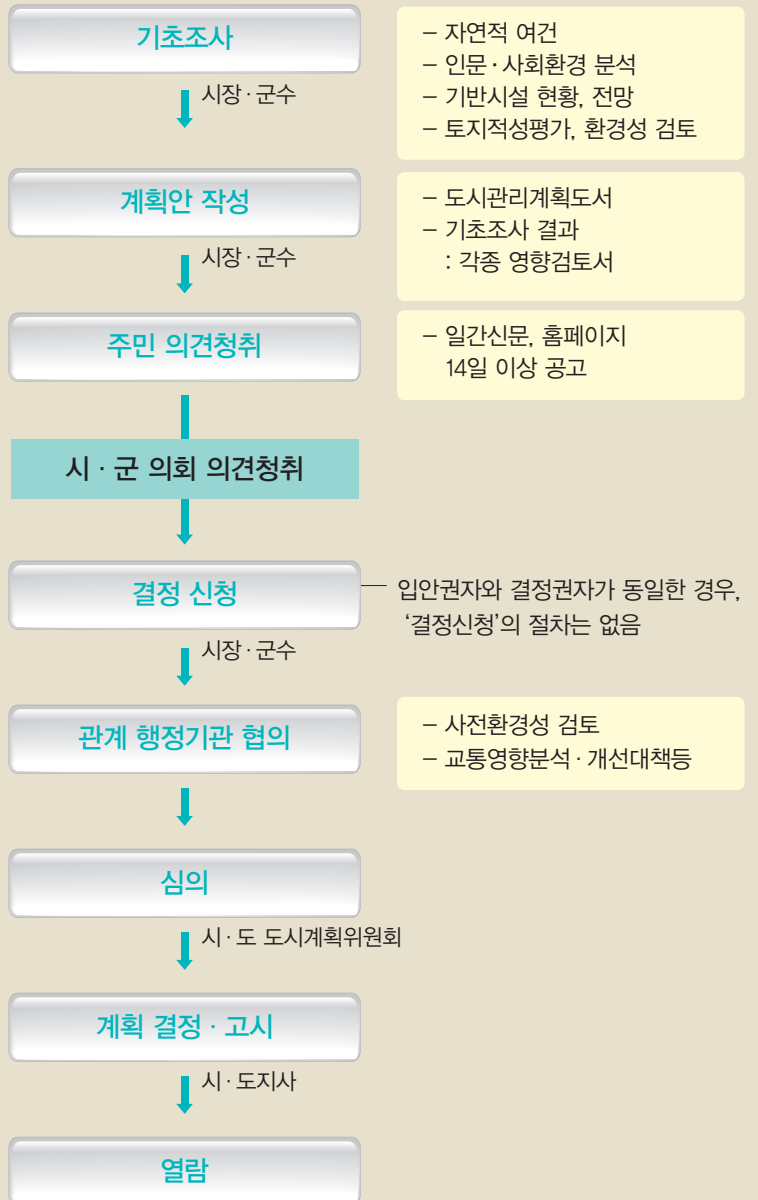
도시계획 중 유일하게 도시관리계획은 다음 사항에 대하여 주민(이해관계자 포함)이 입안권자에게 입안을 제안할 수 있도록 하고 있습니다. 다만 제안자는 대상토지(국공유지 제외) 면적의 80% 이상을 확보하거나 동의를 얻어야 합니다.

- 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항

- 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항

※ 용도지역 등의 지정은 주변 지역과의 관계를 종합적으로 판단해야 하며, 재산권의 제한과 연관되기 때문에 제안 대상에서 제외됩니다.

● 도시관리계획의 수립절차



지금까지 소개한 도시계획제도는 도시지역과 비도시지역이 이원적으로 관리됨으로써 발생하는 난개발 문제를 해결하기 위해 기존의 제도를 새롭게 개편하여 제정된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하고 있습니다. 이렇게 개편된 도시계획제도를 통해 비도시지역에 대해서도 도시계획 수법을 확대 적용하여 계획적으로 관리할 수 있게 되었습니다. 그러나 난개발은 아직도 완전히 해소되지 않고 있어 도시계획제도는 부족한 점을 보완하는 한편 경제사회의 변화에 부응하기 위해 지금도 많은 노력을 기울이는 중입니다. 장기적으로는 도시계획이 청사진을 제시하기 보다는 의사결정을 위한 방향과 전략을 제시하고, 지역별 특성에 따라 탄력적으로 토지이용과 개발을 관리하는 방식을 모색할 것입니다. 또한 계획적 관리수단에만 의존하지 않고 다른 제도 및 수단과 효과적으로 연계하여 보다 쾌적한 도시환경을 조성하도록 하겠습니다.



주의사항

1. 본 홍보물은 국토도시계획제도에 대한 초보적인 이해를 넓히고자 개략적으로 작성되어 있으므로 보다 자세한 사항은 국토기본법과 국토의 계획 및 이용에 관한 법률을 참고하셔야 합니다.
 2. 본 홍보물은 국토기본법(2009.12.10 시행)과 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2010.10.16 시행)을 기준으로 작성된 것이므로 해당 시점에 따라 적용 규정이 다소 달라질 수 있습니다.
 3. 본 홍보물의 국토도시계획제도 내용과 규정 등은 보편적인 사례를 중심으로 설명한 것이므로 예외적인 경우까지 일률적으로 적용할 수는 없음을 알려드립니다.
- ※ 홍보물의 내용과 관련하여 궁금한 사항이 있는 분은 국토해양부 도시정책과(02-2110-6190) 및 해당 지자체의 도시계획 관련 부서에 문의하시기 바랍니다.