

碩士學位論文

# 地區單位計劃에서의 建築物 用途規制에 관한 研究

- 濟州市 답동 都市設計區域과 일도 詳細計劃區域을 中心으로 -



濟州大學校 産業大學院

建設環境工學科

姜 君 完

2 0 0 1

碩士學位論文

# 地區單位計劃에서의 建築物 用途規制에 관한 研究

- 濟州市 答洞 都市設計區域과 일도 詳細計劃區域을 中心으로 -



濟州大學校 産業大學院

建設環境工學科 建築工學專攻

姜 君 完

2 0 0 1

# 地區單位計劃에서의 建築物 用途規制에 관한 研究

- 濟州市 塔洞 都市設計區域과 일도 詳細計劃區域을 中心으로 -

指導教授 朴 哲 民

이 論文을 工學 碩士學位 論文으로 提出함

2001年 月 日

濟州大學校 産業大學院

제주대학교 중앙도서관  
建設環境工學科 建築工學專攻

姜 君 完

姜君完의 工學碩士學位 論文을 認准함

2001年 月 日

審査委員長 \_\_\_\_\_ ①

委 員 \_\_\_\_\_ ①

委 員 \_\_\_\_\_ ①

# 目 次

표 목차	iii
그림 목차	v
Summary	vi
I. 序 論	1
1. 研究의 目的	1
2. 研究의 範圍와 方法	3
II. 建築物 用途規制에 대한 理論的考察	5
1. 用途地域·地區制	5
2. 都市設計와 詳細計劃 制度	17
3. 地區單位計劃 制度	22
4. 獨逸의 都市設計 制度	27
5. 美國의 都市設計 制度	32
6. 日本의 地區計劃 制度	33

III. 建築物 用途規制 分析基準 -----	37
1. 建築物 用途規制 -----	37
2. 用途規制의 分析基準 -----	39
IV. 建築物 用途規制에 대한 事例 分析 -----	42
1. 답동 都市設計區域地區 -----	43
2. 일도 詳細計劃區域 -----	57
V. 結 論 -----	66
參考文獻 -----	70
附 錄 -----	72



## 표 목 차

표 1	용도지역 지정 목적 -----	5
표 2	용도지역의 세분 -----	6
표 3	제주시 용도지역 결정조서 -----	8
표 4	용도지역별 허용용도 -----	9
표 5	법령개정 전·후 용도 비교 -----	11
표 6	용도지구의 세분 -----	12
표 7	지구지정목적과 규제내용 -----	13
표 8	제주시 용도지구 지정현황 -----	14
표 9	제주시 용도지구별 규제내용 -----	15
표 10	제주시 주요 용도지구별 행위제한 -----	16
표 11	위치별 잠재력 -----	17
표 12	전국 도시설계구역 결정 현황 -----	20
표 13	전국 상세계획구역 지정 현황 -----	21
표 14	제주시 지구단위계획구역 지정 현황 -----	21
표 15	지구단위계획구역 지정목적과 계획내용 -----	23
표 16	지구단위계획 제어요소 -----	26
표 17	독일의 지역별 건축허가 기준 -----	29
표 18	독일(구 서독)의 용도지역 종류 -----	31
표 19	일본의 지구계획 종류 -----	34
표 20	용도규제의 유형 -----	39
표 21	지구단위계획 용도규제 분석기준 -----	41
표 22	탐동 도시설계구역 현황 -----	43
표 23	탐동 도시설계 블록별 계획/개발 현황 -----	44
표 24	탐동 도시설계구역 건축물용도 분포 -----	45

표 25	세부 건축물용도 분포 내용	48
표 26	불허용도의 유형	52
표 27	중심상업지역 허용용도	56
표 28	일도지구 상세계획 구역 현황	57
표 29	일도 상세계획/개발현황	59
표 30	주간선도로(35m)변 건축물용도 분포	61
표 31	보조간선도로(25m)변 건축물용도 분포	61
표 32	구획도로(8m)변 건축물용도 분포	63

## 그림 목차

그림 1 연구수행 절차 -----	4
그림 2 지구단위계획구역 지정 현황도 -----	20
그림 3 독일의 공간체계 -----	27
그림 4 독일의 지구상세계획의 표현 예 -----	31
그림 5 미국의 도시설계 수법 -----	32
그림 6 연구 대상지 현황 -----	42
그림 7 탑동 도시설계구역 -----	43
그림 8 B <sub>9</sub> ~B <sub>12</sub> 블럭 유희시설 현황 -----	45
그림 9 B <sub>6-1</sub> ~ <sub>12</sub> 블럭 건축 현황 -----	46
그림10 시설관광구역(B <sub>1</sub> , B <sub>2</sub> 블럭) -----	48
그림11 B <sub>1</sub> 블럭 공사 진행 현황 -----	49
그림12 B <sub>1</sub> 블럭 지정용도 조감도 -----	50
그림13 상업중심구역(B <sub>4</sub> ~B <sub>7</sub> 블럭) -----	51
그림14 야간관광중심구역(B <sub>9</sub> ~B <sub>12</sub> 블럭) -----	51
그림15 일도 상세계획구역 -----	58
그림16 주간선도로(35m)변 건축물 현황 -----	60
그림17 구획도로(8m)변 건축물(상가) 현황 -----	62
그림18 주간선도로(35m)변 입면처리 불량시설 -----	64
그림19 주간선도로(35m)변 주차출입 현황 -----	65



# A Study on the Regulation of Building Use for District Unit Plan

- Focused on Urban Design Area of Tab-Dong and  
Detailed Plan Area of Ildo in Jeju City -

Kang, Gun-Wan

*Department of Construction and Environmental Engineering  
Graduated School of Industry  
Cheju National University*

*Supervised by Professor Park, Chul-Min*



The existing zoning for land use shows the defects that it not only can't solve fundamentally the problems of deteriorating the environmental quality due to the unreasonable arrangement, but it also doesn't match the facilities and their uses of buildings, not accommodating the type of business required for the district.

The regulation of building use as a technique for urban design is supposed to improve the urban function and appearance and to enhance the effectiveness of utilization of land by itemizing and designating building uses in the district.

Accordingly, the aim of the study is to provide data on the regulation of building use for district unit plan by analyzing the problems of the regulations for urban design area of Tap-Dong and detailed plan area of Ildo in Jeju City and presenting some comprehensive countermeasures.

The problems can be summarized as follows;

1. The designated use in a certain district is purpose for promoting the investments, but it doesn't play its role successfully owing to poor private investments.
2. Allowance and disallowance of use doesn't overcome the limit of the existing zoning for land use because it uniformly control the whole district regardless of the type of each block in the development district.
3. The building use applied to the sides of principal roads has a bad effect on the appearance of the roads and brings about the disharmony of mixing ill-set-facade business buildings and parking-induction business buildings within a block.
4. Over-allowance of commercial uses can be an obstruction to the residential environment, and a cause not to restrict educational-destructive uses near schools.

The countermeasures are proposed as follows;

1. The use in a certain lot should be designated for the reliable occupancy which is related to the type of that lot.
2. In controlling building use, the disallowance should be subdivided or minimized in order not to suppress the desire to develop the given district, while the allowance should support the original development plan.
3. Along the principal roads, the sizes and uses of buildings should be effectively allocated consistently with the character of each road, which can lead to reasonable plan of land use.
4. The plan of land use should be to subdivide the whole district according to proper uses, not to uniform one and to restrict education-destructive uses near schools.
5. From the outset of the development planning, the mandatory regulation should be set, which can back up the character of the district and restrict deviations from the development purposes.

# I. 序 論

## 1. 研究의 目的

도시설계나 상세계획제도가 도입되기 이전의 우리나라의 도시계획제도는 용도지역·지구제(Zoning System)를 중심으로 하여 왔다. 용도지역·지구제는 도시내 토지의 경제적·효율적 이용과 공공의 복리증진 또는 공공의 안녕질서와 도시기능의 증진을 도모하기 위하여 일단의 토지를 구획하여 수개의 용도지역·지구로 구분하여 지정하고 각 용도지역·지구 안에서 허용되는 건축물의 용도와 규모·밀도를 규제하는 제도이다. 용도지역·지구제는 동일한 각 용도지역·지구안에서 획일적으로 건축물의 용도, 높이, 건폐율, 용적률 등 상한기준만을 획일적으로 규제함으로써 지구차원의 특성을 반영하기가 곤란함은 물론이거니와, 입체적이고 적극적인 도시환경 조성에도 한계가 있다.<sup>1)</sup> 또한 도시계획지역 전체를 단일대상으로 하여 토지이용을 평면적으로 분리하여 활동의 순환, 등질화를 꾀함으로써 도시환경의 악화를 방지하는데 목적이 있기 때문에 환경개선 수단으로서 본질적인 문제가 있다. 이러한 용도지역·지구제의 문제점을 살펴보면

첫째, 용도지역제는 도시전체를 대상으로 하는 광역적 규제수단이다. 도시를 몇 개의 구역으로 구분하고, 동일 용도지역에 대해서는 동일한 규제를 적용하기 때문에 도시내의 소규모 구역(=지구)이 갖고 있는 특수한 여건에 융통성 있게 적용할 수 없다는 점이다.

둘째, 평면적 규제수단이다. 개별토지의 용도만을 규제하는 수단이어서 토지와 건축물로 구성되는 3차원적 환경에 대해서는 관계할 수 없다는 점이다.

셋째, 활동을 분리하기 위한 수단이라는 점이다. 도시내에서 일어나는 다양한 활동을 단순한 몇 개의 용도로 묶어 분리시키고 있기 때문에 기성시가지에서의 복합적인 활동을 유기적으로 연계시킬 수 없는 점이다.

넷째, 소극적 규제수단이다. 허용행위를 열거해서 열거된 행위 이외의 행위를 금지함으로써 도시환경을 최저수준 이하로 악화되는 것을 방지하기 위한 것이어서 구체적인 행위를 지시해서 환경을 적극적으로 개선해 나갈 수 없는 점이다. 또한 용도지역의 전국적으로 획일적인 적용이 이루어지고 있다. 이러한 규

1) 대한지방행정공제회, 도시문제, 2001.4, p.10

제제도는 거시적 규제수단인 용도지역제를 미시적 규제수단인 건축규제에 직접 연결시켜 사용하고 있기 때문이다.<sup>2)</sup>

따라서 용도지역에서 건축물 용도규제는 불합리한 용도가 배치됨으로서 그 지역에 환경의 질 저하를 근본적으로 해결하지 못할 뿐만 아니라, 건물의 시설과 용도가 부합되지 못하고 지구생활에 필요한 업종을 수용할 수 없다는 단점이 있다.<sup>3)</sup> 이와 같은 용도지역·지구제의 단점을 보완하는 지구차원의 능동적이고 상세한 수단이 도시설계 수법이다. 도시설계제도에서 건축물의 용도규제는 기존의 용도지역에서 규제되는 건축물의 용도를 세분하여 지정함으로써 토지이용의 합리화와 효율성을 증진할 수 있도록 하고 있다. 특히 도시설계수법에서는 건축물에 대한 용도규제가 용도지역·지구제에 의한 용도제한의 규정을 따르지 않고 현행 지구단위계획에서 별도로 용도제한을 제어할 수 있도록 규정하고 있다. 이와 같이 대상지역의 특수한 상황이나 여건을 지구단위계획(도시설계)으로 효과적으로 반영할 수 있어서 지구단위계획수립지역의 토지이용의 합리성을 증진할 수 있게 하고 있다.

현재 시행되고 있는 지구단위계획은 도시내 일정구역을 대상으로 토지이용을 구체화·합리화하고 도시기능 및 미관을 증진시키기며 인간과 자연의 공존하는 환경친화적 도시환경을 확보하기 위한 도시관리 제도이다. 근본적으로는 용도지역·지구 등 토지이용계획과 도시기반시설의 정비 등에 중점을 두며, 건축계획은 그 범위가 특정 필지에 미치고 건축물 등 입체적 시설계획에 중점을 두는 토지이용과 건축물계획이 서로 환류되도록 함으로써 평면적 토지이용계획과 입체적 시설계획이 조화를 이루도록 하는 것을 목적으로 하고 있다.

도시설계수법에서 건축물 용도규제는 기존의 용도지역제에서 규제되는 건축물의 용도를 세분화하여 지정함으로써 도시의 기능 및 미관증진과 토지이용의 합리화와 효율성을 제고하기 위한 것이다. 따라서 지구단위계획구역의 정비방향과 개발성격을 규정할 수 있는 기본적인 요소인 건축물의 용도를 규제함으로써 그 지역의 개발목표를 일부분 달성할 수 있다고 할 수 있고, 도시기능 및 미관증진과 토지 이용을 효율화할 수 있다고 본다.

따라서 본 연구에서는 제주도 지역에서 종전의 도시설계수법인 도시설계구역과 상세계획제도로 개발된 지구를 대상으로 하여 건축물 용도규제에 관한 문제점을 분석·개선사항을 제시함으로써 장래 제주에서 지구단위계획을 적용할 경우 건축물 용도규제에 관한 부분에 대하여 기초자료로 활용하는 것을 목적으로 한다.

2) 중앙대학교 건설대학원, 건축행정 및 도시설계, 도시관리전문교육과정 교재, 1991, p.p.70~71

3) 이영근, 오덕성, 도시설계지구의 용도규제에 관한 연구, 대한건축학회논문집 16권2호 2월호, 2000.2, p.75

## 2. 研究의 範圍와 方法

본 연구의 사례대상은 제주도 지역에서 중심적 역할을 담당하고 있는 제주시 지역의 탐동지구와 일도지구를 선정하였는데, 탐동지구는 도시설계로 개발된 상업중심지역이며, 일도지구는 상세계획에 의거하여 개발된 준주거지역과 주거지역으로 이루어져 있다.

탐동지구와 일도지구는 종전 건축법과 도시계획법의 규정에 의하여 각각 지정된 도시설계구역과 상세계획구역으로써, 도시설계구역 및 이에 관하여 수립된 도시설계와 상세계획구역 및 이에 관하여 수립된 상세계획은 개정된 도시계획법 제45조 및 제43조 규정에 의하여 지정된 지구단위계획구역과 지구단위계획으로 보도록 규정<sup>4)</sup>하고 있어서 연구대상지역을 선정하게 되었다.

본 연구의 진행은 크게 2단계로 구분하였으며, 먼저 1단계에서는 건축물용도규제에 대한 기본구상, 기본계획, 시행지침 또는 실시계획, 상세계획 내용에 대하여 기존문헌을 중심으로 분석하였다. 이어서 2단계에서는 용도규제에 따른 개발현황에 대하여 지역별로 조사 분석하였다. 조사분석에 따른 자료는 대상지역의 일반건축물대장과 건축허가대장(2000년 10월 말 기준)을 전수 조사하여 활용하였고, 부분적으로 확인이 필요한 부분에 대하여는 현지 조사를 통하여 자료를 보강하였다. 본 연구의 주요 내용 및 방법은 다음과 같다(그림1 참조).

첫째, 연구방향의 설정으로 우리나라의 도시계획제도인 용도지역·지구제도에서 건축물 등의 용도규제에 따른 문제점을 인식하여 효율적으로 대처할 수 있는 적용방안을 파악하였다.

둘째, 이론적 고찰로써 용도지역·지구제(Zoning System)에서 건축물 용도규제 내용을 분석하고 종전의 도시설계 수법인 건축법의 도시설계 및 도시계획법의 상세계획내용과 현재의 지구단위계획(도시설계)에서 건축물용도 규제 내용을 고찰하였다. 이어서 외국의 사례 중 독일·미국·일본의 도시계획제도와 건축물 용도규제 내용을 문헌 위주로 조사하였다.

셋째, 기존 도시설계와 상세계획 제도에서 문헌에 나타난 건축물 용도규제의 유형을 조사하고, 이를 바탕으로 하여 건축물 용도규제의 유형과 그 용도규제에 대한 분석기준을 제시하였다.

넷째, 제주시지역에서 도시설계 수법으로 개발된 지역에서의 건축물 용도규제 유형과 용도규제의 개발사례를 분석하였다.

다섯째, 지금까지 탐동 도시설계구역과 일도 상세계획구역에서 분석된 건축물

4) 도시계획법 2000. 1. 28개정, 부칙 제7조

용도규제에 관한 내용을 중심으로 조사대상 지구에서 나타난 건축물 용도규제의 문제점들을 도출하였다.

결론적으로 탐동지구와 일도지구에서 도출된 건축물 용도규제의 문제점을 바탕으로 하여 장래 제주시 지구단위계획에서 적용되어야 할 개선사항을 제시하였다.

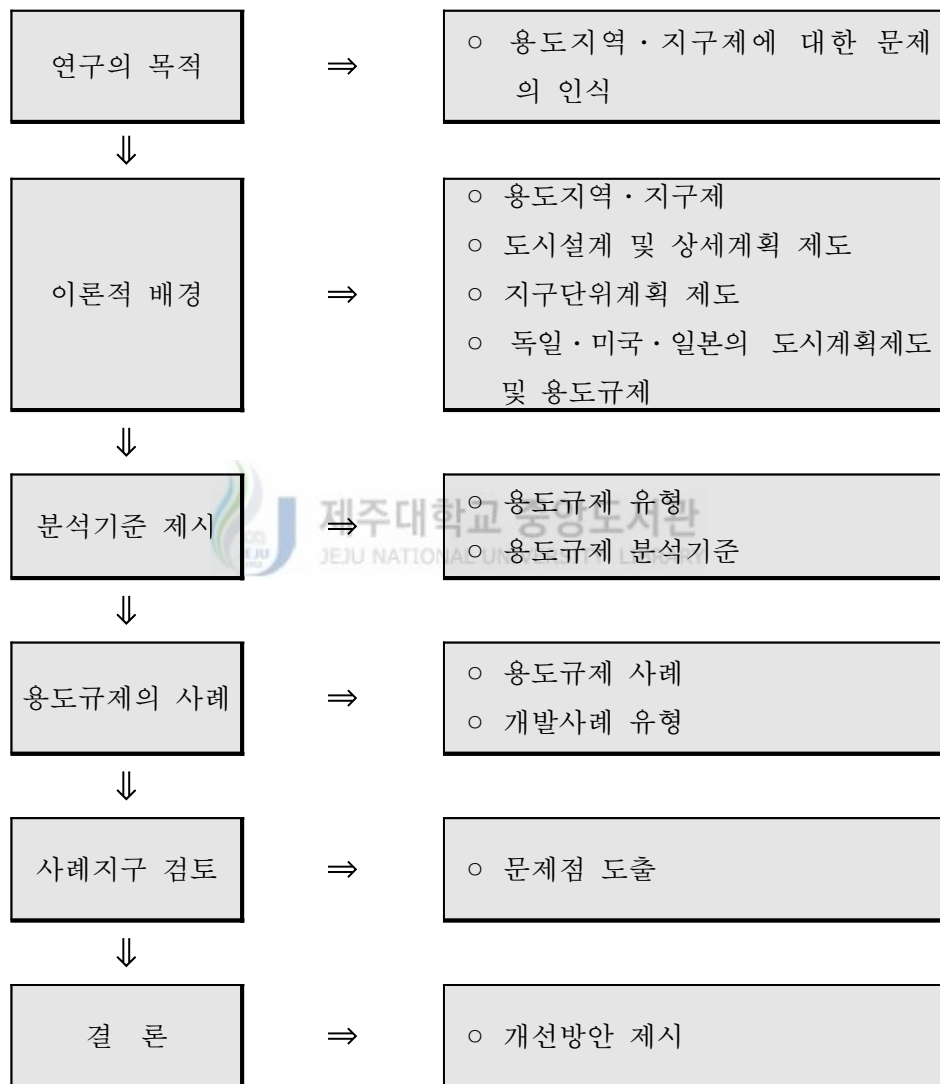


그림 1 연구 수행절차

## Ⅱ. 建築物 用途規制에 대한 理論的 考察

본 장에서는 용도지역·지구제에서 건축물 용도규제 내용을 분석하고 종전의 도시설계 수법인 건축법의 도시설계, 도시계획법의 상세계획내용 및 현재의 지구단위계획(도시설계)과 외국의 지구계획 제도에서 건축물용도 규제 내용을 고찰하였다.

### 1. 用途地域·地區制

#### 1) 用途地域制

##### (가) 용도지역

용도지역·지구는 토지이용계획에서 마련한 토지의 용도와 기능을 계획적 측면에 부합하도록 유도하기 위하여 마련한 행정행위이다 지역주민들이 생활하고 활동하는 데 필요한 기반시설이나 주택·학교·상가·위락시설 등의 배치와 규모를 토지이용계획에서 개별적인 토지의 이용권을 제한하게 된다. 이는 그 지구에서 살고 있는 주민의 안전과 건강 및 프라이버시를 보장하기 위한 것이다.<sup>5)</sup>

우리나라의 지역제는 일반적으로 도시계획구역내 모든 토지에 대해 특정한 하나의 용도지역을 지정하고 용도지역별로 허용 또는 불허되는 용도와 밀도기준을 달리 규제하는 용도지역제를 도입하고 있다. 용도지역은 도시계획구역 안에 있는 토지의 경제적·효율적 이용과 공공의 복리증진을 도모하기 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 크게 주거지역·상업지역·공업지역·자연녹지지역의 지정을 도시계획으로 결정할 수 있도록 되어 있다.(표 1 참조)

표 1 용도지역 지정목적

용도지역	지정목적
주거지역	거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
상업지역	상업과 기타 업무의 편익증진을 위하여 필요한 지역
공업지역	공업의 편익증진을 위하여 필요한 지역
녹지지역	자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산방지를 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

5) 황용주, 도시계획원론, 녹원출판사, 1992, p.230

또한 도시계획으로 결정된 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역을 다시 세분(표 2 참조)할 수 있도록 하고 있다.

표 2 용도지역의 세분

대분류	중분류	세분류	지정목적
주거 지역	전용주거	양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	
		제1종	단독주택 중심의 양호한 주거환경보호
		제2종	공동주택 중심의 양호한 주거환경보호
	일반주거	편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역	
		제1종	저층주택을 중심으로 편리한 주거환경조성
		제2종	중층주택을 중심으로 편리한 주거환경조성
		제3종	중·고층주택을 중심으로 편리한 주거환경조성
준주거		주거기능을 위주로 상업·업무기능보완	
상업 지역	중심상업		도심·부도심의 업무 및 상업기능확충
	일반상업		일반적인 상업 및 업무기능 담당
	근린상업		근린지역에서의 일용품 및 서비스 공급
	유통상업		도시내 및 지역간 유통기능 증진
공업 지역	전용공업		주로 중화학공업·공해성 공업 등 수용
	일반공업		환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치
	준공업		경공업, 기타 공업수용, 주거·상업·업무기능 보완
녹지 지역	보전녹지		도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간 보호
	생산녹지		주로 농업적 생산을 위하여 개발유보 필요지역
	자연녹지		녹지공간의 보전을 해하지 아니하는 범위 내에서 제한적 개발가능 지역

용도지역별로 당해 지역에서 건축할 수 있는 건축물과 건축할 수 없는 용도가 정해지고, 건축할 수 있는 건축물에 대하여는 제한을 받게 되는데 구체적으로는 건축물 용도·종류·규모와 건폐율, 용적률이 적용되며 이는 도시계획법령으로 정하여 관리하게 된다. 만약 녹지지역을 제외한 주거·상업·공업지역에서 하나의 대지가 두 개 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 대지의 과반이 속하는 용도지역에 대하여 행위제한을 적용하게 된다.



그러나 녹지지역과 기타지역(주거지역·상업지역·공업지역)에서 하나의 대지가 두 개 이상의 용도지역에 걸쳐서 건축하는 할 경우에 있어서 행위제한이 다르게 적용된다.

첫째, 녹지지역과 기타지역 경계에 걸쳐서 하나의 건축물을 건축하는 경우는 두 개의 지역 모두 건축이 허용되는 용도만 허용되며, 건폐율·용적율 적용에 있어서도 지역의 경계선을 기준으로 각 지역별로 적용되어야 한다.

둘째, 녹지지역과 기타지역에 각각 구분된 용도지역에 따로 건축하는 경우는 각 용도지역에 허용되는 건축물의 용도와 건폐율·용적율을 적용하여야 한다. 그러나 녹지지역에서 세분되는 지역인 경우는 두 개 이상의 용도지역중 과반이 속하는 용도지역에 대하여 행위제한이 적용된다.

도시계획에서 용도지역을 지정하는 목적을 살펴보면, 첫째, 상충되는 토지이용간의 충돌을 예방하고자 하는 것이다. 주택지와 상업가에 환경에 악영향을 미치는 용도가 혼재할 경우 야기되는 소음, 진동, 대기, 수질 등의 문제를 미리 방지하고, 상업가에 주택이 혼재할 경우 야기되는 주거의 평안과 쾌적성을 훼손하는 문제와 녹지공간에 건축물들이 무분별하게 입지함에 따라 녹지가 훼손의 문제를 방지하기 위한 것이다.

둘째, 토지이용을 효율화하기 위한 것이다. 상업이나 공장이 한 지역에 집중되어 있을 경우 집적의 이익, 규모의 경제가 발생한다, 산재되어 있는 건축물 용도별로 필요한 시설을 갖추어야 하는데 같은 용도가 밀집하여 있는 경우 공통적으로 시설을 갖추 수 있고 관리통제도 용이하기 때문이다 즉, 토지의 용도에 따라 지역을 나눔으로써 토지이용의 질서를 유지하고 효율성을 높여 도시 전체의 공공의 이익을 확보하기 위한 장치이다.<sup>6)</sup> 이러한 용도지역은 도시계획 구역내에는 반드시 하나의 용도지역이 지정되어야 하며, 중복지정 할 수 없는 것이 특징이다.

제주시지역의 용도지역은 주거지역 12.53km<sup>2</sup>, 상업지역 3.06km<sup>2</sup>, 공업지역 1.44km<sup>2</sup>, 녹지지역 110.34km<sup>2</sup>, 미지정지역 5.32km<sup>2</sup>로써 총 132.689km<sup>2</sup>이며 이에 대한 세부결정 내용을 살펴보면 (표 3)과 같다.

---

6) 대한지방행정공제회, 도시문제, 2000. 9, p.65

표 3 제주도 용도지역결정조서(2001. 8. 11현재)

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고
<b>합 계</b>	<b>132,689,016</b>	<b>100</b>	
<b>주 거 지 역</b>	<b>12,527,327</b>	<b>9.4</b>	
일반주거지역	11,613,229	8.7	
준주거지역	914,098	0.7	
<b>상 업 지 역</b>	<b>3,060,294</b>	<b>2.3</b>	
일반상업지역	3,060,294	2.3	
<b>공 업 지 역</b>	<b>1,445,801</b>	<b>1.1</b>	
일반공업지역	661,950	0.5	
준공업지역	783,951	0.6	
<b>녹 지 지 역</b>	<b>110,343,367</b>	<b>83.2</b>	
보전녹지지역	12,842,090	9.7	
생산녹지지역	21,237,000	16.0	
자연녹지지역	76,264,277	57.5	
<b>미 지 정 지 역</b>	<b>5,312,227</b>	<b>4.0</b>	

출처 : 제주도 도시건설국 도시과

(나) 건축물 용도·종류 등의 제한

건축물의 용도규제는 각 지역의 기능과 활동에 직접적인 영향을 미치게 되며, 용도지역에서는 허용되는 용도만을 열거하는 Positive 방식을 채택하거나, 허용되지 않은 용도를 제시하는 Negative 방식을 채택도 하기도 하며, 때로는 두 가지 방식을 혼용하기도 한다.

따라서 건축물의 용도제한에 관하여 구체적으로 정하는 규정은 도시계획법시행령과 지방자치단체의 도시계획조례에서 규정하고 있으며, 건축물의 허용되는 용도와 종류(표 4 참조)의 구체적인 구분은 건축법 시행령에서 별도로 정하고 있다.

표 4 용도지역별 허용용도

구 분	주거지역					상업지역				공업지역		녹지지역			
	제 1 종 전용	제 2 종 전용	제 1 종 일반 (4층)	제 2 종 일반 (15층)	제 3 종 일반	중심 상업	일반 상업	근린 상업	유통 상업	전용 공업	일반 공업	준공업	보전 녹지	생산 녹지	자연 녹지
1. 단독주택	◎	◎	◎	◎	◎	◎	▲	■	◎	×	×	■	■	◎	◎
2. 공동주택	▲	◎	◎	◎	◎	◎	■	▲	◎	×	×	×	×	▲	▲
3. 제1종근린생활시설		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
4. 제2종근린생활시설	▲	▲	▲	▲	○	○	◎	◎	◎	■	○	○	○	▲	○
5. 문화 및 집회시설	▲	▲	○	○	■	■	◎	◎	○	■	▲	▲	■	▲	■
6. 판매 및 영업시설	×	×	▲	▲	▲	■	◎	◎	○	◎	▲	○	○	×	▲
7. 의료시설	×	×	▲	▲	▲	○	■	◎	○	▲	▲	■	◎	■	◎
8. 교육연구·복지시설	▲	▲	○	○	○	◎	■	■	◎	■	▲	■	◎	○	◎
9. 운동시설	×	×	▲	■	■	◎	■	■	◎	×	×	×	■	×	◎
10. 업무시설	×	×	▲	▲	▲	■	◎	◎	■	■	×	×	■	×	×
11. 숙박시설	×	×	×	×	×	×	◎	◎	◎	■	×	×	■	×	▲
12. 위락시설	×	×	×	×	×	×	◎	◎	■	■	×	×	×	×	×
13. 공장	×	×	▲	▲	▲	▲	▲	▲	×	◎	◎	○	×	▲	▲
14. 창고시설	×	×	▲	■	■	■	■	◎	■	◎	◎	◎	○	◎	◎
15. 위험물저장및처리시설	×	×	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	◎	◎	◎	▲	○	■
16. 자동차관련시설	▲	▲	▲	■	■	■	■	■	■	◎	◎	◎	×	▲	■
17. 동물·식물관련시설	×	×	■	■	■	■	×	■	■	×	×	■	■	◎	◎
18. 분뇨·쓰레기처리시설	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◎	◎	◎	×	■	◎
19. 공공용시설	×	×	■	■	■	■	◎	◎	■	■	○	○	○	○	◎
20. 묘지시설	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	■	◎
21. 관광휴게시설	×	×	×	×	×	▲	×	■	×	×	×	×	×	×	◎

◎ 모두허용, ○ 일부허용, ■ 조례로 허용, ▲ 조례로 일부 허용  
출처 : 도시계획법시행령에서 정리

개정된 도시계획법에서 용도제한 중 자연녹지지역에서 숙박시설은 관광지와 관광단지에 한하여 도시계획조례가 정할 경우에 허용하는 것으로 되어 종전건축조례로 허용되었더라도 앞으로는 관광지와 관광지에 한하여 건축이 허용되게 된 것이 특징이다. 다만, 관광진흥법에 의하여 관광숙박업사업계획승인을 얻으면 자연녹지지역에서의 용도제한 규정을 배제하고 있어서 관광숙박시설은 건축이 가능하게 되어 있다.

또한 종전에 보전녹지지역에서 단독주택이 허용되는 용도로 되었으나, 개정된 규정에서는 보전녹지지역에서 단독주택의 허용은 도시계획조례로 정하는 경우에만 허용용도로 분류(표 5 참조)하고 있다.

도시계획법시행령과 제주시도시계획조례에서의 건축제한은 각 세분된 용도지역별로 허용되는 행위만을 열거하는 Positive 방식을 채택하고 있으며, 경우에 따라서는 건축물의 층수와 면적도 제한하고 있는 것으로 나타났다. 특히, 상업지역에서 세분된 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역에서 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단되지 아니하는 일반숙박시설과 위락시설은 주거지역으로부터 일정거리 이내에 있는 경우는 불허하도록 도시계획법시행령에서 그 기준을 제시하고 있어서 제주시도시계획조례가 개정되어야 할 것이다.

보전녹지지역안에서 단독주택은 도시계획조례에서 허용하는 것으로 되어 있으며, 제1종·제2종 근린생활시설은 일정 연면적의 규모 이하로 제한하고 있고 제2종 근린생활시설에서 단란주점은 면적에 관계없이 불허하고 있는 것으로 나타났다.

개정된 도시계획법에서 일반주거지역의 세분되거나 다른 지역으로 변경·지정될 때까지 일반지역안에서의 건축물 용도제한과 건폐율과 용적율을 별도로 정하고 있다.

표 5 법령개정 전·후 용도 비교

지역	중 전	개 정
전용주거	· 종교집회장 허용(시행령) · 여객·화물운수업 차고 허용(조례)	· 허용(조례) · 불허
	-	· 제2종 전용주거지역에 공동주택 허용(시행령)
일반주거	· 실외골프연습장, 폐차장, 자동차매장 허용(조례) · 층고 제한 없음	· 제1종 일반주거지역은 불허 · 제1종 일반주거지역은 4층 이하, 제2종 일반주거지역은 15층 이하로 제한되며 도시계획조례로 강화 가능
준주거	· 단란주점 허용(시행령)	· 불허
유통상업	· 숙박시설 금지	· 허용(조례)
준공업	· 숙박시설 금지	· 허용(조례)
보전녹지	· 단독주택 허용(시행령) · 제2종 근린생활시설 허용(시행령)	· 허용(조례) · 단란주점을 제외하고 허용(조례)
자연녹지	· 단란주점 허용(시행령) · 공동주택(아파트제외) 허용(시행령) · 숙박시설 허용(조례)	· 불허 · 허용(조례) · 관광(단)지에만 허용(조례)

출처 : 대한지방공제회, 도시문제, 2000, 9, p.74

2) 用途地區制



가) 용도지구

용도지구의 지정 목적은 공공의 안녕질서와 도시기능의 증진을 위하여 필요한 경우 도시계획으로 결정할 수 있으며, 도시의 국부적이고 특별한 목적의 달성이나 도시를 적절히 유지관리하기 위한 것이라 할 수 있다.

일반적으로 도시계획에서 도시계획구역내 모든 토지에 대해 특정한 하나의 용도지역을 지정하고 허용 또는 불허되는 용도와 밀도기준을 달리 규제하는 용도지역과 보다 순화된 환경을 위하여 일부지역에 특정의 추가적인 규제를 위하여 건축물 용도나 밀도, 형태 등을 추가적으로 제한함으로써 용도지역제를 보완하고자 용도지구(표 6 참조)를 도입하고 있고<sup>7)</sup>, 이러한 용도지구의 지정을 도시계획으로 결정할 수 있도록 되어 있다. 도시계획법령에서 정하는 용도지구의 유형은 (표 6)에서 보는 바와 같이 크게 경관·미관·고도·방화·방재·보존·시설보호·취락·개발촉진·아파트·위락지구 등을 정할 수 있는 것을 포함해서 12개로 분류하고 있으며 시행령에서 세분되는 지구까지 포함하면 20개가 넘는다.

7) 서울시정개발연구원, 서울시 용도지구 재정비 방안 연구, 2000, p.13

표 6 용도지구의 세분

지구	세분	지정 목적
경관		도심의 경관을 보호·형성
미관	중심지	토지의 이용도가 높은 지역의 미관유지·관리
	역사문화	사적지·전통건축물 등의 미관유지·관리
	일반	기타지역으로서 미관유지·관리
고도	최고	도시환경·경관의 보호와 과밀방지
	최저	토지이용을 고도화하고 도시경관
방화		도시의 화재, 위험을 예방
방재		풍수해, 산사태, 지반의 붕괴 기타 재해를 예방
보존	문화자원	문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존
	중요시설물	국방상 중요한 시설물의 보호와 보존
	생태계	생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존
시설 보호	학교시설	학교의 교육환경을 보호·유지
	공용시설	공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화
	항만시설	항만기능을 효율화하고 항만시설의 관리·운영
	공항시설	공항시설의 보호와 항공기의 안전운항
취락	자연취락	녹지지역안의 취락을 정비
	집단취락	개발제한구역안의 취락을 정비
개발 촉진		주거기능·상업기능 또는 공업기능을 집중적으로 개발·정비
	아파트	아파트지구개발사업에 아파트의 집단적인 건설·관리
	위락	위락시설을 집단화하여 다른 지역의 환경을 보호
기타		지방자치단체의 도시계획조례로 지정가능

출처 : 도시계획법시행령에서 정리

용도지구는 일반적인 용도지역의 지정과 함께 부가적으로 특수목적을 위해 중복 지정하는 형태로 운용되는 일종의 중복지구 성격을 갖는다고 할 수 있다. 용도지역의 지정이 도시계획에서의 일반적 목적달성과 관련된 일반 규제사항을 담는 것이라면, 용도지구의 지정은 한정적이고 특별한 목적을 수행하는 경우이거나 또는 특정 토지이용 목적을 달성하기 위하여 지정되는 특별 용도지역제(Special Zoning)의 일종이라 할 수 있다.

이러한 용도지구를 두는 이유는 지역지정에 의한 행위규제라는 일반해로서 해결하지 못하는 특수지역의 문제들을 해결하기 위한 특수해의 필요성 때문이다. 용도지구의 주요 지정목적은 첫째, 경관의 조성 및 도시미관 유지, 둘째, 전통건축물 및 문화재 보존과 보호, 셋째, 특정토지이용 조성 및 기능증진, 넷째, 도시 안전성 확보 및 환경성 확보와 환경유지, 다섯째, 특정지역의 주거환경 보호 및 개선 등 5가지로 요약(표 7 참조)될 수 있다.<sup>8)</sup>

표 7 지구 지정목적과 규제내용

지구별	지정목적	규제내용										규제법률
		건축물용도	건축폐율	건축적용	건축높이	건축물규모	건축물형태	건축내조경	대채	구조/재료	구부속건물등	
경관지구	경관조성	○	○	○	○	-	-	○	-	-	-	도시계획조례
관지구	비중심지											도시계획조례
	역사문화	○	-	-	○	○	○	-	○	○	○	
	일반											
고도	최고				○	-	-	-	-	-	-	도시계획결정
	초저				○	-	-	-	-	-	-	
	방화방재	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-	건축법/시행령
존	문화자원											도시계획조례
	중요시설물 생태계	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
설보호	시학교시설											도시계획조례
	공용시설	○										
	항만시설											
	공항시설											
취락	자연											도시계획조례 G·B법
	집단	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
개발촉진		○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	도시계획조례
아파트	주거환경의 보호/개선	○	○	○	○	○	-	○	-	-	○	주축법
위락	토지이용/기능증진	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	도시계획조례
기타지구	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	도시계획조례

출처 : 보성각, 대한민국토·도시계획학회, 도시계획론, 2001, p.476와 도시계획법시행령에서 정리

8) 서울시정개발연구원, 서울시 용도지구 재정비 방안 연구, 2001, p.14

제주시의 용도지구 지정현황(표 8 참조)은 미관지구 33개소, 방화지구 5개소, 고도지구 22개소, 항만시설보호지구 2개소, 공용보호지구 1개소, 보존지구 1개소로 총 63개 지구가 지정되어 있으며 그 지정면적은 21.44km<sup>2</sup>로서 제주시 도시계획구역면적(132.689km<sup>2</sup>)의 16.15%에 해당된다.

표 8 제주시 용도지구 지정현황

구 분	개소	면적(km <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고
계	63	23.444	100.0	
미 관 지 구	33	2.327	9.9	
방 화 지 구	5	3.592	15.3	
고 도 지 구	22	17.007	72.6	8m~55m제한
항만시설보호지구	2	0.401	1.7	
공용시설보호지구	1	0.097	0.4	

출처 : 2006 제주도시재정비계획, 1999, p.173

#### 나) 건축물용도·종류 등의 제한

각 용도지구안에서 건축 및 기타 행위의 제한은 지구의 지정목적에 적합하여야 하며 그 제한에 관하여는 도시계획법령시행령 범위내에서 지방자치단체의 도시계획조례에서 규정하고 있다. 용도지구안에서 규제되는 내용은 건축물의 용도, 건폐율, 건축물의 높이제한, 건축물의 규모, 대지내 조경, 건축물 부속시설의 설치 제한하고 있고, 그 중에서 대표적인 것이 건축물의 용도를 제한하는 것으로 나타났다.

용도지역·지구안에서 행위제한에 있어서는 중복지정 된다. 즉, 하나의 대지가 상업지역·미관지구·고도지구안에서의 행위제한은 모두 중복하여 규제된다. 또한 건축물이 미관지구 또는 고도지구에 걸치는 경우에는 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구 또는 고도지구안의 건축물 및 대지에 관하여 적용한다.

제주시 도시계획구역 면적 132.689km<sup>2</sup>중 17.67%인 23.44km<sup>2</sup>가 경관지구, 시설보호지구, 미관지구, 방제지구, 보존지구로 용도지구가 지정되어 있고, 제주시 도시계획조례 규정에서도 건축물 용도, 건폐율, 건축물 높이, 건축물의 규모, 대지안의 조경과 건축물의 부속시설 등을 규제(표 9 참조) 하는 것으로 역시 건축물의 용도제한이 대부분으로 나타나고 있으며 각 용도지구별로 건축물의 용도 제한은 Negative 형식인 불허되는 용도를 나열하고 있다.



표 9 제주시 용도지구별 규제내용

지 구	경관지구	미관지구	시설보호 지구	방제지구	보존지구
규제내용					
건축물용도	○	○	○	별도 조례로 정함	별도 조례로 정함
건 폐 율	○		-		
건물 높이	○	○	-		
건축물 규모	-		-		
대지안의 조경	○		-		
건축물 모양	-	○	-		
건축물의 부수시설 등	-		-		

출처 : 제주시 도시계획조례에 정리

경관지구 안에서의 건축물 용도는 자연여건 등에 의하여 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역으로써 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역은 용도를 일부 완화하도록 하고 있다. 또한 건폐율은 주거지역, 상업지역, 공업지역에서 각각 40% 이하로 제한하고 있으며 건축물 규모도 일정규모를 초과하지 못하도록 하고 있다.

미관지구에서 세분된 역사문화미관지구 안에서는 위락시설의 건축물과 이와 유사한 용도는 건축할 수 없도록 제한하고 있다. 그리고 미관지구에서는 정육점, 동물 및 식물관련시설(화초 및 분재 등의 온실 제외), 역사문화미관지구에서의 위락시설은 미관도로에 의한 건축선으로부터 3m 이상 후퇴하여 너비 2m 이상 차폐조경으로 미관지구를 보호시설을 하면 도시계획위원회의 심의를 얻어 허용할 수 있도록 하고 있다. 미관지구가 지정된 공업지역에 공장·창고시설·자동차관련시설 등은 미관지구 지정목적에 어긋나지 않은 범위내에서 건축위원회의 심의를 거쳐 허용할 수 있도록 하고 있다.

또한 방제지구와 보존지구안에서의 건축제한은 별도 조례로 정하는 바에 따라 제한할 수 있도록 규정하고 있으나 정하지 않은 것으로 나타났고, 시설보호지구로 학교시설보호지구, 공용시설보호지구, 향만시설보호지구 안에서의 건축물 용도제한을 정하고 있는 것으로 조사되었다.

지금까지 분석한 제주시지역 각 용도지구별 건축물 용도제한 규정을 제주시 도시계획조례의 규정에서 정하는 내용을 정리하면 다음과 같다.(표 10 참조)

표 10 제주시 주요 용도지구별 행위제한

시 설	세부시설	용도지구별	경관	미관		학 교	공 용	항 만
				지 구	역 사			
				중 심 지	문 화	시 설 보 호	시 설 보 호	시 설 보 호
1. 단독주택			◎	◎	◎	◎	▲	×
2. 공동주택	아파트/연립주택/다세대/기숙사		◎	◎	◎	◎	×	×
3. 제1종 근생	수퍼마켓/동사무소/방송국 등1천㎡ 미만		◎	◎	◎	◎	◎	▲
	이/미용실/의원/공회당/변전소/정수장 등 음식점 등 3백㎡ 미만/탁구장 등5백㎡ 미만		◎	▲	◎	◎	◎	▲
4. 제2종 근생	골프연습장		×	◎	◎	◎	◎	×
	그 외의 시설		◎	▲	◎	▲	◎	▲
5. 문화/집회	집회/공연/관람/전시장/동·식물원		◎	◎	◎	▲	▲	▲
6. 판매/영업	도/소매시장/상점/터미널/철도역사등		×	◎	◎	▲	▲	▲
7. 의료시설	병원(종합·치과등)/격리병원/장례식장		◎	▲	◎	▲	▲	×
8. 교육연구/복지	학교(초/중/고/대학)교육원/연구소/도서관 /직업훈련소/생활권·자연권수련시설 등		◎	◎	◎	◎	▲	×
9. 운동시설	탁구장/체육도장/체육관/운동장/골프장 불 링장/당구장/실내낙시터 등		▲	◎	◎	◎	◎	▲
10. 업무시설	청사/금융업소/사무소/신문사 등		◎	◎	◎	◎	◎	◎
11. 숙박시설	호텔/여관/관광호텔/가족/콘도 등		×	◎	◎	×	◎	▲
12. 위락시설	단란주점/주점영업/특수목욕장/유기장/카 지노/투전기업소/무도장/무도학원 등		×	◎	×	×	×	▲
13. 공장	물품의 제조/가공 등		×	×	◎	▲	×	▲
14. 창고	물품저장시설/하역장 등		▲	×	◎	▲	×	◎
15. 위험물저장/처리	주유소/충전소/위험물저장시설 등		▲	▲	◎	▲	▲	▲
16. 자동차관련	주차장/세차장/폐차장/검사장/매매장 등		▲	▲	◎	▲	▲	▲
17. 동물/식물관련	축사/도축장/도계장/버섯재배사/온실 등		▲	▲	◎	×	▲	×
18. 분뇨/쓰레기 처리	분뇨/폐기물처리시설/고물상		×	×	◎	×	×	×
19. 공공용	교도소/감화원/군사시설/발전소/방송국/ 전신전화국/촬영소/통신용시설 등		▲	▲	◎	▲	▲	×
20. 묘지관련	화장장/납골당 등		×	×	◎	×	×	×
21. 관광휴게	야외음악당/야외극장/어린이회관/관망탑 / 휴게소 공원·유원지 등 부수시설		◎	◎	◎	◎	◎	▲

◎ : 모두허용, × : 불허, ▲ : 일부허용(선택적 허용) 또는 일부 불허(선택적 불허)

출처 : 제주시 도시계획조례에서 정리

## 2. 都市設計와 詳細計劃制度

### 1) 都市設計

도시설계는 도시계획에 의한 도시계획시설 및 토지이용 등에 관한 계획, 건축물 및 공공시설의 위치·규모·용도·형태 등에 관한 장기적인 종합계획으로서 도시의 기능 및 미관의 증진을 위하여 건축물을 도시설계에 적합하게 건축하도록 규제하고 있다.

도시설계구역에서 건축물의 용도규제는 기존의 용도지역에서 규제되는 건축물의 용도를 세분화하여 지정함으로써, 도시의 기능 및 미관을 증진함은 물론, 토지이용의 합리화와 효율성을 강화하기 위한 것이라고 할 수 있다. 도시설계에 있어서 건축물의 용도를 제어하는 요소로는 주용도, 전면용도, 1층 전면용도, 특정층의 용도 등이 있으며, 제어방법으로는 허용용도, 불허용도, 권장용도(1층 전면권장용도 등), 지정용도 등으로 토지이용계획에 의한 용도배분에 따라 지정할 수 있다.

도시설계에서 개별 건축물의 용도를 저층부와 고층부로 나누어 규제함으로써 토지이용의 입체적 관리와 그에 따른 최적의 토지이용을 할 수 있다. 또한 도시설계에서 건축물의 용도가 지정된 경우에는 용도지역 및 지구에 따른 건축물의 용도제한을 적용하지 아니하며, 또한 용도가 제한되거나 대지의 일부를 보도·녹지 등 공공공지로 제공하는 경우는 당해 지역에 대한 용적률에 대하여 인센티브가 적용되었다.

도시설계에서 용도와 관련하여서는 다음과 같은 방향을 제시하고 있다. 상업업무용지는 첫째, 토지의 효율적 이용을 위하여 공공성, 경제성 등이 높은 용도는 대로변이나 주요 결절부에 배치하고, 지구별 입지특성에 따라 대지의 위치별 잠재력(표 11 참조)을 극대화할 수 있도록 용도를 배분하도록 하고 있다.

표 11 위치별 잠재력

위 치	용 도
대로변	업무시설, 백화점, 호텔 등
이면도로	판매시설, 서비스, 숙박시설, 위락시설 등
가각부	금융업소, 업무시설 등
보행자 전용도로 주변	근린생활시설, 판매시설 등
광장주변	극장, 공연장, 스포츠센터 등

출처 : 한국토지개발공사, 도시설계작성기준에 관한 연구, 1994, p.227

둘째, 서로 상충되는 용도는 분리 및 상호보완적인 용도의 집적이다. 즉 주거지에 인접하여 주거환경을 저해하는 용도의 입지를 금지시키며, 상호 보완적인 용도는 집적을 통해 상호 연계화 시키거나 도심공동화를 위하여 복합용도를 권장하도록 하고 있다.

셋째, 가로미관 저해용도의 배제다. 가로환경이나 교통을 방해하는 용도는 간선도로면 입지를 배제시키며, 보행자가 많이 통행하는 곳은 1층 용도를 제어하도록 한다.

넷째, 대규모 교통유발 용도의 입지의 지정이다. 호텔, 백화점 등 교통량을 유발시키는 건축물은 교통처리와 주차가 편리한 곳에 입지하도록 제시하고 있다.

복합용도용지는 분산입지형, 도심지형, 중간지대 입지형등 개발유형에 따라 용도를 적절히 배분하며, 단위건물의 층별 용도규제로서 접근성이 필요로 하는 용도와 공공성이 높은 용도는 저층부에 배치하고, 주거, 업무등 사적인 성격이 강한 용도는 고층부에 배치한다. 분산입지형의 경우 주거가 주용도가 되고 저층부 상가는 주거를 지원하도록 하며, 도심부는 상업 및 업무용도를 주용도로 하고, 나머지 고층부에 주거용도로 활용하여 용도별 규모 및 혼합비율을 정하도록 제시하고 있다.

단독주택용지의 과밀개발을 방지하기 위해 원칙적으로 순수 단독주택 이외의 다른 주택유형의 입지를 제한하며, 복합주택의 경우는 상업기능이 과다 침투로부터 주거환경을 보호한다.<sup>9)</sup>

## 2) 詳細計劃

상세계획은 도시설계를 시행하는 과정에서 개별 건축에 관한 불필요한 중복 규제라는 논란과 도시계획적 수단 미비로 인한 기성시가지내 적용의 제약문제 등이 대두되면서 새로운 기법의 필요성이 요구되어 제도화된 것으로 볼 수 있다. 상세계획 내용에 포함될 사항으로는 지역·지구의 지정 및 변경, 도시계획 시설의 배치와 규모, 가구 및 획지의 규모와 조성계획, 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율, 용적률, 높이제한 등 포함되도록 하고 있다. 상세계획은 기존의 도시계획을 더욱 현실에 맞게 조정하는 것으로 기존의 지역·지구나 도시계획시설의 조정이 필요한 경우에는 새로이 지정 변경할 수 있으므로 상세계획 자체가 도시계획으로 결정되는 것이다. 이와 더불어 서울시의 경우 상세계획으로 지정된 53개 구역은 모두 용도지역의 변경이 이루어졌거나, 용도변경을 추진하고

9) 한국토지개발공사, 도시설계작성기준에 관한 연구, 신시가지편, 1994, p.p.225~272

있어, 상세계획이 용도지역 상승을 위한 수단으로 인식되고 있는 듯한 인상을 주어 왔다. 이러한 용도지역 상승(Up-Zoning) 수단으로 이용되어 개발밀도 상승과 기존의 도로 등 지구시설의 부족현상은 물론 도시가 과밀화되는 현상을 심화시키고 있다는 지적<sup>10)</sup>이 있어 왔다.

상세계획 종류에는 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률, 건축물의 최고, 최저 높이에 관한 계획은 반드시 작성하도록 하고 있으며, 이 중에서 건축물의 용도에 대한 지정방법은 지정용도, 불허용도, 권장용도, 1층 전면 권장용도 등으로 분류할 수 있다.

지정용도는 도시미관조성이나 도시기능 활성화 등을 위하여 특정용도의 입지를 지정할 필요가 있을 때에 지정한다. 예식장, 극장 등 대중이 일시적으로 집산하여 교통혼잡을 유발하기 때문에 주변 공공주차장과 연계시키거나 넓은 광장에 인접시키는 것이 좋은 시설이거나, 자동차서비스센터 등 도시에 필요한 시설이지만 환경상 영향 때문에 특정지역에 설치하는 것이 유리한 시설, 종교시설, 유치원, 통신시설 등 도시계획시설은 아니나 공공적 성격이 강하여 특별히 확보해야 하는 시설 및 특정기능을 갖는 거리나 단지로 조성하고자 할 때 지정용도로 정할 수 있다. 또한 지정용도는 복수로 하거나 건축물의 위치 및 건축연면적의 일정비율로도 지정할 수 있다.

권장용도는 양품, 전자 등 전문상가나 주상복합단지 조성 등 당해 지역의 개발방향에 따라 특정용도의 건축물의 건축을 유도하는 것이 바람직한 경우나, 주상복합건물을 수용할 경우 행정적으로서 장려, 권장할 수 있으며 경우에 따라서는 건축규제에 건폐율, 용적률 등을 완화하여 인센티브를 주도록 할 수 있다.<sup>11)</sup>

### 3) 都市設計와 詳細計劃區域 指定 現況

도시설계는 1980년 1월 「도심부내의 건축물에 대한 특례」 규정과 같은 해 11월 「도시설계의 작성기준」이 신설되면서 시행되어 왔으며, 그 후 관련법령 등의 개정으로 수 차례 변경·보완되어 왔다.

도시설계는 도시의 기능 및 미관의 증진을 목적으로 건축물 및 공공시설의 위치, 규모, 용도, 형태 등 건축법적 수단의 성격을 가지고 수도권 및 지방도시들의 도시설계구역으로 지정되었다. 이와 같이 도시설계로 지정된 구역의 규모는 서울특별시 및 지방도시에서 129개 지구(표 12 참조)에 결정면적 97.65km<sup>2</sup><sup>12)</sup>로서

10) 이천기, 기성시가지에 적용된 상세계획제도에 관한 연구, 1998, p.62

11) 건설교통부, 상세계획수립지침

제주시의 도시계획 면적(132.69km<sup>2</sup>)의 약 73.60%에 해당하는 면적을 도시설계지구로 지정되어 시행되어 왔다.

표 12 전국 도시설계구역 결정 현황

구 분	지구수 (개소)	면 적 (km <sup>2</sup> )	비 율 (%)	비 고
합 계	129	97.65	100.00	
서울시	93	15.71	16.09	
광역시	15	11.45	11.72	
도	18	70.24	71.93	
제 주	3	0.25	0.26	

출처 : 1998년 건설교통부 도시계획 현황

제주시지역에서 도시설계구역으로 지정된 곳은 1991년 8월, 탑동 공유수면 매립지에 신시가지개발과 유원지배후시설로 1개소에 면적 0.16km<sup>2</sup>로 지정(그림 2와 표 14 참조)되었으며, 북제주군인 경우에는 해양과 조화된 계획적인 개발을 유도하기 위하여 한림읍 한림리와 동명리 지역의 공유수면매립지역에 2개 지역에 대하여 0.09km<sup>2</sup>가 지정되어 있다.

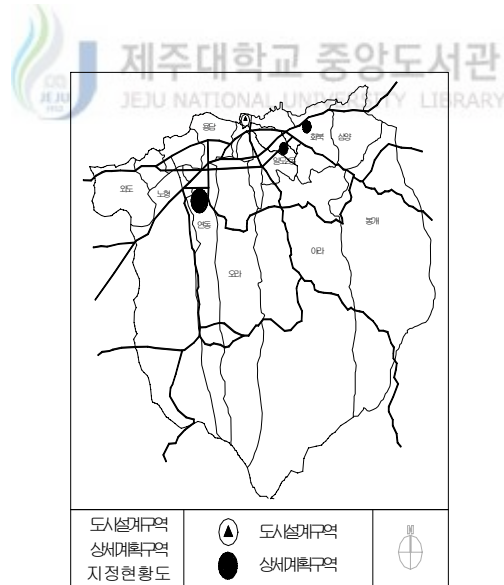


그림 2 지구단위계획구역 지정현황도

12) 건설교통부, 도시계획현황, 1998

도시설계는 개별 건축에 관한 불필요한 중복규제라는 논란과 함께 도시계획적 수단이 강화된 새로운 제도의 필요성이 대두되어 도시설계에서 의도하고 있는 도시의 기능 및 미관의 증진은 물론, 토지이용의 합리화, 도시환경의 효율적 유지·관리를 목적으로 하는 공간계획으로서 도시계획적 수단의 성격을 띠고 상세계획제도가 도입하게 되었다. 상세계획은 지역지구의 지정 및 변경, 도시계획시설의 배치와 규모, 가구 및 획지의 규모와 조성계획, 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도와 최저한도 등의 건축규제 계획 등의 포함된 상세계획을 시행하게 되었다.

이와 같은 상세계획으로 지정·시행된 지역은 서울특별시 및 지방도시들이 378개 지구(표 13 참조), 결정면적 227.418km<sup>13)</sup>로 시행되어 왔다

표 13 전국 상세계획구역 지정 현황

구 분	지구수 (개소)	면 적 (km <sup>2</sup> )	비 율 (%)	비 고
합 계	378	227.418	100	
서울시	91	21.881	9.62	
광역시	123	90.661	39.87	
도	161	112.615	49.52	
제주	3	2.261	0.99	

출처 : 1998년 건설교통부 도시계획 현황

이와 관련하여 제주시에서 상세계획으로 지정된 현황을 살펴보면 1994년 6월 일도지구를 시작으로 화북택지개발지구, 연동 택지개발지구 등 3개소에 2.261km<sup>2</sup>가 지정(그림 2과 표 14 참조)되었다.

표 14 제주시 지구단위계획구역 지정현황(2000년 10월말)

구 분	구역 명	구역면적 (km <sup>2</sup> )	계획인구 (인)	사 업 명	시행주체	구 역 지정년도
합 계	4 개 소	2.425				
도시설계	탑동지구	0.164	-	상업용지	제 주 시	1991. 08
소 계	3개소	2.261				
상세계획	일도지구	1.092	19,760	택 지	토지공사	1994. 06
	화북지구	0.222	8,746	택 지	주택공사	1996. 10
	연동지구	0.947	18,810	택 지	토지공사	1996. 12

출처 : 제주도 도시업무 편람 및 제주시 도시설계 재정비 공고문

13) 건설교통부, 도시계획현황, 1998

### 3. 地區單位計劃制度

#### 1) 地區單位計劃

##### (가) 지구단위계획의 성격과 위상

지구단위계획은 도시계획구역, 용도지역·지구·구역, 도시계획시설계획, 도시개발사업과 함께 도시계획의 일종으로 규정하고 있다. 지구단위계획구역은 도시계획이므로 당연히 도시계획구역에 대해 지정하게 되며 특히 도시계획구역의 일부에 대하여 지정하고 계획을 수립하는 특별한 제도이다. 이와 같은 지구단위계획의 위계를 살펴보면

첫째, 도시계획의 일종이므로 상위계획인 도시기본계획과 광역도시계획에 포함되어야 한다. 따라서 지구단위계획은 도시기본계획과 광역도시계획의 하위계획이다.

둘째, 지구단위계획은 용도지역·지구와 도시계획시설 등을 정하는 일반적인 도시계획과는 달리 도시계획구역의 일부에 대해서 수립하기 때문에 일반 도시계획에서 정하는 사항중 용도지역·지구의 세분, 일정한 도시계획시설에 대하여만 정할 수 있으므로 일반 도시계획의 하위계획이다.

셋째, 지구단위계획에서는 건폐율, 용적률, 건축물용도, 건축선, 건축물의 형태, 색채 등도 정할 수 있으므로 일반도시계획보다 구체화된 특수계획이다.

넷째, 일반도시계획이 보편적이고 획일적인 평면적 계획이라면 지구단위계획은 필지·가구·획지별로 차별을 두어 건축행위를 제한할 수 있는 입체계획이다.

다섯째, 일반도시계획이 건축물의 면적과 규모이상의 상한을 정하고 소극적인 계획이라면 지구단위계획은 계획에서 정하여진 내용대로 건축행위 등을 하도록 하는 적극적 계획이라 할 수 있다<sup>14)</sup>.

##### (나) 지구단위계획의 내용

지구단위계획은 지정의 목적 및 유형에 따라 계획의 상세 정도에 차등을 둘 수 있으며, 계획내용을 따로 제시 할 수 있으며 필요한 경우에는 지역실정에 따라 계획에 포함할 사항(표 15 참조)을 선택적으로 정할 수 있도록 하고 있다. 따라서 도로, 상·하수도, 전기공급설비 등 도시기반시설의 처리·공급 수용능력과 건축물의 연면적이 적절한 조화를 이루도록 하여 도시기반시설 용량에 맞도록 하고 있다.<sup>15)</sup>

14) 대한지방행정공제회, 도시문제, 2001. 4, p.p.12~13



지구단위계획에서 제어요소는 공공부문에 대한 것과 민간부문에 대한 것으로 구분하여 제어할 수 있다. 우선 공공부문에서는 광장의 조성, 도로의 조경 등 공공이 집행하거나 관리하는 부분에 대한 것으로 공공개발에 관한 사항으로써 구체적으로 도시기본시설계획, 가로망 계획 등 교통처리계획, 공원녹지계획, 공공조경계획 등이다.

표 15 지구단위계획구역 지정목적과 계획내용

구역지정 목적	계획에 포함할 사항
기존 시가지의 정비	· 도시기본시설
	· 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한 사항
	· 교통처리
	· 공동개발 및 맞벽건축
	· 건축물의 배치와 건축선
기존 시가지의 관리	· 용도지역·지구
	· 도시기본시설
	· 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한 사항
	· 건축물의 배치와 건축선
	· 교통처리
기존 시가지의 보존	· 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한 사항
	· 건축물의 배치와 건축선
	· 건축물의 형태와 색채
신시가지의 개발	· 용도지역·지구
	· 도시기본시설
	· 가구 및 획지
	· 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한 사항
	· 건축물의 형태와 색채
	· 경관
	· 교통처리
· 건축물의 배치와 건축선	
복합구역	· 목적별로 해당되는 계획사항을 포함하되 나머지 사항은 지역특성에 맞게 필요한 사항을 선택

출처 : 건설교통부, 지구단위계획수립지침, 2000

15) 건설교통부, 지구단위계획수립지침, 2000

민간부문은 주로 건축물의 배치와 공지의 확보 등과 같이 향후에 발생하게 될 건축행위에 대해 특정한 방향을 제시하고 유도하는 것으로 용도지역·지구 지정, 건축물의 용도·건폐율·용적율·높이 등 건축물의 규모에 관한 사항, 건축물의 배치와 건축선, 공동개발 및 맞벽건축, 건축물의 형태와 색채, 경관 등이라 할 수 있다. 이러한 민간부문 제어요소(표 16 참조)는 규제도면으로 나타나게 된다.

지구단위계획의 종류별 제어내용을 살펴보면 다음과 같다.

가구의 획지는 가구의 규모 및 형상, 획지의 규모, 형상, 분합 등으로 나타나게 된다, 이것은 대지 형태를 되도록 정형화시키고 대지가 입지하고 있는 곳의 개발잠재력에 상응하는 대지의 경제규모를 확보하려는데 있다.

건축물의 높이는 사선제한, 높이제한, 층수제한 등이 해당되며 주로 최저층수와 최고층수로 적용되며 주로 대지의 잠재력에 따른 건축밀도를 효율적으로 배분하고, 잠재력에 따라 위치별로 건물높이를 조절하기도 하며 도시경관상의 식별성, 연속성을 확보하기 위하여 사용한다.

건물의 용도는 일정 범위의 용도를 규제하거나 권장하는 방식이 사용되고 있으며, 가로성격에 따라 용도를 능률적으로 배분하고 가로의 분위기나 상권을 활성화시키며 용도간 상호 보완성을 제고하기 위해서도 사용되고 있다.

건물의 배치는 건축선 및 벽면선의 지정으로 가로경관의 연속성을 확보하거나 유효한 전면공지의 확보나 동선체계를 보완하기 위하여 사용된다

건물의 외관은 건물의 모양, 색채, 지붕형태, 간판 등의 제어요소가 해당되며 건물형태, 재료, 색채 등이 무질서하여 가로경관상 연속성, 통일성 등이 저해될 때 질적 수준의 제고를 위해서 적용한다.

대지내 공지는 공지율, 공지면적, 위치 공공공지 등 공지의 확보와 종류의 지정이 해당되며 이는 쾌적한 보행공간 및 휴식공간을 확보하여 외부환경의 질향상을 도모하고자 적용된다.

보차동선 및 주차는 자동차전용도로, 보행자전용도로, 보차겸용도로, 차량출입구, 주차장위치 등의 제어요소가 해당되며 이는 보행활동의 단절 및 침해, 차량흐름의 방해를 최소화하기 위해서 지정된다.

다음은 지구단위계획 지침의 건축규제로는 건축법에 규정된 규제요소를 포함하여 다른 다양한 주요 규제요소들을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 대지에 관련한 규제사항으로써 대지개발은 공동개발, 합벽·연벽개발, 분할규제합병가능, 대지분할가능선, 대지분할권장선, 대지교환 등으로 지침으로 규제하게 된다. 이는 개발잠재력에 맞는 대지규모를 확보하고 대지의 형태를 정

형화하여 연속적인 상점가를 형성하여 효율적인 토지이용을 하고자 할 때 사용된다.

대지내 공지는 쾌적한 보행공간 및 휴식공간 확보를 유도하며, 동선체계의 확립과 외부환경의 질을 개선하기 위하여 공개공지, 공공공지, 전면공지, 건축선후퇴 등으로 적용된다. 대지내 조경으로는 공공조경, 옥상조경, 차폐조경, 대지경계선조경, 대지내조경 등으로 조경시설을 확보하기 위하여 적용된다.

둘째, 건축물 관련 규제사항으로써 건축물의 용도는 가로의 성격을 고려한 능률적인 용도배분을 위하고 가로의 상권분위기를 활성화하기 위하여 규제되는 요소로 주허용용도, 1층 허용용도, 1층 불허용도로 규제할 수 있다.

건축물의 배치로는 건축지정선, 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선 등으로 규제요소가 있으며 이는 가로의 경관적 연속성을 확보하고 유효 전면공지 확보와 동선체계를 보완하고자 할 경우 사용된다.

건축물의 규모로는 건폐율, 용적률, 건축물의 최저 및 최고층수, 절대층수로 규제할 수 있다. 이는 대지의 잠재력에 따른 밀도의 효율적 배분과 도시경관의 식별성, 연속성을 확보하기 위하여 규제된다.

건축물의 형태 즉 외관은 주요간선도로의 경관 수준의 향상 및 장소성 확보하고 가로의 연속성확보를 위하여 점도 전면의 길이 투시형 서터, 벽면(외벽)처리, 1층 바닥높이, 1층 개구부 높이 등으로 규제되기도 한다.

셋째, 보행관련 규제사항으로는 보행통로는 쾌적한 보행공간 확보와 보행환경의 단절 및 침해의 최소화를 위하여 보차혼용통로, 보행전용통로, 유개보행통로, 아케이드, 공개공간, 공공보행통로, 출입구위치 등으로 규제된다.

넷째, 차량교통 관련규제 사항으로써 주차 및 차량동선은 주차장 입구, 차량출입구 및 방향, 주차출입허용구간, 차량진입허용구간, 공공주차, 주차설치기준, 차량진출입통로, 공동주차출입구, 공동주차통로 등으로 규제되며 이는 보행환경의 단절 및 보행자의 보행 침해를 최소화하고 차량흐름의 방해를 최소화하기 위하여 적용된다.<sup>16)</sup>

지구단위계획구역안에서는 계획구역의 지정목적 달성을 위하여 필요한 경우는 용도지역·지구에서 허용되지 아니하는 건축물도 입지 할 수 있으며, 대지면적이 일부를 도로·공원 등 공공시설 부지로 제공하는 경우 건폐율·용적률 건축물의 높이를 각각 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있다.

16) 문 체(국토연구원), 상세계획, 도시계획교재, 2001, p.p199~205

표 16 지구단위계획 제어요소

종류	제어요소	제어 방식
용도지역·지구	용도지역·지구의 지정 및 변경, 세분 등	규제, 권장, 유도 등으로 시행
도시기반시설	시설의 설치 및 변경 등	
가구 및 획지	가구계획(가구규모, 보행자전용도로 지정, 차량진입도로 계획 등), 획지계획(획지규모) 등	
건축물	용도(지정용도, 권장용도, 불허용도), 건폐율, 용적율, 사선제한, 높이제한, 층수제한, 건축물의 배치·건축선(건축지정선, 벽면지정선, 건축한계선, 벽면한계선), 건축물의 형태, 색채 포함)·스카이라인, 건축물의 외벽재료·담장·공동개발 및 맞벽건축 등	
경관	종합적 도시경관 조성계획, 대상별 도시경관계획 수립시 계획방향, 지표물의 배치, 랜드마크계획, 조망점 설정, 안내표지판, 가로시설물, 간판의 크기·형태·색채 등	
교통처리	도로·철도 교통망(도로의 신설·확장, 도로입체구역, 차량출입금지 및 허용구간, 차량출입구의 설치 등), 보행동선(보행동선계획, 보행자전용도로, 보행자데크, 지하통로 및 경사로 등), 주차장(주차출입방향, 주차장설치방식, 공동주차장 설치, 공동주차통로, 지하주차장 확보 비율 등), 기타 도로시설물(장애자, 노약자 편의시설 포함) 계획 등	
대지내 공지	전면공지, 공개공지, 공공공지, 대지내 조경, 보차 혼용도로, 공공보행통로 등의 배치, 형태, 조성방식 등	
공원 및 녹지	나무의 위치, 수종, 크기 등	
건축기준 등의 완화	건폐율, 용적율, 높이	
특별설계구역	복합적 개발지역, 상세 입체계획 수립지역, 현상설계지역, 장차 유도필요지역 등	

건설교통연수부, 도시계획교재, 2001, p.199

#### 4. 獨逸의 都市設計 制度

##### 가) 獨逸의 空間體系

독일의 도시계획제도는 한 도시의 발전을 정리하고 이러한 목적을 위하여 건축에 관한 이용의 종류와 규모를 정하고 계획을 수립하는 건설유도계획과 건설기본계획의 부분으로서 토지이용계획과 지구상세계획을 정하는 연방건설법전으로 구분되어 있다. 독일의 토지이용체계(그림 3 참조)는 2 단계 건설기본계획으로서 기초자치단체가 연방건설법에 따라 기초자치단체 전역을 계획대상지역으로 토지이용의 기본방향을 제시하는 예비적 성격의 건설기본계획인 토지이용계획(F-plan)이 있고, 공간계획체계상 지구상세계획의 상위계획으로서 법적지위를 가지나 개별건축물에 대한 법적 구속력을 갖지는 않는다.



자료 : 대한지방행정공제회, 도시문제, 2001, 4월호 p.57

그림 3 독일의 공간체계

이와 반면 지구상세계획(B-Plan)은 상위계획인 토지이용계획에서 제시된 지표를 수용하며 이를 하위계획인 개별 건축계획에 구체적으로 실현하기 위한 구속적 건설기본계획이며, 토지평면 위의 모든 입체적 발전을 규제, 유도하는 법적 구속력을 갖는 지침을 제시하는 역할의 지구상세계획(B-Plan)으로 되어 있다.<sup>17)</sup>

#### 나) 독일의 토지이용계획(Flaechennutzungsplan, F-Plan)

독일의 토지이용계획은 지방자치단체(시·군)가 작성하여 지방의회 의결을 거쳐서 상급관청의 적법성 검증을 받아서 최종 인가된다. 대상지역은 시·군 전역에 대하여 일반적으로 10년을 목표로 하고 있다. 이러한 계획은 지방자치단체 및 관계기관을 구속하는 기본계획으로써 원칙적으로 계획은 도시의 물적인 목표상을 제시하는 예비적 건설기본계획이다.

계획의 성격은 도시계획의 목표와 방향을 제시하고, 도시발전계획을 별도 작성할 수도 있다. 또한 토지이용 제한지·완충지의 지정 등 사업의 우선 순위도 표시된다. 토지이용계획에서는 토지이용의 용도별 즉 지역지구의 지정, 주요공공시설의 용지, 재개발지구, 주요교통용지 등의 사항을 축척 1/500~1/1,000(대도시의 경우 1/25,000)의 계획도면과 계획설명서로 표현한다.

#### 다) 독일의 지구상세계획(B-Plan)

지구상세계획(B-Plan)은 지방자치단체의 전체 행정구역에 대해 수립된 토지이용계획의 기본방침을 준수하면서 특정지구에 대하여 별도의 구체적인 토지이용 규제사항을 담는 방식으로 작성되어지는 바, 토지의 건축적 이용에 대한 실제적으로 시민에 대한 법적 구속력을 지닌 조례로 규제된다. 지구상세계획은 토지이용계획을 기틀로 하여 도시내 개별 지역별 토지이용과 개발행위, 사업 등의 구체적인 내용을 정하는 것으로 법적 구속력을 갖고 있기 때문에 매우 구체적인 계획이다. 즉 도시기본계획에서 큰 방향이 결정되고 토지이용계획상에서 개발의 기본방침이 지정되면 이를 건축적인 토지이용구분, 건폐율, 용적률 등과 건축대지의 최소규모와 건축의 배치와 건축지정선, 건물의 형태 의장, 도로 및 근린시설의 규모와 배치와 대지내 주차장의 지정 등 지구상세계획을 작성함으로써 개별 건축행위에 대한 규제를 할 수 있도록 각종자료에는 개산비용 및 계획실현을 위한 각종조치와 축척1/1,000(지구에 따라 1/500~1/250)의 건축도면과 기초 설명자료가 첨부된다.

17) 대한지방행정공제회, 도시문제, 2001, 4, p57

지구상세계획(B-Plan)의 종류에는 건설법전에 규정된 최소 요건인 건축용도의 종류와 규모, 건축허용용지, 지구교통용지가 포함된 계획이며, 지구상세계획(B-Plan)에 표기될 수 있는 계획내용 항목은 총 26개 항목에 달하며 그 외에도 고도지정, 층별·평면별 입체적 건축물 규제, 주법의 규제에 의한 적용한계, 건축상의 한계, 건축상의 예방·안전조치가 필요한 특수지역, 타 법령에 의한 규제내용, 지역적 적용범위, 책정이유 등을 부기하고 있어 상세의 정도가 매우 높다. 지구상세계획(B-Plan)은 도시계획구역내의 모든 지역에 수립될 필요는 없으며 두가지 형태가 양호한 시가지구역에 대하여는 지구상세계획을 수립되지 않을 수도 있다. 도시구역은 지구상세계획구역이 수립된 지역과 수립되지 않은 지역으로 구분될 수 있다. 크게 B-Plan이 있는 기성시가지역, B-Plan은 없으나 주변지역이 이미 개발된 지역(연담화지역), 그리고 도시변두리의 외부지역 등으로 구분하여 지역별로 건축허가 기준(표 17 참조)을 정하고 있다.

표 17 독일의 지역별 건축허가 기준

지역구분		건축허가	비고
기성시가지역	완전B-Plan 지역	· 법정 B-Plan에 적합하고 또한 일반 건축규제에 적합한 건축행위만 허용(계획규제+일반규제)	
	간이 B-Plan 지역	· 간이 B-Plan에 적합하고 또한 일반건축 규제에 적합한 건축행위만 허용(계획규제+일반규제)	-
	B-Plan이 없는 지역	· 일반건축규제에 적합한 건축행위 - 현재의 토지이용 패턴과 동일하거나 환경에 적합할 경우 허가. (일반적으로 지구관련 공공 시설이 정비된 질서 있고 콤팩트한 시가지에 지정됨)	
외부지역	완전 B-Plan지역	· 법정 B-Plan에 적합하고 또한 일반 건축규제에 적합한 건축행위만 허용(계획규제+일반규제) ※외부지역에서 주택단지의 개발과 같은 개발· 건축행위는 반드시 법정 B-Plan을 수립해야 하며 신 개발지역의 성격을 지님	
	간이 B-Plan지역	· 예외를 제외하고 건축불허, 단 예외적 허가시 간이 B-Plan에 적합해야함	
	B-Plan이 없는 지역	· 예외를 제외하고 건축불허	

출처 : 대한지방행정공제회, 도시문제, 2001, 4월호, p59

지구상세계획은 기성시가지에서 시가지의 계획적 변경 또는 보존을 위하여 계획적인 제어가 요구되는 지역이나 외부지역에서 주거단지 등 신시가지의 계획적 개발을 위해 수립되게 되며 지구상세계획이 되어 지역에서는 지구상세계획의 내용과 건축법의 일반규제 내용에 모두 일치되는 건축허가 신청만이 허가된다<sup>18)</sup>

#### 라) 용도지역의 종류

독일(구 서독)은 1960년에 연방건설법(Bundesbaugesets)의 제정으로 준비적 도시건설 관리계획인 토지이용계획(Flaechennutzungs Plan)과 구속적 도시건설 관리계획인 지구상세계획(Bebauungsplan)의 두 단계 계획체계를 정착하였다. 그리고 1962년에는 연방건설법의 보완 및 도시기능의 순화, 그리고 건축물 용도의 철저한 제한을 목적으로 건축이용령(Baunutzungsverordnung)<sup>19)</sup>이 제정되었다. 그 후, 이 건축이용령은 1968년과 1977년 두차례의 개정을 통하여 철저한 용도제한에서 용도혼재를 인정하는 방향으로 전환하였다. 즉 1977년 영 제2차 개정에서는 지구상세계획에서 건축물 용도를 층별로 각기 다르게 지정할 수 있게 규정하고 있을 뿐만 아니라, 어떤 층에서는 주거용도 이외의 다른 용도를 금지시키거나, 또는 허용면적의 일정면적을 주거로 할당하도록 하였다. 바로 이러한 점이 우리나라와 비교하여 특기할만한 사항이다. 이와 같은 변천을 거친 현행 독일의 용도지역은 토지이용계획에서 지정하는 네가지 종류 지역이 있으며, 지구상세계획에서 지정하는 열한가지 지역으로 세분되어 있다.<sup>20)</sup>

우리나라는 도시계획법에서 네 개의 지역으로 나누어지며, 각 용도지역은 다시 세분화되어 현재 모두 16개의 지역으로 세분하여 지정하고 있다. 이를 도표화시키면 (표 18)와 같으며, 이는 우리나라 용도지역(표 2 참조)과 비교될 수 있다.

#### 마) 용도지역별 건축물 용도규제

독일의 건축물 용도규제는 건축이용령의 규정에 따라 토지이용계획과 지구상세계획을 통하여 실현하고 있다. 즉 (표 18)에서 보는 바와 같이 우측 괄호 안에 표시된 약칭은 계획기호로, 이를 보면 어떤 지역이 어느 용도지역에 포함되는지를 알게 된다.

18) 대한지방행정공제회, 도시문제 4월호, p.58

19) 건축 이용령은 연방건설법전에서 위임된 내용중 용도지역별 건축물 용도규제와 용도지역별 건축물 규모규제 사항, 그리고 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정하고 있어, 우리나라와 비교하여 보면 시행령에 해당된다고 볼 수 있다.

20) Wily Zinkahn, Bundesbaugesetz, Deutsche Taschenbuch Verlag, 1987, p.218



표 18 독일(구 서독)의 용도지역 종류

지역	지역의 세분
주거계지역 (W)	전원주거지역 (WS), 주거전용지역 (WR) 일반주거지역 (WA), 특별주거지역 (WB)
혼합계지역 (M)	촌락지역(MD), 혼합지역(MI) 중심지역(MK)
산업계지역 (G)	상업지역 (GE) 공업지역 (GI)
특별계지역 (S)	주말주택지역 (SW) 특별지역 (S))

예를 들면 토지이용계획에 주거계지역 W(Wohnbauflaechen)를 표시한 경우, 지구상세계획에는 WS(Kleinsiedlungsgebiete), WR(Reine Wohngebiete), WA(Allgemeine Wohngebiete), 또는 WB(Besondere Wohngebiete)를 다음 (그림 4 참조)과 같이 지정해야 한다.

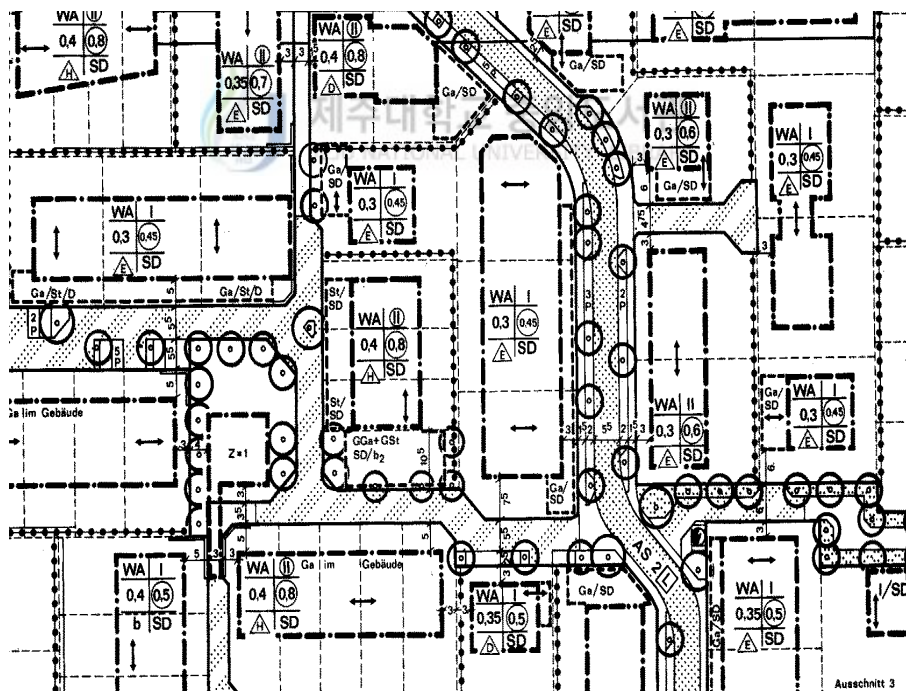


그림 4 독일의 지구상세계획의 표현 예(출처 : Ekkehard Hangarter, Grundlagen der Bauleitplanung, Werner출판사, 독일 뒤셀도르프, 1992, p.187)

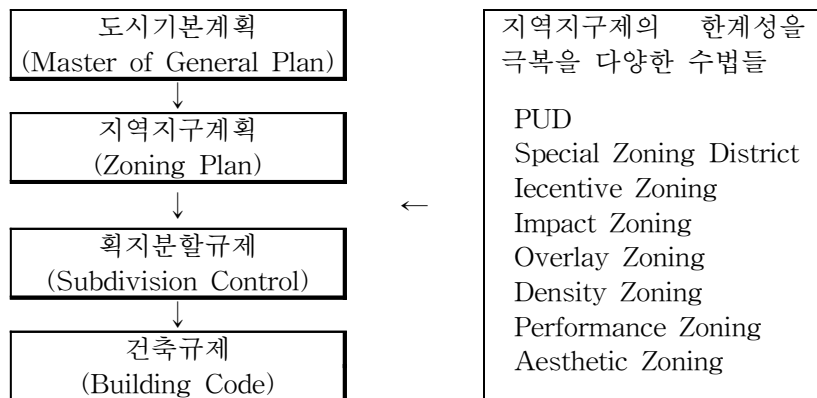
지구상세계획에 일단 용도지역이 지정되면, 해당지역은 특정의 건축물과 시설 외에는 허가되지 않는다. 각 용도지역에서 허가되는 건축물과 시설은 건축이용령(이하 “영”이라 함) 제2조에서 제15조까지에 상세히 규정되어 있다. 독일은 용도지역별 허용불가능한 건물이 아닌 허용가능한 건물을 정함으로서 건축행위에 대한 적극적인 규제가 가능한 체계(Positive System)를 갖추고 있다.

## 5. 美國의 都市設計制度

### 가) 미국의 도시설계 수법

미국의 도시에 있어서 물리적 건조환경에 대한 규제수단은 지역제(Zoning)이다. 지역제는 구획된 대지에 개별적으로 적용되는 것으로 부동지역제(Floating Zoning), 전용지역제(Exclusive Zoning), 성능규제(Performance Zoning) 등이 있으며 각 주의 개별법에 의하여 각 지방자치단체가 조례로써 지정하여 주마다 개별도시마다 고유한 특성을 가지고 있다. 지역제는 용도 및 기능에 따라 상당히 세분되어 적용되며 일반적으로 건축물의 용적률, 건폐율, 각종 건축지정선 등을 제어한다. 지역제를 중심으로 오피셜 매핑(Official Mapping), 커버넌트(Covenant) 등 다양한 설계 제어기법이 적용되며 대표적 수법으로는 획지분할규제(Subdivision Control)가 있다.<sup>21)</sup>

이외에도 도시설계 수법(그림 5 참조)은 계획단위개발(PUD), 특별용도지역제(Special Zoning District), 보상지역제(Iecentive Zoning) 등이 있다.



대한지방행정공제회, 도시문제, 2001, 4 p.55

그림 5 미국의 도시설계 수법

21) 대한지방행정공제회, 도시문제, 2001, 4월호 p.54

나) 계획단위 개발기법(Planned Unit Development)

계획단위 개발기법(PUD)은 대도시 교외지역으로 주로 도시근교나 전원주택지에 적용되는 개발방식의 하나로 일단의 대지를 하나의 계획단위로 하여 대단위 토지개발을 촉진하려는 토지이용규제 수법이 하나다. 계획단위개발은 대단위 개발에 대하여 용도지역제, 혹은 획지분할규제에 의한 제한 규정(건축물용도, 건물높이, 용적율, 최소대지면적 등) 완화하여 적용함으로써 건물형태 및 토지이용의 혼합화를 인정하고 일체적인 대규모 개발을 추진하는 방식이다. 일정한 범위의 토지에 대하여는 일반용도지역에의 적용을 받지 않은 대신에 개발업자로 하여금 전체적으로는 동일한 밀도의 한도내에서 부분적으로는 고밀도의 주택군을 계획하고 나머지의 상당부분을 자연상태로 보존하도록 유도하게 된다.<sup>22)</sup>

다) 유도 용적제(Incentive Zoning)

유도 용적제는 도심지에서는 오픈스페이스의 확보, 교통시설의 개선(주차장 설치, 공공교통의 접근 등), 특정용도개발(극장지구 등) 등의 쾌적성(Amenity) 향상에 있다. 인센티브는 녹지공간 확보에 의한 보행환경의 쾌적성 제고, 통풍, 일조 및 조망의 확보, 또는 향상, 필요한 용도의 개발, 보행동선의 개선과 교통시설에 대한 접근성 향상에 정책목표로 하여 민간업자의 채산성을 유리하게 하는 용적율을 높이는 것이다. 보상의 종류로는 용적율의 할증, 건물의 높이 완화, 형태규제의 완화, 최소 필지 면적의 완화, 건축선 후퇴의 완화, 허용건물 용도의 확대적용 등이 있다.<sup>23)</sup>

## 6. 日本의 地區計劃 制度

가) 일본의 지구계획 종류

일본의 지구계획제도는 일반규제의 법체계 가운데 주민과의 합의형태에 기초하여 지구의 공간상을 형성하고, 유도하려는 방향으로 토지이용을 지구차원의 계획 규제시스템이다. 일본의 지구계획은 1980년 독일의 지구상세계획을 모델로 하여 도입되었다. 일본의 지구계획의 종류는 지구계획, 집락지구계획, 재개발지구계획, 연도정비계획, 주택지고도계획 등으로 분류할 수 있으며, 일반형 지구계획제의 특례로서 용도별용적형 지구계획, 유도용적형 지구계획, 용적적정배분형 지구계획, 거리유도형 지구계획 등이 있다.(표 19 참조)

22) 오덕성, 문홍길, 도시설계, 기문당, 2000, p.237

23) 한국토지개발공사, 도시설계작성기준에 관한 연구, 신시가지편, 1994, p.56

표 19 일본의 지구계획 종류

제도명	근거법령	목적	대상구역	구성내용
지구계획 제도	도시계획법 건축기준법	지구레벨에서 양호한 시가지 형성을 도모	1,2,3호 구역 (용도별 용적, 유도용적제, 용적의 적정 배분, 가로 유도)	-세계상의 우대 -용적률의 할증
용도별 용적형	도시계획법 건축기준법	주거용 상용면적 확보	도심주변부 등에서 주택계획 용도가 현저히 감소하고 있는 지구	-세계상 우대 -용적률의 할증
연도정비 계획	도시계획법 건축기준법 연도정비법	도로교통소음이 현저한 간선도로의 연도에 대해 지구정비와 도로교통 소음방지	연도정비도로에 접속 하는 지구	
집락지구 계획	집락지역 정비법	농업지역에서의 건축과 토지이용의 계획규제	시가화구역 외의 도시계획구역 및 농지구역	
재개발 지구 계획제도	도시재 개발법 건축기준법	상당규모 토지이용 전환구역의 정비	토지이용상황이 현저하게 변화하고 있던가 변화하는 것이 확실한 구역	-세계상의 우대 -용적률, 사선제한, 용도제한의 완화
주택지 고도이용 지구계획	도시계획법 건축기준법	대도시구역, 농지잔존 지역에서 기반시설 정비와 양호한 주택 시가지를 정비	-시가지내의 큰 규모 농지가 남아 있는 곳 -제1종 주거전용 지역 또는 주거 전용지역내의 지구	-세계상의 융합 -용적률의 할증 -건폐율의 완화 -높이제한의 완화

출처 : 오덕성, 문홍길, 도시설계, 기문당, 2000, p.221

#### 나) 용도별 용적형 지구계획

대도시 도심사무실의 수요증가가 됨으로 인하여 도심부의 주택이 감소되어 도심부내에서 도심거주를 확충하기 위해서 용도별용적형 지구계획제도가 만들어 졌다. 이 제도의 특징은 주택의 용적률을 그 이외 용도의 건물 용적률보다 높게 설정하여 주택건설을 촉진하는 것으로서 건물전부가 주택이 아닌 부가주택의 경우도 적용되고 있다.

지구계획을 통해 지정 용적률의 1.5배 이내의 범위내에서 용적률을 증가시키며 지구정비계획에서 주택 및 비주택용도별 용적률 최고한도, 부지면적의 최저한도, 벽면 위치제한 등을 결정한다. 적용대상 지역은 시가화구역내의 주거지역, 근린상업지역, 상업지역, 준공업지역에서 적용된다.<sup>24)</sup>

#### 다) 유도용적 지구계획

대도시의 도심주변부가 농지에서 급격히 택지로 전용되어 도로나 공원이 정비되지 않은 상태에서 목조건축물이 밀집된 지구는 재난시 위험 때문에 정비제도가 만들어 졌으며 미정비 간선도로변 등에 대하여 도로를 정비하면서 양호한 시가지를 형성하기 위한 수법이다. 이 제도의 특징은 목표용적률과 잠정용적률 두 가지 용적률로써 도로 등이 정비하면 목표 용적률까지 허용되나 정비되지 않으면 목표용적률보다 낮은 잠정용적률을 적용하게 된다.

일반적으로 지구계획은 용도지역의 변경(주로 용적률의 상향조정)과 일체로 활용되는 경우가 많으나 유도용적제도는 용적률의 상향조정과 기반정비의 관계가 명확하게 되어 기반정비의 담보성을 높인 것이 특징이다.<sup>25)</sup>

#### 라) 용적 적정배분 지구계획

공공시설이 정비된 지구에서 구역구분을 통해 용적률 규제를 보다 상세화하여 보전할 가치가 있는 역사적 건조물이나 녹지 등이 있는 구역에 대해서는 용적률을 낮추도록 하고 주택공급 촉진, 공공시설 정비 등을 위해 고도이용이 필요한 구역에서는 지정용적률을 상회하는 용적률을 정하는 방법으로 합리적 토지이용을 도모하기 위한 제도이다.

이 제도는 용적률의 최고한도를 지정용적률을 넘어서 정한 구역에 대해서는 용적률의 최저한도, 부지면적, 벽면의 위치의 제한에 관한 사항을 시읍면의 조례로 정하고 건축확인 심사 대상으로 하고 있다.

24) 대한국토·도시계획학회, 도시설계 이론편, p.60

25) 정철모, 건설교통연수부, 도시교육교재, p.62

마) 거리유도형지구계획

거리유도형지구계획은 지구계획의 활성화를 위하여 도입된 용도별용적형지구계획, 용적적정배분, 유도용적제도 등의 재검토를 통해서 제한된 것이다. 전국의 일률적인 건축규제를 지역실정에 의거한 규제로 전환시킴으로서 일정한 시가지환경을 확보하면서 토지의 유효이용 촉진, 양호한 거리 형성, 이해하기 쉬운 형태규제를 도모하기 위한 것이 거리유도형 지구계획이다.

이 제도의 특징은 완화형 지구계획으로서 기반이 되는 용도지역 형태의 일부를 거리유도형지구계획으로 정한 내용으로 바꿀 수 있게 하는 제도이다. 용적률의 최고한도로부터 벽면의 위치제한까지를 지구정비계획으로 정하여 용적률 제한을 완화하고 건축조례로 부지면적의 최소한도로부터 건축물높이의 최고한도를 정하여 전면도로폭에 의한 도로사선제한을 완화한다.

거리유도형지구계획은 건축기준법의 도로사선제한에 의해서 초래된 도로의 폭과 건물높이가 1.5 또는 1.25배 이라는 비례를 극복하여 계획가가 자유롭게 비례를 설정할 수 있게 탄력적인 제도이다



### Ⅲ. 建築物 用途規制 分析 基準

#### 1. 建築物 用途規制

우리나라의 도시계획제도는 지역·지구제(Zoning System)를 중심으로 운영하고 있다. 용도지역에서는 도시구역을 몇 개의 용도지역으로 구분하여 놓고서 그 지역에서 가능한 개발행위를 확일적으로 지정해 놓는 방식이다. 이러한 용도지역·지구제는 확일적이고 소극적으로 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 건축물의 높이 등 상한기준만을 정하고 있고, 대상지역에 대하여 확일적인 건축기준을 제시함에 따라 입체적이고 적극적인 도시환경을 조성하기에는 한계를 나타내고 있다.

이러한 지역·지구제의 한계를 보완하기 위하여 즉, 지구단위계획의 상세성을 도모하고 적극적인 환경조성을 통해 도시계획의 구체화 및 일관성을 유지함으로써 도시의 물리적 환경에 대한 계획적인 관리를 도모하기 위한 공적수단이 도시설계 제어라고 할 수 있다. 이러한 제어는 특정지구의 개발을 활성화하거나 규제 혹은 유도하기 위하여 종합적이고 입체적인 계획을 통해 지역·지구제의 일반적 제도의 기본적인 틀을 지구차원에서 융통성 있게 활용<sup>26)</sup>하고자 하는 것이다.

따라서 도시설계 수법인 지구단위계획에서 건축물의 용도와 건폐율, 용적률 등 밀도뿐만 아니라 형태, 배치 등의 상세한 내용을 규제 혹은 유도함으로써 토지와 건물에 대한 일체적인 제어를 도모하고자 하는 것이다. 이러한 맥락에서 건축물의 용도규제는 특정지구에 있어서 기존의 용도지역에서 규제하는 건축물의 용도를 세분화하고 적절히 제어함으로써 토지이용의 합리성과 효율성을 도모하며 계획적 개발을 적극적으로 뒷받침하고 그 지역적 문제점을 해결할 수 있는 장점이 있다고 할 수 있다.

##### 1) 용도지역·지구

지구단위계획에서 용도지역·지구의 지정 및 변경 등에 대하여는 도시계획수립지침에서 제시된 용도지역·지구 및 변경에 대한 기준을 적용한다. 용도지역·지구는 그 지역의 교통 및 도시기반시설, 잠재력, 주변환경 등과 도시기본

26) 대한민국토·도시계획학회, 도시설계 이론편, 보성각, 2001, p.p.349~350

계획에 나타난 토지이용과 도시전체의 토지이용계획 및 도시기반시설의 용량과 조화를 이루도록 하고 있다.

지구단위계획으로 주거·상업·공업·녹지지역과 용도지구사이의 용도변경은 할 수 없으나 지역·지구의 세분은 가능하도록 하고 있다. 즉, 제3종 일반주거 지역에서 준주거지역으로의 변경이나 일반미관지구에서 중심미관지구로의 세분화된 용도지구를 변경하는 것이 가능하도록 하였다. 따라서 세분화된 용도지역·지구를 변경하고자 하는 경우에는 주변지역의 토지이용 실태에 대한 조사를 실시하고 반드시 그 사유를 명시하며, 녹지지역과 같이 저밀개발 또는 보전을 위주로 하는 지역의 주변지역이 고밀도 개발되지 않도록 하고 있다.

용도지역·지구를 변경하고자 하는 경우에는 건축물의 용도·밀도·높이 등 건축물에 관한 계획과 경관계획 등 다른 부분별 계획도 함께 고려하여 건축계획과 도시기반시설이 조화를 이루도록 도시전체의 경관이 향상됨으로써 쾌적한 도시환경에 도움이 되도록 하고 있다.<sup>27)</sup>

## 2) 용도규제의 유형

건축물의 용도규제는 기존 도시계획에서 용도지역제의 단점을 보완하여 더욱 세밀한 도시관리를 할 수 있고, 보다 효율적인 도시의 기능과 미관을 향상시키고자 하는 것이다. 이러한 용도규제는 용도지역제에 비하여 구체적이고 적극적인 집행방법으로 규제, 유도, 권장, 등으로 제어할 수 있다. 이와 같은 건축물의 용도규제 유형으로는 지정용도, 권장용도, 불허용도, 허용용도 등으로 제어할 수 있다.

지정용도는 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도중에서 특정한 용도만을 건축하는 용도이다. 즉, 특정목적 달성을 위하여 특정 용도의 입지를 지정할 필요가 있을 때 지정할 수 있다.

권장용도는 대상지역의 발전을 위해 효율적인 용도로 선정되는 것을 말하며 특별한 사정이 없는 한 지정된 용도로 건축되어야 하는 용도이다. 당해 지역의 개발방향에 따라 필요한 용도로 건축을 유도하는 것이 바람직하다고 판단되는 경우에 지정한다.

불허용도는 관계법령의 규정에 상관없이 계획목표에 부합되지 않을 경우 건축할 수 없는 용도이다. 불허용도는 일률적인 전체 구역의 불허용도는 지양하고 일정한 성격의 구역으로 구분한 후 구역마다 특성에 맞는 용도 제어를 적용하도록 한다.

27) 건설교통부, 지구단위계획 수립 지침, 2000, p.19



허용용도는 관계법령의 규정에 의하여 허용되지 않은 용도지만 건축할 수 있는 용도이다. 관계법령의 범위를 뛰어넘는 허용용도의 경우는 확실한 지구의 성격 형성 프로그램이나 목표가 설정된 경우에 소규모 지역이나 1층에만 부분 적용하는 것도 고려해 볼 수 있다. 이와 같이 건축물의 용도규제의 유형을 토대로 종합하여 정리하면 (표 20)과 같다.

표 20 용도규제의 유형

용도 유형	내 용	규 제 목 적
지정 용도	· 특정목적에 위하여 허용되는 용도 중에서 특정한 용도만을 건축하게 하는 용도	· 특정목적에 달성하기 위해서 특정 용도 입지조건 제시
권장 용도	· 특별한 사정이 없는 한 지정된 용도로 건축되어야 하는 용도 · 특별한 사유가 없는 한 건축되어야 하는 용도	· 대상지역의 발전을 위한 적극적 유도 · 1층 전면부 용도 입지 유도
불허 용도	· 관계법령의 규정에 상관없이 계획목표에 부합되지 않은 경우 건축할 수 없는 용도	· 구역의 성격에 악영향을 미치는 용도배제
허용 용도	· 관계법령의 규정에 허용되지 않으나 건축할 수 있는 용도	· 확실한 지구의 성격형성 프로그램 이나 목표 설정 · 경쟁력은 낮지만 반드시 필요한 시설

## 2. 用途規制의 分析基準

도시설계 수법인 지구단위계획은 도시계획이 결정된 구역의 일부로써 특정지구를 대상으로 그 지구안에서 일어나는 개발행위 및 건축행위를 그 지구의 특수한 여건에 합리적으로 유도·규제함으로써 도시의 기능 미관을 증진시키며 양호한 도시환경의 확보·보전·관리하기 위해서 필요한 사항을 도시계획으로 정하는 것이다. 이러한 지구단위계획은 도시계획구역 전체를 단일 대상으로 하는 계획이 아니라 비교적 소규모의 지역을 대상으로 하여 그 지역의 특수한 상황에 알맞는 건축행위에 관한 사항을 일체적이고 종합적으로 다루는 국지적 특정계획이며, 용도지역제처럼 토지이용을 평면적으로 규제하는 것이 아닌 도시설

계에 의한 토지의 건축적 이용을 3차원적으로 규제하기 위한 계획이다. 이를 위해서 그 지역의 용도지역·지구의 세분화, 기반시설의 배치와 규모, 가구 및 획지의 규모와 조성계획, 건축물 등의 용도제한, 건축물의 건폐율 및 용적률과 높이의 최고한도 및 최저한도, 건축물의 배치·형태 색채와 건축선에 관한 계획, 경관계획과 교통처리계획에 관한 내용까지도 지정할 수 있도록 하고 있다. 이와 같이 그 지역의 특수적 상황에 맞추어 대지 및 기존의 대지 안에서 일어나는 건축행위를 적절히 규제할 필요가 있다. 지구단위계획에서 건축물 용도의 지정, 기존 용도의 변경 또는 층별 용도의 구분하기 위하여 유도·권고·금지를 할 수 있도록 할 필요가 있다. 지구단위계획의 규제대상 중에서 건축물의 용도규제는 기존의 용도지역에서의 건물용도를 세분화하여 지정함으로써, 도시의 미관증진과 토지이용의 합리화·효율화 도모함으로써 궁극적으로 양호한 도시환경을 이루고자 하는 것이다.

이와 같은 건축물의 용도규제를 함에 있어서 특정용도의 건축물만 입지 시킬 필요가 있는 지역은 지정용도를, 당해 구역의 개발방향에 따라 특정용도를 갖는 건축물 건축을 유도하는 것이 바람직한 경우는 권장용도를, 구역의 성격에 영향을 가져다주는 시설물을 배제시키기 위해서는 불허용도를, 확실한 지구의 성격 목표가 설정된 경우 허용용도를 검토할 필요가 있다. 이와 같은 기본적인 사항에 대하여 용도유형별 계획목적과 세부항목을 살펴보면

첫째, 도시기능의 활성화를 위하여 인구집중 유발시설인 백화점, 음식점, 극장 등 특정용도의 건축물을 입지시킬 필요가 있는 때는 별도의 입지조건을 제시하여 주변환경에 대처하도록 하고, 자동차수리점 등 도시에 필요 시설이지만 주변환경에 악영향을 줄 수 있는 특정용도 등은 지정용도로 지정할 필요가 있다. 또한 유치원 통신시설 등 공공적 성격이 강한 시설도 지정용도가 필요하며, 복수로 지정하거나 지정용도에 할당되는 건축물의 위치와 건축연면적의 양을 지정할 수 있다.

둘째, 당해 구역의 개발방향에 따라 전자상가, 양품 등 특정 용도를 갖는 건축물을 유도하는 것이 필요하다고 판단되면 권장용도로 지정 할 수 있다. 또한 보행자도로를 따라 쇼핑시설 건축물의 배치, 형태, 구조와 지역의 특성과 주변여건에 따라 1층 전면용도의 지정도 검토할 수 있다.

셋째, 구역의 성격에 맞지 아니하거나 그 지역에 들어서면 주변에 나쁜 영향을 주게 되는 시설로써 주요간선도로변에 주택이나 영세상가가 난립함으로써 가로의 성격이나 분위기 저해가 예상되는 경우, 주요 간선도로나 상점가에 전면처리 불량시설, 혐오시설의 위치가 예상되는 경우, 용도의 무원칙한 혼재로 용

도간 불경재가 발생할 수 있는 경우에 적용 할 수 있다. 또한, 상업지역이라도 인접하여 주거지역이거나 학교 등이 위치하고 있어서 주거환경과 학교환경이 저해가 되는 위락시설, 숙박시설 등은 일정거리 이내에서는 불허하는 방안도 검토할 수 있다. 불허용도의 범위가 너무 크면 개발의욕을 떨어뜨릴 수 있으므로 시장성을 고려하여 선택에 융통성이 가미된 용도계획을 수립한다.

넷째, 쇼핑거리, 문화의 거리 등 계획적으로 특별한 가로환경을 조성하는 경우이거나, 주차장, 공연장 등 입지에 대한 경쟁력은 낮지만 반드시 있어야 하는 시설 등 꼭 필요한 위치에 한하여 허용용도로 지정을 검토할 수 있다. 이상과 같이 논의된 내용을 정리(표 21 참조)하였고, 이를 기준으로 사례 내용을 분석하고자 한다.

표 21 지구단위계획 용도규제 분석기준

용도유형	통제 목적	세 부 항 목
지정용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>특정목적 달성을 위해서 특정용도 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>다중이 일시에 이동으로 주변에 영향을 미치게 하는 시설</li> <li>도시내 필요한 시설이나 환경에 영향을 주는 시설</li> <li>공공적 성격이 강한 시설</li> <li>특수용도에 대한 별도의 입지조건 제시</li> </ul>
권장용도 (1층 전면 권장용도)	<ul style="list-style-type: none"> <li>당해 구역의 개발목표의 달성을 뒷받침</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>특정용도 도입 및 지역의 특성을 감안한 시설</li> <li>- 층별용도 유도</li> </ul>
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역의 성격에 영향을 가져다주는 시설의 배제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로변 성격에 저해되거나 혐오시설, 전면 처리 불량시설 등</li> <li>주거 및 교육환경 저해 시설</li> <li>용도의 혼재로 불경재가 발생하는 시설</li> <li>- 불허용도 유형의 세분화</li> <li>- 불허용도 유형의 최소화</li> </ul>
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구의 성격이나 개발목표에 대응하기 위한 방안 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별한 가로환경을 조성하기 위해 필요한 시설의 도입</li> <li>경쟁력이 낮지만 반드시 필요한 시설의 도입</li> </ul>

출처 : 건설교통부 2000. 지구단위계획수립지침에서 정리

#### IV. 建築物 用途規制에 대한 事例 分析

본 연구 대상지역은 제주도에서 중심적 역할을 담당하고 있는 제주시의 탐동지구와 일도지구(그림 6 참조)를 선정하였다.

탐동지구는 도시설계로 개발된 상업중심지역이며, 일도지구는 상세계획에 의하여 개발된 지역으로 개정된 도시계획법에 의하여 지정된 지구단위계획구역 및 그에 관하여 수립된 지구단위계획으로 보도록 규정하고 있다.

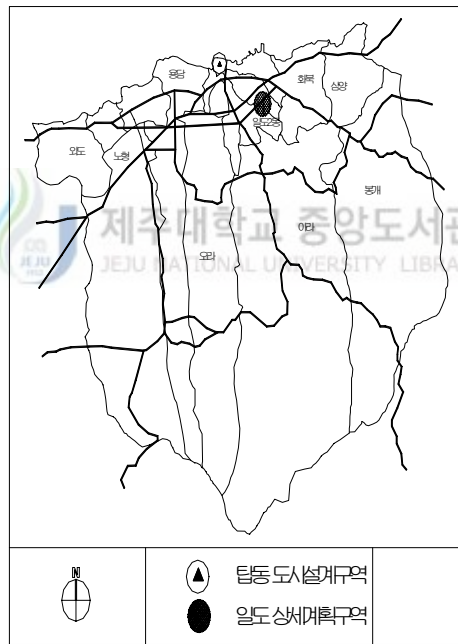


그림 6 연구대상지역

## 1. 탐동 都市設計區域

### 1) 개발현황 분석

본 사례 연구는 도시설계 시행지침과 개발현황 분석으로 이루어지는 바, 도시설계 지침은 '92년 7월에 수립한 탐동 도시설계 기본구상과 도시설계시행지침 및 '97년 8월에 수립된 도시설계 재정비 기본구상과 도시설계 재정비 시행지침을 대상으로 내용을 분석하였다. 따라서 개발에 대한 조사분석은 탐동 도시설계 구역(그림 7 참조) 164,253.80㎡(표 22 참조)에서 공공용지를 제외한 상업용지 79,535.90㎡(48.42%)를 대상으로 하였다.

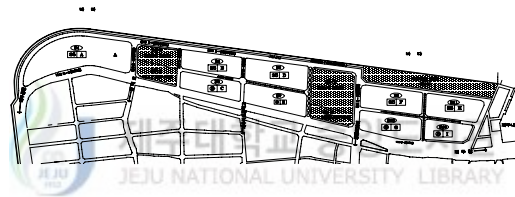


그림 7 탐동 도시설계구역

표 22 탐동 도시설계구역 현황

구 분	면 적(㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계	164,253.80	100.00	
<b>상업용지</b>	<b>79,535.20</b>	<b>48.42</b>	
공공 용지	소 계	84,718.60	51.57
	도 로	46,091.50	28.06
	기 타	38,627.10	23.51

출처 : 제주시 탐동도시설계 재정비, 1997

사례 대상구역은 9개 블럭(B<sub>1</sub>~B<sub>12</sub>)으로 구성되며 필지수는 35개, 필지면적은

79,535.2m<sup>2</sup>로 조사기준시기인 2000년 10월말 현재까지 21필지가 개발이 완료되었고, 3개 필지는 개발중에 있다. 그 개발현황(표 23 참조)을 살펴보면 평균 건축면적은 3,019.73m<sup>2</sup>이며, 평균 연면적 13,009.46m<sup>2</sup>, 평균 건폐율 40.81%, 평균 용적률 106.10%, 평균 층수는 3.14층, 평균 높이 13.54m로 나타났다.

표 23 탐동 도시설계구역 블록별 계획/개발현황

구분	B <sub>1</sub>	B <sub>4</sub>	B <sub>5</sub>	B <sub>6</sub>	B <sub>7</sub>	B <sub>9</sub>	B <sub>10</sub>	B <sub>11</sub>	B <sub>12</sub>	합계	평균	
계획현황	필지수	3	1	4	5	15	1	1	3	2	35	3.89
	면적(m <sup>2</sup> )	19,813.9	7,340.8	6,488.7	8,827.4	8,059.3	8,249.6	7,949.1	7,302.0	5,504.4	79,535.2	8,837.24
	용도지역	일반 상업	일반 상업	일반 상업	일반 상업	일반 상업	일반 상업	일반 상업	일반 상업	일반 상업	-	-
	최고높이	35m	35m	35m	35m	35m	35m	35m	35m	35m	-	-
개발현황	필지수(개발%)	3 (100)	-	4 (100)	1 (20)	9 (60)	1 (100)	1 (100)	3 (100)	2 (100)	24	2.7 (75.6)
	건축면적(m <sup>2</sup> )	11,624.8	-	4,599.9	2,443.3	311.8	478.2	1,135.9	1,625.2	1,938.8	24,157.9	3,019.73
	연면적(m <sup>2</sup> )	63,612.7	-	27,825.6	7,149.8	602.7	456.9	1,418.4	1,715.1	1,294.5	104,075.7	13,009.46
	건폐율(%)	58.67	-	70.9	71.25	45.5	6.87	14.28	23.80	35.22	326.49	40.81
	용적률(%)	246.96	-	340.1	103.8	86.6	6.56	17.84	23.48	23.50	848.84	106.10
	층수(층)	9	-	5	2	2.14	1	1	3	2	25.14	3.14
	높이(m)	34.9	-	24.7	10.50	9.96	4.15	4.95	13.4	5.79	108.35	13.54
비고	개발중											

출처 : 일반건축물 대장 및 건축허가대장 (2000년 10월 말 기준)

탐동지구에서는 도시설계로 건폐율과 용적률이 규제되지 않았음에도 일반상업지역에서의 기준밀도보다 매우 낮은 특성을 보이고 있다. 특히, 평균 건축면적·건축연면적과 층수 등이 낮게 나타난 이유는 일부 필지인 B<sub>9</sub>~B<sub>12</sub> 블록내에 야외수영장, 보트장, 번지점프시설과 B<sub>7</sub> 블록내의 유흥시설(그림 8 참조) 등 비건폐 공간이 대부분이기 때문이다



그림 8 B<sub>9</sub>~B<sub>12</sub> 블록 유희시설

2) 건축물 용도구성 현황

탐동 도시설계구역에서 도시설계 시행지침상 용도제한 규정과 '97. 8. 도시설계 재정비 후 개발된 토지의 건축물 용도분포를 살펴보면, 도시설계구역에서 건축물의 용도구성(표 24 참조)은 총 25건 가운데 근린생활시설이 68%로 가장 많으며 판매시설이 12%, 숙박시설, 위락시설, 관람집회시설, 운동시설이 각각 4%로서 거의 대부분이 근린생활시설과 판매시설로서 2개의 용도분포가 전체 80% 이상을 차지하는 것으로 나타났다.

표 24 탐동 도시설계구역 건축물의 용도분포 (단위 : 건, 2000. 10.현재)

구 분	계	숙박 시설	판매 시설	위락 시설	관람 집회 시설	운동 시설	근린 생활 시설	기타 (유원시설 관리실)
합 계	25	1	3	1	1	1	17	1
	(100%)	4%	4%	4%	4%	4%	68%	4%

출처 : 제주시 일반건축물 관리대장, 건축허가 현황

B<sub>1</sub>~B<sub>2</sub> 블록은 도시설계 재정비 이전 도시설계 시행지침상 용도규제에 따라 숙박시설인 유도용도로서 분류하고 있으나 재정비시 지정용도인 관람집회시설(1,500명 수용능력을 갖춘 관광숙박시설)로 정하게 되었다.

또한, B<sub>5</sub>블럭은 재정비되기 이전에 유도용도인 일반숙박시설 또는 관광숙박시설로 규제되고 있으나 판매시설이 건축되어 있고, B<sub>6-1</sub>과 B<sub>6-2</sub>는 판매시설중 상점이나 관광위락시설인 관광음식점 또는 간이주점 등이 계획되어 있으나 건축된 용도는 위락시설인 유흥음식점, 판매시설, 일반음식점으로 건축(그림 9 참조)되어 있는 것으로 조사되었다.



그림 9 B<sub>6-1~2</sub> 블럭 건축현황

B<sub>7-9</sub>는 업무시설부지로 계획되어 있으나 관람집회시설(극장) 일반음식점과 제2종 근린생활시설이 복합적으로 입지(그림 9 참조)되어 있는 경우도 있었다. B<sub>7-11~13</sub> 블럭과 B<sub>9~10</sub> 블럭의 건축물 용도는 유희시설의 매표 및 관리를 위한 시설로써 근린생활시설(연면적 72m<sup>2</sup>)로 분류되며, B<sub>7-11~13</sub>과 B<sub>9~10</sub> 블럭의 토지사용 용도는 유희시설과 실내수영장으로 사용하고 있다. 이것은 건축물의 규모에 따라 근린생활시설 또는 운동시설로 분류하고 있기 때문인 것으로 검토되어야 할 것으로 판단된다.

그러나 미개발된 토지에서는 탐동 도시설계시행지침과 도시설계도에서 제시된 불허용도를 제외한 중심상업지역내 건축할 수 있는 용도에 대하여 허용하도록 하고 있다. 따라서 탐동 도시설계구역을 계획적인 개발을 유도하고, 지역의 특성 및 문제점을 해결하기 위한 도시설계가 건축물 용도규제 측면에서 불 때 허용용도나 불허용도는 도시계획법의 용도지역제와 같이 획일적으로 정하고 있는 것으로 나타났다.



### 3) 용도별 유형분석

탐동지구 도시설계 시행지침상의 용도규제는 일정 필지에 한하여 도시설계 공고일로부터 만 5년까지 1차~2차 유도용도만 입지하도록 하였고, 그 이후는 3차~4차 유도용도를, 그 외 필지는 허가권자가 토지이용구상의 개발 방향에 어긋나지 않은 범위내에서 건축위원회의 심의를 거쳐 유도용도를 일부 변경할 수 있도록 하였다.

그러나 1992년 도시설계 수립 당시와 비교하여 볼 때 도시설계의 근간이 되는 건축관련 법령의 많은 부분이 개정되었고, 환경여건 등의 변화로 재정비를 하게 되었다.

도시설계 재정비의 기본구상으로는 민간자본을 적극적으로 유치하고 탐동 매립지와 인접시가지의 도시기능의 활성화를 위한 촉매역할을 부여하며, 건전 야간관광지로의 개발 및 시설관광을 적극적으로 유치하기 위해서 블록별로 성격을 시설관광구역(B<sub>1</sub>블럭), 상업중심구역(B<sub>4,5,6,7</sub>블럭), 야간관광중심구역(B<sub>9,10,11,12</sub>블럭)으로 부여하였다. 블록별 용도규제 유형도 지정용도, 허용용도 및 불허용도인 유형으로 규제하게 되었다. 따라서 본 사례분석 자료에서도 이를 근거로 하여 지정용도, 허용용도 및 불허용도 측면으로 구분하여 분석하였다.

#### 가. 지정용도



탐동지구에서 B<sub>1</sub>블럭의 건축물 용도규제를 시설관광을 적극적으로 유치하고, 탐동지역과 인접 시가지의 도시기능의 활성화를 위한 촉매제로 역할을 부여하기 위해서 시설관광구역(그림 10 참조)으로 조정하였다.

시설관광구역은 탐동 매립지의 서쪽 끝에 위치한 곳으로써 공항이나 신제주에서 진입하는 서쪽 지역의 관문으로 인접 시가지에 직접적으로 영향을 미치게 되는 위치에 있는 지역이다.

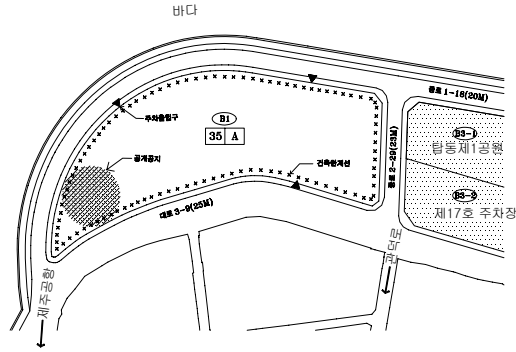


그림 10 시설관광구역 (B1, B2 블록)

따라서 기존의 두개 필지였던 B<sub>1</sub> 블록과 B<sub>2</sub> 블록을 합병하기 위해 소도로 (8m)를 폐지하여 대규모 필지(B<sub>1</sub> 블록)로 계획함으로써, 탐동지구와 인접한 시가지의 낙후된 상업지역에서 신규개발이 촉진 내지는 보완이 되도록 건축물 용도 유형을 국제회의시설을 갖춘 관람집회시설(컨벤션시설) 및 관광숙박시설을 지정하였으며, 현재 건축되고 있는 관광숙박시설에 세부 건축물용도 분포내용을 살펴보면 (표 25)과 같다.

표 25 세부 건축물용도 분포내용

구분	용도	비고
객실	한실, 양실	
부대시설	식음료, 연회장(컨벤션시설), 편의시설	
판매시설	면세점	
위락시설	스카이빠 등	
운동시설	수영장 등	
기타시설	관리 및 설비 등	

그러나 관광숙박시설과 관람집회시설(컨벤션시설)이 촉매제로 역할을 하도록 계획하고 있으나 아직은 지정용도가 개발이 진행(그림 11 참조)중 이어서 촉매제로의 역할이 미진할 뿐만 아니라, 인근 기존시가지 상업지역에서도 신규개발이 일어나지 못하고 있다.



그림 11 B<sub>1</sub>블럭 공사진행 현황

탐동지구 도시설계 시행지침에서는 기본구상의 용도배분을 바탕으로 B<sub>1</sub>블럭과 B<sub>2</sub>블럭을 합병하여 1,500명 이상 수용능력을 갖춘 관람집회시설(컨벤션시설) 및 관광숙박시설을 지정용도로 지정하면서 합병으로 변경(폐지)되는 소로 2-1(8m)은 건축물 배치 할 때는 일반인의 통행이 가능하도록 공공보행통로를 확보하도록 하였다. 이것은 합병으로 대지의 동·서 길이로 연장 260m, 폭이 90m로 대규모 필지로 계획되므로 인하여 가로공원(시민산책공간)으로 산책하는 보행자가 산책로까지 접근을 쉽게 하기 위하여 대지 내에 폭 4m를 공공보행통로를 지정하였다. 또한 도로의 개방감을 가질 수 있도록 건축한계선을 지정하였고, 대지의 특성상 대로변의 원활한 교통소통이 이루어지도록 완화차선을 지정한 것으로 나타났다. 지정용도가 관람집회시설 및 특급 관광호텔로써 다중이 모이는 시설임을 감안하여 차량의 진·출입구간 외에는 차량출입 금지구역을 설치하였다. B<sub>1</sub>블럭 서남쪽 코너부분에는 교통소통에 원활을 기하고, 외부공간의 조성과 대지내 조경 위치와 인접하여 공개공지로 지정한 것으로 나타났다.(그림 12 참조)

#### 나. 불허용도

기본구상에서 불허용도와 관련하여 용도배분은 매립지 중앙부 B<sub>4,5,6,7</sub>블럭을 상업중심구역(그림 13 참조)으로 하고, 탐동지구 동측부 B<sub>9,10,11,12</sub>블럭을 야간관광 중심구역(그림 14 참조)으로 성격을 부여하면서 도시설계구역에서 환경에

저해되거나 가로미관에 제해하는 요소와 도시설계 기본구상에 어긋나는 시설에 대하여 건축법 용도별 건축물의 종류에서 일부 용도를 기본구상에서 나타난 블럭별 성격과 관계없이 일률적으로 불허용도로 지정한 것으로 나타났다.



그림 12 B<sub>1</sub> 블럭 지정용도 조감도

시행지침에서의 불허용도는 주택(단독·공동주택 등), 기숙사, 골프연습장, 장의사 등 16개 유형(표 26 참조)을 지구 전역에 대하여 일률적으로 불허용도로 분류하고 있다. 건축물 용도들의 규제정도를 파악하기 위하여 도시계획법에 의한 지역·지구제에 따른 용도제한과 건축법상의 건축물 용도분류 기준에 따라 분류하여 비교해 보면 일반상업지역에서 허용되는 용도보다 규제가 강화된 용도가 18종이고, 일반상업지역에서 불허용도임에도 불구하고 도시설계구역에서 불허용도로 정한 사례가 23건으로 나타났으며, 불허용도임에도 불구하고 허용용도로 정한 사례도 4건으로 분류되었다. 또한 도시계획으로 설치할 수 있는 용도를 허용용도로 정한 시설도 분포된 것으로 나타났다. 그러나 불허용도를 정함에 있어서 각 블럭별 성격에 맞도록 불허용도를 세분하여 지정하여야 함에도 각 블럭에 대하여 일률적으로 지정한 것으로 나타났다. 또한 건축물용도 규제에 있어서도 탐동 도시설계구역의 블럭별 성격에 맞지 않은 시설로서 공공시설 측면이 강한 용도를 허용(표 26 참조)한 것으로 조사되었다.

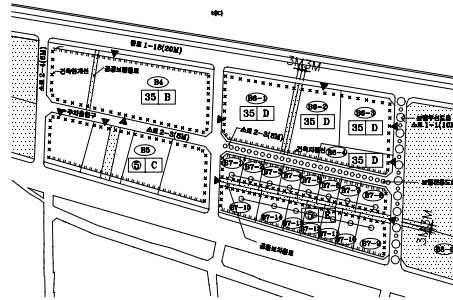


그림 13 상업중심구역(B<sub>4</sub> ~ B<sub>7</sub> 블록)

그 자세한 용도규제 내용을 (표 26)에서 살펴보면 종교시설, 노유자시설, 교육연구시설, 업무시설, 운수시설, 발전소시설, 교정시설중 감화원, 방송통신시설에서 방송국, 전신전화국과 청소년 수련시설 등은 허용되는 용도로 분류하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 용도들은 탐동지구의 성격에도 맞지 않을 뿐만 아니라 필요시설도 아니어서 불허용도로 분류하여야 할 것으로 판단된다.

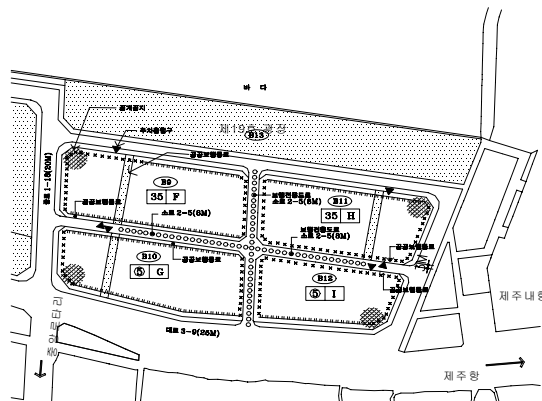


그림 14 야간관광중심구역(B<sub>9</sub>~B<sub>12</sub>블록)

표 26 불허용도의 유형

대 분류	중·소 분류		용도규제 상업지역	불허용도 유형								
				B	C	D	E	F	G	H	I	
단독 주택	단독	순수주택	×									
		복합주택	○									
		다가구주택	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
		다중주택	×									
		공관	×									
공동 주택	아파트, 연립, 다세대주택		○	×	×	×	×	×	×	×	×	
기숙사	기숙사		○	×	×	×	×	×	×	×	×	
근린 생활 시설	제1종 근생, 제2종 근생		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	골프연습장		○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	장의사		○	×	×	×	×	×	×	×	×	
근린 공공 시설	동사무소·소방서·방송국·보건 소·우체국·마을공회당		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
종교 시설	종교집회장(교회, 사찰, 성당 등) 수도장(수도원, 수녀원 등)		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
노유자 시설	아동시설		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	노인시설		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	유치원		×	○	○	○	○	○	○	○	○	
의료 시설	종합(병원),치과, 한방, 요양소		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	정신병원		○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	격리병원		○	×	×	×	×	×	×	×	×	
교육 연구 시설	초·중·고등학교, 전문대학 대학, 대학교		○									
	교육원/연수원		○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	직업훈련소/학원		○									
	연구소/도서관		○									
운동 시설	체육관(관람석이 없거나, 1천㎡ 미만)		○									
	운동장(관람석이 없거나, 1천㎡ 미만)		○	○	○	○	○	○	○	○		
업무 시설	공공업무시설		○									
	일반업무시설		○	○	○	○	○	○	○	○		
숙박 시설	호텔/여관/여인숙		○									
	관광호텔, 수상호텔, 전통호텔, 가족호텔, 콘도		○	○	○	○	○	○	○	○		
판매 시설	도매시장		○									
	소매시장		○	○	○	○	○	○	○	○		
	상점(1천㎡ 이상)		○									

범례 : 허용(○), 금지(×)

대 분류	중·소 분류	용도규제	불허용도유형								
		상업지역	B	C	D	E	F	G	H	I	
위락시설	주점영업 (근린시설 제외)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	특수목욕장	○									
	투전기/카지노	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	무도장무도학원	○									
관람 집회시설	공연장(극장, 영화관, 연예장 등)	○									
	집회장(회의장, 예식장 등)	○									
	관람장(운동경기관람장, 경마장, 자동차경주장)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
전시시설	전시장(박물관, 미술관, 기념관, 박람회장 등)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	동·식물원, 수족관 등	○									
공장	공해공장	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	일반공장	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
창고시설	창고, 냉동·냉장창고	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	하역장	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
위험물 저장 및 처리시설	주유소(지하저장)	○									
	액화석유가스충전소(10t이하)	○									
	위험물제조소	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	위험물저장소	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	위험물취급소	○									
	액화가스취급소	×									
운수시설	유동물판매소	×									
	여객자동차/화물터미널	○									
	철도역사	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	공항시설	○									
자동차 관련시설	항만시설/중합여객시설	○									
	주차장	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	세차장	○									
	폐차장	×									
	검사장/매매장	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
동물 관련시설	정비공장/운전·정비학원	○									
	축사	×									
	가축시장	×									
	도축장/도계장	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	동물검역소	×									
분뇨· 쓰레기 처리시설	실험동물사육시설	×									
	분뇨/폐기물 처리시설	×									
	고물상	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
식물 관련시설	폐기물재활용	×									
	버섯재배사	×									
	종묘배양시설	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	화초 및 분재 등 온실	×									

법례 : 허용(○), 금지(×)

대 분류	중·소 분류	용도규제 상업지역	불 허용도 유형								
			B	C	D	E	F	G	H	I	
발전소	집단에너지공급시설포함	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	열병합발전소(지역난방)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
교정시설	교도소(구치소, 소년원 등)	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	감화원	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
군사시설	군사시설	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
방송 통신시설	방송국	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	전신전화국	○									
묘지 관련시설	촬영소	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	화장장	×									
장례식장	납골당	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
관광휴게 시설	장례식장	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	야외음악당	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	야외극장	○									
	어린이회관	○									
관망탑/휴게소	○										
청소년 수련시설	생활권수련시설	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	자연권수련시설	○									
	유스호스텔	○									

법례 : 허용(○), 금지(×)

#### 다. 허용용도



허용용도는 개발이 유보된 민간개발을 가능한 촉진시키기 위해서 다양한 서비스 시설이 도입되도록 하고, 건전한 야간 관광지로의 개발을 위해 다양한 야간관광 상품개발이 가능하도록 하기 위하여 용도를 완화하면서 탐동지구 중앙부 B<sub>4,5,6,7</sub>블럭을 상업중심구역으로, 동측부 B<sub>9,10,11,12</sub>블럭을 야간관광구역으로 성격을 부여하였다.

용도규제 내용을 세부적으로 살펴보면 재정비 이전의 B<sub>4</sub>~B<sub>7</sub>블럭의 용도규제는 유도용도로서 숙박시설중에서 가족호텔·콘도미니엄·일반호텔·오피스텔·대형소매점·관광위락시설로서 관광음식점·간이주점 등이 계획되었고, B<sub>9</sub>~B<sub>12</sub>블럭은 소매시장·관광어시장·토속음식점·관광기념품 판매점과 일반업무시설·숙박시설·청소년스포츠센터인 운동시설이 계획되었다. 이러한 용도규제 내용을 보면 탐동 도시설계구역이 유원지 배후시설로서 관광시설을 유치하기 위한 것으로 나타났으나, 97년 재정비 때에는 B<sub>4</sub>~B<sub>7</sub>블럭과 B<sub>9</sub>~B<sub>12</sub>블럭 모두 민간투자를 촉진하기 위하여 중심상업지역안에서 허용되는 용도로 변경되게 되었다 그 외에도 B<sub>4,5</sub>블럭의 주차출입 방향의 조정, 보행우선도로의 일방통행 폐지, 용



도제한의 완화, 보행전용통로의 일부 조정, 건축지정선의 일부 완화하였고, B<sub>6,7</sub>블럭은 용도제한의 완화, 보행전용통로와, 건축지정선의 일부 조정한 것으로 나타났다.

매립지 동측부의 야간관광시설구역(B<sub>9~B<sub>12</sub></sub>)을 새로운 관광시설 개념의 테마파크로 설정하여 다양한 용도의 시설이 들어설 수 있도록 하였다. 아울러 테마파크 성격에 맞게 도로의 조정, 공동보차통로, 주차출입 방향 등 도시설계기준을 조정하면서 개발사업 변경 가능성을 부여하였다. 이는 도시설계 재정비시 토지소유주의 의견 수렴과정에서 대부분의 토지 소유자들이 건축물의 용도를 완화해 달라는 의견을 감안한 것으로 나타났다

탐동 도시설계 시행지침에서는 기본구상에서 제시된 내용을 반영하면서 탐동지구 상업중심구역과 야간관광중심구역(B<sub>4~B<sub>7</sub></sub>, B<sub>9~B<sub>12</sub></sub>블럭)을 유도용도에서 중심상업지역내 건축할 수 있는 허용용도(표 27 참조)로 조정하였다. 이에 따라 대지내 보행전용통로의 위치조정과 소규모 필지에 적용된 보행전용통로와 대지내 보차공존 도로를 폐지하고, 중앙부 8m(소로2-3, 소로2-6)보행전용도로와 보행우선도로를 일부 구간에 한하여 보행자 전용도로로 조정하여 토지를 효율적으로 이용할 수 있도록 한 것으로 조사되었다. 이것은 B<sub>9~12</sub>블럭이 야간관광시설구역으로 새로운 관광개념의 테마파크인 복합레저타운 센타를 건립중에 있어 이를 뒷받침하기 위하여 내부 도로(소로 2-5, 2-6, 8m)를 보행자전용도로로 조정하여, 테마파크 이용자와 인접 광장(B<sub>13</sub>)이용자의 안전한 보행과 편의를 위하여 보행자전용도로로 조정하였으나 그 후 사업내용이 변경되어 유희시설이 건축되면서 보행자도로를 자동차 통행이 가능한 일반도로로 사용되고 있어서 교통혼잡을 초래하고 있는 것으로 나타났다.

또한 불허용도 유형에서 나타난 종교시설, 노유자시설, 교육연구시설, 업무시설, 운수시설, 방송통신시설, 청소년수련시설 등은 탐동지구에서는 허용되는 용도로서 나타나고 있다. 이러한 유형의 용도는 탐동지구와 성격에 관련이 없는 용도로서 불허용도로 분류되어야 할 것으로 판단된다. 따라서 허용용도의 유형을 탐동 매립지가 유원지 배후시설로서, 주변의 관덕공원, 칠성로, 중앙로와 연계될 수 있는 용도를 허용해야 할 것으로 판단되나, 탐동지구가 개발침체로 인하여 일부 용도규제 등이 완화되게 되었다. 따라서 탐동지구는 용도규제 측면에서 볼 때 획일적으로 규제함으로써 용도지역제의 단점을 보완하지 못한 것으로 나타났다.

표 27 중심상업지역 허용용도

대 분류	중·소 분류	건축법 시행령	건축 조례
근린생활시설	제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설(골프연습장, 장의사 제외)	○	
근린공공시설	동사무소, 파출소, 소방서, 우체국, 방송국, 등 1㎡미만 마을공회당, 마을공동구판장 등 변전소, 양수장, 공중화장실 등	○	
종교시설	교회·성당·사찰·기도원 등 종교집회장 수도원·수녀원·사당 등 수도장	○	
노유자시설	아동복지시설·유치원·영유아보육시설 등 아동시설 경로당·노인복지시설 등 노인시설		△
의료시설	종합병원·병원·치과 및 한방병원, 요양소 등		△
교육연구시설	초·중·고등학교, 전문대학, 대학, 대학교 등 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소, 도서관 등		△
운동시설	관람석이 없거나 관람석 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이하인 체육관, 운동장(육상, 구기, 볼링, 수영 자격등)		△
업무시설	국가/지방자치단체의 청사 및 외국공관 등 금융업소·사무소·신문사·오피스텔 등	○	
숙박시설	호텔·여관·여인숙 등 일반숙박시설 관광호텔·가족호텔·국민호텔·해상관광호텔· 한국전통호텔·콘도미니엄	○	
판매시설	도·소매시장 등 대형점, 대규모 소매점 상점 등으로 바닥면적의 합계가 1천㎡이상	○	
위락시설	주점, 특수목욕장, 유기장, 투전기업소 등 무도장 및 무도학원	○	
관람집회시설	극장·영화관·연예장·음악당·서커스장 등 회의장·공회장·예식장 등 집회장 운동경기관람장·경마장·자동차경주장 등 관람장	○	
전시시설	박물관·미술관·과학관·기념관·박람회장 등 전시장 수족관·동·식물원 등	○	
운수시설	여객자동차 및 화물터미널·철도역사·공항시설 항만시설 및 종합여객시설 등		△
자동차 관련시설	주차장시설		△
방송통신시설	방송국·촬영소·송·수신·중계시설 등 전신전화국 (근린공공시설 제외)	○	
청소년 수련시설	청소년수련원·수련관·수련시설·유스호텔 등 청소년수련마을·수련의 집·청소년 야영장 등의 자연권 수련시설		△

범 례 : 허용 (○), 선택적 허용 (△)

## 2. 일도 詳細計劃區域

### 1) 개발현황 분석

본 사례연구는 제주 일도지구 택지개발사업 기본계획, 기본설계, 상세계획 내용 및 개발현황 분석으로 일도지구 총면적 1,091,735.5㎡(표 28 참조)중에서 약 10%에 해당하는 면적을 대상으로 조사하였다.

표 28 일도 상세계획구역 현황

구 분		면적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		1,091,735.50	100.00	
주택건설 용지	소 계	580,839.60	53.20	
	단독주택	328,369.40	30.07	
	공동주택	246,059.50	22.54	
	근린생활시설	6,410.70	0.59	
준주거지역		26,272.40	2.41	
공공시설 용지	소 계	484,623.50	44.39	
	도서관 및 문화시설	24,788.60	2.27	
	공공의 청사	10,684.00	0.98	
	학교시설	17,633.40	1.61	유치원 4, 초등학교 1
	종교시설	4,998.40	0.46	사찰 및 교회
	도 로	271,265.60	24.85	
	기 타	155,253.50	14.22	주차장, 하천 등

출처 : 제주시택지개발현황에서 정리

주간선도로(대로1-1)변을 중심으로 양측에 1열 배치 방식으로 형성된 일반주거지역 99필지, 보조 간선도로(대로3-4)변을 따라 양측으로 2열 배치 방식으로 형성된 준주거지역 59필지, 구획도로(공동주택 진입도로, 8m)변에 접한 일반주거지역 23필지, 근린생활시설용지 17필지, 유치원 및 종교시설용지 5필지와 도서관 및 문화시설용지 그리고 공공청사 용지 4필지를 대상지역으로 선정(그림 15 참조)하여 총 207필지, 필지 면적 108,962.52㎡를 조사·분석하였다. 조사기준은 2000년 10월말까지 207필지가 개발이 완료된 지역을 대상으로 하였고, 각 개발된 구역의 일반 건축물 대상을 기준으로 조사하였다. 조사대상구역의 계획내용과 개발현황을 살펴보면 (표 29)과 같이 나타났다.

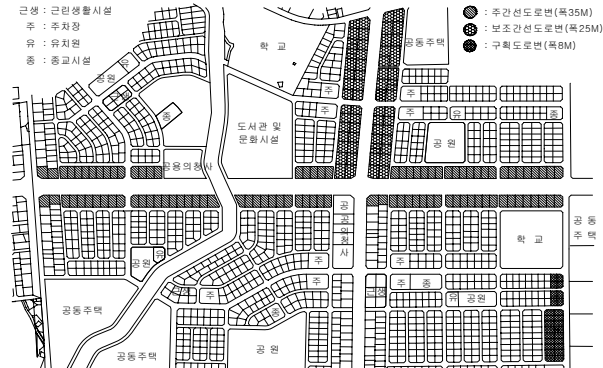


그림 15 일도 상세계획구역

주간선도로(폭 35m)변 주거지역의 평균 층수 1.1층, 평균 높이 5.23m, 평균 연면적 197.05㎡, 평균 건축면적 175.04㎡, 평균 건폐율 47.03%, 평균 용적률 50.17%로 비교적 밀도가 낮게 나타났으며, 보조간선도로(폭 25m)변에 접한 준주거지역은 평균 층수가 2.90층, 평균 높이 11.54m, 평균 연면적 971.86㎡, 평균 건축면적 278.75㎡, 평균 건폐율 60.53%, 평균 용적률 166.28%로 나타났다.

간선도로변에서 건축규모, 건폐율 및 용적률 등이 낮게 나타난 원인은 첫째, 주간선도로변과 연결된 개발사업지구(구획정리사업) 구간이 일반상업지역으로 되어 있어서 차후 일도지구 주간선도로변이 용도변경(Up-Zoning)될 것을 의식한 것으로서 판단되며, 둘째, 일도지구내 주간선도로에 접한 가구의 획지에 대하여 건축물의 용도 및 건축물 높이의 최소한도 등을 정함으로써 규모 있는 건축을 유도할 수 있으나 이를 규제하지 아니한 결과로 판단되며, 셋째, 주간선도로에 접한 획지에 대하여 용적률을 낮게 규제한 것도 원인으로 판단된다.

구획도로(폭 8m)변 주거지역은 평균 층수 1.66층, 평균 높이 6.80m, 평균 연면적 222.43㎡, 평균 건축면적 126.49㎡, 평균 건폐율 55.97%, 평균 용적률 79.83%로써 계획밀도(표 29 참조)에 거의 육박하는 것으로 나타났다. 그리고 근린생활시설용지의 평균 층수 2.4층, 평균 높이가 9.23m, 평균 연면적 511.92㎡, 평균 건축면적 166.29㎡, 평균 건폐율 및 용적률이 각각 52.22%, 128.12%로 조사되었다.

표 29 일도 상세계획/개발 현황

구역	구분	층수 (층)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	비 고	
주간선 도로 (폭35m)	계획	-	20.00	-	-	60이하	100미만	총 필지수:99 면적:36,558.92㎡	
	개발	평균	1.10	5.23	197.05	175.04	47.03		50.17
		합계	-	-	18,128.91	16,104.13	4,357.26		4,615.67
보조 간선 도로 (폭25m)	계획	-	20.00	-	-	70이하	700이하	총 필지수:59 면적:24,263.5㎡	
	개발	평균	2.90	11.54	971.86	278.75	60.53		166.28
		합계	-	-	52,480.52	15,052.37	3,269.06		8,979.27
구획 도로 (폭8m)	계획	-	20.00	-	-	60이하	100미만	총 필지수:23 면적:4,730.9㎡	
	개발	평균	1.66	6.80	222.43	126.49	55.97		79.83
		합계	-	-	4,671.18	2,656.34	1,175.33		1,676.48
도서관 및 문화 시설 용지	계획	-	20.00	-	-	60이하	400이하	총 필지수 : 1 면적:24,788.6㎡	
	개발	평균	3.00	16.05	7,721.39	4,244.53	17.12		26.10
		합계	-	-	7,721.39	4,244.53	17.12		26.10
공공의 청사	계획	-	20.00	-	-	60이하	400이하	총 필지수 : 3 면적:7,570.2㎡	
	개발	평균	3.3	14.99	5,133.26	1,000.19	43.20		87.79
		합계	-	-	15,399.8	3,000.59	129.60		263.38
근린 생활 시설 용지	계획	-	20.00	-	-	60이하	400이하	총 필지수 : 17 면적:5,430.6㎡	
	개발	평균	2.40	9.23	511.92	166.29	52.22		128.12
		합계	-	-	8,702.66	2,826.98	887.74		2,178.13
종교 시설 용지	계획	-	20.00	-	-	60이하	400이하	총 필지수 : 4 면적:4,998.4㎡	
	개발	평균	1.25	6.94	366.90	401.38	36.91		39.06
		합계	-	-	2,201.42	2,006.88	184.75		195.32
유치원 용지	계획	-	20.00	-	-	60이하	400이하	총 필지수 : 1 면적:628.4㎡	
	개발	평균	2.00	10.2	1,173.09	357.63	56.91		99.71
		합계	-	-	1,173.09	357.63	56.91		99.71

※ 총 필지수 : 207필지, 대지면적 : 108,962.5㎡

그러나 유치원시설용지는 총 4개 필지 중 1개 필지만이 건축되었고, 종교시설 용지는 4개 필지 모두가 건축되었다. 이와 같은 각 시설용지별 건축밀도를 보면 간선도로변에서 건축밀도는 상당히 낮게 나타났고, 오히려 공동주택에 인접된 구획도로(8m)변 단독주택용지에서 근린생활시설이 들어서면서 밀도가 높게 나타났다.

## 2) 용도분포 분석

일도지구내의 주간선도로(폭 35m)는 도시내 주요 지역과 지역간(제주시↔북제주군)을 연결하는 도로로써, 가구는 도로를 중심으로 양측에 1열 배치방식으로 형성하고 있다. 따라서 이 구역의 용도지역과 건축물 용도규제에 따라서 가로의 성격이 결정된다고 볼 수 있다.

일도지구의 주간선도로(폭 35m)변에 건축된 건축물의 규모와 용도(표 30 참조)를 살펴 볼 때 대부분 일층 건축물로서 주로 일용품점, 가구점, 철물점, 자동차수리점 등으로 건축법상 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설들이 임시적 형태로 무분별하게 혼재되어 있는 것으로 나타났다.(그림 16 참조)



그림 16 주간선도로(35m)변 건축물 현황

표 30 주간선도로(35m)변 건축물 용도분포

대 분류	중·소 분류
제1종 근린생활 시설	· 소매점(잡화·청과·수산물·완구·비디오점 등 일용품)(15), 가구점(8), 꽃집(2), 휴게음식점 및 카페(2), 조명기구판매점(4), 실내장식점(12), 스포츠용품판매점(2), 철물점(5), 자동차부품점(9), 컴퓨터대리점(2), 낚시점(2), 가전제품판매점(4), 비디오점, 건축자재(목재 및 페인트)판매점(8), 자전거대리점, 오토바이대리점(2), 피아노대리점(2), 보일러대리점(2)
제2종 근린생활 시설	· 자동차(카센타)수리점(6), 부동산중개업소(3), 사진관(2), 총포판매점, 표구점, 동물병원, 사무실(7), 청소년(p.c)유기장(2), 학원 및 첼로교습소, 일반음식점(24)
주 택	· 주택(7)
창 고	· 창고

( )은 동일 업종 수

준주거지역은 보조간선도로(폭 25m)를 중심으로 양측에 2열 배치 방식으로 가구를 형성하고 있으며, 건축물의 규모는 전면부 획지가 이면부의 획지보다 약간 높게 나타났으나 그 차이는 크게 나타나지 않고 있다. 건축물의 용도분포를 살펴보면 은행, 한의원, 산부인과, 약국, 서점, 미용원 등 제1종 근린생활시설과 일반음식점, 단란주점, 사진관 등 제2종 근린생활시설 및 일반업무시설인 은행, 축협, 주유소 등 기타시설들이 저층부에 분포되고 있으며, 상층부에는 독서실, 당구장, 학원, 사무실과 주택이 분포(표 31 참조)되고 있는 것으로 나타났다.

표 31 보조간선도로(25m)변 용도분포

층별 용도	저 층 부 (1층~2층)	상 층 부 (3층 이상)
제1종 근린생활 시설	· 의원, 한의원, 산부인과, 약국, 서점, 안경점, 전자제품대리점, 꽃집 휴게음식점, 실내장식, 비디오점, 완구점, 의류점, 화장품점, wedding shop, 미용원	· 의원, 독서실,
제2종 근린생활 시설	· 일반음식점, 단란주점, 카페, 금융업소, 사진관, 여행사, 자동차영업소	· 당구장, 볼링장, 노래연습장, 학원, 헬스장, 의약품도매점, 종교집회장, 사무실,
기타시설	· 일반업무시설(은행, 축협) 주유소	· 주택, 다세대주택, 노유자시설

공동주택 진입도로 주변의 가구는 구획도로(8m)변을 중심으로 2열 배치형식으로 형성되고 있다. 공동주택 진입도로변 단독주택용지 전면도로변의 건축물 용도분포(표 32 참조)내용을 살펴보면 서점, 문구점, 수퍼마켓, 식육점, 사진점, 미용실 등 제1종 근린생활시설과 교회, 노래연습장, 일반음식점인 제2종 근린생활시설들이 대부분 1층 부분에 가로변 상가형태로 입지(그림 17 참조)되고 있는 것으로 나타났다. 건축물 규모도 전면도로변 획지가 이면도로변의 획지보다 건축밀도가 높게 나타났다.



그림 17 구획도로(8m)변 건축물(상가) 현황

그리고 건축허가 기준에 의하면 이면도로에 접한 획지에서의 건축물 용도분포는 주거용이 약 76%, 비주거용이 약 24%로 대부분 주거용이 분포되어 있고, 전면도로에는 주거용이 61%, 비주거용이 39%로 나타났다. 또한 이면도로보다 규모가 큰 건축물이 들어서게 하였는데, 이는 공동주택 입주자를 대상으로한 편의시설들을 건축하여 경제적으로 활용하고자 한 것으로 판단된다. 그러나 공동주택 진입로변과 전면도로변에 접한 단독주택용지의 주거기능이 건축 후에는 비주거용으로 용도변경이 심화되고 있는 것으로 판단된다.



표 32 구획도로(8m)변 건축물 용도분포

대 분류	중·소 분류
제1종 근린생활시설	· 서점, 문구점, 수퍼마켓, 식육점, 미용실, 의류점, 사진관, 금융업소, 합기도장, 제과점, 비디오점, 화장품점, 과일점, 일용품점
제2종 근린생활시설	· 교회, 노래연습장, 일반음식점
주거시설	· 주택

### 3) 용도별 유형분석

일도지구 택지개발사업에서 실시계획 및 상세계획 결정도서 등의 내용을 살펴보면, 건축물 용도제한, 건폐율과 용적률을 규제하고 있으며, 건축물의 높이는 제주도 종합개발계획에서 정한 높이를 초과할 수 없도록 하고 있다.

건축물의 용도규제는 주거지역의 경우 단독주택용지에는 단독주택으로 지정·제한하고, 유치원시설용지와 종교시설용지는 해당용도 외에는 건축을 금지하는 지정용도로 건축을 규제하고 있다. 또한 준주거용지의 경우는 건축법시행령 별표 4 및 제주시건축조례 제19조 규정에 의하고 있으며, 근린생활시설용지에는 건축법시행령 별표 1 제4호의 근린생활시설인 용도를 지정용도로 규제하고 있다.

따라서 본 사례연구서도 이를 근거로 하여 공공의 청사, 도서관 및 문화시설, 유치원시설용지, 종교시설용지, 단독주택 및 근린생활시설은 지정용도로 설정하고, 준주거지역에 대해서는 건축법의 규정에 의한 용도만을 허용하고 있어서 이를 허용용도로 설정하고, 그 이외의 용도는 불허하고 있다. 따라서 건축물의 용도규제에 관하여는 지정용도, 허용용도, 불허용도 측면으로 분석하기로 한다.

#### 가. 지정용도

일도지구에서는 공공의 청사, 도서관 및 문화시설, 학교, 단독주택, 근린생활시설을 지정용도로 정하고 있다. 특히 동사무소, 경찰파출소, 소방파출소, 우편국 등의 공공의 청사로 기본계획 및 기본설계에 반영되고 있으나, 상세계획에서는 이러한 용도들의 입지를 구체적으로 반영하지 아니한 것으로 나타났다.

지정용도로서 유치원계획은 일도지구에서 소요 유치원수를 8개소가 필요한 것으로 계획에 반영되었으나, 공동주택지내 유치원 배치계획을 감안하여 단독주

택지에 4개소만을 유치원 용도로 지정하고 있으며, 사찰, 교회 등의 종교시설도 지정용도로 입지를 정하고 있는 것으로 나타났다.

그리고 단독주택 용지에는 단독주택만을 건축하도록 상세계획<sup>28)</sup>으로 정하고 있다. 그러나 실제 건축된 내용을 조사한 결과 건축물의 연면적 중 일정면적 비율로 복합용도<sup>29)</sup>로 건축된 것으로 조사되었다. 또한 근린생활시설용지에는 건축법시행령 별표 1 제4호에 의한 근린생활시설 용도만을 건축하도록 지정용도로 정하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 일도지구는 택지개발촉진법의 규정을 적용하고 있어서 건축물용도를 복합용도로 허용한 것으로 판단된다.

이와 같이 단독주택용지에 주거기능과 비주거기능을 혼합 입지시키므로 인하여 단독주택지에 상업시설들이 원칙 없이 혼재되게 되어 주거환경이 악화되는 요인으로 지적되고 있다.

#### 나. 허용용도

주간선도로변 획지의 건축물 용도분포를 살펴보면 철물점, 건축자재판매점 등 제1종 근린생활시설과 자동차수리점 등 제2종 근린생활시설들이며, 이들은 대부분 1층 규모로 가로변을 따라 혼란스럽게 입지해 있다. 이러한 건축물들은 입면처리 불량시설(그림 18 참조)들로써 가로변의 환경과 미관이 저해되고 있다. 또한 건축물 배치시 주간선도로변에서 직접 주차출입을 허용(그림 19 참조)함으로써 자동차의 흐름에도 방해가 되고 있으며, 보행자의 통행에도 불편이 초래되고 있다.



그림 18 주간선도로(35m)변 입면처리 불량시설

28) 제주시고시 제1994-1364호(1994. 8.30)제주시 일도택지개발사업 상세계획 지적승인

29) 건축물의 연면적 중 60%는 주거용, 40%는 근린생활시설을 건축하는 것을 말함

보조간선도로(폭 25m)변 가구에는 건축법시행령 제65조 제1항 제3호 별표 제4호의 규정과 제주시 건축조례 제19조에 의하여 준주거지역내 건축 가능한 용도에 대하여 허용하는 것으로 나타났다. 이로서 지구중심에 필요한 구체적인 용도와 건축물 높이의 최저한도 등을 규제하지 못함으로써 건물의 시설과 용도가 부합되지 못하고 지구생활에 필요한 업종을 수용할 수 없어 용도지역제의 단점을 극복하지 못하였다. 또한 인근에 학교시설이 배치되고 있음에도 학교환경에 저해되는 용도를 허용한 것으로 나타났다.



그림 19 주간선도로(35m)변 주차 출입 허용실태

#### 다. 불허용도

불허용도는 상세계획에서 규제할 수 있음에도 이를 규제하지 못함으로 인하여 학교시설과 인접해서 학교환경에 저해되는 단란주점, 카페 등이 입지되면서 학교환경이 저해되고 있으며, 차후에도 학교환경에 유해한 용도인 위락시설·숙박시설 등의 용도가 입지되는 것을 현재 수립된 지구단위계획으로는 규제할 수 없게 되었다. 또한 단독주택용지에서는 주거기능 주택과 비주거기능인 근린생활시설을 허용하면서 근린생활시설용지에서 주거기능을 불허하고 있어서 오히려 근린생활시설용지에는 용도규제 측면에서는 불리하게 나타나고 있다.

## V. 結 論

도시설계제도는 기존 도시계획의 공간적 체계안에서 도시의 기능과 미관 증진을 위해서 해당지역의 위치, 규모, 용도, 형태 및 색채 등에 관한 규제계획과 주변지역을 포함하는 조경계획, 기존 건축물의 처리계획 등 주로 물리적 환경의 규제를 주로 하는 건축적 조치로서 건축법의 규정에 의한 제도이며, 상세계획은 도시계획구역내에서 지역지구의 지정이나 변경이 수반되거나, 주변 토지이용에 영향을 미치는 도시기반시설의 설치가 필요하여 구역 성격 및 개발규모 등을 상세히 설정할 필요가 있는 곳을 관리하는 도시계획적 수단으로써 도시계획법 규정에 의하여 반영된 제도이다.

이 두 제도가 시행과정에서 문제점들이 나타나게 되었다. 먼저 도시설계제도 시행에 따른 문제점을 살펴보면, 도시설계가 규제적이고 획일적으로 운영되어 왔으며, 이상적인 규제를 적용하게 되어 종종 이론과 실제 사이가 동떨어지는 모순을 가져왔고, 규제제도의 적용에 있어서도 경직된 운영과 허가과정에서의 도시설계 심의 절차 등 번거로운 절차에 대한 거부감이 나타나는 등 도시설계에 관한 관련 집단의 공통된 인식이 절실하다고 할 수 있다.

그리고 상세계획제도의 경우 독일의 지구상세계획이나 일본의 지구계획은 도시기본계획 또는 도시계획으로서의 위치가 분명한데 반해, 우리나라의 상세계획은 도시(재정비)계획과 법적으로 명확히 역할 분담 등이 이루어지지 아니하였다. 또한 기성시가지 정비시 기반시설을 확보하지 못한 상태에서 용도지역만 상향조정되는 등 지구시설의 부족현상과 과밀화 현상을 더욱 심화시키는 등 지금까지 수도권 및 지방도시의 자치단체에서 시행된 지역에서 문제점으로 지적되어 왔다. 그러나 제주의 경우 도시설계구역이나 상세계획구역으로 개발된 지역이 아직은 성숙되지 아니하고 역사도 일천하여서 다른 지역보다는 지구시설의 부족현상과 과밀화 현상이 덜 하지만, 앞으로는 많은 어려움이 예상되고 있다.

따라서 본 연구에서는 제주시 탐동 도시설계구역과 일도 상세계획구역에서 건축물 용도규제에 관한 문제점을 분석하여 장래 제주시에서 지구단위계획을 적용할 경우 건축물 용도규제를 위한 기초자료로 활용하고자 하였으며, 이에 관한 사항을 요약하면 다음과 같다.

먼저 탐동 도시설계구역의 경우 도시설계지침에서는 다양한 형태의 용도규제에 대한 검토가 없이 단순히 필지별로 유도용도(1차~4차)만을 선택적으로 적용할 수 있도록 하였으나, '97년 8월 재정비 기본구상에서 용도규제는 도시설계

로써 완화하되 1 Block(1필지, 19,812.90㎡)인 시설관광용지에 대하여 국제회의장 용도로 지정하고, 도시설계지침에서는 지정용도, 허용용도와 불허용도로 분류하여 적용하고 있다.

지정용도와 관련된 사항으로써, 첫째, 기본구상에서 지정용도의 세부유형을 국제회의시설을 갖춘 관광숙박시설로 정하고 있다. 이것은 특수용도가 입지됨으로 인하여 민간자본 유치와 투자를 촉진하는 촉매제로 활용하고, 또한 인접 시가지의 도시기능의 활성화가 되도록 역할을 부여하도록 기본구상에서 제시된 규제내용으로 분석된다. 그러나 지정용도가 촉매제의 역할과 인접시가지의 도시기능 또한 활성화되지 못하고 있는 것으로 나타났다.

둘째, 도시설계지침에서는 기본구상에서 제시된 국제회의시설과 관광숙박시설로 이와 관련된 부속용도는 허용하는 것으로 정하였기 때문에 국제회의시설과 관광숙박시설에 필요한 다양한 용도가 수용되는 것으로 볼 수 있으나 이와 같은 용도가 탐동지구와 인근지역에 어떠한 영향이 미치게 될 것인지 미지수이다.

불허용도 측면에서 살펴보면, 첫째, 기본구상에서 설정된 불허용도 유형을 정하지 아니하고 단순히 환경에 저해요소와 도시설계 기본구상에 어긋나는 시설에 대하여 용도제한을 하도록 규제내용을 정하고 있을 뿐 구체적으로 불허용도의 유형을 세분화하지 못하고 있다.

둘째, 시행지침에서 규정된 불허용도는 공동주택(주택포함), 기숙사, 골프연습장, 장의사, 격리병원, 정신병원, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장제외), 동물관련시설, 분노 및 쓰레기처리시설, 식물관련시설, 묘지관련시설, 장례식장, 군사시설 등 16개 유형으로 기본구상에서 환경에 저해되고 기본구상에 어긋나는 유형으로 이를 불허용도로 정하고 있는 것으로 판단된다. 그러나 야간관광중심구역에서 야간관광에 부적합한 용도를 규제하지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

다음으로 허용용도는 첫째, 기본구상에서 도시설계 재정비에서 용도규제를 완화하면서 민간사업자가 투자를 원활히 하고, 기존의 중앙로를 통해 연결되는 상권의 연장을 유도하면서 소형필지에 각종 편의시설을 구비하도록 하였으나 소형필지에는 아직도 개발이 미진한 편이다 이러한 완화는 오히려 기존의 용도지역제의 한계를 벗어나지 못하고 있다.

둘째, 시행지침에서 규정된 허용용도는 건축법시행령 별표5 및 제주시 건축조례 제20조 규정에 의한 중심상업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 도시설계구역내에서 규제되는 불허용도를 제외한 건축물을 허용용도로 정하고 있다. 이와 같이 허용용도도 불허용도와 마찬가지로 포괄적으로 규제함으로써 탐동지구의

개발목표에 대응할 수 있거나 지원할 수 있는 용도를 정하지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

이어서 일도 상세계획구역의 건축물 용도규제의 문제점은 다음과 같이 요약된다. 수도권지역에서 상세계획으로 지정하여 관리·운영한 사례에서 상세계획을 용도지역 상승수단으로 사용하므로 인하여 과밀화와 지구시설의 부족현상을 부채질해 왔던 것으로 지적된 바 있다. 그러나 제주시 일도지구 주간선도로(35m)변 지역에 대하여는 상세계획으로 용도지역 변경이 가능한 수단이었음에도 상위계획에 나타난 도시정책을 반영하고 있어서 용도지역 상승(Up-Zoning)이 변경이 결정되지 아니한 사례로 볼 수 있다.

이와 같은 맥락에서 건축물 용도와 관련한 문제점을 살펴보면

첫째, 주거지역인 주간선도로변의 경우 상세계획 내용에서 건축밀도 등을 낮게 규제함으로 인하여 토지소유자들은 차후 용도지역이 변경(Up-Zoning)될 것을 예상하여 임시적인 건축물을 건축한 것으로 나타났다. 그러나 차후 여건변동으로 인하여 용도지역변경(Up-Zoning) 등이 되면 현재 건축된 건축물들이 재건축 될 전망이어서 도시계획(지구단위계획등)변경 때에는 이에 대한 대책이 필요하다.

둘째, 주간선도로변을 중심으로 양측에 1열 배치 방식으로 배치된 가구에는 건축물의 용도, 건축물 높이의 최소한도 등을 규제하지 못하고 있다. 따라서 주간선도로면에 접한 가구의 획지에 가로미관에 영향을 주는 용도인 주택이나 영세상가가 무분별하게 들어서게 되고, 전면처리 불량업종과 전면도로 점유가 많은 용도 등이 입지되고 있음은 물론 보행장애 및 주차유발 업종들이 원칙 없이 혼재됨으로 인하여 토지의 잠재력을 활용하지 못하고 있고 가로경관과 보행자의 보행활동이 저해되고 용도간 부조화와 외부불경제를 초래하고 있다.

이는 용도규제에 있어서 일률적으로 정하고 있고, 지구별로 허용용도 폭을 너무 넓게 정하고 있기 때문이다. 또한 대로변의 가구를 단독주택용지로 토지이용계획을 정한 것이 문제점으로 지적되고 있다.

셋째, 주거지역에서 근린생활시설용지를 별도로 계획하고 있음에도 단독주택용지에 근린생활시설을 원칙 없이 허용하여 혼재시키고 근린생활시설 용도의 활용 폭을 너무 과대하게 허용함으로써 계획적인 용도 도입이 곤란하고, 통과교통이 증가로 주거환경이 악화되는 요인이 되고 있다.

넷째, 학교시설과 일정거리이내의 학교환경에 유해한 용도를 규제하지 못함으로써 교육환경에 저해되는 것으로 나타났다.

다섯째, 공동주택진입로 주변이나 학교시설주변, 간선도로변의 단독주택용지

에 주거용과 비주거용인 근린생활시설을 일정비율로 허용하고 있어서 건축후에 주거부분이 주민편의시설인 비주거용으로 용도변경이 심화되고 있는 실정이다.

이와 같은 종전의 도시설계구역과 상세계획구역에 대한 건축물 용도규제에 대한 문제점에 대한 개선방안으로 향후 제주지역에서 지구단위계획을 적용할 경우 다음과 같은 개선방안을 제시할 수 있다.

첫째, 대상구역에서의 지정용도는 개발 대상구역의 기본구상에서 제시되는 개발목적에 적합한 용도를 지정하되 그 지구의 개발에 대한 촉매 역할을 담당할 수 있는 확실한 용도를 지정하여야 한다.

둘째, 지구성격에 적합한 용도를 적극 도입하여 개발목적 뒷받침되도록 해야 하며, 지구성격과 부적합 용도의 경우는 규제하되 그 유형을 세분화하거나 최소화하여 개발의욕을 떨어뜨리지 않도록 하여야 할 것으로 판단된다.

셋째, 동일업종과 이에 관련된 유사업종을 직접시키거나 연계시켜서 직접의 이익이 발생하도록 하는 방안도 필요하다.

넷째, 간선도로변 가구의 획지에는 주택이나 영세상가, 가로미관 저해용도, 가로환경이나 교통에 방해가 되는 용도를 규제하여 가로성격을 고려한 능률적인 용도배분이 되도록 한다. 또한 보행자가 많은 도로변에는 보행자들을 고려한 용도배분이 되도록 특정층의 권장용도를 유도할 필요가 있다. 또한 보행자의 보행 흐름을 단절시키지 않도록 대로변에서 차량출입제한을 설정하는 방안도 마련되어야 한다.

다섯째, 주거지역에서는 주거용과 비주거용도의 혼재를 방지하도록 용도지역을 세분화시켜 주거환경을 보호하거나 또는 순수단독주택용과 병용주택용지로 구분·공급될 수 있도록 하여야 한다.

여섯째, 단독주택용지의 주거용도 부분이 건축후에 상업시설로 변경되는 사례를 방지할 수 있도록 제도적인 규제방안이 마련되어야 할 것이다.

일곱째, 학교시설과 주거지역이 인접한 상업시설지역 등에는 주거 및 교육환경에 저해되는 시설의 용도를 규제하는 방안을 계획단계에서부터 마련되어야 한다.

마지막으로 개발구상에서부터 개발목적에 맞도록 강제력을 갖는 지정용도의 도입과 개발목표 달성과 대응할 수 있는 권장용도 또는 허용용도를 적극적으로 도입함은 물론, 개발목적에 맞지 않은 구체적인 불허용도 등을 도입할 필요가 있고 본다.

## - 참고 문헌 -

### ◁국내 단행본▷

- 건설부, 『상세계획수립 지침』
- 건설교통부, 『도시계획현황 통계자료』, 1998
- 건설교통부, 『지구단위계획수립지침』, 2000
- 건설교통부, 도시계획현황, 1998
- 건설교통연수부, 도시계획교재, 2000
- 국토개발연구원, 『상세계획 시행방안 연구』, 1993
- 대한국토·도시계획학회, 『도시계획론』, 보성각, 2001
- 대한국토·도시계획학회, 『도시설계 이론편』, 보문각, 2001
- 대한국토·도시계획학회, 『도시의 계획과 관리』, 1997
- 대한국토·도시계획학회, 『지구단위계획의 탄생과 이해』, 도시정보, 2000, 5
- 대한지방행정공제회, 『도시문제』, 2000, 9, 2001, 4
- 도시계획법·동 시행령·동 시행규칙, 2000, 7
- 서울시정개발연구원, 『상세계획제도의 운용지침에 관한 연구』, 1995
- 오덕성·문홍길, 『도시설계』, 기문당, 2000
- 중앙대학교 건설대학원, 『건축행정 및 도시설계』, 1991
- 주종원, 『도시설계』, 문운당, 1999
- 제주도시재정비(2006년)계획, 1999
- 제주시건축조례, 2000
- 제주시도시계획조례, 2000
- 제주시, 『제주시 탐동공유수면매립지 도시설계보고서 및 시행지침』, 1992
- 제주시, 『제주시 탐동공유수면매립지 도시설계재정비보고서 및 시행지침』, 1997
- 제주도, 『제주 일도지구 택지개발사업 상세계획 결정도서』, 1994
- 한국토지개발공사, 『도시설계 작성기준에 관한 연구』, 1994
- 한국토지개발공사, 제주일도지구 택지개발사업 기본계획·설계, 1990
- 황용주, 『도시계획론』, 녹원사출판사, 1992



### ◁외국 단행본▷

- Ekkehard Hangarter, 『Grundlagen der Bauleitplanung』 Werner출판사, 독일 뒤셀도르프, 1992

### ◁국 내 논 문▷

- 김대희, 『일반주거지내 건축물 용도별 분포특성』, 동국대학교 대학원 석사 학위 논문, 1999
- 박종호·양우현 『주거지내 근린생활시설의 배치와 건축적 특성과 계획관리에 관한 연구』, 대한건축학회 논문집 1998. 9
- 이영근·오덕성, 『도시설계지구의 용도규제에 관한 연구』, 대한건축학회 논문집 통권136호 2000, 2
- 이재국·이문보, 『도시설계에 있어서 건축물용도규제에 관한 고찰』 대한건축학회 계획계 논문집, 2000
- 이동욱, 『주거지내 근린생활시설의 분포특성에 관한 연구』, 동국대학교 대학원석사학위 논문, 1999
- 이천기, 『기성시가지에 적용된 상세계획제도에 관한 연구』, 한양대학교 환경대학원 석사학위 논문, 1998, NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY
- 유진성, 이병열, 『우리나라 상세계획제도의 발전적 운용 연구』, 대한국토·도시계획학회지, 국토계획논문집, 통권104호, 1999, 10

附 錄



대상지의 조사 분석용 자료

자료 1 제주시 지구단위계획 지정현황(2000년 10월말)

구 분	구역명	구역면적 (㎡)	계획인구 (인)	사업명	시행주체	구역지정 년도
합 계	5 개소	2,425,376.8				
도시설계	탐동지구	164,253.8	-	상업용지	제 주 시	1991. 08
	화북지구	222,287.0	8,746	택 지	주택공사	1996. 10
상세계획	일도지구	1,091,735.0	19,760	택 지	토지공사	1994. 06
	연동지구	947,101.0	18,810	택 지	토지공사	1996. 12

※ 제주도 도시업무 편람 및 제주시 도시설계 재정비 공고문

자료 2 건축물용도 분포(탐동지구)

블럭	지역	지번	규제용도	개발된 용도	
B1	삼도이동	1254, 1255, 1264-1	지정용도 : 관광숙박시설/ 국제회의시설)	관광숙박시설/ 국제회의시설	
B5		1259	허용용도 : 중심상업지역내 허용되는 용도  불허용도의 분류 : 공동주택, 주택, 기숙사, 골프연습장, 장의사, 격리 병원, 정신병원, 공장, 창 고시설, 위험물 및 처리시 설, 자동차 관련시설 (주 차장제외), 동물관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 식물관련시설, 묘지관련시 설, 장례식장, 군사시설	판매시설/근린생활시설	
B6-1		1260		유흥주점/일반음식점/ 판매시설	
B7-1		1261		소매점/일반음식점	
B7-2		1261-1		소매점/일반음식점	
B7-8		1261-7		제2종 근린생활시설	
B7-9		1261-8		문화/관람집회/근린 생활시설	
B7-10		1261-9		제2종 근린생활시설	
B7-11, 12,13		1261-10, 11, 12		관리사무실(야외 유원 사무실)	
B7-14		1261-13		제1종 및 제2종 근린생활시설	
B9		건입동		1440, 1440- 1,2,3	제1종 근린생활시설/ 번지점프철탑
B10				1441	운동시설/제1종 근린생활시설
B11				1443-1,2	제1종/제2종 근린생활시설
B12				1442	제1종/제2종 근린생활시설


※ 제주시 건축물대장 및 건축허가 현황

자료 2-1 건축물용도 분포(답동 지구)

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	
평균	2.71			10.58	7,713.34	1,859.16	42.82	98.20	
합계	38			192.29	107,986.75	26,028.36	599.54	1,374.77	
B9	1	근생	53.82	3.15	456.94	478.21	6.87	6.56	
	1	근생	375.72	5.15					
	1	번지점프철탑	27.40	34.93					
B10	지1	기계실	282.48	4.95	1,418.35	1,135.87	14.28	17.84	
	1	운동시설	971.87						
	1	근생	276.32						
B12	1	근생	631.08	8.50	1,294.48	1,938.80	35.22	23.50	
	2	근생	391.48						
	1	근생	121.68						4.85
	1	근생	141.88						4.85
	1	근생	7.98						4.95
B11	1	근생	874.89	13.40	1,715.06	1,625.24	23.80	23.48	
	2	근생	728.36						
	3	변전실	111.81						
B1	지1	기계실	14,682.66	34.9	63,612.69	11,624.77	58.67	246.96	
	1	면세점	7,840.64						
	2	연회/식당	9,542.61						
	중2	연회장	120.90						
	3	수영장	5,763.76						
	4	객실	3,637.22						
	5	객실	4,720.35						
	6	객실	4,974.51						
	7	객실	3,637.22						
	8	객실/빠	5,378.91						
9	객실	3,331.91							
B5	지1	판매시설/기계실	5,364.35	24.70	27,825.60	4,599.85	70.89	346.10	
	1	판매/주차장	4,228.60						
	2	판매시설/주차장	4,380.91						
	중2	주차장	1,710.80						
	3	판매시설/주차장	4,599.85						
	4	판매시설	2,903.65						
	4	근생/주차장	1,696.20						
5	판매시설/근생/주차장	2,941.24							
B6-1	지2	유흥주점/주차장	2,579.16	10.50	7,149.75	2,443.30	71.25	103.79	
	지1	유흥주점/주차장	1,01.64						
	1	판매시설/일반음식점	1,896.89						
	1	주차장/유흥주점	489.08						
B7-1		일반음식점	1,172.95	861	32501	22073	4633	6822	
	1	소매점	25.35						
	2	일반음식점	11388						

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
B7-2	1	소매점	163.71	8.63	327.42	183.86	43.24	77.00
	2	일반음식점	163.71					
B7-8	1	근생	377.87	9.20	829.02	451.15	63.38	116.46
	2	근생	451.15					
B7-9	지	근생	239.71	21.65	2,109.14	497.52	53.24	188.34
		기계실	109.54					
	1	근생	364.57					
	2	근생	414.80					
	3	문화/집회 (극장)	465.04					
	4	문화/집회 (극장)	458.07					
	중3	근생	28.70					
	중4	근생	28.70					
B7- 10	1	근생	238.59	8.80	395.59	249.71	52.02	82.41
	2	근생	150.18					
	1부	가스실	6.82					
B7-11, 13	1	사무실	72.00	4.40	72.00	351.50	25.95	5.30
B7- 14	1	근생	227.85	8.40	455.70	227.85	34.40	68.81
	2	근생	227.85					

(주) 중1은 중 1층, 1부는 1층 부속용도, 근생은 근린생활시설을 말함  
 ※ 번지점프 철탑(공작물)의 높이는 높이 산정에서 제외


**제주대학교 중앙도서관**  
 자료 3 일도지구 총괄표

구분	대지면적 (㎡)	층수	높이 (m)	건축연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
합계/총 밀도	108,962.52	-	-	63,238.97	46,249.45	42.44	58.04
주간선도로	합계 36,558.92	-	-	18,128.91	16,104.13	-	-
		평균	1.10	5.23	197.05	175.04	47.03
보조간선도로	합계 24,263.50	-	-	52,480.52	15,052.37	-	-
		평균	2.90	11.54	971.86	278.75	60.53
구획도로	합계 4,730.90	-	-	4,671.18	2,656.34	-	-
		평균	1.66	6.80	222.43	126.49	55.97
도서관/문화시설	합계 24,788.60	-	-	7,721.39	4,244.53	-	-
		평균	3.00	16.05	7,721.39	4,244.53	17.12
근린생활	합계 5,430.60	-	-	8,702.66	2,826.98	-	-
		평균	2.40	9.23	511.92	166.29	52.22
종교시설	합계 4,998.40	-	-	2,201.42	2,006.88	-	-
		평균	1.25	6.94	366.90	401.38	36.91
유치원	합계 628.40	-	-	1,173.09	357.63	-	-
		평균	2.00	10.20	1,173.09	357.63	56.91
공공청사	합계 7,570.20	-	-	15,399.80	3,000.59	-	-
		평균	3.30	14.99	5,133.26	1,000.19	43.20

자료 4 주간선도로(35m)변 건축물 용도분포(일도지구)

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
평균	1.20		197.05	5.23	197.05	175.04	47.36	50.17
합계	113		18,128.91	512.89	18,128.91	16,104.13	4,357.26	4,615.67
1-2	1	다가구 주택	136.48	4.50	217.07	219.71	55.34	54.67
62	1	소매점	80.59					
62-1	1	사무실	77.85	7.95	314.64	149.79	39.79	83.59
	1	주택	22.50					
	2	주택	95.85					
	1	주택	76.08					
	1	근생	42.36					
62-2	1	주택/수리점	33.00/21.00	4.35	54.00	54.00	14.34	14.34
62-3	1	주택	113.35	5.20	184.85	184.85	49.17	49.17
	1	소매점	71.50					
62-4	1	주택	39.78	5.10	65.79	(65.79)	17.51	17.51
	1	소매점	26.01					
62-5	1	주택	106.00	5.95	170.00	170.00	45.24	45.24
	1	소매점	64.00					
62-6	1	주택	69.96	5.50	115.97	115.97	30.89	30.89
	1	사무실	46.01					
62-7	1	주택	142.20	5.50	234.60	234.60	59.77	59.77
	1	소매점	92.40					
70	1	주택	135.20	4.95	224.25	224.30	59.41	59.41
	1	소매점	89.05					
70-1	1	주택	127.53	5.52	212.25	212.25	59.97	59.97
	1	소매점	84.72					
70-2	1	소매점	66.08	6.20	166.38	166.38	47.03	47.03
	1	주택	100.30					
70-3	1	주택	120.60	5.22	198.20	198.50	56.20	56.20
	1	소매점	77.60					
70-4	1	주택	123.21	5.15	205.48	211.88	59.98	59.98
	1	소매점	82.27					
70-5	1	주택/소매점	97.20/64.80	4.75	162.00	162.00	45.91	45.91
70-6	1	주택	132.60	5.03	219.50	219.50	58.86	58.86
	1	소매점	42.25					
	1	일반 음식점	44.65					
69	1	주택	141.88	5.40	187.08	(191.48)	53.96	53.96
	1	소매점	45.20					
69-1	1	주택	86.98	5.20	144.00	(144.00)	40.82	40.82
	1	소매점	57.02					
69-2	지1	소매점	158.68	8.00	474.27	(209.16)	59.27	89.43
	1	소매점/주택	35.26/85.23					
	2	주택	195.10					
소계				99.47	3,550.33	3,134.16	853.46	926.75

69-3	1	소매점	59.40	5.95	148.50	(148.50)	42.10	42.10
	1	주택	89.10					
69-4	1	주택	126.00	4.80	210.00	(210.00)	59.54	59.54
	1	소매점	84.00					
69-5	1	주택	99.00	4.6	162.00	(162.00)	45.96	45.96
	1	소매점	63.00					
69-6	지1	주택	260.88	10.20	653.13	(213.84)	54.16	99.35
	1	주택	50.40					
	1	소매점	163.44					
	2	주택	83.16					
	2	근린시설	95.25					
413	1	주택	140.08	4.90	231.60	231.60	59.96	59.86
	1	일반음식점	91.52					
413-1	지1	주차장	137.21	9.55	496.69	214.08	58.97	99.03
	1	소매점	104.40					
	1	주택	109.68					
	2	주택	145.40					
413-2	1	주택/소매점	56.00/28.00	4.44	99.00	84.00	23.20	23.20
	1	주택	15.00					
2-2	1	주택	115.73	4.85	188.42	190.73	52.48	51.92
413-3	1	소매점	72.69					
413-4	1	주택	120.90	4.50	207.90	207.90	58.13	58.13
	1	소매점	87.00					
388	1	주택	145.18	5.23	223.72	223.72	59.06	59.06
	1	소매점	78.54					
388-1	1	주택	79.20	5.20	132.00	132.00	34.66	34.66
	1	소매점	52.80					
388-2	1	주택	78.44	8.00	218.00	199.94	59.05	58.13
	2	주택	18.06					
	1	주택	42.00					
	1	소매점	79.50					
388-3	1	주택	132.87	5.82	216.30	216.30	59.23	59.53
	1	소매점	83.43					
387	1	주택/소매점	81.60/49.20	5.00	130.80	130.80	38.44	38.44
387-1	1	주택	63.08	5.00	102.09	102.09	29.11	29.11
	1	소매점	39.01					
387-2	1	주택	86.18	5.30	143.30	156.49	44.62	40.86
	1	소매점	57.12					
387-3	1	주택	102.00	5.40	172.00	172.00	49.03	40.03
	1	소매점	70.00					
387-4	1	주택	125.60	4.70	207.20	207.20	59.13	59.13
	1	소매점	81.60					
387-5	1	주택	122.70	4.65	200.19	200.23	57.06	57.06
	1	소매점	77.49					
				112.97	4,142.84	3,403.42	943.89	1,015.1

387-6	지1	보이러실	40.92	8.00	225.81	119.10	33.95	52.70
	1	주택	114.81					
	2	주택	70.08					
387-7	1	소매점	79.20	4.60	199.44	199.44	56.86	56.86
	1	주택	120.24					
387-8	1	주택	60.00	5.00	99.60	99.60	26.70	26.70
	1	소매점	39.60					
382-14	1	주택	127.74	3.80	127.74	141.28	29.08	26.29
398-14	1	주택	35.91	5.10	216.40	216.40	47.15	47.15
	1	근생	23.34					
	1	주택	86.28	4.90				
	1	소매점	42.66	4.90				
	1	주택	28.21					
398	1	주택	110.16	5.70	178.56	182.62	46.98	45.94
	1	일반음식점	68.40					
397-7	1	주택	120.00	5.10	192.00	192.00	51.85	51.85
	1	소매점	72.00					
397-6	1	주택	87.81	8.04	234.08	186.98	49.50	61.98
	1	소매점/사무실	54.20/34.02					
	2	주택	58.05					
397-5	1	주택	142.08	8.04	235.41	187.89	49.76	62.31
	1	소매점	35.64					
	2	일반음식점	57.69					
397-4	1	다가구주택	134.71	4.55	217.79	225.63	59.83	57.75
	1	소매점	83.08					
397-3	1	주택	105.60	4.70	105.60	105.60	28.16	28.16
397-2	1	주택	43.20	4.60	114.00	114.09	30.24	30.24
	1	소매점	21.60					
	1	주택	30.12	4.00				
	1	사무실	19.08					
2-2	1	주택	50.70	4.60	192.18	108.00	26.82	26.82
	1	근생	33.48					
397-1	1	주택/소매점	73.44/34.56	4.80				
397	1	주택	143.00	4.80	234.92	234.92	59.43	59.43
	1	소매점	91.92					
387-3	1	주택	102.00	5.40	172.00	172.00	49.03	49.03
	1	소매점	70.00					
387-4	1	주택	125.60	4.70	207.20	207.20	59.13	59.13
	1	소매점	81.60					
391- 10	1	주택	129.69	4.80	214.90	214.90	59.66	59.66
	2	소매점	85.21					
391-9	1	주택	46.44	4.40	65.70	65.70	17.61	17.61
	1	사무실	19.26					
391-8	1	주택	134.30	4.60	223.60	223.60	59.93	59.93
	1	소매점	89.30					
				119.13	3,456.93	3,196.95	841.67	879.54



391-7	1	다가구 주택	106.92					
	1	사무실	33.66	4.80	174.24	174.24	46.74	46.74
	1	소매점	33.66					
391-6	1	다가구 주택	141.24	4.80	220.96	220.96	59.24	59.24
	1	소매점	79.72					
391-5	1	주택	43.80	3.50	72.00	72.00	19.31	19.31
	1	소매점	28.20					
391-3	1	다가구 주택	81.84	4.60	205.92	205.92	55.22	55.22
	1	소매점	124.08					
391-1	1	주택	65.00	4.20	84.50	84.50	22.36	22.36
	1	소매점	19.50					
391	1	주택	126.00	5.45	204.00	204.00	43.64	43.64
	1	소매점	78.00					
415-6	1	주택	75.98	5.50	125.76	125.76	33.45	33.45
	1	소매점	49.78					
415-4	1	주택	91.20					
	1	소매점	60.00	4.20	152.20	152.20	39.82	23.82
	부1	화장실	1.00					
415-2	1	주택	75.98	5.50	125.76	125.76	32.90	32.90
	1	소매점	49.78					
415-1	1	주택	120.45	4.16	198.19	201.04	52.59	51.84
	1	사무실	77.74					
416-4	1	주택	124.00	5.30	205.84	205.84	59.83	59.83
	1	소매점	81.84					
416-3	1	소매점	82.80	5.15	208.80	208.80	59.23	59.23
	1	주택	126.00					
416-2	1	다가구 주택	199.08	4.20	277.20	199.08	56.88	56.88
	1	소매점	78.12					
2-2	1	주택	94.80	4.50	138.00	97.80	27.93	38.54
416-1	1	소매점	43.20					
416	1	주택	129.54	5.05	215.90	129.54	59.25	59.25
	1	사무실	86.36					
1-2 71- 11	1	주택	149.01	5.00	235.74	235.74	48.01	48.01
	1	소매점	86.73					
71	1	주택	115.20	5.10	190.08	190.08	56.24	56.24
	1	소매점	74.88					
72-6	1	주택	129.69	5.40	129.69	138.37	36.53	34.24
72-5	1	주택	133.12	5.30	221.44	221.40	59.00	59.00
	1	소매점	88.32					
1-2 72-4	1	소매점	89.46	4.60	223.76	223.76	59.70	59.70
	1	주택	37.80					
	부1	화장실	2.00	4.40				
72-3	1	주택	99.00	4.60	165.00	165.00	47.10	47.10
	1	소매점	66.00					
소계			3,774.98	105.31	3,774.98	3,581.79	974.97	966.54

72-2	지1	주택	87.48	9.87	492.03	203.34	58.13	93.66
	지1	소매점	76.38					
	1	주택	67.14					
	1	소매점	118.50					
	2	주택	142.53					
72-1	1	주택	126.00	4.80	207.00	207.00	58.18	59.18
	1	소매점	39.00					
	1	일반 음식점	39.00					
	1	화장실	3.00					
72	1	주택	102.05	4.60	165.48	84.48	23.08	23.08
	1	소매점	63.43					
73-6	1	주택	91.80	4.07	91.80	98.64	28.67	28.68
73-5	1	주택	126.10	4.80	210.40	210.40	59.08	59.08
	1	근생	81.90					
	부1	화장실	2.40					
73-4	1	주택	84.45	4.80	170.79	114.56	32.14	47.89
	1	소매점	20.14					
	1	주택	66.20					
73-3	1	주택	133.20	5.22	212.40	212.40	59.59	59.59
	1	소매점	79.20					
73-1	1	주택	108.00	5.35	180.00	180.00	50.43	50.43
	1	소매점	72.00					
73	1	주택	143.20	4.20	222.50	222.50	59.63	59.63
	1	소매점	79.30					
74-7	1	주택	132.87	4.72	214.37	214.37	52.97	52.97
	1	소매점	81.50					
74-6	1	주택	137.36	5.22	224.40	224.40	59.09	59.09
	1	소매점	87.04					
1-2	1	주택	126.40	4.70	205.20	205.20	53.96	53.96
74-5	1	소매점	78.80					
74-4	1	주택	139.80	5.00	221.10	224.22	58.94	58.12
	1	소매점	81.30					
74-3	1	주택	138.65	4.20	226.00	226.00	59.61	59.61
	1	근생	87.35					
74-2	1	주택	144.24	4.76	226.86	226.80	59.65	59.65
	1	소매점	42.96					
	1	일반 음식점	39.66					
74-1	1	수리점	24.00	5.20	70.50	70.50	18.57	18.57
	1	주택	28.50					
	1	사무실	18.00					
74	1	주택	161.50	4.60	242.20	242.20	59.71	59.71
	1	소매점	80.70					
소 계			3,583.03	86.11	3,583.03	3,167.01	851.43	902.9

자료 5 보조간선도로(25m)변 건축물 용도분포(일도지구)

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
평균	3.17		1,191.45	12.77	1,191.45	313.52	63.47	186.20
합계			34,552.26	370.53	34,552.26	9,092.28	1,840.89	5,399.94
1-2 68-3 외1	지2	기계실	294.57	14.00	3,097.61	664.70	60.08	182.77
	지1	주차장	841.86					
	1	은행	654.76					
	2	은행	653.21					
	3	은행	653.21					
68-12	1	소매점	338.00	4.90	338.00	338.00	67.41	67.41
68-11 외1	지2	주차장	304.22	13.80	1,487.13	289.30	69.97	221.54
	지1	의원	295.42					
	1	의원	269.86					
	2	의원	280.30					
	3	의원	280.30					
	4	옥탑	57.03					
68-10	1	소매점	271.50	4.60	271.50	277.45	69.31	67.82
68-9	1	소매점	276.48	6.90	276.48	276.48	69.09	69.09
68-8	지1	주차장	240.73	15.25	1,165.41	264.11	69.50	242.81
	1	소매점	232.19					
	2	사무실	264.11					
	3	헬스클럽	264.11					
	4	주택	164.27					
68-7	1	소매점	165.75	5.06	165.75	165.75	45.33	45.33
49-5	1	사무실	67.29	8.10	163.42	125.34	21.16	32.82
	2	사무실	58.05					
	1	주유대	38.08					
49-4	지1	주차장	325.16	19.30	1,805.40	299.19	69.84	345.53
	1	소매점	289.40					
	2	의원	297.71					
	3	사무실	297.71					
	4	사무실	297.71					
	5	독서실/주택	297.71					
1-2 49-3	지1	주차장	313.22	19.30	1,594.27	320.51	68.95	275.61
	1	은행	308.41					
	2	학원	260.77					
	3	의원	132.09					
	3	사무실	128.68					
	4	사무실	260.77					
	5	주택	190.33					
48-9	1	소매점	247.23	5.10	247.23	247.23	57.87	57.87
48-8	1	소매점	224.38	5.30	224.38	233.27	57.20	55.10
소계			10,836.58	121.61	10,836.58	3,501.33	725.71	1,663.7

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
48-2 48-7 48-6	지	주차장/ 단란주점/ 일반음식점	1,170.00	19.30	5,147.52	1,029.68	69.90	269.77
	1	사무실/ 소매점	604.30					
	2	사무실/의원	1,026.44					
	3	볼링장/ 사무실	1,026.44					
	4	볼링장	1,026.44					
	5	당구장/숙소	293.64					
48-5	지	주차장	304.64	19.00	1768.90	294.42	68.17	339.02
	1	소매점	294.42					
	2	의원	294.42					
	3	학원	294.42					
	4	사무실	294.42					
	5	주택/사무실	286.78					
2-2 409-6	1	소매점	321.60	4.85	321.60	321.60	58.85	58.85
409-13	지1	일반음식점	263.25	16.17	1,334.79	302.55	50.42	178.59
	1	사무실	263.25					
	2	소매점	269.43					
	3	사무실	269.43					
	4	사무실	269.43					
409-5	지1	주차장	412.54	15.65	1,487.21	345.32	69.06	214.93
	1	소매점	289.54					
	2	의원	325.92					
	3	사무실	325.92					
	4	주택	133.29					
2-2 409-4	지1	사무실	105.84	8.20	499.63	246.86	53.56	85.51
	1	소매점	220.56					
	2	사무실	173.14					
409-3	지1	주차장	333.24	19.90	1,588.04	278.42	69.48	313.15
	1	소매점	251.24					
	2	사무실	270.02					
	3	독서실	270.02					
	4	사무실	270.02					
	5	주택	193.50					
409-2	지1	주차장	324.71	15.60	1,280.81	276.12	68.81	238.31
	1	소매점	222.11					
	2	의원	256.37					
	3	사무실	256.37					
	4	주택	221.25					
409-1	1	소매점	256.78	5.20	256.78	256.78	69.83	69.83
소계			13,685.13	123.87	13,685.28	3,351.75	578.08	1,767.96

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
409	지1	주차장	192.07	18.95	1,211.30	235.36	69.02	298.89
	1	소매점	214.69					
	2	노유자시설	213.24					
	3	사무실	213.24					
	4	독서실	213.24					
	5	주택	164.82					
408-7	1	주택/소매점	245.70	4.25	245.70	247.10	59.78	60.12
408-6	지	주차장	347.52	19.80	1,854.24	307.44	69.71	341.65
	1	소매점	301.92					
	2	소매점	301.20					
	3	사무실	301.20					
	4	의원/사무실	301.20					
	5	다세대주택	301.20					
408-5	지1	일반음식점	223.00	19.05	1,187.04	250.77	66.08	254/09
	1	소매점	132.25					
	2	의원	222.43					
	3	사무실	222.43					
	4	사무실	222.43					
	5	주택	164.50					
408-4	지	주차장	348.59	19.0	1,879.15	326.64	68.05	318.86
	1	사무실/창고	253.52					
	2	창고	320.40					
	3	의원	320.40					
	4	사무실	320.40					
	5	사무실	315.84					
408-3	1	소매점	207.32	5.00	264.12	264.12	66.12	66.12
	1	사무실	56.80					
408-2	지1	주차장	252.62	19.95	1,593.73	287.70	68.76	320.54
	1	소매점	283.20					
	2	사무실	272.03					
	3	의원	272.03					
	4	학원	272.03					
	5	주택	99.12					
	5	사무실	142.70					
408-1	지1	주차장	378.00	19.05	1,795.27	320.07	69.58	308.10
	1	소매점	261.40					
	2	사무실	296.55					
	3	노유자시설	290.34					
	4	의원	290.34					
	5	주택	139.32					
	5	사무실	139.32					
소계			10,030.55	125.05	10,030.55	2,239.2	537.1	1,968.28

※ 주유대는 높이 산정에서 제외

표 6 보조간선도로(25m)변 후면부 건축물 용도분포(일도지구)

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
평균	2.60	대지면적 :		10.78		238.39	59.14	150.32
합계		10,230.60				5,960.09		
일도이 동 48	지2	주차/기계실	213.94	19.00	2,285.16	361.15	68.49	329.18
	지1	휴게음식점	335.45					
	1	소매점	309.68					
	2	사무실	342.64					
	3	사무실	361.15					
	4	사무실	361.15					
48-1	1	소매점	314.75	4.00	314.75	314.75	62.34	62.34
48-3	1	제2종 근생	212.45	4.58	212.45	131.04	32.76	32.76
49	1	소매점	164.00	5.09	328.00	328.00	66.13	66.13
	1	일반음식점	164.00					
49-1 49-6	지	체육도장	116.40	15.00	956.78	259.12	58.89	164.53
	1	일반음식점	113.52					
	2	사무실	124.06					
	3	학원	124.06	14.80				
	지	소매점	116.44					
	1	소매점	113.52					
	2	교육연구/복지	124.39					
	3	사무실	124.39					
49-2	-	-	-	-	-	-	-	-
68	1	소매점	110.16	4.25	110.16	110.16	27.60	27.60
68-1	지	단란주점	148.21	12.20	768.80	265.45	69.48	162.45
	1	음식점/이용원	174.54					
	2	사무실	247.34					
	3	주택	198.70					
68-2	지1	주차/소매점	351.56	15.00	1,395.96	278.63	69.65	261.10
	1	소매점	278.63					
	2	사무실	278.63					
	3	독서실	278.63					
	4	주택	208.51					
68-3	지	주차/음식점	298.56	15.05	1,284.42	261.18	65.08	245.67
	1	소매점	234.18					
	2	일반음식점	252.90					
	3	사무실	252.90					
	4	사무실	245.88					
68-4	1	주택	52.80	4.60	139.40	92.4	34.77	34.77
	1	사무실	39.60					
	1	창고	47.00					
68-5	1	창고/사무실	320.58	4.50	320.58	320.58	64.02	64.02
소계			8,116.45	118.07	8,116.46	2,722.46	619.21	1,450.55

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
2-2 408-8	지	소매점	80.54	8.40	527.02	248.85	68.97	115.26
	1	일반음식점	216.22					
	2	제1종 근생	230.26					
408-9	지	주차장	360.05	15.40	1,579.13	320.32	69.62	264.95
	1	소매점	320.32					
	2	독서실/사무실	306.82					
	3	사무실	320.32					
408-10	지	일반음식점	102.36	14.90	492.70	145.84	69.17	189.49
	1	소매점	132.03					
	2	사무실	133.69					
	3	주택	124.62					
408-16	지	일반음식점	111.21	14.75	494.85	142.98	68.31	183.29
	1	소매점	128.79					
	2	사무실	130.83					
	3	주택	124.02					
408-11	-	-	-	-	-	-	-	-
408-17	지	제2종 근생	146.70	11.65	556.96	138.46	69.79	206.78
	1	주차/2종 근생	136.74					
	2	제2종 근생	136.74					
	3	주택	136.74					
408-12	-	-	-	-	-	-	-	-
408-13	지	소매점	79.60	7.50	494.46	265.40	67.29	109.15
	1	소매점	239.04					
	2	다가구주택	175.74					
408-14	지	주차/기계	282.58	16.10	1,648.35	308.27	70.06	310.12
	1	소매점	277.61					
	2	목욕탕	308.27					
	3	목욕탕	308.27					
	4	다가구주택	221.51					
	4	목욕탕휴게실	87.76					
408-15	지	주차/소매점	268.20	16.50	1,338.85	288.52	69.85	259.22
	1	소매점	284.62					
	2	사무실	288.52					
	3	예능계학원	288.52					
	4	주택	208.95					
409-7	1	소매점	126.00	4.65	126.00	126.00	36.63	36.63
409-8	-	-	-	-	-	-	-	-
409-9	1	사무실	86.40	3.95	221.40	221.40	55.29	55.29
	1	사무실	135.00					
소계			7,479.36	113.8	7,479.72	2,206.04	644.98	1,730.18

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
409-10	지	주차/소매점	289.32	14.70	986.57	279.20	69.80	174.31
	1	소매점	257.81					
	2	어린이놀이방	277.20					
	3	주택	162.22					
409-12	1	소매점	200.25	4.80	200.25	200.25	39.98	39.98
409-11	지	소매점	297.80	12.85	1,145.65	249.35	54.20	184.31
	1	소매/사무실	188.34					
	2	다세대	226.57					
	3	다세대	226.57					
	4	다세대	206.37					
409-13	지	일반음식점	263.25	16.17	1,334.79	302.79	50.42	178.59
	1	사무실	263.25					
	2	소매점	269.43					
	3	사무실	269.43					
	4	사무실	269.43					
소계			2,332.45	32.35	2,332.47	728.8	163.98	398.6



자료 7 구획도로(8m)변 건축물 전면부 용도분포(일도지구)

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
평균	1.75	주거용:2,060.72㎡(61%)		7.19	281.10	141.10	58.55	86.07
합계	21	비주거:1,312.49㎡(39%)		86.28	3,373.21	1,693.25	702.69	1,032.87
1-2 89	1	주택/소매점	58.14/38.70	4.65	96.84	96.84	58.73	58.73
89-10	1	주택/소매점	61.10/40.72	4.50	101.82	101.82	59.82	59.82
90외1	지1	주택/근생	174.94/12.16	8.20	494.79	218.17	59.40	83.77
	1	슈퍼마켓	185.67					
	2	주택	122.02	8.10	356.77	128.86	59.52	99.84
	지1	다가구 주택	120.42					
100	지1	사무실	20.20	8.10	356.77	128.86	59.52	99.84
	1	일반 음식점	120.78					
	2	다가구 주택	95.37	7.90	329.94	132.00	59.67	97.48
	지1	소매점	57.96					
100-1	지1	다가구 주택	56.34	7.90	329.94	132.00	59.67	97.48
	1	소매점	70.56					
	1	다가구 주택	48.96	8.20	216.30	132.66	59.98	97.87
	2	다가구 주택	96.12					
1-2 100-2 외1	지1	보일러실	23.40	7.90	454.86	246.04	56.35	98.82
	1	다가구 주택	191.23					
	1	소매점	49.93	8.20	216.30	132.66	59.98	97.87
	2	학원	131.35					
100-3	2	다가구 주택	58.95	8.20	216.30	132.66	59.98	97.87
	1	주택/소매점	67.66/56.55					
	2	주택	92.09	8.20	331.06	131.88	59.71	93.61
	지1	다가구 주택	55.61					
100-4	지1	소매점	68.87	8.20	331.06	131.88	59.71	93.61
	1	다가구 주택	52.68					
	1	소매점	60.68	8.00	217.47	131.65	59.65	98.53
	2	다가구 주택	93.22					
100-5	1	주택/소매점	62.66/32.64	8.00	217.47	131.65	59.65	98.53
	1	주차장	32.10					
	2	주택	90.07	7.78	288.18	132.71	59.78	99.92
	지1	보일러실	18.81					
1-2 100-6	지1	소매점	47.55	7.78	288.18	132.71	59.78	99.92
	1	다가구 주택	52.41					
	1	소매점	66.33	7.95	322.74	128.76	59.33	98.96
	2	다가구 주택	103.08					
1-2 100-7	지1	소매점	62.10	4.90	162.44	111.86	50.75	45.52
	1	주택/소매점	50.7/23.12					
	1	일반음식점	26.52	7.95	322.74	128.76	59.33	98.96
	지1	소매점	108.00					
100-8	1	다가구 주택	110.16	7.95	322.74	128.76	59.33	98.96
	2	다가구 주택	104.58					

표 8 구획도로(8m)변 후면부 건축물용도 분포(일도지구)

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
합계		대지면적 :	1,297.97	56.52	1,297.97	963.09	472.64	643.61
평균	1.56	1,833.40		6.28	144.22	107.01	52.52	71.51
일도이동 89-1	1	소매점	68.06	7.90	174.24	103.38	58.53	98.66
	1	주택	30.92					
	2	주택	75.26					
89-11	1	주택	84.26	8.12	134.02	94.19	52.29	75.29
	2	주택	49.76					
90-1	-	-	-	-	-	-	-	-
90-11	1	주택	81.15	7.90	173.76	107.55	56.60	91.45
	1	소매점	26.40					
	2	주택	66.21					
100-9	1	주택	63.00	3.90	84.00	84.00	39.82	39.82
	1	사무실	21.00					
100-10	1	사무실	78.12	7.10	215.54	122.75	56.83	99.79
	2	주택	102.12					
100-11	-	-	-	-	-	-	-	-
100-12	1	주택	89.72	4.40	89.72	101.90	47.14	41.49
100-13	1	주택	82.83	4.80	127.91	128.70	59.52	59.16
	1	소매점	45.08					
100-14	1	주택	84.37	4.50	84.37	92.11	42.64	39.06
	1	소매점	73.80					
100-15	1	주택	46.06	7.90	214.41	128.51	59.27	98.89
	2	주택	94.55					
100-16	-	-	-	-	-	-	-	-
100-17	-	-	-	-	-	-	-	-

주거용 : 985.51㎡(76%), 비주거용 : 312.46(24%)

자료 9 도서관 및 문화시설용지 건축물 용도분포(일도지구)

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
2도2동 414	지1	식당/체력실	988.91	19.29	7,721.39	4,244.53	17.12	26.10
	1	강당/전시실	3,111.73					
	2	강의/사무실	721.47					
	3	강당	744.28	12.8				
	지1	기계/휴게실	266.40					
	1	도서관	583.76					
	2	도서관	577.59					
	3	도서관	649.70					
	부1	소각/화장실	77.55					

자료 10 근린생활시설용지의 용도분포(일도지구)

위치	층수	용도	바닥면적 (m <sup>2</sup> )	높이 (m)	연면적 (m <sup>2</sup> )	건축면적 (m <sup>2</sup> )	건폐율 (%)	용적률 (%)
평균				9.23	511.92	166.29	52.22	28.12
합계				156.93	8,702.66	2,826.98	887.74	2,178.13
2-2동374	1	소매점/사무실	140.17	5.30	140.17	140.17	54.56	54.56
374-1	1	사무실	106.92	3.98	106.92	106.92	41.54	41.54
374-2	-	-	-	-	-	-	-	-
374-3	1	사무실	137.50	4.00	137.50	137.50	53.15	53.15
374-4	지1	소매점	146.05	10.7	565.96	153.01	59.07	162.12
	1	소매점	146.05					
	2	다가구주택	137.53					
	3	다가구주택	136.33					
374-5	지1	소매점	147.54	10.8	603.03	151.83	58.85	176.55
	1	소매점	151.83					
	2	어린이집	151.83					
	3	주택	151.83					
2-2동 430	지1	소매점	134.26	14.50	638.70	134.26	59.54	223.70
	1	소매점	107.38					
	2	사무실	134.26					
	3	사무실	134.26					
	4	사무실	128.54					
430-1	지1	휴게음식점	123.12	10.9	494.28	146.52	59.78	151.43
	1	소매점	123.12					
	2	학원	123.12					
	3	주택	124.92					
430-2	1	사무실	84.00	4.2	84.00	84.00	34.95	34.95
430-3	지1	일반음식점	133.76	8.40	402.15	145.87	59.40	163.90
	1	소매점	133.04					
	2	사무실	135.35					
430-4	1	제1종 근생	155.33	5.10	155.33	155.33	59.40	59.40
430-5	1	소매점/사무실	49.50	4.00	49.50	49.50	14.35	14.35
430-6	-	-	-	-	-	-	-	-
430-7	지1	일반음식점	143.55	18.50	799.90	144.90	59.48	269.43
	1	소매점	130.90					
	2	학원	144.90					
	3	학원	144.90					
	4	학원	130.90					
	5	사무실	104.75					
1도2동 85	지1	소매점/주차장	388.57	14.90	1,596.01	324.58	59.55	221.54
	1	음식점/소매점	324.58					
	2	예능계학원/	324.58					
	3	사무실/	324.58					
	4	예능계학원	233.70					
소계			5,773.45	115.28	5,773.45	1,874.39	673.62	1,626.62

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
85-1	지1	주차장	199.26	19.95	1,378.35	228.92	57.11	294.77
	1	소매점	212.67					
	2	의원	223.72					
	3	학원	223.72					
	4	사무실	208.60					
	5	사무실	173.19					
85-2	-	-	-	-	-	-	-	-
85-3	지1	제2종 근생	282.00	12.35	1,116.06	288.87	52.83	152.56
	1	제1종 근생	278.02					
	2	제2종 근생	278.02					
	3	제2종 근생	278.02					
85-4	1	소매점/주택	238.60	3.95	238.60	238.60	59.65	59.65
85-5	1	일반음식점	196.20	5.40	196.20	196.20	44.53	44.53
소계			2,929.21	41.65	2,929.21	952.59	214.12	551.51

자료 11 공공의 청사 시설용지 건축물 용도분포(일도지구)

위치	층수	용도	바닥면적 (㎡)	높이 (m)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)
2도2동 390	지2	주차장	2,872.06	19.97	13,304.58	2,142.09	46.73	164.42
	지1	근린시설	585.82					
	지1	주차/업무	2,310.14					
	1	업무시설	1,724.76					
	2	업무시설	1,516.68					
	3	업무시설	983.81					
	4	업무시설	1,727.49					
	5	업무시설	1,583.82					
417	-	-	-	-	-	-	-	-
417-1	-	-	-	-	-	-	-	-
417-2	지1	사무실	119.28	13.90	828.62	305.92	30.67	71.13
	1	사무실	303.12					
	2	사무실	303.12					
	3	관리숙소	103.10					
417-3	지1	체육실	32.88	11.10	1,266.60	552.58	52.20	27.83
	지1	식당/창고 등	197.46					
	1	사무실	525.06					
	2	사무실	511.20					
합계	10	-	15,399.8	44.97	15,399.8	3,000.59	129.6	263.38
평균	3.3	-	-	14.99	5,133.26	1,000.19	43.2	87.79

자료 12 유치원시설용지(일도지구)

위 치	층수	용 도	바닥면적 (m <sup>2</sup> )	높이 (m)	연면적 (m <sup>2</sup> )	건축면적 (m <sup>2</sup> )	건폐율 (%)	용적률 (%)
2-2동 375	-	-	-	-	-	-	-	-
404-1	지층	유치원	277.51	10,20	1,173.09	357.63	56.91	99.71
	지층	교회	269.00					
	1층	어린이집	307.14					
	2층	유치원	319.14					
1-2동55-8	-	-	-	-	-	-	-	-
88-1	-	-	-	-	-	-	-	-