

배포 일시	2023. 1. 5.(목)		
담당 부서	도시정책관 도시정책과	책임자	과 장 윤의식 (044-201-3706)
		담당자	사무관 박선용 (044-201-3708)
			사무관 이재훈 (044-201-4972)
			사무관 신 연 (044-201-3709)
			주무관 박준호 (044-201-3711)
보도일시	2023년 1월 6일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 5.(목) 11:00 이후 보도 가능		

「도시계획 혁신 방안」 발표

- 도시규제로부터 자유롭고, 융복합적 도시개발이 가능한 공간혁신 3종 구역 도입

- 현행 도시계획 체계는 제조업 시대에 마련된 것으로 주거환경 보호를 위하여 토지의 용도(주거·상업·공업 등)와 밀도(용적률·건폐율)를 엄격하게 구분하여 운용하고 있다.
- 그러나 4차 산업혁명, 디지털 전환 등 경제·사회구조 변화로 인해 직주근접, 고밀·복합 개발 등 새로운 공간전략이 요구되고 있다.
- 이에 국토교통부(장관 원희룡)는 최근 시대변화에 맞게 도시계획 체계를 개편*하기로 하고, 금년도 대통령 업무보고에서 제시된 「도시계획 혁신 방안」을 1.6일(금) 발표하였다.
 - * 국정과제(38번. 미래형 국토도시 공간 실현을 위한 도시계획 체계 개편) 반영
 - 그간 국토도시계획학회·건축공간연구원·국토연구원 주관으로 관련 연구를 진행하였고, 민간기업·지자체 등 이해관계자 의견수렴을 통해 이번 도시계획 혁신 방안을 마련하였다.
- 도시계획 혁신 방안의 주요 과제는 다음과 같다.

1. 융복합 도시공간 조성을 위해 3가지 종류의 공간혁신 구역을 도입한다.

1) 도시혁신구역

- 경직적인 현행 도시계획으로는 민간의 창의적인 계획 수립과 융복합이 필요한 대규모 프로젝트 추진에 한계가 있다.
 - 이에 지자체와 민간이 도시규제 제약 없이 창의적인 개발이 가능하도록 입지규제최소구역(‘15 도입)을 전면 개편하여 “도시혁신구역” (한국형 White Zone)을 도입한다.
- 도시혁신구역은 도시 내 혁신적인 공간 조성이 필요한 곳에 기존 도시 계획 체계를 벗어나 토지·건축의 용도 제한을 두지 않고, 용적률과 건폐율 등을 자유롭게 지자체가 정할 수 있게 한다.
 - * 다만, 복합용도 목적에 맞게 단일용도 비율은 70%, 주거용도는 50+α 이하로 한정
 - 특히, 민간의 참여 활성화를 위해 민간 사업자가 도시혁신구역을 제안 하는 경우에 도시개발 사업구역으로 지정된 것으로 의제하고, 제안자 에게는 도시개발법상 사업시행 자격도 부여할 계획이다.
- 이를 통해 철도정비창 부지 등 민간이 선호하는 도심 내 유휴부지에 업무, 호텔, 주거, 병원, 공원 등의 다양한 시설이 고밀 융복합되는 개발사업이 활성화될 것으로 기대된다.

【유사사례】

< 싱가포르 마리나베이 >

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



* 출처 : marina-bay.com

2) 복합용도구역

- 도시 관리 목적에 따라 주거·상업·공업지역 등 용도지역을 지정하고, 그에 맞게 설치 가능한 시설과 밀도를 각기 다르게 허용하고 있어, 주거지역내 오피스, 융복합 신산업 단지 조성 등 시대상 반영에 한계가 있다.
 - 이에 주거지역내 상업시설 설치, 공업지역에 주거·상업시설 설치 등 기존 용도지역의 변경 없이도 다른 용도시설의 설치가 허용되는 “복합용도구역” 을 도입한다.
 - 복합용도구역의 밀도는 주변과 조화로운 경관, 복합화 촉진 등을 고려하여 기존 용도지역의 용적률 범위 내에서 적용한다.
- 복합용도구역은 노후·쇠퇴 등으로 도시 변화가 필요하나 전면 재개발보다는 점진적·융합적 전환이 필요한 지역에 지정한다.
 - * 주거·공업·녹지 환경 보호를 위해 전용주거, 전용공업, 녹지지역은 적용 제한
- 이를 통해 노후 공업단지, 쇠퇴 구도심 등을 주거·문화·업무 복합지역으로 점진적 전환하여 직주근접 수요 등에 부응할 것으로 기대된다.

【유사사례】

< 미국 보스톤 혁신 지구 >

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



* 출처 : boston.com

3) 도시계획시설 입체복합구역

- 체육시설, 대학교, 터미널 등 다중 이용 도시계획시설은 복합적인 공공 서비스 수요 증가에도 불구하고 용적률·건폐율·입지 제한 등으로 인해 단일·평면적 활용에 그치고 있다.

- 이에 도시계획시설을 융복합 거점으로 활용하고 시설의 본래 기능도 고도화할 수 있도록 “도시계획시설 입체복합구역”을 도입한다.
- 시설 복합화 또는 지하화 등을 추진할 경우 용도지역별로 설치가 제한*된 도시계획시설도 설치를 허용하고, 도시계획위원회 심의를 거쳐 용적률·건폐율을 1.5~2배까지 상향해 줄 계획이다.
 - * 종합의료시설, 유원지, 전시장 및 국제회의시설, 시장, 체육시설, 청소년수련시설 등 14개
- 특히, 도시계획시설에 민간투자 활성화를 위하여 민간의 국공유재산 장기사용 등 특례 부여도 관계기관 협의를 거쳐 추진한다.
- 이를 통해 도시계획 시설을 입체적으로 복합화하고, 한정된 공간에 다양한 기반시설 확보도 가능할 것으로 기대된다.

4) 지정절차

- 특정 지역에 도시혁신구역과 복합용도구역을 적용할 경우 인근의 주거·교통 계획, 기반시설 등에 변화가 예상되므로 사전 영향 검토가 필요하다.
 - 이 경우 도시혁신구역과 복합용도구역의 지정 위치 및 계획 내용, 도시 전체에 미치는 영향 등을 담은 “공간재구조화계획” (제도 신설)을 수립토록 하여 지역 단위의 공간계획을 종합적으로 검토할 계획이다.
 - 특히, 공간재구조화계획에 대한 민간 사업자 제안을 허용하고, 재구조화계획 승인 시에는 기존 도시계획(도시기본계획, 도시관리계획) 변경 효과도 부여함으로써, 빠르게 변화하는 시대에 맞게 신속한 도시개발이 가능토록 절차도 간소화한다.
 - 아울러 규제완화 효과가 큰 만큼 남용 방지를 위해 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 공간재구조화계획을 승인하도록 절차를 마련한다.

< 도시혁신구역, 복합용도구역 지정 절차 >

· 공간재구조화계획 수립 → 주민 및 지방의회 의견수렴 → 중앙도시계획위원회 심의
→ 공간재구조화계획 승인, 구역 지정 및 고시

- 도시계획시설 입체복합구역은 시설 단위의 계획인 만큼, 일반적인 도시군관리계획 수립·변경 절차를 적용토록 한다.

5) 공간혁신구역 적용으로 인한 지가영향 완화

- 공간혁신구역을 통한 규제 완화는 지가의 상승과 직결되므로 무분별한 개발방지를 위해 적절한 공공기여 방안이 필요하다.

* 공공기여 : 도시계획 변경에 의한 우발적 이익을 공공시설 등 기부채납 방식으로 환수하는 제도로써 '12년 「국토계획법(제52조의 2)」에 도입

- 이에 기존에 지구단위계획 지정·변경을 통한 이전부지·역세권 개발 등에만 적용되던 공공기여를 공간혁신구역까지 확대 적용한다.

* 공간혁신구역을 의제한 사업에도 적용하며, 해당 사업법령에 별도로 부담금 등을 규정한 경우에는 미적용

- 환수방식은 기존과 같이 토지가치 상승 범위에서 지자체와 사업자간 사전협상으로 결정토록 하고,
- 지자체의 원활한 공공기여 제도 운영을 지원하기 위해 공공기여 가이드라인도 마련할 계획이다.

2. n분 생활권 조성을 위해 생활권 도시계획을 제도화한다.

- 전 세계적으로 삶의 질의 중요성이 커지면서, 파리 15분 도시 등 일상생활과 시간을 고려한 도시계획이 확산 추세이다.

- 이에 생활권 단위의 도시계획 활성화를 위하여 현재 도시군기본계획상 부문계획인 생활권계획을 “생활권 도시계획”으로 제도화한다.

- 생활권 단위의 도시관리가 필요한 지자체는 권역내 개발방향, 생활인프라 구축 계획, 밀도·높이 관리방안 등 생활권 중심 도시발전을 위한 생활권 도시계획을 수립할 수 있다.

○ 특히 지역내 관광, 산업 등 일정기간 동안 체류하는 “생활인구”를 고려하여 계획을 수립토록 하고, 상위계획인 도시군기본계획상 계획인구*및 토지개발물량 등을 조정할 수 있는 특례를 부여할 계획이다.

* 향후 20년간 도시의 인구변화 전망을 추정하는 것으로 토지개발물량 산정, 기반시설·주거·교통계획 등을 수립하는 기준으로 활용

□ 이를 통해 인프라와 자원은 갖추고 있으나 접근성 격차로 인해 지역별로 삶의 질의 차이가 나는 도시에서 일상 공간에서 주거·업무·문화·여가 생활을 모두 누릴 수 있는 생활권 도시로 전환될 것으로 기대된다.

□ 국토부는 앞으로 도시계획 혁신 방안 이행을 신속하게 추진할 계획이다.

○ 공간혁신구역, 공간재구조화계획, 생활권 도시계획 등 새로운 혁신 제도들을 도입하기 위한 「국토계획법」 개정을 추진한다.

* 개정안 발의('23.1월 예정) → 하위법령 정비('23)

○ 아울러, 새로운 제도 도입으로 인한 예상치 못한 부작용을 보완하고, 민간에서 안정적인 제도 정착과 확산을 위해 공간혁신구역을 활용한 국토부 선도사업을 추진할 계획이다.

* '23년 선도사업 추진계획 마련 및 대상지 선정 추진

○ 또한, 시대변화에 맞지 않는 제도를 지속 발굴·개선해 나갈 계획이다.

□ 길병우 국토교통부 도시정책관은 “도시계획은 국토 이용의 제도적인 근간으로서 우리나라의 경제·사회 성장을 뒷받침해왔다”면서

○ “변화하는 경제·사회 환경에 맞춰 도시계획을 혁신함으로써 글로벌 도시 경쟁력을 높이고, 국민 삶의 질도 업그레이드할 수 있을 것으로 기대된다”고 말했다.

○ 아울러 “기존 주어진 틀에 박힌 도시개발에서 벗어나 도시계획에서 민간의 제안을 폭 넓게 허용하고, 대폭적인 규제완화를 통해 민간이 개발 역량을 최대도로 발휘할 수 있을 것”이라고 강조하였다.