
서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인

2019. 6.

서울특별시
[도시계획국]

목 차

I	배경 및 목적	1
II	위상 및 역할	2
III	용도지역 관리방향	3
IV	용도지역 조정 요건 및 원칙	6
	1. 조정 요건	6
	2. 조정 원칙	7
V	용도지역 지정 · 조정 기준	8
	1. 공통 기준	8
	2. 용도지역별 기준	9

서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인(안)

I 배경 및 목적

- 용도지역제(Zoning)는 합리적 도시관리를 위한 토지이용계획의 근간이 되는 도시관리 제도임에도 불구하고,
- 각종 도시개발 및 정비사업 시행을 지원하기 위하여 개별적이고 점적으로 관리되면서 주변 지역과의 부조화, 생활환경 침해, 도시경관 훼손, 기반 시설 과부하 등 많은 도시 문제를 야기하였음
- 합리적인 도시관리 및 지속가능한 도시발전을 위하여 용도지역 통합적 관리기준 필요성이 대두됨에 따라 서울시는 2013년 1월 최초로 「서울특별시 용도지역 관리방향 및 조정기준」을 마련하였음
- 그 후, 「2030 서울플랜(2014)」, 「2030 준공업지역 종합발전계획(2015)」, 「2030 서울생활권계획(2017)」이 수립되고,
- 인구감소, 1~2인 가구 증가, 저출산·고령화 등 인문·사회적 여건변화와 제4차 산업혁명 등 급격한 기술 진전에 따른 다양한 토지이용(압축개발, 복합개발 등) 수요가 증가하고 있음
- 서울 고유의 지역적 특성과 시대적 여건변화에 대응하여 서울의 미래상과 공간구조를 실현할 수 있는 합리적인 용도지역 관리방향을 설정하고 이를 실현하기 위한 제반 기준을 새롭게 마련하였음
- 즉, 서울의 토지이용 특징을 바탕으로 용도지역의 지정·조정이 보다 합리적이고 객관적으로 이루어 질 수 있도록 용도지역의 지정·조정 원칙과 기준을 명확하게 제시하였음

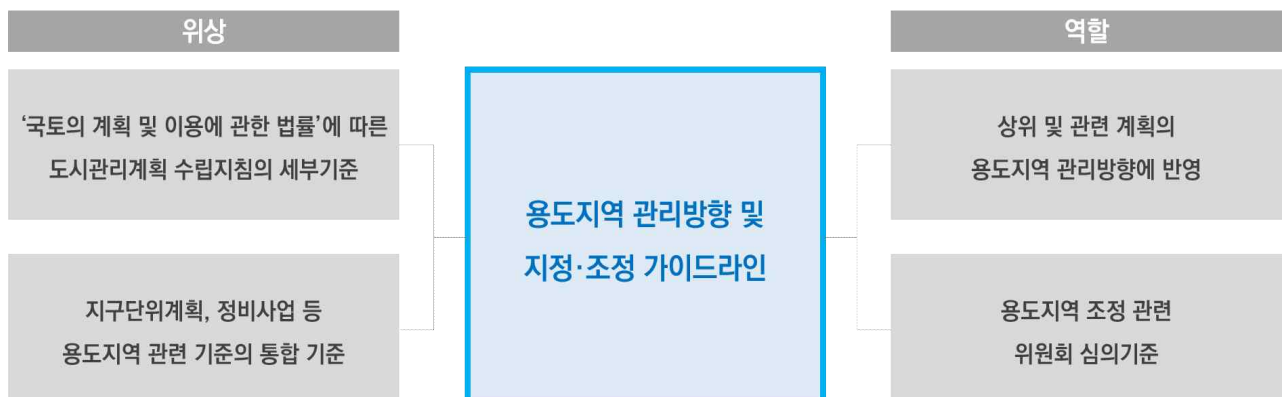
II 위상 및 역할

1. 위상

- 이 가이드라인은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 의한 “도시관리 계획” 중 용도지역 관리 및 조정에 관한 계획의 구체적인 방향을 제시하며,
- 동법 제25조부터 제28조 및 제30조 규정에 따라 훈령으로 작성된 「도시관리계획 수립지침」을 서울시 특성에 맞게 구체화하여 용도지역 관리방향과 지정·조정에 대한 기준을 제시한 서울시 자체의 세부기준으로,
- 지구단위계획, 도시·주거환경정비기본계획 등 각종 수립기준 및 사업계획에서 개별적으로 제시하고 있는 용도지역 관리 및 조정에 관한 통합기준임

2. 역할

- 이 가이드라인은 서울시 행정구역 전역의 용도지역 관리에 적용
- 도시계획위원회 및 도시·건축공동위원회, 도시재정비위원회 등 심의대상이 되는 각종 도시관리계획에서 용도지역을 새로이 결정하거나 조정하는 등 용도지역 관리 전반에 걸친 안건 논의 시 심의기준으로 활용
- 차후 수립되는 서울시 도시기본계획, 생활권계획, 중심지발전계획 등 상위 및 관련 계획에서는 이 기준에서 정한 용도지역 관리방향 등을 반영하도록 유도



Ⅲ 용도지역 관리방향

1. 주거지역

- 입지특성, 종세분화 취지를 고려한 적정 밀도·높이 관리

〈전용주거지역〉

- 전용주거지역은 자연환경과 조화된 저층·저밀의 양호한 주거지 보호, 주택유형의 다양화 등을 위해 현행 용도지역 유지를 원칙으로 함

◆ 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

- 제1종전용 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
- 제2종전용 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

〈일반주거지역〉

- 일반주거지역 종세분화 기본원칙과 지정취지에 부합하는 적정 주거밀도 및 높이기준을 고려하여 관리하며, 층수완화를 위한 용도지역 조정은 지양
- 관련 계획에 의한 용도지역 조정 시 자연환경 및 경관의 훼손, 기반시설 과부하 등이 최소화되도록 밀도 및 높이 관리
- 양호한 주거환경에 저해되는 용도유입으로 인한 주거지 동질성이 상실되지 않도록 관리

◆ 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

- 제1종일반 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
- 제2종일반 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
- 제3종일반 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

〈준주거지역〉

- 준주거지역은 대중교통 등 기반시설 여건이 양호한 역세권을 중심으로 도심형 주거와 상업·업무기능 보안을 위한 복합 용도지역으로 관리
- 역세권은 복합 개발을 유도하며, 지구단위계획 등 계획 수립 시 기반시설 (역세권·도로폭원) 및 지역특성에 따라 밀도의 차등 관리 가능

◆ 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무 기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

2. 상업지역

■ 상업지역 지정목적에 부합하도록 관리

- 중심지 역세권을 중심으로 업무·상업기능 도입을 통한 고용창출, 중심지 육성 및 기능강화 등 상업지역 지정취지에 부합하는 복합개발 유도
- 지역특성, 중심지위계, 개발수요, 기반시설 등을 고려하여 중심·일반·근린·유통상업지역으로 지정목적에 맞게 세분화하여 지정·관리
- 지구단위계획 등 지역특성에 맞는 도시관리계획 수립을 통해 용도·밀도 차등 관리 및 문화시설, 사회복지시설 등 다양한 복합용도 도입 유도
- 상업지역 총량범위 내에서 지정하되, 자치구 차원의 상업지역 지정면적, 밀도·용도 등 토지이용 현황 및 변화추세에 대한 관리지표, 상업지역 수요를 고려하여 결정

◆ 상업지역 : 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

- 중심상업 : 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역
- 일반상업 : 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역
- 근린상업 : 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역
- 유통상업 : 도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

3. 준공업지역

▪ 미래산업 유치, 일자리 창출기능 유지

- 준공업지역은 미래 신산업 공간으로서 역할을 담당할 수 있는 기반을 조성하기 위해 면적총량이 유지될 수 있도록 관리
- 지속적인 산업 육성 공간으로 기능하기 위하여 무분별하게 타 용도로의 전환(특히, 주거용도)이 일어나지 않도록 관리
- 「2030 준공업지역 종합발전계획」에 따라 지역여건 및 산업기반의 유무 등에 따른 재생유형을 구분하고, 지구단위계획 등을 통한 계획적인 개발 실현

◆ 준공업지역 : 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역

4. 녹지지역

▪ 도시의 지속가능성을 위해 타 용도지역으로 변경 억제

- 녹지공간의 확보, 무질서한 시가지 확산의 방지, 녹지축 연계 등을 위하여 녹지지역의 감소 최소화, 공공의 정책상 필요한 경우 제한적 조정 검토
- 자연환경을 고려한 휴식 및 여가 용도와 문화재, 전통사찰 등 역사적·문화적 보전가치가 있는 용도에 한해 저층·저밀로 제한적 허용

◆ 녹지지역 : 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보존이 필요한 지역

- 보전녹지 : 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역
- 생산녹지 : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역
- 자연녹지 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

IV 용도지역 조정 요건 및 원칙

1. 조정 요건

□ 법령 제·개정 및 관련 계획에서 조정 필요성을 제시한 경우

- 관련 법령의 제·개정으로 인해 용도지역 조정이 필요한 경우
- 도시기본계획, 생활권계획 등 상위계획과 지구단위계획, 도시계획사업 등 도시관리계획의 실현을 위해 용도지역 조정 필요성을 제시한 경우
- 중심지 발전계획 등 서울시 차원의 종합계획 성격을 가진 관련 계획에서 용도지역 조정 필요성을 제시한 경우

□ 여건변화에 대응하기 위하여 정책적으로 판단한 경우

- 서울시 주요 도시관리 정책 실현을 위해 용도지역의 조정이 필요한 경우
- 인근 대단위 개발사업 완료 또는 개발계획 확정, 역세권 형성 등으로 토지이용이 급격하게 변화되거나 변화가 예상되는 경우
- 반복되는 수해 등 재난방지를 위해 도시관리계획 수립이 필요한 경우
- 단, 재해방지 등 목적달성을 위해 필요한 최소한의 범위 내 조정
- 토지의 효율적 활용 및 효용성 증진을 위해 필요한 경우

2. 조정 원칙

□ 용도지역 조정에 따른 구체적인 계획을 수립 할 것

- 용도지역 조정은 구체적인 계획(지구단위계획, 정비계획 등) 수립을 전제로 검토하는 것을 원칙으로 함
- 구체적인 계획 수립 없이 주변지역과 용도지역 격차를 줄이거나, 미래의 확정되지 않은 개발을 위한 선 상향 조정은 불가능

□ 조정 시 주변에 미치는 영향을 최소화 할 것

- 용도지역 조정은 1단계 조정을 원칙으로 하며, 용도지역 조정 이후 연접한 지역과 2단계 이상 차이가 발생하지 않도록 계획
- 불가피하게 주변 지역과 2단계 이상 차이가 발생할 경우 충분한 완충공간을 확보(완충시설 및 용도관리 등) 하여 주변지역과 상충을 최소화

용도지역 조정단계 :

- 1종일반 / 2종(7층) / 2종일반 / 3종일반 / 준주거·준공업 / 상업지역

□ 밀도 증가에 따른 공공기여 방안을 제시 할 것

- 용도지역 조정 시 밀도 증가에 따라 추가적으로 필요한 기반시설 용량 등을 종합적으로 고려하여 적절한 규모의 공공기여 방안을 제시
- 공공기여 규모는 용도지역 상향에 따라 증가하는 밀도에 비례하여 부담 비율 설정
- 공공기여 제공은 공공·기반시설, 공공임대주택, 설치비용 등 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있는 다양한 공공기여 방안을 제시

1. 공통 기준

- 공통 기준은 모든 용도지역에 공통적으로 해당되는 사항이며, 용도지역별 필요한 사항은 용도지역별 기준에서 별도로 규정
- 용도지역의 조정 시 지정 및 조정기준에 부합하여야 함

□ 지정 규모/경계/형상


- 용도지역은 스팟조닝(spot-zoning)을 방지하기 위하여 적정 규모로 지정
 - 용도지역 관리방향 및 기타 계획에서 규정하는 규모조건 고려
- 용도지역은 원칙적으로 명확한 지형지물(하천, 도로, 철도, 녹지 등)을 경계로 지정
 - 단, 명확한 지형지물이 없는 경우 행정구역이나 도시계획사업구역 경계 등과 같이 구역을 명확하게 구분할 수 있는 기준이나 필지경계선을 기준
- 용도지역은 정형 및 블록 단위로 지정을 유도하고, 블록 단위로 지정이 어려운 경우에는 필지단위로 지정하되, 필지를 분할하여 지정하지 않도록 함
 - ※ 소규모(1만 m^2 미만) 부지의 조정 필요시 완화된 블록의 기준 참조(p.16)

□ 연접 용도지역


- 원칙적으로 2단계 이상 차이 나는 용도지역을 연접하여 지정하지 않음
 - 단, 간선도로 이상의 도로로 구분되거나 완충 공간을 마련하는 경우 가능
 - 불가피하게 연접할 경우, 용도·밀도 차이를 최소화할 수 있는 대안 마련
- 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역, 준주거지역으로 조정 시는 동일 위계 이상의 용도지역과 접해야 함

2. 용도지역별 기준


□ 제1종전용주거지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 양호한 환경을 유지·보호하기 위한 단독주택 중심의 정온한 저층 주택가 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주변 환경이 양호한 저층 주택지로 그 환경을 보호할 필요가 있거나 이러한 지역으로 정비·유도하고자 하는 지역 ◦ 자연녹지지역, 보전녹지지역, 도시자연공원 등과 연계하여 저층 위주의 양호한 주거환경을 조성할 필요가 있는 지역 ◦ 개발제한구역에서 해제되는 지역으로 주변 환경과 조화가 필요한 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거 환경을 보호하기 위하여 간선도로와 연결 제한 - 단, 사람과 차량의 통행이 제한된 고속도로, 자동차전용도로와 연결한 경우는 제외 	

□ 제2종전용주거지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 양호한 환경을 유지·보호하기 위한 공동주택 위주의 양호한 중·저층 주택가 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주변 환경이 양호한 중·저층 주택지로서 계획적으로 조성되었거나 조성할 필요가 있는 지역 ◦ 중·저층 주택이 입지하여도 환경악화의 우려가 없는 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거 환경을 보호하기 위하여 간선도로와 연결 제한 - 단, 사람과 차량의 통행이 제한된 고속도로, 자동차전용도로와 연결한 경우는 제외 	

□ 제1종일반주거지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일상생활에 필수적인 기초 생활서비스 기능이 입지한 편리한 저층 주택가 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 저층 주택지로서 일상생활 영위에 필요한 교육, 소매 등 시설 이용이 가능한 지역 ◦ 구릉지, 하천, 공원, 문화재 인접지역 등으로 중·고층 주택이 입지할 경우 경관 훼손이 우려되어 저층 위주로 보호할 필요가 있는 지역 ◦ 전용주거지역, 경관지구 등에 인접하여 양호한 주거환경을 유지할 필요가 있는 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거 환경을 보호하기 위하여 간선도로와 연결 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 사람과 차량의 통행이 제한된 고속도로, 자동차전용도로와 연결한 경우는 제외 	


□ 제2종일반주거지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일상생활에 요구되는 다양한 생활서비스 기능이 입지하여 편리한 중층 주택가 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 중층 주택지로서 일상생활 영위에 필요한 교육, 소매, 사무소 등의 시설 이용이 용이한 지역 ◦ 중층 주택이 입지하여도 자연경관 및 풍치 저해, 환경악화의 우려가 없는 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 제2종일반주거지역 이상 및 보·차도 구분된 2차로 이상의 도로와 연결 <ul style="list-style-type: none"> - 제2종일반주거지역(7층)은 제2종일반주거지역(7층) 이상 및 2차로 이상의 도로와 연결 	

□ 제3종일반주거지역


<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 생활서비스 기능, 판매, 사무소, 업무 등이 입지한 중·고층 주택가 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 중·고층 주택지로서 일상생활 영위에 필요한 사무소, 판매, 업무 등의 시설 이용이 용이한 지역 ◦ 간선도로, 역세권 등 교통 환경이 양호한 지역으로 계획적으로 고도 이용을 도모하거나 정비할 필요가 있는 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 제3종일반주거지역 이상 및 보·차도 구분된 3차로 이상의 도로와 연결 	

□ 준주거지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주거를 지원하는 상업·업무 용도가 조화된 중·고층 주택가 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 중·고층 주택과 상업·업무 활동 증진을 위한 용도의 혼재가 허용되나, 조화된 주거환경을 보호할 필요가 있는 지역 ◦ 간선도로, 역세권 등 교통 환경이 양호한 지역으로 주거지역과 상업지역 사이에서 완충기능이 요구되는 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역중심 이상 역세권(500m), 지구중심 이하 역세권(반경 250m)으로서 간선도로와 연결 	

〈상업지역〉


□ 중심상업지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대규모 업무·상업과 이를 지원하는 주거·문화·전시 등 다양한 기능이 밀집한 중심 상업가 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대규모 고층 업무·상업·문화·주거·전시 등 다양한 기능의 집적·복합을 통해 고용을 창출하고, 핵심 거점으로 육성이 필요한 지역 ◦ 고차 중추기능을 담당하기 위해 서울시 차원에서 도심, 광역중심으로 전략적으로 관리하는 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도심·광역중심 역세권(250m)으로서 주간선도로와 연결 	

□ 일반상업지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 중·소규모 업무·상업과 이를 지원하는 문화·주거 등 다양한 기능이 밀집한 상업가 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 중·소규모의 업무·상업·문화·주거 등 다양한 기능의 집적·복합을 통해 고용을 창출하고, 생활권의 중심 기능을 강화할 필요가 있는 지역 ◦ 고용 기반 마련, 자족성 강화 등을 위해 서울시 차원에서 광역·지역·지구중심 등으로 관리하는 지역 ◦ 대중교통을 통해 접근이 용이하고, 도로, 주차장 등 기반시설의 확보가 용이한 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역중심 이상 역세권(500m), 지구중심 역세권(반경 250m)으로서 간선도로와 연결 	

□ 근린상업지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역 주민이 근린 단위에서 지역 내 필요한 소규모 상점·편의시설을 편리하게 이용하기 위해 조성되는 상업가 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역 내 필요한 소규모 상업·편의시설 확충을 통해 편리한 생활환경을 조성하고 소규모 지역상권의 보호와 육성이 필요한 지역 ◦ 주민들이 걸어서 접근이 용이한 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지구중심 이하 역세권(반경 250m)으로서 소생활권의 생활서비스 시설 확보를 위해 보·차도 구분된 2차로 이상의 도로와 연결 ◦ 지역중심 이상의 경우 지역특성 유지 및 강화를 위해 중·저밀 개발유도가 필요한 지역 	

□ 유통상업지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 원활한 유통 기능을 수행하기 위한 물류·유통시설과 이를 지원하는 다양한 기능 밀집지 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 물류·유통관련 시설의 입지를 유도해 도시 내 및 지역 간 유통 기능을 증진하기 위해 필요한 지역 ◦ 도시 내 각종 시장, 집배송 단지와 접근이 용이하고, 화물적재 및 승·하차가 편리한 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 화물차량 통행이 많은 점을 감안하여 간선도로와 연결 	


〈공업지역〉

□ 준공업지역


<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 산업 기반 시설과 이를 지원하는 업무·상업 등 다양한 기능 밀집지 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 산업 기반시설 및 이를 지원하는 업무·상업·연구·주거기능 등의 집적·복합을 통해 신성장산업을 유치·육성·수용할 필요가 있는 지역 ◦ 소음, 악취 등으로 인해 주변지역의 환경 악화를 초래할 우려가 적은 지역 	
<p>입지 기준</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 보·차도 구분된 2차로 이상의 도로와 연결 	
<p>기 타</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 산업단지 조성 등으로 인해 준공업지역 추가지정이 필요한 경우, 기존 준공업지역 중 공동주택단지로 개발되어 산업기능 회복이 어려운 지역 등을 대상으로 용도지역 조정 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택단지로 개발이 완료된 지역 및 학교, 도로, 공원 등 도시계획시설 	

〈녹지지역〉

□ 보전녹지지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 수려하고 양호한 자연환경 형성지로 보전 필요성이 큰 지역 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 환경오염과 재해의 방지, 생태계 보전 등을 위해 문화재, 전통사찰 등 역사적·문화적 보전가치가 있는 용도만 제한적으로 허용되는 지역 ◦ 수림, 초지, 하천, 습지 등 양호한 자연환경을 형성하고 있는 지역 ◦ 국립공원, 도시자연공원 등과 연계되어 자연경관이 수려한 지역 ◦ 장기 미집행 된 도시자연공원 및 근린공원 해제지역 	

□ 생산녹지지역

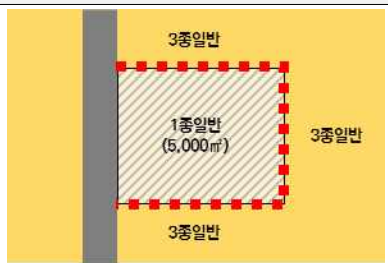

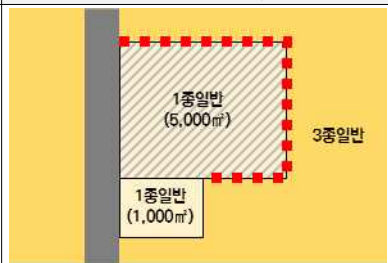
<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 농지를 보전하거나 도시농업으로 이용하기 위해 개발을 유보하는 지역 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 무질서한 시가지 확산 방지, 도시농업의 발전·육성을 위해 용도가 선별적으로 허용되는 지역 ◦ 농지가 집단화되어 있거나 경지정리가 되어 있어 다른 용도로 전환하는 것이 바람직하지 않은 지역 	

□ 자연녹지지역

<p>지역의 이미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시 내 녹지 공간 확보 등을 위하여 보전하거나 개발을 유보할 필요할 있는 지역 	
<p>지정할 수 있는 지역</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 녹지 공간 확보, 무질서한 시가지 확산 방지 등을 위해 자연환경을 고려한 휴식, 여가 용도가 제한적으로 허용되며, 인구 집중 지역에 입지할 경우 안전성을 담보하기 어려운 용도가 불가피하게 허용되는 지역 ◦ 보전녹지지역과 연계되어 녹지의 보전이 필요한 지역 ◦ 표고 등으로 인해 개발 시 기반시설 투자 및 관리비용의 급격한 증가가 예상되는 지역 	
<p>기 타</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 개발제한구역 해제지역은 원칙적으로 전용주거지역 또는 제1종일반주거지역으로 조정 관리 	

[소규모(1만㎡ 미만) 부지의 블록 기준]

- 도로와 일부만 면하고 있어 도로로 구분되지 않을 시(기존의 ‘블록’ 기준을 충족하지 못할 경우), 다음의 경우에 한정하여 블록으로 간주
 - 도로와 면하지 않는 부분이 위계가 높은 용도지역과 2/3 이상 연접(위요)될 경우
- 단, 동일 용도지역으로 제척되는 부분이 규모 10,000㎡ 미만으로 남지 않을 것

소규모 부지를 블록으로 간주		블록으로 간주할 수 없는 경우
		
<p>○ 도로와 면하지 않는 부분이 위계가 높은 용도지역과 전체 연접(위요)된 경우</p>	<p>○ 도로와 면하지 않는 부분이 위계가 높은 용도지역과 2/3이상 연접(위요)된 경우</p>	<p>○ 도로와 면하지 않는 부분이 위계가 높은 용도지역과 2/3이상 연접(위요)하고 있으나 동일 용도지역에서 제척되는 부분이 10,000㎡ 미만인 경우 ⇒ 인접한 동일 용도지역과 함께 개발할 경우 블록으로 인정</p>