

# 목차

<b>01 서론</b>	<b>2</b>
1_배경과 목적	2
2_내용과 방법	4
3_비교 대상 국가(도시)	6
<b>02 토지이용과 토지이용계획, 용도지역제</b>	<b>10</b>
1_토지이용이란?	10
2_토지이용계획과 용도지역제	11
3_용도지역제의 한계	14
<b>03 우리나라(서울) 용도지역제 한계와 문제점</b>	<b>18</b>
1_용도지역제의 법·제도적 구조	18
2_용도지역을 둘러싼 서울의 과제와 여건 변화	22
3_우리나라(서울) 용도지역제의 한계	27
<b>04 외국 대도시의 토지이용 관리와 용도지역제 특징</b>	<b>36</b>
1_미국	36
2_일본	98
3_싱가포르	114
4_호주	126
5_영국	142
6_독일	155

---

<b>05 토지이용 관리와 용도지역제 비교분석과 시사점</b>	<b>172</b>
1_토지이용 관리와 용도지역제 비교분석	172
2_서울에 주는 시사점	186
<b>참고문헌</b>	<b>189</b>
<b>Abstract</b>	<b>195</b>

---

x

목  
차



---

# 표 목차

[표 1-1] 비교 대상 도시 개요	7
[표 3-1] 「국토계획법 시행령」과 「서울시 도시계획 조례」의 용도지역별 건폐율 및 용적률	20
[표 4-1] 뉴욕시 현황	40
[표 4-2] 포틀랜드시 용도지역제 종류	90
[표 4-3] 일본(도쿄도) 용도지역제 종류	106
[표 4-4] 싱가포르의 용도지역 종류	120
[표 4-5] 싱가포르 용도지역별 용적률	122
[표 4-6] 싱가포르의 복합용도 개발 유도 수단	124
[표 4-7] 호주 주·준주별 토지이용 관련 법령과 계획	127
[표 4-8] 영국의 개발행위 및 개발행위 불포함 대상	146

# 그림 목차

[그림 1-1] 연구의 배경과 목적	3
[그림 1-2] 연구의 방법	5
[그림 1-3] 비교 대상 국가(도시)	6
[그림 1-4] 비교 대상 국가(도시)의 용도지역도	8
[그림 2-1] 토지이용의 개념	11
[그림 2-2] 용도지역제 폐지를 주장하는 포브스닷컴 기사	15
[그림 3-1] 우리나라 용도지역제 관련 법·체도의 구조	19
[그림 3-2] 「국토계획법」과 「서울시 도시계획 조례」의 관계	20
[그림 3-3] 인구 및 가구구조의 변화와 디지털 전환	22
[그림 3-4] 서울의 기온 상승 시나리오	23
[그림 3-5] 가용토지 부족에 따른 고밀주거지역 대응 필요	24
[그림 3-6] 라이프스타일 변화에 따른 다양한 여가 공간 형태	25
[그림 3-7] 용도지역과 개발밀도가 일차원적으로 연동된 단선적 위계 구조의 용도지역제	28
[그림 3-8] 광범위한 근린생활시설의 범위	31
[그림 3-9] 용도지역과 중첩되어 있는 도시계획시설	32
[그림 4-1] 미국의 정치·행정시스템	36
[그림 4-2] 미국의 도시계획체계	37
[그림 4-3] 미국 용도지역제의 도입 배경과 역사	38
[그림 4-4] 미국 뉴욕시의 입지	39
[그림 4-5] 뉴욕시의 행정구조	40
[그림 4-6] 뉴욕시 도시계획체계	42
[그림 4-7] 뉴욕시 용도지역제 변천	43
[그림 4-8] 뉴욕시 용도지역제 종류	45

[그림 4-9] 뉴욕시 용도지역별 개발 형태 개념도	46
[그림 4-10] 뉴욕시의 토지 및 건축물 용도 규제 방법	47
[그림 4-11] 뉴욕시의 용도지역별 규제요소	48
[그림 4-12] 기반상부타워(Tower-on-a-base) 규정	49
[그림 4-13] 뉴욕시 상업 중복지구 입지 현황	50
[그림 4-14] 뉴욕시 특별목적지구 제어요소 예시	51
[그림 4-15] 뉴욕시 용도지역제 관련 주요 주체와 역할	53
[그림 4-16] 뉴욕시 표준토지이용심의절차(ULURP)	54
[그림 4-17] 미국 로스앤젤레스(LA)시 입지	56
[그림 4-18] LA시 도시계획체계	57
[그림 4-19] LA시 용도지역제 변천	60
[그림 4-20] LA시 기존 용도지역제 체계	61
[그림 4-21] LA시 Form-based Code 기반의 새로운 용도지역제 체계	62
[그림 4-22] LA시 다운타운 커뮤니티의 Form-based Code	64
[그림 4-23] LA시 다운타운 커뮤니티의 이전 Zoning 코드와 Form-based Code 적용	65
[그림 4-24] 덴버시 입지 및 Neighborhood Planning Area	68
[그림 4-25] 덴버시 Neighborhood Contexts의 분류와 적용	69
[그림 4-26] 덴버시 도시맥락에 기반한 지역 분류 구성	71
[그림 4-27] 덴버시 도시맥락에 따른 지역 지정	71
[그림 4-28] 덴버시 도심지역(C) 구분 코드	72
[그림 4-29] 덴버시 도심지역(C)의 세부 지역 구분별 건축 형태 허용 여부	73
[그림 4-30] 덴버시 도심지역(C)에 개발되는 Town House의 세부 디자인가이드라인	73
[그림 4-31] 덴버시 도심지역(C)의 주거 용도군에 대한 허용 여부	74
[그림 4-32] 덴버시 용도지역 변경 관련 주체 권한 및 공고 필요 여부	75
[그림 4-33] 샌디에이고시의 입지와 커뮤니티 지역	77
[그림 4-34] 샌디에이고시 도시계획의 위계	79
[그림 4-35] 샌디에이고시의 Base Zone 코드 구성	81
[그림 4-36] 샌디에이고시 The Centre City Planned District	82
[그림 4-37] 샌디에이고시의 도시계획 및 개발행위별 허가 결정 절차	83
[그림 4-38] 샌디에이고시의 허가 결정 세부 절차	84

[그림 4-39] 캘리포니아주 주요 도시의 ADU 인센티브 제도 비교	85
[그림 4-40] 포틀랜드시 입지	87
[그림 4-41] 포틀랜드시의 도시계획 제도와 구조	88
[그림 4-42] 포틀랜드시의 용도군 정의(Residential Use Categories, Group Living)	91
[그림 4-43] 포틀랜드시 Commercial/Mixed Use Zone의 용도 규정	92
[그림 4-44] 포틀랜드시의 용도지역별 개발 규정	93
[그림 4-45] 포틀랜드시의 Overlay Zone 종류와 대표 사례	94
[그림 4-46] 포틀랜드시 용도지역제의 기본 구조	95
[그림 4-47] 포틀랜드시 Land Use Review 절차 (좌 : Type II, 우 : Type III)	96
[그림 4-48] 일본의 정치·행정시스템	98
[그림 4-49] 일본의 도시계획체계	99
[그림 4-50] 일본 용도지역제의 변천	101
[그림 4-51] 일본 도쿄도의 입지와 인구밀도	102
[그림 4-52] 도쿄도 및 시구정촌의 계획체계	103
[그림 4-53] 도쿄도 「도시 만들기 그랜드 디자인」 지역 구분	104
[그림 4-54] 도쿄도의 중심지위계	105
[그림 4-55] 도쿄도의 용도지역별 허용용도	107
[그림 4-56] 도쿄도의 용도지역별 용적률·건폐율 규정	108
[그림 4-57] 도쿄도의 용적률 관리	109
[그림 4-58] 도쿄도의 전면도로 폭원에 따른 용적률 저감 계수	110
[그림 4-59] 도쿄도 미나토구의 중고층주거전용지구 지정 사례	112
[그림 4-60] 싱가포르의 Planning Area와 Sub-Planning Area	114
[그림 4-61] 싱가포르의 행정조직과 도시재개발청(URA) 구성	115
[그림 4-62] 싱가포르의 장기계획(콘셉트플랜)과 마스터플랜	116
[그림 4-63] 싱가포르의 도시계획체계	117
[그림 4-64] 싱가포르 용도지역제의 변천	119
[그림 4-65] 싱가포르의 용도지역별 지정 비율	120
[그림 4-66] 싱가포르의 마스터플랜 도면	121
[그림 4-67] 호주의 정치·행정시스템	127
[그림 4-68] 호주의 용도지역제와 계획허가제 병행 구조	128

[그림 4-69] 계획허가 신청서 양식(멜버른 예시)	129
[그림 4-70] 시드니대도시권의 입지	129
[그림 4-71] 뉴사우스웨일스(NSW)주 도시계획체계	130
[그림 4-72] 시티 오브 시드니 용도지역제 종류	131
[그림 4-73] 시티 오브 시드니 SP2 Zone 지정 사례	132
[그림 4-74] 시드니 용도지역제 규제요소	133
[그림 4-75] 시드니의 용도지역·용적률·건물 높이 지도	134
[그림 4-76] 뉴사우스웨일스(NSW)주 용도지역 운용 절차	135
[그림 4-77] 멜버른대도시권	136
[그림 4-78] 시티 오브 멜버른의 용도지역 종류	138
[그림 4-79] 멜버른 용도지역제 규제요소	139
[그림 4-80] 런던 자치구의 현황	143
[그림 4-81] 영국 잉글랜드의 정치·행정시스템	144
[그림 4-82] 런던의 도시계획체계	145
[그림 4-83] 영국의 계획허가 대상의 유무를 결정하는 용도군(Use Classes)	147
[그림 4-84] 영국의 계획허가 절차	148
[그림 4-85] 영국 계획허가 관련 주체별 역할과 권한	151
[그림 4-86] 독일의 3층제 정치·행정시스템	155
[그림 4-87] 독일의 공간계획체계	157
[그림 4-88] 독일의 용도지역제 종류와 관련 규정	160
[그림 4-89] 독일 베를린의 입지	161
[그림 4-90] 독일 베를린의 F-Plan(토지이용계획) 일부	162
[그림 4-91] XVII-4 지역 B-Plan(지구상세계획)	164
[그림 4-92] XVII-4 지역 B-Plan(지구상세계획) 일부	165
[그림 4-93] 베를린 B-Plan 수립 현황	166
[그림 4-94] 베를린의 다양한 비법정계획	167
[그림 4-95] 베를린의 플란베르크(Planwerk)	168
[그림 5-1] 토지이용 관리에 대한 국제비교 틀	172
[그림 5-2] 토지이용 관리 주체/권한 비교	174
[그림 5-3] 토지이용 관리수단(Tool) 비교	175

[그림 5-4] Zone 분류체계 변화 흐름	176
[그림 5-5] 용도 기반 분류와 형태 기반 코드의 구성 비교	177
[그림 5-6] 용도분류체계 비교	178
[그림 5-7] 용도분류체계 비교 : 근거 규정 등 주요 내용	179
[그림 5-8] 용도 규제와 관리방식 비교	180
[그림 5-9] 용도 규제와 관리방식 비교 : 근거 규정 등 주요 내용	181
[그림 5-10] 밀도 규제와 관리방식 비교	182
[그림 5-11] 밀도 규제와 관리방식 비교 : 근거 규정 등 주요 내용	183
[그림 5-12] 형태 규제와 관리	184
[그림 5-13] 규제요소의 표현방식 비교	185