

계획도시의 특성을 고려한 1기 신도시 관리방안 연구 : 공공시설부지의 효율적 이용 방안을 중심으로

Management Strategies of the First Generation New Towns
in Seoul Metropolitan Area : Utilizing the Existing Public Facilities

김중은 외



국토연구원
KRIHS

계획도시의 특성을 고려한 1기 신도시 관리방안 연구

: 공공시설부지의 효율적 이용 방안을 중심으로

Management Strategies of the First Generation New Towns
in Seoul Metropolitan Area : Utilizing the Existing Public Facilities

김중은, 김성희, 김성렬

■ 연구진

김중은 국토연구원 책임연구원(연구책임)

■ 외부연구진

김성희 안양대학교 교수

김성렬 (주)현암재 대표이사

■ 연구심의위원

유재윤 국토연구원 선임연구위원

이수옥 국토연구원 선임연구위원

김상조 국토연구원 연구위원

김성수 국토연구원 연구위원

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS

본 연구보고서의 주요 내용

- 1 장기간의 경기침체로 공동주택단지의 정비사업 추진가능성이 낮은 상황에서 신도시 내 토지이용의 경직성으로 인해 여건변화에 따라 새로이 요구되는 시설의 부지확보가 곤란한 점을 기존 공공시설 부지의 효율적 이용을 통해 해결하는 방안 모색 필요
- 2 1기 신도시 내 미·저이용되고 있는 공공시설 부지의 효율적 이용 방안으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 '입체도시계획시설 결정' 제도(도시계획시설의 중복결정, 입체적 결정, 공간적 범위결정) 활용 가능
- 3 평촌신도시의 경우 공공청사 부지가 중심상업지역 또는 일반상업지역에 계획되어 있으나 현재 건축물(청사)은 용도지역에서 허용하고 있는 건축물의 밀도에 비해 상당히 낮은 상태여서 이들 부지의 효율적 이용(입체도시계획시설 결정, 건축물밀도 상향, 다양한 기능의 복합설치)을 통해 새로이 요구되는 시설의 설치가 가능

본 연구보고서의 정책제안

- 1 1기 신도시 내 공공시설 현황에 대한 주기적인 모니터링을 통해 공공시설의 정비시기를 사전에 예측하고 이를 바탕으로 공공시설부지의 활용성 제고를 위한 정비계획 마련
- 2 정비시기가 도래한 공공시설에 대해 기능전환 및 효율적 이용을 검토하여 여건변화에 따라 확충이 필요한 도시서비스시설을 효율적으로 공급하는 선제적 도시관리시스템 구축
- 3 관련법령 및 소관부처가 달라 공공시설부지의 기능전환 및 효율적 이용이 저해되는 경우가 발생하지 않도록 관리주체가 서로 다른 시설간의 중복결정 및 입체결정이 용이하도록 관련 제도 정비

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	i
--------------------	---

제1장 연구의 개요	1
-------------------	----------

1. 연구의 배경 및 목적	3
1) 연구의 배경	3
2) 연구의 목적	4
2. 연구의 범위 및 방법	4
1) 연구의 범위	4
2) 연구의 방법	5
3. 연구의 흐름 및 주요 연구내용	5
4. 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성	7
1) 선행연구 현황	7
2) 선행연구와의 차별성	7

제2장 1기 신도시의 도시특성에 따른 도시관리상의 문제점	9
--	----------

1. 1기 신도시의 도시특성 분석	11
1) 교외 신도시(계획도시)의 일반적인 특성	11
2) 1기 신도시의 개발배경 및 개발과정	12
3) 토지이용계획(시설배치계획)	14
4) 주택공급계획	16
5) 인구특성 변화	17

2. 1기 신도시의 물리적 여건 분석(평촌신도시 사례)	21
1) 주택단지 내부(민간영역) 여건	21
2) 주택단지 외부(도시기반시설) 여건	23
3. 1기 신도시의 도시관리상 문제점	24
1) 관리주체별 문제점	24
2) 해결방안	27

제3장 1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용을 위한 여건 검토 29

1. 공공시설부지의 효율적 이용을 위한 법제도 검토	31
1) 입체도시계획시설 제도의 개념	31
2) 입체도시계획시설 관련 법제도	34
2. 공공시설부지의 효율적 이용 사례 분석	37
1) 도시계획시설 중복결정 사례	37
2) 도시계획시설의 입체적 결정 사례 : 양천구 해누리타운	44
3) 도시계획시설부지내 공간적 범위결정 사례	47
3. 1기 신도시 내 공공시설 현황 분석(평촌신도시 사례)	51
1) 평촌신도시 개괄	51
2) 공공시설 현황	56

제4장 1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용 시뮬레이션 63

1. 시뮬레이션 개요	65
1) 시뮬레이션의 목적	65
2) 시뮬레이션 대상	65
2. 대가구 내 공공시설부지의 입체도시계획시설 결정을 통한 주차시설 확보 시뮬레이션 (평촌신도시 향촌마을)	66
1) 대상지역 및 조사항목	66
2) 현황	67
3) 공공시설부지의 입체적 활용 시 확보가능한 주차장 규모 검토	76

3. 공공시설부지의 건축물밀도 상향 시뮬레이션	78
1) 사례1 : 동안양세무서 증축	78
2) 사례2 : 귀인동 우체국 증축	88
3) 사례3 : 안양시청·시의회 증축	98
4. 기존 공공시설 내 다양한 기능의 복합설치 시뮬레이션(평촌도서관)	107
1) 현황	107
2) 건축물 내 다양한 기능의 복합설치 검토	111

제5장 결론 및 향후 과제

115

1. 연구의 결론 및 정책제언	117
1) 결론	117
2) 정책제언	118
2. 향후 과제	119

참고문헌	121
SUMMARY	125
부록	129

연구의 개요

01 연구의 배경 및 목적	03
02 연구의 범위 및 방법	04
03 연구의 흐름 및 주요 연구내용	05
04 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성	07

연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

- 고도성장기에 개발된 계획도시의 물리적 노후화 및 도시기능 저하로 사회적 비용 및 부작용 발생이 우려되고 있으나, 부동산 경기침체 등으로 인해 재건축 또는 리모델링사업과 같이 주민들의 과도한 비용부담이 요구되는 물리적 개선 위주의 일괄 정비 방식만으로는 이들 계획도시의 도시기능을 유지·관리하는데 한계를 보임
- 또한, 계획도시의 개발주체, 계획도시 내 공공시설을 관리·운영하는 지자체, 계획도시 내 거주민 간에 도시관리에 대한 문제인식이 상이하여 주체간의 갈등을 최소화하고 효율적으로 운용가능한 도시관리방식을 도출하기가 어려움

표 1-1 계획도시의 특성에 맞는 도시관리방식의 필요성



- 따라서 계획도시가 갖는 토지이용계획의 경직성 등의 한계를 극복하고 고령화 등의 여건변화에 맞게 기존 기반시설의 기능 전환이 가능하도록 계획도시의 특성을 고려한 협력기반의 도시관리 방안 마련 필요

2) 연구의 목적

- 1기 신도시 현황 및 실태조사를 통해 이들 계획도시의 문제점을 분석하고 계획도시의 양호한 정주환경과 활력을 지속적으로 유지해 나가기 위한 맞춤형 도시관리 방안을 마련
- 특히, 계획도시 내 기존 공공시설 부지의 활용성 극대화(고밀이용, 입체적 활용, 기능 복합화 등)를 통해 여건변화에 따라 확충이 필요한 각종 도시서비스시설의 공급방안을 제시

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

- 공간적 범위
 - 1기 신도시 : 분당신도시(성남), 일산신도시(고양), 평촌신도시(안양), 산본신도시(군포), 중동신도시(부천)
 - 이 중 공공시설 현황조사 및 시뮬레이션은 평촌신도시(안양)를 대상으로 실시
- 내용적 범위
 - 1기 신도시의 도시특성 분석(개발배경 및 개발과정, 토지이용계획(시설배치계획), 주택공급계획, 인구구조 변화 등)
 - 1기 신도시의 주택단지 내·외부 물리적 여건 및 문제점 분석
 - 공공시설부지의 효율적 이용을 위한 법제도 검토 및 유사사례 분석
 - 1기 신도시 공공시설 현황 분석
 - 1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용 시뮬레이션

2) 연구의 방법

□ 문헌조사

- 1기 신도시의 개발배경 및 개발과정, 토지이용계획(시설배치계획), 주택공급 계획 등의 물리적 특성에 대해서는 기존 문헌을 고찰
- 1기 신도시 내 인구구조 변화 특성에 대해서는 각 년도 인구주택총조사 결과를 활용하여 시계열 분석

□ 실태조사 및 시뮬레이션

- 1기 신도시 내 공공시설 현황에 대한 실태조사
- 1기 신도시 내 공공시설부지에 대한 효율적 이용 시뮬레이션

□ 인터뷰

- 아파트입주자대표회의, 아파트 관리사무소 등을 대상으로 신도시 내 문제점에 대한 의견 청취

3. 연구의 흐름 및 주요 연구내용

□ 본 연구는 크게 세 부분으로 구성

- 첫째, 1기 신도시의 도시특성 분석을 통한 도시관리상의 문제점 도출(2장)
- 둘째, 1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용을 위한 여건 검토(3장)
- 셋째, 1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용 시뮬레이션(4장)

- 2장에서는 개발배경 및 개발과정, 토지이용계획(시설배치계획), 주택공급계획, 인구특성 변화 등의 관점에서 분석한 1기 신도시의 도시특성과 주택단지 내(민간영역)·외부(도시기반시설)의 물리적 여건 분석 결과를 바탕으로 1기 신도시의 도시관리상 문제점을 도출

- 3장에서는 2장에서 도출한 문제점을 해결하기 위한 1기 신도시의 특성에 맞는 도시관리방안 중에 하나인 미·저이용되고 있는 공공시설부지의 효율적 이용 가능성을 검토하기 위해 입체도시계획시설 제도 및 사례와 평촌신도시를 대상으로 적용가능한 공공시설 현황을 조사·분석
- 마지막으로 4장에서는 3장의 현황조사를 바탕으로 평촌신도시 내 특정 공공시설부지를 대상으로 효율적 이용(입체도시계획시설 결정, 건축물밀도 상향, 다양한 기능의 복합설치) 시뮬레이션을 실시하여 1기 신도시 내 도시관리방안으로서의 적용가능성을 검토

표 1-2 연구의 흐름도



4. 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성

1) 선행연구 현황

- 장윤배 외(2011)의 연구에서는 1기 신도시의 생활환경 편의성, 인구구조, 주택가치 추세 등을 검토하여 1기 신도시의 정비여건을 조사하고 현재 1기 신도시에서 추진되고 있는 리모델링사업의 경제성 및 주거환경 개선효과를 검토하여 주민들이 원하는 적정 리모델링 사업비용의 수준을 시뮬레이션함
- 윤정중 외(2013)의 연구에서는 1기 신도시의 현황을 2기 신도시와 비교하여 그 특성을 분석하고 국내외 신도시재생 사례 및 주민·전문가 설문조사를 바탕으로 신도시 재생 목표 및 방안을 부문별(공간구조, 주거환경, 녹색인프라, 교통계획, 도시서비스)로 나누어 제시
- 김중은(2013)의 연구에서는 한국과 일본의 신도시 건설배경 및 정책변화, 성장과정 등을 비교·분석하고 일본 교외 뉴타운의 문제점 및 해결방안 분석을 통해 한국 신도시의 문제점 발생 가능성을 진단
- 이성룡 외(2016) 준공 후 20년이 경과된 택지개발지구의 현황 및 특성을 분석하여 이들 노후 택지개발지구의 문제점을 도출하고 노후기반시설을 정비 및 편익시설 확충 등의 계획적이고 체계적인 사후 관리방안 모색의 필요성을 제시

2) 선행연구와의 차별성

- 지금까지의 1기 신도시에 대한 선행연구는 대부분 설문조사 및 통계자료 분석결과를 바탕으로 거주자의 특성과 정주환경 상의 문제점을 파악하고 정책적인 측면에서의 관리방안을 제시하는데 그치고 있으나, 본 연구에서는 1기 신도시의 도시특성 및 물리적 여건을 바탕으로 공공시설부지를 활용하여 도시의 정주환경을 개선할 수 있는 실질적인 방안을 제시한다는데 그 차별성이 있음

표 1-3 선행연구와의 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행연구	1	- 과제명: 제1기 신도시의 도시재생과 관리방안 연구 - 연구자(년도): 장윤배 외 (2011) - 연구목적: 1기 신도시의 도시재생의 필요성을 제시하고 리모델링사업의 경제성 및 주거환경 개선효과를 검토	- 국내외 문헌 검토 - 관련 이론 및 법제도 검토 - 현장 실태조사 - 시뮬레이션	1기신도시 계획당시 및 개발 후 현황 - 도시정비사업 현황과 평가 1기 신도시 정비를 위한 제도개선방향
	2	- 과제명: 1기 신도시의 계획적 재생방안 연구 - 연구자(년도): 윤정중 외(2013) - 연구목적: 도시의 종합적 관리 차원에서 신도시 재생의 목표 및 방안을 설정하고 LH의 역할을 모색	- 국내외 문헌 검토 - 국내외 사례 분석 - 시계열 통계자료 분석 - 주민 및 전문가 설문조사	1기 신도시의 현황조사 및 2기 신도시와의 비교 분석 - 신도시의 기능 및 역할변화 분석 - 신도시 재생 목표 및 방향 설정 - 신도시 재생관련 LH의 역할 모색
	3	- 과제명: 고도성장기에 계획된 한일 수도권 교외 신도시의 성장과정 비교 연구 - 연구자(년도): 김중은(2013) - 연구목적: 고도성장기에 대도시 외곽에 건설된 韓日 양국 신도시의 개발초기부터 현재까지 성장과정을 개발방식, 주택유형, 거주자 특성을 중심으로 비교 분석	- 국내외 문헌 검토 - 관련 이론 및 법제도 검토 - 시계열 통계자료 분석 - 주민설문조사	- 한국과 일본의 신도시 건설배경 및 정책변화 비교 분석 - 인구학적 측면에서 수도권 1기 신도시의 성장과정 분석 - 고도성장기에 계획된 韓日 교외 신도시의 성장과정 비교분석 - 일본 교외 뉴타운의 문제점 및 해결방안 분석을 통해 한국 신도시의 문제점 발생 가능성 진단
	4	- 과제명: 경기도 노후 택지개발지구 관리 방안 - 연구자(년도): 이성룡 외(2016) - 연구목적: 준공 후 20년이 경과된 택지개발지구에 대해 도시계획적 차원에서 계획적이고 체계적인 사후 관리방안을 모색	- 국내외 문헌 검토 - 통계자료 분석 - 실태조사	- 노후 택지개발지구 현황 및 특성 분석 - 노후 택지개발지구 관리실태 - 해의 노후주택단지 관리사례 - 노후 택지개발지구 관리방안
본 연구		- 과제명: 계획도시의 특성을 고려한 1기 신도시 관리방안 연구 - 연구목적: 1기 신도시 현황 및 실태조사를 통해 이들 계획도시의 문제점을 분석하고 계획도시의 양호한 정주환경과 활력을 지속적으로 유지해 나가기 위한 맞춤형 도시관리 방안을 마련	- 국내외 문헌 검토 - 관련 이론 및 법제도 검토 - 시계열 통계자료 분석 - 관계자 인터뷰 - 실태조사	1기 신도시의 도시특성 분석 1기 신도시의 주택단지 내·외부 물리적 여건 및 문제점 분석 - 공공시설부지의 효율적 이용을 위한 법제도 검토 및 유사사례 분석 1기 신도시 공공시설 현황 분석 1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용 시뮬레이션

1기 신도시의 도시특성에 따른 도시관리상의 문제점

01 1기 신도시의 도시특성 분석	11
02 1기 신도시의 물리적 여건 분석	21
03 1기 신도시의 도시관리상 문제점	24

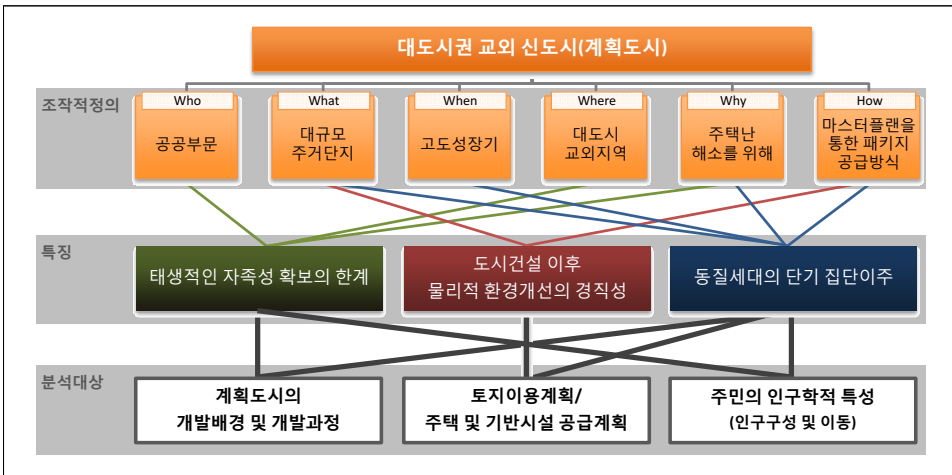
1기 신도시의 도시특성에 따른 도시관리상의 문제점

1. 1기 신도시의 도시특성 분석

1) 교외 신도시(계획도시)의 일반적인 특성

- 1기 신도시는 고도성장기에 대도시권 주택난 해소를 위해 교외지역에 공공부문이 마스터플랜을 수립하여 기반시설 등과 함께 패키지(package) 방식으로 조성된 대규모 주거단지(김중은, 2013:5)로 계획도시의 한 유형이라 할 수 있음
- 1기 신도시와 같이 모도시 통근권 내에 건설된 계획도시의 경우 마스터플랜을 바탕으로 주택을 비롯한 각종 도시 내 시설들이 일시에 공급되어
 - 기본적으로 일자리 등을 모도시에 의존할 수밖에 없는 태생적인 한계가 있고 (태생적인 자족성 확보의 한계)
 - 도시건설 이후 발생하는 사회·경제적 여건변화에 맞게 토지이용 및 도시 내 시설의 기능을 전환하기 어려우며(물리적 환경개선의 경직성)
 - 인구학적으로 가족구성, 연령, 소득수준 등이 비슷한 주민들이 단기에 대량이주(동질세대의 단기 집단이주) 하였다는 특징을 가짐(Kim, J. E., 2016:16)
- 따라서, 1기 신도시와 같은 계획도시의 특성분석을 위해서는 무엇보다도 ① 계획도시의 개발배경 및 개발과정, ② 토지이용계획(시설배치계획) 및 주택공급계획, ③ 주민의 인구학적 특성(인구구성 및 이동) 등을 파악하는 것이 중요

그림 2-1 대도시권 교외 신도시(계획도시)의 특징



출처: Kim, J. E., 2015:16.

2) 1기 신도시의 개발배경 및 개발과정¹⁾

(1) 개발배경

- 1987년부터 상승하기 시작한 주택가격이 1989년 초에 강남의 중대형 아파트를 중심으로 폭등하자 심각한 사회갈등의 요인이 될 수 있다고 판단하여, 당시 주택가격 폭등의 주원인인 수요급증에 대한 공급의 절대적인 부족을 단기간에 해소하기 위해 ‘주택 200만호 건설계획(1988~1992)’을 발표(1988. 5. 13.)
- 이에 대한 실행계획으로서 수도권 외곽지역에 두 곳의 대규모 신도시(분당 및 일산 신도시)와 기존도시에 인접한 신시가지 개념으로(new town in town) 세 곳의 신도시(평촌, 산본 및 중동신도시)를 건설하여 수도권 내 294,000호의 주택을 공급하기로 결정

1) 본 절의 내용은 한국토지개발공사가 발간한 각 신도시별 개발사 및 개발사업 기본계획의 내용을 일부 발췌하여 정리한 것임.



〈올림픽 이후 수도권 아파트값 폭등 기사〉

〈분당·일산신도시 개발계획 발표기사〉

출처: (좌) 경향신문 1988년 7월 28일자. (우) 동아일보 1989년 4월 27일자.

(2) 개발과정

□ 신도시를 조기에 건설하여 당초 개발목적을 달성하기 위해 다음과 같은 입지기준에 따라 수도권 내 비교적 양호한 개발제한구역 외곽, 서울로의 1시간 통근권에 이들 신도시 건설대상지를 선정

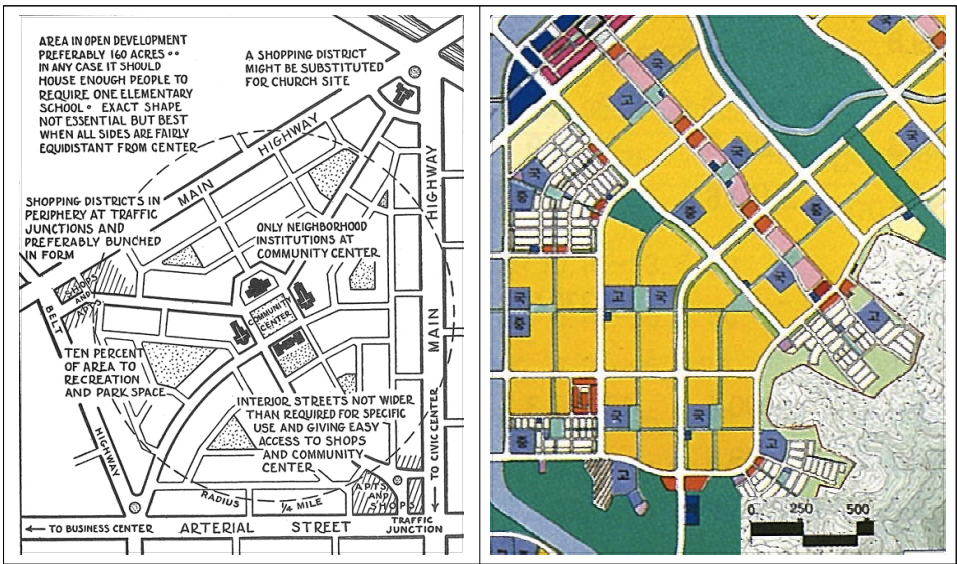
- 서울지역의 인구와 도시기능 이전유치를 위해서 서울지역과 통근이 가능한 서울 중심 20km 정도에 위치한 지역
- 서울지역의 주택수요와 도시기능 흡수를 위해서는 주택 10만호 이상 건설이 가능한 300만평 이상의 비교적 넓은 지역
- 기존 도시기반시설과의 연계가 용이하여 빠른 시일 내 개발이 가능한 지역
- 신도시로서의 쾌적한 환경을 유지할 수 있으며 지가가 저렴한 지역
- 서울 강남지역의 주택수요 흡수를 위해서는 강남지역 중 주변지역과의 교통조건이 양호한 지역(분당신도시에 해당)

- 신도시 건설의 정책목표에 따라 단기간에 주택을 공급하기 위해 계획수립 및 각종 평가에 소요되는 기간을 최소화하고 주택단지 조성사업과 도시기반시설 계획을 구분하는 일정계획을 수립하여 추진
 - 주택단지 조성사업은 「택지개발촉진법」(1980)을 통해 단계별로 사업을 추진하여 계획발표에서 1단계 지역(시범단지) 최초 입주까지 단기간(분당신도시의 경우 2년 5개월)에 이루어지도록 계획
 - 또한 도시기반시설을 적기에 설치하여 신도시가 완벽한 도시기능을 발휘할 수 있도록 상하수도, 도로, 전철 등의 도시기반시설 확보계획도 주택단지 조성사업과 연계하여 수립

3) 토지이용계획(시설배치계획)

- Clarence. A. Perry의 ‘근린주구이론’에 근거하여 대로(大路) 이상으로 구획되는 대가구(大街區, super block)를 근린생활권의 기본단위로 설정
 - 특히 공동주택지의 경우 근린공공시설(동사무소, 파출소, 우체분국 등), 근린생활시설, 학교 등의 이용권 및 적정 밀도 배분 등을 고려하여 대가구 단위(600×400m)로 계획
- 전철역사 주변에는 상업·업무용지(중심상업지역)를 배치하여 생활권 중심지로서 고밀개발을 유도하고, 주거용지를 관통하는 서비스 루프 도로 주변에는 근린상업지역을 배치
- 수도권 내 기능분산과 도시의 자족성 확보 차원에서 서울에 위치한 일부 공공기관 및 대기업 본사의 1기 신도시 내 이전을 계획. 또한 기성시가지 내 위치한 공공청사 중 부지가 협소하여 이전이 필요한 시설(시청, 교육청 등)과 대규모 부지가 필요한 광역 도시계획시설(농수산물도매시장, 버스터미널, 우편집중국 등)용지도 함께 계획

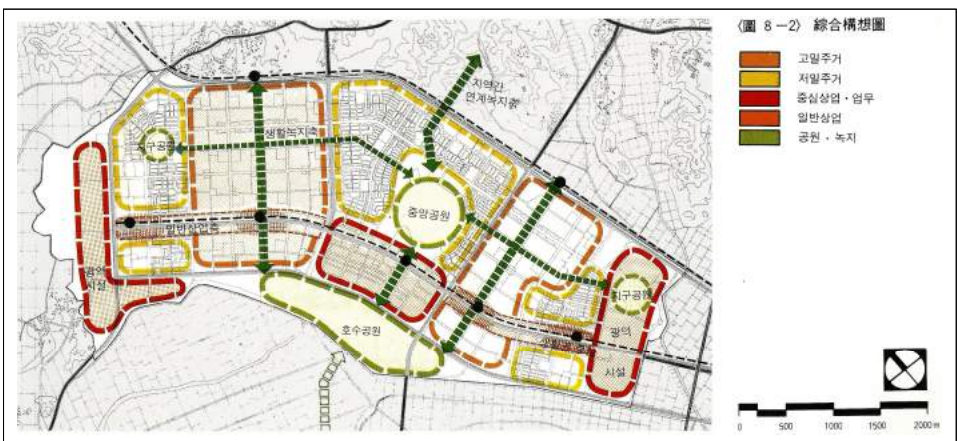
그림 2-3 근린주구이론에 근거한 분당신도시 내 근린생활권 토지이용계획



〈분당신도시 토지이용계획도(일부)〉

출처: (좌) 대한민국토·도시계획학회, 2004:391. (우) 한국토지개발공사, 1997a:178.

그림 2-4 일산신도시 종합구상도



출처: 한국토지개발공사, 1990:23.

4) 주택공급계획

□ 기본원칙

- 개발 초기에는 도시개발 활성화를 위해 중·상위 소득계층 중심의 이주를 유도 하되 장기적으로는 다양한 소득계층의 거주가 가능하도록 다양한 형태와 규모의 주택을 공급
- 중산층을 위한 주택 비율을 높이고(30~40% 수준) 가장 수요가 많은 20~25 평형(전용면적)을 중심으로 공급
- 인구밀도가 높은 임대아파트단지는 전철역과의 접근성이 좋은 일반상업지역 또는 중심상업지역 인근에 배치

□ 분당신도시 주택공급계획 사례

- 1991년 시범단지 입주를 시작으로 4~5년의 단기간에 걸쳐 약 88,104호의 아파트를 분양(87%) 또는 임대(13%) 형태로 공급하였으며, 이 중 약 2/3를 국민주택 규모 이하로 건설
- 2000년에는 미매각 자족시설용지를 주거용도 전환하여(‘백궁·정자지구’ 도시 설계 변경) 약 5,400호의 공동주택을 주상복합형태로 추가 공급

표 2-1 분당신도시 주택공급계획상 공동주택(아파트+복합용도) 공급유형별 주택면적									
주택공급유형 (비율, %)		주택면적별 아파트 가구수							평균 용적률 (평균 분양면적)
		40㎡ 이하 (13평)	40㎡초과 60㎡이하 (19평)	60㎡초과 85㎡이하 (28평)	85㎡초과 102㎡이하 (36평)	102㎡초과 135㎡이하 (44평)	135㎡ 초과 (56평)	합계	
임대 (13)		7,095 (61.8%)	4,384 (38.2%)	-	-	-	-	11,479 (100.0%)	151% (15.7평)
분양 (87)	국민주택 규모이하 (53)	-	17,695 (38.1%)	28,739 (61.9%)	-	-	-	46,434 (100.0%)	179% (25.5평)
	국민주택 규모이상 (34)	-	-	-	6,769 (22.4%)	18,648 (61.8%)	4,772 (15.8%)	30,189 (100.0%)	193% (43.6평)
합계 (100)		7,096 (8.1%)	22,080 (25.1%)	28,740 (32.6%)	6,769 (7.7%)	18,648 (21.2%)	4,772 (5.4%)	88,104 (100.0%)	-

주: 주택면적은 전용면적 기준이며 괄호안의 숫자는 평균분양면적을 의미함.

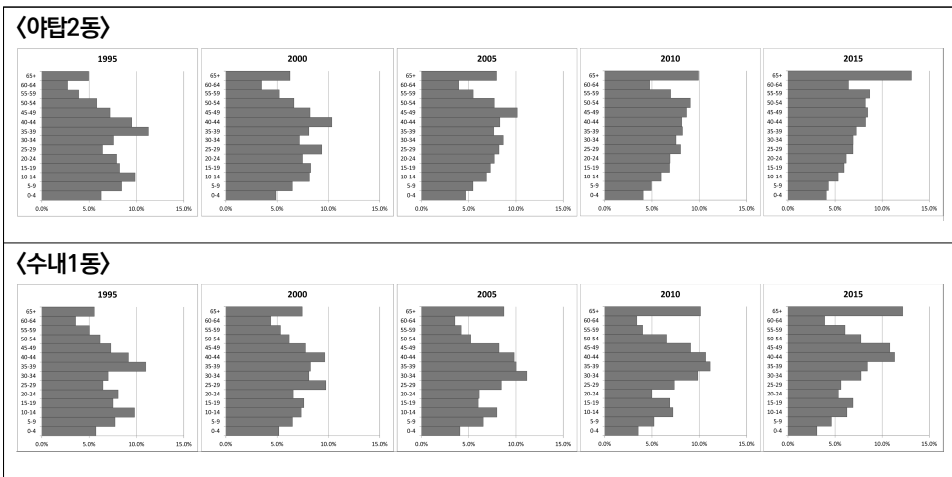
출처: 한국토지개발공사, 1997a:276; 김중은, 2013:66.

5) 인구특성 변화

□ 인구구조 변화

- 최초 입주 시작 후 3~4년 만에 당초 계획인구의 80~90%에 도달한 이후 꾸준한 증가세를 보여 2005년 센서스 결과 5개 신도시 모두에서 계획인구를 달성하였으나, 2010년 센서스 결과부터 감소세로 전환되기 시작하여 2015년 조사결과에서는 당초 계획인구를 하회하고 있음
- 저출산·고령화 현상으로 인구피라미드 형태가 ‘별형’에서 점차 ‘종형’으로 변형되고 있음. 다만, 분당·평촌·일산신도시의 경우 양호한 교육환경으로 학령인구 비중이 상대적으로 높게 유지되고는 있으나, 이들 신도시 내에서도 정주여건(교육여건, 쇼핑여건 등) 및 단지 내 주택규모 등에 따라 고령화에 취약한 인구구조를 갖는 지역이 존재

그림 2-5 분당신도시 동별 인구구조 변화(1995-2015)



주: 인구구성비율 그래프의 세로축은 0세부터 5세 단위별 연령(코호트)을 나타내며 최상위 값은 '65세 이상'임. 한편 가로축은 각 연령(코호트)별 인구비율을 5% 간격으로 나타내고 있으며 축의 최대값은 15%임.

출처: 통계청, 각 년도 인구주택총조사.

□ 고령화율

- 2015년 현재 전국(13.1%) 및 수도권(11.0%)에 비해 같거나 낮은 수준으로 유지되고 있으나, 분당신도시와 산본신도시의 경우 최근 다른 신도시 지역에 비해 가파른 고령화 추세를 보임

표 2-2 1기 신도시 고령화율 변화(1995-2015)

연도	1995	2000	2005	2010	2015
전국	5.9%	7.3%	9.3%	11.3%	13.1%
수도권	4.5%	5.6%	7.3%	9.2%	11.0%
서울특별시	4.2%	5.4%	7.3%	9.6%	11.9%
분당신도시	4.4%	5.4%	6.7%	8.7%	11.0%
일산신도시	4.3%	5.6%	7.1%	8.7%	10.4%
평촌신도시	3.8%	4.6%	5.3%	6.3%	7.6%
산본신도시	3.8%	4.9%	6.7%	8.4%	10.3%
중동신도시	3.4%	4.0%	4.9%	6.2%	8.3%

주: 각 신도시의 분석범위(행정동)는 부록 참조.
출처: 통계청, 각 년도 인구주택총조사.

표 2-3 1기 신도시 총인구 및 연령별 인구구성비율 변화(1995-2015)

연 도	분당신도시	일산신도시	평촌신도시	산본신도시	중동신도시
계획 인구	390,320명	276,000명	168,188명	167,896명	165,740명
1995년	인구: 314,527명 고령화율: 4.4%	인구: 212,445명 고령화율: 4.3%	인구: 150,039명 고령화율: 3.8%	인구: 168,862명 고령화율: 3.8%	인구: 152,324명 고령화율: 3.4%
인구 구성 비율 (%)					
2000년	인구: 376,263명 고령화율: 5.4%	인구: 272,555명 고령화율: 5.6%	인구: 154,556명 고령화율: 4.6%	인구: 186,341명 고령화율: 4.9%	인구: 167,677명 고령화율: 4.0%
인구 구성 비율 (%)					
2005년	인구: 414,575명 고령화율: 6.7%	인구: 304,524명 고령화율: 7.1%	인구: 154,825명 고령화율: 5.3%	인구: 180,206명 고령화율: 6.7%	인구: 167,851명 고령화율: 4.9%
인구 구성 비율 (%)					
2010년	인구: 394,609명 고령화율: 8.7%	인구: 284,802명 고령화율: 8.7%	인구: 146,505명 고령화율: 6.3%	인구: 165,419명 고령화율: 8.4%	인구: 168,241명 고령화율: 6.2%
인구 구성 비율 (%)					
2015년	인구: 358,943명 고령화율: 11.0%	인구: 268,751명 고령화율: 10.4%	인구: 137,843명 고령화율: 7.5%	인구: 159,905명 고령화율: 10.3%	인구: 157,122명 고령화율: 8.3%
인구 구성 비율 (%)					

주: 1. 인구구성비율 그래프의 세로축은 0세부터 5세단위별 연령(코호트)을 나타내며 최상위 값은 '65세 이상'임. 한편 가로축은 각 연령(코호트)별 인구비율을 5% 간격으로 나타내고 있으며 축의 최대값은 15%임.

2. 고령화율 = (65세 이상 인구수)/(총 인구수)

출처: 통계청. 각 년도 인구주택총조사; 김중은, 2013:39의 표를 갱신.

표 2-4 1기 신도시 개요

신도시 명	분당신도시	일산신도시	평촌신도시	산본신도시	중동신도시
기능 및 성격	40만명 수용에 필요한 상업·서비스 기능, 미래지향적인 정보산업기능 부여 및 생활시설 첨단화	평화와 통일을 상징하는 평화시 배후도시로 개발, 평화통일, 국제 업무, 문화·예술기능	대단위 택지조성으로 수도권의 주택난 해소	쾌적하고 계획적인 신시가지 조성	기존 시가와 균형 있는 도시공간 구조의 개편
면적 (ha)	1963.9	1573.6	510.6	420.3	545.6
주택용지	32.3%	33.4%	37.8%	43.1%	34.4%
상업 및 업무	8.4%	7.8%	4.8%	4.2%	10.4%
도로	19.7%	14.4%	23.2%	15.2%	25.9%
공원·녹지	19.4%	23.5%	15.7%	15.4%	10.7%
기타	20.2%	20.9%	18.5%	22.1%	18.6%
계획인구 [2015년 센서스인구]	390,320 [358,943]	276,000 [268,751]	168,188 [137,843]	167,896 [159,905]	165,740 [157,122]
주택호수	97,580	69,000	42,047	41,974	41,435
인구밀도(인/ha) [총인구/총면적]	199	175	329	399	304
개발밀도(인/ha) [총인구/주거+ 상업용지면적]	489	425	795	844	678
용적률 (%)	184	169	204	205	226
서울 중심으로부터의 거리	남동 25km	북서 20km	남 20km	남 25km	서 20km
행정구역	경기도 성남시	경기도 고양시	경기도 안양시	경기도 군포시	경기도 부천시
사업진행자	한국토지공사	한국토지공사	한국토지공사	대한주택공사	부천시, 한국토지공사, 대한주택공사
총 사업비 (천 억원)	41.6	26.6	11.8	6.3	18.4
개발발표	1989. 4. 27.	1989. 4. 27.	1988. 9. 13.	1988. 9. 13.	1989. 4. 27.
구역지정	1989. 5. 4.	1989. 6. 20.	1989. 2. 27.	1989. 2. 27.	1989. 4. 22.
사업기간	1989. 8.30.~ 1996.12.31.	1990. 3.31.~ 1995.12.31.	1989. 8.30. ~ 1995.12.31.	1989. 8.30.~ 1995.12.31.	1990. 2. 8.~ 1996. 1.31.
최초입주	1991. 9.	1992. 8.	1992. 3.	1992. 4.	1993. 2.

출처: 국토해양부, 2012; 김중은, 2013:27의 표를 갱신.

2. 1기 신도시의 물리적 여건 분석(평촌신도시 사례)²⁾

1) 주택단지 내부(민간영역) 여건

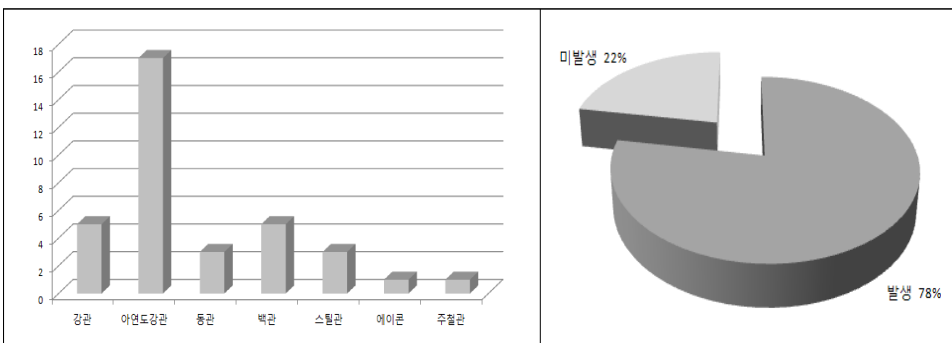
□ 주택노후도

- 신도시가 조성된 1992년 이후부터 단기간에 집중적으로 공동주택단지가 공급되어 사용승인일 기준 20년 이상 경과된 공동주택이 94.6%로 공동주택의 노후도가 높은 상황

□ 상수도배관

- 상수도관의 비내식성자재가 의무화된 1994년 4월 이전에 건축된 주택이 대부분으로 내식성자재인 강관, 아연도강관을 사용한 공동주택이 62.9%를 차지
- 녹물발생여부에 대한 조사결과 응답단지의 78%가 녹물이 발생하는 것으로 조사되었으며, 이중 배관을 교체한 단지는 8%에 불과한 실정으로 대부분의 단지들에서 상수도 배관이 노후되었거나 녹물이 발생

그림 2-6 평촌신도시 공동주택단지 내 상수도관련 현황



〈평촌신도시 공동주택단지 상수도 배관 재질 현황〉

〈평촌신도시 공동주택단지 녹물발생여부〉

출처: 안양시. 2016. 「안양시 공동주택 리모델링 기본계획」 내부 조사자료.

2) 이 절은 2015년을 기준년도로 수립된 「안양시 공동주택 리모델링 기본계획」(계획수립 시 구축된 데이터베이스 포함) 상의 내용을 요약하여 발췌한 것으로 조사시점이 2015년도가 아닌 항목에 대해서만 조사시점을 각주로 별도 표시하였음.

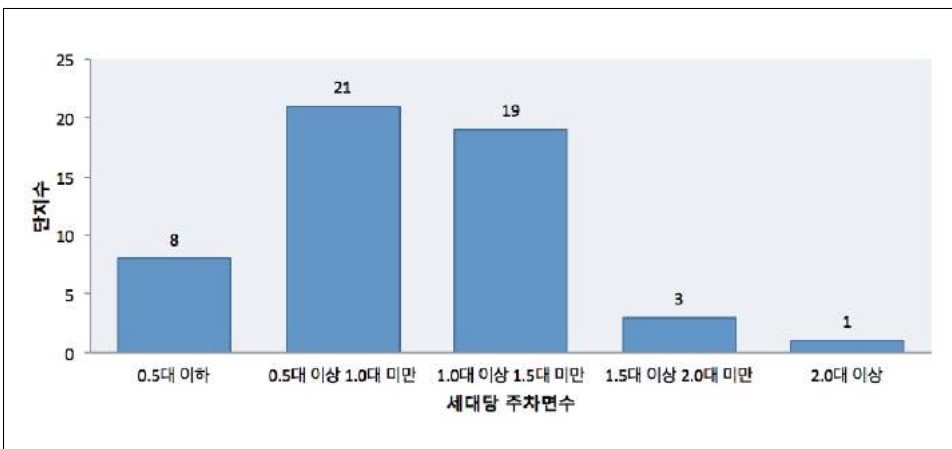
□ 주민편의시설

- 공동주택단지 내 주민편의시설로 관리사무소, 노인정, 어린이놀이터는 대부분 설치되어 있으나 주민공동시설, 유치원, 보육시설 등을 확보하고 있는 단지는 일부에 불과하여 다양한 커뮤니티시설을 제공하고 있지 못함

□ 주차장

- 세대당 주차면수는 0.5대 미만 8개소, 0.5대 이상~1.0대 미만 21개소, 1.0대 이상 23개소로 공동주택 주차장 확보기준인 1대 이상인 단지가 44%에 불과하여 주차장 부족문제가 심각

그림 2-7 평촌신도시 공동주택단지 세대당 주차면수



출처: 안양시. 2016. 「안양시 공동주택 리모델링 기본계획」 내부 조사자료

□ 시설관리방식

- 관리주체는 위탁관리 26개소, 직영관리 2개소, 혼합관리 28개소로 나타났으며 혼합관리의 경우 일반 및 경비관리는 대부분 직영관리 중
- 「주택법」 규정에 따라 대부분 장기수선충당금은 부과하고 있으나 충당금을 적립하고 있는 단지는 40%에 불과하여 장기적인 시설관리가 제대로 이루어지지 못함

- 시설보수를 위한 수선집행단지는 10개단지에 불과하고 공동주택 보조금을 지원 받아 시설을 보수한 단지는 18개단지에 불과하여 주택 노후에 대한 시설보수 실적은 매우 저조

2) 주택단지 외부(도시기반시설) 여건

□ 학교³⁾

- 경기도 학령인구 추계를 통한 평균증감률이 초등학교 -0.3%, 중학교 -1.9%, 고등학교 -2.2%로 학령인구는 지속적으로 감소 중
- 현재 학급당 학생수는 경기도 안양과천교육지원청에서 계획한 목표수치보다 상회하나 학령인구 감소에 따라 점차 개선될 것으로 전망

□ 도로

- 남북방향으로 국도1호선, 국도47호선, 동서방향으로 지방도57호선 및 서울외곽순환고속도로에 의해 주변도시로 연결되어 있어 광역연결체계는 매우 양호
- 시민대로, 평촌대로 등 광로를 중심으로 가구를 분할하는 대로가 격자형으로 구성되어 있어 내부교통체계도 잘 갖추어져 있음
- 주요 간선도로의 교통량은 V/C 비율이 1.0이하로 교통처리에 여유
- 안양시의 도로율은 9.3%로 수도권 내 대도시평균 도로율(8.8%)에 비해 높음

□ 공원

- 학의천변 학운공원, 평촌공원, 평촌중앙공원, 자유공원 등 근린공원이 이용권을 중심으로 신도시 중심축 상에 배치
- 가구내 1개소 이상의 어린이공원이 150~200m의 도보권내에 구성되어 있으며 보행자전용도로로 연결되어 접근 및 이용의 편리성을 갖춘

3) 경기도안양과천교육지원청 통계자료(2015년 3월 기준).

□ 상수도⁴⁾

- 안양시 정수장은 3개소(비산, 포일, 청계통합)가 구성되어 있으며, 318,000㎥/일의 시설용량 보유
- 현재 상수도 사용량은 1인 1일 최대급수량 349㎥이며 안양시 전체 사용량은 175,919㎥/일로 142,081㎥/일의 여유량을 확보하고 있음

□ 하수도⁵⁾

- 안양시 하수처리장은 2개소(석수, 박달)가 구성되어 있으며 600,000㎥/일의 처리용량 보유
- 현재 하수도 발생량은 372,196㎥/일로 227,804㎥/일의 여유량 확보

3. 1기 신도시의 도시관리상 문제점

1) 관리주체별 문제점

□ 공공

- 주로 신도시개발 시 무상 귀속된 기반시설인 도로, 공원, 학교, 상하수도, 주차장, 쓰레기처리, 문화·복지시설 등은 공공의 인력과 예산으로 관리
- 공공이 세금으로 직접 관리하여 유지·관리는 양호하나 이미 공급된 기반시설의 용량이 경직되어 도시변화에 따른 추가적인 공급이 곤란하며, 토지이용계획의 경직성으로 인해 인구구조 및 소득수준 변화에 따라 추가적으로 필요한 공공시설의 공급도 곤란(예 : 고령인구 증가에 따른 노인복지시설)
- 향후 재건축, 리모델링사업 등으로 인해 인구 및 세대수가 증가할 경우 적정수준의 밀도관리 필요
- 공공시설 부지의 경우 지구단위계획에서 허용하고 있는 밀도에 비해 낮게 이용되고 있거나 평면적으로 이용되고 있음

4) 안양시 통계연보(2013년 12월 기준).

5) 안양시 통계연보(2013년 12월 기준).



〈평촌신도시 내 우체분국2호(부림동 우체국)〉

〈평촌신도시 내 동안양세무서(그림 내 좌측)〉

출처: (좌) 2016.11.22. 저자 직접 촬영. (우) 2016.11.13. 저자 직접 촬영.

□ 민간

- 주택설비(배관, 승강기), 주민 편의시설(놀이터, 커뮤니티시설), 단지 내 주차장 등 주택단지 내부의 주민소유 시설을 주민이 직접 또는 자치규약 등을 통해 관리
- 전반적으로 주민편의시설은 유지·관리는 양호하나 장기수선충당금 적립금액이 적은 단지의 경우 단지 내 노후화된 시설의 보수 지연
- 한편, 공동주택단지 내 주택설비(승강기, 배관 등)는 리모델링사업이나 재건축사업과 같은 정비사업이 추진되지 않아도 자체적으로 적립한 장기수선충당금이나 자치단체의 지원 등으로 정비하고 있는 사례가 늘고 있음

표 2-5 평촌신도시 공동주택단지 내 승강기 교체 사례

• 교체대상 수량 : 18대(단지 내 전체 승강기) • 계약일 : 2016. 7. 28. • 계약자 : 입주자대표회의회장 • 집행계정과목 : 장기수선충당금 • 공사사업자 : 현대엘리베이터(주) • 교체기종 : 현대엘리베이터 최신기종 • 교체금액 : 723,460,000원(고철가 포함, 부가세 제외) • 공사시간 : 2016.10. ~ 2017.1.	
--	--

출처: 평촌현대4차아파트 입주자대표회의, 2016; 우측 사진 2016.11.13. 저자 직접 촬영.

- 가구당 차량보유대수의 증가로 주차공간이 부족하여 2~3중 주차는 물론 단지 외부 도로에 불법주차를 하고 있어 입주자 및 인근주민의 불편을 초래하고 있으나, 장기수선충당금이 확보되더라도 단지 내 평면적 추가 공간 확보가 사실상 어려워 정비사업 추진을 통해 지하주차공간 확보 이외에는 대안이 없는 실정임

□ 준공공(공단 등)

- 에너지공급시설(전기, 가스, 난방 등)과 통신시설(전화, 인터넷) 등과 같이 일정 사용료를 지불하고 이용하는 시설은 공단 등 별도의 조직이 관리
- 사용료를 지불하므로 시설의 유지·관리가 양호하고 수요에 대한 탄력적 대응이 가능하나, 일정 규모이상의 수요가 있을 때에만 대응이 가능하고 사업성위주로 시설을 관리함에 따른 일부 부작용도 발생

표 2-6 신도시 내 시설의 소유 및 운영 주체별 관리대상 및 문제점

관리 주체	관리대상 및 내용	문 제 점
공공	• (관리대상) 주로 신도시개발 시 무상 귀속된 기반시설 - 도로, 공원, 학교, 상하수도, 주차장, 쓰레기처리, 문화·복지 시설 등 • (관리방식) 공공의 인력과 예산으로 관리	• 공공관리로 인하여 유지·관리 양호 • 도시변화에 따른 추가적인 공급이 곤란(기 공급된 기반시설의 용량 경직) • 인구구조 및 소득수준 변화에 따른 추가적 필요 공공시설의 공급 곤란 • 향후 재건축, 리모델링사업 등으로 인해 인구 및 세대수가 증가할 경우 적정수준의 밀도관리 필요 • 공공시설 부지의 저이용 또는 평면적 이용
민간	• (관리대상) 개별 주민들이 소유하는 시설 - 주택설비(배관, 승강기), 주민 편의시설(놀이터, 커뮤니티시설), 단지 내 주차장 등 • (관리방식) 주민이 직접 또는 자치구약 등으로 관리. 주민편의시설은 유지·관리는 양호하나 주택설비의 경우 장기수선충당금 투입 또는 정비사업을 통해서만 가능	• 신도시 내 공동주택은 대부분 '의무단지'로 관리사무소가 설치되어 관리를 하고 있으나 '임의단지'의 경우 관리주체가 불명확하고 장기수선충당금의 적립도 이루어지지 않아 시설의 유지관리가 어려움 • '의무단지'라 하더라도 장기수선충당금의 적립비율이 낮아 단지 내 노후화된 시설의 유지·보수에 활용 곤란 • 가구당 차량보유대수의 증가로 주차공간이 부족하여 2~3중 주차는 물론 단지외부 도로에 불법주차하고 있어 입주자의 불편을 초래 • 배관, 승강기 등 주택설비는 재건축이나 리모델링사업을 통해서가 아니라도 장기수선충당금을 활용하여 개별적으로 교체가 가능하나, 주차장의 경우 정비사업을 통해서만 추가 공간 확보 가능
준공공	• (관리대상) 전기, 가스, 난방 등 사용료를 지불하고 이용하는 시설 - 에너지공급시설(전기, 가스, 난방 등), 통신(전화, 인터넷) • (관리방식) 공단 등 별도의 조직이 관리	• 사용료를 지불하므로 시설의 유지·관리가 양호하고, 수요에 대한 탄력적 대응이 가능 • 일정 규모이상의 수요에만 대응이 가능 • 사업성위주의 관리로 인하여 적정 수준의 관리 곤란(전선 지중화 등)

2) 해결방안

- 신도시 내 토지이용의 경직성으로 인해 여건변화에 따라 새로이 요구되는 시설의 부지확보가 곤란한 점을 기존 공공시설 부지의 효율적 이용을 통해 해결하고,
- 장기간의 경기침체로 공동주택 단지 정비사업(리모델링 사업, 재건축 사업 등) 추진이 현실적으로 불가능한 상황에서 주택단지 내부(민간영역)에서 해결이 곤란한 문제들(주차공간 추가확보 등)을 공공시설의 입체활용을 통해 개선하는 방안 모색 필요

1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용을 위한 여건 검토

01 공공시설 부지의 효율적 이용을 위한 법제도 검토	31
02 공공시설부지의 효율적 이용 사례 분석	37
03 1기 신도시 내 공공시설 현황 분석	51

1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용을 위한 여건 검토

1. 공공시설부지의 효율적 이용을 위한 법제도 검토

- 택지개발사업으로 조성된 신도시 내 공공시설은 대부분 도시계획시설로 결정되어 있으므로 신도시 내 공공시설 부지의 효율적 이용 방안으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국토계획법」이라 함) 상의 ‘입체도시계획시설 결정’ 제도를 활용하고자 함

1) 입체도시계획시설 제도의 개념

- 입체도시계획시설 결정 유형으로는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(이하, 「도시계획시설규칙」이라 함)에 따라 ① 도시계획시설간의 복합화를 의미하는 중복결정(제3조), ② 비도시계획시설부지에 도시계획시설이 설치되는 입체적 결정(제4조), ③ 도시계획시설부지 내에 일반건축물을 설치하는 공간적 범위결정(개발행위허가)으로 구분

(1) 중복결정 : 도시계획시설간의 복합화

- 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정하는 것으로 도시계획시설과 도시계획시설 간의 복합화를 의미
- 도시계획시설간의 물리적 형태에 따라 평면적 중복결정과 수직적 중복결정으로 구분

- 평면적 중복결정은 둘 이상의 도시계획시설이 같은 토지에 평면적으로 복합되는 형태로서 모든 시설이 같은 토지의 지표면을 공유하고 있는 형태
- 수직적 중복결정은 둘 이상의 도시계획시설이 같은 토지에 상·하의 형태로 복합되어 있는 형태로서 건물의 상·하층, 같은 토지의 지상·지하나 공중, 인공구조물을 이용한 경우 등을 의미
- 「도시계획시설규칙」 제3조(도시·군계획시설의 중복결정)에 근거

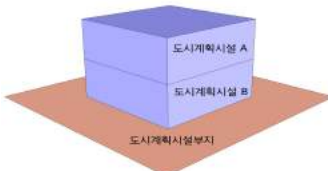
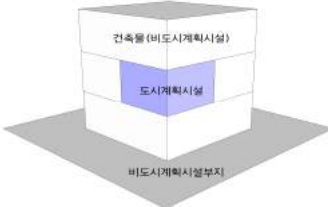
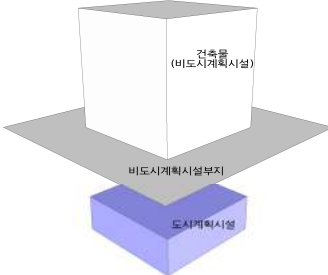
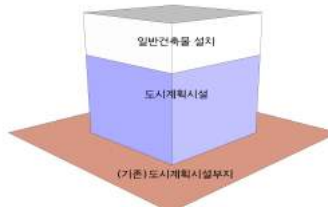
(2) 입체적 결정 : 도시계획시설이 비도시계획시설부지에 복합

- 도시계획시설이 비도시계획시설부지의 일부 공간에 설치되어 복합되는 형태로서 도시계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시계획시설로 결정
- 「도시계획시설규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설 결정)에 근거

(3) 공간적 범위 결정 : 비도시계획시설이 도시계획시설부지에 복합

- 도시계획시설로 결정된 부지에 도시계획시설이 아닌 건축물이나 공작물을 설치
- 도시계획시설 부지에서는 원칙적으로 일반건축물의 개발행위는 금지되어 있으나, 도시계획시설의 설치 이용 및 장래의 확장가능성에 지장이 없는 범위 내에서 비도시계획시설의 설치를 허용
- 「국토계획법」 제64조(도시·군계획시설 부지에서의 개발행위), 동법 시행령 제61조(도시·군계획시설부지에서의 개발행위)에 근거

표 3-1 입체도시계획시설의 유형 구분

구분	내용	비고
중복 결정	◦ 도시계획시설 + 도시계획시설 - 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정 - 도시계획시설간의 복합화 ※ 평면적 중복결정 : 둘 이상의 도시계획시설이 같은 토지에 평면적으로 복합 예) 면형시설(공원 등)에 건축물 형태의 시설이 지상에 동시에 입지하는 경우 ※ 수직적 중복결정 : 둘 이상의 도시계획시설이 같은 토지에 상·하의 형태로 복합 예) 동일한 건축물에서 하부는 청사가 입지하고 상부는 문화시설 등이 입지하는 경우	〈평면적〉  〈수직적〉 
입체적 결정	◦ 일반토지 + 도시계획시설 - 도시계획시설이 비도시계획시설의 일부공간에 설치되어 복합되는 형태 - 예1) 비도시계획시설인 일반건축물의 일부 공간에 문화시설이나 체육시설 등을 도시계획시설로 결정하는 경우 - 예2) 지하철이나 지하도로 등이 민간부지의 지하를 통과하는 경우	 
공간적 범위 결정	◦ 도시계획시설부지 + 일반건축물 - 도시계획시설 부지 내에 일반건축물 설치 - 도시계획시설 부지 내에서는 일반건축물 원상상 불가 (개발행위허가상) 예) 철도차량기지의 상부에 인공지반을 설치하여 임대아파트 등을 건축하는 경우	

출처 : 서울특별시, 2011:1-6.

2) 입체도시계획시설 관련 법제도

- 입체도시계획시설 관련제도는 크게 도시계획 관련법, 개별시설 관련법, 권리관계 관련법으로 구분가능

표 3-2 입체도시계획시설 관련 제도 현황

구분	관련법(시행령 포함)
도시계획 관련법	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
개별시설 관련법	건축법, 도시철도법, 도로법, 철도건설법, 주차장법, 철도사업법, 도시철도법 등에 의한 구분지상권 등기처리 규칙, 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률
권리관계 관련법	민법, 공유재산 및 물품관리법, 국유재산법, 사회기반시설에 대한 민간투자법, 기타 관련법

출처 : 이동규·이정형, 2016:72.

(1) 도시계획 관련법

□ 국토계획법

- 「국토계획법」 제46조에서는 도시계획시설을 공중·수중·수상 또는 지하에 설치하는 경우, 토지나 건물의 소유권 행사에 제한을 받는 자에 대한 보상 등에 관하여 명시하고 있으며, 제64조에서는 도시계획시설 부지에서 도시계획시설이 아닌 일반시설의 개발행위에 대하여 명시

□ 도시계획시설규칙

- 「도시계획시설규칙」 제3조 및 제4조에서는 각각 도시계획시설의 중복결정과 입체적 도시계획시설 결정에 관하여 명시

(2) 개별시설 관련법⁶⁾

□ 건축법

- 「건축법」에서는 건축물인 도시계획시설과 비도시계획시설의 개발을 위해 허용되는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 등을 규정

□ 도시철도법

- 「국토계획법」 제46조(도시·군계획시설의 공중 및 지하설치기준과 보상 등)와 연계하여 도시철도 건설에 따른 지하부분에 대한 보상 등 및 구분지상권의 설정 등기 등에 관하여 규정

□ 도로법

- 도로구역(도시지역 내 도로)에 전기공급시설·전기통신시설·송유관·가스공급시설·열수송시설 등 공익사업의 점용허가와 점용료 감면 등에 관하여 규정

□ 철도건설법

- 도시철도 건설에 따른 지하부분에 대한 보상 등 및 구분지상권의 설정등기 등에 관하여 규정

□ 주차장법

- 도시계획시설의 하부공간 활용에 관하여 지하에 노외주차장을 설치하는 토지임대 방식에 관하여 규정

□ 철도사업법

- 철도로 사용되는 시설물에 개발허용용도와 토지임대 방식에 관하여 규정

6) 각 시설별로 관련 개별시설법 상의 구분지상권 및 점용 등에 관한 기준을 설정하여 입체적 도시계획시설에 대한 법적근거를 제시하고 있음.

□ 도시철도법 등에 의한 구분지상권 등기처리 규칙

- 「국토계획법」 제46조(도시·군계획시설의 공중 및 지하설치기준과 보상 등)와 연계하여 철도, 도로, 전기공급시설 등에 따른 구분지상권의 설정등기 처리시 권리자의 승낙을 받지 않고 구분지상권을 설정하고 등기할 수 있는 방법과 절차에 관하여 규정

□ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

- 도시공원 및 녹지 등에서 개발허용 용도시설에 대한 토지임대방식에 관하여 규정

(3) 권리관계 관련법

□ 민법

- 토지의 입체적인 권리를 구분하여 부여하는 구분지상권에 관하여 규정

□ 공유재산 및 물품관리법

- 「국토계획법」 제43조(도시·군계획시설의 설치·관리)와 연계하여 지방자치단체 소유재산에 대한 범위와 취득에 관한 사항에 관하여 규정

□ 국유재산법

- 「국토계획법」 제43조(도시·군계획시설의 설치·관리)와 연계하여 국가소유재산에 대한 범위와 취득에 관한 사항에 관하여 규정

□ 사회기반시설에 대한 민간투자법

- 「국토계획법」 제95조(토지 등의 수용 및 사용)와 연계하여 국가·공유 재산에 처분과 토지 등의 수용 또는 사용에 관하여 규정

2. 공공시설부지의 효율적 이용 사례 분석

- ‘입체도시계획시설 결정’ 제도의 적용 사례를 1) 도시계획시설의 중복결정, 2) 일반토지 내 도시계획시설의 입체적 결정, 3) 도시계획시설부지 내 일반건축물의 공간적 범위 결정으로 구분하여 살펴봄

1) 도시계획시설 중복결정 사례

(1) 안양체육공원

- 평촌신도시의 중심상업지역에 결정된 도시계획시설(일반광장)부지로 지하공간을 주차장으로 중복결정하여 사용하고 있으며, 수도권지하철 4호선이 지하로 관통하고 있는 입체적 도시계획시설 중복결정 사례임
- 도시관리계획결정 현황
 - 위치 : 안양시 동안구 관양동 1591-5번지 일원
 - 도시관리계획결정 현황 : 중심상업지역/지구단위계획구역/일반광장·주차장
 - 광로3류·중로1류·소로1류·소로2류(접합), 철도(저축)

그림 3-1 도시계획시설(주차장+일반광장) 대상지 사진



출처: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (접속일: 2016.10.31.).

표 3-3 도시계획시설(주차장+일반광장) 중복결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	15	주차장	관양동 1591-5	18,495.1	-	18,495.1	1989.12.30	11호 일반광장 중복결정

출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

그림 3-2 도시계획시설(주차장, 일반광장) 중복결정도



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

(2) 부산 수정동 주차장·문화시설 중복결정

□ 낙후된 산복도로변 주거 밀집지역에 공영주차장 및 도서관 건립으로 열악한 주거환경 개선 및 지역주민 삶의 질 향상, 교통안전성 확보 및 교통 소통의 원활화를 도모하기 위한 평면적 중복결정 사례임

□ 도시관리계획결정 현황

- 위치 : 부산광역시 동구 수정동 518-1번지 일원
- 도시관리계획결정 현황 : 제3종일반주거지역/문화시설(도서관)·주차장
- 소로3류(접합)

그림 3-3 도시계획시설(주차장+문화시설) 대상지 사진



출처: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (접속일: 2016.10.31.).

표 3-4 도시계획시설(주차장+문화시설) 중복결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	305	주차장	수정동 518-1번지 일원	-	증)1,426	1,426	-	문화시설과 중복결정
신설	101	문화시설 (도서관)	수정동 518-1번지 일원	-	증)1,426	1,426	-	주차장과 중복결정

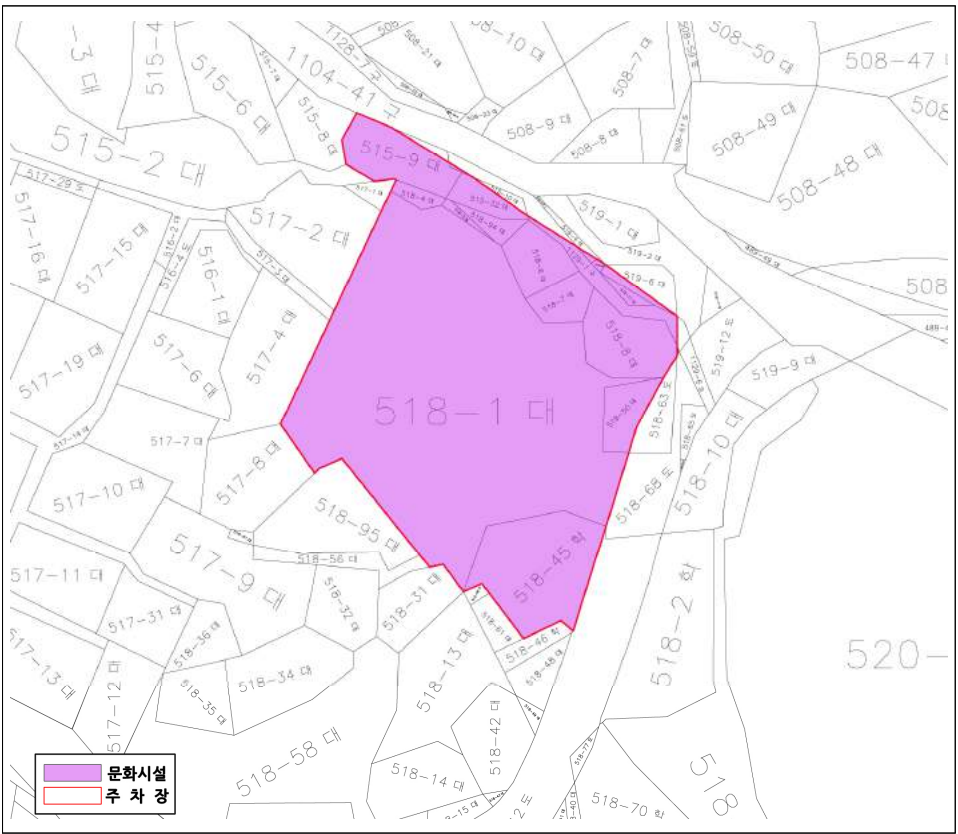
출처: 부산광역시 동구고시 제2016-58호(2016.8.24.).

표 3-5 도시계획시설(주차장+문화시설) 중복결정 사유서

도면 표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
305	주차장	• 공영노외주차장 신설 - A = 1,426㎡ (문화시설과 평면적 중복결정)	• 주거밀집지역에 공영주차장 건립으로 열악한 주거환경을 개선, 교통안전성 확보 및 교통소통의 원활화를 도모하기 위함
101	문화시설	• 도서관 신설 - A = 1,426㎡ (주차장과 평면적 중복결정)	• 낙후된 산복도로 지역에 타 도서관과 차별되는 글로벌영어체험도서관을 건립하여 지역주민의 삶의 질 및 지역균형 발전을 도모하기 위함

출처: 부산광역시 동구고시 제2016-58호(2016.8.24.)

그림 3-4 도시계획시설(주차장+문화시설) 중복결정도



출처: 부산광역시 동구고시 제2016-58호(2016.8.24.).

(3) 관악구 남부초등학교

□ 주거가 밀집된 제2종일반주거지역에 결정된 도시계획시설(학교)부지로 초등학교 운동장 지하에 공영주차장을 건립하여 신사동주변의 주차난을 해소하고 교육환경을 개선하고자 하는 입체적 도시계획시설 중복결정 사례임

□ 도시관리계획결정 현황

- 위치 : 서울특별시 관악구 남부순환로 163번길 14(신림동)
- 도시관리계획결정 현황 : 제2종일반주거지역(7층 이하)/학교·주차장(저축)
 - 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역

그림 3-5 도시계획시설(학교+주차장) 대상지 사진



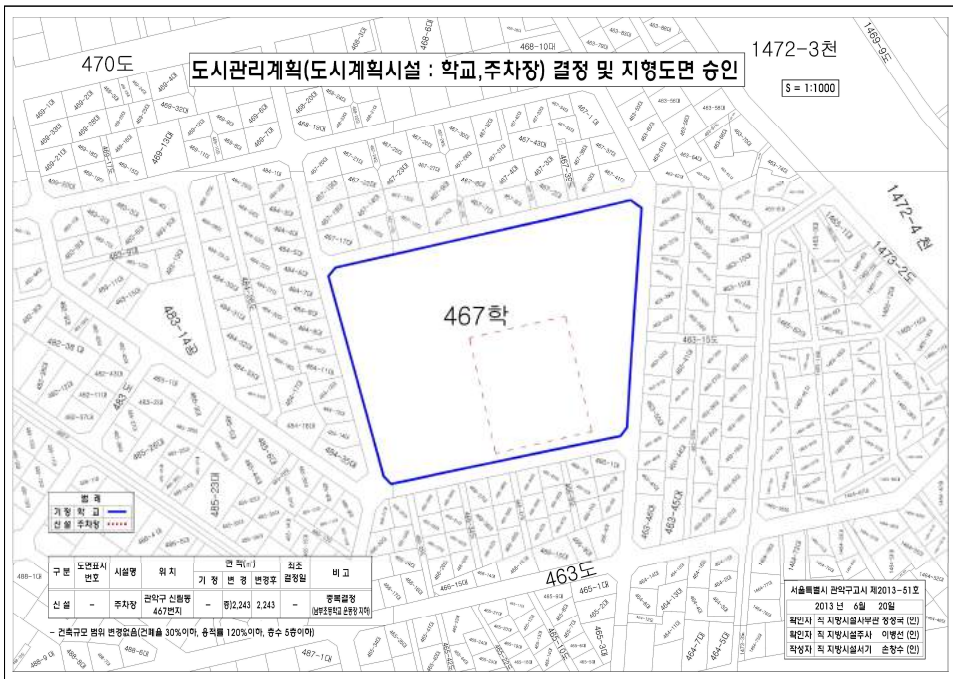
출처: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (접속일: 2016.10.31.).

표 3-6 도시계획시설(학교+주차장) 중복결정 조서

구분	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
신설	주차장	관악구신림동(신사동) 467번지	-	2,243	2,243	-	도시계획시설(학교) 부지 12,355㎡ 중 2,243㎡ 주차장 중복결정 (남부초등학교 운동장지하)
기정	학교	관악구신림동(신사동) 467번지	12,355	-	12,355	1972.11.6	

출처: 서울특별시 관악구고시 제2013-51호(2013.6.20.).

그림 3-6 도시계획시설(학교+주차장) 중복결정도



출처: 서울특별시 관악구고시 제2013-51호(2013.6.20.).

(1) 용산시 공공청사·청소년수련시설 중복결정

- 청소년 문화의 변화에 따른 시설의 필요성 증가로 용산구는 수련시설을 설치하기 위하여 공공청사와 청소년수련시설을 중복 결정한 사례임
- 도시관리계획결정 현황
 - 위치: 서울특별시 용산구 원효로1가 25번지 일원
 - 도시관리계획결정 현황: 제3종일반주거지역/일반상업지역/중심미관지구/공공청사(2003-9-24)
 - 대로2류(접합), 일반철도(저축), 청소년수련시설(2016-04-07)

그림 3-7 도시계획시설(공공청사+청소년수련시설) 대상지 사진



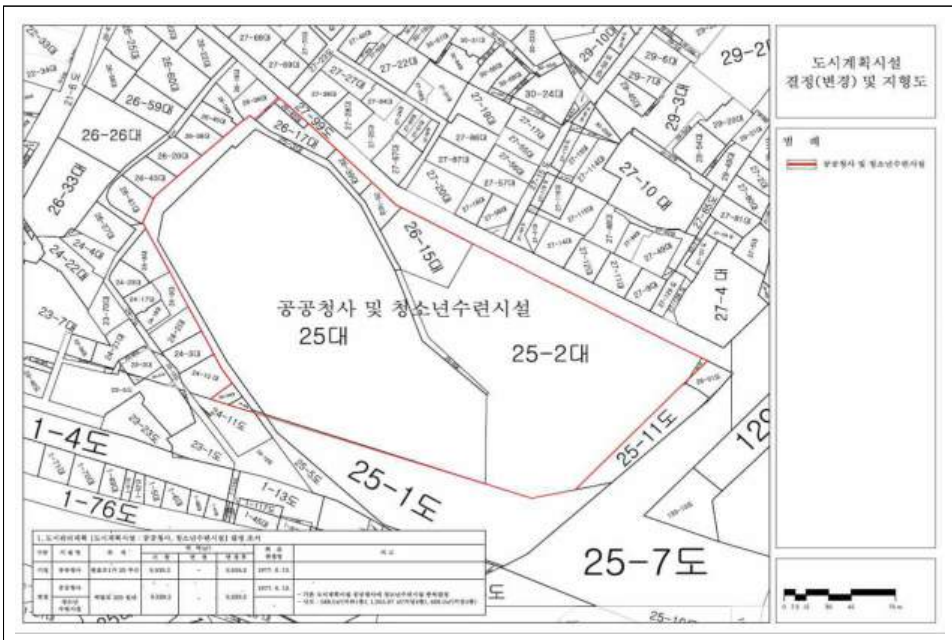
출처: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (접속일: 2016.10.31.).

표 3-7 도시계획시설(공공청사+청소년수련시설) 중복결정 조서

구분	시설	위치	면적			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경 후		
기정	공공청사	원효로1가 25일대	9,939.2	-	9,939.2	1977.6.13	
변경	공공청사	백범로 329일대	9,939.2	-	9,939.2	1977.6.13	- 기존 도시계획시설 공공청사에 청소년 수련시설을 중복결정 - 규모 : 588.0㎡(지하 1층), 1,055.97㎡(4층), 468㎡(5층)
	청소년 수련시설					-	

출처: 서울특별시 용산구고시 제2016-34호(2006.4.7.).

그림 3-8 도시계획시설(공공청사+청소년수련시설) 중복결정도



2) 도시계획시설의 입체적 결정 사례 : 양천구 해누리타운

□ 서울특별시 양천구 목동중심지구 지구단위계획구역 내 결정된 도시계획시설로서 건축물 중 일부(공공청사)를 도시계획시설로 결정하고 나머지 공간을 비도시계획 시설로 이용하는 사례임

□ 도시관리계획결정 현황

- 위치 : 서울시 양천구 신정동 322-11번지
- 도시관리계획결정 현황 : 공공청사만 도시계획시설로 결정하고 나머지는 비도시계획시설로 설치

그림 3-9 도시계획시설(공공청사) 대상지 사진



출처: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (접속일: 2016.10.31.).

표 3-8 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	11	공공 청사	다목적 회관	신정동 322-11	2,958.5	-	-	1994.12.27	
변경	11	공공 청사	다목적 회관	신정동 322-11	-	2,958.5	2,958.5	-	입체적 도시계획 시설결정

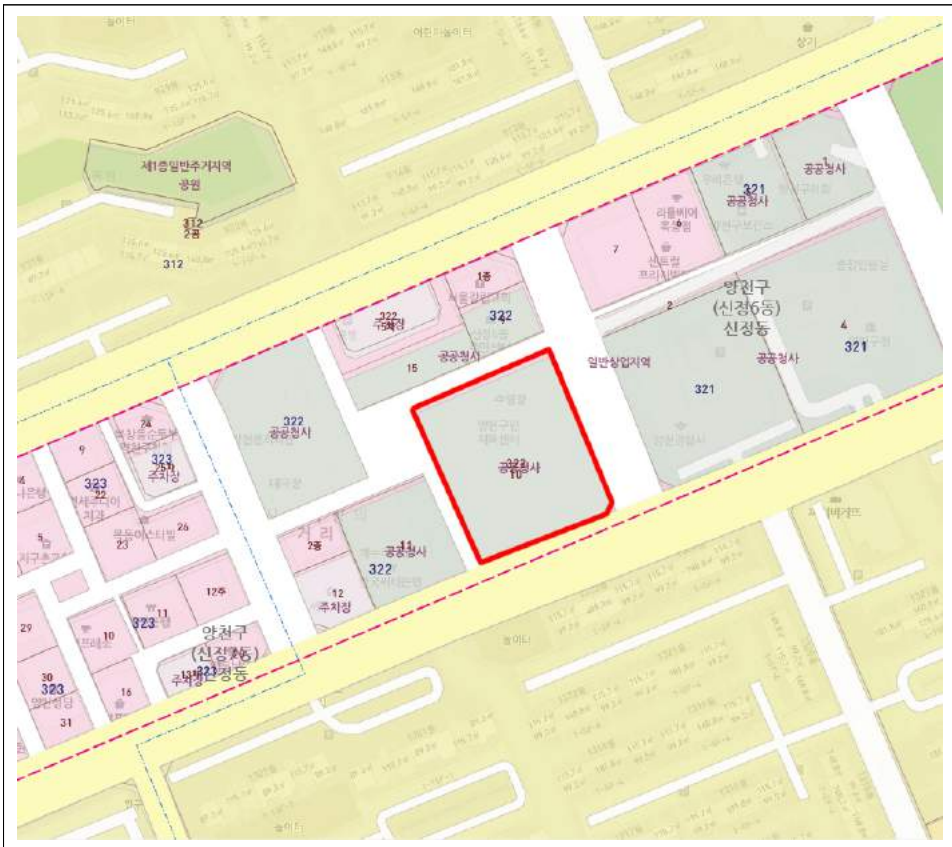
출처: 서울특별시고시 제2006-133호(2006.4.20.).

표 3-9 입체도시계획시설 결정조서

구분	시설명	위치		토지 면적 (㎡)	기정	변경	변경 후	결정일	비고
		지번	입체공간						
변경	공공 청사	신정동 322-11	지상1층~ 지상5층	2,958.5	-	도시계획시설	도시계획 시설	-	-
			잔여층		-	비도시계획 시설	비도시계획 시설		

출처: 서울특별시고시 제2006-133호(2006.4.20.).

그림 3-10 도시계획시설(공공청사) 결정도



출처: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (접속일: 2016.10.31.).

3) 도시계획시설부지내 공간적 범위결정 사례

(1) 서울 JW 메리어트 호텔

□ 도시계획시설(주차장) 부지로 결정되어 있으나, 동대문 상권을 고려한 관광특구 전락시설인 관광숙박시설과 대중을 위한 문화시설(공연장, 전시홀)을 설치하기 위해 주차장, 관광숙박시설, 문화시설로 공간적 범위를 설정한 사례임

□ 도시관리계획결정 현황

- 위치 : 서울특별시 종로구 종로6가 289-3번지 일원
- 도시관리계획결정 현황 : 일반상업지역/방화지구·중심지미관지구/지구단위계획구역/주차장
 - 도로(접함), 도시철도(저촉), 지하도로(저촉)

그림 3-11 도시계획시설(주차장) 대상지 사진



출처: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (접속일: 2016.10.31.).

표 3-10 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
변경	1	주차장	종로6가 289-3, 285-1	4,404	증)742.1	5,146.1	서고281 (1985.4.26)	지상 : 주차장 폐지 지하 : 공간적 범위 결정

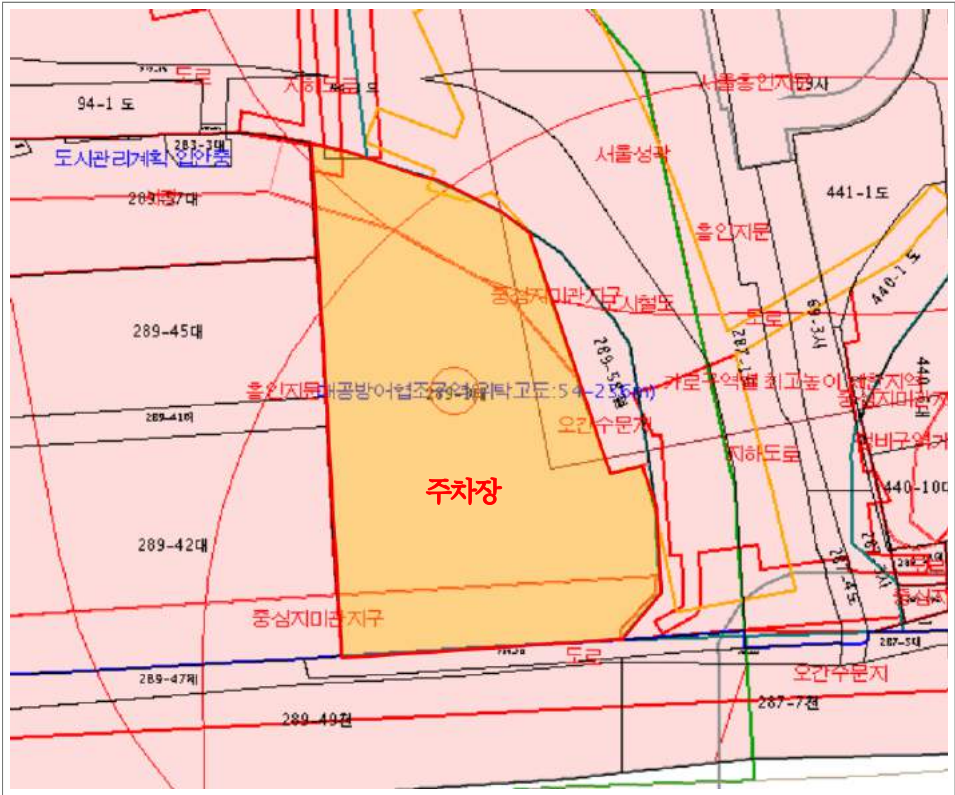
출처: 서울특별시고시 제2010-486호(2010.12.30.).

표 3-11 공간적 범위 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	공간적 범위	면적			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
변경	1	주차장	종로6가 289-3, 285-1	지하6층 ~지상1층 (7개층)	9,981	증) 8,091	18,072	서고281 (1985.4.26)	
신설	-	관광 숙박시설		지하1,3,5,6층 지상1~10층	-	증) 23,941	23,941	-	
신설	-	문화시설		지하1,3,5,6층	-	증) 1,149	1,149	-	

출처: 서울특별시고시 제2010-486호(2010.12.30.).

그림 3-12 도시계획시설(주차장) 결정도



출처: 토지이용규제정보서비스. <http://luris.molit.go.kr> (접속일: 2016.10.31.).

(2) 가양택지개발지구 내 주차장

□ 가양택지개발지구 지구단위계획구역 내 도시계획시설(주차장)을 공간적 범위 결정하여 협동조합형 임대주택을 건립한 사례임

□ 도시관리계획결정 현황

- 위치 : 서울특별시 강서구 가양동 1494-3번지 일원
- 도시관리계획결정 현황 : 제2종일반주거지역/지구단위계획구역/주차장

그림 3-13 도시계획시설(주차장) 대상지 사진



출처: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (접속일: 2016.10.31.).

표 3-12 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	④	주차장	노외 주차장	가양동 1494-3	1,261.80	서고시 171 (1996.6.25)	-
변경	④	주차장	노외 주차장	가양동 1494-3	1,261.80	-	공간적 범위 결정 지하1층(1,261.80㎡)

출처: 서울특별시고시 제2013-124호(2013.7.11.).

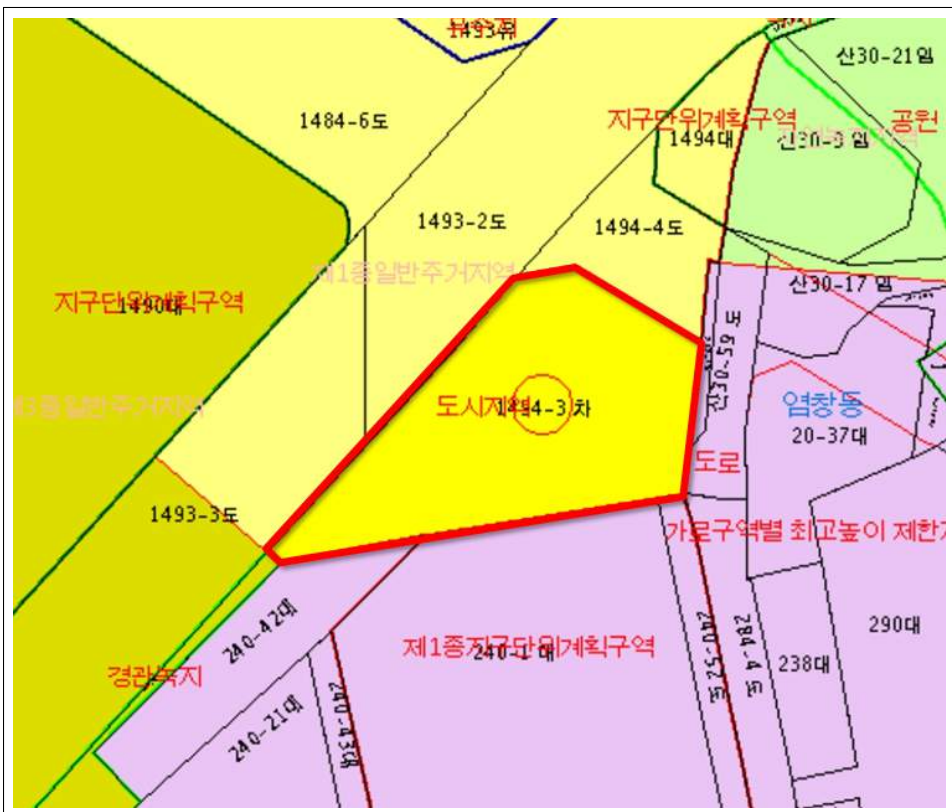
표 3-13 **공간적 범위 결정조서**

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	공간적 범위				최초 결정일	비고
				구분	기정	변경	변경 후		
변경	④	주차장	가양동 1494-3	면적 (㎡)	-	증)1,261.8	1,261.8	서고시171 (1996.6.25)	입체적 결정으로 기존 주차장 유지
				높이 (m)	-	지하1층 (평균해수면 기준 4.09~11.1)	지하1층 (평균해수면 기준 4.09~11.1)		

주: 비도시계획시설(공동주택)의 높이계획은 해당 지구단위계획 사항을 준용함.

출처: 서울특별시고시 제2013-124호(2013.7.11.).

그림 3-14 도시계획시설(주차장) 결정도



출처: 토지이용규제정보서비스. <http://luris.molit.go.kr> (접속일: 2016.10.31.).

표 3-14 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

도면표시 번호	위치	구분		계획내용	비고
가양택지 개발지구 지구단위 계획구역	강서구 가양동 1494-3 번지	용도	지정 용도	주차장, 공동주택	
			불허 용도	관련법상 지정용도 및 그 부대시설 이외의 건축물	
		건폐율(%)		당해용도지역에서 허용되는 건폐율	60% 이하
		용적률(%)		기준용적률 : 150% 허용용적률 : 200%	
		높이		25m 이하	

출처: 서울특별시고시 제2013-124호(2013.7.11.).

3. 1기 신도시 내 공공시설 현황 분석(평촌신도시 사례)

1) 평촌신도시 개괄

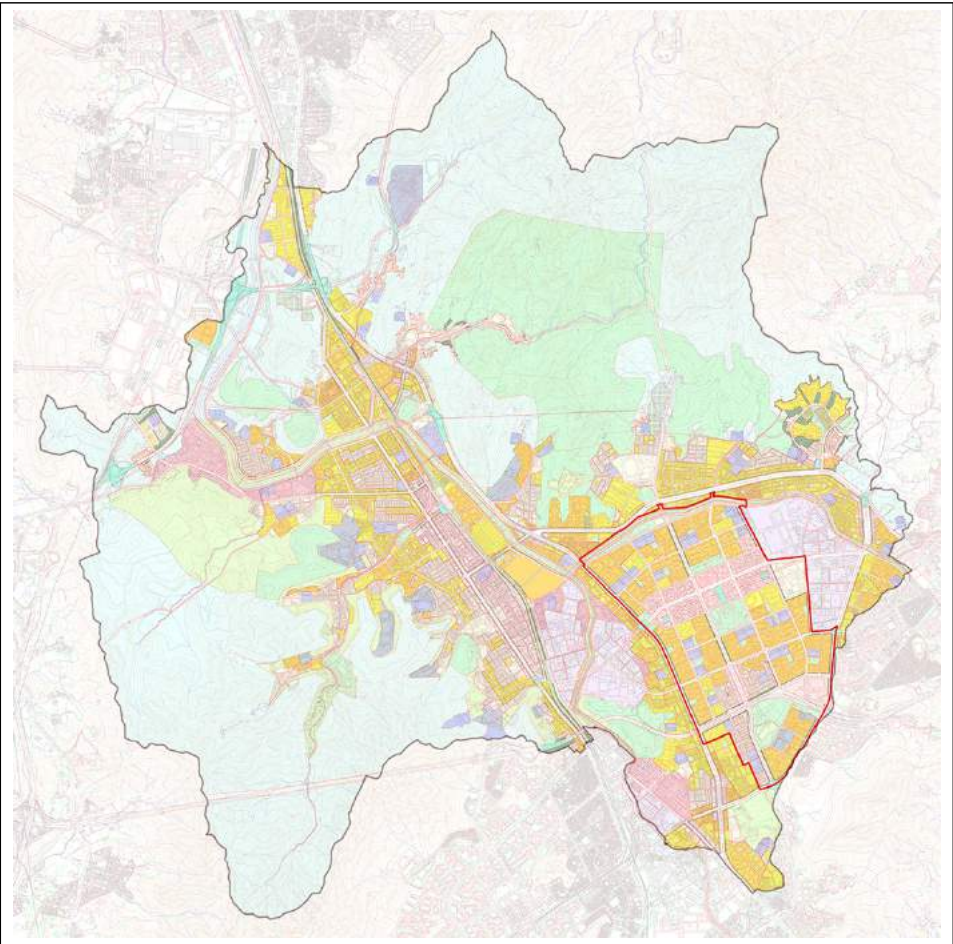
□ 개발목표

- 주거중심의 시가지로 개발하여 다양한 소득계층을 수용하되, 생활편익시설과 녹지공간이 충분히 확보된 쾌적한 도시환경을 조성하여 장래 인구 100만 명 규모의 안양대도시권의 신중심업무지역으로 기능할 수 있도록 계획

□ 개요

- 위 치 : 경기도 안양시 동안구 평촌동, 비산동, 호계동, 관양동 일원
- 면 적 : 5,105,904.4㎡
- 사업기간 : 1989. 8. 30.~1995. 12. 31.
- 사 업 비 : 1조 1,787억 원(용지비 5,416억 원, 개발비 6,371억 원)
- 사업주체 : 한국토지개발공사
- 계획인구 : 168,000명(주택 42,047세대)

그림 3-15 평촌신도시 위치도

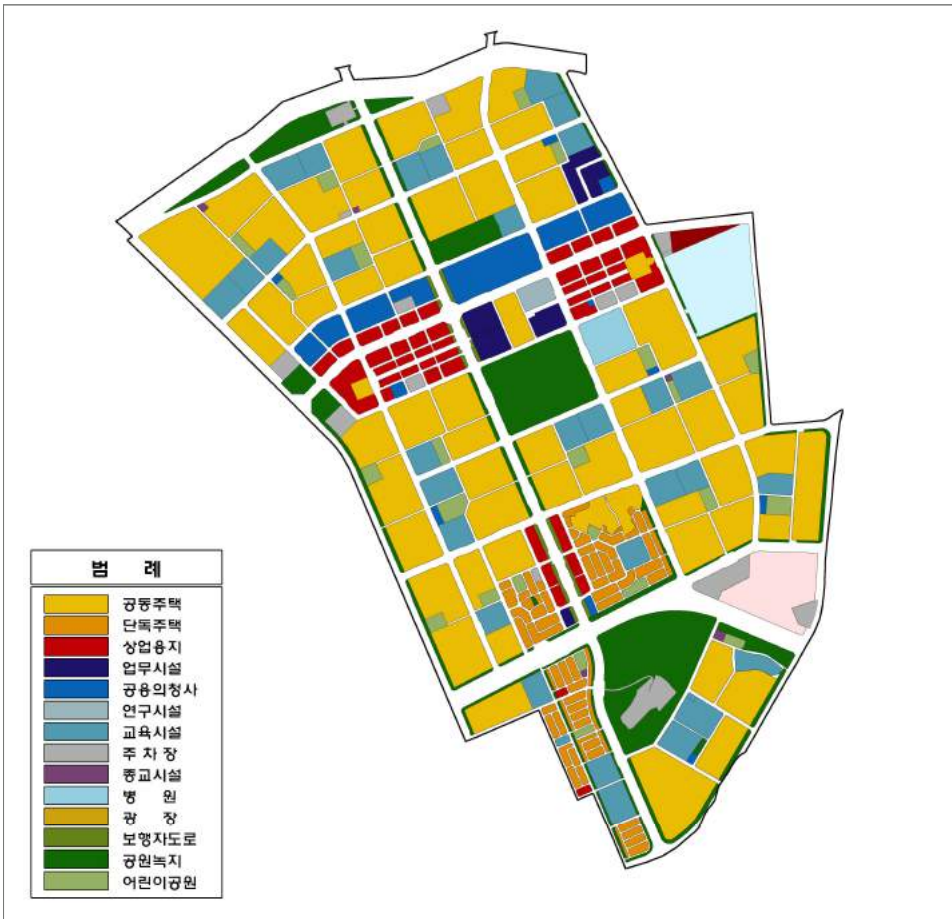


출처: 안양시. 2007. 안양시 도시계획총괄도.

□ 토지이용계획

- 기존 도심과의 상화보완적 토지이용계획체계를 구축하고 자족적 생활권 형성을 위한 편의시설배치로 근린성 및 거주성 확보
- 중심상업 및 대중교통수단(전철)과 인접한 중앙부는 고밀주거지로 계획하고 외곽부는 중밀, 기존취락 인접지와 남단 녹지주변은 이주민의 단독주택지로 계획
- 안양도시권의 중심상업 및 업무기능 수행이 가능하도록 중심상업용지 3.1%, 일반상업용지 0.5%를 배분

그림 3-16 평촌신도시 토지이용계획도



출처: 한국토지개발공사. 1997b:138.

표 3-15 평촌신도시 토지이용계획

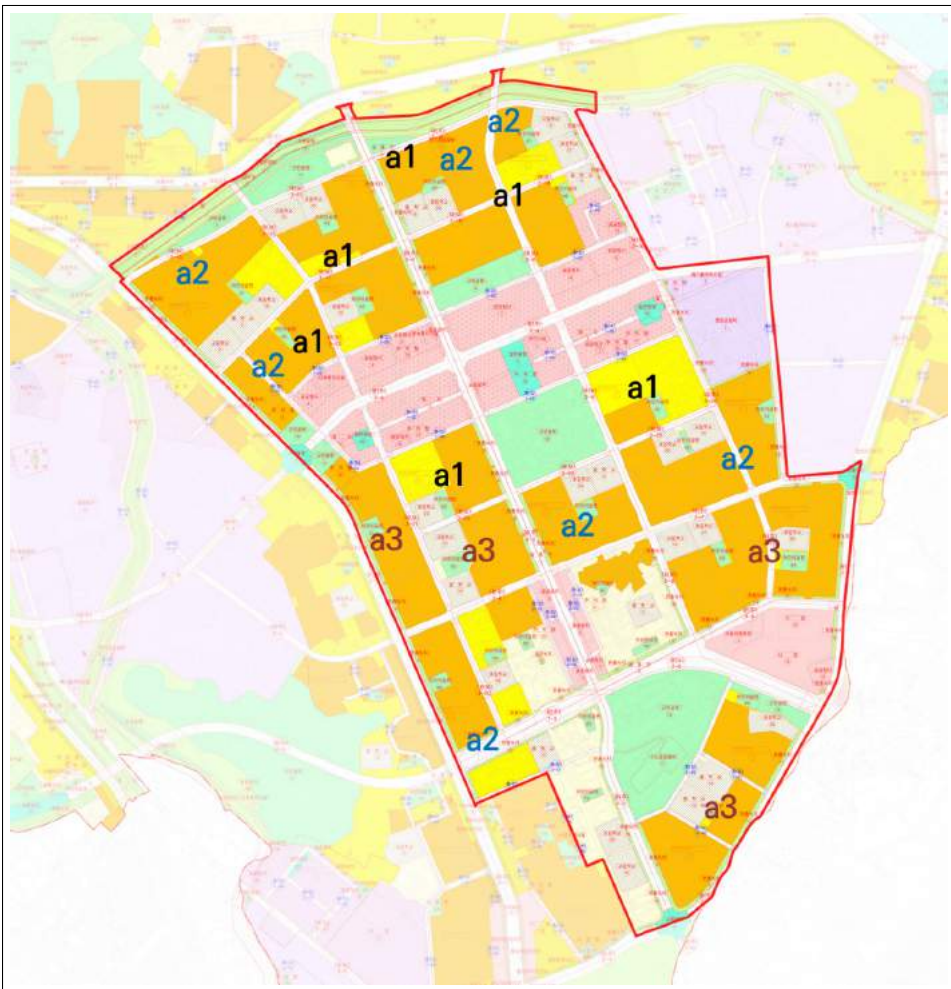
구 분	면적(천㎡)	구성비(%)	비고
합 계	5,106	100.0	
주택건설용지	1,931	37.8	
단독주택	150	2.9	
아 파 트	1,778	34.8	
근린생활시설	3	0.1	
상업업무용지	185	3.6	
일반상업	27	0.5	
중심상업	158	3.1	
공공시설용지	2,989	58.6	
도 로	1,187	23.3	
공공공지	20	0.4	
공원·녹지	646	12.7	
업무시설	62	1.2	
하 천	154	2.9	
교육시설	343	6.7	
공용의청사	150	2.9	
사회복지시설	11	0.2	
종교시설	9	0.2	
전신전화국	8	0.2	
주 차 장	42	0.8	
종합의료시설	40	0.8	
문화연구시설	13	0.3	
광 장	45	0.9	
자동차정류장	18	0.3	
농수산물	83	1.6	
집단에너지공급시설	111	2.2	
전기공급시설	6	0.1	
수도시설	23	0.4	
쓰레기처리시설	13	0.3	
주유소	3	0.1	

출처: 한국토지개발공사, 1997b:137.

□ 공동주택용지 용적률 계획

- a1(195%) : 택지개발사업 당시 임대아파트 및 부대복리시설
- a2(205%) : 택지개발사업 당시 국민주택기준 이하의 분양아파트 및 부대복리시설
- a3(205%) : 택지개발사업 당시 국민주택기준을 초과하는 분양아파트 및 부대복리시설

그림 3-17 평촌신도시 공동주택용지 용적률 계획



출처: 안양시, 2016:41.

2) 공공시설 현황⁷⁾

□ 공원

- 일상생활에서 주민들이 쉽게 접근할 수 있도록 이용권을 설정하여 배치
- 근린공원(6개소)은 생활권을 3가지 유형으로 구분하여 유형별 유치거리 및 특성에 따라 배치
- 어린이공원(25개소)은 가능한 한 공원 이용권의 중심지가 되도록 근린분구 내에 배치

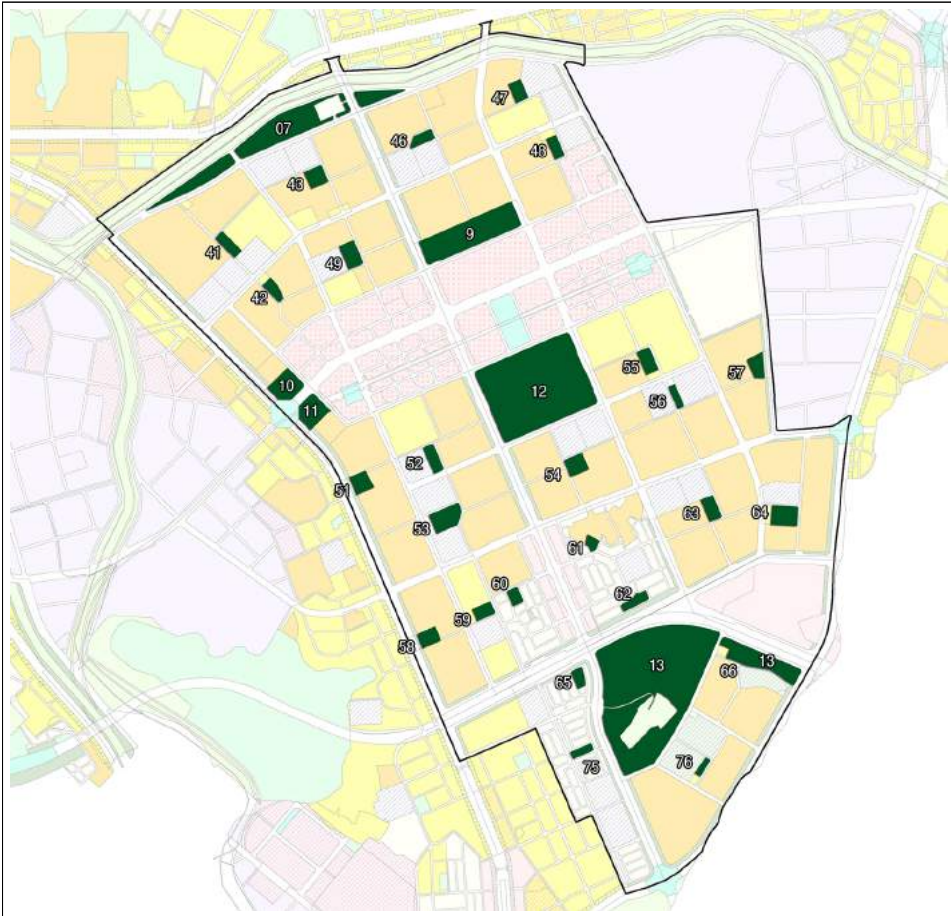
표 3-16 평촌신도시 내 공원 결정현황(총괄)

구 분	개소		면적		비고
	㎡	%	㎡	%	
합 계	31	100.0	503,982.10	100.0	
생활권공원	31	100.0	503,982.10	100.0	
소공원	-	-	-	-	
어린이공원	25	80.6	103,025.30	20.4	
근린공원	6	19.4	400,956.80	79.6	
주제공원	-	-	-	-	
역사공원	-	-	-	-	
문화공원	-	-	-	-	
수변공원	-	-	-	-	
묘지공원	-	-	-	-	
체육공원	-	-	-	-	
도시농업공원	-	-	-	-	

출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

7) 평촌신도시 내에 결정된 공공기반시설 도시계획시설 중복결정 및 입체적 결정 측면에서 활용가능성이 높은 공원, 학교, 공공청사 부지에 대해서만 현황조사를 실시하였으며(2016.8.8.~2016.9.21.), 시설별 세부 조사내용은 별책에 수록.

그림 3-18 평촌신도시 내 공원 결정도



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

표 3-17 평촌신도시 내 근린공원 결정현황

도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적	최초 결정일	비고
7	학운공원	근린공원	달안동 1110	52,842.7	1989.12.30	
9	평촌공원	근린공원	부림동 1589-2	39,499.0	1989.12.30	
10	평화공원	근린공원	부흥동 1104-2	10,019.2	1989.12.30	
11	희망공원	근린공원	범계동 1053	9,634.8	1989.12.30	
12	중앙공원	근린공원	평안동 895	119,843.1	1989.12.30	
13	자유공원	근린공원	갈산동 1112일원	169,118.0	1973.7.12	

출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

표 3-18 평촌신도시 내 어린이공원 결정현황

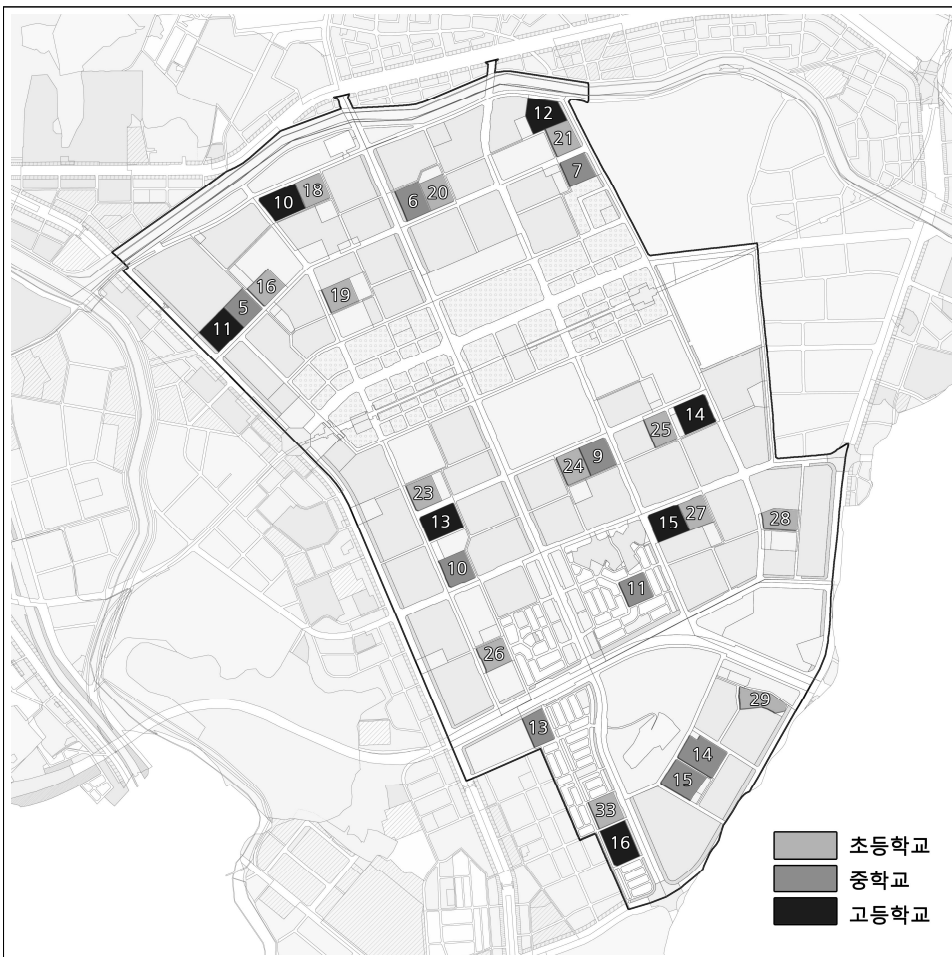
도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적	최초 결정일	비고
41	공원	어린이공원	부흥동 1102-6	4,002.4	1989.12.30	부흥초교 뒤
42	공원	어린이공원	부흥동 1103-3	3,228.0	1989.12.30	부흥동 사무소 부근
43	공원	어린이공원	달안동 1101-3	4,997.4	1989.12.30	희성초교 부근
46	공원	어린이공원	부림동 1586-3	3,553.2	1989.12.30	부안초교 부근
47	공원	어린이공원	부림동 1587-1	3,970.6	1989.12.30	부림초교 부근
48	공원	어린이공원	부림동 1588-4	3,351.4	1989.12.30	부림동사무소 부근
49	공원	어린이공원	달안동 1109-2	5,865.1	1989.12.30	달안초교 옆
51	공원	어린이공원	범계동 1053-5	5,069.3	1989.12.30	목련마을 경수산업도로변
52	공원	어린이공원	범계동 1052-2	4,408.2	1989.12.30	범계초교 옆
53	공원	어린이공원	범계동 1054-4	8,814.2	1989.12.30	범계중교 옆
54	공원	어린이공원	평안동 899-6	5,192.2	1989.12.30	평촌초교부근
55	공원	어린이공원	평안동 896-3	4,815.6	1989.12.30	초원마을세경 아파트 옆
56	공원	어린이공원	평안동 898-5	2,390.6	1989.12.30	동안교 옆
57	공원	어린이공원	평안동 897-6	4,452.4	1989.12.30	한국지역난방공사 부근
58	공원	어린이공원	신촌동 1055-2	4,448.6	1989.12.30	무궁화마을 경수산업도로변
59	공원	어린이공원	신촌동 1056-1	3,743.6	1989.12.30	신기초교부근
60	공원	어린이공원	신촌동 1061	2,756.9	1989.12.30	단독필지 내
61	공원	어린이공원	귀인동 905	2,003.7	1989.12.30	귀인마을
62	공원	어린이공원	귀인동 927	3,679.8	1989.12.30	귀인중교 부근
63	공원	어린이공원	귀인동 932-3	4,505.4	1989.12.30	귀인초교 부근
64	공원	어린이공원	귀인동 933-2	7,536.9	1989.12.30	민백초교 부근
65	공원	어린이공원	갈산동 1080	2,871.0	1989.12.30	자유공원 입구 맞은편
66	공원	어린이공원	갈산동 1113-1	3,223.2	1989.12.30	농수산물센터 맞은편
75	공원	어린이공원	갈산동 1093	2,492.3	1989.12.30	자유공원맞은편 단독필지 내
76	공원	어린이공원	갈산동 1118-2	1,653.3	1989.12.30	대안여중교 앞

출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

□ 학교

- 생활권 단위별 유치거리와 주변지역의 기존시설을 감안하여 계획
- 초등학교(13개소)는 인구규모에 따라 근린주구 단위로 설치하되 가급적 주구의 중심시설이 되도록 하고 다른 공공시설의 이용관계를 고려하여 배치
- 중학교(9개소)는 2개 근린주구 단위(5천 세대)에 1개교를 배치
- 고등학교(7개소)는 2~3개 근린주구 단위(5천~7천 세대)에 1개교 정도의 비율로 배치

그림 3-19 평촌신도시 내 학교 결정도



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

표 3-19 평촌신도시 내 학교 결정현황

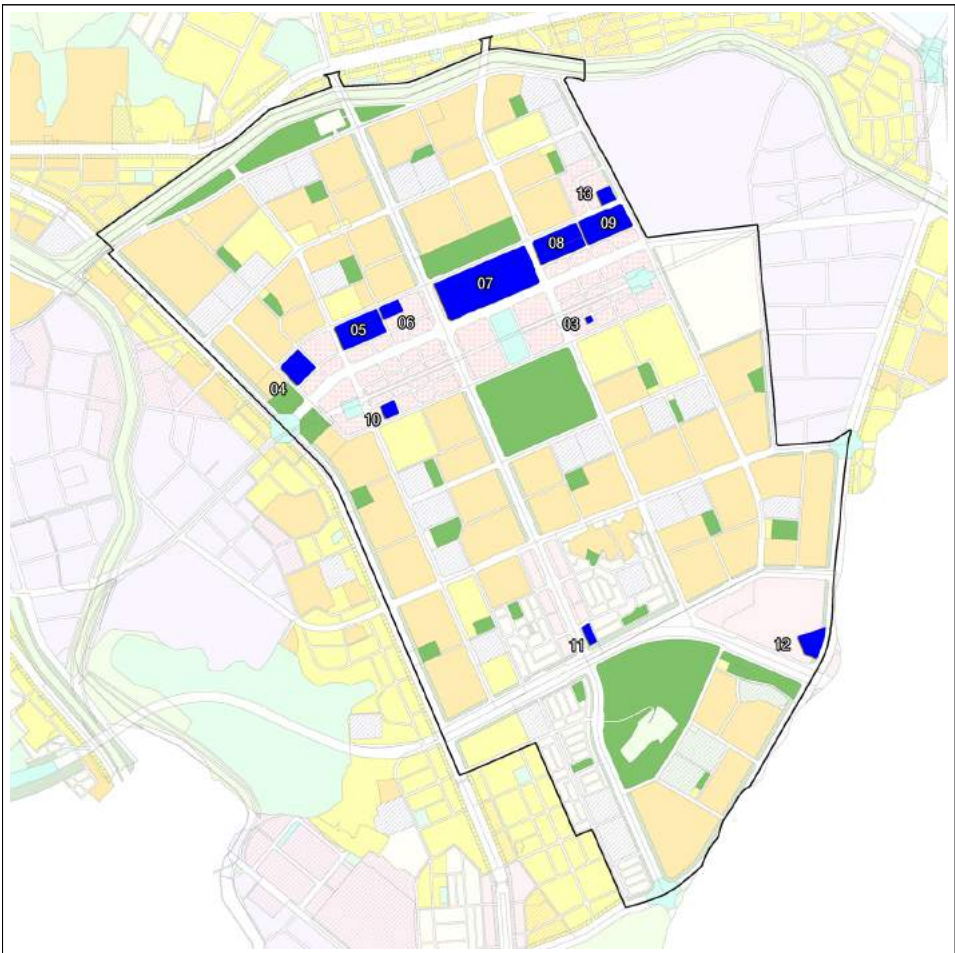
도면표시 번호	시설의 세분	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
10	고등학교	관악정보산업고교	달안동 1101	16,176.9	1989.12.30	
11	고등학교	부흥고교	부흥동 1102-2	15,814.5	1989.12.30	
12	고등학교	평촌정보산업고교	부림동 1587-2	16,099.3	1989.12.30	
13	고등학교	평촌고교	범계동 1054	16,014.4	1989.12.30	
14	고등학교	동안고교	평안동 898-3	15,968.5	1989.12.30	
15	고등학교	백영고교	귀인동 932	15,670.8	1989.12.30	
16	고등학교	평촌공업고교	갈산동 1105	16,639.1	1989.12.30	
5	중학교	부흥중학교	부흥동 1102-1	11,936.3	1989.12.30	
6	중학교	부림중학교	부림동 1586-1	13,434.6	1989.12.30	
7	중학교	부안중학교	부림동 1588-5	11,568.5	1989.12.30	
9	중학교	평촌중학교	평안동 899-5	13,554.6	1989.12.30	
10	중학교	범계중학교	범계동 1054-5	13,182.8	1989.12.30	
11	중학교	귀인중학교	귀인동 914	11,514.2	1989.12.30	
13	중학교	신기중학교	신촌동 1075-1	11,434.3	1989.12.30	
14	중학교	대안중학교	갈산동 1225	19,171.8	1982.06.26	
15	중학교	대안여중	갈산동 1233	16,388.0	1982.09.15	
16	초등학교	부흥초교	부흥동 1102-8	11,555.5	1989.12.30	
18	초등학교	희성초교	달안동 1101-1	11,802.7	1989.12.30	
19	초등학교	달안초교	달안동 1109-1	11,783.3	1989.12.30	
20	초등학교	부안초교	부림동 1586-2	12,035.0	1989.12.30	
21	초등학교	부림초교	부림동 1587-3	11,979.5	1989.12.30	
23	초등학교	범계초교	범계동 1052-1	12,069.7	1989.12.30	
24	초등학교	평촌초교	평안동 899-4	12,020.2	1989.12.30	
25	초등학교	동안초교	평안동 898-1	11,528.6	1989.12.30	
26	초등학교	신기초교	신촌동 1056-5	11,309.0	1989.12.30	
27	초등학교	귀인초교	귀인동 932-1	11,643.9	1989.12.30	
28	초등학교	민백초교	귀인동 933-1	11,562.8	1989.12.30	
29	초등학교	남초교	갈산동 1215	13,329.1	1988.12.30	
33	초등학교	덕현초교	갈산동 1101	12,305.7	1989.12.30	

출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

□ 공공청사

- 유사 신시가지의 계획기준과 안양시 각 기관에서 요구한 시설내역을 바탕으로 관련 법규에서 정하는 규모로 산정
- 공공청사 부지는 중심상업지역을 축으로 하여 동서방향으로 배치하되, 근린공공시설인 동사무소와 파출소는 분구 생활권별로 배치
- 용도지역상 중심상업지역 또는 일반상업지역에 위치하고 있으나 용도지역에서 허용하고 있는 건축물의 밀도에 비해 상당히 낮은 상황임

그림 3-20 평촌신도시 내 공공청사 결정도



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

표 3-20 평촌신도시 내 공공청사 결정현황

도면 표시 번호	시설의 세분 (건축물명칭)		사용승인일	용도 지역	부지면적 (㎡)	건축물현황			
						연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (지하/ 지상)
03	우체분국2호 (부림동 우체국)		1992.12.17	중심상업 지역	578.2	309.15	36.50	45.75	1/2
04	경찰서 (안양동안경찰서)		1999.11.23	중심상업 지역	9,852.9	9,141.16	24.96	80.11	1/5
05	구청 보건 소	구청 (동안구청사)	1995.12.25	중심상업 지역	17,903.0	14,451.41	-	-	1/5
		보건소 (동안구보건소)		중심상업 지역		3,017.71	-	-	1/4
06	우체국 (안양우체국)		1995.09.06	중심상업 지역	4,053.1	7,581.90	54.72	158.15	1/5
07	시청 및 시의회 (시청사 및 의회청사)		1996.10.31	중심상업 지역	60,736.2	49,828.14	12.94	55.18	2/10
08	교육청 (경기도 안양교육청)		1998.08.25	중심상업 지역	9,859.9	6,179.40	11.7	50.6	1/5
08	소방서 (안양소방서)		1998.03.19	중심상업 지역	5,498.0	4,324.43	22.67	63.87	1/3
08	세무서 (동안양세무서 청사)		2009.10.29	중심상업 지역	3,438.9	5,961.31	36.16	123.26	1/5
09	법원, 검찰청 (수원지방법원 안양지원청사)		2009.01.15	중심상업 지역	18,245.6	19,236.79	37.04	158.85	1/10
10	동사 무소 소방 소	동사무소 (범계동사무소)	1992.05.26	중심상업 지역	3,063.2	675.76	-	-	1/2
		파출소 (범계지구대)	2007.12.20			313.51	26.5	50.9	0/3
		소방파출소 (범계소방파출소)	1992.06.05			520.19	20.66	23.28	1/2
11	우체 분국 1호	소방파출소 (안양소방서 귀인파출소)	1993.02.22	일반상업 지역	2,378.4	554.91	19.46	28.78	1/2
		우체국 (귀인동 우체국)	1992.12.22			309.15	36.50	45.75	1/2
12	중앙장비관리소		1976.07.10	일반상업 지역	7,771.9	1,401.93	-	-	1/1
13	법원(등기소) (수원지방법원 안양지원 안양등기소 청사)		2013.05.09	중심상업 지역	3,132.3	4,166.43	37.97	92.45	1/4

출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획 및 각 건축물의 건축물대장.

1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용 시뮬레이션

01 시뮬레이션 개요	65
02 대가구 내 공공시설부지의 입체도시계획시설 결정을 통한 주차시설 확보 시뮬레이션	66
03 공공시설부지의 건축물밀도 상향 시뮬레이션	78
04 기존 공공시설 내 다양한 기능의 복합설치 시뮬레이션	107

1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용 시뮬레이션

1. 시뮬레이션 개요

1) 시뮬레이션의 목적

- 아파트단지 내 주차공간 부족문제를 인접한 공공시설 부지를 입체적으로 활용하여 해소할 수 있는지 검토
- 용도지역에서 허용하고 있는 밀도에 비해 미·저이용되고 있는 공공청사 부지 내 건축물의 밀도를 상승시켜 여건변화에 따라 추가적으로 필요한 공공시설의 공급이 가능한지 검토
- 기존 공공시설 내 다양한 기능의 복합설치를 통해 수익 다변화 및 사회적 편익 창출이 가능한지 검토

2) 시뮬레이션 대상

- 대가구(大街區, super block) 내 공공시설부지의 입체도시계획시설 결정을 통한 주차시설 확보 시뮬레이션 : 평촌신도시 향촌마을 사례
- 공공시설부지의 건축물밀도 상향 시뮬레이션
 - 사례1 : 동안양세무서 증축 사례
 - 사례2 : 귀인동 우체국 증축 사례
 - 사례3 : 안양시청·시의회 증축 사례
- 기존 공공시설 내 다양한 기능의 복합설치 시뮬레이션 : 평촌도서관 사례

2. 대가구 내 공공시설부지의 입체도시계획시설 결정을 통한 주차시설 확보 시뮬레이션(평촌신도시 향촌마을)

1) 대상지역 및 조사항목

□ 대상지역 : 경기도 안양시 동안구 평촌동 향촌마을 대가구

- 아파트단지 : 3개소(향촌현대4차아파트, 향촌현대5차아파트, 향촌롯데아파트)
- 공공시설 : 평촌초등학교, 평촌중학교, 평안어린이공원(어린이공원 54호)

그림 4-1 평촌신도시 내 향촌마을 위치도



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

그림 4-2 향촌마을 내 아파트단지 및 공공시설 위치도



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

□ 조사항목

- 단지별 아파트 건설당시 주차면수의 법정 기준
- 단지별 아파트 조성된 주차장면수
- 단지별 등록 차량수
- 공공시설(평촌중학교, 평촌초등학교, 평안어린이공원) 부지의 입체도시계획결정 시 지하주차장 확보가능 대수

2) 현황

(1) 아파트단지 현황

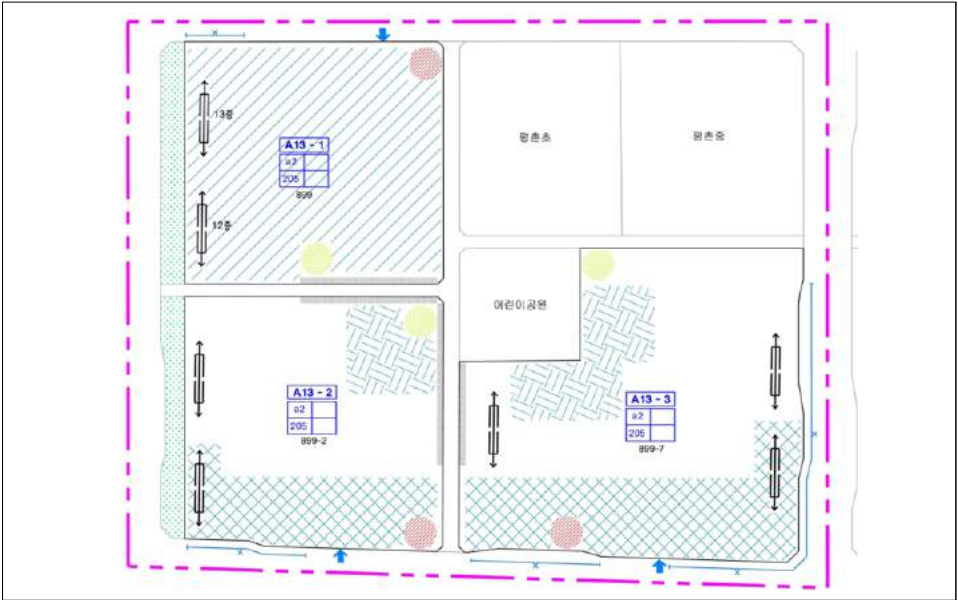
□ 도시관리계획(지구단위계획)결정 현황

- 향촌마을 내 3개 아파트단지 모두 국민주택기준(전용면적 85㎡) 이하 규모의 분양아파트 및 부대복리시설(단지 내 상가 등)로 구성되어 있으며, 단지 용적률은 동일하게 205%임

표 4-1 향촌마을 아파트단지 도시관리계획결정 사항

단지명	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
향촌롯데아파트	A13-1	24,099.0	평촌동 899	24,099.0	
향촌현대4차아파트	A13-2	24,763.3	평촌동 899-2	24,763.3	
향촌현대5차아파트	A13-3	35,025.3	평촌동 899-7	35,025.3	

단지명	위치	구분	계획내용	비고
향촌롯데아파트	A13-1	용 도	택지개발 사업 당시 국민주택기준 이하의 분양아파트 및 부대복리시설	
		건폐율	-	
		용적률	205%	
향촌현대4차아파트	A13-2	용 도	택지개발 사업 당시 국민주택기준 이하의 분양아파트 및 부대복리시설	
		건폐율	-	
		용적률	205%	
향촌현대5차아파트	A13-3	용 도	택지개발 사업 당시 국민주택기준 이하의 분양아파트 및 부대복리시설	
		건폐율	-	
		용적률	205%	



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

□ 주차장 현황

- 향촌마을의 아파트 3단지의 총 세대수는 1,862가구이며, 조성된 주차면수는 1,453면으로 가구당 0.78면으로 조사됨
- 2016년 11월 현재 아파트 3단지의 등록된 차량수는 총 2,109대로 조사되었으며, 조성된 주차면수 1,453면에 비해 과부족 656대로 나타남
- 단지별로 향촌현대4차아파트가 가구 당 주차면수가 가장 낮은 0.70대/가구로 나타났으며, 251대의 과부족 현상이 발생

표 4-2 향촌마을 아파트단지 내 주차장 현황

단지명	총세대수(가구)	주차면수(면) (지상 / 지하)	세대당 주차면수 (면/가구)	등록차량수* (대)	과부족 (대)
계	1,862	1,453 (627 / 826)	0.78	2,109	656
향촌롯데 아파트	530	421 (77 / 344)	0.78	604	183
향촌현대4차 아파트	552	387 (218 / 169)	0.70	638	251
향촌현대5차 아파트	780	645 (332 / 313)	0.83	867	222

출처 : 각 단지별 아파트관리사무소 내부자료.

* 2016.11.14. 현재

□ 주차장 법적 기준 검토

- 향촌마을 내 아파트는 1992년 말에서 1993년 초에 걸쳐 사업 준공이 되었으므로 그 당시 「주택건설기준 등에 관한 규정」(1991. 1. 15. 제정)에 따른 주차장 계획기준 적용하여 법적 기준을 검토
- 향촌마을은 직할시 및 수도권 내 시지역에 해당하며, 단지 내 주택의 전용면적 별로 주차대수를 산정하면 당시 주차장 법적 설치 기준은 총 1,187대 이상임

표 4-3 「주택건설기준 등에 관한 규정」상 주차장 설치 기준(제27조) (1991.1.15. 제정)

제27조 (주차장)

① 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수(1대 이하의 단수는 이를 1대로 본다. 이하 같다) 이상의 주차장을 설치하여야 한다.

전용면적(㎡)	주차장설치기준(대/제곱미터)			
	서울특별시	직할시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 읍·면	기타지역
60 이하	1/115	1/135	1/155	1/180
60 초과 85 이하	1/100	1/115	1/135	1/155
85 초과 135 이하	1/ 85	1/100	1/115	1/135
135 초과	1/ 75	1/ 85	1/100	1/115

② 서울특별시·직할시 및 수도권내시지역에서 세대당 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택을 300세대 이상 건설하는 주택단지에는 제1항의 규정에 의한 주차장의 10분의 3 이상에 해당하는 주차장을 지하에 설치하여야 한다. 다만, 단지의 지형·지반의 상태 기타 단지의 여건으로 보아 지하주차장의 설치가 곤란하다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 주택단지에 건설하는 주택(부대시설 및 주민공동시설을 포함한다)외의 시설에 대하여는 주차장법이 정하는 바에 따라 산정한 부설주차장을 설치하여야 한다.

표 4-4 향촌마을 아파트단지 내 법정 주차대수 산정

단지명	전용면적(㎡)	세대수	주차기준 (대/㎡)	법정주차대수 (대)	주차대수 현황	건축물대장 주차대수
합계		1,862	-	1,187	1,453	1,474
향촌롯데 아파트	소계	530	-	337	421	444
	59.76	188	135	84	-	-
	62.16	2	115	2	-	-
	84.84	340	115	251	-	-
향촌현대4차 아파트	소계	552	-	354	387	385
	59.94	188	135	84	-	-
	84.99	364	115	270	-	-
향촌현대5차 아파트	소계	780	-	496	645	645
	59.76	270	135	120	-	-
	84.75	510	115	376	-	-

(1) 공공시설 현황

□ 도시관리계획결정 현황

- 향촌마을 내에는 평촌초등학교, 평촌중학교, 평안어린이공원(어린이공원 54호) 3개소가 공공시설로 결정되어 있으며 최초 결정일은 1989년 12월 30일임

표 4-5 향촌마을 내 공공시설 도시관리계획결정 사항

시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
평촌초등학교	초등학교	평안동 899-4	12,020.2	1989.12.30	
평촌중학교	중학교	평안동 899-5	13,554.6	1989.12.30	
평안어린이공원	어린이공원	평안동 899-6	5,192.2	1989.12.30	평촌초교 부근

출처 : 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

□ 토지 현황

- 평촌초등학교 및 평촌중학교 부지는 제1종 일반주거지역, 평안어린이공원은 제2종 일반주거지역으로 지정되어있으며, 이들 3개 공공시설의 총면적은 30,767㎡임

표 4-6 향촌마을 내 공공시설 토지현황

시설명	소재지/지번	지목	면적 (㎡)	개별공시지가* (원/㎡)	지역지구	소유자
평촌초등학교	평촌동 899-4	학교	12,020.2	1,939,000	제1종 일반주거지역	경기도 교육감
평촌중학교	평촌동 899-5	학교	13,554.6	1,939,000	제1종 일반주거지역	경기도 교육감
평안어린이공원	평촌동 899-6	공원	5,192.2	1,023,000	제2종 일반주거지역	안양시

출처: 토지대장.

* 개별공시지가: 2016년 1월 기준

□ 건축물 현황

- 평촌초등학교 : 1993년 7월에 사용승인을 받은 경기도 교육청 소유의 교사동 1개동(연면적 8,525.49㎡, 지상5층 지하1층)과 소규모 가축사 1개 동이 입지하고 있으며, 건폐율은 16.21%
- 평촌중학교 : 1994년 12월에 사용승인을 받은 경기도 교육청 소유의 교사동 1개동(연면적 10,959.7㎡, 지상5층 지하1층)과 소규모 합숙사 1개 동이 입지하고 있으며, 건폐율은 17.28%
- 평안어린이공원 : 1993년 10월에 사용승인을 받아 안양시가 소유·관리하고 있고, 공원 상부에 공중화장실 1개 동(연면적 29.28㎡)과 놀이기구가 설치되어 있으며 건폐율은 0.56%

그림 4-3 향촌마을 조감도



출처: 공간정보 오픈플랫폼 지도서비스. <http://map.vworld.kr/map/maps.do> (접속일: 2016.10.31.).

표 4-7 평촌초등학교 건축물 현황

구분	현황 (건축물대장)	지구단위계획 결정 내용
건축물명칭	평촌초등학교	내용 없음
대지위치	평촌동 899-4	
주용도	교육연구시설 가축사	
대지면적 (㎡)	12,020.2	
건축면적 (㎡)	1,948.05	
연면적 (㎡)	8,525.49	
건폐율 (%)	16.21	
용적률 (%)	68.79	
높이 (m)	18.05	
층수 (층)	지하1층 지상5층	
총주차대수 (대)	26	
사용승인일	1993.7.20	
소유자	경기도 교육감	

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
A동	1/5	철근콘크리트조	교육연구시설	8,477.89
B동	/1	경량철골조	가축사	47.6

출처: 건축물대장.

그림 4-4 평촌초등학교 현황 사진



출처: 다음 지도. <http://map.daum.net> (접속일: 2016.10.31.).

표 4-8 평촌중학교 건축물 현황

구분	현황 (건축물대장)	지구단위계획 결정 내용
건축물명칭	평촌중학교	내용 없음
대지위치	평촌동 899-5	
주용도	교육연구시설	
대지면적 (㎡)	13,186	
건축면적 (㎡)	2,278.39	
연면적 (㎡)	10,959.7	
건폐율 (%)	17.28	
용적률 (%)	81.27	
높이 (m)	20.5	
층수 (층)	지하1층 지상5층	
총주차대수 (대)	38	
사용승인일	1994.12.28	
소유자	경기도 교육감	

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
교사동	1/5	철근콘크리트조	교육연구시설	10,662.7
합숙소	/2	철근콘크리트조	교육연구시설	297

출처: 건축물대장.

그림 4-5 평촌중학교 현황사진



출처: 다음 지도. <http://map.daum.net> (접속일: 2016.10.31.).

표 4-9 평안어린이공원(어린이공원 54호) 건축물 현황

구분	현황 (건축물대장)	지구단위계획 결정 내용
건축물명칭	평안 어린이공원 화장실	내용 없음
대지위치	평촌동 899-6	
주용도	공중화장실	
대지면적 (㎡)	5,192.2	
건축면적 (㎡)	29.28	
연면적 (㎡)	29.28 용적률산정용 29.28	
건폐율 (%)	0.56	
용적률 (%)	0.56	
높이 (m)	3.55	
층수 (층)	지상1층	
총주차대수 (대)	-	
사용승인일	1993.10.15	
소유자	안양시	

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	/1	조적조	공중화장실	29.28

출처: 건축물대장.

그림 4-6 평안어린이공원(어린이공원 54호) 현황사진

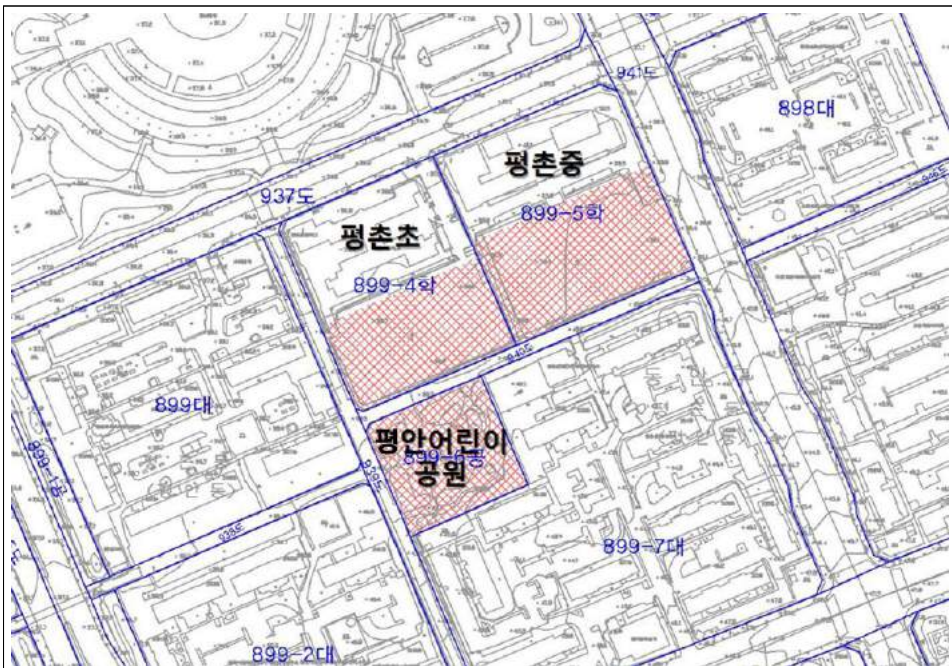


출처: 2016.11.22. 저자 직접 촬영.

3) 공공시설부지의 입체적 활용 시 확보가능한 주차장 규모 검토

- 도시계획시설의 입체적 결정을 통해 공공시설(평촌초등학교, 평촌중학교, 평안어린이공원)의 지하공간에 주차장 설치가 가능
- 학교시설의 운동장부지 및 공원의 지하공간을 활용하여 지하주차장 설치 시 약 404대의 주차공간 확보가 가능한 것으로 예상되며, 이를 통해 현재 향촌마을 3개 아파트단지의 주차면수 과부족(656대)을 일부 해소 가능
- 다만, 지하주차장 공사에 필요한 비용 및 주차장 운영비용은 사용자(아파트단지 주민)부담하는 것을 원칙으로 할 경우, 단지 내 정비사업을 통해 지하주차장을 확보하는 방안 등과 비교하여 경제적 타당성이 있는지는 추가적인 검토가 필요

그림 4-7 지하주차장 확보 가능 공간



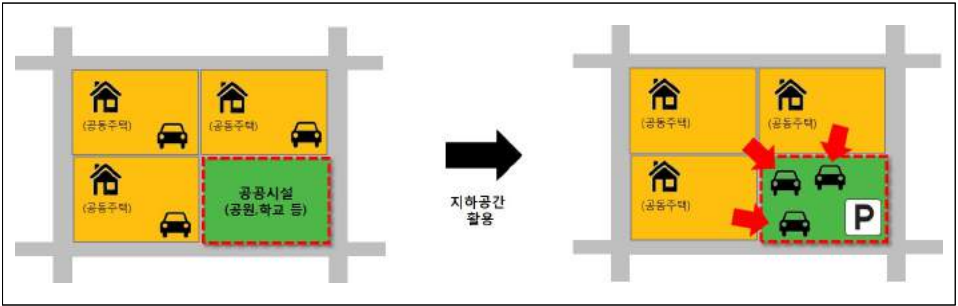
출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

표 4-10 공공시설부지 내 입체도시계획시설 결정 시 확보가능한 주차공간 시뮬레이션

소재지	대지면적(㎡)	주차장 확보공간(㎡)	1대당 주차면적* 기준(㎡)	주차면수(면)	비고
합계	30,767	18,149	-	404	-
평촌초등학교	12,020	5,579	45	124	운동장 부지활용
평촌중학교	13,555	7,378	45	164	운동장 부지활용
평안어린이공원	5,192	5,192	45	116	-

* 지하주차장 1면 건설 시 소요되는 면적(공용공간 등을 포함)을 통상적인 경험치인 45㎡를 적용

그림 4-8 대가구 내 공공시설부지의 입체적 활용을 통한 주차공간 확보 개념도



3. 공공시설부지의 건축물밀도 상향 시뮬레이션

1) 사례1 : 동안양세무서 증축

(1) 현황

□ 도시관리계획(지구단위계획)결정 현황

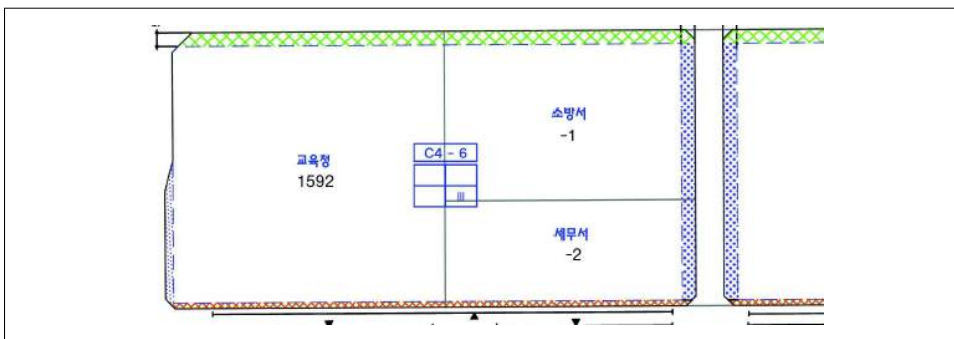
- 중심상업지역에 위치하고 있으며 주용도는 세무서, 최저높이 3층으로 제한되어 있음

표 4-11 동안양세무서 도시관리계획결정 사항

시설명	시설의 종류	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
동안양세무서	공공청사	세무서	부림동 1592-2	3,438.9	1989.12.30	

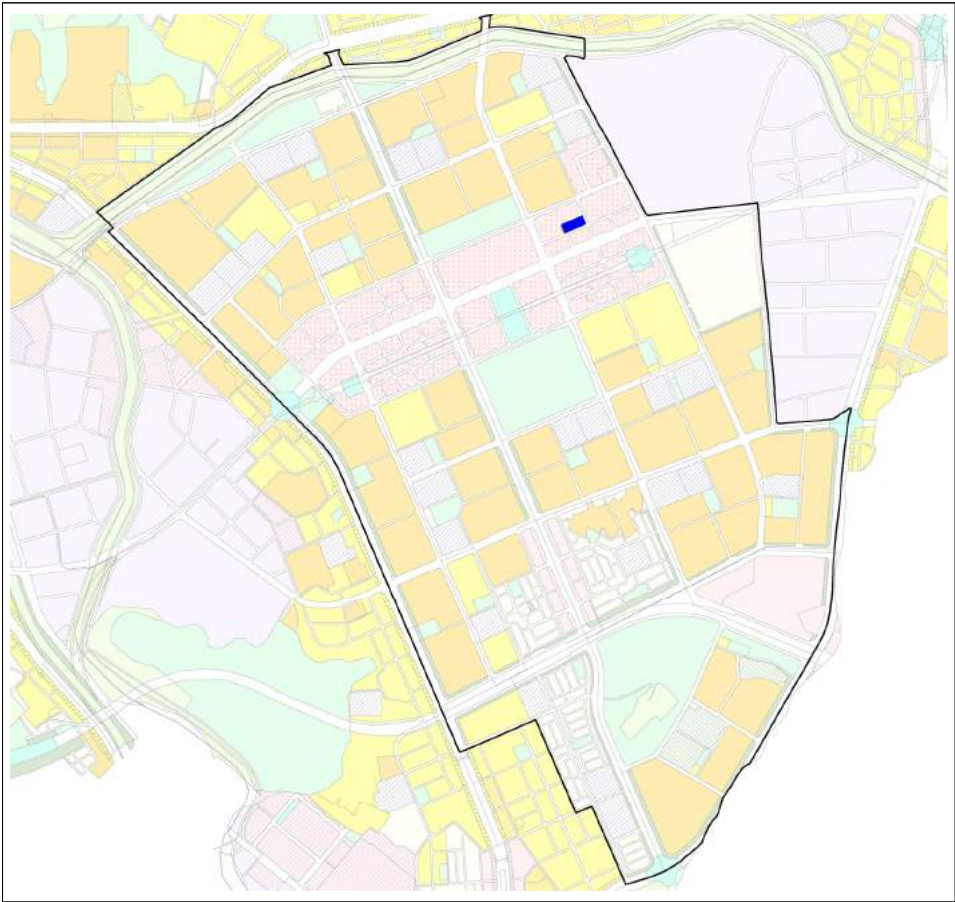
시설명	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
동안양세무서	6	15,357.9	관양동 1592-2	3,438.9	세무서

시설명	지역지구	구분		계획내용
동안양세무서	중심상업지역	용도	주용도	세무서
			불허	-
		건폐율		-
		용적률		-
		높이		최저높이 3층
		기타		-



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

그림 4-9 동안양세무서 위치도



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

□ 조성 현황

- 부지 내 2009년 10월에 사용승인을 받은 국세청 소유의 세무서 건물 1개동(연면적 5,961.31㎡, 지상5층(업무시설) 지하1층(주차장 및 기계실))이 입지하고 있으며, 건폐율은 36.16%임

표 4-12 동안양세무서 토지 현황

소재지	지번	지목	면적 (㎡)	개별공시지가* (원/㎡)	지역지구	소유자
관양동	1592-2	대	3,438.9	4,321,000	중심상업지역	국(국세청)

출처: 토지대장

* 개별공시지가 : 2016년 1월 기준

표 4-13 동안양세무서 건축물 현황

구분	현황(건축물대장)	지구단위계획 결정 내용
건축물명칭	동안양세무서 청사	
대지위치	관양동 1592-2	
주용도	업무시설 (국가기관청사)	
대지면적 (㎡)	3,438.9	3,438.9
건축면적 (㎡)	1,243.56	
연면적 (㎡)	5,961.31 용적률산정용 4,238.78	
건폐율 (%)	36.16	
용적률 (%)	123.26	
높이 (m)	24	최저3층
층수 (층)	지하 1층 지상5층	
총주차대수 (대)	79	
사용승인일	2009.10.29	
소유자	국 (국세청)	

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1	철근콘크리트구조	주차장 및 기계실	1,722.53
주	1층	철근콘크리트구조	업무시설	809.04
주	2층	철근콘크리트구조	업무시설	876.74
주	3층	철근콘크리트구조	업무시설	894.29
주	4층	철근콘크리트구조	업무시설	891
주	5층	철근콘크리트구조	업무시설	767.71
주	옥탑방	철근콘크리트구조	물탱크실 등	123.82

출처: 건축물대장.



출처: 2016.11.22. 저자 직접 촬영.

(2) 건축물 가용밀도 검토

① 밀도관련 계획 현황

- 지구단위계획상 결정된 밀도는 없으며, 최저높이 3층으로 결정되어 있음
- 안양시 도시계획조례상 중심상업지역은 건폐율 80% 이하, 용적률 1,000% 이하로 규정

② 가용밀도 시뮬레이션

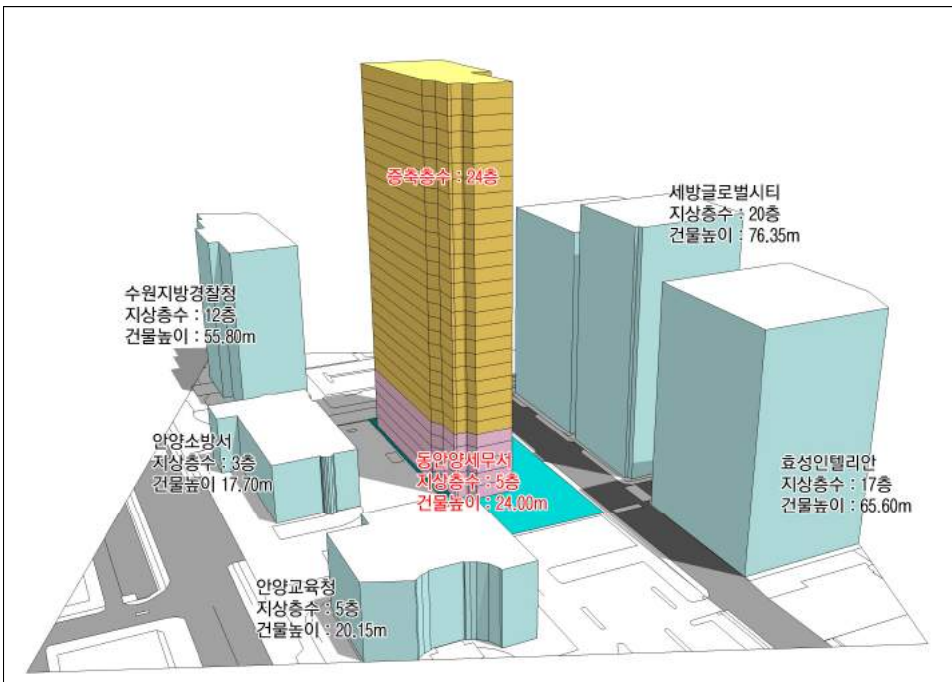
- 건축물 가용밀도 검토 시 1)안양시 도시계획조례 상의 용적률 적용할 경우, 2) 주변지역 건축물의 최고층수까지 높이를 제한할 경우, 3)기존 건축물 층수의 2배로 설정할 경우에 대해서 각각 시뮬레이션을 실시

□ 안양시 도시계획조례 상의 용적률 적용 시

- 추가 용적률 = 조례상 용적률 - 기존 용적률 = 1,000.00% - 123.26%
= 876.74%

- 추가 연면적 = 추가용적률 × 대지면적 = 876.74% × 3,438.9㎡
= 30,150㎡
- 추가 층수 = 추가연면적 / 1층 바닥면적(≒건축면적)
= 30,150㎡ / 1,243.56㎡ = 24.25층 ≒ 24층

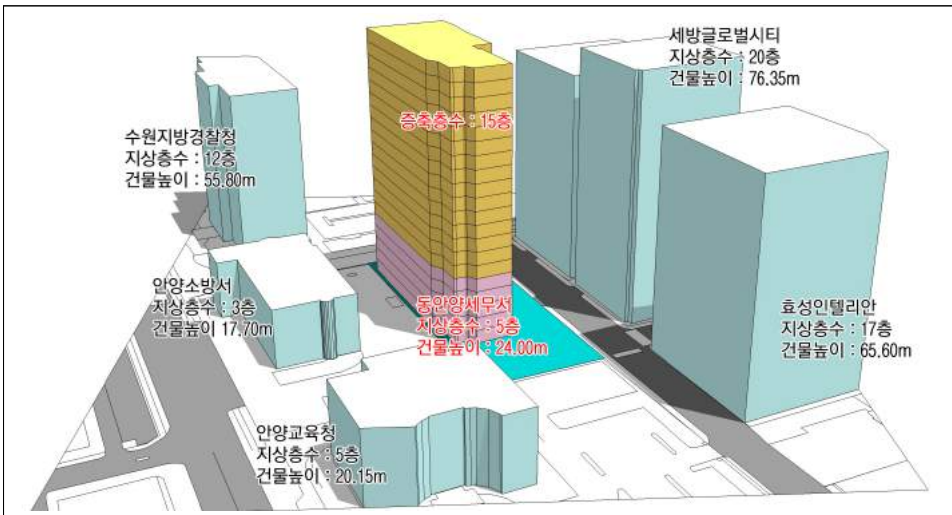
그림 4-11 건축물 밀도 : 안양시 조례 용적률 적용시



□ 주변 최고층수까지 높이제한 시

- 세방글로벌시티 = 76.35m(20층)
- 기존세무서 건축물 층수 = 5층
- 추가 층수 = 15층
- 추가 연면적 = 15층 × 1층 바닥면적(≒건축면적) = 15층 × 1,243.56㎡
= 18,653.40㎡

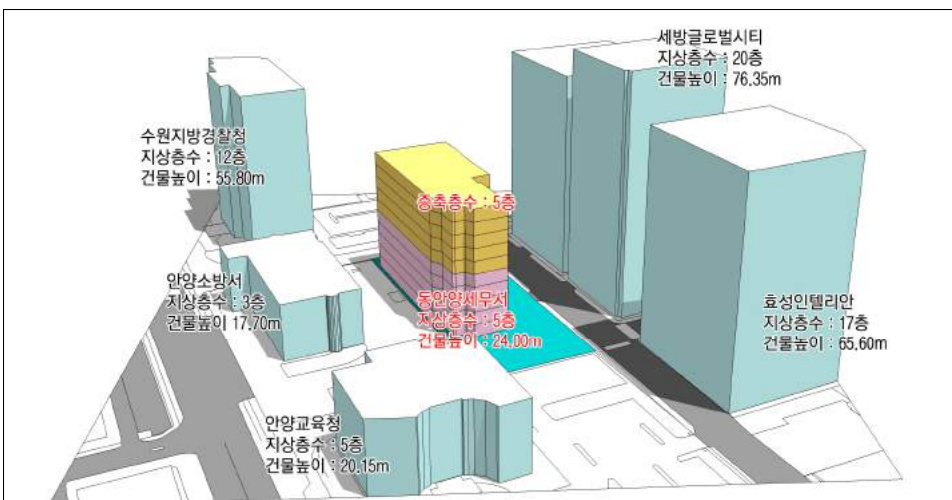
그림 4-12 건축물 밀도 : 주변 최고층수까지 높이제한시



□ 기존건축물 층수 2배까지 높이 제한 시

- 기존세무서 건축물 층수 = 5층
- 추가 층수 = 기존 층수 × 2배 = 10층
- 추가 연면적 = 5층 × 1층 바닥면적(≒건축면적) = 5층 × 1,243.56㎡
= 6,217.80㎡

그림 4-13 건축물 밀도 : 기존건축물 층수 2배까지 높이제한시



③ 건축물 가용밀도

- 안양시 도시계획조례가 허용하는 범위까지 밀도를 상향시킬 경우 지상 30층(현재보다 24층 증축)까지, 주변지역 최고 층수 건물까지 허용할 경우 지상 20층(현재보다 15층 증축)까지 수직증축이 가능함

표 4-14 동안양세무서 건축물 가용밀도 시뮬레이션 결과

구분	현황 (건축물대장)	법적 한도		가용밀도		
		지구단위계획	안양시조례	안양시조례 용적률 적용	주변최고 층수까지 높이제한	기존 건축물 층수 2배
용도지역	중심상업지역	-	-	동일		
대지면적(㎡)	3,438.9	-	-	동일		
건축면적(㎡)	1,243.56	-	-	동일		
연면적(㎡)	4,238.78	-	-	증)30,150	증)18,653	증)6,218
건폐율(%)	36.16	-	80이하	동일		
용적률(%)	123.26	-	1,000이하	증)876.74	증)542.42	증)180.81
높이(m)	24	최저높이 3층	-			
층수(층)	지하 1층 지상 5층	-	-	증)지상 24층	증)지상15층	증)지상5층

(3) 허용가능한 건축물 용도 검토

□ 안양시 도시계획 조례상 아래의 “중심상업지역에서 건축할 수 없는 건축물”을 제외한 건축물 용도 입지 가능

- 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 중 다른 용도와 복합된 것
- 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(영 별표 8 제1호 나목에 해당하는 것은 제외)

- 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
- 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설
(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 25미터 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 25미터 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 중 같은 호 다목, 마목, 사목부터 자목까지에 해당하는 것
- 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 세차장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설은 제외)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광 휴게시설

□ 기존 지구단위계획상 용도(세무서) 및 건축물대장상 용도(업무시설 : 국가기관청사)에 부합되는 건축물 용도 권장

- 「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제10호 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관
- 「건축법 시행령」 별표 1 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 업무시설 중 공공업무시설

표 4-15 동안양세무서 부지에 허용가능한 건축물 용도

구 분	중심상업지역			권장용도
	법	조 례	지구 단위 계획	
단독주택	△	△		
공동주택	△	△		
제1종 근린생활시설				
제2종 근린생활시설				
문화 및 집회시설				공연장, 전시장(박물관, 미술관, 과학관 등)
종교시설				
판매시설				
운수시설				
의료시설		△		
교육연구시설				교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관
노유자시설				아동관련시설, 노인복지시설
수련시설				
운동시설				
업무시설				공공업무시설
숙박시설	△	△		
위락시설	△	△		
공장	△			
창고시설		×		
위험물저장 및 처리시설	△	△		
자동차 관련시설	△	△		
동물 및 식물관련시설	×			
자원순환 관련시설	×			
교정 및 군사시설		△		
방송통신시설				
발전시설				
묘지관련시설	×			
관광휴게시설		×		
장래식장				
야영장시설(300㎡ 미만)				

주: △ 일부허용, × 불허

(4) 건축물 증축에 따른 수용인원 산정

□ 부지 내 허용가능한 건축물 용도 중 권장용도인 전시장, 노인복지시설, 공공업무시설의 도입을 위해 기존 건축물을 증축할 경우를 가정하여 각 용도별 수용인원을 산정

- 전시장(문화 및 집회시설)일 경우 : 497~2,412인
- 노인복지시설(노유자시설)일 경우 : 280~1,357인
- 공공업무시설(업무시설)일 경우 : 933~4,523인

표 4-16 동안양세무서 건축물 증축에 따른 수용인원 시뮬레이션 결과

구분	현황 (건축물대장)	추가(증축 등)부분			비고 (원단위*)
		안양시조례 용적률 적용	주변최고 층수까지 높이제한	기존 건축물 층수 2배	
용도지역	중심상업지역	중심상업지역			
대지면적(㎡)	3,438.9	3,438.9			
건축면적(㎡)	1,243.56	1,243.56			
연면적(㎡)	4,238.78	증)30,150.21 = 34,388.99	증)18,653.40 = 22,892.18	증)6,218.80 = 10,456.58	
건폐율(%)	36.16	36.16			
용적률(%)	123.26	증)876.74 = 1,000.00	증)542.42 = 665.68	증)180.81 = 304.07	
층수(층)	지하 1층 지상 5층	증)24층 = 29층	증)15층 = 20층	증)5층 = 10층	
수용 인원 (인)	전시장	2,412	1,492	497	0.080인/㎡
	노인복지 시설	1,357	839	280	0.045인/㎡
	공공업무 시설	4,523	2,798	933	0.15인/㎡

* 원단위 : 환경부, 2012. 건축물 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법 업무편람.

2) 사례2 : 귀인동 우체국 증축

(1) 현황

□ 도시관리계획(지구단위계획)결정 현황

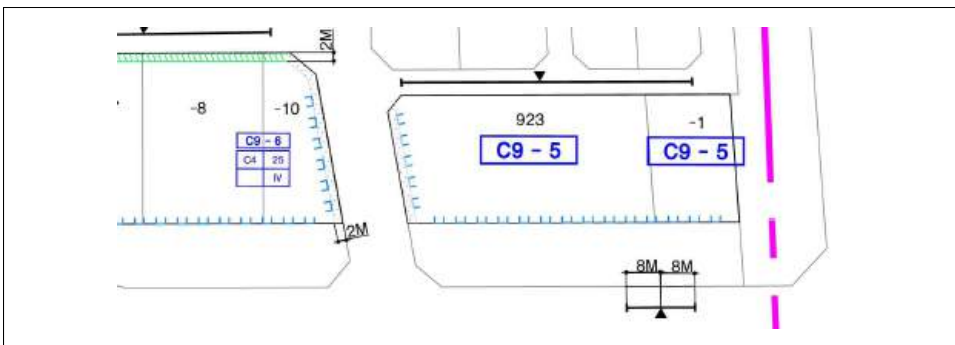
- 안양소방서 귀인파출소와 귀인동 우체국이 우체분국1호(공공청사)로 결정되어 있으며 용도지역은 일반상업지역이며 주용도는 소방파출소임

표 4-17 안양소방서 귀인파출소 및 귀인동 우체국 도시관리계획결정 사항

시설명	시설의 종류	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
안양소방서 귀인파출소, 귀인동우체국	공공청사	우체분국1호	귀인동 923	2,378.4	1992.12.29	

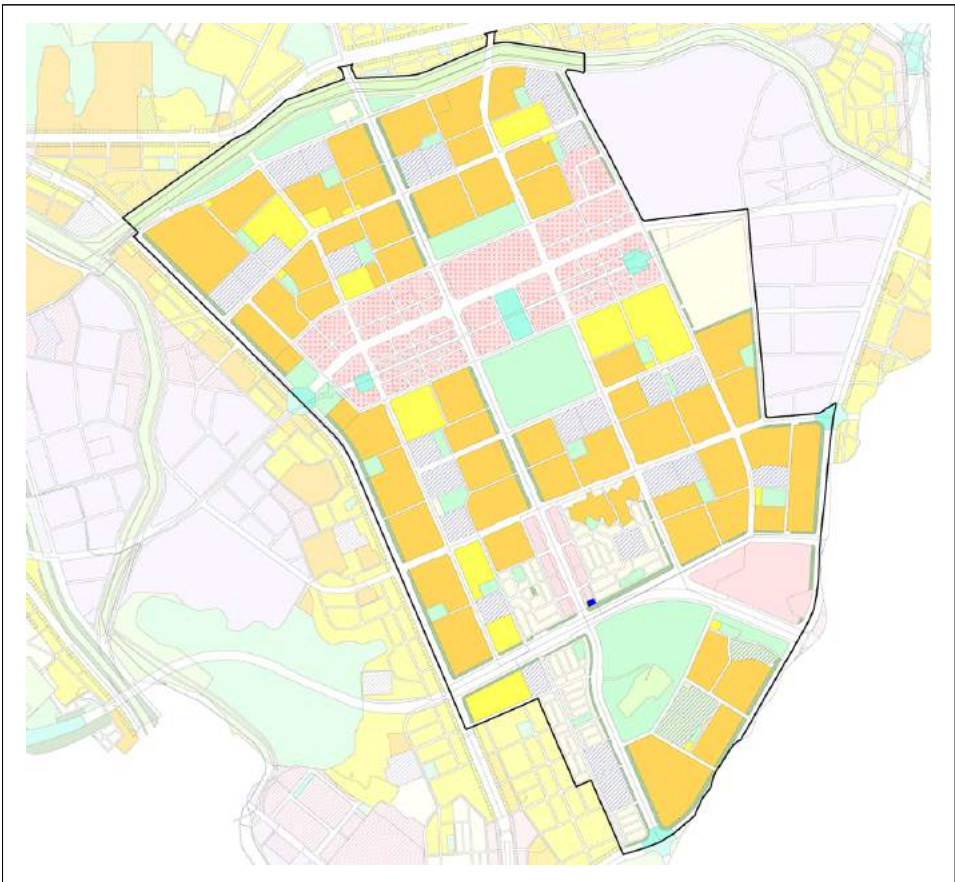
시설명	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
안양소방서 귀인파출소, 귀인동우체국	5	2,378.4	평촌동 923-1	596.8	우체국

시설명	지역지구	구분		계획내용
안양소방서 귀인파출소, 귀인동우체국	일반상업지역	용도	주용도	소방파출소
			불허	-
		건폐율		-
		용적률		-
		높이		-
		기타		-



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

그림 4-14 귀인동 우체국의 위치도



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

□ 조성 현황

- 소방파출소(안양소방서 귀인파출소)⁸⁾와 함께 우체분국1호 부지의 일부(596.8㎡)에 미래창조과학부 소유의 우체국 건물 1개동(연면적 309.15㎡, 지상2층 지하1층)이 입지하고 있으며, 건폐율은 36.5%임

8) 소방파출소가 제 기능을 다하기 위해서는 다른 용도와 복합이용을 하지 않는 것이 바람직하므로 본 연구에서 안양소방서 귀인파출소 부지는 공공시설부지의 시뮬레이션에서 제외

표 4-18 귀인동 우체국의 토지 현황

소재지	지번	지목	면적 (㎡)	개별공시지가* (원/㎡)	지역지구	소유자
평촌동	923-1	대	596.8	3,889,000	일반상업지역	국(미래창조과학부)

출처: 토지대장.

* 개별공시지가 : 2016년 1월 기준

표 4-19 귀인동 우체국의 건축물 현황

구분	현황(건축물대장)		지구단위계획 결정 내용
건축물명칭	귀인동 우체국		
대지위치	평촌동	923-1	
주용도	근린공공시설	(우체국)	소방파출소
대지면적 (㎡)	600		596.8
건축면적 (㎡)	219		
연면적 (㎡)	309.15	용적률산정용 274.5	
건폐율 (%)	36.5		
용적률 (%)	45.75		
높이 (m)	7.6		-
층수 (층)	지하1층	지상2층	
총주차대수 (대)	2		
사용승인일	1992.12.22		
소유자	국 (미래창조과학부)		

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1	조적조/평스라브	대피소	34.65
주1	1층	조적조/평스라브	우체국	207.15
주1	2층	조적조/평스라브	관사	67.35

출처: 건축물대장.



출처: 2016.11.22. 저자 직접 촬영

(2) 건축물 가용밀도 검토

① 밀도관련 계획 현황

- 지구단위계획상 결정된 밀도는 없으며, 최저높이 3층으로 결정되어 있음
- 안양시 도시계획조례상 일반상업지역은 건폐율 80% 이하, 용적률 800% 이하로 규정

② 가용밀도 시뮬레이션

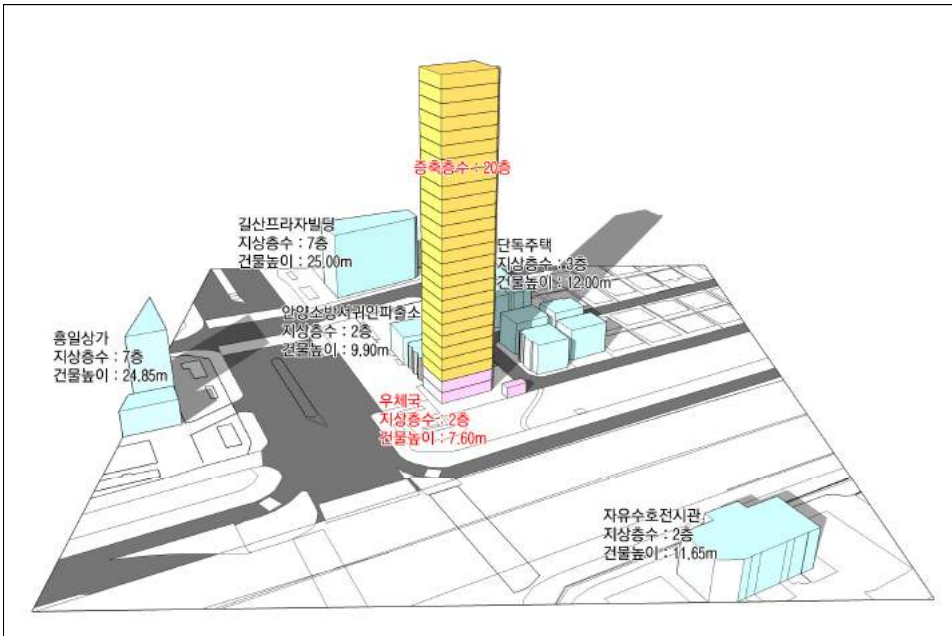
- 건축물 가용밀도 검토 시 1)안양시 도시계획조례 상의 용적률 적용할 경우, 2) 주변지역 건축물의 최고층수까지 높이를 제한할 경우, 3)기존 건축물 층수의 2배로 설정할 경우에 대해서 각각 시뮬레이션을 실시

□ 안양시 도시계획조례 상의 용적률 적용 시

- 추가 용적률 = 조례상 용적률 - 기존 용적률 = 800.00% - 45.75%
= 754.25%

- 추가 연면적 = 추가용적률 × 대지면적 = 754.25% × 600㎡
= 4,525.5㎡
- 추가 층수 = 추가연면적 / 1층 바닥면적(≒건축면적)
= 4,525.5㎡ / 219㎡ = 20.7층 ≒ 20층

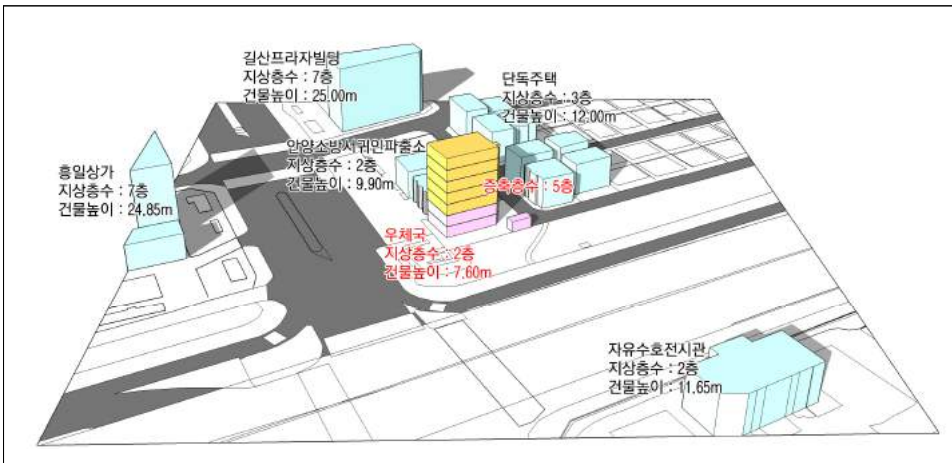
그림 4-16 건축물 밀도 : 안양시 조례 용적률 적용시



□ 주변 최고층수까지 높이제한 시

- 김산프라자빌딩 = 25.00m(지상 7층)
- 기존우체국 건축물 층수 = 지상 2층
- 추가 층수 = 5층
- 추가 연면적 = 5층 × 1층 바닥면적(≒건축면적) = 5층 × 219㎡
= 1,095㎡

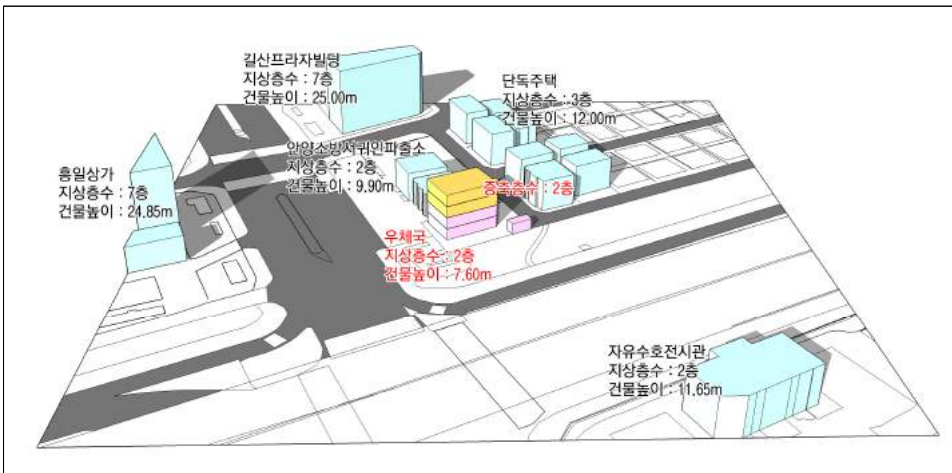
그림 4-17 건축물 밀도 : 주변 최고층수까지 높이제한시



□ 기존건축물 층수 2배까지 높이 제한 시

- 기존우체국 건축물 층수 = 지상 2층
- 추가 층수 = 기존 층고 × 2배 = 4층
- 추가 연면적 = 2층 × 1층 바닥면적(≒건축면적) = 2층 × 219㎡
= 438㎡

그림 4-18 건축물 밀도 : 기존건축물 층수 2배까지 높이제한시



③ 건축물 가용밀도

- 안양시 도시계획조례가 허용하는 범위까지 밀도를 상향시킬 경우 지상 22층(현재보다 20층 증축)까지, 주변지역 최고 층수 건물까지 허용할 경우 지상 7층(현재보다 5층 증축)까지 수직증축이 가능함

표 4-20 귀인동 우체국 건축물 가용밀도 시뮬레이션 결과

구분	현황 (건축물대장)	법적 한도		가용밀도		
		지구단위계획	안양시조례	안양시조례 용적률 적용	주변최고 층수까지 높이제한	기존 건축물 층수 2배
용도지역	일반상업지역	-	-	동일		
대지면적(㎡)	600.00	-	-	동일		
건축면적(㎡)	219.00	-	-	동일		
연면적(㎡)	309.15	-	-	증)4,525.50	증)1,095.00	증)438.00
건폐율(%)	36.5	-	80	동일		
용적률(%)	45.75	-	800	증)754.25	증)182.50	증)73.00
높이(m)	7.6	-	-			
층수(층)	지하1층 지상2층	-	-	증)20층	증)5층	증)2층

(3) 허용가능한 건축물 용도 검토

□ 안양시 도시계획 조례상 아래의 “일반상업지역에서 건축할 수 없는 건축물”을 제외한 건축물 용도 입지 가능

- 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물의 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만의 것은 제외한다]

- 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 (공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 25미터 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 25미터 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 중 같은 호 다목, 마목, 사목부터 자목까지에 해당하는 것
- 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설은 제외한다)

□ 기존 지구단위계획상 용도(세무서) 및 건축물대장상 용도(업무시설 : 국가기관청사)에 부합되는 건축물 용도 권장

- 「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제10호 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관
- 「건축법 시행령」 별표 1 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 업무시설 중 공공업무시설

표 4-21 귀인동 우체국 부지에 허용가능한 건축물 용도

구 분	일반상업지역			권장용도
	법	조 례	지구 단위 계획	
단독주택				
공동주택		△		
제1종 근린생활시설				
제2종 근린생활시설				
문화 및 집회시설				공연장, 전시장(박물관, 미술관, 과학관 등)
종교시설				
판매시설				
운수시설				
의료시설				
교육연구시설				교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관
노유자시설				아동관련시설, 노인복지시설
수련시설				
운동시설				
업무시설				공공업무시설
숙박시설	△	△		
위락시설	△	△		
공장	△			
창고시설				
위험물저장 및 처리시설	△	△		
자동차 관련시설	△			
동물 및 식물관련시설	△			
자원순환 관련시설	×			
교정 및 군사시설		△		
방송통신시설				
발전시설				
묘지관련시설	×			
관광휴게시설				
장래식장				
야영장시설(300㎡ 미만)				

주: △ 일부허용, × 불허

(4) 건축물 증축에 따른 수용인원 산정

□ 부지 내 허용가능한 건축물 용도 중 권장용도인 전시장, 노인복지시설, 공공업무시설의 도입을 위해 기존 건축물을 증축할 경우를 가정하여 각 용도별 수용인원을 산정

- 전시장(문화 및 집회시설)일 경우 35~362인
- 노인복지시설(노유자시설)일 경우 20~204인
- 공공업무시설(업무시설)일 경우 66~679인

표 4-22 귀인동 우체국 건축물 증축에 따른 수용인원 시뮬레이션 결과

구분	현황 (건축물대장)	추가(증축 등)부분			비고 (원단위*)
		안양시조례 용적률 적용	주변최고 층수까지 높이제한	기존 건축물 층수 2배	
용도지역	일반상업지역	일반상업지역			
대지면적(㎡)	600.00	600.00			
건축면적(㎡)	219.00	219.00			
연면적(㎡)	309.15	증)4,525.50 = 4,834.65	증)1,095.0 = 1,404.15	증)438.0 = 747.15	
건폐율(%)	36.50	36.50			
용적률(%)	45.75	증)754.25 = 800.00	증)182.50 = 228.25	증)73.00 = 118.75	
층수(층)	지하1층 지상2층	증)20층 = 22층	증)5층 = 7층	증)2층 = 4층	
수용 인원 (인)	전시장	362	88	35	0.080인/㎡
	노인복지 시설	204	49	20	0.045인/㎡
	공공업무 시설	679	164	66	0.15인/㎡

* 원단위 : 환경부, 2012. 건축물 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법 업무편람.

3) 사례3 : 안양시청·시의회 증축

(1) 현황

□ 도시관리계획(지구단위계획)결정 현황

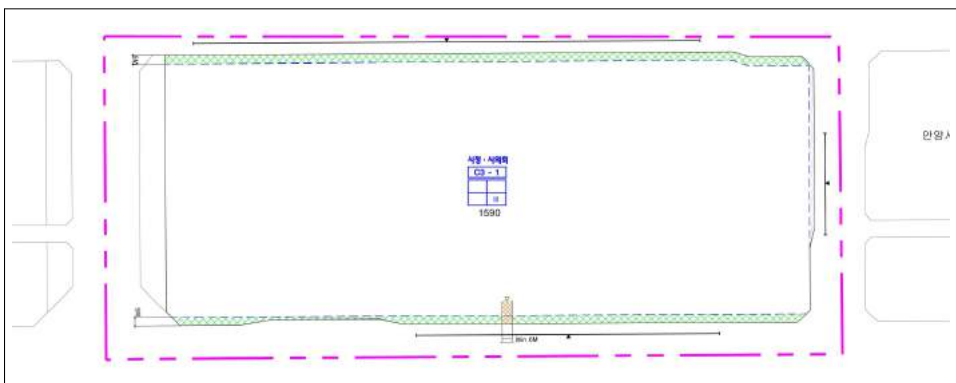
- 중심상업지역에 위치하고 있으며 주용도는 시청 및 시의회, 최저높이 3층으로 제한되어 있음

표 4-23 안양시청·시의회 도시관리계획결정 사항

시설명	시설의 종류	시설의 세분	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
안양시청·시의회	공공청사	시청 및 시의회	부림동 1590	60,736.2	1989.12.30	

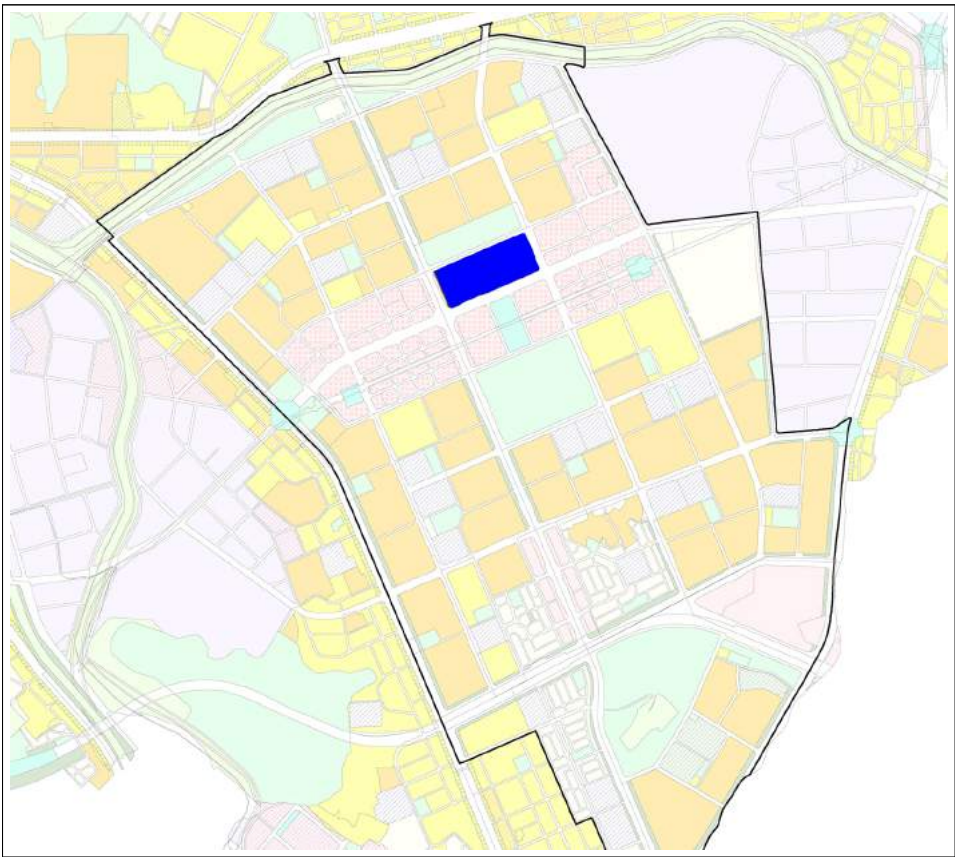
시설명	가구번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
안양시청·시의회	1	60,736.2	관양동 1590	60,736.2	시청, 시의회

시설명	지역지구	구분		계획내용
안양시청·시의회	중심상업지역	용도	주용도	시청, 시의회
			불허	-
		건폐율		-
		용적률		-
		높이		최저높이 3층
		기타		-



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

그림 4-19 안양시청·시의회 위치도



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

□ 조성 현황

- 부지 내 1996년 10월에 사용승인을 받은 안양시 소유의 시청사(지상10층, 지하1층), 어린이집(지상2층), 경비소(지상1층) 및 시의회청사(지상7층, 지하2층)가 입지하고 있으며, 건폐율은 12.94%임

표 4-24 안양시청·시의회 토지 현황

소재지	지번	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	지역지구	소유자
관양동	1590	대	60,736.2	5,526,000	중심상업지역	안양시

출처: 토지대장.

* 개별공시지가 : 2016년 1월 기준

표 4-25 안양시청·시의회 건축물 현황

구분	현황(건축물대장)	지구단위계획 결정 내용
건축물명칭	시청사 및 의회청사	
대지위치	관양동 1590	
주용도	공공공무시설 시청사 및 의회청사	
대지면적 (㎡)	60,736.2	60,736.2
건축면적 (㎡)	7,857.7	
연면적 (㎡)	49,828.14 용적률산정용 33,513.53	
건폐율 (%)	12.94	
용적률 (%)	55.18	
높이 (m)	41.5	최저3층
층수 (층)	지하 2층 지상 10층	
총주차대수 (대)	584	
사용승인일	1996.10.31	
소유자	안양시	

〈시청〉

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트조	사무소	2,375.32
주1	9층	철근콘크리트조	계단실, 공조실 등	704
주1	10층	철근콘크리트조	사무소, 계단실 등	397.72
주2	지1	철근콘크리트조	기계실	293.15
주2	1층	철근콘크리트조	사무소	1,785.48
주2	2층	철근콘크리트조	사무소	1,595.64
주2	3층	철근콘크리트조	사무소, 대회의실	1,675.4
주2	4층	철근콘크리트조	사무소	528.92
주2	5층	철근콘크리트조	사무소	361.15
주3	1층	철근콘크리트조	어린이집	430.08
주3	2층	철근콘크리트조	어린이집	430.08
부1	1층	철근콘크리트조	경비소	63.3
부2	1층	경량철골조	업무시설(부속)	7.2

〈시의회〉

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2	철근콘크리트조	주차장, 기계실	8,069.24
주1	지1	철근콘크리트조	주차장, 연금매장	7,952.22
주1	1층	철근콘크리트조	사무소, 식당	5,043.14
주1	2층	철근콘크리트조	사무소, 강당	4,591.44
주1	3층	철근콘크리트조	사무소	3,700.64
주1	4층	철근콘크리트조	사무소	2,698.06
주1	5층	철근콘크리트조	사무소	2,375.32
주1	6층	철근콘크리트조	사무소	2,375.32
주1	7층	철근콘크리트조	사무소	2,375.32

출처: 건축물대장.

그림 4-20 안양시청·시의회 현황사진



〈시청〉

〈시의회〉

출처: 2016.11.22. 저자 직접 촬영.

(2) 건축물 가용밀도 검토

① 밀도관련 계획 현황

- 지구단위계획상 결정된 밀도는 없으며, 최저높이 3층으로 결정되어 있음
- 안양시 도시계획조례상 중심상업지역은 건폐율 80% 이하, 용적률 1,000% 이하로 규정

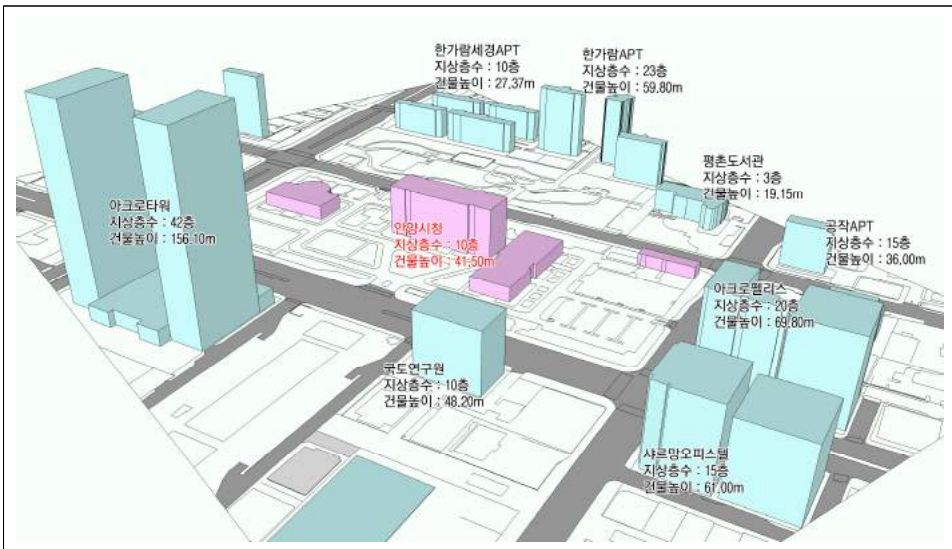
② 가용밀도 시물레이션

- 주차장, 테니스장, 어린이집 등 미·저이용되고 있는 부지를 활용하여 추가로 건물을 신축하는 경우에 대해서 시물레이션을 실시

□ 기존건축물 층수

- 기존 안양시청 건축물 층수 = 10층
- 기존 안양시의회 건축물 층수 = 5층
- 기존 어린이집 건축물 층수 = 2층

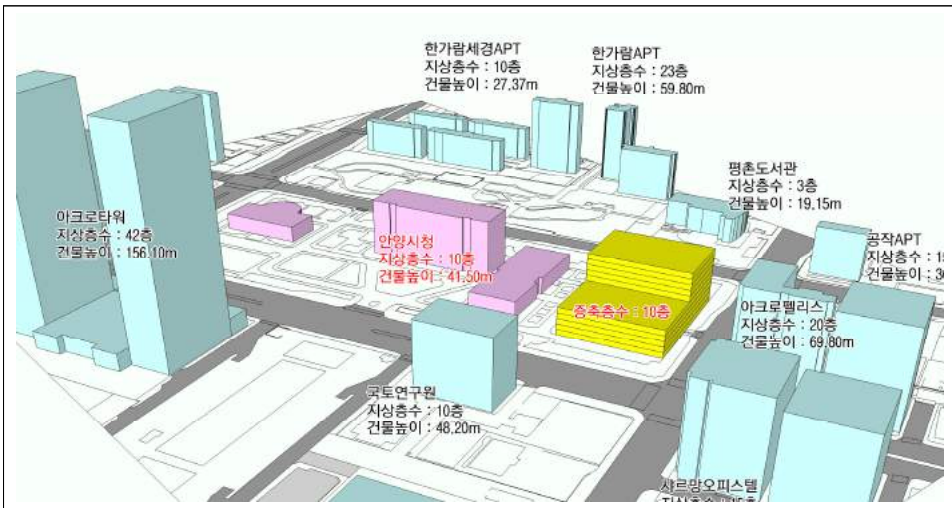
그림 4-21 건축물 밀도(기존)



□ 미·저이용 부지를 활용하여 건물 신축 시

- 추가 층수 = 10층
- 추가 연면적 = 5층 × 1층 바닥면적(≒건축면적)
 $+ 5층 \times 1층 \text{ 바닥면적의 } 1/2(≒건축면적의 1/2)$
 $= (5층 \times 6,228.42\text{㎡}) + (5층 \times 3,114.21\text{㎡})$
 $= 46,713.2\text{㎡}$

그림 4-22 건축물 밀도(변경) : 기존건축물 + 신규건축물



③ 건축물 가용밀도

- 주차장, 테니스장, 어린이집 등 미·저이용되고 있는 부지를 활용하여 기존 시청사와 동일한 높이(지상10층, 지하2층) 추가 건물을 신축할 경우 45,853.04㎡의 추가 연면적이 발생

표 4-26 안양시청·시의회 건축물 가용밀도 시뮬레이션 결과

구분	현황 (건축물대장)	법적 한도		가용밀도
		지구단위계획	안양시조례	건물 신축
용도지역	중심상업지역	-	-	동일
대지면적(㎡)	60,736.2	-	-	동일
건축면적(㎡)	7,857.7	-	-	증)5,798.34*
연면적(㎡)	49,828.14	-	-	증)45,853.04*
건폐율(%)	12.94	-	80이하	증)9.54
용적률(%)	55.18	-	1,000이하	증)75.49
높이(m)	41.50	최저높이 3층	-	
층수(층)	지하 2층 지상 10층	-	-	신규 건축물 증)지하2층 지상10층

* 기존 어린이집(건축면적 430.08㎡, 연면적 860.16㎡) 감소분 포함.

(2) 허용가능한 건축물 용도 검토

□ 안양시 도시계획 조례상 아래의 “중심상업지역에서 건축할 수 없는 건축물”을 제외한 건축물 용도 입지 가능

- 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 중 다른 용도와 복합된 것
- 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(영 별표 8 제1호 나목에 해당하는 것은 제외)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
- 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 25미터 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 25미터 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 중 같은 호 다목, 마목, 사목부터 자목까지에 해당하는 것
- 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 세차장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설(국방·군사시설은 제외)
- 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광 휴게시설

□ 기존 지구단위계획상 용도(시청 및 시의회) 및 건축물대장상 용도(업무시설 : 국가기관청사)에 부합되는 건축물 용도 권장

- 「건축법 시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장
- 「건축법 시행령」 별표 1 제10호 교육연구시설 중 교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관
- 「건축법 시행령」 별표 1 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설
- 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 업무시설 중 공공업무시설

표 4-27 안양시청·시의회 부지에 허용가능한 건축물 용도

구 분	중심상업지역			권장용도
	법	조 례	지구 단위 계획	
단독주택	△	△		
공동주택	△	△		
제1종 근린생활시설				
제2종 근린생활시설				
문화 및 집회시설				공연장, 전시장(박물관, 미술관, 과학관 등)
종교시설				
판매시설				
운수시설				
의료시설		△		
교육연구시설				교육원, 직업훈련소, 연구소, 도서관
노유자시설				아동관련시설, 노인복지시설
수련시설				
운동시설				
업무시설				공공업무시설
숙박시설	△	△		
위락시설	△	△		
공장	△			
창고시설		×		
위험물저장 및 처리시설	△	△		
자동차 관련시설	△	△		
동물 및 식물관련시설	×			
자원순환 관련시설	×			
교정 및 군사시설		△		
방송통신시설				
발전시설				
묘지관련시설	×			
관광휴게시설		×		
장래식장				
야영장시설(300㎡ 미만)				

주: △ 일부허용, × 불허

(3) 건축물 증축에 따른 수용인원 산정

□ 부지 내 허용가능한 건축물 용도 중 권장용도인 전시장, 노인복지시설, 공공업무시설의 도입을 위해 기존 건축물을 증축할 경우를 가정하여 각 용도별 수용인원을 산정

- 전시장(문화 및 집회시설)일 경우 : 3,668인
- 노인복지시설(노유자시설)일 경우 : 2,063인
- 공공업무시설(업무시설)일 경우 : 6,877인

표 4-28 건축물 신축에 따른 수용인원 시뮬레이션 결과

구분	현황 (건축물대장)	추가(신축 등)부분	비고 (원단위*)
		신규건축물	
용도지역	중심상업지역	중심상업지역	
대지면적(㎡)	60,736.2	60,736.2	
건축면적(㎡)	7,857.7	증)5,798.34 =13,656.04	
연면적(㎡)	49,828.14	증)45,853.04 = 95,681.18	
건폐율(%)	12.94	증)9.54 =22.48	
용적률(%)	55.18	증)75.49 =130.67	
층수(층)	지하 2층 지상 10층	증)지하2층, 지상10층	
수용 인원 (인)	전시장	3,668	0.080인/㎡
	노인복지 시설	2,063	0.045인/㎡
	공공업무 시설	6,877	0.15인/㎡

* 원단위 : 환경부, 2012. 건축물 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법 업무편람.

4. 기존 공공시설 내 다양한 기능의 복합설치 시뮬레이션(평촌도서관)

1) 현황

□ 도시관리계획(지구단위계획)결정 및 조성 현황

- 평촌도서관은 평촌공원(근린공원)에 설치된 건축물 중의 하나로, 도시관리계획(지구단위계획)에서는 평촌도서관에 대한 사항은 별도로 규정하고 있지 않음

표 4-29 평촌공원(평촌도서관) 도시관리계획결정 사항

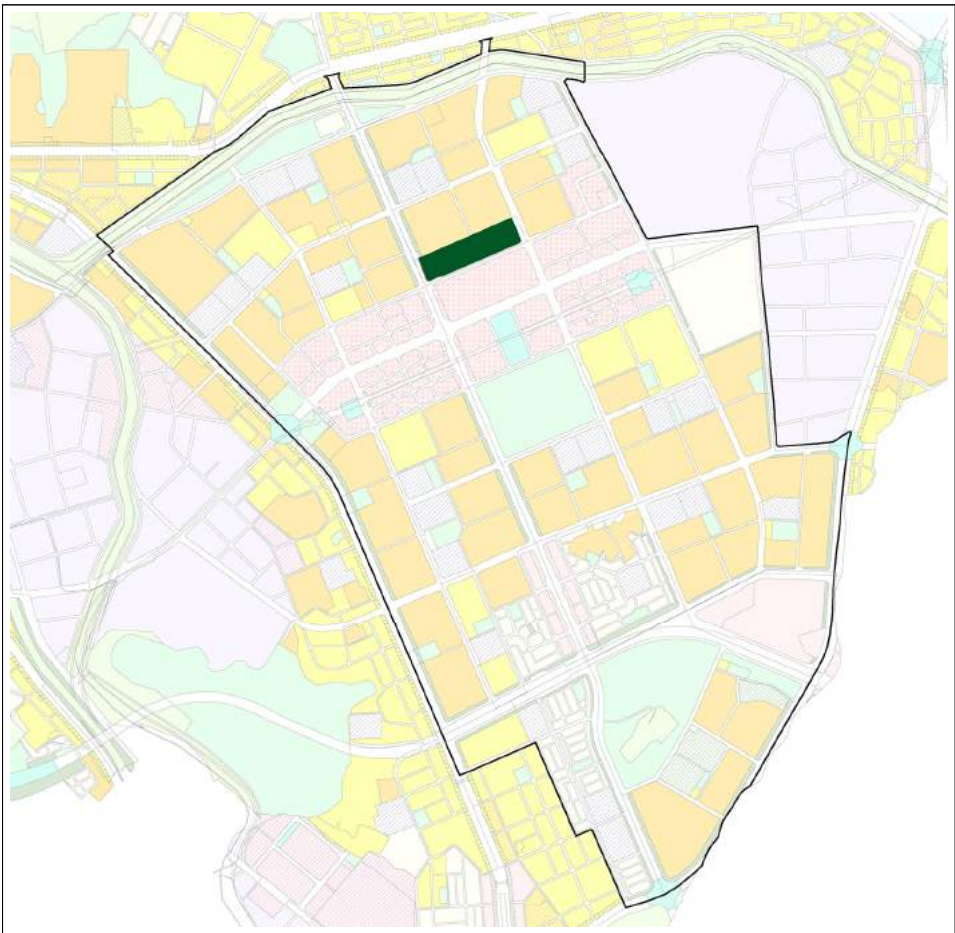
도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적	최초 결정일	비고
9	평촌공원	근린공원	부림동 1589-2	39,499.0	1989.12.30	

출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

그림 4-23 평촌공원(평촌도서관) 지적도



그림 4-24 평촌공원(평촌도서관) 위치도



출처: 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.

□ 조성 현황

- 평촌도서관은 주용도가 교육연구시설인 연면적 4,312.57㎡, 지상3층 지하1층의 규모의 건축물로, 건축물대장을 통해서는 층별 구조, 용도, 면적 등을 파악할 수 없음
- 지상층은 모두 도서관 관련 공간(열람실, 문화교실, 전자정보관, 참고간행물실, 노트북실, 종합자료실, 어린이자료실 등)으로 이용되고 있으며, 지하 일부 공간에 편익시설로 매점 및 식당이 위치하고 있음

표 4-30 평촌공원(평촌도서관) 토지 현황

소재지	지번	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	지역지구	소유자
관양동	1589-2	공원	39,499.0	412,500	자연녹지지역	안양시

출처: 토지대장.

* 개별공시지가 : 2016년 1월 기준

표 4-31 평촌공원(평촌도서관) 건축물 현황

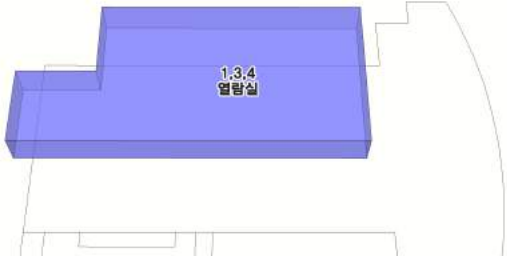
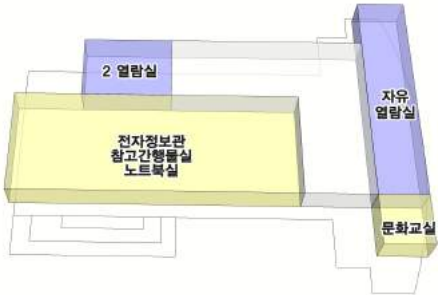
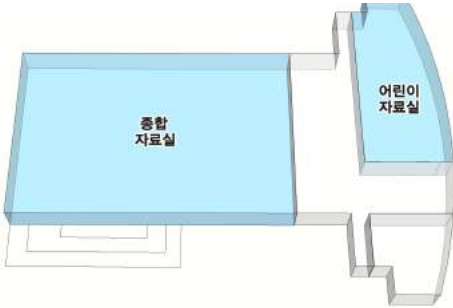
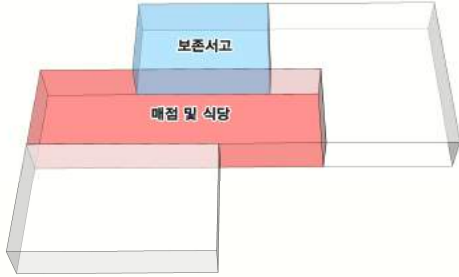
구분	현황(건축물대장)	지구단위계획 결정 내용
건축물명칭	-	내용 없음
대지위치	관양동 1589-2	
주용도	교육연구시설	
대지면적 (㎡)	-	
건축면적 (㎡)	1,742.07	
연면적 (㎡)	4,312.57	
건폐율 (%)	-	
용적률 (%)	-	
높이 (m)	-	
층수 (층)	-	
총주차대수 (대)	-	
사용승인일	-	
소유자	-	

명칭	총별	구조	용도	면적(㎡)
----	----	----	----	-------

발급제한

출처: 건축물대장.

그림 4-25 평촌도서관 층별 용도

	〈지상 3층〉 1열람실, 3열람실, 4열람실
	〈지상 2층〉 2열람실, 자유열람실, 문화교실, 전자정보관, 참고간행물실, 노트북실
	〈지상 1층〉 종합자료실, 어린이자료실
	〈지하 1층〉 보존서고, 매점 및 식당



출처: 네이버 지도. <http://map.naver.com> (접속일: 2016.10.31.)

2) 건축물 내 다양한 기능의 복합설치 검토

(1) 관련 제도 검토

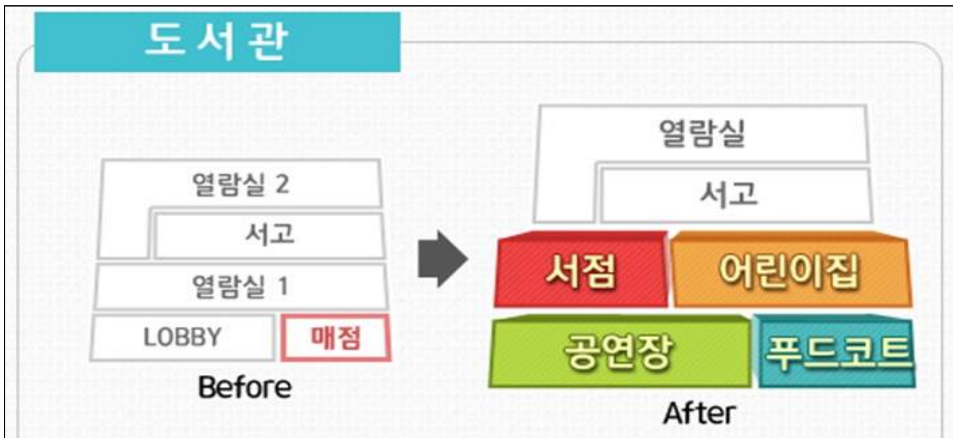
□ 편익시설 허용 범위 확대를 위한 도시계획시설규칙 개정(2014. 12. 31.)

- 지역주민의 여가문화·복지수요를 충족하고 음식점 등 수익시설의 입점 허용으로 시설 운영을 위한 수익기반도 마련할 수 있도록 도서관 등의 문화시설에 지역주민을 위한 문화·복지·체육시설(어린이집, 공연장 등) 및 제1종 근린생활시설(소매점, 휴게음식점 등) 등 다양한 시설의 복합 설치 허용

표 4-32 문화시설 내 편익시설 설치기준 관련 「도시계획시설규칙」 조항

제98조(문화시설의 구조 및 설치기준) ① 문화시설에는 다음 각 호의 편익시설을 설치할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호가목부터 마목까지의 시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장에 한정한다)·라목·바목·아목·자목·파목(골프연습장은 제외한다) 및 하목(금융업소에 한정한다)의 시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장에 한정한다) 및 라목의 시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호바목의 시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터에 한정한다)·나목(노인여가복지시설에 한정한다) 및 다목(사회복지관에 한정한다)의 시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호(골프장 및 골프연습장은 제외한다)의 시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호가목부터 다목까지의 시설



출처: 국토교통부 보도자료(2014.9.17.)

(2) 다양한 기능의 복합설치 시뮬레이션

① 층별 용도

□ 도서관 기능 : 최상층(3층) 증축을 통해 열람실 공간 확보

- 지상3층 : 열람실, 어린이자료실
- 지상2층 : 종합자료실, 자유열람실, 전자정보관, 참고간행물실, 노트북실

□ 편익시설 : 접근성이 좋은 지상1층 및 지하1층에 배치

- 지상1층 : 서점, 카페, 영상대여점, 키즈카페, 문화교실, 전시홀
- 지하1층 : 소공연장 푸드코트

② 추가 증축 가능면적

- 추가 연면적(지상3층) $\approx$ 지상2층 바닥면적 - 지상3층 바닥면적
 $= 5,012.65\text{m}^2 - 4,312.57\text{m}^2$
 $= 700.08\text{m}^2$

그림 4-28 평촌도서관 내 다양한 기능 복합설치 시 층별 용도 시뮬레이션

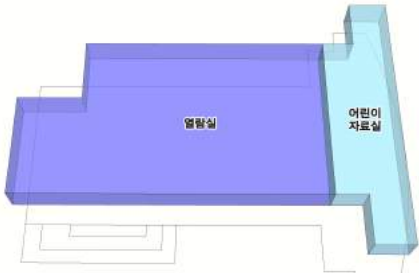
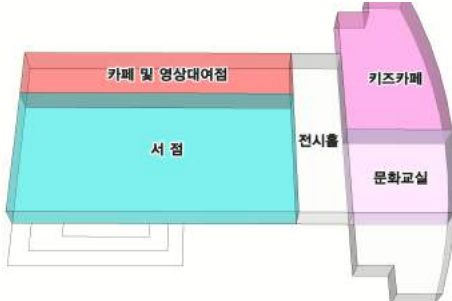
	〈지상 3층〉 • 열람실 (971.36㎡) • 어린이자료실 (317.00㎡)
	〈지상 2층〉 • 종합자료실 (851.43㎡) • 자유열람실 (227.93㎡) • 전자정보관·참고간행물실·노트북실 (253.62㎡)
	〈지상 1층〉 • 서점 (650.37㎡) • 카페 및 영상대여점 (240.39㎡) • 전시홀 (165.54㎡) • 키즈카페 (269.51㎡) • 문화교실 (163.00㎡)
	〈지하 1층〉 • 소공연장 (257.94㎡) • 푸드코트 (126.90㎡)

그림 4-29 건축물 밀도(기준)

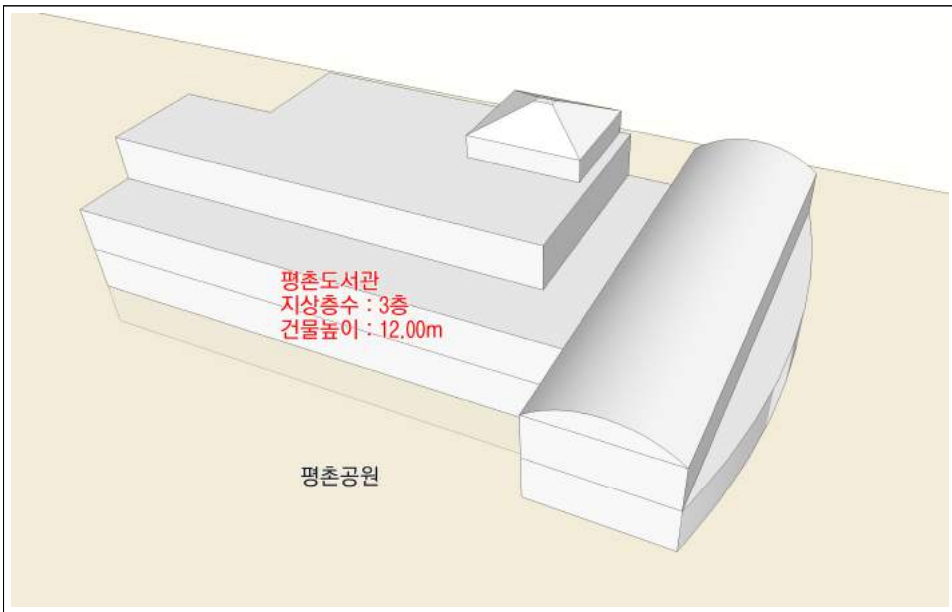
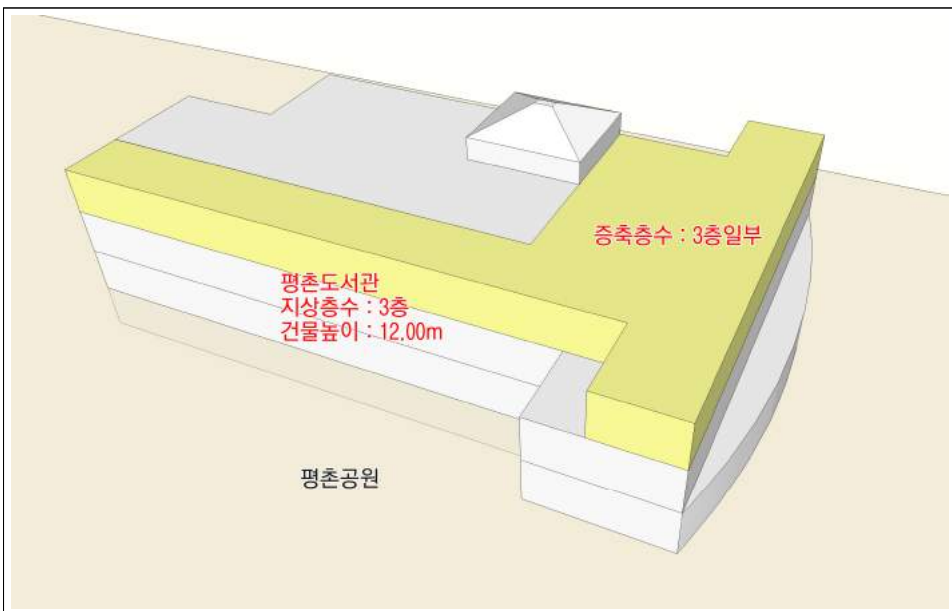


그림 4-30 건축물 밀도(변경) : 지상3층 일부 증축



CHAPTER 5

결론 및 향후 과제

01 연구의 결론 및 정책제언	117
02 향후 과제	119

결론 및 향후 과제

1. 연구의 결론 및 정책제언

1) 결론

- 1기 신도시의 특성에 맞는 도시관리방안으로 미·저이용되고 있는 공공시설 부지를 활용하는 방안 검토 필요
 - 신도시 내 토지이용의 경직성으로 인해 여건변화에 따라 새로이 요구되는 시설의 부지확보가 곤란한 점을 기존 공공시설 부지의 효율적 이용을 통해 해결하고,
 - 장기간의 경기침체로 공동주택단지의 정비사업(리모델링 사업, 재건축 사업 등) 추진가능성이 낮은 상황에서 주택단지 내부(민간영역)에서 해결이 곤란한 문제들(주차공간 추가확보 등)도 공공시설의 효율적 이용을 통해 개선하는 방안 모색
- 1기 신도시 내 미·저이용되고 있는 공공시설 부지의 효율적 이용 방안으로 「국토계획법」 상의 ‘입체도시계획시설 결정’ 제도 활용 가능
 - 입체도시계획시설 결정 유형(①도시계획시설간 중복결정, ②비도시계획시설부지에 도시계획시설의 입체적 결정, ③도시계획시설부지 내 일반건축물의 공간적 범위결정) 별로 적용 사례를 조사하여 1기 신도시 내 적용가능성을 검토
 - 평촌신도시의 경우 공공청사 부지가 용도지역상 중심상업지역 또는 일반상업지역에 계획되어 있으나 현재 건축물(청사)은 용도지역에서 허용하고 있는 건축물의 밀도에 비해 상당히 낮은 상태여서 이들 부지의 효율적 이용을 통해 새로이 요구되는 시설의 설치가 가능

- 평촌신도시 내 공공시설부지를 대상으로 효율적 이용 시물레이션을 실시한 결과,
 - 공동주택단지의 부족한 주차공간을 공동주택단지가 속한 대가구 내 공공시설부지(공원, 학교)의 입체도시계획결정을 통해 일부 충족할 수 있는 것으로 나타남
 - 또한 용도지역 및 지구단위계획에서 허용하고 있는 건축물밀도보다 낮게 청사가 설치되어 있는 경우 청사 리모델링 시 밀도를 상향시켜 경제·사회적 여건변화에 따라 새롭게 요구되는 시설의 수요를 충족시킬 수 있는 것으로 나타남
 - 한편, 기존 도서관 등의 문화시설에 문화·복지·체육시설 및 음식점 등 다양한 시설의 복합 설치를 허용하여 지역주민의 여가문화·복지수요를 충족하고 음식점 등 수익시설의 입점 허용으로 시설 운영을 위한 수익기반도 마련할 수 있는 것으로 판단됨

2) 정책제언

- 1기 신도시 내 공공시설의 기능전환 및 효율적 이용을 통해 여건변화에 따라 새로이 요구되는 도시기능을 선제적·효율적으로 공급할 수 있도록 공공시설부지의 활용성 제고를 위한 정비계획 마련
 - 1기 신도시 내 공공시설의 현황에 대해서도 주기적으로 모니터링을 실시하여 공공시설의 정비시기를 사전에 예측하고, 정비시기가 도래한 공공시설에 대해서는 기능전환 및 효율적 이용을 검토하여 여건변화에 따라 확충이 필요한 도시서비스시설을 선제적·효율적으로 공급할 수 있는 시스템 구축
- 관리주체가 다른 도시계획시설 간 효율적 이용 활성화를 위한 관련법규의 정비
 - 건축물 복합화가 가능한 도시계획시설일지라도 관련법령 및 소관부처가 다른 경우 관리상의 이유로 다른 시설과의 복합화보다는 단독으로 입지하는 것을 선호하는 경향이 강하므로 관리주체가 서로 다른 시설간의 중복결정 및 입체결정이 용이하도록 관련 제도의 정비가 필요

2. 향후 과제

- 공공시설부지뿐만 아니라 신도시 내 미·저이용되고 있는 역세권 주변 상업지역 및 단독주택지(이주주택지) 등에 대해서도 해당 지역의 특색에 맞는 효율적 이용방안 모색 필요
- 향후 연구에서는 공공시설부지의 효율적 이용 시뮬레이션 시 사업비 및 운영·관리비 등을 고려한 경제적 타당성 분석도 함께 수행되어야 할 것임
- 1기 신도시지역 내 거주인구의 정적인 특성(총인구수 변화, 고령화 추세 등)뿐만 아니라 인구이동에 관한 동적인 특성(전·출입자수 및 전·출입지역, 통근지역 등) 변화도 고려하여 계획도시가 갖는 인구학적 특성에 맞는 도시관리방안 제시 필요

【인용문헌】

- 각 건축물 건축물대장 및 토지대장.
- 경기도안양과천교육지원청 통계자료(2015년 3월 기준)
- 공간정보 오픈플랫폼 지도서비스. <http://map.vworld.kr/map/maps.do>. (접속일: 2016. 10. 31.)
- 김중은. 2013. 고도성장기에 계획된 한일 수도권 교외 신도시의 성장과정 비교 연구. 경기 : 국토연구원.
- 국토교통부 보도자료. “도서관, 터미널, 유통·물류시설 등 14개 기반시설에 극장, 어린이집, 체육시설, 상점 등 설치 허용된다”. (2014. 9. 17.)
- 국토해양부. 2012. 신도시개발 편람·매뉴얼.
- 네이버 지도. <http://map.naver.com> (접속일: 2016. 10. 31.)
- 다음 지도. <http://map.daum.net> (접속일: 2016. 10. 31.)
- 대한국토·도시계획학회. 2004. 서양도시계획사. 서울 : 보성각.
- 부산광역시 동구고시 제2016-58호(2016. 8. 24.)
- “분당(성남) 일산(고양)에 새도시”. 동아일보. 제1면. 1989. 4. 27.
- 서울특별시 관악구고시 제2013-51호(2013. 6. 20.)
- 서울특별시 용산구고시 제2016-34호(2006. 4. 7.)
- 서울특별시고시 제2010-486호(2010. 12. 30.)
- 서울특별시고시 제2013-124호(2013. 7. 11.)
- 서울특별시. 2011. 도시계획시설의 중복·복합화에 따른 운용기준.
- 안양시. 안양시 도시계획총괄도.
- 안양시. 2013. 안양 평촌신도시 지구단위계획.
- 안양시. 2014. 안양시 통계연보(2013년 12월 기준)

- 안양시. 2016. 안양시 공동주택 리모델링 기본계획.
- “이상과열 아파트값.’ 88후 폭등. … 기대심리탓”. 경향신문. 제8면. 1988. 7. 28.
- 윤정중 외. 2013. 1기 신도시의 계획적 재생방안 연구. 대전 : 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 이동규·이정형. 2016. 민간주도형 도시재생수법으로서 한국 입체도시계획제도 개선 방안 연구. 한국도시계획학회 춘계학술발표대회 논문집 2016-04: 70-76.
- 이성룡 외. 2016. 경기도 노후 택지개발지구 관리 방안. 경기 : 경기연구원.
- 장윤배 외. 2011. 제1기 신도시의 도시재생과 관리방안 연구. 경기 : 경기개발연구원.
- 토지이용규제정보서비스. <http://luris.molit.go.kr> (접속일: 2016. 10. 31.)
- 통계청. 각 년도 인구주택총조사.
- 평촌현대4차아파트 입주자대표회의. 2016. 8. 1. 승강기교체공사 사업자 최종계약 진행관련 안내.
- 한국토지개발공사. 1990. 일산신도시 개발사업 기본계획.
- 한국토지개발공사. 1997a. 분당신도시개발사.
- 한국토지개발공사. 1997b. 평촌신도시개발사.
- 환경부. 2012. 건축물 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법 업무편람.
- Kim, J. E. 2015. Factors of Population Aging in Metropolitan New Towns Developed during the Rapid Growth Era. Ph.D. diss, The University of Tokyo.

【 관련문헌 】

- 경기도. 2009. 도시재생 활성화를 위한 입체도시계획제도 도입방안. 제24차 경기도도시정책포럼.
- 김영아·송준환. 2015. 일본의 주택지에 있어서 민간주도에 의한 지속가능한 주환경매니지먼트에 관한 연구. 대한건축학회논문집, 31(6): 163-175.
- 김운선·양우현. 2012. 도시 주거지 학교와 공원의 주차시설 입체화 사례분석과 계획방안. 대한건축학회논문집, 28(9): 219-230.
- 도시재생사업단. 2014. 입체/복합 공간계획 사례집.
- 부천시. 2013. 부천시 도시계획시설 중복·입체결정 업무처리지침.
- 서울특별시. 2010. 도시계획시설 중복·복합화에 따른 효율적 운용방안 연구.
- 성남시. 2015. 성남시 공동주택 리모델링 기본계획.

- 이종원·이주형·한용호. 2011. 입체도시계획 활성화를 위한 제도개선에 관한 연구. 대한국토·도시계획학회, 국토계획, 46(2): 29-42.
- 정종대·김영훈·박신영·서충원. 2006. 입체도시계획제도의 도시정비사업 활용방안 연구. 경기 : 대한주택공사 주택도시연구원.
- 한국도시계획기술사회. 2015. 기반시설 복합화 가이드라인 수립 연구.
- 한국토지개발공사. 1997. 일산신도시개발사.
- 浅見 泰司. 2008. “『郊外』再発見: 住環境管理から”. 多摩ニュータウン研究, 10: 46-49.
- 多摩市. 2011. 12. 諏訪2丁目住宅建替事業.



SUMMARY

Management Strategies of the First Generation New Towns in Seoul Metropolitan Area : Utilizing the Existing Public Facilities

KIM Joong-Eun

This study aims to analyze the urban management issues in the first generation new towns and then coming up with customized management strategies of these new towns in order to maintain the residential environment and its vitality consistently. Especially, this study suggests how to respond to new demands on essential urban facilities caused by the socio-economic changes through utilizing the existing public facilities in the new towns.

This study consists of three parts. The chapter 2 examines urban management issues in the first generation new towns through the analysis of the characteristics of the new towns in terms of the new town development background and process, land use plan(urban facility planning), housing supply plan and demographic changes and the analysis of the physical conditions both inside(private sector) and outside(public sector) of the apartment complexes.

The chapter 3 analyzes the legal system and the applications of the multi-dimensional urban planning facilities and the present condition of the public facilities located in Pyeongchon new town so as to examine the potential of utilizing the existing public facilities which are used inefficiently to cope with the issues raised in the chapter 2.

Lastly, the chapter 4 examines the applicability of utilizing the public facilities in Pyeongchon new town as a urban management strategy by the simulation case studies based on the public facility survey in the chapter 3.

The main conclusions of this study are as follows. The first, utilizing the existing public facilities in inflexible operation in the first generation new towns to improve physical environments can respond to new demands on urban facilities in accordance with the socio-economic changes. And this method can also solve the problems such as lack of parking space in the apartment complexes(private sector) which are caused by long term recession that makes it difficult to promote the remodeling or reconstruction projects of apartment buildings or complexes in the first generation new town.

The second, in case of Pyeongchon new town, sites located in the existing public facilities are being designated as the central commercial area or general commercial area. However, building density of the existing public facilities is quite lower than the legal permitted density in the central commercial area or general commercial area. Therefore, it is possible to respond to new demands on urban facilities in accordance with the socio-economic changes by utilizing the existing public facilities.

Lastly, the results of simulation studies for utilizing the existing public facilities in Pyeongchon new town show that 1) lack of parking space in

apartment complexes can be improved with the determination of the multi-dimensional urban planning facilities such as parks and schools in the area which apartment complex belongs to. 2) increasing the building density of public facilities within the range of the legal permitted density can respond to new demands on urban facilities in accordance with the socio-economic changes. 3) legal permission for various facilities – cultural, welfare & sports, and food & beverage facilities – within in the existing public cultural facilities such as library will not only satisfy the new town residents' demands on leisure and welfare but make a profit base to maintain and operate these public facilities.

Key words : new town, public facility, urban management strategy,
multi-dimensional urban planning facility, simulation.

1. 입체도시계획시설 관련 법조항

1) 도시계획 관련법

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

국토의 계획 및 이용에 관한 법률	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령
제46조(도시·군계획시설의 공중 및 지하 설치기준과 보상 등) 도시·군계획시설을 공중·수중·수상 또는 지하에 설치하는 경우 그 높이나 깊이의 기준과 그 설치로 인하여 토지나 건물의 소유권 행사에 제한을 받는 자에 대한 보상 등에 관하여는 따로 법률로 정한다. 제64조(도시·군계획시설 부지에서의 개발행위) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설의 설치 장소로 결정된 지상·수상·공중·수중 또는 지하는 그 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가하여서는 아니 된다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.	제61조(도시·군계획시설부지에서의 개발행위) 법 제64조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시·군계획시설이 결정되어 있고, 그 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도시·군계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 그 도시·군계획시설인 건축물 또는 공작물의 부지에 설치하는 경우 2. 도시·군계획시설과 도시·군계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물안에 설치한 경우(법률 제6243호 도시계획법개정법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우를 말한다)로서 법 제88조의 규정에 의한 실시계획인가를 받아 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 건폐율이 증가하지 아니하는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시·군계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우

국토의 계획 및 이용에 관한 법률	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령
	나. 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시·군계획시설을 도시·군계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우 3. 「도로법」등 도시·군계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우 4. 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비 중 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우

□ 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

도시군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

제3조(도시·군계획시설의 중복결정)

- ① 토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 수 있다. 이 경우 각 도시·군계획시설의 이용에 지장이 없어야 하고, 장래의 확장가능성을 고려하여야 한다.
- ② 도시지역에 도시·군계획시설을 결정할 때에는 제1항에 따라 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 필요가 있는지를 우선적으로 검토하여야 하고, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 사회복지시설 및 청소년수련시설 등 공공·문화체육시설을 결정하는 경우에는 시설의 목적, 이용자의 편의성 및 도심활성화 등을 고려하여 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 설치할 것인지 여부를 반드시 검토하여야 한다.

제4조(입체적 도시·군계획시설결정)

- ① 도시·군계획시설이 위치하는 지역의 적정하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 도시·군계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시·군계획시설결정을 할 수 있다. 이 경우 당해 도시·군계획시설의 보전, 장래의 확장가능성, 주변의 도시·군계획시설 등을 고려하여 필요한 공간이 충분히 확보되도록 하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 도시·군계획시설을 설치하고자 하는 때에는 미리 토지소유자, 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자 및 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권 그 밖의 권리를 가진 자와 구분지상권의 설정 또는 이전 등을 위한 협의를 하여야 한다.
- ③ 도시지역에 건축물인 도시·군계획시설이나 건축물과 연계되는 도시·군계획시설을 결정할 때에는 도시·군계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시·군계획시설결정을 할 수 있는지를 우선적으로 검토하여야 한다.
- ④ 도시·군계획시설을 결정하는 경우에는 시설들을 유기적으로 배치하여 보행을 편리하게 하고 대중교통과 연계될 수 있도록 하여야 한다.

2) 개별시설 관련법

□ 건축법

건축법

제2조(정의)

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. (이하 생략)
- ② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.
- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. 단독주택 | 2. 공동주택 |
| 3. 제1종 근린생활시설 | 4. 제2종 근린생활시설 |
| 5. 문화 및 집회시설 | 6. 종교시설 |
| 7. 판매시설 | 8. 운수시설 |
| 9. 의료시설 | 10. 교육연구시설 |
| 11. 노유자(老幼者: 노인 및 어린이)시설 | 12. 수련시설 |
| 13. 운동시설 | 14. 업무시설 |
| 15. 숙박시설 | 16. 위락(慰樂)시설 |
| 17. 공장 | 18. 창고시설 |
| 19. 위험물 저장 및 처리 시설 | 20. 자동차 관련 시설 |
| 21. 동물 및 식물 관련 시설 | 22. 자원순환 관련 시설 |
| 23. 교정(矯正) 및 군사 시설 | 24. 방송통신시설 |
| 25. 발전시설 | 26. 묘지 관련 시설 |
| 27. 관광 휴게시설 | 28. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설 |

시행령 제3조의5(용도별 건축물의 종류)

법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.
(시행령 별표 1 생략)

제55조(건축물의 건폐율)

대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "건폐율"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

제56조(건축물의 용적률)

대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "용적률"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

□ 도시철도법

도시철도법

제9조(지하부분에 대한 보상 등)

- ① 도시철도건설자가 도시철도건설사업을 위하여 타인 토지의 지하부분을 사용하려는 경우에는 그 토지의 이용 가치, 지하의 깊이 및 토지 이용을 방해하는 정도 등을 고려하여 보상한다.
- ② 제1항에 따른 지하부분 사용에 대한 구체적인 보상의 기준 및 방법에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제10조(지하부분 사용에 대한 보상기준)

- ① 법 제9조제1항에 따른 토지의 지하부분 사용에 대한 보상대상은 도시철도시설의 건설 및 보호를 위하여 사용되는 토지의 지하부분으로 한다.
- ② 법 제9조제1항에 따른 토지의 지하부분 사용에 대한 보상금액은 다음 제1호의 면적에 제2호의 적정가격과 제3호의 입체이용저해율을 곱하여 산정한 금액으로 한다.
 1. 법 제12조에 따른 구분지상권 설정 또는 이전 면적
 2. 제3항에 따른 해당 토지(지하부분의 면적과 수직으로 대응하는 지표의 토지를 말한다)의 적정가격
 3. 도시철도건설사업으로 인하여 해당 토지의 이용을 방해하는 정도에 따른 다음 각 목의 이용저해율을 합산한 것(이하 “입체이용저해율”이라 한다)으로서 별표 1에 따라 산정되는 입체이용저해율
 - 가. 건물의 이용저해율
 - 나. 지하부분의 이용저해율
 - 다. 건물 및 지하부분을 제외한 그 밖의 이용저해율
- ③ 제2항제2호에 따른 해당 토지의 적정가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자 중 시·도지사가 지정하는 감정평가업자가 평가한 가액(價額)으로 한다.

시행령 제11조(지하부분 사용에 대한 보상방법 등)

- ① 도시철도건설자가 법 제9조제1항에 따라 토지의 지하부분 사용에 대한 보상을 할 때에는 토지소유자에게 개인마다 일시불로 보상금액을 지급하여야 한다.
- ② 도시철도건설자는 제1항에 따라 보상한 보상금액, 보상면적 및 토지의 지하부분 사용의 세부 내용을 관할 지방자치단체의 장에게 통보하여야 한다.

제12조(구분지상권의 설정등기 등)

- ① 도시철도건설자는 토지의 지하부분 사용이 필요한 경우에는 해당 부분에 대하여 구분지상권(區分地上權)을 설정하거나 이전하여야 한다.
- ② 도시철도건설자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 구분지상권을 설정하거나 이전하는 내용으로 수용 또는 사용의 재결을 받은 경우에는 「부동산등기법」 제99조를 준용하여 단독으로 그 구분지상권의 설정등기 또는 이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 토지의 지하부분 사용에 관한 구분지상권의 등기절차에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
- ④ 제1항과 제2항에 따른 구분지상권의 존속기간은 「민법」 제281조에도 불구하고 도시철도시설이 존속하는 날까지로 한다.

□ 도로법

도로법

제28조(입체적 도로구역)

- ① 도로관리청은 제25조에 따라 도로구역을 결정하거나 변경하는 경우 그 도로가 있는 지역의 토지를 적절하고 합리적으로 이용하기 위하여 필요하다고 인정하면 지상이나 지하 공간 등 도로의 상하의 범위를 정하여 도로구역으로 지정할 수 있다.
- ② 도로관리청은 제1항에 따른 도로구역(이하 "입체적 도로구역"이라 한다)을 지정할 때에는 토지·건물 또는 토지에 정착한 물건의 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자와 구분지상권(區分地上權)의 설정이나 이전을 위한 협의를 하여야 하며, 지상의 공간에 대한 협의가 이루어지지 아니하면 입체적 도로구역으로 지정할 수 없다. 이 경우 협의의 목적이 되는 소유권이나 그 밖의 권리, 구분지상권의 범위 등 협의의 내용에 포함되어야 할 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 도로관리청은 제2항에 따라 토지의 지상 부분이나 지하 부분의 사용에 대하여 협의가 성립하면 구분지상권을 설정하거나 이전한다. 이 경우 구분지상권의 존속기간은 「민법」 제280조 및 제281조에도 불구하고 도로가 존속하는 때까지로 한다.
- ④ 도로관리청은 입체적 도로구역의 지하 부분에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 구분지상권의 설정이나 이전을 내용으로 하는 관할 토지수용위원회(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제51조에 따른 관할 토지수용위원회를 말한다. 이하 같다)의 수용재결이나 수용재결을 받으면 「부동산등기법」 제99조에 따라 단독으로 그 구분지상권의 설정등기나 이전등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 토지의 사용에 관한 구분지상권의 등기절차에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

제61조(도로의 점용 허가)

- ① 공작물·물건, 그 밖의 시설을 신설·개축·변경 또는 제거하거나 그 밖의 사유로 도로(도로구역을 포함한다. 이하 이 장에서 같다)를 점용하려는 자는 도로관리청의 허가를 받아야 한다. 허가받은 기간을 연장하거나 허가받은 사항을 변경(허가받은 사항 외에 도로 구조나 교통안전에 위험이 되는 물건을 새로 설치하는 행위를 포함한다)하려는 때에도 같다.
- ② 제1항에 따라 허가를 받아 도로를 점용할 수 있는 공작물·물건, 그 밖의 시설의 종류와 허가의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 도로관리청은 같은 도로(토지를 점용하는 경우로 한정하며, 입체적 도로구역을 포함한다)에 제1항에 따른 허가를 신청한 자가 둘 이상인 경우에는 일반경쟁에 부치는 방식으로 도로의 점용 허가를 받을 자를 선정할 수 있다.
- ④ 제3항에 따라 일반경쟁에 부치는 방식으로 도로점용허가를 받을 자를 선정할 수 있는 경우의 기준, 도로의 점용 허가를 받을 자의 선정 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제64조(공익사업을 위한 도로의 점용)

도로관리청은 다른 법률의 규정에 따라 토지를 수용하거나 사용할 수 있는 공익사업을 위한 도로점용허가를 거부할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 교통량이 현저히 증가하는 경우
2. 특별히 너비가 좁은 도로로서 교통을 위하여 부득이한 경우
3. 그 밖에 정당한 사유가 있는 경우

제66조(점용료의 징수 등)

- ① 도로관리청은 도로점용허가를 받아 도로를 점용하는 자로부터 점용료를 징수할 수 있다.
- ② 도로관리청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이미 징수한 점용료 중 도로점용허가 취소 등의 사유로 도로를 점용하지 아니하게 된 기간분의 점용료를 반환하여야 한다.
 1. 제63조에 따라 도로점용허가를 취소한 경우
 2. 제96조에 따라 도로점용허가를 취소한 경우
 3. 그 밖에 도로점용허가 기간이 종료하기 전에 도로점용을 종료한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우

도로법

- ③ 도로관리청은 제1항에 따른 점용료(이하 “점용료”라 한다) 징수를 위하여 필요하면 「부동산등기법」 제109조에 따른 등기정보자료 및 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템을 이용할 수 있다.
- ④ 점용료의 산정기준, 제2항에 따른 점용료의 반환 방법 등 점용료의 징수 및 반환 등에 필요한 사항은 고속국도 및 일반국도(제23조제2항에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로관리청이 되는 일반국도는 제외한다)에 관하여는 대통령령으로 정하고, 그 밖의 도로에 관하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 도로관리청이 속하는 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ⑤ 제4항에도 불구하고 제61조제3항에 따라 일반경쟁에 부치는 방식으로 도로점용허가를 받은 자에 대해서는 해당 일반경쟁에 부친 때 도로점용허가를 받은 자가 제시한 금액을 점용료로 부과한다. 다만, 그 점용료는 제4항에 따라 산정된 점용료의 3배를 초과할 수 없다.

제68조(점용료 징수의 제한)

도로관리청은 도로점용허가의 목적이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 점용료를 감면할 수 있다.

- 1. 공용 또는 공익을 목적으로 하는 비영리사업을 위한 경우
- 2. 재해, 그 밖의 특별한 사정으로 본래의 도로 점용 목적을 달성할 수 없는 경우
- 3. 국민경제에 중대한 영향을 미치는 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업을 위한 경우
- 4. 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택에 출입하기 위하여 통행로로 사용하는 경우
- 4의2. 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택(주거의 형태에 한정한다)에 출입하기 위하여 통행로로 사용하는 경우
- 5. 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 따른 소상공인의 영업소에 출입하기 위하여 통행로로 사용하는 경우
- 6. 통행자 안전과 가로환경 개선 등을 위하여 지상에 설치된 시설물을 지하로 이동 설치하는 경우
- 7. 「장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률」 제8조제1항에 따른 편의시설 중 주출입구 접근로와 주출입구 높이차이 제거시설의 경우
- 8. 사유지의 전부 또는 일부를 국가 또는 지방자치단체에 기부채납한 자가 그 부지를 제61조제1항에 따라 점용허가받은 경우

□ 철도건설법

철도건설법

제12조의2(토지의 지하부분 사용에 대한 보상)

- ① 사업시행자는 철도를 건설하기 위하여 다른 자의 토지의 지하부분을 사용하려는 경우에는 그 토지의 이용 가치, 지하의 깊이 및 토지 이용을 방해하는 정도 등을 고려하여 보상한다.
- ② 제1항에 따른 지하부분 사용에 대한 보상대상, 보상기준 및 보상방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

시행령 제14조의2(지하부분 사용에 대한 보상대상, 보상기준 및 보상방법)

- ① 법 제12조의2제1항에 따른 다른 자의 토지의 지하부분의 사용에 대한 보상대상은 철도시설의 설치 또는 보호를 위하여 사용되는 토지의 지하부분으로 한다.
- ② 제1항에 따른 토지의 지하부분 사용에 대한 보상금은 별표의 산정방법에 따라 산정한다.
- ③ 사업시행자는 토지의 지하부분 사용에 따른 보상을 할 때에는 토지소유자에게 개인마다 일시불로 보상금을 지급하여야 한다.

제12조의3(구분지상권의 설정등기 등)

- ① 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지등의 소유자 또는 그 권리자 사이에 토지의 지하부분 사용에 관한 협의가 성립된 경우에는 구분지상권을 설정하거나 이전하여야 한다.
- ② 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지의 지하부분에 대하여 구분지상권을 설정하거나 이전하는 내용으로 수용 또는 사용의 재결을 받은 경우에는 「부동산등기법」 제99조를 준용하여 단독으로 구분지상권의 설정등기 또는 이전등기를 신청할 수 있다.
- ③ 토지의 지하부분 사용에 관한 구분지상권의 등기절차에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 구분지상권의 존속기간은 「민법」 제280조 또는 제281조에도 불구하고 철도시설이 존속하는 날까지로 한다.

제23조의2(철도시설의 점용허가)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 경우에는 「국유재산법」 제24조제3항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 설치하려는 건물이나 그 밖의 시설물(이하 "시설물"이라 한다)의 종류 및 기간 등을 정하여 점용허가를 할 수 있다.
1. 한국철도시설공단(한국철도시설공단이 출자한 법인을 포함한다), 제8조제1항 단서 및 같은 조 제2항에 따른 사업시행자가 철도시설의 활성화와 이용객 편의증진 등을 위하여 국가가 소유·관리하는 철도시설에 시설물을 설치하려는 경우
- ② 제1항에 따른 점용허가와 관련하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「철도사업법」 제43조부터 제46조까지의 규정을 준용한다.

□ 주차장법

제20조(국유재산·공유재산의 처분 제한)

- ① 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 노외주차장 설치계획에 따라 노외주차장을 설치하는 데에 필요한 토지는 다른 목적으로 매각(賣却)하거나 양도할 수 없으며, 관계 행정청은 노외주차장의 설치에 적극 협조하여야 한다.
- ② 도로, 광장, 공원, 그 밖에 대통령령으로 정하는 학교 등 공공시설의 지하에 노외주차장을 설치하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 도시·군계획시설사업의 실시계획인가를 받은 경우에는 「도로법」, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「학교시설사업 촉진법」, 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령에 따른 점용허가를 받거나 토지형질변경에 대한 협의 등을 한 것으로 보며, 노외주차장으로 사용되는 토지 및 시설물에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 점용료 및 사용료를 감면할 수 있다.
- ③ 대통령령으로 정하는 공공시설의 지상에 노외주차장을 설치하는 경우에도 제2항을 준용한다.

제13조(점용료 및 사용료의 감면)

- ① 법 제20조제2항에서 "대통령령으로 정하는 학교 등 공공시설"이란 초등학교·중학교·고등학교·공용의 청사·주차장 및 운동장을 말한다.
- ② 법 제20조제2항에 따라 노외주차장을 도로·광장·공원 및 제1항의 공공시설의 지하에 설치하는 경우에는 노외주차장의 최초 사용기간 동안 그 부지에 대한 점용료와 그 시설물에 대한 사용료를 면제한다.
- ③ 법 제20조제3항에서 "대통령령으로 정하는 공공시설"이란 공용의 청사·하천·유수지(遊水池)·주차장 및 운동장을 말한다.

□ 철도사업법

철도사업법

제42조(점용허가)

- ① 국토교통부장관은 국가가 소유·관리하는 철도시설에 건물이나 그 밖의 시설물(이하 “시설물”이라 한다)을 설치하려는 자에게 「국유재산법」 제18조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 시설물의 종류 및 기간 등을 정하여 점용허가를 할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 점용허가는 철도사업자와 철도사업자가 출자·보조 또는 출연한 사업을 경영하는 자에게만 하며, 시설물의 종류와 경영하려는 사업이 철도사업에 지장을 주지 아니하여야 한다.

제44조(점용료)

- ① 점용허가를 받은 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 점용료를 내야 한다.
- ② 국토교통부장관은 점용허가를 받은 자가 제1항에 따른 점용료를 내지 아니하면 국세 체납처분의 예에 따라 징수한다.

□ 도시철도법 등에 의한 구분지상권 등기처리 규칙

도시철도법 등에 의한 구분지상권 등기처리 규칙

제1조 (목적)

이 규칙은 「도시철도법」 제5조의2제3항, 「도로법」 제50조제5항 및 「전기사업법」 제89조의2제3항에 따른 부동산등기의 특례를 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (수용·사용의 재결에 의한 구분지상권설정등기)

- ① 「도시철도법」 제3조제6호의 도시철도건설자(이하 “도시철도건설자”라 한다), 「도로법」 제20조의 도로 관리청(이하 “도로 관리청”이라 한다) 및 「전기사업법」 제2조제2호의 전기사업자(이하 “전기사업자”라 한다)가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 구분지상권의 설정을 내용으로 하는 수용·사용의 재결을 받은 경우 그 재결서와 보상 또는 공탁을 증명하는 서면을 첨부하여 권리수용이 나 토지사용을 원인으로 하는 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.
- ② 제1항의 구분지상권설정등기를 하고자 하는 토지의 등기기록에 그 토지를 사용·수익하는 권리에 관한 등기 또는 그 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기가 있는 경우에도 그 권리자들의 승낙을 받지 아니하고 구분지상권설정등기를 신청할 수 있다.

제3조 (수용재결에 의한 구분지상권이전등기)

- ① 도시철도건설자, 도로 관리청 및 전기사업자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 이미 등기되어 있는 구분지상권을 수용하는 내용의 재결을 받은 경우 그 재결서와 보상 또는 공탁을 증명하는 서면을 첨부하여 권리수용을 원인으로 하는 구분지상권이전등기를 신청할 수 있다.
- ② 제1항의 구분지상권이전등기 신청이 있는 경우 수용의 대상이 된 구분지상권을 목적으로 하는 권리에 관한 등기가 있거나 수용의 개시일 이후에 그 구분지상권에 관하여 제3자 명의의 이전등기가 있을 때에는 직권으로 그 등기를 말소하여야 한다.

제4조 (강제집행 등과의 관계)

제2조의 규정에 의하여 마친 구분지상권설정등기 또는 제3조의 수용의 대상이 된 구분지상권설정등기는 그 보다 먼저 마친 강제집행개시결정의 등기, 근저당권등 담보물권의 설정등기, 압류등기, 가압류등기등에 기하여 경매 또는 공매로 인한 소유권이전등기의 촉탁이 있는 경우에도 이를 말소하여서는 아니된다.

□ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

제24조(도시공원의 점용허가)

- ① 도시공원에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시공원을 관리하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 점용허가를 받아야 한다. 다만, 산림의 속아베기 등 대통령령으로 정하는 경미한 행위의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 공원시설 외의 시설·건축물 또는 공작물을 설치하는 행위
 2. 토지의 형질변경
 3. 죽목(竹木)을 베거나 심는 행위
 4. 흙과 돌의 채취
 5. 물건을 쌓아놓는 행위
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 허가신청을 받으면 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에만 그 허가를 할 수 있으며, 토지 소유자가 허가신청을 한 경우에는 다른 사람에 우선하여 허가하여야 한다.
1. 공원조성계획에 저촉되지 아니할 것(공원조성계획이 수립된 경우만 해당한다)
 2. 불가피하게 점용하여야 하는 사유가 있을 것
 3. 해당 점용으로 인하여 공중(公衆)의 이용에 지장을 주지 아니한다고 인정될 것
- ③ 제1항에 따른 점용허가를 받아 도시공원을 점용할 수 있는 대상 및 점용기준은 대통령령으로 정한다.
- ④ 점용허가받은 사항을 변경하려는 경우에는 제1항을 준용한다.
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 같은 법 제56조에 따른 허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우에는 제1항에 따른 점용허가를 생략할 수 있다.

제38조(녹지의 점용허가 등)

- ① 녹지에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 녹지를 관리하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 점용허가를 받아야 한다. 다만, 산림의 속아베기 등 대통령령으로 정하는 경미한 행위의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 녹지의 구성에 필요한 시설 외의 시설·건축물 또는 공작물을 설치하는 행위
 2. 토지의 형질변경
 3. 죽목을 베거나 심는 행위
 4. 흙과 돌의 채취
 5. 물건을 쌓아놓는 행위
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 허가신청을 받았을 때에는 그 점용이 녹지의 설치목적에 저해하지 아니하고, 그 조성 및 유지·관리에 지장을 주지 아니하는 범위에서 이를 허가할 수 있다.
- ③ 제1항에 따라 점용허가를 받아 녹지를 점용할 수 있는 대상 및 점용기준은 대통령령으로 정한다.
- ④ 점용허가를 받은 사항을 변경하려는 경우에는 제1항 및 제2항을 준용한다.
- ⑤ 녹지의 지목이 대인 토지에서의 건축물 또는 공작물의 설치에 관하여는 제24조제5항을 준용하며, 녹지의 원상회복에 관하여는 제25조를 준용한다.

3) 권리관계 관련법

□ 민법

민 법
제279조(지상권의 내용) 지상권자는 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리가 있다.
제280조(존속기간을 약정한 지상권) ① 계약으로 지상권의 존속기간을 정하는 경우에는 그 기간은 다음 연한보다 단축하지 못한다. 1. 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물이나 수목의 소유를 목적으로 하는 때에는 30년 2. 전호이외의 건물의 소유를 목적으로 하는 때에는 15년 3. 건물이외의 공작물의 소유를 목적으로 하는 때에는 5년 ② 전항의 기간보다 단축한 기간을 정한 때에는 전항의 기간까지 연장한다.
제281조(존속기간을 약정하지 아니한 지상권) ① 계약으로 지상권의 존속기간을 정하지 아니한 때에는 그 기간은 전조의 최단존속기간으로 한다. ② 지상권설정당시에 공작물의 종류와 구조를 정하지 아니한 때에는 지상권은 전조제2호의 건물의 소유를 목적으로 한 것으로 본다.
제282조(지상권의 양도, 임대) 지상권자는 타인에게 그 권리를 양도하거나 그 권리의 존속기간 내에서 그 토지를 임대할 수 있다.
제283조(지상권자의 갱신청구권, 매수청구권) ① 지상권이 소멸한 경우에 건물 기타 공작물이나 수목이 현존한 때에는 지상권자는 계약의 갱신을 청구할 수 있다. ② 지상권설정자가 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 지상권자는 상당한 가액으로 전항의 공작물이나 수목의 매수를 청구할 수 있다.
제287조(지상권소멸청구권) 지상권자가 2년 이상의 지료를 지급하지 아니한 때에는 지상권설정자는 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.
제289조의2(구분지상권) ① 지하 또는 지상의 공간은 상하의 범위를 정하여 건물 기타 공작물을 소유하기 위한 지상권의 목적으로 할 수 있다. 이 경우 설정행위로써 지상권의 행사를 위하여 토지의 사용을 제한할 수 있다. ② 제1항의 규정에 의한 구분지상권은 제3자가 토지를 사용·수익할 권리를 가진 때에도 그 권리자 및 그 권리를 목적으로 하는 권리를 가진 자 전원의 승낙이 있으면 이를 설정할 수 있다. 이 경우 토지를 사용·수익할 권리를 가진 제3자는 그 지상권의 행사를 방해하여서는 아니된다.

□ 공유재산 및 물품관리법

공유재산 및 물품관리법

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공유재산”이란 지방자치단체의 부담, 기부채납(寄附採納)이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 제4조 제1항 각 호의 재산을 말한다. (이하 생략)

제4조(공유재산의 범위)

① 공유재산의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 부동산과 그 종물(從物)
2. 선박, 부잔교(浮棧橋), 부선거(浮船渠) 및 항공기와 그 종물
3. 공영사업 또는 공영시설에 사용하는 중요한 기계와 기구
4. 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리
5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리(이하 “지식재산”이라 한다)
 - 가. 「특허법」·「실용신안법」·「디자인보호법」 및 「상표법」에 따라 등록된 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권
 - 나. 「저작권법」에 따른 저작권, 저작인접권 및 데이터베이스제작자의 권리 및 그 밖에 같은 법에서 보호되는 권리로서 같은 법 제53조 및 제112조제1항에 따라 한국저작권위원회에 등록된 권리(이하 “저작권 등”이라 한다)
 - 다. 「식물신품종 보호법」 제2조제4호에 따른 품종보호권
 - 라. 가목부터 다목까지의 규정에 따른 지식재산 외에 「지식재산 기본법」 제3조제3호에 따른 지식재산권. 다만, 「저작권법」에 따라 등록되지 아니한 권리는 제외한다.
6. 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권
7. 부동산신탁의 수익권
8. 제1호 및 제2호의 재산으로 건설 중인 재산 (이하 생략)

제8조(사권설정 재산의 취득 제한)

사권(私權)이 설정된 재산은 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못한다. 다만, 법원의 판결에 따라 취득하는 경우에는 그러하지 아니하다.

□ 국유재산법

국유재산법

제5조(국유재산의 범위)

① 국유재산의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 부동산과 그 종물(從物)
2. 선박, 부표(浮標), 부잔교(浮棧橋), 부선거(浮船渠) 및 항공기와 그들의 종물
3. 「정부기업예산법」 제2조에 따른 정부기업(이하 “정부기업”이라 한다)이나 정부시설에서 사용하는 기계와 기구 중 대통령령으로 정하는 것
4. 지상권, 지역권, 전세권, 광업권, 그 밖에 이에 준하는 권리
5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조에 따른 증권(이하 “증권”이라 한다)
6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리(이하 “지식재산”이라 한다)
 - 가. 「특허법」·「실용신안법」·「디자인보호법」 및 「상표법」에 따라 등록된 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권
 - 나. 「저작권법」에 따른 저작권, 저작인접권 및 데이터베이스제작자의 권리 및 그 밖에 같은 법에서 보호되는 권리로서 같은 법 제53조 및 제112조제1항에 따라 한국저작권위원회에 등록된 권리(이하 “저작권등”이라 한다)
 - 다. 「식물신품종 보호법」 제2조제4호에 따른 품종보호권
 - 라. 가목부터 다목까지의 규정에 따른 지식재산 외에 「지식재산 기본법」 제3조제3호에 따른 지식재산권. 다만, 「저작권법」에 따라 등록되지 아니한 권리는 제외한다. (이하 생략)

제11조(사권 설정의 제한)

- ① 사권(私權)이 설정된 재산은 그 사권이 소멸된 후가 아니면 국유재산으로 취득하지 못한다. 다만, 판결에 따라 취득하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 국유재산에는 사권을 설정하지 못한다. 다만, 일반재산에 대하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

시행령 제6조(사권 설정)

법 제11조제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다른 법률 또는 확정판결(재판상 화해 등 확정판결과 같은 효력을 갖는 것을 포함한다)에 따라 일반재산에 사권(私權)을 설정하는 경우
2. 일반재산의 사용 및 이용에 지장이 없고 재산의 활용가치를 높일 수 있는 경우로서 중앙관서의 장등이 필요하다고 인정하는 경우

제18조(영구시설물의 축조 금지)

- ① 국가 외의 자는 국유재산에 건물, 교량 등 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 기부를 조건으로 축조하는 경우
 2. 다른 법률에 따라 국가에 소유권이 귀속되는 공공시설을 축조하는 경우
 - 2의2. 제50조제2항에 따라 매각대금을 나누어 내고 있는 일반재산으로서 대통령령으로 정하는 경우
 3. 그 밖에 국유재산의 사용 및 이용에 지장이 없고 국유재산의 활용가치를 높일 수 있는 경우로서 대부계약의 사용 목적을 달성하기 위하여 중앙관서의 장등이 필요하다고 인정하는 경우
 4. 제59조의2에 따라 개발하는 경우
- ② 제1항 단서에 따라 영구시설물의 축조를 허용하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기준 및 절차에 따라 그 영구시설물의 철거 등 원상회복에 필요한 비용의 상당액에 대하여 이행을 보증하는 조치를 하게 하여야 한다.

□ 사회기반시설에 대한 민간투자법

사회기반시설에 대한 민간투자법

제1조(목적)

이 법은 사회기반시설에 대한 민간의 투자를 촉진하여 창의적이고 효율적인 사회기반시설의 확충·운영을 도모함으로써 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제19조(국유·공유 재산의 처분제한 등)

- ① 주무관청은 민간투자사업의 예정지역에 있는 국가 또는 지방자치단체 소유의 토지로서 민간투자사업의 시행에 필요한 토지에 대하여는 미리 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐야 하며, 관계 행정기관의 장은 해당 사업에 대한 시설사업기본계획이 고시된 날(제9조제1항에 따라 제안된 사업의 경우에는 제안 내용이 공고된 날을 말한다)부터 해당 사업 외의 목적으로 이를 매각할 수 없다.
- ② 제1항의 협의를 거친 민간투자사업의 예정지역에 있는 국유·공유 재산은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자에게 수의계약으로 매각할 수 있다.
- ③ 민간투자사업의 예정지역에 있는 국유·공유 재산은 민간투자사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 사업시행자로 하여금 제15조제2항에 따라 실시계획이 고시된 날부터 제22조에 따른 준공확인이 있을 때까지 무상으로 사용·수익하게 할 수 있다. 다만, 귀속시설사업의 경우에는 제25조제1항 또는 제2항에 따른 기간이 끝날 때까지 무상으로 사용·수익하게 할 수 있다.
- ④ 주무관청은 민간투자사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 민간투자사업의 예정지역에 있는 토지를 매입하여 사업시행자로 하여금 제15조제2항에 따라 실시계획이 고시된 날부터 제22조에 따른 준공확인이 있을 때까지 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 무상으로 사용·수익하게 할 수 있다. 다만, 귀속시설사업의 경우에는 제25조제1항 또는 제2항에 따른 기간이 끝날 때까지 무상으로 사용·수익하게 할 수 있다.
- ⑤ 민간투자사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 국유·공유 재산에 대하여 사업시행자에게 시설물의 기부를 전제로 하지 아니하고 건물이나 그 밖의 영구시설물을 축조하기 위한 사용·수익의 허가 또는 대부를 할 수 있다.

제20조(토지등의 수용 또는 사용)

- ① 사업시행자는 민간투자사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리(이하 “토지등”이라 한다)를 수용 또는 사용할 수 있다.
- ② 제1항을 적용할 때 제15조제2항에 따른 실시계획의 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조에 따른 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 보며, 재결(裁決)의 신청은 같은 법 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 실시계획에서 정하는 사업의 시행기간에 할 수 있다.
- ③ 사업시행자는 토지등의 수용 또는 사용과 관련한 토지매수업무, 손실보상업무, 이주대책사업 등의 시행을 대통령령으로 정하는 바에 따라 주무관청 또는 관계 지방자치단체의 장에게 위탁할 수 있다. 이 경우 위탁수수료 등에 관하여는 대통령령으로 정한다.
- ④ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법 또는 관계법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

2. 1기 신도시 인구특성 변화 분석 범위

□ 제2장에서 1기 신도시 인구특성 변화 분석의 공간적 범위는 아래 표와 같음

신도시	현재 시군구	행정동				
		1995	2000	2005	2010	2015
분당 신도시	성남시 분당구	분당동	분당동	분당동	분당동	분당동
		초림동	초림동	수내1동	수내1동	수내1동
		내정동	내정동	수내2동	수내2동	수내2동
		수내동	수내동	수내3동	수내3동	수내3동
		〈정자동, 금곡동 에서 분동〉	신기동	정자1동	정자1동	정자1동
		정자동	정자동	정자2동	정자2동	정자2동
		〈분동〉	불정동	정자3동	정자3동	정자3동
		서현동	서현동	서현1동	서현1동	서현1동
		서당동	서당동	서현2동	서현2동	서현2동
		이매동	이매동	이매1동	이매1동	이매1동
		매송동	매송동	이매2동	이매2동	이매2동
		야탑동	야탑동	야탑1동	야탑1동	야탑1동
		하탑동	하탑동	야탑2동	야탑2동	야탑2동
		중탑동	중탑동	야탑3동	야탑3동	야탑3동
		금곡동	금곡동			
			〈분동〉	금곡1동	금곡동	금곡동
			〈분동〉	금곡2동	구미1동	구미1동
		〈분동〉	구미동	구미동	구미동	구미동
일산 신도시	고양시 일산동구	〈일산3동에서 분동〉	일산4동	정발산동	정발산동	정발산동
		백석동	백석동	백석동		
			〈분동〉	백석1동	백석1동	백석1동
			〈분동〉	백석2동	백석2동	백석2동
	고양시 일산서구	마두1동	마두1동	마두1동	마두1동	마두1동
		마두2동	마두2동	마두2동	마두2동	마두2동
		〈마두2동, 주엽1동에서 분동〉	장항2동	장항2동	장항2동	장항2동
		주엽1동	주엽1동	주엽1동	주엽1동	주엽1동
평촌 신도시	안양시 동안구	주엽2동	주엽2동	주엽2동	주엽2동	주엽2동
		〈분동〉	대화동	대화동	대화동	대화동
		일산3동	일산3동	일산3동	일산3동	일산3동
		부흥동	부흥동	부흥동	부흥동	부흥동
		달안동	달안동	달안동	달안동	달안동
		부림동	부림동	부림동	부림동	부림동
		평안동	평안동	평안동	평안동	평안동
		귀인동	귀인동	귀인동	귀인동	귀인동
		범계동	범계동	범계동	범계동	범계동
		신촌동	신촌동	신촌동	신촌동	신촌동
산본 신도시	군포시	갈산동	갈산동	갈산동	갈산동	갈산동
		산본1동	산본1동	산본1동	산본1동	산본1동
		산본2동	산본2동	산본2동	산본2동	산본2동
		광정동	광정동	광정동	광정동	광정동
		재궁동	재궁동	재궁동	재궁동	재궁동
		오금동	오금동	오금동	오금동	오금동
		수리동	수리동	수리동	수리동	수리동
		궁내동	궁내동	궁내동	궁내동	궁내동
중동 신도시	부천시 원미구	중1동	중1동	중1동	중1동	중1동
		중3동	중3동	중3동	중3동	중3동
		〈분동〉	중4동	중4동	중4동	중4동
		중2동	중2동	중2동	중2동	중2동
		상동	상동	상동	상동	상동
		상1동	상1동	상1동	상1동	상1동
		〈분동〉	〈분동〉	상2동	상2동	상2동
		〈분동〉	〈분동〉	상3동	상3동	상3동
		약대동	약대동	약대동	약대동	약대동
		신흥동	신흥동	신흥동	신흥동	신흥동
	부천시 오정구					

수시 16-20

**계획도시의 특성을 고려한 1기 신도시 관리방안 연구
: 공공시설부지의 효율적 이용 방안을 중심으로**

지 은 이 김중은, 김성희, 김성렬

발 행 인 김동주

발 행 처 국토연구원

출판등록 제25100-1994-2

인 쇄 2016년 11월 30일

발 행 2016년 11월 30일

주 소 경기도 안양시 동안구 시민대로 254

전 화 031-380-0114

팩 스 031-380-0470

가 격 7,000원

ISBN 979-11-5898-161-7

한국연구재단 연구분야 분류코드 B170500

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2016, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체와 한국출판인회의에서 제공한 Kopub돋움체가 적용되어 있습니다.

계획도시의 특성을 고려한 1기 신도시 관리방안 연구 : 공공시설부지의 효율적 이용 방안을 중심으로



제1장 연구의 개요

제2장 1기 신도시의 도시특성에 따른 도시관리상의 문제점

제3장 1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용을 위한 여건 검토

제4장 1기 신도시 내 공공시설부지의 효율적 이용 시뮬레이션

제5장 결론 및 향후과제



14067 경기도 안양시 동안구 시민대로 254
전화, 031.380.0114 팩스, 031.380.0470

