	보 도 자 료	
	작성	도시연구본부 박대근 전문연구원(044-960-0654)
	배포	홍보출판팀 이유설 행정원(044-960-0443)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

"대도시 도심의 고밀·복합 용도지구 운영사례와 시사점"
국토硏, 워킹페이퍼(WP 22-25호) 발간

□ 국토연구원(원장 강현수) 박대근 전문연구원은 워킹페이퍼 **『대도시 도심의 고밀·복합 용도지구 운영사례와 시사점』**에서 **도시공간의 혁신을 위해서 해외의 고밀·복합용도 지구 관련 제도와 사례를 분석하여 국내 제도의 개선 방향 등의 시사점을 제시**함

□ 최근 도시는 제4차 산업혁명에 의한 빅데이터, 인공지능 등 지식기반서비스산업의 중요성이 강조됨에 따라 이와 관련된 도시공간의 신수요가 증가하고 있으며, 대도시 중심으로 집중화되는 경향을 보임

○ 지식기반의 혁신기업은 수도권 중심으로 서울 도심권, 강남권, 경기 남부의 판교 등에 집중적으로 입지하면서 고용 중심지도 대도시 중심으로 이동하고 있음

○ 향후 지식기반서비스산업군의 입지는 교통결절지역인 역세권, 터미널 등 접근성이 좋은 지역에 입지하는 경향이 있으며, 이러한 현상은 더욱 가속화될 전망

○ 도심 내 혁신기업의 입지와 수요 증가는 주거, 상업, 산업 등 토지이용의 고밀、복합화에 대한 필요성이 더욱 강조되고 있음

□ 미국, 일본 등 해외에서는 대도시 중심으로 고밀·복합개발을 위한 지구(District) 정책을 추진하고 있음

□ 이에 박대근 전문연구원은 해외의 대도시 중심으로 기존 용도지역 체계에서 고밀·복합용도 관련 지구를 지정·운영사례를 분석하고 국내 제도의 개선 방향을 모색함

○ 연구의 방법은 문헌 조사, 인터넷 검색을 통한 전자문헌 조사 등으로 수행

○ 연구의 대상은 용도지구로 한정하되, 지구 유형 중에서 '용도지역의 제한을 완화'하는

성격의 지구를 선정하여 분석을 수행하였으며, 사례지역은 다수의 선행연구를 검토하여 미국의 뉴욕과 일본이 이 페이퍼의 주요 요소인 다양성, 유연성, 구체성을 지닌 것으로 판단하여 연구의 대상으로 선정

○ ‘고밀·복합용도 관련 지구’의 운영과 실제 지자체 적용사례를 중심으로 구체성과 세밀함을 강조하였으며, 해외의 적용사례 분석과 국내 제도 비교를 통해 새로운 도시공간의 수요에 대응할 수 있는 용도지구를 제안

□ 미국의 뉴욕과 일본에서는 대도시 중심으로 고밀·복합개발을 위한 지구(District) 정책을 지역의 다양성, 유연성, 명확성을 기반으로 운영하고 있음

○ (다양성) 대도시 중심으로 기존 조닝 체계를 유지하면서 지역적 특성과 주변 지역을 최대한 고려하여 고밀·복합용도 관련 지구를 운영하고 있음

○ (유연성) 지구 지정에서는 토지이용체계를 기반으로 용도와 밀도 차원에서 유연한 대응이 가능하도록 규정하고 있으며, 운영과정에서는 조건부 완화 심의(뉴욕), 사전협상제(일본 도쿄) 등 합의를 통해 유연성을 강조

○ (명확성) 해외의 특별 목적 지구, 복합용도지구는 지정 목적이 단순하면서도 명백한 기준을 가지고 있으며, 동일 성격의 지구 내에서도 추진 방향에 따라 다양한 형태로 관리 가능

□ 국내 제도 여건과 해외 제도와의 비교를 통해 국내 제도의 시사점을 제시함

○ 우리나라의 국토계획법에서 고밀·복합용도로 관리 가능한 지역지구제는 용도지구의 ‘복합 개발진흥지구’와 ‘복합용도지구’, 용도구역의 ‘입지규제최소구역’ 그리고 지구단위계획 차원에서 ‘복합용도 개발유형’과 ‘특별계획구역’이 존재함

○ (구체적인 규정 제시) 해외에서는 고밀·복합용도와 관련된 지구를 관련 법에서 ‘규제완화’ 차원의 지구 유형으로 구분하여 구체적으로 명시

○ (다양한 유형 제시) 해외의 고밀·복합용도 관련 지구는 기존 용도지역 체계를 준수하면서도 지정 목적과 추진 방식에 따라 다양하게 운영할 수 있는 구조임

○ 국내에서는 도시지역에 고밀·복합용도를 위해 지정할 수 있는 용도지구는 ‘복합용도지구’가 유일하나, 지정 목적과 규제 완화 측면에서 제한적임

○ 따라서 국내에서도 뉴욕이나 일본과 같이 도시공간의 혁신을 위해 고밀·복합용도 동시 추진을 위한 용도지구, 고밀주거를 위한 용도지구는 추가하여 제도의 구체성과 다양성을 고려할 필요

□ 박대근은 해외의 고밀·복합용도 관련 지구에 대한 국내 적용의 기본방향은 **‘지구 유형의 다양성’과 ‘지구 지정·운영의 유연성’, ‘지정 원칙의 명확성’** 등 3가지 원칙을 고려하여 용도지역, 지구, 구역 중 용도지구 차원에서 제시

□ 이에 국내에서는 고밀·복합용도 관련 지구를 **‘계획혁신관리지구(가칭)’**로서 명시하고, **고밀 중심 기능**과 **고밀·복합용도 두 가지 기능**을 다 **수용할 수 있는 규제완화 제도**로 추가 도입 필요

○ (다양성) 지역맞춤형으로 다양한 유형이 적용될 수 있는 체계로 개선 필요. 기존 규제완화 성격의 ‘복합개발진흥지구’와 ‘복합용도지구’는 지역 특성을 고려한 지역맞춤형 용도지구로 개선하여 각각 자립성과 유형의 다양성을 추구할 필요

○ (유연성) 도시 공간적 변화에 빠르게 대응할 수 있는 유연한 체계로 정립할 필요가 있음. 특히 지구 운영의 절차를 단순화하고, 도시의 시ㆍ공간적 변화에 빠른 대응이 가능하도록 개선 필요

○ (명확성) 지구 지정의 취지와 목적을 구체적으로 명확하게 정립하여 제도의 효율성을 제고하는 것이 필요

- (주거공간 혁신지구) 고밀주거 중심, 주거지역(제3종, 준주거) 적용 가능
- (도심공간 혁신지구) 도심부의 고층ㆍ고밀과 복합용도 중심, 준주거, 상업지역, 준공업 직용 가능
- (복합용도 혁신지구) 복합용도 중심, 준공업지역 적용 가능

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀 이유설 행정원(☎044-960-0443)에게 연락주시기 바랍니다.