1. 파주시도시계획조례안

□ 개정이유

○ 동 조례안은 도시계획법의 전면 개정으로 그동안 건축법에서 2원적으로 관리되던 건폐율, 용적율과 도시계획등 도시개발 관련 규정이 도시계획법에 통합되고 그 구체적인 사항을 자치단체의 조례로 정하도록 위임하여 도시계획법과 동법 시행령에 근거한 파주시도시계획조례를 제정하여 환경친화적인 도시성장관리를 통해 주민의 삶의 질을 높이고자 하는 것임.

□ 주요골자

1. 제3장의 도시계획의 입안 및 결정에서는

○ 주민이 도시계획 입안을 제안할 시 반영기준과 절차를 규정 (안제8조)

○ 도시계획입안시 주민의견 청취의 방법, 절차등을 규정(안제3조)

2. 도시계획시설의 관리면에서는

○ 도시계획시설로 결정 고시후 10년이내 도시계획 시설사업이 시행되지 아니한 부지중 지목이 대지의 경우와 정착물이 있는 토지의 경우 법제40조 및 시행령 제38조 규정에 의거 매수청구를 할 수 있으며 매수청구된 토지를 시장이 매수하지 못할 경우 철근콘크리트가 아닌 3층이하의 단독주택과 1종 근린시설로 1000㎡ 미만의 건축행위를 제한적으로 허용토록 규정(안제15조)

3. 지구단위계획과 관련하여

○ 시행령 제40조 7호의 규정에 의거한 지구단위 계획구역의 지정 대상을

- 재건축대상의 공동주택 부지
- 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
- 건축물의 용도제한 및 유지가 필요한 지구
- 문화기능 및 벤처산업 등의 유치로 지역활성화를 도모할 필요가 있는 지구
- 독특한 자연적 특성에 따른 개발유도가 필요한 지구
- 기타 시장이 계획적 개발유도를 위하여 시도시계획위원회에 심의를 거친 지구 등으로 규정

○ 지구단위 계획의 효율적 운영과 실현성을 높이기 위해 운용지침을 작성할 수 있도록 규정(안제18조)

4. 개발행위의 허가와 관련

○ 허가절차에서 법제49조 제5항의 규정을 근거로 토지면적이 5000㎡ 이상인 물건의 적치행위, 토석채취, 토지의 형질변경허가는 시도시계획위원회의 자문을 거칠 수 있도록 규정(안제19조)

○ 법제49조 2장에 의한 농지지역으로 수목이 집단적으로 생육되고 있거나 개발행위로 인하여 주변의 환경, 경관, 미관등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역, 도시구역에 새로이 편입

○ 고도지구, 방재지구, 보존지구, 학교시설 보호지구, 공용시설 보호지구, 공항시설 보호지구, 취락지구, 개발촉진지구 등 기타 지구안에서의 건축제한을 규정(안제44조~제51조)

6. 제8장 도시계획위원회 설치운영과 관련하여

○ 당연직인 시장, 부시장등 위원장, 부위원장을 포함하여 15인내지 25인이내의 위원으로 구성하면서 시의회 의원을 1인이상으로 한다고 규정(안제54조)

○ 시장은 도시계획에 관한 심의 및 자문을 보좌하기 위하여 위원회에 도시계획 상임기획단을 설치할 수 있도록 규정(안제63조)

○ 제9장 보칙으로 이 조례에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정하도록 규정(안제67조)

○ 일반적인 경과조치와 일반주거지역안에 관한 경과조치, 개발행위 허가기준 등의 변경에 따른 경과조치등을 규정(안제5조~제7조)

□ 검토의견

1. 도시계획조례의 의의

○ 우리 파주시는 시 승격이후 착수한 도시기본계획의 수립을 지난 3월에 완료하고 체계적이고 환경친화적인 전원도시로의 지역개발을 구상하고 있는 단계에 있고 향후 국토이용계획변경과 도시

계획 재정비가 이루어지면 민통선 북방지역과 산림지역, 우량 농지 지역을 제외한 51.5%에 해당하는 대부분의 지역이 도시계획 지역내로 편입되어 동 조례안의 적용을 받게 될 예정으로 있어 금번 도시계획조례의 제정은 여타 시·군보다도 그 의미가 크다고 생각되며

○ 또한 그동안 건축법에서 규정해온 건폐율, 용적율을 도시계획법에서 규정하고 도시설계규정을 도시계획법의 상세계획으로 흡수하여 지구단위 계획으로 규정하는 등 법체계가 도시계획법 중심으로 변화되고 그동안 형질변경조례, 도시계획위원회조례, 건축조례 등으로 분산된 조례를 기본사항과 함께 명실공히 단일조례로 제정하여 도시계획법 체계의 완성이라는데 큰 의의가 있다고 사료됨

○ 따라서 금번 상정된 조례안은 기존 도시문제가 개선되고 쾌적한 전원도시로 발전할 수 있는 기틀이 마련될 수 있도록 보다 심도있는 심의가 요구된다 하겠습니다.

2. 조례제정과 관련한 그간의 추진경위

○ 2000. 1. 28. 도시계획법 전문개정
7. 1. 동법 시행령이 개정 공포
6. 5. 도시계획조례 입법예고 (10일간)
8.18. 파주시조례규칙심의위원회 심의

3. 도시계획법 및 동법시행령의 조례제정 위임 사항 (별첨1 참조)

가. 도시계획법에서 위임한 사항 (16가지)

나. 도시계획법시행령에서 위임한 사항(53가지)

4. 주요 검토사항

가. 조문체계의 검토

○ 조문의 구성은 9장 67조와 부칙 8조로 구성되었으며 조문체계는 적정한 것으로 사료됨. (별첨2 참조)

○ 다만 근거법령이나 관련법령을 인용한 항, 호의 설정시 인용조문이나 항의 내용을 설명함으로써 인용법령을 다시 찾아보지 않고도 쉽게 알 수 있도록 하는 것이 바람직하나 조·항만 인용하여 규정하고 있음.

【예시】

· 조례 안제8조 제1항 7, 8호 ⇒ 7호 : 법제19조 제3항 (도시계획 도서 및 설계변경서의 작성기준 및 작성방법은 건설교통부장관이 따로 정한다.) 8호 : 법제20조 제3항 (도시계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 없다.) · 안제20조 제1항 1, 2호 등 ⇒ 2호 : 법 제49조 제2항(도시계획상 특히 필요 하다고 인정되는 지역에 대하여는 1회에 한하여 3년 이내의 기간동안 제85조의 규정에 의한 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 당해 지방자체단체의 조례가 정하는 바에 따라 개발행위허가를 제한할 수 있다.) 법 제49조 제3항(제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.)

○ 또한 금번 조례는 관련조례를 단일화하고자 하는 근본취지가 있음에도 동 조례안 제13조의 공동구 점용료 또는 사용료에 관한 사항을 별도의 "공동구에관한조례"에 따른다고 하였고, 제45조 방재지구안의 건축물에 대하여는 공동구에관한조례 방재지구안의 건축제한은 별도의 조례가 정하는 바에 따른다.

제46조 보조지구안의 건축물에 대하여는 "보조지구안의 건축제한은 별도의 조례가 정하는 바에 따른다"라고 규정하여 별도의 조례를 요구하고 있어 동 사안들은 향후 동 조례에 포함하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

나. 적법 타당성 검토

○ 상정된 조례안에서 규정한 각 조문은 도시계획법 및 동법 시행령에서 조례 제정을 위임한 범위를 일탈하지 않아 적법 타당하다고 사료되나,

○ 시행령에서 조례에 위임이 있었음에도 동 조례안에 반영하지 않은 시행령 제50조관련 별표1 개발행위 허가의 기준 및 절차의 5호 토지의 분할에 관한 사항과 시행령 90조에서 위임한 과태료 부과절차등은 금번 조례제정안에 포함하지 않고 있으며

○ 법령에 위임없이 규정된 안제19조 개발행위의 허가절차로 "적치대상 토지면적이 5000㎡ 이상인 물건의 적치행위, 토석채취 및 토지의 형질변경 허가는 시도시계획위원회의 자문을 거칠 수 있다"라고 규정하고 있으나 일반적인 인허가 사항을 민간이 포함한 위원회의 자문을 구하는 것은 민원처리 절차상 민원인에 대한 또다른 규제로 인한 부담을 주는 처사로 규제개혁 차원에서도 바람직하지 않다고 사료됨.

○ 안제18조(지구단위 계획의 운용지침)에서 "시장은 지구단위계획의 효율적 운용 및 도시환경에 조화를 이루는 지구단위계획을 작성하고 이의 실현성을 높이기 위하여 지구단위 계획 운용지침(이하 운용지침이라 한다)을 작성할 수 있다"고 규정하고 있는바

○ 지침은 행정기관간 또는 기관 내부에만 그 효력이 미침으로 지구 단위 계획의 운용지침 작성시는 개인의 사권을 제한할 수 있는 도시계획시설의 설치기준 등이 포함되서는 안될 것으로 사료됨

다. 건폐율과 용적율 검토

○ 이번 도시계획조례 제정에서 주요 논점은 건폐율과 용적율의 결정이라고 보아짐

○ 기성 대도시나 신흥 도시의 경우 새로운 도시문제로 고층, 고밀 개발로 도시환경의 열악화를 꼽고 있다는 점을 고려할 때 건폐율과 용적율의 결정이야말로 전원도시의 개발을 지향하는 우리 파주시의 경우 가장 기본적인 과제라고 할 수 있음

○ 건폐율은 주거환경의 쾌적성을 확보하고 시민의 위생과 안전을 강화하며 화재발생시 연소방지등을 위한 지상공지의 확보를 위한 규제요소이며,

○ 용적율은 일조, 채광, 통풍, 개방감등의 확보를 통한 양호한 도시공간 형성을 위한 규제요소라는 점을 감안하여 조례안을 심사할 필요가 있다고 사료됨.

○ 조례 안제33조 및 제34조에서 정한 건폐율과 용적율을 보면 기존 건축조례에서 규정하던 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지등 14개 용도지역으로 운용하던 것을 전용주거지역은 1종, 2종으로 나누고 일반 주거지역을 1, 2, 3종으로 세분화하여 17개 용도지역으로 구분하였음.(별첨 3)

○ 전용주거지역은 종전 건폐율 50%에서 제1종은 40%로 낮추고 용적율은 종전과 같이 80%로 규정하여 단독주택 중심 지역의 양호한 주거환경을 확보토록 하고,
제2종 지역은 용적율을 80%로 하여 4층이하의 공동주택 입지가 가능토록 적용한 것으로 보여짐.

○ 일반 주거지역중 제1종과 2종은 건폐율을 종전과 동일한 60%로 하고 용적율을 기존 400%에서 150%와 200%로 각각 하향조정 하였고 3종은 건폐율 50%, 용적율 250%로 하향조정하여 당초 용적율 400% 대비하여 큰 차이를 보이고 있으나 현실적으로 400%의 적용이 불가한 점과 파주시의 경우 기존 아파트의 경우 최고 용적율이 265%에 불과했던 점을 감안하고 그동안 과밀화로 지적된 분당, 평촌, 중동지구 등의 용적율 적용사례에 비추어 낮은 비율로 적정하다고 사료됨 (별첨4)

○ 주거지역외 상업, 공업, 준공업, 녹지지역은 대부분 당초의 건폐율을 적용하였으며 용적율은 경기도에서 제시한 표준안의 범위내에서 적용함으로써 제정운영에 무리가 없을 것으로 사료됨.

○ 미지정지역은 도시계획 결정 진행중에 있는 지역으로 개발을 일시적으로 제한하는 의미에서 보전녹지와 동일하게 적용하여 일시적으로 적용토록 규정하고 있음.

○ 건폐율과 용적율의 적용은 전반적으로 시행령에서 정한 범위를 준수하여 합법하며 지역간 차등과 종별 구분의 명확화로 쾌적한 주거공간을 유도하였다고 사료됨.

○ 참고로 서울시의 아파트 지구중 올림픽선수촌 아파트와 목동아파트등은 용적율 100-130% 수준으로 단지내 녹지가 많고 주거환경이 좋은 반면,
250%이상의 아파트들은 너무 과밀하게 건축되어 녹지부족은 물론 일조권 문제와 아파트간 방 내부가 들여다보이는 폐단이 발생하는 등 주거환경이 열악한 현상으로 나타나 있음.

별첨 1

법령의 조례 제정 위임사항

가. 도시계획법에서 위임한 사항 (16가지)

1. 법제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ④ 도시계획 입안시 주민의 의견청취에 관하여 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.
2. 법제33조(지구의 지정) ③ 시·도지사는 필요한 경우 시·도의 조례가 정하는 바에 따라 제1항(경관, 미관, 고도 개발촉진지구 등 9개)외의 지구의 지정을 도시계획으로 결정할 수 있다)
3. 제36조(도시계획시설의 설치관리) ④ 지방자치단체가 관리하는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.
4. 제37조(공동구의 설치관리) ④ 공동구의 점용, 사용자는 당해 자치단체의 조례가 정하는 사용료, 점용료를 납부하여야 한다.
5. 제40조(도시계획시설부지의 매수청구) ③ 시설채권의 상환기간, 이율은 특별시, 광역시, 시·군의 조례로 정한다.
6. 제49조(개발행위허가기준) ② 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 개발행위허가를 제한할 수 있다.
7. 제49조 ⑤ 허가, 기준절차는 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.
8. 제54조(지역안에서의 건폐율) ① 건폐율은 특별시, 광역시, 시 또는 군의 조례로 정한다.
9. ③ 도시의 과밀화 방지, 토지이용도를 높여야 할 때는 특별시, 광역시, 시 또는 군의 조례로 따로 정할 수 있다.
10. 제55조(지역안에서의 용적률) ① 용적률은 특별시, 광역시, 시 또는 군의 조례로 정한다.

11. ③ 건축물의 주위에 공지가 있거나 설치하는 경우에는 특별시, 광역시, 시 또는 군의 조례로 따로 정할 수 있다.
12. 제86조(운영세칙) ② 지방도시계획위원회의 운영에 관하여는 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.
13. 제87조(위원의 여비, 수당 등) 지방도시계획위원회의 위원에게는 조례가 정하는 바에 따라 지급할 수 있다.
14. 제88조(도시계획상임기획단) 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 둘 수 있다.
15. 제99조(권한의 위임 및 위탁) ② 이 법에 의한 시·도지사, 시장 또는 군수의 사무는 조례가 정하는 바에 의하여 다른 행정청이나 행정청이 아닌 자에게 위탁할 수 있다.

나. 도시계획법시행령에서 위임한 사항(53개)

1. 제14조(도시기본계획의 수립을 위한 공청회) ④ 공청회의 개최에 관하여 필요한 사항은 당해 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획에 관한 조례(이하 '도시계획조례'라 한다)로 정할 수 있다.
2. 제24조(도시계획의 결정) ④ 지구단위계획중 경미한 사항을 변경하는 경우
3. 제30조(지구의 지정) ③ 시·도지사는 시·도의 조례가 정하는 바에 따라 지구를 세분하여 지정할 수 있다.
4. 제36조(공동구의 관리) ⑥ 공동구의 관리비용, 방법, 협의회 구성등은 도시계획조례로 정한다.

5. 제38조(도시계획시설의 매수청구) ④ 도시계획조례로 따로 허용범위를 정하는 경우에는 그에 의한다.

6. 제40조(지구단위계획구역의 지정대상지역) 7. 도시기능의 확보를 위한 지역으로서 도시계획조례가 정하는 지역

7. 제47조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) 도시계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 의한다.

8. 제48조(개발행위허가의 절차 등) ② 법제47조 제4항에서(국가, 지방자치단체, 정부투자기관, 기타 도시계획조례가 정하는 공공단체인 경우를 제외한다)를 말한다.

9. ③ 법제47조제4항의 규정에 의한 이행보증금의 금액은 필요한 범위안에서 도시계획조례로 정하는 금액으로 한다.

10. 제50조(개발행위허가의 기준 및 절차) <별표1> 2. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치.

    나. 도로, 상수도 도시계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

    6. 물건을 쌓아 놓는 행위 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것.

11. 제52조(경관지구안에서의 건축제한) ① 도시계획조례가 정하는 건축물은 건축할 수 없다. 다만 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니한다.

12. ② 경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률 및 높이와 대지안의 조경에 관하여는 그 지구의 경관의 보호·형성에 필요한 범위안에서 도시계획조례로 정한다.

13-14. 제53조(미관지구안에서의 건축제한) ① 미관지구안에서는 도시계획도로가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 경우에는 그러하지 아니한다.

15. ② 미관지구안에서의 건축물의 높이 및 규모는 미관의 유지에 필요한 범위안에서 도시계획조례로 정한다.

16-17. 제55조(방재지구안에서의 건축제한) 방재기구안에서는 장애가 된다고 인정하여 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

18. 제56조(보존지구안에서의 건축제한) 보존지구안에서는 다음 각호의 건축물에 한하여 건축할 수 있다. 다만 지구의 지정목적에 위배되지 않는 범위안에서 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 중요시설물보호지구 : 국방상 중요한 시설의 보호와 보존을 저해하지 아니하는 건축물로서 도시계획조례가 정하는 건축물

19-20. 제57조(시설보호지구안에서의 건축제한) ① 학교, 공장, 항만시설보호지구안에서는 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 거친 경우에는 그러하지 아니한다.

21. ② 공항시설보호지구안에서의 건축제한은 도시계획조례로 정한다.

22. 제58조(취락지구안에서의 건축제한) ① 취락지구안에서는 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다.

23. 제60조(기타지구안에서의 건축제한) 제52조 내지 제59조에 규정된 지구외의 지구안에서의 건축물의 용도·종류·규모 등의 제한에 관하여는 그 지구지정의 목적달성에 필요한 범위안에서 도시계획조례로 정한다.

24. 제62조(지역안에서의 건폐율) ① 건폐율은 다음 각호의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

25. ② 제1항의 규정에 의하여 도시계획조례로 지역별 건폐율을 정하는 경우에는 당해 지역안의 구역별로 건폐율을 세분하여 정할 수 있다.

26. ③ 일반상업지역·근린상업지역 또는 준주거지역의 방화지구안에 있는 건축물의 경우에는 건폐율은 80%이상 90%이하의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

27. ④ 특별시장·광역시장·시장·군수는 도시의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 건폐율의 최대한 도를 40% 이상의 범위안에서 도시계획조례로 따로 정할 수 있다.

28. 제63조(지역안에서의 용적률) ① 용적률은 다음 각호의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

29. ② 도시계획조례로 지역별 용적률을 정하는 경우에는 당해 지역의 구역별로 용적률을 세분하여 정할 수 있다.

30. ③ 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역안의 건축물로써 지장이 없다고 인정되는 경우에는 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 다음 각 호의 규정에 의하여 산정한 비율 이하로 정할 수 있다.

31. ④ 건축주가 대지면적의 일부를 제공하는 경우에는 제공비율에 따라 도시계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다.

32. 제86조(운영세칙) 지방도시계획위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

33. 제90조(과태료의 부과) ④ 과태료의 징수절차는 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

34. 부칙 제7조(일반주거지역에 관한 경과조치) ② 2000년 7월 1일 당시의 일반주거지역이 제1종, 제2종, 제3종 일반주거지역으로 세분하여 지정되거나 다른 지역으로 변경 지정될 때까지 동 지역안에서의 건축제한에 관하여는 별표18의 개정규정을 적용하고 건폐율, 용적률은 60%이하 및 400%이하의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 비율에 의한다.

35-51. <별표2>에서 <별표18>까지의 17개 규정

1. 제1종 전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제51조 제1항 제호 관련)

<별표2> 제1종 전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

*<별표2>에서 <별표18>까지 17개 규정의 2호는 동일한 취지임.

52. <별표4> 제1종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제51조 제1항 제3호 관련)

1. 건축할 수 있는 건축물(4층이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그러하지 아니한다.)

53. <별표5> 제2종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제51조 제1항 제4호 관련)

1. 건축할 수 있는 건축물(15층 이하의 건축물에 한한다. 다만 15층이하의 범위안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

별첨 2

조 문 구 성

구 분	내 용
1장	총칙, 목적과 도시계획의 기본방향
2장	도시기본계획에 관한 사항
3장	도시계획의 입안 및 결정
4장	도시계획 시설의 관리
5장	지구단위계획
6장	개발행위의 허가
7장	지역지구 및 구역안에서의 제한
8장	도시계획위원회
9장	보 칙
별표1	제1종 주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표2	제2종 전용 주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표3	제1종 일반 주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표4	제2종 일반 주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표5	제3종 일반 주거지역안에서의 건축할 수 있는 건축물
별표6	준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표7	중심상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표8	일반 상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표9	근린 상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표10	유통 상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표11	전용 공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표12	일반 공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표13	준공업 지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표14	보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표15	생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표16	자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물
별표17	종전의 일반 주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

별첨 3

건폐율 및 용적율 적용 비교표

용도지역		건폐율			용적율		
		건축조례	경기도 표준안	적용 조례안	건축조례	경기도 표준안	적용 조례안
전용주거	제1종	50	50	40	100	80	80
	제2종		50	30		100	120
일반주거	제1종	60	60	60	400	150	150
	제2종		60	60		200	200
	제3종		50	50		250	250
준주거		70	60	70	700	300-700	400
상업	중심	90	70	90	1,500	400-1,500	1,000
	일반	80	60	80	1,300	300-1,300	700
	근린	70	60	70	900	200-900	400
	유통	80	60	70	1,100	200-1,100	400
공업	전용	70	70	70	300	150-300	200
	일반	70	60	60	350	200-400	250
준공업		70	60	60	400	200-400	300
녹지	보전	20	20	20	80	50-80	50
	생산	20	20	20	200	50-100	80
	자연	20	20	20	100	50-100	60
미지정지역		60	20	20	400	50-100	50

별첨 4

신도시의 사례 비교

구 분	인구밀도	용적율	비 고
분 당	609명	180%	
일 산	522명	168%	
평 촌	864명	215%	주거지역중 종별
산 본	945명	190%	구분없는 평균
중 동	942명	229%	용적율임
해운대	934명	239%	
파 주		**160%**	

주) 토지공사 신도시개발보고서 발췌