

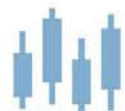


WP 20-21

주거지역 내 신산업 관련 건축물 입지제한의 개선방안

산업통상자원부 선정 5대 신산업을 중심으로

박대근 국토연구원 연구원 (dkpark@krihs.re.kr)



※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.

차례

01 서론	5
02 신산업 육성과 분야별 정책 동향	09
03 주거지역 내 신산업 건축물의 입지·행위제한	15
04 주거지역 내 신산업 분야 건축물의 입지 현황	23
05 해외의 주거지역 내 신산업 분야 건축물의 입지제한	29
06 결론 및 정책제언	35

01 서론

1) 연구의 배경 및 목적

- 최근 국내 산업의 저성장 기조, 생산인구 감소 등 성장 잠재력 약화에 따라 침체 기조에 있는 산업과 경제를 활성화하기 위해 정부 차원의 다양한 산업 관련 정책들이 도입·추진되고 있음
 - 이에 정부는 경제 활성화 정책의 관련 중요 어젠다를 ‘4차 산업혁명’으로 선정하고, 「4차산업혁명위원회의 설치 및 운영에 관한 규정」(대통령령 제28250호, 2017년 8월 22일 제정)을 바탕으로 ‘4차 산업혁명위원회’를 조직, 제도적 기반을 마련(4차산업혁명위원회 2017)
 - 정부 업무보고(2018년 1월)에서는 세계경제의 발전 패러다임 변화에 따라 지식경제로 이행되는 등 기술-경제 변화에 대응하기 위해서 ‘혁신성장’이라는 경제발전 전략을 제시한 바 있음. ‘혁신을 통한 생산성 제고’를 국가 경제 활성화의 주요 정책 기조로 선정
 - 이를 바탕으로, 경제 활력 제고를 통한 일자리 창출, 4차 산업혁명 관련 분야의 적극적 육성과 활발한 창업 활동 유치 등을 목표로 산업 환경 조성에 역량을 집중하고 있음
- 또한 규제 차원에서도 ‘4차 산업혁명’의 도래로 급변한 산업구조에 대응하기 위해 범정부적으로 관련 규제 완화에 대한 논의가 확산하는 추세임
 - 규제 완화를 통한 투자와 일자리 창출 효과를 논의한 제1차 규제개혁 장관회의(2014년 3월 20일)를 시작으로 현재까지 총 5차에 걸쳐 관련 정책이 추진됨(규제개혁위원회 2016)
 - 2020년에는 규제혁신 추진 방향을 ‘경제 혁신’, ‘민생 혁신’, ‘공직 혁신’으로 설정(국무조정실 2020)
 - 향후 산업 전 분야에서 4차 산업혁명과 관련된 직종의 유연한 정착을 위해 기존 산업의 규제에 관한 검토는 지속적으로 이루어질 전망
 - 도시 분야에서도 공간적 질서를 훼손하지 않는 범위 안에서 규제에 대한 검토의 필요성은 제기된 바 있음. 다만, 경제발전을 저해하는 규제를 개선하는 차원에서 추진의 방식, 범위, 속도에 대해서는 다양한 입장이 존재
 - 비합리적이고, 형평성이 결여된 규제 사항에 대해서는 시급히 개혁을 추진하되, 관련된 타 분야 규제와의 연관성도 파악하는 등 신중한 접근도 필요하다는 입장임

■ 도시 분야에서는 2002년에 제정된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)을 바탕으로 국토의 체계적 관리를 위해 여건 변화에 따라 관련 규정을 개선하여 추진해왔음

- 「국토계획법」은 ‘토지이용계획’을 통해 도시공간 내 발생하는 모든 활동의 수요를 예측하고 해당 공간에 대한 합리적인 배치를 계획함과 동시에 ‘토지이용 규제’로 토지이용의 형평성 추구를 위해 건축물의 용도·밀도의 범위를 제한하거나 관리하고 있음
- 토지이용계획에서 건축물의 용도와 밀도를 제한하는 수단은 ‘용도지역제’로서 법적 근거는 「국토계획법」임
- 2010년 초반까지 산업화는 제조업 중심의 시설투자 확대에 따라 도시공간 차원에서 공장의 입지·행위제한 기준 완화 형태로 관련 정책이 시행된 바 있음

표 1 도시 분야 공장 관련 입지규제 관련 정책 추진 내용

연도	공장의 입지·행위제한 기준 완화 내용
2005. 1. 15	• 계획관리지역에 부지 1만㎡ 이상의 공장만 허용
2005. 9. 15	• 관리지역 안에서 소규모의 신규 공장 건설을 제한적으로 허용
2008. 9. 25	• 계획관리지역에 입지가능한 공장업종의 범위 확대(제한업종 79개 → 56개)
2009. 9. 7	• 현행 용도지역에 맞지 않는 기존 공장의 한시적 증축 허용 • 계획관리지역 내 공장 업종의 제한 폐지
2014. 1. 14	• 주요 용도지역(준주거지역 등)의 건축 제한을 네거티브 방식으로 전환

출처: 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>, 2020년 5월 25일 검색).

■ 하지만 최근 4차 산업혁명 시대에 접어들어 따라 산업의 용·복합화로 용도지역 간의 경계도 모호해지고 있으며, 주거와 업무공간의 경계도 사라지고 있음

- 특히, 4차 산업혁명과 관련된 산업은 우수한 인력 확보, 직주근접 향상을 위해 주거지역과 인접한 지역의 입지를 선호하는 경향이 강하게 나타나고 있음

■ 또한 산업통상자원부(이하 산업자원부)는 기존 산업육성 정책을 정비하여 ‘신산업’으로 규정하고, 그중 5대 신산업을 최우선 산업으로 선정

■ 따라서 본 연구는 지식기반 산업 중심의 4차 산업혁명 시대 선제 대응과 도시공간에서 관련 산업 활동의 지원과 공간 조성을 위해 주거지역 내 5대 신산업 관련 건축물 입지·행위제한 기준에 관한 실태를 분석하고 그에 대한 정책적 시사점을 제시하고자 함

- 주거지역 내 5대 신산업 관련 건축물 입지·행위제한 기준에 관한 실태는 첨단 관련 산업과 지식기반 산업시설의 입지 비중이 큰 울산광역시 사례를 분석하여 시사점을 도출함

2) 연구의 범위 및 방법

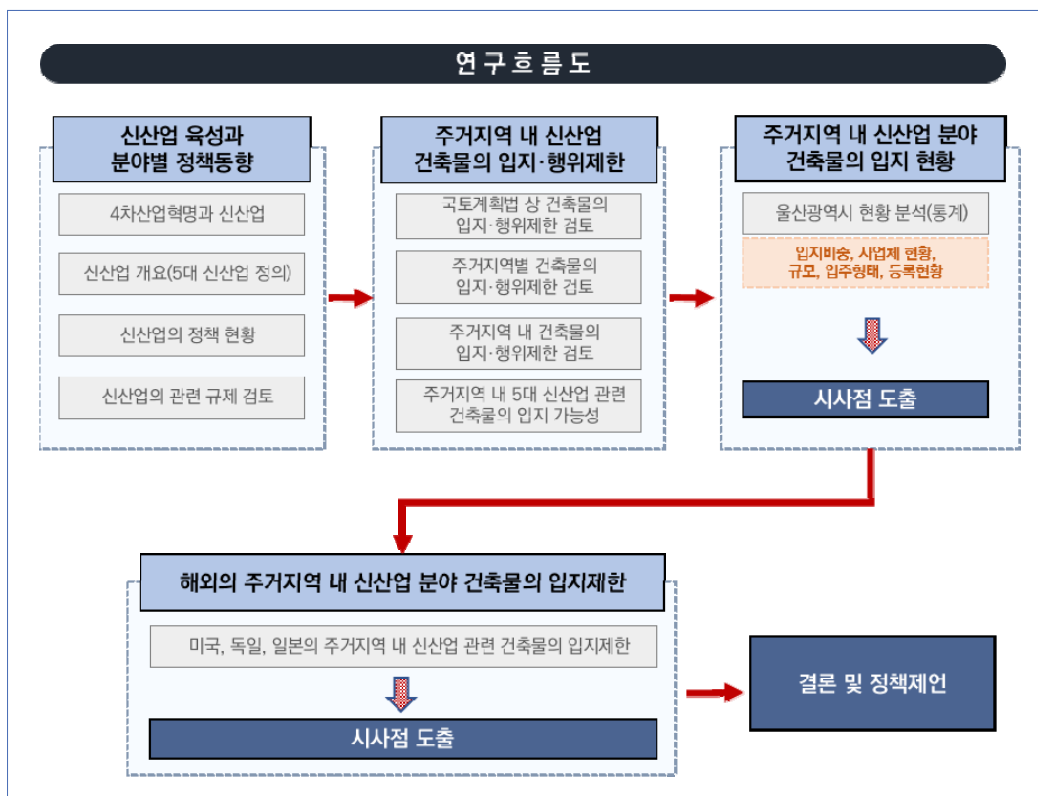
■ 연구의 범위는 다음과 같음

- 신산업 육성과 분야별 정책 동향(5대 신산업 중심으로 관련 제도 현황 파악)
- 「국토계획법」상 주거지역 내 신산업 관련 건축물 입지·행위 제한과 실태
- 울산광역시 사례를 통한 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지 현황
- 해외의 주거지역 내 신산업 분야 건축물의 입지 제한

■ 연구의 방법은 다음과 같음

- 문헌 조사 건축물 입지·행위제한에 대한 법령 검토(국내·외 문헌, 4차 산업혁명과 신산업(5대 신산업)에 대한 정의와 관련 규제 개선사항)
- 국토교통부, 규제개혁위원회 등 민원 사례조사
- 울산광역시 사례를 통한 주거지역 내 신산업 관련 입지시설 통계 분석

그림 1 연구 흐름도



02 신산업의 육성과 분야별 정책 동향

1) 4차 산업혁명 시기의 신산업

- 4차 산업혁명은 인공지능, 빅데이터 등 디지털 기술로 촉발되는 초연결 기반의 지능화 혁명으로 산업뿐만 아니라 국가 시스템, 사회, 삶 전반의 혁신적 변화를 유발하는 것으로 정의되고 있음(4차산업혁명위원회 2017)
- 4차 산업혁명 시기에는 기존의 산업구조 형태, 경쟁방식, 일자리, 사회적 안정성과 편의성 등 사회 전반적으로 총체적인 변화가 전망됨
 - 산업구조의 경쟁원천이 제조업 기반에서 데이터 중심의 새로운 경쟁 원천으로 전환, 경쟁 방식 차원에서도 데이터 기반의 플랫폼이나 산업 생태계 중심의 경쟁체제로 변화 전망
 - 일자리 차원에서는 기술집약적인 고도의 창의력을 요구하는 고부가가치인 일자리의 수요 증가, 편의성과 안전성을 기반으로 한 생활환경 조성으로 개인의 취향에 알맞은 맞춤형 서비스로 삶의 질이 향상될 것으로 전망
- 이러한 전망에 따라 신산업 관련 분야가 산업 및 서비스의 지능화, 사회 관련 제도의 변화, 기술 기반 산업의 강화 등을 위해 주요 육성 중심 과제로 부각
 - 자동차 산업(전기/ 자율), 스마트 선박, IoT 가전, 에너지 신산업, 바이오/헬스, 첨단 신소재, 로봇, 항공·드론, 차세대 반도체, 차세대 디스플레이 등 12개 분야임(김상우 외 2018)

2) 신산업의 분야의 개요

- 5대 신산업 정의
 - 국내 5대 신산업 분야는 4차 산업혁명에 선제적으로 대응하기 위해 산업자원부가 선정한 12개의 신성장 산업 분야 중 AICBM¹⁾을 접목한 우선적 선도 산업 분야임(김상우 외 2018)

1) AI, IoT, Cloud, Big Data, Mobility

- 산업자원부는 「새 정부의 산업정책 방향(2017.12)」에서 ‘5대 신산업 선도 프로젝트에 우선하여 착수한다’라고 발표하고 관련 정책을 추진 중임(김상우 외 2018)
- 세부 분야는 전기/자율주행차, 에너지 신산업, 반도체/디스플레이, IoT 가전, 바이오/헬스로 구성
- 이에 본 연구에서는 신산업을 산업자원부에서 선정한 ‘5대 신산업’으로 규정하고 연구를 진행하였음

■ 5대 신산업은 산업통상자원부에서 업종 개편(2011년)한 첨단업종과도 밀접한 관련성이 있음

- 첨단업종은 ‘제조업 중 기술 집약도가 높고 기술혁신 속도가 빠른 업종’으로 정의함(산업자원부 2011)
 - 일반적으로 매출액이나 부가가치에서 차지하는 R&D 지출의 비중 또는 종업원 총수에 대한 과학기술 인력의 비율을 기준으로 제조업 평균을 상회하거나 일정 수준 이상인 산업을 지칭(정은미 외 2006, 16)
 - R&D 지출 비율, 인력 비중, 투자 규모의 정량기준과 성장성, 산업 간 연관효과의 정성 기준으로 선정(산업자원부 2011)
- 주요 업종은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 산업집적법) 동법 시행규칙 [별표 5] <개정 2020. 2. 8.>의 첨단업종임(제15조 관련)
 - 화학제품제조업(20), 의약품 제조업(21), 플라스틱제조업(22), 유리섬유제조업(23), 기타 1차 비철금속제조업(24), 금속가공제품제조업(25), 메모리용전자집적회로제조업(26), 방사선전기식장치제조업(27), 전동기및발전기관련제조업(28), 기계장비반도체제조업(29), 자동차제조업(30), 항공운송장비제조업(31) 등의 85개 세부 업종으로 구성
- 환경영향가능성은 제조업에 해당하는 20~31 업종의 상당수가 대기오염, 수질오염배출 시설을 갖춘 1종 내지 4종 사업장으로 분류
- 5대 신산업은 신성장 동력 산업으로 분류되어 첨단업종에도 속함

■ 5대 신산업의 투자 현황

- 투자는 예산 투입의 전략과 효율성 강화를 위해 5대 신산업 창출 중심으로 재편하여 운영
- 5대 신산업 R&D 투자 비중은 2018년 기준 30%에서 2020년 50%로 점차 확대될 것으로 전망되며, 일자리는 2020년 기준으로 13만 개 이상 창출될 것으로 전망

표 2 5대 신산업 분야별 향후 5년간 투자와 일자리 전망

분야	구분	투자 (조 원)				일자리 (백 명)			
		'18	'19	'20~'22	계	'18	'19	'20~'22	계
전기·자율차		6.9	7.1	20.2	34.2	35	37	110	182
에너지신산업		6.7	8.9	29.2	44.8	179	290	1,023	1,492
반도체·디스플레이		13.6	15	31.5	60.1	18	25	42	85
IoT가전		2.8	2.8	5.3	10.9	30	32	99	161
바이오/ 헬스		1.4	1.4	4.7	7.5	10	10	32	52
계		31.4	35.2	90.9	157.5	272	394	1,306	1,972

출처: 김상우 외 2018, 12.

2) 5대 신산업의 분야별 입지 관련 규제 동향

■ 5대 신산업 분야

- 전기자동차는 전기차와 수소차로 구분되며, 배터리 충전을 위한 충전소 설치가 주요 사항임. 자율주행차는 자율주행의 기술적 단계 기술개발의 성숙도에 따라 총 6단계 과정으로 구분되며, 상용화 단계는 인공지능의 발달로 운전자의 개입 없이 스스로 판단하여 운행하는 단계인 level 3을 목표로 추진 중임
- 사물 인터넷은 ICT 관련 규제 샌드박스 도입으로 규제 프리존 등의 적용이 적극적으로 반영될 수 있는 분야로서, 신규로 건축되는 공동주택의 공용 공간 에너지 절감 기술에 적용
- 바이오 헬스는 크게 의료 관련 신기술 산업 분야(신약·약품개발, 의료기술(뇌, 유전자 치료 등)을 접목한 의료데이터를 기반으로 한 원격 의료서비스 등) 건강관리 산업 분야로 구분되며, 현재 'A, B만 허용하고 나머지는 금지한다'[원칙금지·예외허용]식의 포지티브 방식의 규제에서 개선 요구가 많이 발생하고 있음(김상우 외 2018)
 - 농수산식품 관련 분야는 바이오 헬스의 세부 분야로 포함하고 있음(김상우 외 2018)
- 에너지 신산업은 신·재생에너지 기술개발, 태양열 발전 설비 및 관련 기술, 스마트 송배전 시스템 사업으로, 「신재생에너지법」에 근거한 태양광/태양열, 풍력발전, 송배전시스템 구축, 다중에너지거래, 산업단지/캠퍼스 마이크로그리드 등이 해당됨
- 반도체 사업은 AI를 활용한 반도체 제조 기술, 실시간 정보 수집·처리를 위한 반도체 기술, 반도체 제조 공정에 적용 가능한 원자레벨 소재 미세화의 최적화 기술이며, 디스플레이 사업은 스트레처블 디스플레이 기술, AR/VR용 실감형 디스플레이 패널 기술, 혁신공정을 위한 인쇄용 소재·장비 기술

■ 5대 신산업 내 바이오 헬스와 연관된 스마트 농업 분야

① 도시 농원(농수산물 등) 재배

- (관련 법) 농수산물가공식품 관련 시설은 「농지법」(제32조), 「식품위생법」시행규칙(제37조), 「축산물위생관리법」(제2조) 등에 근거
- 농업인 주택, 어업인 주택이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 농업용 시설, 축산업용 시설 또는 어업용 시설의 설치(「농지법」 제32조)
- 농수산물가공식품 관련 시설은 「식품위생법」, 「축산물위생관리법」상에 규정된 식품류 등을 가공·처리하는 데 필요한 시설이라 정의할 수 있음
 - (용도 지역과의 연관성) 농수산물 가공·처리 시설은 「국토계획법」상 관련 시설군 분류와 대조하였을 때, ‘동물 및 식물관련시설’과 연관성을 지님

② 농수산물가공업 관련

- 「농지법」, 「농수산물 품질관리법」, 「식품산업진흥법」, 「식품위생법」, 「축산물위생관리법」 등임
 - (농지법) 농수산물가공·처리시설의 입지 가능한 공간적 범위를 설정하여 그 안에서 농수산물가공·처리시설 관련 행위 등을 규정
 - (농수산물 품질관리법) 가공제품에 대해 농수산물 정의
 - (식품산업진흥법) 농수산물 관련 사업을 법적으로 정의

■ 정부는 5대 신산업의 육성을 위해서 ‘신산업 규제혁신위원회’ 등을 구성하고, 미래 기술에 선제적으로 대비하는 차원에서 ‘신산업 규제혁신 방안’을 중심으로 관련 정책을 추진 중임

- ‘신산업규제혁신위원회’는 기존의 포지티브 규제로는 대응에 한계가 있다고 판단, 신산업 현장 애로 규제혁신 추진방안을 마련하여 ‘현장 중심의 개선사항’을 발굴하고 해결방안을 마련 중임
- ‘신산업 규제혁신 방안’은 ‘근거 규정 미비’, ‘현행 규제와 상충’, ‘현행 규제의 적용 여부 불명확’, ‘복잡하고 까다로운 행정 절차’ 등 신산업 발전의 장애 요소로 설정된 건의 내용을 기반으로 산·학·연 민간전문가, 관계부처, 건의자 등으로 구성된 ‘신산업규제혁신위원회’에서 협의하여 제시하고 있음

- 5대 신산업과 관련하여 용도지역에 의한 입지규제는 규제자유특구, 입지규제최소구역의 지정, (준)주거지역 내 건축물 입지규제 완화, 준공업 지역 내 관련 건축물 허용 등이 개선되거나 추진될 예정임

표 3 5대 신산업 관련 입지규제 개선 관련 정책의 추진 내용

구분	용도지역 신산업 관련 입지규제 개선 관련 추진 내용
규제자유특구	<ul style="list-style-type: none"> • 규제 샌드박스를 통한 신산업 관련 건축물 입지제한의 특례 사항 적용 • 관련 분야: 자율주행, 에너지 신산업, 전기차, 바이오) 등 • 제3차 규제자유특구를 지정하여 추진 중임
입지규제최소구역	<ul style="list-style-type: none"> • 복합적 토지이용 계획수립에 의한 신산업 관련 건축물 입지 • 대상 공모: 인천, 포항 등 2개소 지정 등
(준)주거 지역 내 관련 건축물 입지허용	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역에 충전소 설치 허용 • 수소 충전소에 공동주택의 이격거리 동일하게 규정 • 발전소 설치가 가능하도록 지구단위계획 유지기간 예외 인정
(준)공업 지역 내 관련 건축물 입지허용	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업 지역 내 신산업 관련 오피스, 주거시설 입지 허용 • 산업단지 내 관련 산업시설물 입지규제 완화 적용

출처: 규제정보포털(<https://www.better.go.kr>, 2020년 5월 20일 검색)을 참고하여 저자 재작성.

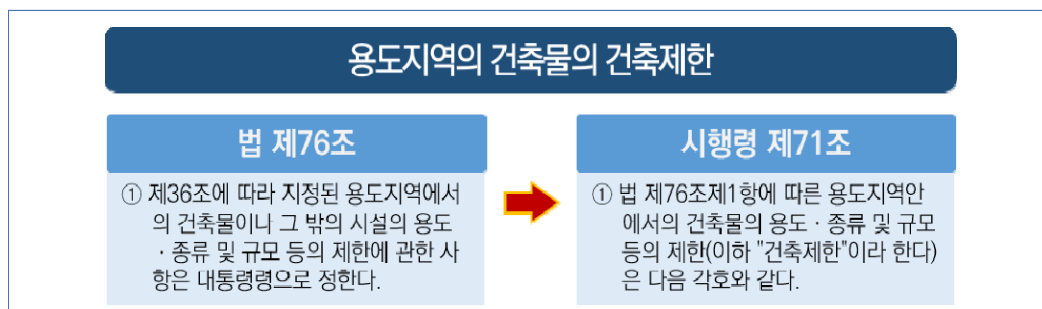
03 주거지역 내 신산업 건축물의 입지·행위제한

1) 「국토계획법」상 건축물 입지·행위제한

■ 「국토계획법」에서 건축물의 입지·행위제한은 용도지역 지정에 따라 해당 건축물의 허용용도가 정해짐

- 건축물의 입지·행위제한은 「국토계획법」 제76조, 동법 제36조에 의해 도시·군관리 계획 결정으로 지정된 용도지역에 맞게 건축물이나 그 밖의 시설 용도·종류 및 규모가 정해질 수 있도록 규정
- 동법 시행령에서는 건축물 용도, 종류의 규모에 대한 사항을 상세하게 규정(제71조)
 - 건축물 용도와 종류의 규모에 대한 사항은 각 지자체의 용도지역이나 용도지구의 지정 목적에 맞게 지자체 조례로 정할 수 있도록 명시

그림 2 용도지역 건축물 건축제한



출처: 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>, 2020년 5월 10일 검색).

- 건축물의 입지·행위제한은 「국토계획법」상에서 특·광역시, 특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 '도시·군 계획조례'로 정하도록 명시하고 '도' 조례에는 명시되지 않음
- 건축물의 입지·행위제한은 특·광역시, 특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 '도시·군 계획조례'로 정하도록 명시(「국토계획법」 시행령 제71조 제3항, 제84조, 제85조)
 - 특·광역시, 특별자치시·특별자치도 조례에는 시행령에 따라 용도지역과 관련해서 건축물의 입지·행위제한을 규정하고 있음

- ‘도’ 조례에서는 용도지역의 건축물의 입지·행위제한을 규정하지 않고 있으며,
- 기초지자체(시·군)에서는 광역시 조례와 동일하게 건축물의 입지·행위제한을 지자체 여건에 맞게 정하도록 유도

표 4 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도·시에서의 건축제한 규정여부

특·광역시 용도지역의 건축물의 건축제한	‘도’ 용도지역의 건축물의 건축제한	기초 지자체의 건축물의 건축제한
(예시 : ○○광역시 조례)	(예시 : ○○도 조례)	(예시 : ○○시 조례)
용도지역의 건축물의 건축제한 조례 제39조 ① 영 별표 2 부터 별표 22 까지에서 도시계획조례로 정하도록 한 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 규모 등의 제한(이하 “건축제한”이라 한다)은 다음 각 호와 같다.	용도지역 건축물의 건축제한은 조례로 정하지 않고 있음	용도지역의 건축물의 건축제한 조례 제25조 ① 법 제76조제1항 및 영 제71조제1항 에 따라 용도지역에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 다음 각 호와 같다

출처: 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>, 2020년 5월 10일 검색).

2) 주거지역별 건축물의 입지·행위제한 규정의 공통 사항

- 주거지역 내 건축물의 입지·행위제한은 「국토계획법」 시행령 제71조에 근거하여 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 고려하여 관련 사항을 규정(「국토계획법」 시행령 별표1 참조)
- 전용주거지역은 양호한 주거환경을 보호하고 조성하기 위해 거주에 꼭 필요한 근린시설 외에는 일절 허용하지 않고 있음(「국토계획법」 시행령 별표2)
 - 제1종 전용주거지역은 단독주택, 공동주택 중 연립주택, 아파트, 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 파출소, 소방서, 우체국, 보건소 등 허용됨(「국토계획법」 시행령 별표2), 또한 도시·군계획 조례가 정하는 용도로 일부 시설 허용²⁾
 - 제2종 전용주거지역은 제1종 전용주거지역의 허용용도 이외에, 공동주택 중 아파트와 기숙사를 추가로 허용함(「국토계획법」 시행령 별표3), 또한 도시·군계획 조례가 정하는 용도를 제시³⁾

2) 도시·군계획 조례가 정하는 용도는 단독주택 중 다가구 주택, 공동주택 중 연립주택 및 다세대 주택, 제1종 근린생활시설 중 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실, 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니한 것을 말함), 가스배관시설(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 건축물)이 허용. 제2종 근린생활시설 중 종교집회장, 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그 밖에 유사시설로 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 건축물 허용), 종교시설(바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 건축물 허용), 교육시설인 유치원, 초등학교, 중학교 및 고등학교, 노유자시설, 주차장을 허용함.

3) 도시·군계획 조례가 정하는 용도는 제2종 근린생활시설 중 종교집회장, 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그 밖에 유사시설로 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 건축물 허용), 종교시설(바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 건축물 허용), 유치원, 초등학교, 중학교 및 고등학교, 노유자시설, 주차장을 허용.

- 일반주거지역은 주거환경의 쾌적성을 어느 정도 유지함과 동시에 편의를 위한 시설이 조금 더 확보될 수 있도록 전용주거지역의 규제 강도보다는 완화하는 방향으로 규정
 - 제1종 일반주거지역은 저층 주택 중심의 주거환경 조성을 위한 지역으로, 아파트를 제외한 단독주택, 공동주택, 제1·2종 근린생활시설(단란주점 제외)을 허용하며, 문화 및 집회 시설, 종교시설, 병원, 수련시설, 운동시설, 창고, 방송통신시설 등을 허용함(「국토계획법」 시행령 별표4). 건축 가능한 건축물의 층수는 4층 이하의 범위로 규정
 - 제2종 일반주거지역은 중층 주택 중심의 주거 환경 조성을 위한 지역으로, 제1종 일반주거지역의 허용 용도를 포함하나, 종교시설은 제외함. 추가로 공동주택은 아파트가 허용되며, 문화 및 집회 시설 중에서는 공연장, 가축시설이 제외된 동물 및 식물관련시설, 차고 및 주기장 등을 추가로 허용(「국토계획법」 시행령 별표5)
 - 제3종 일반주거지역은 고층 주택 중심의 주거 환경 조성을 위한 지역으로, 제2종 일반주거지역의 허용용도를 포함함(「국토계획법」 시행령 별표6)
- 준주거지역은 주거기능 용도를 우선적으로 적용하되 추가로 이를 지원하는 상업, 업무기능이 필요한 경우, 관련 건축물의 입지가 허용됨
 - 전용·일반주거지역의 건축물의 입지를 허용하며 관람장, 판매시설, 운수시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 축사, 관광휴게시설이 추가로 허용됨(김상조 2013)

3) 주거지역 내 5대 신산업 관련 건축물별 입지 행위 제한

- 제1종 근린생활시설 중 5대 신산업 관련 시설은 모든 주거지역 입지가 허용되며, 일부 시설에 한하여 입지 불허
 - 주민 삶의 필수적인 시설이므로, 대부분의 주거지역 내 입지 허용
 - 변전소, 도시가스배관시설, 통신용시설 등은 바닥면적 합계가 1천㎡ 미만인 것에 한하여 전용주거지역에 입지 허용, 그 외 일반주거지역에 입지 허용(김상조 2013)
- 제2종 근린생활시설은 생활의 편의를 증진시키는 시설로서 다양한 업종의 시설(바닥면적 500㎡ 미만)에 한해서 일반주거지역을 중심으로 입지 허용
- 의료시설은 전용주거지역을 제외하고 모두 허용하며, 격리병원은 모든 주거지역에 입지 불허
- 업무시설은 일반주거지역 내 일반 업무시설(오피스텔)에 대해 입지 허용

■ 공장은 규모 면적 500㎡을 기준으로 입지 행위제한을 구분하고 있음

- 500㎡ 미만인 경우에는 제2종 근린생활시설 중 제조업소로 분류
 - 제2종 근린생활시설 중 제조업소는 주민의 삶과 밀접하게 연관된 소규모 공장으로서, 전용주거지역을 제외한 일반주거지역 중심으로 입지 허용
- 500㎡ 이상인 경우에는 공장으로 분류
 - 일반주거지역에 허용되는 공장은 인쇄업, 기록 매체업, 봉제업, 컴퓨터 및 주변기기 제조업, 두부제조업, 출판업, 세탁업의 공장, 지식산업센터 등임(「국토계획법」 시행령 별표4)

표 5 주거지역 내 입지 가능한 공장

카. 「건축법」 시행령 별표 1 제17호의 공장 중 떡 제조업 및 빵 제조업(이에 딸린 과자 제조업을 포함한다. 이하 같다)의 공장으로서 다음 요건을 모두 갖춘 것

- ① 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만일 것
- ② 「약취방지법」에 따른 약취배출시설인 경우에는 약취방지시설 등 약취방지에 필요한 조치를 하였을 것
- ③ 차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하지 아니할 것. 다만, 도시·군계획조례로 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 및 「소음·진동관리법」에 따른 설치 허가·신고 대상 시설의 건축을 제한한 경우에는 그 건축제한시설에도 해당하지 아니하여야 한다.
- ④ 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 인근의 주거환경 등에 미치는 영향 등이 적다고 인정하였을 것

출처: 「건축법」 시행령 별표1.

- 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」, 「폐기물 관리법」, 「소음·진동 관리법」에 해당하는 건축물은 입지 불허

표 6 관련 법령에 의한 건축물 입지 제한 불허 사항

환경관련 법령	관련 시설 내용
대기환경보전법	특정대기유해물질 배출시설, 대기오염물질 배출시설(1종, 2종, 3종, 4종)
물환경보전법	특정수질오염물질배출공장, 폐수배출공장 1~4종
폐기물 관리법	지정폐기물배출 공장
소음·진동 관리법	소음진동 배출기준 2배인 공장

출처: 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>, 2020년 5월 10일 검색).

- 창고는 일반주거지역 중심으로 입지 허용
- 위험물저장 및 처리 건축물은 일부 시설은 제외하고, 일반주거지역 중심으로 입지 허용
 - 주유소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소, 액화가스 취급소·판매소, 도류소 등, 고압가스 충전소·판매소·저장소 등을 중심으로 입지 허용하며, 그 이외 시설은 입지 불허
 - 고압가스 충전소·판매소·저장소 등은 「대기환경보전법」에 의한 무공해·저공해 자동차의 연료공급시설과 버스차고지 내에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소를 포함함(「건축법」 시행령 별표1)
 - 전용주거지역에는 입지 불허
- 자동차 관련 건축물은 주민생활과 밀접한 관련 시설 중심으로 일반주거지역 내 입지 허용
 - 주차장은 모든 주거지역 내 입지 허용
 - 세차장은 일반주거지역 중심으로 입지 허용하며, 차고 주기장은 제2종, 제3종, 준주거지역에만 입지 허용
 - 폐차장, 검사장, 매매장, 정비공장 등은 입지 불허
- 동물 및 식물 관련 건축물은 식물, 작물 재배 관련 시설을 중심으로 일반주거지역에만 입지 허용
 - 작물 재배사, 종묘배양시설은 제2종, 제3종 일반주거지역 준주거지역에만 입지 허용
 - 화초 및 분재 등의 온실은 전용주거지역만 제외한 모든 지역에 입지 허용
- 방송통신 업종은 전용 주거지역을 제외한 모든 주거지역 내 입지 허용
- 발전시설은 일반주거지역을 중심으로 입지 허용
- 법적으로 주거지역 내 허용하고 있는 5대 신산업 관련 건축물의 용도는 <표 7>과 같이 종합하여 정리하였으며, 조금이라도 연관성이 있다고 판단되는 건축물의 용도도 함께 제시하였음

표 7 「국토계획법」과 「건축법」상 주거지역 내 5대 신산업 관련 건축물의 허용용도 분석 결과

건축물용도	용도지역	주거지역					준
		전용		일반			
		1종	2종	1종	2종	3종	
제1종 근린생활 시설	식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점(1,000㎡ 미만)	●	●	●	●	●	●
	휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등 제조·판매 시설(300㎡ 미만)	●	●	●	●	●	●
	의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원	○	○	●	●	●	●
	지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소(1,000㎡ 미만)	●	●	●	●	●	●
	변전소, 도시가스배관시설, 통신용시설(1,000㎡ 미만), 정수장, 양수장	○	○	●	●	●	●
	금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소, 출판사(30㎡ 미만)	×	●	●	●	●	●
제2종 근린생활 시설	자동차영업소(1,000㎡ 미만)	×	×	●	●	●	●
	청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소(500㎡ 미만)	×	×	●	●	●	●
	휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등 제조·판매 시설(300㎡ 이상)	×	×	●	●	●	●
	장의사, 동물병원, 동물미용실	×	×	●	●	●	●
	학원(자동차·무도 제외), 교습소(자동차·무도 제외), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소 제외)(500㎡ 미만)	×	×	●	●	●	●
	제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설(500㎡ 미만)	×	×	●	●	●	●
의료시설	가 병원(종합병원 등)	×	×	●	●	●	●
	나 격리병원(전염병원 등)	×	×	×	×	×	×
교육연구 시설	가 학교(유·초·중·고·대)	▲	▲	▲	▲	▲	●
	나 교육원(연수원)	×	×	▲	▲	▲	●
	다 직업훈련소	×	×	●	●	●	●
	라 학원	×	×	●	●	●	●
	마 연구소(시험소)	×	×	●	●	●	●
	바 도서관	×	×	●	●	●	●
수련시설	가 생활권 수련시설	×	×	●	●	●	●
	나 자연권 수련시설	×	×	●	●	●	●
	다 유스호스텔	×	×	▲	▲	▲	●
	라 야영장	×	×	●	●	●	●
업무시설	가 공공업무시설(청사)	×	×	×	○	○	●
	나 일반 업무시설(오피스텔)	×	×	△	△	○	●

건축물용도		용도지역	주거지역					준
			전용		일반			
			1종	2종	1종	2종	3종	
숙박 시설	가	일반숙박·생활숙박시설	×	×	×	×	×	▲
	나	관광숙박시설	×	×	×	×	×	×
	다	다중생활시설	×	×	×	×	×	×
	라	기타	×	×	×	×	×	×
		공장(제1종·제2종 근생, 위험물저장처리, 자동차관련시설, 자원순환시설 제외)	×	×	△	△	△	▲
창고	가	창고(냉장·냉동창고)	×	×	●	●	●	●
	나	하역장	×	×	●	●	●	●
	다	물류 터미널	×	×	●	●	●	●
	라	집배송시설	×	×	●	●	●	●
위험물 저장 및 처리시설	가	주유소 및 석유판매소(기계식 세차시설 포함)	×	×	●	●	●	●
	나	액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차시설 포함)	×	×	▲	▲	▲	▲
	다	위험물 제조소·저장소·취급소	×	×	×	×	×	●
	라	액화가스 취급소·판매소	×	×	●	●	●	●
	마	유독물 보관·저장·판매시설	×	×	×	×	×	●
	바	고압가스 충전소·판매소·저장소	×	×	▲	▲	▲	▲
	사	도로류 판매소	×	×	●	●	●	●
	아	도시가스 제조시설	×	×	×	×	×	●
	자	화약류 저장소	×	×	×	×	×	●
	차	기타	×	×	×	×	×	●
자동차 관련시설 (건설기계 관련시설 포함)	가	주차장	●	●	●	●	●	●
	나	세차장	×	×	●	●	●	●
	다	폐차장	×	×	×	×	×	×
	라	검사장	×	×	×	×	×	●
	마	매매장	×	×	×	×	×	●
	바	정비공장	×	×	×	×	×	●
	사	운전학원·정비학원	×	×	×	×	×	●
	아	차고·주기장	×	×	×	●	●	●
동물 및 식물 관련시설	가	축사(양잠·양봉·양어 포함)	×	×	×	×	×	×
	나	가축시설(가축시장 등)	×	×	×	×	×	●
	다	도축장	×	×	×	×	×	×
	라	도계장	×	×	×	×	×	×
	마	작물 재배사	×	×	×	●	●	●
	바	종묘배양시설	×	×	×	●	●	●
	사	화초 및 분재 등의 온실	×	×	●	●	●	●
	아	기타 식물관련 시설	×	×	×	●	●	●
방송통신 시설	가	방송국	×	×	●	●	●	●
	나	전신전화국	×	×	●	●	●	●
	다	촬영소	×	×	●	●	●	●
	라	통신용시설	×	×	●	●	●	●
	마	기타	×	×	●	●	●	●
			발전시설 (발전소, 집단에너지 공급시설)	×	×	●	●	●

주: ●(입지 허용), ○(일부규모만 허용), ▲(조건부 허용; 허용 여부 조례로 위임), △(일부용도 및 규모만 허용), ×(입지 불허), 회색음영 부분은 조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물임.

자료: 「국토계획법」 시행령 별표1~7, 「건축법」 시행령 별표1을 바탕으로 저자 작성.

4) 주거지역 내 5대 신산업 분야 건축물 입지 가능성

■ 5대 신산업 관련 공장의 입지 가능성 검토

- 전용주거지역은 관련 시설 입지 불허
- 일반주거지역은 제조업소, 공장(도시형 제조업, 떡·빵공장), 지식산업센터만 허용
 - 제조업소는 조례로 허용
 - 도시형 제조업종은 조례에서 허용하며, 단 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류 편조업), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장 및 지식산업센터 중 환경오염 없는 경우에 허용
 - 떡 제조업 및 빵 제조업(과자제조업)은 조례에서 허용하되, 1천㎡ 이내 악취방지시설 설치, 환경오염 없는 공장 허용으로 제한함
- 준주거지역은 제조업소 및 환경오염이 없는 공장만 입지 허용

표 8 주거지역 일부 공장* 허용 현황

비고	제1·2종전용주거	제1·2·3종일반주거
500㎡ 이하	x	○
500㎡ 이상	x	○

주: *공장 중 인쇄업, 기록매체 복제업, 봉제업, 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 및 주변기기 제조업, 컴퓨터 및 주변기기 제조업, 컴퓨터 관련 전자제품 조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장, 지식산업센터, 떡 제조업, 빵 제조업

■ 첨단업종 시설의 입지 가능성

- 전용주거지역은 법적으로 불허
- 일반주거지역은 지식산업센터에 입주하는 경우로 한정
- 준주거지역은 허용되나 해당 주거지역의 비율이 높지 않음

■ 농수산 재배시설 관련 입지 가능성

- 전용주거지역 내 입지 불허
- 일반주거지역은 제1종만 불허
- 준주거지역은 조례가 허용하는 범위에서 허용

■ 농수산 식품 가공 시설의 입지 가능성

- 주거지역 내 입지 허용 불허

04 주거지역 내 신산업 분야 건축물의 입지 현황(울산광역시 사례)

1) 5대 신산업 관련 건축물 현황

■ 용도별 건축물 현황(전국)

- 2019년 기준, 전국적으로 가장 큰 비중을 차지하고 있는 건축물은 주거용 건축물(동수 63.80%, 연면적 47.10%)이며, 상업용 건축물은 2순위로 나타남
- 공업용 건축물의 연면적은 41억 4천만㎡로 전년 대비 3.1% 증가

표 9 용도별 건축물 현황(2019년)

구분	동수		연면적	
	(천 동)	비중(%)	(천㎡)	비중(%)
전 체	7,243	100.0	3,860,871	100.0
주거용	4,622	63.8	1,817,390	47.1
상업용	1,294	17.9	839,976	21.8
공업용	324	4.5	414,000	10.7
문교, 사회용	197	2.7	346,463	9.0
기타	807	11.1	443,042	11.5

출처: 세움터(<http://cloud.eais.go.kr>, 2020년 6월 10일 검색).

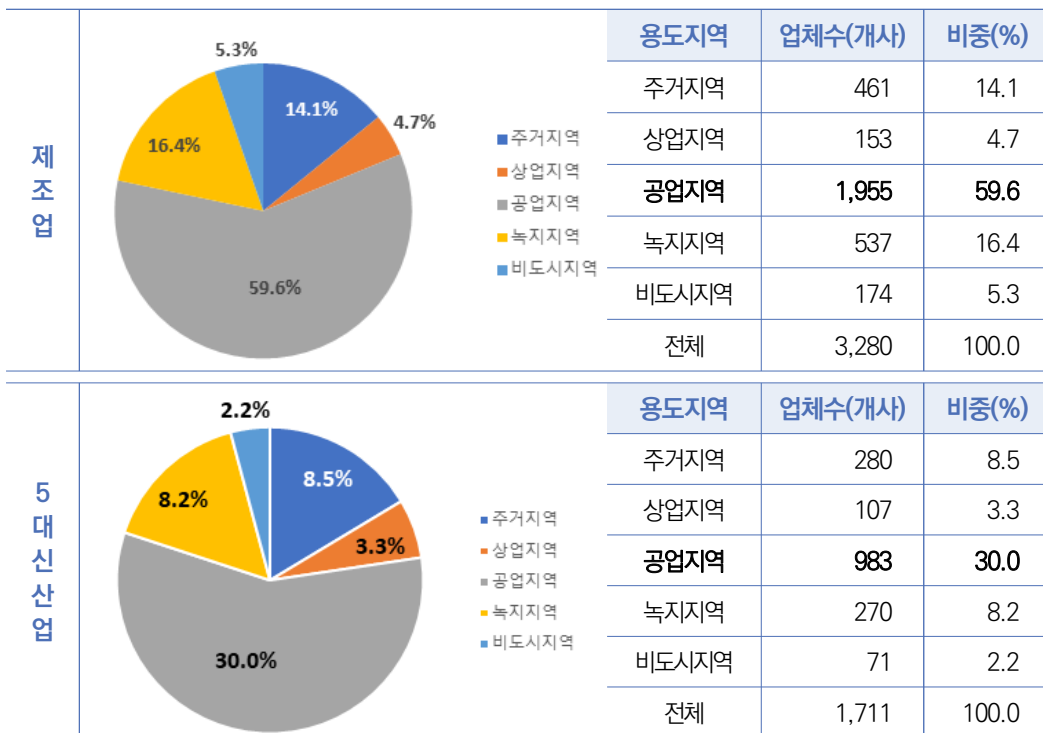
2) 울산광역시 주거지역 내 신산업 관련 건축물 입지 실태

- 주거지역별 관련 건축물 입지 실태를 첨단산업, 산업단지 중심의 기술집약적 산업의 입지 비중이 큰 광역시인 울산광역시를 분석대상 지역으로 선정하여 분석을 수행함
- 분석 자료는 2019년 국가통계시스템의 제조업 조사를 기반으로 5대 신산업 중심으로 자료를 구축하여 실태를 파악함

■ 용도지역별 입지 분포

- 울산지역 내 5대 신산업 관련 업종의 사업체 수는 총 1,711개사로 전체 대비 52.2%를 차지하여 울산지역 내 4차 산업혁명을 위한 대응전략이 필요한 것으로 나타남
- 2019년 기준, 울산광역시 전체 제조업 관련 업체 수는 3,280개사며, 그중 주거지역에 입지하고 있는 사업체 수는 총 461개사로 전체 용도지역 중 14.1%가 입지
 - 대부분 사업체는 공업지역(59.6%)에 입지하고 있으며, 2순위로 녹지지역에 16.4% 입지
- 5대 신산업 관련 업종 사업체의 주거지역 내 입지 비중은 8.5%를 차지하고 있으며, 대부분 공업지역에 입지하고 있음

그림 2 주거지역 내 제조업 / 5대 신산업 관련 건축물의 입지 지역별 입지 비중 비교(울산광역시)



출처: 국가통계포털. 제조업 조사(<http://www.kosis.kr>, 2020년 6월 10일 검색).

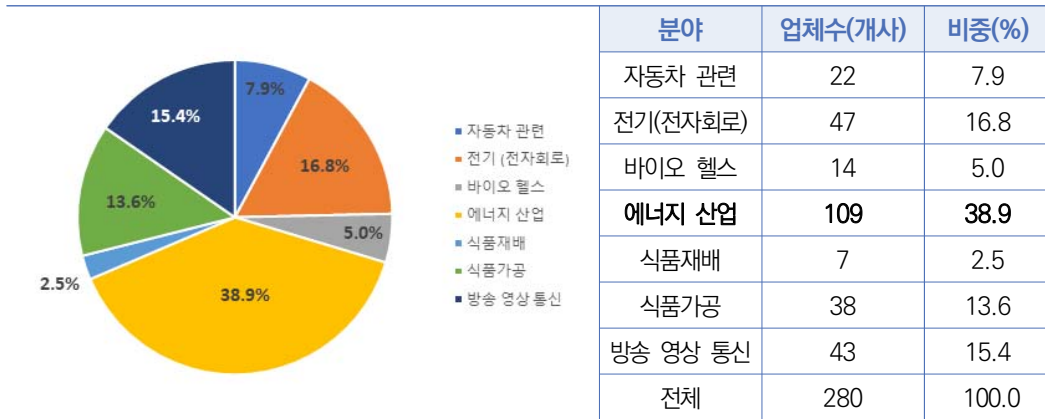
■ 주거지역 내 입지한 5대 신산업의 분야별 사업체 현황⁴⁾

- 주거지역 내 입지한 5대 신산업 관련 업종시설의 비중을 살펴보면, 에너지 관련 산업이 38.9%로 가장 큰 비중을 차지하고 있음

4) 본 연구의 사례분석은 5대 신산업 중심으로 파악하였으나, 자료의 특성상, 기존 산업 분야 중 5대 신산업과 연관성이 조금이라도 있다고 판단되는 업종과 5대 신산업 세부 범주에 포함되는 업종에 대해서는 구체적인 명시가 필요하다고 판단하여 (그림 3)과 같이 구체적으로 제시하였음.

- 식품재배 관련 업종의 비중은 2.5%로 가장 낮은 것으로 분석
- 방송, 통신, 컴퓨터 등 관련 업종과 전기, 전자회로 제어 등의 업종의 비중은 약 15~17%의 비중을 보여 에너지 신산업 관련 업종의 분포와 유사하게 나타남

그림 3 주거지역 내 입지한 5대 신산업 건축물의 분야별 사업체 현황(울산광역시)

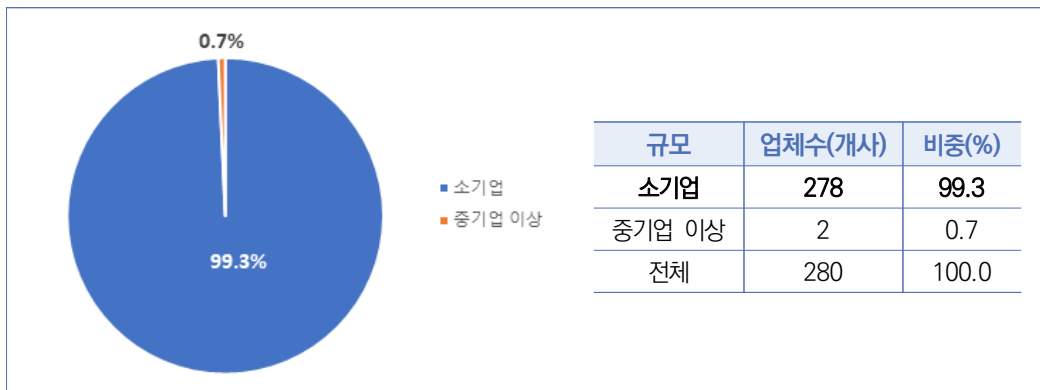


출처: 국가통계포털. 제조업 조사(<http://www.kosis.kr>, 2020년 6월 10일 검색).

■ 사업체 규모

- 주거지역 내 입지하고 있는 5대 신산업 관련 업종의 사업체 규모는 소규모 업체가 절대다수를 차지(99.3%)하고 있음
- 주거지역 내 5대 신산업 관련 업종의 건축물 입지는 면적 500m² 이상이면 입지가 가능하나, 관련 부대 설치와 유지관리 등 부대시설 관련 비용 발생으로 인해 소규모 형태로 입지하고 있는 것으로 판단됨

그림 4 5대 신산업 관련 건축물의 사업체 규모 현황(울산광역시)



출처: 국가통계포털. 제조업 조사(<http://www.kosis.kr>, 2020년 6월 10일 검색).

■ 업체 등록

- 주거지역 내 5대 신산업 관련 시설물 중 등록업체는 34.3%로 나타나 65.7%가 미등록 상태로 입지하고 있는 실정임
- 대부분 미등록 상태로 있는 사업체가 큰 비중을 차지하기 때문에 관련 사유에 대한 추가적인 실태 파악이 필요하다고 판단됨

그림 5 5대 신산업 관련 건축물의 업체 등록 현황(울산광역시)



출처: 국가통계포털. 제조업 조사(<http://www.kosis.kr>, 2020년 6월 10일 검색).

■ 입주형태

- 주거지역 내 5대 신산업 관련 건축물 중 입주형태는 38.2%가 자가 형태로 나타나 대부분 임대 형태로 입지하고 있음
- 공유서비스 제공 등 경제적으로 임대형태 중심의 5대 신산업 관련 건축물의 입지가 가능하도록 제도적인 지원체계 마련이 필요할 것으로 보임

그림 6 신산업 관련 건축물의 입주형태 현황(울산광역시)



출처: 국가통계포털. 제조업 조사(<http://www.kosis.kr>, 2020년 6월 10일 검색).

3) 시사점 도출

- 업종에 따른 건축물의 입지 행태를 분석한 결과 주거지역 내 5대 신산업 관련 업종의 건축물은 시설 규모가 소규모 업체가 대부분인 것으로 파악됨
 - 대규모의 신산업 건축물은 공장 중심으로(관련 부대시설 포함) 공업지역에 주로 입지하고 있음
- 주거지역 내 입지한 5대 신산업 관련 건축물은 대부분 임대 형태이며, 미등록 업체인 것으로 파악되었음
- 5대 신산업 관련 건축물이 소규모이면서 미등록인 상태로 입지하고 있는 것으로 보아 주거지역 내에서는 교차로를 기점으로 연관성이 깊은 업종 중심으로 입지 형태가 집중될 것으로 추정됨
 - 따라서 임대 형식으로도 신산업 관련 건축물 혹은 사업체가 입지할 수 있는 제도적·공간적 지원책 마련이 필요할 것으로 판단됨
- 5대 신산업 관련 건축물은 주거지역 내 '제2종 근린생활시설'로 분류되어 입지한 건축물이 존재할 것으로 판단되나, 상당수가 '미등록 업체'로 입지하여 정확한 실태 파악에 한계점 존재
 - 건축물 분류에서 신산업 관련 업종에 대한 명확한 규명이 다소 미흡함
 - 장기적으로 신산업 관련 건축물의 입지 실태조사를 통하여 주거지역 내 신산업 관련 건축물을 집중·관리할 수 있는 체계가 필요할 것으로 판단됨
- 특히 관련 부처와의 긴밀한 협의 관계가 필요함
- 5대 신산업 육성 관련 정책과 공간적인 입지제한 기준의 개선 정책 간의 충돌을 최소화하는 새로운 규제·관리 체계의 신속한 전환 과정도 수반될 필요성이 있음
 - 도시 공간 차원에서 「국토계획법」상 입지·행위제한이 하나의 선결과제로 인식될 수 있으므로, 관련 사항에 대한 검토가 필요함

[참고: 민원 사례]

■ 관련법에서 동일 업종 간 이중(중복)적인 입지 행위 제한

- 게임(e스포츠) 관련 산업 일반주거지역 내 입지 불허
 - (실태) 주거지역 내 일반게임제공업 허가신청 시 두 개의 법령에서 적용

* 일반게임제공업: 같은 법 제21조의 규정에 따라 등급분류된 게임물 중 청소년이용불가 게임물과 전체이용가 게임물을 설치하여 공중의 이용에 제공하는 영업

** 「게임산업진흥에 관한 법률」(이하 게임산업법), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)

- (게임산업법) 사행성 게임 근절을 위해 주거지역 전체(전용주거·일반주거준주거지역)에 일반게임 제공업을 영위할 수 없도록 규정
- (국토계획법) 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 주거지역 중 일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물에 '일반게임제공업'을 명시
 - (문제점) 「국토계획법」상 '일반게임제공업'으로 주거지역 내 영업을 위해 입주해도 토지이용상에 문제가 없으나, 타법 금지허가로 입지 불허

[사례] 게임제공업자 A는 일반게임제공업을 영위하기 위하여 근린생활시설에서 판매시설로 용도변경에 필요한 설계비 150만 원 상당의 비용 부담을 하였으나 허가신청 시 「게임산업법」에 따라 주거지역 허가 불허

■ 하나의 법에서 유사 업종 간 차별적인 입지 행위 제한

- (현황) 보안 및 안전사업 관련 업종은 제2종 일반주거지역의 건축물의 용도 제한으로 입지 제한(「국토계획법」 별표5)
 - (문제점) 보안·안전사업의 활성화로 CCTV(방송장비) 제조업이 크게 증가하고 있으나 관련 제조업의 경우 제2종일반주거지역에서 공장 입지 제한을 받는 실정
 - 인근 주거시설 및 주민, 주변 자연환경 등에 미치는 영향과 별다른 차이가 발생하지 않는 상황임에도 일률적인 입지 제한으로 기업경쟁환경과 일자리 창출에 제약

[사례] (주)오티에스는 방송장비 제조(주생산품: CCTV) 등 6종의 제조업을 영위하고 있는 업체로, 현재 제조업소 연면적 500㎡ 미만(제2종 근린생활시설)이나, 제조업을 확장하기 위하여 연면적 500㎡ 이상 공장으로 건축물 용도변경을 계획하였으나, 입지에 제한을 받고 있음

출처: 중소기업 옴부즈만(<https://www.osmb.go.kr>, 2020년 6월 10일 검색).

05 해외의 주거지역 내 신산업 분야 건축물의 입지제한

1) 미국의 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지제한

■ 뉴욕의 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지제한

- 뉴욕은 주거지역 내 주거용도 이외의 건축물에 대해서는 입지를 제한하기 때문에 신산업 관련 건축물의 입지는 ‘복합산업지역’으로 지정하여 주거환경을 위해하지 않는 선에서 공간적으로 다양한 특성을 보이도록 규정
- 뉴욕의 주거지역은 주거기능 이외에 다른 용도 건축물의 입지로 인해 기능이 혼재되는 현상을 방지하고, 밀도 차등화를 통해서 공업지역 내 주거기능과 신산업 관련 건축물 등이 입지할 수 있도록 유도
 - 저밀의 경우, 주거지역 내 5대 신산업 건축물의 입지는 생활 가로를 중심으로 입지할 수 있도록 허용하고 있으며, 고밀주거지역에서는 저층부에 관련 건축물의 입지 유도
- 또한 도시설계 차원에서 ‘특별용도지구(Special Purpose Districts)’를 두어 지속적으로 지역의 다양한 특성과 환경에 적합한 별도의 Zoning 체계 마련

■ 보스턴의 주거지역 내 건축물 입지제한 기준

- 보스턴의 허용용도 분류는 총 21개의 대분류와 89개의 세분류로 규정하며 그중 주거지역은 5개의 대분류와 20개의 세분류로 분류됨
- 보스턴의 건축물의 입지제한 방식은 포지티브 체제로 운용되고 있으며, 허용(Allowed use, By-Right), 조건부 허용(Conditional Use), 불허(Forbidden Use), 예외허가(Variance) 등임(이주일 외 2016)
- 주거지역 내 5대 신산업 관련 건축물의 입지는 예외허가조항으로 조닝협의체(Zoning Board of Approval: ZBA)의 재량행위를 통해 입지할 수 있도록 제도적 기반을 마련
 - 부설용도와 보조용도에 대한 별도의 규정 체계를 마련하여 다른 용도와 인접하여 용도가 부수적으로 허용될 수 있는 기준을 정립. 산업 경제적 변화에 대응 가능하도록 입지제한의 기준을 정립함

2) 독일의 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지제한

■ 독일은 F-Plan에 의해 용도지역이 세분화되어 있고, B-Plan으로 토지의 건축적 이용과 관련 건축물의 입지 내 지구 상세계획에 의해 건설용지, 용도지역별 허용용도를 규정

- 건설용지는 건설법전 5항에 근거한 F-Plan에 의하여 세부 용지로 구분하며, 주거용지는 소규모 정주지역, 전용주거지역, 일반주거지역, 특별주거지역 등 4개 용도지역으로 분류

표 10 건설용도규정에 의거한 건설용지와 용도지역별 입지행위

건설용지	용도지역	내용 및 입지 행위
주거용지	소규모 정주지역	주로 소규모 주거지, 농업의 부수적 생업
	전용주거지역	주거용 건물, 예외적으로 상점, 피해가 되지 않는 수공업체
	일반주거지역	주거용 건물, 음식점, 교회, 사회·문화·건강 시설
	특별주거지역	주거용 건물, 교회, 사회·문화·건강 시설, 상업시설, 예외적으로 행정시설

출처: 권순덕 외 2018 15; 김수진 2016.

■ 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지제한

- 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지는 「건설법」에서 개략적으로 규정하고 있으며, 신산업 관련 등 구체적인 사항에 대해서는 정부의 심의를 통해 입지행위 기준을 결정함
 - 입지행위 기준은 ‘규모와 위해여부’ 등으로 판단기준의 주요항목으로 설정(이주일 외 2016)
 - (규모) “지역주민에게 필요한 규모 …” 또는 “주민의 일상생활에 필요한 규모 …” 등 개략적으로 지정
 - (위해 여부) “위해하지 않는 범위 내에서…”라는 선언만 시행령에서 지정하고, 그 외의 사항은 ‘규모’와 사항과 같이 쟁점이 있을 시, 상급 기관이 심의하여 결정
- 입지제한은 일반적 허용 건축물과 예외적 허용 건축물 기준으로 구분되며, 입지허용 건축물은 심도 있는 심의 절차가 수반됨
- 전용주거지역에는 주거용도 시설 이외 일용품 소매점, 주민의 일상생활에 필요한 물건의 수리점 등 건축물의 입지가 허용되어 신산업 관련 건축물의 입지는 제한되고 있음
- 일반주거지역에서는 ‘위해하지 않는 상·공업시설’로 신산업 관련 건축물의 입지제한을 기준을 규정
- 특별주거지역에서는 제조업 관련 시설에 대해 입지 허용

표 11 독일의 주거지역 내 신산업 관련 건축물 입지 제한

구분	전용주거	일반주거	특별주거
업무시설	×	×	●
상업·제조업시설	×	● ■	●
수리점	◎ ▲		
건강의료·체육 관련 시설	◎ ▲	●	●
주유소 등 자동차 기반시설	×	◎	◎
식물 관련시설	×	◎	-

주: ● 허용, ◎ 예외적으로 허용, × 불허, ▲ 지역주민에게 필요한 규모 범위에서 허용, ■ 위해하지 않은 범위 내에서 허용.
출처: 이주일 외 2016, 129 내용을 참고하여 저자 재작성.

3) 일본의 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지제한

■ 일본은 주거지역을 총 7개의 용도지역으로 세분화하고 건축물의 입지제한 기준을 설정하였음

표 12 일본의 주거지역 내 건축물 입지제한 기준

용도지역	내용 및 입지 행위
제1종 저층 주거전용지역	• 전용주택, 집합주택, 소규모 점포 등 병용주택(점포 등의 면적이 50㎡ 이하로 건폐율의 1/2 이하) 등의 거주용 시설과, 유치원, 소·중학교, 소규모의 진료소, 공공육장 등 일상생활에 빼놓을 수 없는 공공공익 시설만 입지 가능
제2종 저층 주거전용지역	• 1종 저층 주거전용지역과 동일 • 추가적으로, 양호한 거주환경을 해칠 우려가 없는 일상적인 서비스 기능의 소규모(상면적 150㎡ 이하 / 2층 이하)이면, 독립적인 점포 등의 입지 가능
제1종 중고층 주거전용지역	• 저층 주거전용지역에서 입지가 인정되는 용도 허용. 추가로, 대학이나 병원 등 대규모 공공공익시설의 입지만 가능함. 특히 2층 이하의 저층부의 경우, 상면적 500㎡ 이내의 일상생활에 필요한 상점이나 음식점은 입지 가능
제2종 중고층 주거전용지역	• 제1종 중고층주거전용지역에서 입지가 인정되는 용도 허용. 추가로, 2층 이하에서 상면적 1,500㎡ 이하이면, 독립적인 일반사무소, 자가용 창고, 소량의 위험물저장·처리시설, 식품제조업·가공업의 공장 등의 용도도 입지가 가능
제1종 주거지역	• 유흥적 색채가 강한 상업시설 등이나, 상면적 3천㎡를 넘는 대규모 점포나 사무소 등의 입지허용 불가 • 수작업을 중심으로 하는 주변 환경에 미치는 영향이 적은 공장을 제외하는, 기본적인 공장 등의 입지 제한
제2종 주거지역	• 공업계는 제1종 주거지역과 동일하게 규제 • 상점이나 음식점, 사무소 등의 규모 제한 없음
준주거지역	• 주거계·공공공익계 용도는 물론, 상업계용도도 객석 부분이 200㎡ 이상의 극장·영화관 등, 카바레·요리점 등, 개인실이 있는 목욕탕 등을 제외한 대부분의 용도가 허용 • 공업계용도는 위험성이나 환경악화의 위험이 적은 공장이나 위험물저장·처리시설, 150㎡ 이하의 자동차수리공장 등을 제외하고 그 외 입지허용 불가

출처: 이주일 외 2016, 140을 참조하여 저자 재작성.

■ 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지제한

- 주거전용지역은 주거용도 이외의 시설은 입지 불허하기 신산업 관련 건축물의 입지 불가
- 주거지역 내 신산업 관련 건축물은 제1종, 제2종 주거지역에서 조건이 허용되는 범위에서 입지가 가능함
 - 자동차 관련 건축물, 공장 등의 건축물은 소규모(면적 50㎡ 이하)의 시설만 입지가 허용
- 준주거지역에서는 공장(자동차 관련 공장 포함), 저장시설 등 위해하지 않는 범위 내에서 입지가 허용됨
- 신규 건축물의 분류는 기존 용도에서 “위해가 없는 범위 안에서” 입지가 허용되나, 허용심사에 의한 허가기준에 부합하여야 입지 허용

표 13 일본의 주거지역 내 신산업 관련 건축물 허용용도

구분	제1종 저층주거 전용지역	제2종 저층주거 전용지역	제1종 중고층주거 전용지역	제2종 중고층주거 전용지역	제1종 주거지역	제2종 주거지역	준주거지역
사무소 관련	×			▲ (2층 이하)	●	●	●
15㎡ 이상 축사	×				■ (3,000㎡)	●	●
단독 자동차 차고	×	×			■ (3,000㎡, 2층 이하)		●
건축물 부속 자동차 차고	■ (2)①		■ (2)②		■ (2)③		●
자동차공장	×				■ (3)①	■ (3)①	■ (3)②
공장	×				■ (4)①	■ (4)①	■ (4)②
위험물 저장·시설	×			■ (5)①	■ (5)②	●	●

주: 1) ● 허용, ◎ 예외적으로 허용, × 불허, ▲ 지역주민에게 필요한 규모 범위에서 허용, ■ 위해하지 않는 범위 내에서 허용

- ① 일용품판매점포, 찻집, 이발소, 건구(建具)가게 등의 서비스 병용점포, 2층 이하, ② 앞서 기록한 ①에 더하여 물품판매점포, 식음점, 손해보험대리점·은행 등의 서비스 병용점포, ③ 2층 이하, ④ 물품판매점포, 식음점을 제외
- ① 600㎡ 이하, 1층 이하, ② 3,000㎡ 이하, 2층 이하, ③ 2층 이하(①②③이라도 건축물의 건면적의 1/2 이하의 것으로 제한함)
- ① 작업장 50㎡ 이하, ② 작업장 150㎡ 이하, ③ 작업장 300㎡ 이하(①②③이라도 원동기·작업내용은 제한함)
- ① 1,500㎡ 이하, 2층 이하, ② 3,000㎡ 이하

출처: 이주일 외 2016, 39; 최막중 외 2017, 141을 참고하여 저자 재작성.

■ 특별용도지구의 건축물 입지제한

- (정의) “용도지역 내의 일정 지구에 대해 당해 지구의 특성에 적합한 토지이용의 증진, 환경의 보호 등의 특별 목적의 실현을 도모하기 위해 당해 용도지역의 지정을 보관하여 정하는 지구”를 지칭
 - 특별용도지구는 지역마다 개성을 살린 용도지역의 운용을 도모하기 위한 제도로, 규제 강화 시에는 지방자치단체장의 결정으로 가능하나, 규제 완화 시에는 제도의 남발방지 차원에서 국토교통성의 허가가 필수적임
 - 용도지역에 의해 결정된 규제에 대하여 더욱 용도 제한이 필요하거나 완화해야 하는 경우에 특별히 정할 수 있는 구역으로 정의함(이주일 외 2016)
- (사례) 제2종 저층주거전용지역에 지정된 별장지에 특별용도지구를 활용, 용도제한의 완화를 통해 호텔, 여관의 상업시설 등의 입지제한이 완화
 - 신산업 관련 건축물의 입지제한 완화는 적용된 사례가 아직 없으나, 여건변화를 고려하여 제도적으로 탄력적 운용이 가능할 것으로 판단됨

4) 시사점

■ 주거지역 혹은 주거지역에 인접한 ‘별도의 용도지역’ 체계를 마련하여 여건변화를 고려한 대응이 가능하도록 건축물의 입지제한 기준 개선

- 미국은 주거지역 내 ‘주거용도’의 건축물만을 허용하고 다른 용도의 건축물의 입지는 제한하는 형태를 고수하고 있으나, 최근 4차 산업혁명 도래 등 산업·경제적 여건변화에 대응하기 위해 별도의 조닝체계를 마련, 주거지역 내 신산업 관련 건축물 등 주거용도 이외의 건축물이 입지할 수 있도록 유도
 - 뉴욕의 경우, 주거지역의 기능을 위해하지 않는 선에서 ‘복합산업구역’을 신규 지정하여 신산업 건축물이 주거지역 혹은 인접한 지역에 입지할 수 있도록 유도
- 일본은 ‘특별용도지구’의 지정을 통하여 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지가 가능할 수 있도록 제도적 기반 구축
 - 도쿄의 경우, ‘용도지역의 지정 방침 및 기준’을 마련하여 용도지역 등에 관한 사항을 새롭게 개선하였음.
 - 궁극적으로, zone 특성에 맞는 건축물 입지제한 기준의 새로운 기틀을 정립함

■ 밀도 차등화를 통한 조닝체계로 건축물 입지제한 기준의 유연성 확보

- 차등화된 밀도를 통하여 주거기능과 산업기능이 복합화된 건축물의 입지가 가능하도록 제도적 기반(맥락 조닝)을 마련
- 유럽에서는 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지가 가능할 수 있도록 유연한 제도 운용
 - 독일, 일본의 경우, 주거지역의 지정 목적을 최대한 충족시키면서 주민참여를 통해 ‘지역주민들의 삶에 필요한 범위’, ‘위해가 되지 않는 범위’ 내에서 신산업 관련 건축물 입지제한의 기준을 정할 수 있도록 유도
- 주거지역에 용도와 밀도를 차등 적용하여 신산업 건축물의 입지제한의 기준을 개선
 - 일본의 경우, 동일 주거지역 내에서 지정 가능한 밀도규제 범위를 정해진 한도 내에서 다양하게 제시함으로써 주거환경, 소음 등의 기준을 고려하여 건축물 입지제한의 기준을 운용 중임
 - ※ 도료에서는 건축물의 입지제한 기준을 기반으로 주거지역의 용도를 구분하고 실태분석을 통해 신산업 관련 건축물의 입지 가능성을 검토하고 있음

■ 관련 법령의 포괄적 규정과 도시계획위원회 심의 등의 절차를 통해 ‘예외적 허용’이 가능하도록 절차적 투명성 강화

- 미국, 독일 등 해외의 건축물 입지제한은 주거지역 내 신산업 건축물 입지를 관련 기준의 심도 있는 검토, 심의 절차를 통해 일반주거지역, 특별주거지역에 “예외적 허용” 혹은 “한정적 허용”으로 구분하고 있으며, 해당 허용에 대한 절차 기준 조건도 상세하게 제시
- 절차적 기준 조건도 주민공청회 등 공공공지에 의한 리뷰(review)를 통한 허용, 위원회 의견청취 승인을 통한 허용 등으로 추진하여 절차적 투명성을 중시
- 특히 뉴욕의 ‘표준토지이용심의절차(Uniform Land Use Review Process: ULURP)’는 용도지역의 지정과 건축물의 입지제한 기준에 대해서 주민참여를 바탕으로 합리적인 검증을 통해 지역적 특성을 고려한 기준이 마련될 수 있도록 절차의 구체성 확보

06 결론 및 정책제언

1) 결론

- 본 연구는 4차 산업혁명 시대에 대비하여 주거지역 내 5대 신산업을 비롯한 관련 건축물 입지·행위기준의 검토와 규제 차원의 실태를 파악하고, 그에 대한 개선사항을 도출함으로써 향후 정책적 시사점을 제시하는 것이 목적임
- 먼저, 4차 산업혁명을 선도하는 5대 신산업을 중심으로 산업의 전반적인 특성과 규제 관련 사항 등을 정리하였음
 - 세부 분야는 전기/자율주행차, 에너지 신산업, 반도체/디스플레이, IoT 가전, 바이오/헬스로 구성되며, 관련 법 중심으로 규제사항을 제시
 - 5대 신산업은 산업자원부에서 업종 개편한 첨단업종과도 밀접한 관련성이 있는 것으로 파악됨
 - 2022년 기준으로 총 13만 개 이상의 일자리 창출과 총 90조 원 가까이 투자될 것으로 전망됨으로써 산업적 기대효과가 클 것으로 전망
- 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지·행위제한 기준을 「국토계획법」의 규정 사항 중심으로 검토하고, 「건축법」 시행령 별표1의 시설물별로 입지 가능성을 검토
 - 신산업 관련 건축물의 공장, 동물 및 식물 관련시설, 자동차 관련시설, 위험물저장 및 처리 시설, 방송통신시설, 업무시설, 판매시설, 교육연구시설, 제1종, 제2종 근린생활시설과 연관되어 있음
 - 현행 건축물 입지제한의 기준에서는 주거지역 내 신산업 관련 건축물은 일반주거지역 중심으로 조례가 허용되는 범위 안에서 입지가 가능한 것으로 파악되었음

■ 주거지역 내 5대 신산업 관련 건축물의 입지 현황과 실태를 분석하였음

- 신산업 관련 건축물의 입지 비중이 큰 울산광역시를 대상으로 실태를 파악한 결과, 에너지 관련 산업이 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 전자회로 제어 등 방송, 통신, 컴퓨터 관련 업종의 비중으로 높은 것으로 분석됨
- 다만 5대 신산업 건축물은 대부분 소규모 형태로 입지하고 있으며, 임대형태, 미등록 상태를 유지하는 것으로 파악되어 건축물에 입지한 사업체는 영세하거나 열악한 환경에서 경제활동을 영위하는 것으로 추정됨
- 또한 실질적으로 동일용도 간의 중복규제로 입지가 불허한 사례, 유사 업종 간의 모호한 기준으로 입지 불허한 사례 등도 발생

■ 해외의 주거지역 신산업 관련 건축물의 입지제한 기준을 검토하여 시사점을 제시함

- 해외에서는 신산업 관련 건축물에 대한 주거지역 내 입지를 원칙적으로 불허함
- 하지만 유연한 용도지역 체계를 기반으로 하여 지역주민, 도시계획위원회의 심의 절차를 통해 예외적으로 허용하고 있음
- 또한 특별용도 지구나 신산업 관련 건축물의 입지를 위해 별도의 용도지역을 지정함으로써 여건 변화에 대응할 수 있는 체계 마련

■ 이러한 현황과 실태분석을 바탕으로 신산업 건축물 입지·행위제한 기준의 개선사항을 도출함

2) 정책제언

■ 주거지역의 본래 지정 목적과 지역적 특성을 고려하여 심의를 통해 추가적인 업종에 대한 입지

- 행위기준을 정립하여 신속한 산업변화에 대응할 수 있도록 개선이 필요함
- 민원 사례 검토를 반영하여 신산업 간 건축물 입지제한의 형평성 고려가 필요함
 - 제1종 일반주거지역에는 환경에 영향이 없는 조건하에 일부 건축물(작물재배, 농수산물 가공)에 대한 입지·행위기준을 완화하는 방향 검토
- 관계부처와 협의를 통해 신속하게 대응이 필요한 신산업 관련 업종에 대해서는 입지규제를 완화하는 방향으로 검토하되,
 - 심의, 평가를 통해 주거지역 내 환경위해성을 심도 있게 검토하는 것이 수반되어야 함

■ 「국토계획법」에서는 신산업 정책방향을 반영할 수 있도록 입지제한 행위기준에 ‘예외적 허용’을 설정하여 기존 규정 방식보다 포괄적으로 접근하는 것이 필요

- 세밀한 허용용도 실태조사를 통하여 토지이용 관리 차원에서 「국토계획법」에 상응한 별도의 허용용도 분류 기준으로 새롭게 마련되는 것이 필요
 - 동일 건물군 내 성격이 유사하지 않은 항목이 포함되어 관리가 미흡한 점을 보완하기 위해서 토지이용도별 건축물 허용용도를 개선하는 방안 필요
 - 도시 경쟁력 차원에서 신산업 업종 구분은 주력기간 산업, 지식기반산업, 지식기반서비스업으로, 이 중 주력기간산업과 지식기반산업의 업종시설은 공장이 대부분이며, 후자인 지식기반서비스업종은 오피스임. 따라서 ‘오피스에 대한 용도지역’을 별도 구분하여 제시 필요
 - (전용주거지역) 주거 중심의 용도 관리체계 유지
 - (일반주거지역) 종별 제1, 2종 근린생활의 관리 체계를 신산업 관련 건축물의 입지 가능성을 고려하여 용도지역별로 관리하는 방향으로 개선 필요
 - (준주거지역) 공장관련 시설과 오피스 관련 시설을 구분하여 관리가 필요할 것으로 보이며, 명칭도 신산업 관련 건축물의 입지를 고려하여 변경 필요
- ※ 준주거지역은 용도지역 세분화를 통해서 신산업 관련 건축물 입지 고려

■ 일반주거지역이나 준주거지역의 기능의 명확화, 종별 세분화를 통한 신산업 관련 건축물 입지 제한의 기준 마련이 필요

- 현재 종별로 일반주거지역과 준주거지역의 기능이 혼재되어 신산업 건축물의 입지제한의 기준을 명확하게 정립할 필요가 있음
 - 일반주거지역은 종별 세분화를 통해 중심가로를 중심으로 집중 배치하는 등 신산업 관련 건축물의 입지를 고려하여야 함
 - 준주거지역은 세분화를 통해 주거, 상업, 용·복합 산업 용도의 건축물 입지허용 기준을 마련하고 현재 의미가 모호한 용도지역의 명칭도 변경을 추진함으로써 신산업 수요에 대응할 수 있도록 추진하는 것이 필요함

■ 신산업 관련 시설물의 입지규제 개선에 인센티브 등 경제적 지원책도 함께 고려

- 주거지역 내 신산업 관련 건축물의 입지에 필요한 자금 융자, 취득세 감면 등 사업을 위한 지원책 강구도 필요
- 산업관련 부처와의 협의를 통해 영세한 사업자들이 주거지역 내 입지하여 경제활동, 정주여건이 조성될 수 있도록 협력체계 구성도 필요

참고문헌

- 국가통계포털. 제조업 조사. <http://www.kosis.kr> (2020년 6월 10일 검색).
- 국무조정실. 2019. 신산업 현장애로 규제혁신 방안(5) 2차 수정안. 6월 3일, 보도자료.
<https://www.opm.go.kr/opm/news/press-release.do?mode=view&articleNo=126906&article.offset=20&articleLimit=10&srSearchVal=%EC%8B%A0%EC%82%B0%EC%97%85> (2020년 5월 10일 검색).
- _____. 2020. 2020 규제혁신 추진방향. 2월 5일, 보도자료.
<https://www.opm.go.kr/opm/news/press-release.do?mode=view&articleNo=124962&article.offset=0&articleLimit=10&srSearchVal=%EA%B7%9C%EC%A0%9C%ED%98%81%EC%8B%A0+%EC%B6%94%EC%A7%84%EB%B0%A9%ED%96%A5>(2020년 12월 30일 검색).
- 권순덕, 광두안. 2018. 유럽 국가의 토지이용규제 및 시사점. 국제산림정책토포픽 제67호. 서울: 국립산림과학원.
- 규제개혁위원회. 2016. 제5차 규제개혁장관회의. 5월 19일, 보도자료.
<https://www.korea.kr/news/pressReleaseView.do?newsId=156130013> (2020년 12월 30일 검색).
- 규제정보포털. <http://www.better.go.kr> (2020년 5월 20일 검색).
- 김동근. 2017. 도시경쟁력 강화를 위한 토지이용 유연화 방안. 세종: 국토연구원.
- 김상우, 신동진, 김미애, 권일, 장아련. 2018. 5대 신산업 선도 프로젝트의 추진 현황과 정책효과 분석. 경제현안분석 제96호. 서울: 국회예산정책처.
- 김상조. 2013. 국토품질 향상을 위한 용도지역에서의 입지·행위제한 기준에 관한 연구. 세종: 국토교통부.
- 김상조, 김동근, 백수진, 이선용. 2017. 여건변화에 대응한 국토 및 도시계획·관리제도 개선 연구. 세종: 국토교통부.
- 김상조, 송지은, 유천용. 2016. 미래 도시정책에 따른 토지이용규제제도 개선을 위한 기초조사 연구. 세종: 국토연구원.
- 김수진. 2016. 해외토지이용규제 비교연구. 세종: 국토연구원.
- 산업자원통신부, 2011. 새로운 산업 환경 변화를 반영한 '첨단업종' 개편, 3월 3일, 보도자료.
http://www.motie.go.kr/motie/ne/presse/press2/bbs/bbsView.do?bbs_seq_n=66517&bbs_cd_n=81¤tPage=1&search_key_n=title_v&cate_n=&dept_v=&search_val_v=%EC%B2%A8%EB%8B%A8%EC%97%85%EC%A2%85 (2020년 5월 10일 검색)
- _____. 2019. 신산업 현장애로 규제혁신 방안. 10월 31일, 보도자료.
<https://www.korea.kr/news/pressReleaseView.do?newsId=156358491> (2020년 5월 10일 검색)
- 세움터. 2019년 건축물 현황. <https://cloud.eais.go.kr> (2020년 6월 10일 검색).
- 윤정중, 최상희, 김태균, 박종배, 양동석, 송태호, 권오준. 2018. 4차산업혁명 시대의 도시·주거변화와 내의 역할 및 과제. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 이송림. 2019. 규제개혁의 추진 현황과 향후 과제. 서울: 국회입법조사처.
- 이원근, 문석, 어인준. 2004. "용도지역 세분화의 기준에 관한 연구". 한국디지털건축인테리어학회 논문집 4권 1호: 26-35.
- 이주일, 안내영, 노승철, 송아현, 이정현. 2016. 서울특별시 용도지역별 허용용도 정비방안 연구. 서울: 서울시청.
- 장현숙, 박소영, 김보경, 이진형, 이준명. 2019. 2019년 주목해야 할 5대 신산업. 서울: 한국무역협회.
- 정은미, 서동혁, 김종기, 김경유, 이임자. 2006. 첨단업종 운영을 위한 합리적 개선 방안. 세종: 산업통상자원부.

정화윤. 2015. 서울시의 지역 맞춤형 용도지역제 도입을 위한 정책제언. 서울: 서울연구원.

중소기업 옴부즈만, <https://www.osmb.go.kr> (2020년 6월 10일 검색).

최막중, 김현수, 이희정, 홍경구, 김지엽, 손동욱, 이보람 외. 2017. 용도지역 체계 재편방안 연구. 서울시·대한국토·도시계획학회.

4차산업혁명위원회. 2017. 4차산업혁명위원회 안건자료. 11월 30일, 보도자료.

<https://www.4th-ir.go.kr/article/detail/12?boardName=internalData&category=> (2020년 5월 10일 검색).

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구 등 국토분야 이론이나 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.

투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주시십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 20-21

주거지역 내 신산업 관련 건축물 입지제한의 개선방안

연 구 진 박대근
발 행 일 2020년 12월 31일
발 행 인 강현수
발 행 처 국토연구원
홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2020, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

