
淸州圈 土地利用體系에 關한 研究

(地域地區制 中心으로)

A study on Cheong-ju urban land use planning
on the subject of Zoning

淸州大學校 理工大學教授 權 尙 俊*

Abstract

A phenomenon in the unplanned urban sprawl of Cheong-ju city has to be restrained from disposing and to develop, though progress in urbanization inevitably decreases rural area. So, this thesis aims at reviewing, revising and guiding toward the more effective land use planning practice and zoning mechanism and system of Cheong-ju city.

I proposed that land use planning should be had several factors and thereupon that Korean zoning mechanism and system including Building Code should be amended because of inducing human activities in buildings and facilities not to demarcate and plan every one of them.

First, the factors of urban planning are a rather diversified approach to it than a unified, supplementation of the applicable difference in time between preparing and applying it, a solid controlling system, a micro and macro planning theory and giving serious consideration for the inertia from the existing land use.

Second, the applicable amendments for our zoning mechanism including Building Code are as follows: a need of reorganization for Zoning Ordinance appricated to different regulation concerning a scale and peculiarity of a city, a decision of the different earmarked confinement in area to different zone and from Zoning Ordinance in City Planning Law, a demarcated facilities and the more detailed land use concerning human activities than the existing and entrusting decision on the ways and processes of it to every rural city planning committee, a settlement of zone and area considering for block-unit and Planned Unit Development(P.U.D.), and a need of security jurisprudence in order to solve the zoning regulation rather in City Planning Law than in Building Code that our zoning regulation and controlling system are depended on.

* 國土開發技術士(地域 및 都市計劃)

According to these applicable amendments to Cheong-ju city, I proposed the conceptions of Cheong-ju city land use planning are as follows; a reinforcement with one cored pattern of urban land use, a selection of gradual urban sprawl by way of city development and renewal, a strengthening accessibility to the core of the city with plurizing the system of arterial roads, a choice of priority to conservation at the core of the city and security of open spaces and parking area at the area of the city, a harmonization between development and conservation at the inner ring area that is situated between the core and periphery of the city, a granting the periphery reserved area in order to develop in the future, a buffered open space situated at the congested area with heterogenous functions, and a completion of urban open space system.

The proposal made here so far is for the hope of the better structure of Cheong-ju city that should be granted to the peculiarity developed with educational, cultural, conservative and self-sufficient city functions.

目 次

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 序 論 2. 既存土地利用計劃의 檢討 <ol style="list-style-type: none"> 가. 土地利用計劃의 性格 나. 地域地區制의 問題點 다. 地域地區制의 改善方法 3. 淸州圈 土地利用의 現況分析과 計劃方法 <ol style="list-style-type: none"> 가. 淸州市 土地利用 現況分析 | <ol style="list-style-type: none"> 나. 淸州市 土地利用計劃의 基本方向 4. 淸州圈 土地利用體系 <ol style="list-style-type: none"> 가. 淸州市 土地利用計劃構想 나. 淸州圈 地域地區制의 效率化 方案 다. 淸州圈 地域地區制適用 5. 結 論 |
|--|---|

序 論

오늘날과 같은 資源 枯渴時代에 自然資源이 重要視된다. 그러므로 土地利用은 의미심장한 일이다. 人間이 土地로부터 食량을 구하고 일하며 生活하는 터전이 그에서 비롯된다. 이러한 토지는 Mark Twain 이 지적했듯이 土地資源의 有限性에 미루어 土地利用의 效率性은 人間의 文化가 發展됨에 따라 더욱 強調되고 있다. 그러나 土地不足과 地價의 昂등에 따라 土地問題가 심각해지면서 效率的인 土地利用이 요구됨에도 불구하고 그렇지 못한 狀況이 都市인 農村이건 發生하고 있다. 특히 經濟 社會的 發展이 持續되고 人間活動이 多樣化하면서 이를 원활하게 助長하는 生活空間이 필요할 뿐만아니라 開發을 充足시키는 個別的인 土地利用을 總體的으로 하여

야 하고 生活의 質이 改善되어야 하므로 公共用 地가 더욱 확보되어야 할 것이다.

이러한 의미에서 土地利用 變化를 統制하므로써 合理的인 土地利用을 誘導하는 수단으로 土地利用計劃이 필요하다. 그러나 土地의 所有權에 따라 私有財產상의 保護와 土地利用의 統制 行爲와는 相互 마찰이 發生하고 있기도 하지만 우리가 生活하는데 必須的인 土地를 公共의 目的에 맞도록 開發하거나 利用을 誘導하는 方向으로 흐르고 있다. 다시말해서 私人의 財產價値 保護를 위한 財產價値理論(property value theory)의 立場에서 計劃理論(planning theory)으로 比重이 強化되고 있다.¹⁾ 그러므로 土地利用計劃은 土地內에서 發生하는 活動을 統制하므로 個人의 開發權을 制限하기도 하고 그들을 合理的으로 配置配分하여 公共의 利益과 便益을 增大시키는 役割을 하게 된다.

1) 國土開發研究院, 地域地區制 合理化 方案에 關한 研究, 1981, p. 38.

都市化가 進展되면서 農村地域이 減少되는 것은 不可避한 現象이지만 土地資源의 限界性에 비춰볼 때 平面的인 都市擴散을 抑制해야 하므로 都市土地利用에 있어 보다 效率性이 強調된다. 이에 따라 本 研究은 都市土地利用計劃을 주로 分析하는 것으로 限定하고 都市土地利用計劃의 現行諸 問題를 檢討하면서 都市土地利用計劃의 方向을 設定한 後 淸州圈에 適用해 보므로써 實際적 土地利用體系를 導出하고자 한다. 여기서 말하는 淸州圈은 空間的으로 淸州市 都市計劃區域으로 限定하고 本 研究에서 檢討된 내용은 주로 既存 淸州市 都市基本計劃을 中心으로 하고 있다.

2. 概存土地利用計劃의 檢討

가. 土地利用計劃의 性格

土地利用은 Clawson과 Stewart가 定義했듯이 土地와 直接적으로 關聯된 土地上的 人間活動으로 決定된다.²⁾ 合理的인 土地利用計劃이 되려면 土地의 諸般與件과 性格을 고려하여 土地自體의 利用度를 높일 뿐만 아니라 土地에서 效率的인 活動을 發生시켜야 한다. 그렇게 하려면 活動간의 連繫性을 높여야 하고 동시에 連繫된 活動의 組合이 相互간에 都市內 經濟的 社會的 秩序속에서 成長 發展하는 潜在力을 受容하는 體系를 가져야 한다. 그러므로 土地利用計劃은 現在의 都市化 現象이나 原則을 바탕으로 將來의 都市空間需要를 推定하면서도 이를 일정한 土地內에서 效率的인 體系를 갖도록 誘導하는 役割을 갖도록 해야 한다. 이러한 土地利用計劃은 都市基本計劃속에 構成되는 것으로 都市를 表現하고 이를 담는 用器로서의 空間要素일 뿐만 아니라 土地利用을 원활하게 하면서 交通, 通信, 上下水道 등의 都市基盤施設과 그러한 土地利用을 物理的으로 受容하고 있는 各種都市便益施設과 構造物 및 建築物과도 연관이 있으며 이들의 性格을 특정시키고 있다. 그러므로 都市土地利用計劃은 土地利用自體만의 形態나 性格에 치우쳐서 이루어질 것이 아니라 都市의 諸般 與件과 成長 發展하는 都市構成要素와 함께 檢討되어야 한다.

그런데 都市의 變化要素란 實際로 物理的 要素에 의해 파악되는 것이 아니라 經濟, 社會, 文化的 要素에 의해 파악되고 또한 計劃意圖的 要素에 의해 파악된다. 따라서 現在와 같이 土地利用計劃이 適用되는 절차상의 法的手段인 地域地區制나 그에 따른 建築行爲制限의 建築法規만으로는 土地利用을 效率的으로 誘導할 수 없다. 왜냐하면 土地利用의 變化를 間接的으로 統制하는 技術로 開發된 것이 地域地區制이며 그 속에서 物理的 空間을 點有하게 하는 建築物을 規制하는 行爲로서 人間活動의 多樣性을 일일이 區分하여 誘導하기란 어렵기 때문이다.

여기에서 土地利用의 變化에 따라 土地利用計劃이 지녀야 할 性格은 첫째 劃一的인 接近보다는 多樣한 接近이 필요하다. 土地利用計劃을 담고 있는 都市基本計劃에서 都市의 性格과 都市의 規模에 따라 다르게 土地利用을 發生시키고 都市가 開發되어야 한다. 土地의 需要에 따른 土地空間 推定은 都市規模와 관계없이 그 方法을 함께하고 있으나 土地利用이 活動을 受容하는 면에서 種業이나 具體的 施設을 분화시킨다는 의미에서 본다면 都市의 規模에 따라 달리 計劃되어야 한다. 大都市에서 發生되는 活動은 小都市에서 보다 量的으로 規模가 클 뿐만 아니라 그의 特性도 細分化되고 같은 活動간에도 階層에 의한 多岐化가 일어나기 때문이다. 예로서 中心商街에서 發生되는 販賣業種이 大都市일수록 專門業種으로 分化되는 現象을 나타낸다. 그리고 都市의 性格에 의해 都市機能이 달라지므로 이에 따른 計劃의 接近도 달라져야 한다. 都市內 形成된 土地利用地域에 準據할 土地利用計劃接近은 特定機能을 가진 都市에서 街區別 性格이 명확해 질수 있으나 그렇지 않는 경우에는 區分하기가 어렵다. 예로서 田園都市, 文化都市, 住居都市 등이 지녀야 할 土地利用의 街區配置가 다르다 할 수 있다. 또한 새로운 活動을 受容할 態勢를 마련하는데에도 問題를 안고 있다. 그러므로 都市機能을 中心으로 分析할 때만이 그에 따른 分化된 土地利用計劃을 가능하게 한다.

둘째 土地利用計劃은 時間的 變化要素를 고려

2) Daive Rhind & Ray Hudson, Land Use, (London: Methune & Co. Ltd., 1980), p. 19.

하여야 한다. 土地利用計劃은 計劃作成基準時間과 適用될 時期間에 차이가 發生하므로 이에 대한 補完이 필요하다. 計劃된 事項이 一定한 時點을 基準으로 볼 때 總量的인 土地資源의 推定이 이뤄지기 때문에 活動이 變化되어 가는 狀況에 항상 標準의으로 일치되지 않는다는 점이다. 우리나라와 같이 開發行爲가 자유스러운 與件에서 計劃의 接近에 의한 總量的 土地推定과 그에 따른 配置方式은 開發이 進行되어가는 狀況과 一致되지 않는다는 점에서 土地利用의 效率性を 期待하기란 어렵다. 土地利用計劃이란 完成된 狀態를 의미하고 있으나 실제 計劃이 誘導되어 가고 있는 現實이란 計劃意志의인 면으로만 土地利用이 發生되고 있지 않기 때문이다. 그러나 그러한 융통성을 가진다는 것은 오히려 計劃을 活性化하는데 유리할 수도 있다. 土地利用計劃을 時間에 의해 變化될 수 있도록하기 위해서는 절차상 定期的으로 檢討 補完하는 構造를 갖도록 하여야 하며 수시로 狀況에 따라 變化할 수 있는 彈力性を 부여하는 것이 現行 制度상 可能한 方法이 될 수 있다.

셋째 土地利用計劃은 立體的 統制가 이뤄져야 한다. 都市內 構造物과 施設物은 土地에 平面的인 面積을 가지고 있기는 하지만 그 構成체는 場所的 意味보다는 三次元的 空間을 形成하고 있다. 최근에는 道路, 通信, 設備 등의 여러分野의 施設이 地下, 地上, 屋上屋 등의 空間을 點有하게 되며 모든 建築物 또한 예외는 아니다. 그러나 現在의 土地利用計劃은 平面的 처리가 대부분이며 이를 空間 形成單位層이나 空間을 다루는 면에서 計劃對象의 範域과 限界 및 機能과 形態, 與件의 變化 등을 豫測하기가 곤란할 뿐만 아니라 이를 파악한다고 하더라도 그러한 것을 감안한 計劃을 表現하기가 어렵다. 그리고 空間의 分割은 空間內의 機能에 따라 變化될 素地가 많고 計劃對象의 形態에 따라 發生되는 環境要素도 많다. 空間內 機能的 側面에서 複合用途의 活動이나 같은 空間內에서라도 얼마든지 異質的인 活動이 發生할 수도 있으며 形態의 側面에서 建築의 規模, 層高, 容積率, 建蔽率 등에 따라 日照, 通風, 採光, 美觀 등의 環境要素가 달라질 수도 있다. 이러한 要素들이 무시될 때에 아무

리 土地利用計劃이 平面的으로 完成된 것이라 할지라도 그 效率性を 期待할 수 없다.

넷째 土地利用計劃은 微視的이고 巨視的인 接近의 調和가 필요하다. 都市土地利用計劃은 대부분이 與件의 不備와 都市內 土地의 全數把握의 곤란으로 微視的 接近이 어려울 수 있다. 그러나 土地利用計劃이 現在와 같이 巨視的 接近方式에 따른 過大한 面積을 單位土地利用地域에 適用시킨다면 空間內에서 發生되는 活動의 微分化는 차치하고라도 都市內 土地의 所有가 개별적으로 된 個人所有인이상 開發이 이루어지는 單位는 小單位일 수밖에 없으므로 計劃意志가 요구하는 次元과 실질적으로 이용되거나 開發되는 土地效率性を 갖는데 어려울 뿐이다. 그렇다고 모든 都市內土地利用計劃을 小單位土地面積中心으로 樹立된다면 開發을 促進하기 보다는 抑制하는 편이 강하고 土地內 發生活動의 變化를 受容하지 못하므로 인한 劃一性이 強調될 뿐만 아니라 都市의 生態學的 次元에서 파악되는 土地利用의 秩序를 무시하므로써 都市民에게 不利益과 都市의 維持費用을 크게 할 수도 있다. 예를들자면 필요없는 交通量이 發生되는가 便益한 施設의 확보에 어려움을 줄 수도 있다. 그러므로 도시의 特性和 都市內 여건에 따라 土地利用性格을 달리하는 土地利用地域別로 區分하면서 巨視的으로 혹은 微視的으로 調和있게 土地利用計劃을 接近해야 한다.

끝으로 土地利用計劃은 既存利用의 慣性이 중요시 되어야 한다. 土地는 規模에 관계없이 土地自體의 個性을 지니고 있다. 土地의 地形과 地質, 水系와 地下水, 植生과 土壤 등에서 다르며 立地에 있어서 어느 것이라도 동일한 것은 없다. 이러한 狀態에서 人口와 産業이 集中된 自然地域으로서의 都市는 與件의 變化에 適應되기도 하지만 既存으로부터 지니고 있던 人間活動이나 土地의 個性으로부터 形態의 機能的 慣性이 있기 마련이다. 이러한 慣性은 대부분이 土地를 點有하고 있으므로 發生되는 ‘굿윌(Good will)’을 지니고 있다. 이러한 ‘굿윌’을 적극적으로 活用하면서 變化要素에 適應하는 것이 都市의 健全한 活動을 助長시키며 土地利用의 秩序를 갖게 誘導한다. 土地利用의 秩序가 尊重될 때 同種接合

이진 異種接합이건간에 既存利用의 慣性을 유지 하면서 變化해가는 것이 社會的 費用을 줄일 수 있을 것이다.

나. 地域地區制의 問題點

都市는 歷史的 過程(historical process)이고 生長變化가 都市의 本質(essence)이라 할때 그 變化는 間接的으로 統制可能한 것이며 統制의 技術로서 開發된 것이 地域地區制이다.³⁾ 이러한 地域地區制는 本來 土地의 所有權이 保障된 나라에서 公共의 健康과 道德 및 公共福祉를 增進시키기 위해 警察權(police power)을 使用하여 私所有權에 制限을 加하는 制度的 裝置이다. 地域地區制 條例와 圖面(Zoning Ordinance maps)에 根據하여 一般的으로 利害가 相反되는 用途의 建築物이 混在함으로서 發生하게 되는 逆機能이나 非效率性과 道路, 公園, 鐵道等 都市計劃 施設에 關한 計劃上의 混亂을 防止하기 위하여 서로 必要로 하는 條件이 같고 利害가 공통되는 用途는 가능한한 같은 地域에 立地시키고 利害가 相反되는 用途는 分離시킬 수 있도록 한 것이다.⁴⁾ 地域地區制는 發想에서부터 公共의 利益을 保障하고 住民의 便益을 增大시키므로써 集積利益을 發生시키고 都市의 健全한 成長發展을 誘導하는데 目的을 두고 있다. 무엇보다도 地域地區制 問題點中 地域地區制의 合理的인 土地利用을 위한 短期的인 方案 및 技法으로 사용하지 않고 原則으로 使用함에 따라서 發生되는 問題點으로는 ① 土地利用의 補完의 機能을 無視한 用途區分 ② 域計劃樹立과 執行과의 時差로 인한 融通性의 不足 ③ 適用 條例의 內容과 基準의 未備 ④ 用途指定의 不公平性 ⑤ 規制措置의 微弱性등이⁵⁾ 있을 뿐만 아니라 ⑥ 地域地區制를 指定할 原則은 없고 規制內容만 있음 ⑦ 地域地區制 劃一的 規制性 ⑧ 地域地區制 執行의 任意性 ⑨ 用途指定 및 變更의 節次 未備 ⑩ 地域地區制 適用 및 配置配分の 非體系性등이 있다.

둘째 地域地區制의 운영에 關한 問題點이다. 地域地區制에 의한 用途地域의 區分은 土地內 發

生하고 있는 活動을 細分類할 수 없다. 그러면서도 規制 수단으로 나타나는 각종 施設의 建築行爲를 觀念的 建築物과 機能的 建築物의 分類에 의해 用途를 區分하여 建築을 規制하는 發想을 하고 있다. 例로서 市場이나 近隣生活施設을 觀念的으로 볼 때와 機能的으로 볼 때 그 基準의 限界가 不分明할 수 있고 혼동될 수 있기 때문에 節次運用에 혼돈이 있을 수 있다. 그리고 地域地區制의 指定은 都市計劃法에 依存하면서 地域地區의 利用規制는 建築法으로 規制하고 있다. 이에따라 「都市計劃法에서 都市土地利用을 誘導하는 意圖를 정확히 전달할 수 있는 節次는 생각된 채 個別建築物價位의 微視的인 建築規制단을 建築法에서 하고 있기 때문에 建築許可의 違背事項만 없다면 地域全體의 調和나 環境造成을 위한 計劃意志와는 별도로 開發 또는 利用이 發生될 수 있다.」⁶⁾

그외에도 地域地區制는 開發團地의 基礎單位인 劃地, 街區등에 있어서 地籍의 境界線이 整理되지 않은 否定形의 單位土地內에 正形을 前提로 하고 있기 때문에 各種 規制手段이 일치되지 않고 있다. 다시 말해서 地域地區制의 統制는 地區의 用途, 容積, 建蔽, 높이 등에서 形態的 制限을 誘導하고 있으나 地域制가 意圖하는 發生活動을 形態의 面에서 意圖한 正形의 범주와는 원래의 趣旨와 隔差가 發生하고 있다. 또한 地域地區制의 活動 受容을 위한 業種의 區分이나 施設物의 區分이 一定한 基準에 의해 準用된다기보다는 關聯적인 分類를 따르기 때문에 節次適用에 있어 혼란이 있을 뿐만 아니라 都市가 成長發展함에 따른 各種 活動의 微分化現象에 대처할 수 있는 施設物의 規模, 形態, 用途 등의 分類에 있어 明瞭性和 그에 따른 融通性이 없으므로 單位土地의 利用과 開發을 任意로 解析할 수 있다.

셋째 地域地區制의 制度未備에 따른 補完이 必要하다. 地域地區制의 適用限界와 節次에 關한 基準이 없기 때문에 「全國劃一的 土地利用規模

3) 尹定燮, 「都市土地利用計劃과 效率의 地域地區制에 關한 研究」, 國土計劃, 第16卷 第2號(1981), p. 5.

4) 國土開發研究院, 前揭書, p. 36.

5) 上揭書, pp. 45~46.

6) 國土開發研究院, 前揭書, p. 94.

로 인한 硬直性, 用途地域地區의 概念과 規定間의 모호성에 대한 解析基準, 土地利用單位의 規模에 대한 未指定과 運營節次에 未備」 등이 問題點으로 指摘된다. 全國劃一的 用途地域地區의 指定과 함께 동일한 利用基準과 規制措置가 適用됨으로서 都市의 構造의 特性이 無視되고 있다.⁷⁾ 예로서 서울 都市心부의 商業地域이나 강원도 평창군의 一個邑에 適用되는 基準이 같으므로 豫想되는 問題이다. 現行의 用途地域地區는 9個의 地域과 14個의 地區, 4個의 區域으로 區分하고 있으나 이들의 區分 基準이나 內容, 目的이 不分明한 것이 있고 이들 간의 關係를 規定하고 있지 않고 있으며 그에 대한 解析을 명료하게 設定한 基準이 없으므로 인해 健全한 都市成長을 誘導한다는 면보다는 私權이 침해될 素志가 充分하다.

合理的인 土地利用을 誘導하기 위하여 그를 統制하는 技術의 하나가 地域地區制이지만 土地利用計劃이 樹立된 후 그에 適用시키려는 「地域地區制의 最小單位의 規模를 地域地區의 性格에 따라 設定된 都市規模別 都市特性格 基準이 있어야 하고 그것을 運營하는 節次가 있어야 한다.」 이러한 節次가 없으므로 인하여 大部分의 都市에서 指定된 바와같이 過大한 面積을 單位로 해서 用途地域地區가 指定되어 있다. 그렇게 指定된 것은 都市內 土地空間需要를 適定하면서 時宜性있게 配分할 수 없게 하며 地域內의 土地利用을 純化시키는 機能을 賦與할 수 없고 원충적인 補助空間이나 留保空間을 확보하므로써 획득할 수 있는 土地利用의 融通性을 상실하게 하고 地域別 特性이 要求된 각종 地域地區의 組合에 의한 空間分割과 用途指定을 곤란하게 하고 있다.

넷째 地域地區制의 用途制限方法과 重複指定에 관한 問題이다. 우리나라에서는 法規에 의한 許容用途를 열거해 놓는 積極的體系(positive system)와 禁止事項을 위주로한 消極的體系(negative system)을 함께 사용하고 있다. 開發的 側面보다는 保全的인 側面이 강한 住居專用地域과 生産緣地 地域 및 專用工業地域에서는 許容되는

用途만을 열거해 놓는 積極的體系로 되어 있고 그외의 住居地域, 準住居地域, 商業地域, 準工業地域, 工業地域 등에서는 禁止되는 用途를 열거해 놓는 消極的體系로 되어 있다. 前者의 경우에는 許容되는 用途가 극히 制限되어 있으나 後者の 경우에는 許容用途의 累積現象이 일어 난다⁸⁾. 이러한 方式은 用途地域制의 硬直性이 發生될 수 있으므로 이를 補完 檢討할 수 있는 機能을 都市計劃法規에 補完해야 한다. 그리고 地域地區制의 重複指定은 당초 土地利用을 誘導하려는 計劃意志와는 別途로 새로운 形態의 規制가 적용되므로 인해 開發을 抑制하려는 方向에서 運用되기 쉽다. 물론 用途地域과 地區의 重複指定에 의해 發生될 수 있는 경우가 너무 많을 뿐만 아니라 그렇게 적용된 경우의 土地利用이 과연 타당성있게 發生될 수 있는가에 대해서는 의문이 간다. 그러므로 地區와 地區의 混合方式에 의한 重複指定은 피해야 하며 부득이하게 積極的인 規制가 필요한 경우 새로운 地區에 의한 方式을 採擇해야 한다.

다. 地域地區制의 改善方案

地域地區制의 合理化를 위하여 첫째 用途地域의 整理가 필요하다. 먼저 用途地域의 特性을 명확히 하고 그에 따라 規制될 수 있는 內容을 「都市別로 區分할 수 있는 融通性을 갖게 하면서 用途地域을 細分化할 필요가 있다.」 특히 住居地域, 商業地域, 工業地域, 綠地地域 등을 細分化하면서 地域別 建築物의 形態規制를 再調查하여야 한다.

둘째 「地域指定單位面積의 規模를 都市性格別로 指定運營토록 한다.」 現行 9個 地域을 指定하는 空間分割의 規模를 都市性格別로 指定하여 土地利用의 純화를 도모하고 劃一的인 地域指定에서 탈피하여야 하며 그리고 그에 따른 配置配分の 基準을 各 都市別로 指定하도록 한다.

셋째 「用途分類과 그에 따른 活動을 體系化하고 그에 關聯施設業種을 명확하게 區分하되 指定方法을 各 都市計劃委員會에 委任토록 한다.」 現在 用途分類에 의한 施設은 中分類가 28個 小

7) 上揭書, p.97.

8) 上揭書, pp.100~114. 參照

分類가 54個로 되어 있으나 都市性格에 따라 施設分類를 區分하면서 住居施設과 近隣施設의 경우는 細分하도록 한다.

넷째 「地區指定을 街區單位를 中心으로 檢討하면서 地區를 設定한다.」 未開發地나 區劃整理事業등이 이루어지지 않은 地域 및 既存市街地에서는 暫定的으로 地區詳細計劃制度和 計劃單位開發등을 導入하는 것도 한 方法이다.⁹⁾ 그러나 그러한 技法을 적용할때는 반드시 適用에 必要한 指定要件(事業性格, 環境與件, 土地利用狀況等)과 그의 規模와 境界의 設定基準을 決定하여야 한다.¹⁰⁾ 그리고 그에 따른 規制事項도 檢討된 후 指定되도록 한다. 그러나 이것은 하나의 方面에 불구하기 때문에 都市規模別 特性別로 研究檢討된 地區制가 都市別로 운영되어야 한다. 그러한 운영을 위해 現在의 都市計劃委員會를 積極活用하는 것도 필요하며 都市內에 地域地區制를 計劃檢討할 機構(現制度下의 都市計劃常任研究團을 活用한 組織도 하나의 代案임)를 設置하는 것도 하나의 方法이다.

다섯째 「用途地域地區制와 관련된 法制의 整備이다.」 國土利用管理法, 都市計劃法, 建築法上的 區域, 地域, 地區를 體系化시켜야 하며 宅地開發促進法에 의한 宅地開發豫定地區, 工業配置法에 의한 移轉促進地域과 制限整備地域, 輸出產業工業團地 開發造成法에 의한 工業團地豫定地域, 產業基地開發促進法에 의한 產業基地開發區域 등의 開發法에 의한 地劃指定을 都市計劃法과 관련 檢討되어야 한다. 아울러 그에 따른 法令을 補完할 필요가 있다. 특히 現在와 같은 都市計劃法體制는 土地利用計劃을 誘導하기 위한 명분만 있지 實踐的 規制手段의 活用이 微弱하기 때문에 實質的인 開發과 利用이 일어나고 있는 筆地單位의 土地利用을 放任할 수 밖에 없다.

그러므로 「用途地域地區制의 規制手段을 建築法에 의존할 것이 아니라 都市計劃法體制內에서 解決되어야 한다.」 이렇게 해야만 반드시 計劃意志가 發揮될 수 있을 뿐만 아니라 計劃家의 領

域이 擴大되고 그에 따라 眞正한 意味에서 都市의 健全한 成長을 기대할 수 있다.

3. 淸州圈 土地利用의 現況分析과 計劃方向

가. 淸州市 土地利用 現況分析

淸州市와 土地利用上의 特徵은 첫째 都市地域의 大部分이 綠地이며 市街地內는 평활하고 綠地環境造成에 유리하다. 둘째 우리나라 地方中心都市의 大部分이 그러하듯이 土地利用 「패턴」이 單核中心形이다. 셋째 既存 發展軸이 舊驛에서 욱거리로 이르는 線形이었으나 고속도로에의 進入路軸의 形成으로 'T'字形으로 바뀌고 있다. 넷째, 서문동, 문화동등 舊城郭內外地域의 都心部로서 土地利用이 混在되어 있고 商業 및 서비스 機能과 保全的 機能이 共存하고 있다. 다섯째 高速道路 進入路軸과 工業團地에 의한 西淸州圈이 都市開發을 平面的으로 擴散시키고 있다. 여섯째 既存市街地內 大部分의 土地利用은 無計劃的으로 發生되고 있으며 新開發地와 構造的으로 二元化되고 있다. 일곱째 土地利用筆地單位規模가 작고 영세한 街區形成으로 활발하게 誘導하지 못한다. 여덟째 우암산 기슭 일대의 住居形態는 複雜多端하며 住居環境이 不良하다. 아홉째 消極的으로 利用되고 있는 無心川으로 인하여 都市開發을 兩分시키고 있다. 열째 우암산이 市街地 東에 있으므로 市街地開發을 어렵게 하고 있다.

나. 淸州市 土地利用計劃의 基本方向

淸州市 土地利用計劃은 目標年度 2001년에 人口 55萬을 配分시킨다는 豫想아래 既存에 作成되었던 生活圈區分圖를 活用하면서 經濟與件과 自然的 背景을 감안하여 樹立하게 된다. 이에 따라 土地空間內에 發生되는 各種 活動(activity)을 類推하여 推定하고 그에 따른 交通量을 算出하므로써 적정한 空間需要를 推計하는 過程을 갖게 된다. 이러한 結果를 便益費用算出分析에 의

9) 上揭書, p. 166.

10) 溫泳泰·黃琪源, 「地區詳細計劃의 制度化 方案」, 서울大學校 環境大學院 環境計劃研究所, Monograph No3, pp. 11~18. 參照

해 이루어 지게 되나 本 研究에서는 既存計劃된 內容을 받아 들이므로써 研究의 時間的 經濟的 難關을 克服할 수 밖에 없었다.

土地利用計劃部門에서 誘導되어야 할 基本目標은 첫째 土地空間需要를 合理的으로 配定하고 둘째 土地內 發生하는 活動들에 의한 機能을 合理的으로 配置하며 셋째 安全하고 健全한 都市 成長을 誘導하고 넷째 都市民의 便益과 快適性을 極大化시킬 수 있도록 하면서 다섯째 都市의 活性化를 위한 經濟基盤을 구축하는데 焦點을 둔다.

이상과 같은 基本目標을 達成하기 위하여 土地利用計劃의 基本方向은 ① 既存土地利用 「패턴」을 존중하고 淸州市의 特性인 綠地體系를 強化하여 田園都市의 都市美觀을 創出하여 都市와 快適性을 확보한다. ② 都市의 總量의 土地面積 配分을 重視하되 淸州市內에 發生하는 活動을 計劃意圖의으로 誘導할 수 있는 土地利用體系를 構想한다. ③ 市街地의 無秩序한 平面的 擴散을 防止하고 過大한 市街地 擴大에 따른 社會經濟的 費用을 最少化하기 위하여 段階的 開發을 誘導한다. ④ 都市內 人口配分을 위하여 密度別 住居地計劃을 構想하고 生活圈을 形成하도록 하는 都市基盤을 造成토록 한다. ⑤ 都市民과 周邊圈域의 人口를 위한 慰樂活動을 積極的으로 誘導하기 위한 空間을 마련하고 都市景觀을 積極的으로 助長할 수 있는 都市基盤을 마련한다. ⑥ 都市空間 構造를 再編成하기 위하여 現行 土地利用 統制手段인 地域地區制를 效率的으로 運營하기 위한 方案을 適用하여 土地利用體系를 確立한다. ⑦ 理想的인 都市內 機能配分이 完成될 때까지 地區詳細計劃과 計劃單位開發의 技法을 暫定的으로 導入하여 效率的인 土地利用을 誘導한다. 이상과 같은 基本方向아래 目標年度의 計劃人口를 受容하기 위한 住居地 面積은 약 26km², 商業地域 面積은 약 2km², 工業地域 面積은 약 7km²가 필요한 것으로 推定된다.

4. 淸州圈 土地利用體系

가. 淸州市 土地利用計劃構想

土地利用計劃을 基準으로 地域地區制 指定의

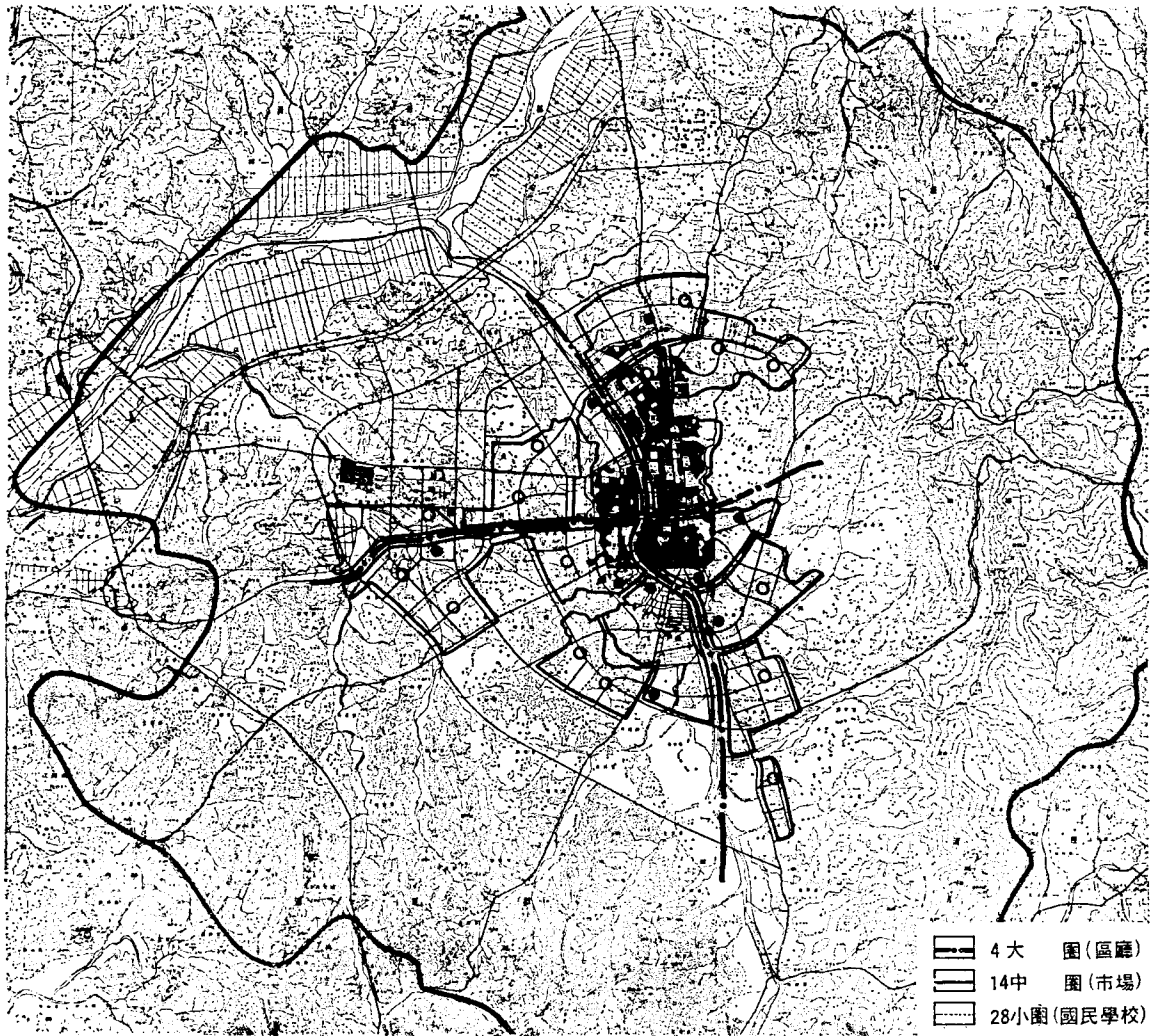
타당성을 提供하도록 하며 그 基準은 다음과 같다. ① 都市機能配分은 住居, 商業, 綠地, 工業 등을 基準으로 構想한다. ② 都市內 人口配分은 生活圈單位를 基礎로 人口密度와 地域性格을 고려하여 計劃한다. ③ 生活圈의 構成體系는 隣步區, 近隣分區, 近隣住區를 基礎로 階層分化시킨다. ④ 生活圈別 都市基盤施設과 都市便益施設을 均等하게 配置配分한다. ⑤ 住居地域은 戶數密度에 의한 低·中·高密度地域과 景觀性 및 保全性에 의한 住居專用地域 I, II 등으로 區分하여 配置한다. ⑥ 商業地域은 生活圈體系에 따라 細分化한다. ⑦ 工業地域은 都市內誘致 工業業種에 의해 區分 配置한다. ⑧ 綠地地域은 開發抑制性, 積極的制用, 留保地域의 性格 등을 고려하여 區分 配置한다.

이에 따른 計劃構想은 다음과 같다. 첫째 既存 單核中心의 土地利用패턴을 계속 補強한다. 둘째 既存 住居, 商業, 工業, 綠地地域은 性格別로 分化시킨다. 셋째, 市街地開發을 漸進的 擴散方式으로 誘導한다. 넷째 幹線道路網體系를 多元化하되 都心部에로의 接近性을 높인다. 다섯째 都心部와 既存市街地는 保存을 重視하고 內部에 綠地, 駐車場 등을 積極 확보한다. 여섯째 都心部와 外廊地의 內部地域은 既存市街地와 開發을 並行시킨다. 일곱째 都市 外廓地는 積極的인 開發地를 위한 留保地域으로 性格을 부여한다. 여덟째 모든 異質機能接合地點과 地域에 緩衝綠地를 둔다. 아홉째 都市內 綠地體系를 完結토록 한다.

나. 淸州圈 地域地區制의 效率化 方案

첫째 淸州圈 用途地域 細分化 案은 國土開發 研究院에서 研究된 內容을 中心으로 分析하였다. 住 3, 住 4, 住 5에 적용되는 戶數密度를 모든 都市에 一률적으로 適用하지 않고 別途指定할 필요가 있다. 이에 따라 住 3의 경우 45~100 戶/ha 에서 30~50 戶/ha 으로, 住 4의 경우 100~150 戶/ha 에서 60~80 戶/ha 로, 住 5의 경우 150 戶/ha 以上에서 80 戶/ha 以上이 바람직하다. 그리고 商 2는 地區中心地에만 商 4는 항만 대신에 工業團地로 바꿔 適用되는 것이 바람직하다. 이에따른 淸州圈 用途地域 細分化案은 다음

〈圖-1〉 濟州市 生活圈 區分計劃圖



〈表-1〉

用途地域 細分化 代案(註)

現 行		代 案	備 考
住居地域	住居專用地域	1種住居專用地域(住1)	風致를 위한 住居專用地域(풍치지구, 공치지구, 미관지구 일부 흡수)
	住居地域	2種住居專用地域(住2)	既存의 住居專用地域과 同一(규제내용 수정)
		低密度 住居地域(住3) 中密度 住居地域(住4)	30~50戶/ha의 住居地域(單獨住宅中心) 60~80戶/ha 밀도의 주거지역(연립, 저층대형 Apt 中心)
	準住居地域	高密度 住居地域(住5)	80戶/ha 以上の 주거지역(저층소형 Apt, 고층 Apt 中心)
商業地域	商業地域	近隣商業地域(商1)	近隣住區中心의 商業地域
		地區中心商業地域(商2)	地區中心地
		中心商業地域(商3)	都心 및 副都心의 商業地域
		流通商業地域(商4)	貨物·旅客터미널, 工團, 市場等의 流通商業地域
		業務地域(商5)	業務中心地(業務地區의 昇格)
工業地域	準工業地域	準工業地域(工1)	都市型工業, 非公害工業 中心
	工業地域	工業地域(工2)	輕度公害工業, 一般工業 中心
	專用工業地域	專用工業地域(工3)	重化學工業 中心
綠地地域	自然綠地地域	綠地保全地域(綠1)	開發抑制, 自然公園의 性格
	生産綠地地域	綠地利用地域(綠2)	公共目的의 利用 中心, 레크리에이션機能 吸收 市街化調整區域으로 吸收

註: 本代案은 國土開發研究院에서 研究된 內容을 中心으로 하였음(다만 戶數密度는 淸州市基準에 맞게 調整하였음.)

의 〈表-1〉와 같다.

둘째 地域指定單位面積規模와 隣接用途는 國土開發研究院 基準値와 다소 차이가 있다. 地域指定單位面積規模는 最小와 最大의 規模를 設定하여 실제 地域制適用에 融通性과 一定한 規則性을 부여하도록 하는 것이 바람직하다. 이러한 基準値는 現存하고 있는 小規模 街區를 平均한 面積을 基準値로 한 다음과 같은 公式이 提案될 수 있다. 最小規模面積=都市地域內 現存街區의 平均面積×都市 1年間成長係數×(目標年度-計劃樹立當時年度)와 最大規模面積=都市地域內 現存 幹線道路에 의한 街區의 平均面積×都市 1年間成長係數×(目標年度-計劃樹立當時年度)를 適用한다.

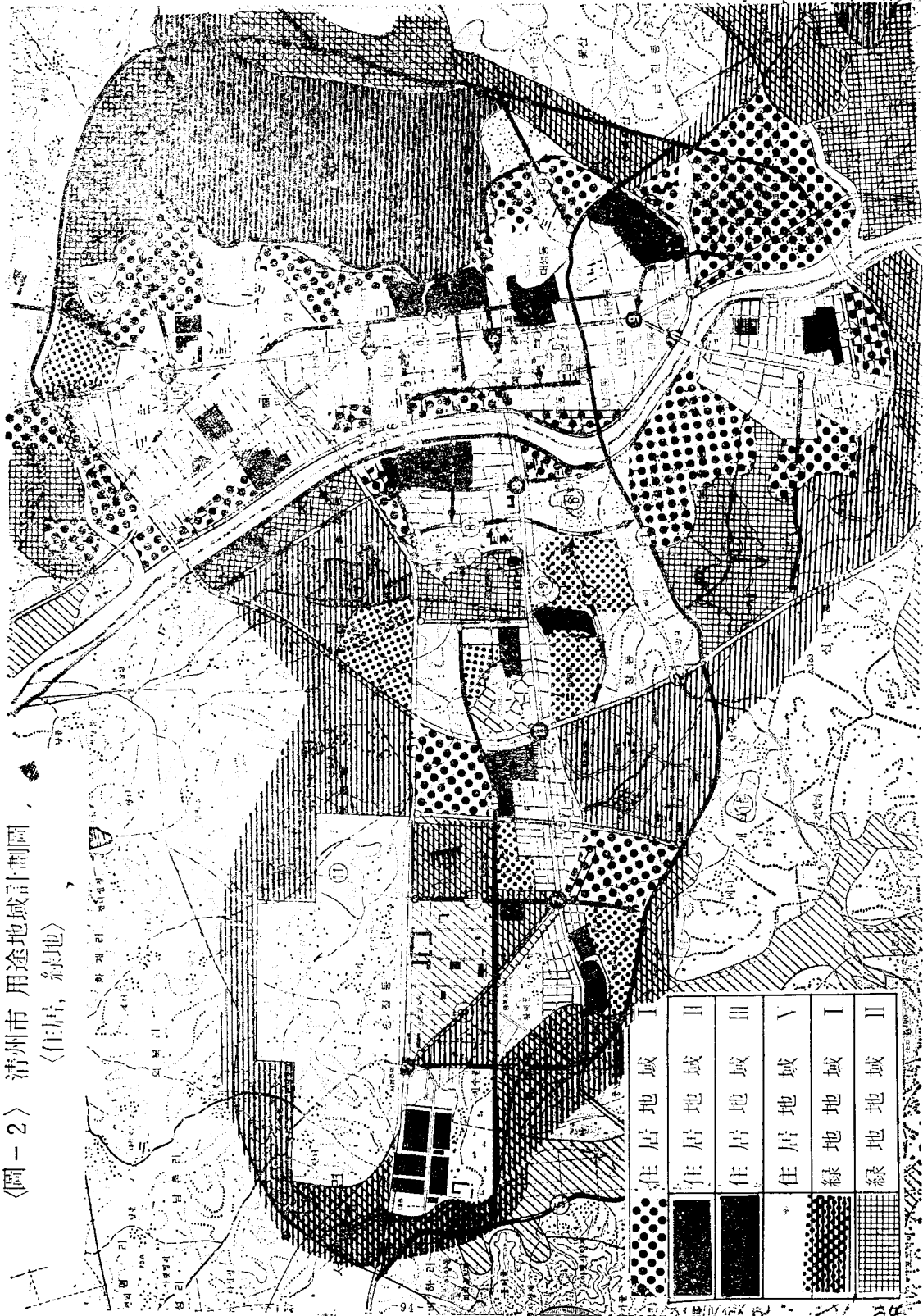
이에 따라 몇개의 地域에서 作成해보면 住1의 경우 5~10ha, 住2는 5~20ha, 住3은 10~20ha, 住5는 5~20ha에 適用된다. 그러나 商1, 商2, 商4는 地域性格上 最大規模만이 適用되는 것이 바람직하다고 보고 각각 5ha, 20ha, 10ha로 想定할 수 있다. 또한 商3, 工1, 工2는 地域

性格上 最小規模만 적용시켜 각각 5ha, 10ha, 40ha로 想定할 수 있다. 그리고 住4, 商5, 綠1 綠2등은 適用限界를 두지않으므로 融通性을 부여토록 한다.

對象地域指定의 原則은 現市街地 性格과 地域性格(國土開發院이 代案으로 決定한 內容)을 고려하여 決定될 수 있다. 隣接用途의 경우 國土開發院의 代案과 차이가 있는 것은, 商1과 商2를 工1과 工2와 隣接시키지 않고 商5와 住5를 分離시키며 工5와 住5를 分離시키는 것이 바람직하다. 이에 따라 地域指定單位面積을 다음의 〈表-2〉와 같은 規模로 指定 誘導하고 그에 따른 指定原則은 다음과 같으며 隣接用途는 〈表-3〉을 참조한다.

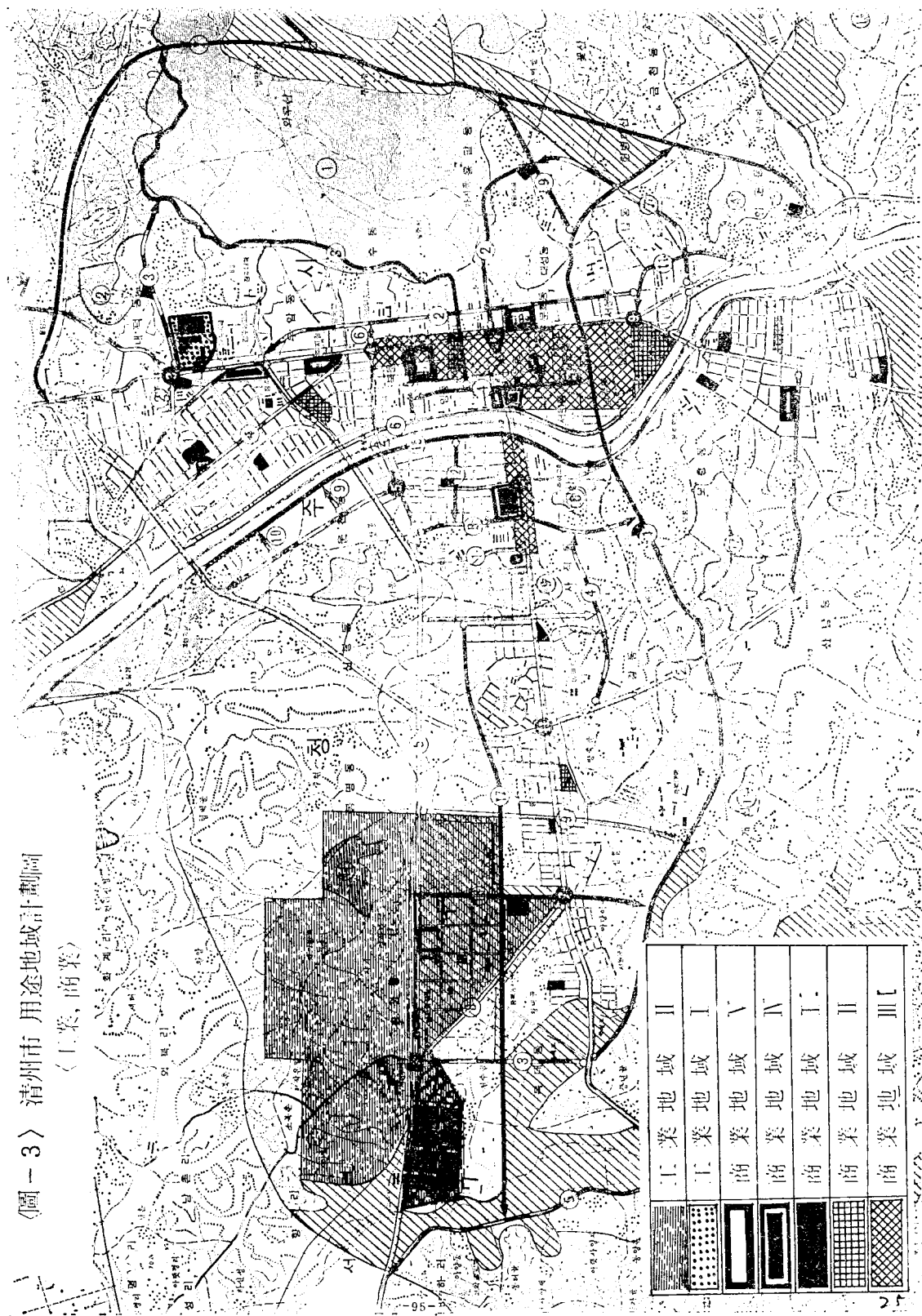
세계 用途分類에 따른 施設業種은 國土開發院에서 提示한 代案中 分類方式과 施設區分은 適用에 무리가 없을 것으로 豫想되지만 規模를 나타내는 基準은 都市別로 달리 적용되어야 한다. 그러므로 그러한 解模는 都市別 都市計劃委員會나 별도의 機構에서 研究 檢討되는 것이 바람직

〈圖一2〉 濟州市 用途地域計劃圖
 〈住居, 綠地〉



	住居地域 I
	住居地域 II
	住居地域 III
	住居地域 IV
	綠地地域 I
	綠地地域 II

〈圖一3〉 清州市 用途地域計劃圖
 〈工業, 商業〉



	工業地域 II
	工業地域 I
	商業地域 V
	商業地域 IV
	商業地域 III
	商業地域 II
	商業地域 I

<表-2>

用途地域의 指定規模 및 指定原則

用途地域	最小規模	最大地模	對象地域의 指定原則
住 1	5ha	10ha	· 開發制限區域, 우암산周邊, 無心川周邊의 現住居地域을 對象으로 한다. · 隣接用途를 고려하여 指定하되 既存아파트가 建設된 地域은 避한다.
住 2	5ha	20ha	· 現住居地域中 良好한 住居環境이 造成된 地域(수동, 문화동, 탑동일대)
住 3	10ha	20ha	· 單獨住宅을 위해 開發된 宅地 및 土地區劃整理事業地域(사직동, 사창동, 모충동, 우암동, 영운동 일대)
住 4	—	—	· 現在住居地域中 本 代案에서 設定되지 않은 地域
住 5	5ha	20ha	· 사직동, 사창동, 신봉동, 복대동, 내덕동일대
商 1	—	5ha	· 各 行政洞을 中心으로 1~3개 地域
商 2	—	20ha	· 各 行政洞 2~4개를 1個圈(生活圈이 形成되었으면 計劃生活圈)에 1個地域
商 3	5ha	—	· 都心部地域(現 商業地域)
商 4	—	10ha	· 터미널 計劃地域, 工團, 市場
商 5	—	—	· 業務地域(道廳, 市廳부근)
工 1	10ha	—	· 現工業地域中 工團을 除外한 地域
工 2	40ha	—	· 現工業團地
綠 1	—	—	· 都市外廓部, 自然公園
綠 2	—	—	· 명암지 약수터, 무심천, 유원지, 都市公園

<表-3>

地域指定基準 및 隣接用途

地 域	指定最大面積	隣 接 用 途												備 考			
		住1	住2	住3	住4	住5	商1	商2	商3	商4	商5	工1	工2		工3	綠1	綠2
1種住居專用地域(住1)	10ha	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	도시간선도로에 접하지 않을것
2種住居專用地域(住2)	20ha	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	
低密度 住居地域(住3)	20ha	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	○	○	○	
中密度 住居地域(住4)	—	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	○	○	○	
高密度 住居地域(住5)	20ha	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	
近隣商業地域(商1)	5ha	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	노선식 : 폭12m이상도로에 접하며도로폭의범위내지정
地區中心商業地域(商2)	20ha	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	
中心商業地域(商3)	—	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	
流通商業地域(商4)	10ha	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
業務地域(商5)	—	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	×	×	○	○	○	
準工業地域(工1)	—	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	완충녹지설정
工業地域(工2)	—	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	
專用工業地域(工3)	—	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
綠地保全地域(綠1)	—	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
綠地利用地域(綠2)	—	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	

註 : 本 代案은 國土開發研究院에서 研究된 內容을 中心으로 하였음.

하다.

〈表-4〉

地區別 改善代案

地 區	現規制 內容	關聯法條	代 案	指 定 對 象
美 觀 地 區 (1~5종)	用途, 規模, 높이, 最小垵地, 建築線, 垵地幅 建物形態, 外觀, 色彩(建築審議委)	建令 145條	單種化	북문로↔육거리 상당공원↔고속도로
高 度 地 區 (最低·最高)	用途, 높이, 建蔽率, 用積率, 最小垵地 建築線	// 146條	高度단規制	道廳, 市廳부근
保 全 地 域	用途	// 151條	特別用途地區 施設吸收	구관아지구문화재부근
기 타 地 區				적용불요

넷째 指定이 必要한 用途地區는 다음 〈表-4〉와 같다.

다. 淸州圈地域地區制 適用

① 住居地域

淸州圈地域地區制를 效率的으로 運營하기 위해서는 戶數密度를 낮추면서 住居地域이 細分化되고 수동, 문화동, 탐동 일대는 快適環境을 維持시키고 사직, 사창, 신봉, 복대, 내덕동 일대에만 아파트 및 聯立住宅을 誘導하면서 各生活圈마다 中心地를 擴大 指定할 필요가 있다. 그리고 現 淸州市는 美觀地區, 高度地區, 保全地區의 指定이 檢討補完되어야 한다.

② 商業地域

都市는 어떤 도시라 할지라도 單核, 重核, 三核, 多核中心의 土地利用中에서 그 하나를 택하고 있다. 現在 淸州市와 같이 成長이 持續되고 있는 中都市의 경우 「人爲的인 새로운 中心地를 意圖的으로 開發하기 보다는 既存 核을 바탕으로 都市發展을 이룩해야 한다. 왜냐하면 中都市인 경우 都心機能을 分散시키면 시킬수록 集積利益을 期待하기 어려울 뿐만 아니라 既存의 都市內 活動과 그에 따른 施設에서 發生되고 있는 ‘굿윌’과 保全이 중요시되는 傳統性을 喪失할수 있는 新規開發을 抑制해야 하기 때문이다.

물론 都市의 成長發展에 따른 市街地의 팽창을 受容하는 構造를 지녀야만 그러한 與件과 變化에 대처할 수 있다. 그러므로 既存都心部를 中心으로 모든 市街地에서 接近性을 提高시키고 都心部의 機能을 원활하게 하는 것이 필요하다.

다만 장래에 人口 100萬이상의 大都市로 成長되었을 때 都心部의 中心核을 分散하여 據點開

發方式에 의한 接近이 必要한 것으로 본다. 都心部內 土地利用을 再編하고 成長을 위한 融通性있는 空間體系로 誘導하여야 하므로 都心部內 商業地域은 道廳과 市廳등 業務機能이 수행되는 地域, 대규모 터미널市場 등에 의해 人口集中의 商業機能 이수행되는 地域生活圈 基礎單位에서 發生되는 近隣住區 中心地와 地區中心地등을 區分하여 配置토록 한다.

③ 工業地域

製造業은 淸州市의 基盤產業이다. 이러한 產業은 주로 集積利益을 확보하기 위하여 工業園地에 收容되는 것이 原則이나 일부 都市內家內工業의 혹은 高度의 勞動集約的 都市形工業이 必要하기 때문에 散在된 形態로 立地하게 된다 따라서 淸州市 工業地域은 前述한 바와 같이 2가지로 區分하게 配置토록 한다.

④ 綠地地域

都市發展의 基本方向에서 都心部와 內部地域을 除外한 地域에 將來 都市成長을 위한 留保地의 性格을 부여하고 保全的 機能을 重視하면서 自然公園을 綠地地域化하고 公共目的의 利用이 있는 慰樂的 機能을 區分하여 配置토록 한다.

5. 結 論

土地利用計劃은 都市의 諸般與件과 成長發展하는 都市構成要素와 함께 檢討하여야 하고 多樣的 接近, 時間的 變化要素, 立體的 統制, 微視的 및 巨視的 接近의 調和, 既存土地利用의 貫性과 形態의 重要視 등을 考慮하여야 한다. 土地利用計劃을 合理的으로 誘導하기 위한 統制手

段의 하나가 地域地區制이다. 이러한 地域地區制은 現行法上 土地利用計劃概念適用의 未備 地域地區制의 運營節次의 未備와 適用의 不適合性, 地域地區制의 用途制限方法과 重複指定 등에서 問題點을 안고 있다. 이러한 問題點을 改善하기 위해서 用途地域의 細分化, 地域指定單位面積의 規模指定과 隣接用途의 基準設定, 用途分類에 따른 基準設定, 地域地區制 運營方案 등이 檢討되어야 한다. 무엇보다도 現行都市計劃法이 名分만 있고 實踐의 規制手段이 微弱하고 그나마 建築法에 依存하고 있기 때문에 地域地區制의 趣旨와 指定原則과는 乖離가 發生하며 實質的인 開發과 利用이 發生되고 있는 筆地單位의 土地利用을 放任하고 있다. 그러므로 用途地域地區制은 都市計劃法體制內에서 解決되어야 한다. 이러한 의미에서 淸州圈 土地利用計劃樹立을 위한 實踐의이고 合理的인 方案을 淸州市에 實驗的으로 適用하므로서 理想的인 土地利用을 誘導할 수 있다. 이와같은 趣旨에서 淸州市 土地利用計劃은 그 構想에서 單核中心的이어야 하고, 綠地保全 및 綠地體系 確保優先主義를 택해야 하며 漸進的인 市街地開發擴散方式化와 都心에로의 接近性を 提高하여야 하면서, 都心部, 內部地域 및 外廓地의 展發方式이 區分되면서 都市外廓地는 將來 積極的인 開發을 위한 留保地域의 性格을 부여해야 한다. 이에따라 現行地域地區制를 檢討 補完하여야 하고 그를 위한 土地利用體系가 構想되어야 한다. 그러한 土地利用體系를 確保하기 위한 手段으로 淸州市 地域地區制를 代案의 으로 提示해 보았다. 그러나 이러한 地域地區制

의 補完 調整은 實質的인 意味에서 當분간 適用에 어려운 與件이 있다는 점을 考慮하여야 하고 地區詳細計劃이나 計劃單位의 開發의 技法을 導入 하던서 그를 補完토록 하여야 한다. 무엇보다도 本 研究는 그러한 制度的인 準用에 앞서 先驗的으로 構想해 보았다는데 意義를 찾으면서 將來 더 많은 研究가 進行되어야 한다는 점을 밝힌다.

參考文獻

1. 國土開發研究院, 地域地區制 合理化方案에 關한 研究, 1981, p. 38.
2. 溫泳泰·黃琪源, 「地域詳細計劃의 制度化方案」, 서울大學校 環境大學院 環境計劃研究所, Monograph No. 3.
3. 尹定燮, 「都市土地利用計劃과 效率的인 地域地區制에 關한 研究」, 國土計劃, 第16卷第2號(1981)
4. Clawson, Marion, and Hall, Peter, Planning and Urban Growth, (Baltimore and London: The Johns Hopkins press, 1973)
5. David Rhind & Ray Hudson, Land Use (London: Methuen & Co. Ltd., 1980)
6. Delafons, John. Land-Use controls in the United State, (Cambridge: The M. I. T. Press 1969)
7. Mandelker, Daniel R. The Zoning Dilemma, (Indianapolis: Bobbs-Merrile, 1971).
8. T. Willian Patterson, Land Use Planning: Techniques of Implementation, (New York: Van Nostrand Reinhold Comyano, 1979).
9. Yearwood, Richard M. Land Subdivision Regulation: Policy and Legal Considerations for Urban Planning, (New York: Praeger, 1971).