

토지이용자 관점에서 본 지역·지구등의 행위제한 내용 체계화 방안 연구*

Systematization of the behavior control of zoning with land users' perspective

최대식** · 정연우*** · 이삼수****

Choi, Dae-Sik · Jeong, Yeun-Woo · Lee, Sam-Su

Abstract

Zoning system intends to derive the land use in the desired direction through various regulatory actions, or restrict certain land use. In order to reap the effective behavior control as a means to achieve the objectives of zoning, land users should be able to easily understand the details of behavior control. This study attempt to organize the details of behavior control clearly from the perspective of the users or consumers. Major findings of the study are presented as follows. First, The elements of the behavior control are largely classified as the expression of subject to regulations, the regulations of appearance and the administrative regulations. Second, The types for separated three regulatory element are analyzed. Finally, based on the derived typology, the framework for behavior controls of each zoning is established to understand the details of behavior control easily. This framework has the advantage that allows you to understand the contents of the regulations by clearly indicating the elements of the behavior control.

키 워 드 · 토지이용규제, 지역·지구등, 행위제한 내용, 유형화, 체계화

Keywords · Land Use Regulation, Zoning, Details of Behavior Control, Classification, Systematization

I. 서론

기업들, 개인들, 기타 기관들은 자신들이 추구하는 목적에 따라 토지를 이용하며 때로는 용도를 변경하기도 한다. 부정적인 외부효과를 차단하고 도시 공간을 보다 효율적으로 이용하기 위해 토지이용과 그 변경을 공적으로 규제한다. 토지이용 행위를 하기 위해서는 이러한 규제를 사전에 파악해야 한다.

토지이용규제로서 일반적으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 「국토계획법」)에 따른 용도 지역이 지정되며, 고유의 목적에 따라 다른 지역·지구들이 지정된다. 각 지역·지구들은 당해 목적에 부합하는 행위제한을 가하는데, 그 내용이 법령 내에 산재되어 있는 경우가 다수이며 표현방식 또한 다양하다. 따라서 보통 간헐적으로 토지이용이나 그 변경을 하려는 토지이용자들은 자신의 땅에서 어떤

* 본 논문은 국토교통부의 연구과제로 수행한 “2012년 지역·지구 등의 지정 및 운영실적 등 평가 연구(2012)”의 일부 내용을 수정·보완한 것임

** Land and Housing Institute, Land and Housing Corporation

*** Land and Housing Institute, Land and Housing Corporation

**** Land and Housing Institute, Land and Housing Corporation(Corresponding author : l3water@lh.or.kr)

한 행위가 금지되어 있고 어떠한 행위를 할 수 있는지, 또 그 행위를 하려면 어떤 조건을 충족해야 하는지 알기 어렵다. 이는 토지이용자에게 불편을 끼칠 뿐만 아니라 정보의 불확실성을 높여 토지이용에 있어 최적의 의사선택에도 부정적인 영향을 줄 수 있다.

여러 개의 지역·지구들이 중첩하여 지정되는 경우 이러한 상황은 더욱 심각해진다. 경기도 광주시의 경우 전역에 걸쳐 최소 2개의 지역·지구가 지정되어 있고, 많은 곳은 10개까지 중첩되어 있으며 평균하여 5개 이상의 토지이용규제가 적용된다(김현수·최대식, 2010). 각 지역·지구들의 행위제한 강도를 차치하고서라도, 토지이용자 입장에서 중첩 지정으로 인해 가능한 토지이용을 정확히 이해하는데 어려움을 겪을 수밖에 없다. 이러한 문제는 각 지역·지구를 담당하는 행정기관도 피할 수 없는데, 한 공간에 대한 행위제한 내용을 완전히 파악하기 어려워 관련된 행정기관의 협의와 검토에 상당한 시일이 소요되는 경우가 많다.

국토교통부는 토지이용규제정보서비스(Land Use Regulations Information System, LURIS)를 구축하여 지역·지구들의 행위제한 내용을 볼 수 있도록 서비스하고 있다. 그러나 이 시스템은 각 법령에서 행위제한 내용이 포함된 조항을 모아 놓거나, 할 수 있는 토지이용행위와 조건, 제한, 예외 사항들을 나열식으로 보여주고 있으며, 그나마 완전한 정보를 제공하기에는 한계가 있다. 표현하는 방식이 체계화되어 있지 않아 일반 토지이용자가 행위제한 내용을 단번에 파악하기에는 어려움이 있다.

물론 수질, 환경, 생태계, 국방, 농지보호, 문화재 보호, 각종 시설물의 보호 등 다양한 분야에서 표현되는 행위규제들을 한눈에 알도록 체계를 갖추는 것은 쉽지 않은 일이다. 보호 목적에 따라 행위를 제한하기 위해 표현하는 시설물들이 다양하며, 규제하는 방식 또한 달리 나타날 수 있는데, 법령을 일

일이 찾아가면서 이들을 이해하는 것은 여간 쉽지 않다.

지역·지구들의 지정목적은 각종 행위규제를 통해 토지이용을 일정한 방향으로 유도하거나 특정의 토지이용을 제한하기 위한 것이다. 이와 같은 지정목적 달성을 위한 수단으로서 행위규제가 실효를 거두기 위해서는 토지이용자가 행위규제의 내용을 쉽게 알 수 있어야 한다. 이러한 인식을 바탕으로 이 연구는, 법·시행령·시행규칙·조례 등에 복잡다기하게 산재되어 있고, 표현도 각기 다르게 되어 있는 행위제한 내용에 대해 토지이용규제에 관한 법령의 사용자 또는 소비자의 관점에서 알기 쉽도록 그 표현 요소를 구분하여 체계화를 시도한다.

다음 절에서는 토지이용규제 및 행위제한과 관련하여 그간 진행되었던 연구들을 검토하고, 이 연구의 차별성을 제시한다. 3절에서는 행위제한 내용을 체계화하기 위한 기본 방향을 설정하고, 이를 토대로 4절에서는 행위제한을 구성하고 있는 요소들을 유형화한다. 이 유형화는 ‘행위’와 ‘제한’이라는 의미에서 그 단초를 찾아 구분하며, 유형화 과정에서 「토지이용규제기본법」에 제시된 지역·지구등에서 적절한 사례를 포함함으로써, 유형화의 요소 구분에 따른 내용의 이해를 돕는다. 5절에서는 행위제한 내용 체계화를 위한 구체적 틀을 구축하고, 이 틀을 적용한 사례를 제시한다.

II. 선행연구 검토

지역·지구의 행위제한 내용은 지역·지구의 규제 목적 그리고 지역·지구 지정되는 토지의 물리적 확정과 함께 토지이용규제를 구성하는 한 요소이다. 토지이용규제를 합리화, 단순화, 투명화하여 토지이용자의 편의를 증진시키려는 연구적 노력은 지속적으로 진행되어 왔다.

토지이용을 둘러싼 사회적 여건은 항상 변화하기

때문에 토지이용규제도 이를 반영하기 위해 복잡하고 세부적으로 변화해왔다. 이러한 문제에 대응하여 토지이용규제를 체계적이고 합리적으로 개선하려는 연구들이 1980년대와 1990년대에 이미 수행되었다(이태일 외, 1981; 김현식 외, 1986; 권원용, 1991; 류해웅·정우형, 1993; 손성태, 1998; 김현주, 1998; 류해웅 외, 1999; 최혁재, 1999).

최막중(2005)은 규제가 복잡할수록 정보의 비대칭성으로 인해 규제의 소비자보다는 생산자가 더 큰 힘을 갖게 된다고 주장하고, 지역·지구의 단순히 하는 것도 중요하지만 이에 수반되는 행위제한 내용을 한눈에 알 수 있도록 통합·정리하는 노력이 필요하다고 역설하였다. 서순탁(2006)과 서순탁 외(2008)는 지역지구제가 규제의 성격과 강도를 고려하지 않고 정부부처에 따라 제각기 운영하고 있어 행위제한의 방식이 혼재하여 그 내용에 대한 명확한 이해를 저해하고 있다고 지적하였다. 이 연구들은 이 문제를 해소하기 위해서 개별법에서의 지역·지구등을 「국토계획법」상 용도지역·지구로 일원화 또는 체계화되어야 함을 강조하였다.

채미옥(2008)은 토지이용규제의 문제를 운영의 다원화로 인한 복잡한 행정절차와 토지이용규제 내용의 비합리성으로 보고 행위제한 내용의 표준화, 개별법상 용도지역·지구 유형 구분 및 통폐합, 토지이용규제 단순화를 위한 추진체계 정립 등의 필요성을 주장하였다. 김은경(2009)은 지역경제 활성화와 사적 재산권 보호라는 관점에서 접근하여 토지이용규제를 최소화하고, 지방의 발전계획 틀 내에서 토지이용규제를 운용해야 하며, 개인 재산권 보호를 위한 개발권양도제 등의 도입이 필요하다고 강조하였다. 김상조 외(2011)는 우리나라의 토지이용규제 방식이 재량방식(계획허가제)과 규제방식(용도지역제)이 동시에 적용되고 있으나 이들이 제대로 된 역할을 하지 못하여 토지이용규제의 제문제를 야기한다고 지적하였다.

최대식 외(2008)는 토지이용규제와 관련한 4천여 개의 법령 조사를 바탕으로, 규제 명칭의 유형을 구분하고 개념을 설정하여, 일반 국민들이 지역·지구의 명칭만으로도 규제의 목적과 내용을 가늠할 수 있도록 하는 명칭 사용기준을 제시하였다. 김현수·최대식(2010), 서순탁·이병준(2009), 정연우·이상수(2011) 등은 토지이용규제 지정 및 운영 주체의 다원화로 인해 나타나는 토지이용규제의 중복문제를 다루었고, 유사한 목적을 지닌 지역·지구의 중복문제에 초점을 두었다.¹⁾

상기의 연구들에서는 대부분 토지이용규제에 대한 포괄적인 문제점을 다루고 있다고 볼 수 있다. 토지이용에 관한 규제를 총괄적으로 관리하는 국토교통부에서는 이러한 문제를 해소하는 기본방향으로서 토지이용규제의 단순화·투명화·전산화를 설정하여 2008년 이후 지역·지구 지정 및 운영실태와 행위제한 내용에 대한 평가를 지속적으로 실시하였으며 규제 개선에 상당한 성과를 거두어왔다.²⁾ 토지이용규제의 요소 중 토지이용자 관점에서 가장 중요한 것은 자신의 재산권과 직접 관련되는 행위제한 내용이라고 볼 수 있다. 지역·지구의 행위제한 내용을 직접적으로 조사·분석한 연구들이 존재한다.

류해웅·정우형(1993)은 행위제한의 내용을 토지형질변경, 토석채취, 입목죽의 벌채, 토지분할, 물건적치, 전용, 건축물·공작물 등의 신·증·개축, 개발행위, 환경보전에 반하는 행위 등으로 나누고, 개발행위에 대해서는 택지조성, 공장용지조성, 토지구획정리사업, 공유수면 매립 등으로 세분하였다. 이러한 토지이용 행위별로 100개의 지역·지구들에 대해 원칙적 금지, 제한, 기타 등으로 구분하여 행위제한의 내용을 정리하였다. 이러한 조사·분석은 이후에도 수차례 수행되었는데(최혁재, 1999; 정희남·채미옥, 2002; 정희남 외, 2003; 최대식 외, 2008), 분석대상 지역·지구의 수는 늘어났으나 토지이용 행위의

분류나 제한의 강도들은 류해웅·정우형(1993)의 분류와 대동소이하다.

그러나 행위제한 내용에 대한 연구들조차도 지역·지구등을 분석하려는 연구자의 연구목적에 의해 조사된 결과이다. 즉 규제의 실태와 문제점을 파악하기 위한 연구자적 관점에 치중되어 있다. 따라서 해당하는 지역·지구가 정확히 어떠한 토지이용을 어떻게 제한하는지 구체적으로 알기가 쉽지 않다. 이 연구에서는 토지이용자, 규제 또는 법규 소비자의 관점에서 행위제한 내용이 어떠한 구조를 지니고 있는지 분석하고, 이를 체계화하여 일목요연한 틀을 구축하는 데에 초점을 둔다. 이는 「토지이용규제기본법」의 목적 중 하나인 토지이용규제 투명한 일환이며, 더 나아가서는 규제의 이해를 쉽게 하는 전산화를 위한 기본적 틀작업으로 볼 수 있다.

III. 행위제한 내용 체계화의 방향

「토지이용규제기본법」에 등재되어 관리 대상이 되는 지역·지구등은 지정목적이 뚜렷해야 하고 행위제한 내용이 구체적이어야 하며 경계획정(지정기준)이 명확할 필요가 있다. 이 중 행위제한 내용은 토지소유자 또는 임차자들의 토지이용행위를 제어하여 지정목적을 실현하기 위한 가장 중요한 수단이 된다.

지역·지구등의 행위제한 내용을 체계화하기 위해서는 기본법에서 관리대상이 되는 행위제한 내용이 무엇인지 규정하는 것이 선행되어야 한다. 행위제한 내용의 체계화는 ‘행위’에 대한 체계화, ‘제한’사항에 대한 체계화로 나누어볼 수 있다. 「토지이용규제기본법」에서 ‘행위’는 규제가 되는 대상을 의미하며, ‘제한’이란 어떻게 규제를 할 것인지 그 방식을

의미하는 것으로 물리적 형상과 토지이용으로 인한 변화에 대한 규제, 행위자와 허가자에 대한 행정적 규제로 구분할 수 있다. 이 연구에서는 규제대상의 표현(또는 종류), 성상(性狀)에 대한 규제, 행정적 규제로 나누어 어떠한 유형들이 있는지 조사·분석하여 규제요소의 체계화를 시도한다.

토지이용규제의 행위제한 내용을 분석하기 전에, 「토지이용규제기본법」상 지역·지구등으로 규정할 수 있는 행위제한 내용에 대한 판단기준이 필요하다. 그러나 규제 대상이 되는 각종 행위를 나타내는 표현들은 산발적이며 체계화되어 있지 않고, 「토지이용규제기본법」 제2조의 “지역·지구등”의 정의는³⁾ 행위제한 내용에 대한 구체적 판단기준으로 충분하지 않다. 이러한 인식하에 이미 선행연구에서는 규제의 대상이 되는 행위내용을 분류하였다(최대식 외, 2008).

Table 1. Categorization of the Controlled Behaviors for the Land

Objects of Behaviors	Subclassification	Controlled Land Use Behaviors
Land / Natural Objects	Basic Transformation of Land	changing land shape and quality, dividing land, converting land use, reclaiming public waters
	Use of Natural Objects	collecting soil/stone, planting/lumbering tree
	Land Development with Specific Purpose	developing residential district, developing industrial district, readjusting the division of land
Artificial Objects	Action of Use(Dynamic)	constructing/extending/remodeling factory, building and other structures
	State of Use(Static)	mass/density, usage, appearance/color
Specific Area		piling up the things, human activity, polluting
Intangible Objects in the Area		possessing/dealing real estate

Source: Choi et al.(2008)

일정의 토지영역 내에서의 활동 및 행위들의 대상은 ① 토지 및 자연물(의 이용), ② 인공물(의 조성 및 이용), ③ 영역 내 공간(에서 벌어지는 단순한 이용 또는 점유), ④ 토지영역 내에서 규정된 무형의 것(각종 재산권의 변동 등) 등으로 구분 가능하다. 토지 및 자연물의 이용은 토지에 가해지는 기초적 변형(토지형질 변경, 토지분할, 전용, 공유수면매립 등), 자연지물의 이용(토석의 채취, 입목·죽의 재식·벌채 등), 특정목적의 토지개발(택지조성, 공장용지

조성, 토지구획정리 등) 등이 있다. 인공물의 조성 및 이용에서 인공물은 건축물, 공작물로 구분될 수 있고, 인공물에 대한 행위는 신축·증축·개축 등이 있으며, 인공물의 상태는 규모/밀도, 용도, 형태/색채 등으로 구분할 수 있다. 영역 내 공간에 대해 일어나는 단순 이용 및 점유와 그로 인한 결과는 물건의 적치, 인적 활동, 환경오염행위 등으로 구분할 수 있다(표 1).

이 중에서 영역 내 공간에서 일어나는 인적 활

Table 2. Fundamental Expressions of the Land Development Behaviors

National Land Use Planning Law, Art.56 Para.1 (Permission of Development Behaviors)	Fundamental Law on the Land Use Regulation, Art.7 Para.1 (Behavior Controls on Development Project Area)	Rearrangement Act on Agricultural and Fishing Villages, Art.111 Para.1, Enforcement Ordinance Art.87 Para.1 (Permission-needed Behaviors)
constructing buildings / installing structures	constructing buildings	constructing buildings, et al.: constructing/major repairing/changing use of buildings registered on Construction Law art.2 para.1 subpara.2 (including temporary buildings)
	installing structures	installing structures: installing artificial structures(excepting buildings registered on Construction Law art.2 para.1 subpara.2)
changing land shape and quality (excepting behaviors for cultivation et al.)	changing land shape and quality	changing land shape and quality: changing land shape such as cutting/filling/leveling/paving the ground, excavating land, and reclaiming public waters
collecting soil/stone	collecting soil/stone	collecting soil/stone: collecting soil, sand, gravel, rock, et al. he behaviors to changing land shape and quality, however, conform to subpara.3
dividing land (excepting division of the site with a existing building)	dividing land	dividing land
piling up the things during more than a month (only on green area / management area / natural preservation area)	piling up the things	piling up the things: piling up the things difficult to move, during more than a month
		planting/lumbering tree
	similar behaviors to above, causing development project to be interrupted	

Table 3. Classification of Buildings in Attached Table of Construction Law

Major Category	Buildings
detached dwelling	detached dwelling, multi family house, official residence
multi unit dwelling	apartment, row house, apartment units in a private house, dormitory
the first class neighborhood convenience facility	supermarket, retail shop, restaurant(not selling alcoholic beverages), bakery, barbershop, beauty shop, public bathhouse, laundry, clinic, dental clinic, oriental medical clinic, massage shop, table tennis room, community center, police box, post office, health center, et al.
the second class neighborhood convenience facility	go club, general restaurant, bookstore, tennis court, bowling alley, driving range, venue, private educational institute, karaoke bar, et al.
culture / meeting facility	venue besides the second class neighborhood convenience facility, meeting hall, exhibition center, et al.
religious facility	religious facility besides the second class neighborhood convenience facility
sales facility	wholesale market, retail market, store, et al.
transportation facility	passenger terminal, railway service, airport facilities, port facility
medical facility	hospital, detention hospital
education / research facility	school, vocational training center, private educational institute, research institute, library, et al.
facility for the aged / children	daycare center, child welfare institution, welfare facilities for senior citizens, et al.
training facility	youth training center, youth camp, youth hostel, et al.
sports facilities	athletic field, soccer ground, ice-rink, equestrian center, shooting range, golf course, et al.
business facility	public office, foreign official building, press, efficiency apartment, et al.
accommodations	hotel, motel, inn, tourist hotel, resort condominium, et al.
recreational facility	drinking bar, amusement facility, dance hall, et al.
factory	buildings continuously used to produce, process, and repair products
warehouse facility	warehouse, cargo handling area, collection and delivery facility, et al.
hazardous material storage and handling facility	gas station, factory producing dangerous things, liquid gas station, explosive warehouse, et al.
automobile-related facility	parking lot, car wash, junkyard, car store, car repair shop, et al.
animal / plants facility	pen, slaughterhouse, seed cultivating facility, greenhouse, et al.
waste facility	excreta treatment facility, junk shop, waste disposal facility, et al.
correctional / military facility	protective custody office, detention center, prison, military facility, et al.
broadcasting communication facility	broadcasting station, telecommunication office, studio, communication facility
power facility	power plant
cemetery facility	crematorium, chanel house, buildings attached to cemetery, et al.
tourist and rest facility	outdoor music hall, outdoor theater, observation tower, et al.
funeral hall	funeral hall attached to medical facility

※ The duplicated buildings is classified by its' mass.

동과, 환경오염 행위, 토지의 소유 및 거래에 대한 규제는 토지의 물리적 이용에 제한을 가하는 것이 아니므로 이 연구의 분석대상이 되는 토지이용 행위에 포함되지 않는다.

IV. 행위제한 내용 요소별 유형화

1. 규제대상의 표현(규제대상 행위)

규제대상이란 ‘행위제한 내용’ 중 ‘행위’에 관한 사항으로서 개별법들에 의하여 다양하게 표현되고 있다. 규제의 대상이 되는 개발행위를 포괄적으로 다루고 있는 「국토계획법」과 「토지이용규제기본법」을 근간으로 삼으면서 여타 개별법에서 표현을 포괄할 수 있도록 행위를 분류하였다. 건축물에 대한 세분된 표현은 건축법을 바탕으로 다른 개별법에서 표현을 포괄할 수 있도록 행위를 분류하였다. 공작물의 경우 수많은 분야에서 다양한 표현이 있으므로 세부시설에 대한 체계화 보다는 시설의 성격에 따른 유형화가 바람직하다.

「국토계획법」에서는 제56조 제1항에서 허가를 받아야 하는 개발행위의 종류를 규정하고 있으며, 「토지이용규제기본법」에서는 제7조 제1항에서 사업지구에서 명확히 해야 할 행위제한을 제시하면서 개발행위를 열거하고 있다. 「농어촌정비법」 제111조 제1항에서도 마을정비구역에서 허가를 받아야 하는 개발행위를 규정하고 있는데, 이는 「국토계획법」이나 「토지이용규제기본법」보다 좀 더 구체적이다(표 2).

물론 이 법령들 이외에도 토지이용 행위에 대한 표현 사례를 찾아 볼 수 있다. 「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」의 특정도서에서는 「국토계획법」의 개발행위, 「토지이용규제기본법」에서 열거된 토지이용 행위를 포괄하고 있으며, 다만

표현이 조금씩 틀리다. 그 이외에도 택지의 조성, 개간, 매립, 준설 또는 간척, 도로의 신설 등의 토지이용 행위에 대한 표현이 있다.⁴⁾ 그러나 이러한 것들은 토지의 형질변경, 공작물의 설치 등에 포함되는 것으로 판단할 수 있다.

상기한 토지이용행위 중 건축물과 공작물에 대해서는 그 종류에 따른 행위제한을 하기도 한다. 우선, 「건축법」에서는 단독주택, 공동주택, 문화집회시설 등 총 28개의 대분류를 제시하고 있는데(표 3), 「국토계획법」상 용도지역에 따라 「건축법」에 규정된 건축물 중 건축가능 여부를 규정한다. 개발제한구역에서는 이 지역·지구의 목적에 따라 행위규제 또는 허용되는 건축물과 시설물들을 대분류로 나열하고 있다(표 4).

백두대간보호지역에서는 보호목적의 달성을 위한 시설 또는 공익을 위해 필요한 시설을 규정하는 방식을 취하고 있다. 예를 들면, 도로·철도·하천 등 반드시 필요한 공용시설, 자연환경 보전을 위한 시설, 산림보호, 산림자원의 보전 및 증식을 위한 시설, 국방·군사시설 등이 있다. 습지보호지역도 비슷하게 습지를 보호·연구하기 위한 시설 등을 설치할 수 있는 것으로 규정한다.

2. 행위제한의 표현(성상에 대한 규제)

행위제한을 나타내는 표현 중 ‘성상(性状)에 대한 규제’란 토지이용으로 인한 각종 여건의 변화(性)와 물리적 상태(狀)에 대한 규제를 의미한다. 전자의 경우 토지나 건축물의 성질에 대한 규제로 볼 수 있으며, 환경적 성능의 규제 등이 이에 포함된다. 후자는 토지나 건축물의 상태에 대한 규제로서, 규모, 용적률, 건폐율, 층수 등에 대한 규제를 지칭한다.

토지나 건축물의 성능에 대한 규제 표현으로서

Table 4. Classification of Buildings that can be Installed After the Permission in Greenbelt

Major Category	Buildings	Structures
facility that can help conservation and management of greenbelt	sports equipment storage, toilet, changing room, washroom	river, canal, public green area, trail, walkway, horizontal bar, parallel bars, outdoor sports facility, training facility without building, recreation forest, arboretum, youth camp
linear facility and essential facility cutting across greenbelt area	toilet, lounge and waiting room of bus garage	railway, tramway, road and square, reservoir, water supply facility, sewer facility, pipe utility conduit, telecommunication facility, oil pipeline, gas pipeline
facility that must be located only in greenbelt with respect to its' function and purpose	airport, port, parking lot, school, police box, guard post, health care center, library, temporary building for construction	waste disposal facility, oil storage facility, meteorological facility, crematorium, animal shelter
national defense / military / correctional facility	training field for guarding president	
facility for the habitation, life convenience and occupation of residents in greenbelt	pen, silkworm-raising room, storeroom, fish farm, breeding farm, greenhouse, warehouse, building for management, house, clinic, common facility, et al.	common parking lot, common sales shop, wharf, lighters wharf, simple bus platform, shrine, bronze statue

Table 5. Examples of Environmental Performance Regulation (Related to Water Quality Protection)

Category	the First Area of Special Measure	the Second Area of Special Measure	Area Restricting Wastewater Discharge Facility
Wastewater Discharge Facility* (Act on the Protection of Water Quality and Water Ecosystem)	prohibiting the facilities discharging 200m ³ wastewater or more per day prohibiting the facilities discharging specific toxic substance	prohibiting the facilities discharging 200m ³ wastewater or more per day (excepting the facilities discharging 30mg/L or less of BOD or disposing of the whole sewage to sewage treatment plant) prohibiting the facilities discharging specific toxic substance	prohibiting the facilities discharging 19 specific toxic substances such as copper and copper compounds (excepting the facilities with non-discharge wastewater equipment)
Sewage Discharge Facility (Special Comprehensive Measure for the Protection of Paldang-Daechon g-ho Water Supply Source Quality)	prohibiting the accommodations/ restaurants with total floor area of 400m ² or more and the sewage discharge facility with total floor area of 800m ² or more (excepting the facilities disposing of the whole sewage to sewage treatment plant and the public welfare facilities discharging 20mg/L or less of BOD and floating material respectively(10mg/L or less in waterside district))	allowing the facilities disposing of the whole sewage to sewage treatment plant and the public welfare facilities discharging 20mg/L or less of BOD and floating material respectively(10mg/L or less in waterside district)	-

* The requirement of wastewater discharge facility consists of the performance regulation.

수질관련 규제들에서 환경적 성능에 대한 행위제한 내용을 볼 수 있다(표 5). 토지나 건축물의 상태에 대한 규제 표현으로서, 「국토계획법」의 용도지역별로 건축가능한 건폐율과 용적률에 대한 규정을 들 수 있다(표 6).

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」상의 시장정비구역은 「국토계획법」의 용도지역별로 건폐율, 용적률에 관한 규제의 특례를 두고 있으며, 「건축법」의 높이제한에 관한 특례 및 건축선 및 인접 대지 경계선으로부터 띄어야 하는 거리 특례도 규정하고 있다.

3. 행정절차적 표현(행정적 규제)

행위제한 방식의 행정적 분류로서, 토지이용행위

자에 대한 직접적 규제표현과 허가권자에 대한 규제표현으로 나눌 수 있다.

우선, 토지이용행위자에 대한 직접적 규제의 표현은 원칙적 금지, 허가, 신고 등으로 구분될 수 있다. 원칙적 “금지”에 대한 예로서 어항구역에서는 “누구든지 정당한 사유 없이 어항시설에 대하여 또는 어항구역에서 다음 각 호에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다(「어촌어항법」 제45조)”는 표현을 쓰고 있다. 마찬가지로 절대무인도서 및 준보전무인도서(「무인도서의 보전 및 관리에 관한 법률」)에서도 토지이용행위에 대한 비슷한 “금지”의 표현을 사용한다.

토지이용에 대한 “허가”의 표현은 문화재보호구역(「문화재보호법」)에서 살펴볼 수 있는데, “국가지

Table 6. Admitted Building Coverage Ratio and Floor Area Ratio with respect to zoning area

Zones	Subclassification		the Maximum		
			Building Coverage Ratio	Floor Area Ratio	
urban area	residential area	exclusive residential area	1st-class	50%	50%~100%
			2nd-class		100%~150%
		general residential area	1st-class	60%	100%~200%
			2nd-class		150%~250%
			3rd-class		200%~300%
	quasi-residential area		70%	200%~500%	
	commercial area	central commercial area		90%	400%~1,500%
		general commercial area		80%	300%~1,300%
		neighborhood commercial area		70%	200%~900%
		distribution business area		80%	200%~1,000%
	industrial area	exclusive industrial area		70%	150%~300%
		general industrial area			200%~350%
		quasi-industrial area			200%~400%
	green area	green area for conservation		20%	50%~80%
productive green area		50%~100%			
natural green area		50%~100%			
management area	management area for conservation		20%	50%~80%	
	productive management area			50%~80%	
	planning management area			50%~100%	
agriculture and forestry area			40%	50%~80%	
natural environment conservation area			20%	50%~80%	

정문화재에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 문화재청장의 허가를 받아야 한다. 허가사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다(동법 제 35조)”는 규정을 두고 있다.

허가권자에 대한 규제의 표현은 허가를 금지시키거나, 허가시 협의를 거쳐게 하거나, 심의를 받도록 하는 등의 표현이 있다. 허가·승인자에 대한 규제를 나타낸 것으로서 특정도서(「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」)를 예로 들 수 있는데, 동법 제8조에 “누구든지 특정도서에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하거나 이를 허가하여서는 아니 된다”로 규정하고 있다. 군사기지 및 군사시설 보호구역(「군사기지 및 군사시설 보호법」)에 대해서도 “관계 행정기관의 장은 보호구역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당

하는 사항에 관한 허가나 그 밖의 처분을 하려는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국방부장관 또는 관할부대장등과 협의하여야 한다(동법 제13조)”는 내용을 담고 있다.

V. 행위제한 내용 체계화 방안 및 기대 효과

1. 행위제한 내용 체계화

이 절에서는 앞서 유형화한 내용을 토대로 지역·지구 등의 행위제한 내용을 쉽게 파악하기 위한 지역·지구별 행위제한 내용 체계도(그림 1)를 도출하고 이 체계가 적용되어 지역·지구별로 행위제한 내용을 정리하는 틀을 구성한다. 행위제한 내용 체계도는 규제대상 행위, 성상에 대한 규제, 행정적 규

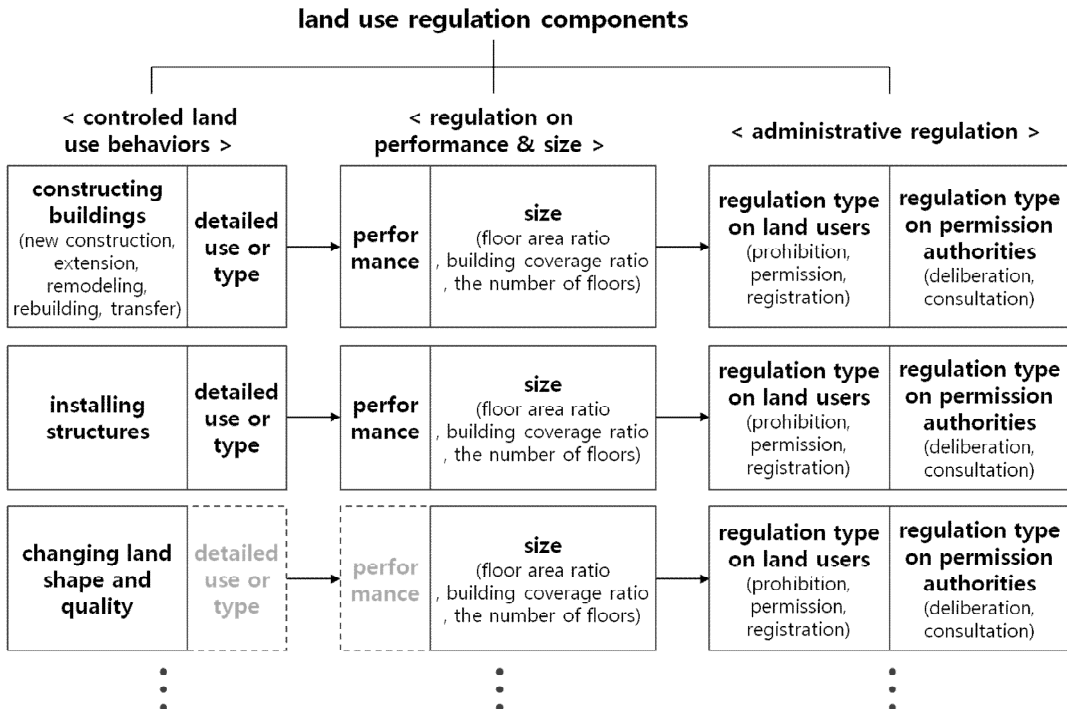


Fig. 1. System of Detailed Land Use Behavior Control

제 등 규제요소별로 구분하여 규제의 내용을 명확히 볼 수 있도록 하는 장점을 지닌다. 기본적으로 허가를 받도록 하고 허가될 수 있는 토지이용 행위를 하위 법령이나 지침에서 세부적으로 규정하는 경우와 원칙적으로 금지이나 예외를 허용하는 경우는 행위가능사항에 대해 별도로 표현한다.

이러한 행위제한 내용 체계화 방안을 상수원보호구역과 전통사찰역사문화보존구역에 적용한 것이 표 7과 표 8이다. 상수원보호구역은 규제대상 행위 또는 시설의 표현으로 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지형질변경, 죽목의 벌채가 있다. 성상에 대한 규제는 별도로 제시되지 않는다. 행정적 규제 중 행위자에 대한 규제로 시장·군수·구청장의 허가 규정이 있으며, 허가자에 대한 규제는 없다. 이러한 “허가”를 규제의 바탕으로 두고, 그 중 행위가능사항을 다시 규정하여 이에 관련한 사항에 대한 내용을 한눈에 볼 수 있다.

전통사찰 역사문화보존구역은 규제대상 행위 또는 시설의 표현으로 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지형질변경, 토석채취, 용도의 변경이 있다. 행정적 규제 중 행위자에 대한 규제로 시도지사의 사업계획서 징구 및 조정·보완 권고, 「건축법」 제11조 제1항의 허가권자의 허가 규정이 있으며, 허가자에 대한 규제로 전통사찰보존위원회의 심의를 거칠 것을 명시하고 있다.

2. 행위제한 내용 체계화의 기대효과

이 연구에서 제안된 행위제한 내용 체계화 방안은 토지이용자의 관점, 개별 토지이용규제 당국의 관점, 토지이용규제 전반의 관리자 관점에서⁹⁾ 다음과 같은 효과가 기대된다.

첫째, 토지이용자의 관점에서는, 자신의 토지에서 이용행위를 하려는 토지소유자 또는 해당 토지를

소유하고 있지는 않지만 토지의 매입·임차 등 향후 토지를 개발하려는 잠재적 토지이용자들의 토지이용 의사결정 행위를 지원할 수 있다. 어떠한 행위를 할 수 있고, 어떠한 행위를 할 수 없는지, 그리고 특정 행위를 하기 위해서는 어떠한 조건과 절차가 필요한지 한눈에 볼 수 있기 때문이다. 이렇게 규제와 관련된 정보의 접근성을 쉽게 함으로써 보다 효율적인 토지이용을 가능하게 하고 궁극적으로는 사회 전체에 경제적 편익을 가져다 줄 것으로 판단된다.

둘째, 개별 지역·지구등의 규제를 관리·운영하는 당국(중앙정부, 지자체 등)은 개발행위, 건축행위 등에 관한 인허가 또는 협의 등의 요청이 있을 경우 판단을 신속하게 내릴 수 있다. 또한, 토지이용자의 토지이용행위 관련 잠재적 민원을 감소시켜 규제행정 업무의 부담을 경감시킬 수 있을 것으로 기대된다.

셋째, 행위제한 내용에 대한 모니터링과 개선을 위한 기초자료로 활용될 수 있다. 토지이용규제는 변화하는 사회적 여건에 맞추어, 지역·지구등의 지정 목적을 달성하고 불필요한 행위제한 내용을 덜어 내도록 개선될 필요가 있다. 이를 위해 국토교통부의 토지이용규제 평가단은 2년마다 지역·지구 등에 대한 행위제한 내용 및 절차를 평가하여, 그 개선 방안을 지속적으로 제안하고 있다. 앞으로 이 연구에서 제시된 행위제한 내용 체계화 방안이 적용된다면, 행위제한 내용 및 절차 평가업무에서 유사 목적의 지역·지구등에 대한 행위제한 내용 분석 등에서 효율적인 평가업무를 하는데 도움이 될 것이며, 더 나아가 토지이용규제의 합리적으로 개선하는데 기여할 것으로 사료된다.

VI. 결론

Table 7. System of the Land Use Behavior Control of Water Supply Source Protection Area

Controlled Land Use Behaviors	Regulation on Performance and Type			Administrative Regulation				Expression of Controlled Land Use Behaviors	Basis of the Provision	Allowable Land Use Behavior
	subclassification	performance regulation	size regulation	regulation type on land users (prohibition, permission, et al.)		regulation type on permission authorities (deliberation, consultation)				
				authority	regulation type	deliberation or consultation body	regulation type			
constructing buildings				chief of Primary local government	permission needed			constructing, extending, remodeling, rebuilding, transferring and changing use of buildings & structures	Water Supply Act Art.7	1, 4, 7, 8
installing structures				chief of Primary local government	permission needed			constructing, extending, remodeling, rebuilding, transferring and changing use of buildings & structures	Water Supply Act Art.7	1, 4, 7
changing land shape and quality				chief of Primary local government	permission needed			excavating/filing land, et al.	Water Supply Act Art.7	3, 6
lumbering tree				chief of Primary local government	permission needed			cultivating/lumbering stand tree and bamboo	Water Supply Act Art.7	2, 5

No.	Allowable Land Use Behavior	Regulation Type	Basis of the Provision
1	1. constructing or installing the following buildings/structures A. constructing or installing buildings/structures needed for public interest · · · 2. changing use of buildings/structures which discharge pollutant less than former 3. removing the water supply / sewer facility, pollution prevention facility and management facility of the protection area as long as it does not cause the bad effect on the protection area	permission needed	Enforcement Ordinance, Art.13
2	lumbering tree for the creation/management of watershed forests needed to protect water supply source and lumbering stand tree/bamboo inevitable in the public project	permission needed	Enforcement Ordinance, Art.13
·	·	·	·
·	·	·	·
·	·	·	·
8	changing the use from factory, accommodation, general restaurant to house and warehouse	registration needed	Enforcement Ordinance, Art.14
*	See 'Water Supply Source Management Rules' for the detailed regulation of No.1	permission needed	Water Supply Source Management Rules, Art.12,13

Table 8. System of the Land Use Behavior Control of Traditional Temple Histo-Cultural Preservation Zone

Controlled Land Use Behaviors	Regulation on Performance and Type			Administrative Regulation				Expression of Controlled Land Use Behaviors	Basis of the Provision	Allowable Land Use Behavior
	subclassification	performance regulation	size regulation	regulation type on land users (prohibition, permission, et al.)		regulation type on permission authorities (deliberation, consultation)				
				authority	regulation type	deliberation or consultation body	regulation type			
constructing buildings				chief of regional government	getting the project plan, recommending modification-supplement	traditional temple protection committee	deliberation	constructing buildings	Preservation of Traditional Buddhist Temples Act Art.10 Para.3	-
				admitter of Construction Law, Art.11 Para.1	permission	traditional temple protection committee	deliberation	constructing buildings	Preservation of Traditional Buddhist Temples Act Art.10 Para.4	-
installing structures				chief of regional government	recommending modification-supplement	traditional temple protection committee	deliberation	installing structures constructing road/railway	Preservation of Traditional Buddhist Temples Act Art.10 Para.3	-
changing land shape and quality				chief of regional government	recommending modification-supplement	traditional temple protection committee	deliberation	changing land shape and quality	Preservation of Traditional Buddhist Temples Act Art.10 Para.3	-
collecting soil/stone				chief of regional government	recommending modification-supplement	traditional temple protection committee	deliberation	constructing buildings	Preservation of Traditional Buddhist Temples Act Art.10 Para.3	-
changing use				chief of regional government	recommending modification-supplement	traditional temple protection committee	deliberation	changing the use of the existing building to the following use A. general restaurant, karaoke bar, or drinking bar according to Food Sanitation Act B. karaoke according to Music Industry Promotion Act	Preservation of Traditional Buddhist Temples Act Art.10 Para.3	-

본 연구는 토지이용규제의 행위제한 내용을 사용자 또는 소비자 관점에서 알기 쉽도록 체계화하는 것이 주요 목적이다. 이 연구의 주요 결과 및 시사점은 다음과 같다.

먼저, 행위제한 내용의 체계화를 첫 번째 단계로 토지영역 내에서의 활동 및 행위 등을 유형화 하였다. 이러한 유형은 크게 토지 및 자연물(의 이용), 인공물(의 조성 및 이용), 영역 내 공간(에서 벌어지는 단순한 이용 또는 점유), 토지영역 내에서 규정된 무형의 것(각종 재산권의 변동 등) 등으로 구분하였다.

둘째, 행위제한 내용을 규제대상의 표현(규제대상 행위), 행위제한의 표현(성상에 대한 규제), 그리고 행정절차적 표현(행정적 규제)을 유형화하였다. 규제대상 행위는 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건 적치 등으로 구분하고, 성상에 대한 규제는 건축물의 규모나 환경적 성능, 그리고 행정적 규제는 행위자는 금지·허가신고, 허가자는 허가시 심의, 협의 등으로 규정하고 있다.

셋째, 행위제한 내용을 쉽게 파악할 수 있도록 규제대상 행위, 성상에 대한 규제, 행정적 규제 등을 고려하여 행위제한 내용 체계도를 제시하였다. 행위제한 내용 체계도를 근거로 상수원보호구역과 전통사찰 역사문화보존구역을 사례로 행위제한 내용 체계표를 작성하여 행위제한 내용을 쉽게 이해할 수 있도록 행위제한 내용 체계화 방안을 제안하였다.

마지막으로 본 연구에서 제시된 행위제한 내용 체계화 방안은 토지이용자의 관점, 개별 토지이용규제 당국의 관점, 토지이용규제 전반의 관리자 관점에서 행위제한 내용이 어떠한 구조를 지니고 있는지 분석하고, 이를 체계화하여 일목요연한 틀을 구축하고자 하였다. 이는 「토지이용규제기본법」의 목적 중 하나인 토지이용규제 투명화의 일환이며, 더

나아가서는 규제의 이해를 쉽게 하는 전산화를 위한 기본적 틀을 마련하는 작업으로 의미가 있다.

하지만 「토지이용규제기본법」상 100여개 법률에서 규정된 322개의 지역·지구 등의 행위제한 내용을 단기간에 체계화하기에는 한계가 있다. 이 연구에서 제안된 방법을 수용한다 하더라도 일반 토지이용자가 이해하기 위해서는 그 틀에 대한 간명한 설명이 추가되어야 할 것으로 보인다. 예를 들면, 국토교통부의 토지이용규제정보서비스에서 제공하는 행위제한 내용을 체계화하면서 추가적인 설명을 해주는 방식이 있을 수 있다. 또한, 유형화한 각 요소들에서의 표현을 보다 정제하는 것도 과제 중 하나이다. 이러한 인식으로 중장기적인 측면에서 행위제한 내용을 체계적으로 정비한다면 행위제한 내용을 지속적으로 모니터링하고 제도개선을 위한 기초 자료로 활용될 수 있을 것으로 판단된다.

- 주1. 김현수·최대식(2010)은 토지이용규제상의 중복규제를 '동일한 일단의 토지에서 일어날 수 있는 행위에 대하여 「토지이용규제기본법」상 지역·지구 등의 규제가 적어도 2개 이상 적용되는 것'으로 정의하고 있다.
- 주2. 국토교통부는 2008년 이후 7개년 간 총 429건의 토지이용규제 제도개선안을 발굴하여 규제 담당부처에 전달하였으며, 2015년말 기준으로 이중 314건이 완료되었다.
- 주3. 「토지이용규제기본법」에 의한 "지역·지구등"이란 지역·지구·구역·권역·단지·도시·군계획시설 등 명칭에 관계없이 개발행위를 제한하거나 토지이용과 관련된 인가허가 등을 받도록 하는 등 토지의 이용 및 보전에 관한 제한을 하는 일단(一團)의 토지(토지와 연결한 해수면으로서 토지와 같이 제한되는 경우에는 그 해수면을 포함한다. 이하 같다)를 말한다.
- 주4. 특정도서에 대해서는 가축의 방목, 야생동물의 포획·살생, 폐기물 매립 등 토지이용 외의 행위도 열거하고 있다.
- 주5. 현재 토지이용규제 전반을 평가하고 관리하는 부서는 국토교통부이며, 근거법은 「토지이용규제기본법」이다.

인용문헌

References

1. 권원용, 1991. 「토지이용규제체계의 개선방향」, 서울: 한국개발연구원.
Kwon, Won-Yong, 1991. *Measures for the improvement of the land use regulation system*, Seoul: Korea Development Institute.
2. 김상조·김성수·김동근·오선영, 2011. 「도시정책 패러다임 변화에 따른 토지이용규제방식의 개선방안 연구」, 경기: 국토연구원.
Kim, Sang Jo, Kim, Seong Soo, Kim Dongkun, and Oh, Sun Young, 2011. *A study on the improvements of development control considering the changes of urban policy paradigm*, Gyeonggi: Korea Research Institute for Human Settlements.
3. 김은경·강형우, 2009. 「토지이용규제 합리화방안 연구」, 경기: 경기개발연구원.
Kim, E. K. and Kang, H. W., 2009. *A study on reforms of land use regulation*, Gyeonggi: Gyeonggi Research Institute.
4. 김현수·최대식, 2010. “토지이용규제 중복실태 분석 및 조정방안 연구”, 「국토계획」, 45(3): 27-46.
Kim, Hyun-Soo and Choi, Dae-Sik, 2010. "A Study of the Overlapping of Land Use Regulations-The Status and Policy Suggestions", *Journal of Korea Planning Association*, 45(3): 27-46.
5. 김현식·김원희·지대식·이종규·진정수, 1986. 「토지이용규제 합리화방안연구」, 경기: 국토개발연구원.
Kim, H. S., Kim, W. H., Ji, D. S., Lee, J. G., and Jin, J. S., 1986. *A Study on the Rationalization of Land Use Regulation*, Gyeonggi: Korea Research Institute For Human Settlements.
6. 김현주·박재룡·허순호, 1998. 「토지제도 개선을 위한 토지구획의 통합방안」, 서울: 삼성경제연구소.
Kim, H. J., Park, J. R., and Heo, S. H., 1998. *Integration method of the Land Readjustment for land system development*, Seoul: Samsung Economic Research Institute.
7. 류해웅·정우형, 1993. 「토지이용규제법령의 정비방안에 관한 연구」, 경기: 국토개발연구원.
Yoo, H. W. and Cheong, W. H., 1993. *A Study on the Improvement of Land Use Regulation Policy*, Gyeonggi: Korea Research Institute For Human Settlements.
8. 류해웅·최혁재·문채·성소미·조옥주, 1999. 「토지이용규제 정비방안 연구」, 경기: 건설교통부.
Yoo, H. W., Choi, H. J., Moon, C., Seong, S. M., and Cho, O. J., 1999. *A Study on the Improvement of Land Use Regulation*, Gyeonggi: Ministry of Construction & Transportation.
9. 서순탁, 2006. “토지이용규제 합리화의 조기 정착과제”, 「국토」, 292: 26-33.
Suh, Soon-Tak, 2006. "Research Direction for Early Establishment of Land Use Regulation Rationalization", *Planning and Policy*, 292: 26-33.
10. 서순탁·이병준, 2009. “우리나라 토지이용규제의 중첩실태와 조정방안”, 「서울법학」, 17: 43-72.
Suh, Soon-Tak and Lee, Byeong-Jun, 2009. "Reconciliation for Reduplication of Land Use Regulations", *Seoul Law Review*, 17: 43-72.
11. 서순탁·최봉문·이병준·이삼수·최대식, 2008. “지역·지구등의 토지이용 합리화방안”, 「도시정보」, 319: 3-16.
Suh, Soon-Tak, Lee, Byeong-Jun, Choi, Bong-Moon, Lee, Sam-Su, and Choi, Dae-Sik, 2008. "Land Use Rationalization of Zoning system", *Urban Information Service*, 319: 3-18.
12. 손성태, 1998. “용도지역지구제의 효율적 운용방안에 관한 연구: 토지이용규제의 통합정비를 중심으로”, 홍익대학교 박사학위논문.
Son, Seong-Tae, 1998. "A Study on the Land Use Control of Zoning Regulation - Focusing on the role as the proper guideline of Law and Policy", Ph. D. Dissertation, Hongik University.
13. 이태일·조주현·김영균·나종성·채미옥, 1981. 「지역지구제 합리화방안에 관한 연구」, 경기: 국토개발

- 연구원.
Lee, T. I., Cho, J. H., Kim, Y. G., Ra, J. S., and Chae, M. O., 1981. *A Study on the Zoning system Rationalization*, Gyeonggi: Korea Research Institute for Human Settlements.
14. 정연우·이삼수, 2010. “유사목적 지역지구의 정비 방안에 관한 연구”, 「국토계획」, 45(7): 31-45.
Jeong, Yeun-Woo and Lee, Sam-Su, 2010. "A Research on the Reorganization of Overlapped Designations and Similar Deed Restrictions in the Zoning System", *Journal of Korea Planning Association*, 45(7): 31-45.
15. 정희남·박동길·김승중, 2003. 「지역지구제 행위규제 분석연구(Ⅱ) : 지역지구제 정비방향을 중심으로」, 경기: 국토연구원.
Jung, Hee-Nam, Park, Dong-Kil, and Kim, Seung-Jong, 2003. *Analysing land use regulations of zoning system(Ⅱ), Policy Directions for Restructuring Zoning System in Korea*, Gyeonggi: Korea Research Institute for Human Settlements.
16. 정희남·채미옥, 2002. 「지역지구제의 행위규제 분석연구(Ⅰ)」, 경기: 국토연구원.
Jung, Hee-Nam and Chae, Mie-Oak, 2002. *Analysing land use regulations of zoning system(Ⅰ), handbook of land use regulations in Korea*, Gyeonggi: Korea Research Institute for Human Settlements
17. 채미옥, 2008. “도시용지공급 원활화를 위한 토지이용규제 합리화 방안”, 「국토」, 319: 32-49.
Chae, Mie-Oak, 2008. "Land Use Regulation Rationalization for Facilitation of Urban Land Supply", *Planning and Policy*, 319: 32-49.
18. 최대식·이삼수·정연우·성장환, 2008. “토지이용규제를 위한 지역·지구·구역 등의 명칭에 관한 연구”, 「국토연구」, 59: 247-261.
Choi Dae-Sik et al., 2008. “A study on the Terminology Used in Land Use Regulations”, *The Korea Spatial Planning Review*, 59: 247-261.
19. 최막중, 2005. “규제의 소비자 관점에서 본 토지이용규제의 합리화”, 「도시정보」, 276: 12-14.
Choi, Mack-Joong. 2005. “Viewpoint of Regulation Consumer on Land Use Regulation Rationalization”, *Urban Information Service*, 276: 12-14.
20. 최혁재, 1999. 「토지이용규제 표준화방안 연구」, 경기: 국토연구원.
Choi, H. J., 1999. *A study on standardization of land use regulation*, Gyeonggi: Korea Research Institute for Human Settlements.

Date Received 2016-08-31
Date Reviewed 2016-10-14
Date Accepted 2016-10-14
Date Revised 2016-10-18
Final Received 2016-10-18