

토지이용규제 제도 및 운영에 관한
선진사례 조사

국외출장 결과보고

2020. 1

성 명	이삼수, 정연우
소 속	LH연구원 연구기획실, 국토도시연구실
직위(직급)	연구위원, 수석연구원
출장국가	캐나다(밴쿠버, 리치몬드, 델타)
출장목적	토지이용규제 관련 제도 및 운영에 관한 선진사례 조사
출장기간	2020. 1. 4 ~ 1. 10 (5박 7일)

목 차

1. 출장개요	1
2. 출장내용	4
1) 밴쿠버	4
2) 리치몬드	13
3) 델타	19
3. 시사점	23
4. 첨부자료	29

1. 출장개요

□ 출장목적

- 토지이용규제 관련 제도 및 운영에 관한 선진사례 조사

□ 출장동기 및 배경

- 「토지이용규제 기본법」 제14조에 근거한 국토부 수탁연구 용역인 “2019년 지역·지구등의 행위제한 내용 및 절차평가 연구” 수행 중
 - * 「토지이용규제 기본법」 제정 이후 12년 간('08년~'19년) 국토교통부 수탁 연구를 토지주택연구원에서 수행
- 이 법에 의하면 2년 단위로 개별 지역·지구등에서 규제하고 있는 행위제한의 내용과 절차를 평가하고, 그 결과를 토대로 지역·지구등을 운영하는 담당부처에 제도개선을 요청하도록 하고 있음
 - 이에 우리나라와 유사한 조닝 체계를 도입하고 있는 선진국의 용도지역제 체계 및 운영에 관한 사례조사를 실시하고, 이를 바탕으로 우리나라에 적용이 필요한 개선사항을 도출하고자 함
- 계획 또는 제도에 대한 개선사항을 도출하기 위해서는 여건변화에 따라 용도지역제를 효과적이고 시의 적절하게 운영하고 있는 선진 사례에 대한 조사와 자료수집이 요구됨
 - 외국의 토지이용규제는 지역·환경적 특성과 사회·경제적 상황에 따라 변화되고 있으나, 국내에서는 이와 관련된 최신 자료 등 구득에 한계
 - 조닝(zoning)에 입각한 캐나다의 토지이용규제 및 적용사례(예를 들어, 역사지구·제한적 농업지구(밴쿠버), 복합용도지구·해양지구(리치몬드), 헬스케어지구·종합개발지구(델타))는 국내에 적절한 시사점을 줄 것으로 판단되며, 최근 제도변화 및 적용실태에 대한 심층적 조사는 관계자 인터뷰 등을 통해 파악이 가능하여 현지출장을 통한 자료수집이 필요함

□ 출장일정 : '20. 1. 4 ~ 1. 10 (5박 7일)

출장일정		출발지	도착지	방문기관 조사지역	업무수행내용	이동수단 (비행편명)
월일 (요일)	시					
1.4 (토)	09:00~ 12:00	인천	밴쿠버	-	이동 (18:40 인천 출발, 11:20 밴쿠버 도착) 기관방문 인터뷰 자료 정리	<항공> KE 071
	13:00~ 18:00	밴쿠버				
1.5 (일)	09:00~ 12:00	리치몬드		현장조사	• 정박지 지역(Marine Zone) 사례 조사 : MA1, MA2	-
	13:00~ 18:00	밴쿠버		현장조사	• 제한적 농업지구(Limited Agriculture District) 사례조사	
1.6 (월)	09:00~ 12:00	밴쿠버		밴쿠버시	• 밴쿠버시 도시계획 관련 제도 및 계획 조사, 용도지역제 운영 실태 자료수집	-
	13:00~ 18:00			현장조사	• 역사지구(Historic Area District) 사례조사 : Chinatown, Yaletown	
1.7 (화)	09:00~ 12:00	델타		델타시	• 델타시 도시계획 관련 제도 및 계획 조사, 용도지역제 운영실태 자료수집	-
	13:00~ 18:00			현장조사	• 보건지역(Health Care Zone) 사 례조사 : HC, HS 등 • 종합개발지역(Comprehensive Development Zone) 사례조사 : CDZ1, CDZ2 등	
1.8 (수)	09:00~ 12:00	리치몬드		리치몬드시	• 리치몬드시 도시계획 관련 제도 및 계획 조사, 용도지역제 운영 실태 자료수집	
	13:00~ 18:00			현장조사	• 복합용도지구(Mixed Use Zone) 사례조사 : Downtown Commercial	
1.9 (목)	09:00~ 18:00	밴쿠버		-	이동 (13:05 밴쿠버 출발)	<항공> KE 072
1.10 (금)	09:00~ 18:00	인천		-	이동 (17:45 인천 도착)	

□ 출장효과

- 「지역·지구등의 행위제한 내용 및 절차 평가 연구」의 원활한 수행
 - 지역·지구등 관련 제도의 운영에 대해 국내에서 취득하기 어려운 문헌, 도면 등 기초자료 수집을 통해 원활한 연구용역 수행 도모
 - 지역·지구등의 행위제한과 관련한 토지이용규제 합리화를 위해 도입하고자 하는 정책 및 제도의 심층적인 조사·분석 가능
- 캐나다의 도시계획제도 및 지역·지구등의 운영실태 조사를 통해 구체적이고 적용성 높은 개선방안 도출 가능
 - 밴쿠버와 리치몬드, 델타의 도시계획제도 및 지역·지구에 대한 운영실태 분석을 통해 우리나라에 도입가능성이 있는 용도지역제 개선방안 마련
 - 역사지구(Historic Area District), 제한적 농업지구(Limited Agriculture District), 복합용도지역(Mixed Use Zone), 정박지 지역(Marine Zone), 보건지역(Health Care Zone), 종합개발지역(Comprehensive Development Zone) 등에 대한 심층적인 조사·분석을 통해 향후 지역·지구 등의 조정 및 체계화 방안 마련에 시사점 도출
- 토지이용규제의 단순화, 투명화, 전산화를 도모하기 위해 제정된 토지이용규제 기본법의 실효성과 적시성 확보
 - 선진제도 사례를 조사하고 국내 적용가능성을 타진하여 제도개선 방안을 검토함으로써 우리나라 토지이용규제의 적정성과 실효성 확보에 기여

2. 출장내용

1) 밴쿠버

- 밴쿠버시 도시 및 지역국(Citywide & Regional Division) 도시 및 개발서비스과(Planning & Development Services)



□ 도시계획

- 밴쿠버 (도시) 계획
 - 현재 밴쿠버시 전체에 대한 계획을 수립하고 있으며, 밴쿠버의 모든 시민과 함께 계획을 수립하고자 함
- 주요 계획 프로젝트
 - 세계에서 가장 살기좋은 도시 중 하나로 밴쿠버의 명성을 공고히 하는데 도움이 되는 많은 계획 프로젝트들이 실행되고 있음
- 근린주구 계획 프로젝트
 - 커뮤니티 계획은 근린주구의 긍정적인 변화와 발전을 이끌 수 있는 명확하고도 유연한 프레임워크를 제공하는 중요한 로드맵임
- 개발에 따른 커뮤니티의 이익
 - 새로운 개발은 성장하는 도시를 살기 좋은 곳으로 만들기 위해 인프라, 서비스 및 공공 편의시설에 자금을 지원함
- 유산의 보호
 - 밴쿠버시의 장기적인 목표는 역사적으로 중요한 건물, 부지 및 나무를 최대한 보호하는 것임

- 지역적 맥락에 대한 설정
 - 지역적 맥락에 대한 성명서(Regional Context Statement)는 시의 기존 계획 및 정책이 밴쿠버 대도시권의 지역성장 전략에 명시한 목표, 전략 및 실행방안을 어떻게 지원하는지 보여줌
- 규정 재설계 : 도시 건설을 위한 규정의 단순화
 - 시 규정 및 정책을 사용자에게 보다 친숙하게 만들기 위해 포괄적인 검토에 착수하였음

□ 조닝 체계

- 밴쿠버에서의 개발은 무엇이 가능한지에 대한 규칙과 예측을 제시하는 규정 및 기타 관련 문서에 의해 안내됨
 - 규칙은 일반적으로 부동산의 위치와 제안된 프로젝트 유형에 따라 다름
 - 부동산에 건설할 수 있는 것을 결정하려면 우선 해당 주소에 적용되는 규정 및 정책을 살펴보아야 함
 - 허가 신청을 준비하기 위해 프로젝트를 설계할 준비가 되면 해당 지침(guidelines)과 고시(bulletins)을 검토하여야 함
- 조닝 및 개발 조례
 - 밴쿠버에서의 토지의 이용과 개발은 ‘조닝 및 개발 조례’와 ‘공식 개발계획 조례’에 의해 규제됨
 - 용도지구 일정(schedules) : 밴쿠버는 용도지구로 나뉘며, 이는 5개의 광범위한 범주(제한적 농업, 주거, 상업, 공업 및 역사)와 지역별 또는 현장별 종합개발 지구로 구성됨
- 공식개발계획 조례
 - 공식개발계획은 도시 또는 도시 특정부분의 향후 물리적 개발을 위한 계획으로 시의회가 조례에 따라 채택한 개발계획임. 시의회가 공식개발계획을 채택한 후, 시의회는 해당 공식개발계획과 상반되거나 이와 다른 개발을 승인, 허가 또는 수행할 수 없음

○ 정책

- 정책은 의향을 진술하는 것으로, 이는 의사결정을 위한 맥락을 제공함
- 용도변경(rezoning) 정책은 기존의 규칙 또는 조닝이 허용하지 않는 방식으로 부동산을 개발하거나 사용하기 위한 지침을 제공함

○ 지침(Guidelines)

- 지침은 조닝 및 개발 조례의 재량을 적용하는 방법 또는 정책을 해석하는 방법에 대한 지침을 제공하는 진술임

○ 고시(Bulletins)

- 고시는 규정이 적용되는 방식과 규정에 따른 재량적 결정이 계획 책임자에 의해 어떻게 이루어지는지 설명하는 문서임. 여기에는 관련 규정 또는 정책의 배경과 요약이 포함될 수 있으며, 절차에 관한 정보가 포함될 수 있음

□ 용도지구

- 용도지구 유형 : 조닝 및 개발 조례의 목적 상, 밴쿠버시 영토는 용도지구로 분할되며, 이러한 용도지구는 다음과 같은 분류로 지정되고 설명됨
- 제한적 농업지구(Limited Agriculture), 1가구 주거지구(One-Family Dwelling), 2가구 주거지구(Two-Family Dwelling), 다가구 주거지구(Multiple Dwelling), 상업지구(Commercial), 공업지구(Industrial), 역사지구(Historic Area), 종합개발지구(Comprehensive Development)

용도지구	세부 용도지구	용도지구	세부 용도지구
제한적 농업	RA-1	상업	C-1, C-2, C-2B, C-2C, C-2C1, C-3A, C-5, C-5A, C-6, C-7, C-8, FC-1, FC-2
1가구 주거	RS-1, RS-1A, RS-1B, RS-2, RS-3, RS-3A, RS-5, RS-6, RS-7	공업	MC-1 및 MC-2, M-1, M-1A, M-1B, M-2, IC-1, IC-2, IC-3, I-1, I-2, I-3, I-4
2가구 주거	RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-4A, RT-4AN, RT-4N, RT-5, RT-5N, RT-6, RT-7, RT-8, RT-9, RT-10 및 RT-10N, RT-11 및 RT-11N	역사	HA-1 (Chinatown), HA-1A (Chinatown), HA-2 (Gastown), HA-3 (Yaletown)
다가구 주거	RM-1 및 RM-1N, RM-2, RM-3, RM-3A, RM-4, RM-4N, RM-5, RM-5A, RM-5B, RM-5C, RM-5D, RM-6, RM-7, RM-7N 및 RM-7AN, RM-8, RM-8A, RM-8N 및 RM-8AN, RM-9, RM-9A, RM-9N, RM-9AN 및 RM-9BN, RM-10 및 RM-10N, RM-11 및 RM-11N, RM-12N, FM-1	종합개발	CD-1, FCCDD, DD, CWD, DEOD, FSD, BCPED

- 지구 및 일정(schedules) : 상기 지구들과 관련한 용도 및 규정을 담고 있는 용도지구 일정 및 기타 일정이 조례에 첨부됨

○ 개발허가 관련 사항

- 모든 개발허가 또는 개발허가변경 신청자는 해당 목적에 맞는 양식을 사용하여 서면신청서를 도시계획국장(Director of Planning)에게 제출해야 하고, 도시계획국장은 법정 신고(statutory declaration)를 통해 신청서 정보의 정확성이 확인되도록 요구할 수 있음

- 상기 모든 신청서에는 해당 부지의 법적 명세 및 위치와 제안된 개발사업의 목적과 함께 도시계획국장이 요구하는 추가 정보가 포함되어야 함
 - 도시계획국장 또는 개발허가위원회가 달리 승인하거나 거절하거나 시간제한을 적용하지 않는 한, 모든 개발허가 신청은 신청일로부터 12개월이 지나면 무효화됨
 - 개발허가 신청 및 제안된 개발사업의 조건이 조닝 및 개발 조례의 규정을 준수하는 경우 도시계획국장 또는 도시계획국장이 지명하는 개발허가를 발급하고 해당 신청인에게 승인된 계획서 및 도면 1세트를 돌려주어야 함. 나머지 계획서 및 도면 세트 중 시는 기록을 위해 필요한 세트 수만큼 보유할 수 있음
 - 기 발급된 개발허가에 대해 제출되었던 신청서 또는 계획서 및 도면의 내용을 어떤 식으로든 변경하거나 벗어나야 하는 경우에는 새로 신청서를 제출해야 함. 다만 변경내용이 경미하여 신규 신청이 불필요하다고 판단되는 경우 도시계획국장은 이러한 요건을 면제하고 신청서, 계획서 및 도면 및 개발허가의 필요한 변경을 승인할 수 있음
 - 발급된 모든 개발허가는 개발허가에 따라 승인된 개발사업이 동 기간 중 개시되지 않거나, 건축허가가 발급되어 완료되지 않은 상태가 아닌 경우에는 발급일로부터 12개월 후에 효력을 상실함
 - 발급된 모든 개발허가는 개발허가에 따라 승인된 개발사업이 동 기간 내에 개발허가에 따른 모든 조건을 준수하여 완료되지 않은 경우 발급일로부터 24개월 후에 효력을 상실함
- 용도지구에서의 일반금지조항은 다음과 같음
- 누구든지 조닝 및 개발 조례의 규정을 위반하여 토지 또는 건물을 이용하거나 점유할 수 없음
 - 누구든지 개발허가 조건을 위반하여 토지 또는 건물을 이용하거나 점유할 수 없음

- 누구든지 해당 지구 또는 지역에 적용되는 규정을 준수하지 않는 한 해당 지구 또는 지역내에서 토지 또는 건물을 이용하거나 점유할 수 없음
- 어느 누구도 개발허가의 조건을 위반할 수 없음
- 어느 누구도 규정된 기한 동안에는 조닝 및 개발 조례의 강제 조항에 따른 명령 또는 지침을 위반할 수 없음
- 지정된 침실의 개조 또는 철거에 대하여 원룸 숙소 조례 (Single Room Accommodation By-law)에서 요구하는 허가를 취득하지 않은 자는 해당 개조 또는 철거에 대한 개발허가를 발급 받을 권한이 없음
- 어느 누구도 도시계획국장, 도시건축물조사관 또는 허가검사국장이 조닝 및 개발 조례의 행정 또는 집행을 목적으로 건물, 대지 또는 부지에 출입하는 것을 거부할 수 없음

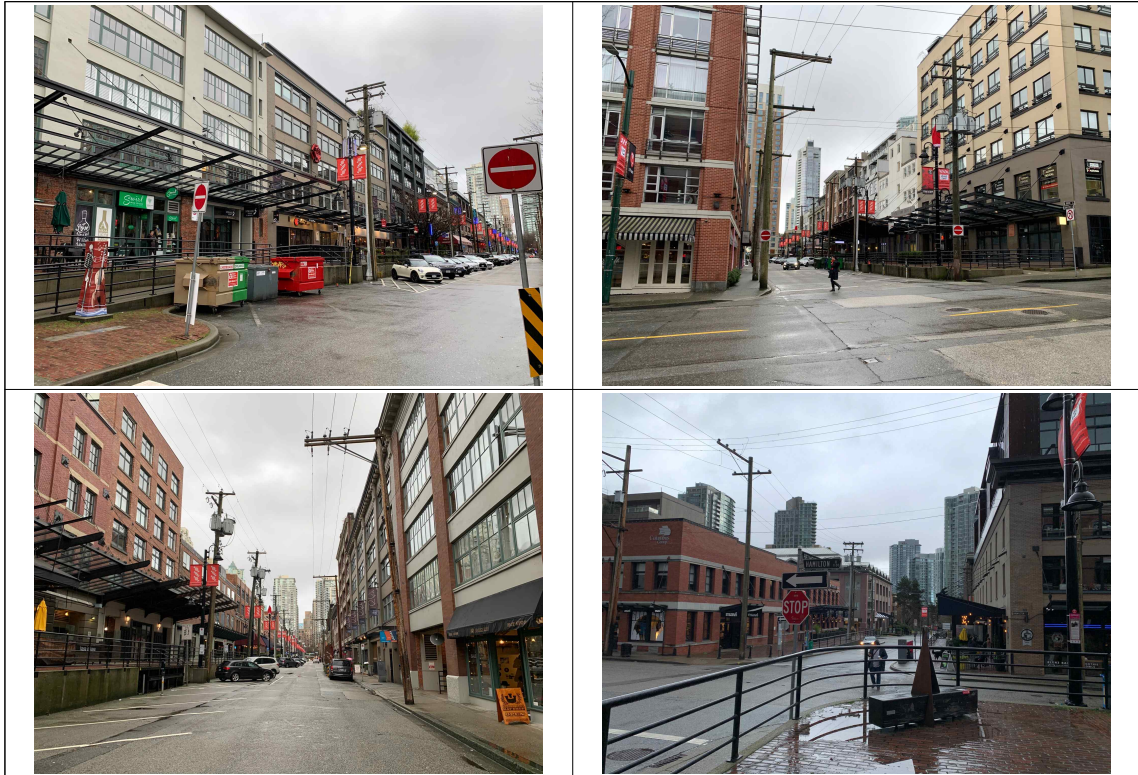
□ 현장조사

- 1) 역사지구(Historic Area District) : 차이나타운(Chinatown), 예일타운(Yaletown)
 - 차이나타운은 밴쿠버시 본래의 커뮤니티 중 하나로, 주로 중국 광둥성에서 건너온 중국인들의 문화적, 사회적 요구에 대응하여 설립된 독특한 커뮤니티임
 - 역사지구 Schedule은 이 지구를 시의 자산으로 만들어주는 개발 활동이 상황에 맞게 이루어져야 한다는 필요성을 인정하면서 차이나타운의 중요한 초기 건축물들의 보존 및 복원을 촉진하는 것을 목적으로 함
 - 이러한 목적을 달성하기 위해 역사지구 Schedule은 토지이용 및 건축형태를 규제하는 기본적인 개발규제를 제공함
 - 전면적 승인 용도
 - 차이나타운 역사지구에서는 다음에 나열된 용도들을 허용함
 - 문화 및 레크리에이션 : 예술가 스튜디오, 예술문화 실내행사, 클럽, 커뮤니티센터 또는 근린주점, 피트니스 센터, 도서관,

박물관 또는 기록보관소

- 주거 : 주거용도, 예술가 스튜디오
- 기관 : 보육시설, 교회, 학교, 커뮤니티케어 시설
- 제조 : 베이커리 제품 제조, 의류 제조, 보석류 제조, 인쇄 및 출판, 신발 또는 부츠 제조, 식물 또는 편물제품 제조
- 사무실 : 금융기관, 일반 사무실, 보건 사무실, 건강증진센터
- 소매 : 가구 또는 가전 매장, 식료품점 또는 약국
- 서비스 : 경매장, 이발소 또는 미용실, 마사지 센터, 민박, 외식 업체, 연구소, 발래방 또는 드라이크리닝 업소 등
- 호텔에서서의 주류 판매를 제외한 위에 나열된 용도에 통상적으로 딸려 있는 부속 용도





2) 제한적 농업지구(Limited Agriculture District)

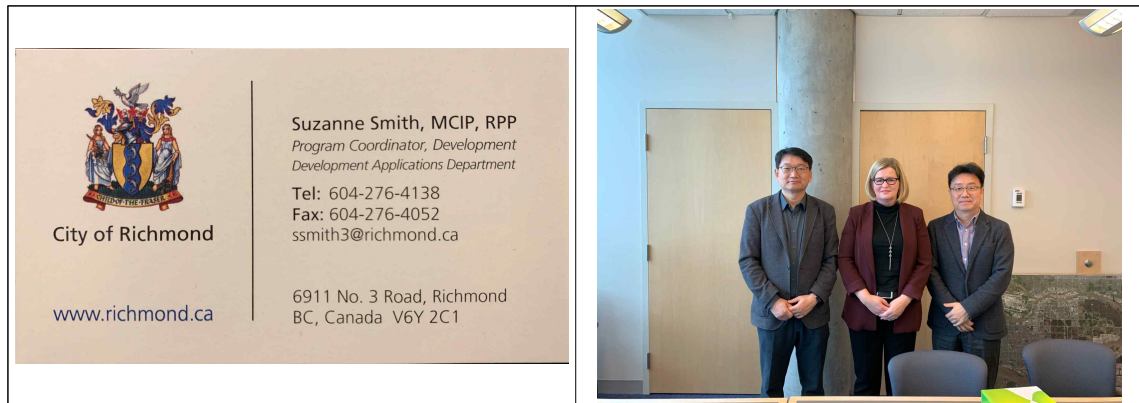
- 제한적 농업지구 Schedule은 준전원(semi-rural), 승마, 제한적 농업이라는 본 지구의 특성을 유지 및 장려하고, 1가구 주택을 허가하고 특정 상황에서는 틈새 1가구 주택을 허가하는 것을 목적으로 함
- 전면적 승인용도 : 제한적 농업지구에서는 다음에 나열된 용도들을 허용함
 - 농업 : 묘목장, 농장 또는 과수원
 - 주거 : 바닥 면적이 280m² 이하인 1가구 주택
 - 기관 : 1가구 주택에 적용되는 규정 및 규정완화가 적용되는 커뮤니티케어 시설
 - 위에 나열된 용도에 통상적으로 딸려있는 부속 건물 및 부속 용도
- 조건부 승인용도 : 도시계획국장은 조닝 및 개발 조례의 다른 모든 규정을 준수하는 조건으로 다음의 나열된 용도를 조건부로 또는 조건 없이 승인할 수 있음

- 농업 : 온실, 부지에 추가적인 주건물이 포함될 수 있는 마구간
 - 문화 및 레크리에이션 : 골프장 또는 골프 연습장, 정박지, 공원 또는 운동장, 승마장 또는 유사한 용도
 - 토지 구성 변경을 위한 재료의 침전 또는 추출
 - 주거 : 1가구 주택과 연계된 관리인 가구, 틸새 1가구 주택, 바닥 면적이 280m²를 초과하는 1가구 주택, 노인 지원 또는 보조 주택
 - 기관 : 제한적 농업지구에 필수적인 공공기관 용도, 커뮤니티케어 시설
 - 주차 : 인접 부지의 주 용도에 딸린 주차 구역
 - 소매 : 농산물 장터, 공공 자전거 세어링, 온실, 묘목장, 농장 또는 과수원 또는 마구간과 연계된 소매점
 - 서비스 : 민박(숙박 및 조식 제공), 단기 임대 숙소
 - 공익사업 및 통신 : 공익사업
 - 위에 나열된 용도에 통상적으로 딸려있는 부속 건물 및 부속 용도
- 부지면적 : 최소 부지면적은 9,100m²임



2) 리치몬드

○ 리치몬드시 계획 및 개발과(Planning & Development)



□ 도시계획

○ 공식커뮤니티계획(Official Community Plan)

- 공식커뮤니티계획(OCP)은 시의회로 하여금 장기적으로(예, 2041) 시의 지속가능성, 사회, 경제 및 토지이용 관심사항을 계획, 조정 및 관리할 수 있도록 하는 법적으로 요구되는 도시 조례임
- 공식커뮤니티 계획은 도시 비전, 미래 지속가능성, 개발 및 서비스를 위한 목적 및 목표, 비전을 달성하기 위한 정책 및 도시설계 지침을 수립하여 커뮤니티의 전반적인 가치를 반영함
- 하나의 커뮤니티는 많은 관심사(예, 거주자, 부동산 소유자, 커뮤니티 그룹, 개발자, 투자자)로 구성되어 있으므로, 공식커뮤니티계획을 준비하려면 승인을 받기 전에 자문 및 공청회가 필요함
- 공식커뮤니티계획은 또한 다음과 같은 법적 요건을 충족해야함
 - 법안 27 온실가스 목표 및 정책 요구사항의 반영
 - 최소 5년 동안의 예상되는 수요를 충족시키기 위해 적절한 주택 정책을 수립
 - 공식커뮤니티계획이 밴쿠버 대도시권의 지역성장전략(RGS)을 수행하는 방안을 나타내는 지역상황진술(RCS)을 포함
- 리치몬드시는 1986년에 최초의 공식커뮤니티계획을 채택하여 1999년에 갱신했으며, 2012년 11월 2041 공식커뮤니티계획 조례 9000을 채택하였음

○ 공식커뮤니티계획의 의의

- 공식커뮤니티계획은 지속가능성, 토지이용 및 지역사회에 대한 투자와 같은 많은 관심사가 공통의 비전을 지향하고 또한 변화가 관리되고 조정되도록 함. 공식커뮤니티계획은 거주자, 토지소유자 및 도시 미래에 대한 확실성을 제공함
- 공식커뮤니티계획이 없으면 자신의 이익을 추구하는 개인은 바람직하지 않은 결과를 초래할 수 있는 별도의 조정되지 않은 결정을 내릴 수 있음. 예를 들어, 24시간 운전이 가능한 패스트푸드 식당이 조용한 주택가의 한가운데에 위치한다면, 시에서 해결해야 할 불만이 생길 수 있음. 공식커뮤니티계획이 수립되어 있으면 이러한 상황을 피할 수 있음

○ 공식커뮤니티계획의 활용

- 거주자, 부동산 소유자, 커뮤니티 그룹, 개발자 및 투자자는 공식커뮤니티계획을 사용하여 미래 성장(예를 들어, 토지이용, 밀도, 건축적 특성)이 발생할 수 있는 장소와 방법에 대해 살펴보고 결정을 내리고 이에 맞는 개발 제안을 준비함
- 의회는 조닝, 개발 및 서비스에 대한 결정을 내릴 때 공식커뮤니티계획의 지침을 받음

○ 공식커뮤니티계획의 적용

- 준비 및 채택
 - 의회는 공식커뮤니티계획 준비를 승인함. 공식커뮤니티계획은 연구, 분석, 자문 및 공청회 후에 채택됨
- 실행
 - 공식커뮤니티계획은 사람들이 도시를 바꾸고 개발 및 재개발하기로 결정함으로써 구현됨
 - 거주자, 부동산 소유자, 커뮤니티 그룹, 개발자 및 투자자는 승인을 받으려면 공식커뮤니티계획을 준수하는 제안서를 준비함
 - 의회의 실행, 향후 조례 및 작업은 공식커뮤니티계획과 일치해야함. 그러나 공식커뮤니티계획 조례는 의회가 공식커뮤니티계획에 확인된 특정 프로젝트를 진행하도록 약속하지는 않음

- 상급 정부는 공식커뮤니티계획의 규제를 받지 않지만, 도시 내에서 프로젝트나 개발을 수행 할 때는 공식커뮤니티계획을 따르도록 권장됨
- 공식커뮤니티계획의 수정, 검토 및 갱신
 - 수정 : 공식커뮤니티계획은 언제든지 수정될 수 있음. 의회는 일반적으로 변화하는 사회적, 환경적 및 경제적 수요, 공공 및 의회의 선호 및 법률에 비추어 관련성과 효과를 유지하기 위해 공식커뮤니티계획을 일 년에 여러 번 수정함
 - 검토 : 공식커뮤니티계획은 5년마다 검토해야 함
 - 갱신 : 의회는 정기적으로 공식커뮤니티계획의 갱신을 승인할 수 있음
- 공식커뮤니티계획과 조닝 조례의 차이점
 - 공식커뮤니티계획은 시가 미래의 특정 시점까지 원하는 것을 설정함. 공식커뮤니티계획의 비전과 정책은 어떻게 어디서 토지이용이 유지되고 변하는지 또한 새로운 토지이용이 허용 되는지를 나타냄
 - 한편, 조닝 조례는 부동산이 어떻게 사용될 수 있는지에 대한 현재의 규정(예를 들어, 토지이용, 밀도, 건물 높이, 셋백)을 설정함
 - 소유주가 부동산의 토지이용, 밀도 등을 변경하려는 경우, 시의회는 해당 사이트의 다른 적절한 용도지역으로의 “변경”을 승인해야 하며, 이를 위해서는 공청회가 필요함

□ 조닝 법령

- 조닝 조례 8500(Zoning Bylaw 8500)
 - 리치몬드시의 ‘조닝 및 개발 조례 5300’은 2009년 11월 16일 시 의회에서 채택된 리치몬드 ‘조닝 조례 8500’으로 폐지 및 대체 되었음
 - Richmond Interactive Map(RIM)은 리치몬드의 모든 필지에 대한 용도지역 및 기타 정보를 제공함

○ 일반개발규정

- 조닝 조례 8500에 달리 규정되지 않는 한, 일반개발규정은 모든 용도지역에 적용됨. 다른 장의 규정과 충돌되는 경우 다른 장의 규정이 일반개발규정을 명시적으로 제외하거나 변경하지 않는 한 일반개발규정이 적용됨
- 모든 용도지역 내 건물후퇴선과 일반개발규정에서 허용된 돌출부는 공식커뮤니티계획(Official Community Plan) 및 모든 적용가능한 구역계획(Area Plans) 또는 하위구역계획(Sub-Area Plans)의 개발 허가 가이드라인을 준수해야 함
- 후퇴선의 변경은 개발허가 또는 개발변경허가(development variance permit)를 통해 허가될 수 있음. 단, 해당 변경사항은 공식커뮤니티계획 및 모든 적용가능한 구역계획 및 하위구역 계획에 의해 허가되고 이를 준수해야 함
- 수변관리구역을 포함하는 부지의 경우, 관련 수변관리구역 및 후퇴선의 변경은 수변구역 규정(Riparian Area Regulation)에 따라 시가 발급한 허가에 의해 허가될 수 있음

○ 특정이용규정

- 특정이용규정은 조닝 조례에서 달리 면제되지 않는 한 모든 건물 및 개발에 적용됨
- 이 규정이 모든 용도지역 또는 일반개발규정과 충돌하는 경우, 특정이용규정이 우선함

□ 용도지역

○ 용도지역 유형

- 표준 용도지역 : 주거지역(Residential Zones), 복합용도지역(Mixed Use Zones), 상업지역(Commercial Zones), 정박지 지역(Marine Zones), 공업지역(Industrial Zones), 공공기관지역(Institutional Zones), 농업 및 골프지역(Agriculture and Golf Zones)

- 특정부지 용도지역 : 특정부지 주거지역(Site Specific Residential Zones), 특정부지 복합용도지역(Site Specific Mixed Use Zones), 특정부지 상업지역(Site Specific Commercial Zones), 특정부지 공업지역(Site Specific Industrial Zones), 특정부지 공공지역(Site Specific Public Zones), 특정부지 농업지역(Site Specific Agriculture Zones)

□ 현장조사

- 1) 복합용도지역(Mixed Use Zone) : 도심상업(Downtown Commercial)
 - 도심상업 복합용도지역은 도심지역의 광범위한 상업, 서비스, 비즈니스, 엔터테인먼트 및 주거 요구를 목적으로 제공됨
 - 본 용도지역은 도심 상업지역 부지내 시의 저가주택(affordable housing) 사업목표 달성을 지원하기 위한 밀도 보너스가 적용되는 CDT1 지역, 시의 저가주택 사업목표 달성을 지원하기 위한 용도지역 변경 신청에 사용될 수 있는 밀도 보너스가 적용되는 CDT2 지역, 시의 다른 목표를 달성하기 위해 도심의 마을 중심지 보너스 구역(Village Centre Bonus Area)에서의 용도지역 변경에 사용될 수 있는 추가 밀도 보너스가 적용되는 CDT3 지역의 세 하위 용도지역으로 구분됨
 - 허용용도 : 유흥가, 동물 손질, 연회장, 방송스튜디오, 보육, 커뮤니티케어 시설, 공동주택, 교육, 엔터테인먼트(관중), 정부 서비스, 그린하우스 및 묘목장, 보건 서비스, 호텔, 주택(아파트), 주택(타운), 도서관 및 전시관, 주점(liquor primary establishment), 주거/직장 통합체(live/work dwelling), 제조(실내 맞춤형), 소규모 양조/와이너리/증류소, 근린주점, 사무실, 주차(비부속), 프라이빗 클럽, 레크리에이션(실내), 재활용쓰레기 수거장, 종교 집회, 식당, 소매(편의시설/일반/중고), 서비스(비즈니스 지원/금융/집수리/개인), 스튜디오, 차고지, 렌트카(편의시설), 동물병원
 - 보조용도 : 하숙, 재택 기반 사업, 재택 사업
 - 추가용도 : 소매 주류



2) 정박지 지역(Marine Zone) : MA1, MA2

- 정박지 지역은 보트타기 관련 시설을 목적으로 하는 용도지역 (MA1)과 수상주택 용도를 위한 용도지역(MA2)으로 구분됨
 - 허용용도 : 정박지, 정박지 판매 및 보수, 정박지 판매 및 임대, 식당, 스튜디오
 - 보조용도 : 주거 보안/운영 시설, 주택(수상)
- 최대 용적률은 규정되어 있지 않으며, 최대 밀도는 도심부 밖에 위치한 부동산에 대하여 수변구획 330m²당 수상주택 1채임
 - 수변구역의 최대 건폐율은 40%가 적용되며, (보트 정박시설을 포함한) 건물에 대한 수역의 최대 건폐율은 20%임



3) 델타

□ 도시계획

○ 공식커뮤니티계획(Official Community Plan)

- 공식커뮤니티계획(OCP)은 향후 성장과 발전에 대한 델타시의 장기 비전을 설명하고 델타 시민들의 가치를 반영함
- 공식커뮤니티계획의 수정 : 공식 커뮤니티계획 수정 프로세스의 목적은 공식 커뮤니티계획의 정책 및 토지이용 지정에 대한 제안된 수정안을 검토하는 것임. 이는 제안된 토지이용 또는 개발형태가 공식 커뮤니티계획의 기존 정책과 일치하지 않거나 새로운 문제를 해결하기 위해 이사회 또는 직원에 의해 수정안 제기될 때 수행됨
- 토지개발은 사람들이 자연환경 및 자연과정과 협력하여 어떻게 살고, 일하고, 노는지를 보여줄 수 있는 중요한 기회를 제공함. 개발 프로젝트에 점점 더 많은 녹색 기능을 통합하는 새로운 방법들이 밝혀지면서, 이러한 개발 프로젝트들은 보다 광범위한

생태계의 일부로 바라보게 되었음

□ 조닝 법령

○ 조닝 조례 7600(Zoning Bylaw 7600)

- 조닝 조례는 토지, 건물, 구조물 또는 수면에 대한 허용된 이용을 규제함. 2017년 제정된 조례 7600은 1977년 조례 2750에 따라 채택된 종합개발지역에는 적용되지 않음

□ 용도지역

○ 용도지역 유형 : 농업지역(Agriculture), 주거지역(Residential), 상업지역(Commercial), 복합용도지역(Mixed Use), 공업지역(Industrial), 보건지역(Health Care), 공공지역(Public), 종합개발지역(Comprehensive Development)

○ 모든 용도지역에서 허용되는 용도

- 시정 용도
- 공익사업
- 골프장 및 골프연습장을 제외한 야외 편의 공간
- 골프장 및 골프연습장을 제외한 공원 및 공공 공지
- 본 조례에 의해 허용된 기존 용도의 부수적 용도로서의 노외주차

○ 모든 용도지역에서 금지되는 용도 : 델타시 조닝 조례에서 달리 허용하지 않는 한, 다음과 같은 용도들은 종합개발지역을 포함한 모든 용도지역에서 금지됨

- 탄약의 상업적 제조 또는 가공
- 게이밍 활동
- 대마초 조제
- 대마초 생산
- 대마초 연구개발
- 장외마권발매소(OTB)
- 차량, 트레일러 또는 보트를 주거지로 사용하는 행위

- 종합개발지역 내 주류 판매점 : 종합개발지역에 관한 규정에도 불구하고, 종합개발지역에 설치되는 주류판매점의 경우 다음의 규정을 준수해야 함
 - 주류판매점은 다른 주류판매점으로부터 1km 이내에 위치할 수 없음
 - 보조사무실, 창고, 화장실 및 하역장을 제외한 주류판매점의 바닥면적은 186m²를 초과할 수 없음

용도 지역	코드	세부 용도지역	용도 지역	코드	세부 용도지역
농업	A1	농업 지역	상업	C5	프라이빗 레크리에이션 지역
	A2	골프장 및 농업 지역		C5A	리미티드 프라이빗 레크리에이션 지역
단독 주택	RS1	단독주택1 지역	서비스 상업	CS1	서비스상업1 지역
	RS2	단독주택2 지역		CS2	서비스상업2 지역
	RS3	단독주택3 지역	복합 용도	MULW	복합 용도 Ladner Waterfront 지역
	RS4	단독주택4 지역		MUPG E	복합 용도 Port Guichon East 지역
	RS4A	단독주택4A 지역	공업	I1	저영향공업 지역
	RS5	단독주택5 지역		I1S	특별 저영향공업 지역
	RS6	단독주택6 지역		I2	중영향공업 지역
	RS7	단독주택7 지역		I3	추출공업 지역
	RSC	단독주택 Coach House 지역		I4	해양터미널공업 지역
	RSF	단독주택 Floating Home 지역		I5	하천공업 지역
	RD1	2가구주택1 지역		I6	수변공업 지역
2가구 주택	RD2	2가구/단독주택2 지역		I7	고영향공업 지역
	RD3	2가구/단독주택3 지역		I8	공항터미널공업 지역
	RD3	2가구/단독주택3 지역		I8	공항터미널공업 지역
다가 구주 택	RH40	스트라타 하우스40 지역	보건	HC	보건 지역
	RT40	타운하우스40 지역		HS	보건서비스 지역
	RT50	타운하우스50 지역	공공	P	공용 지역
	RT62	타운하우스62 지역		P1A	보육 지역
	RA20	아파트20 지역		P1B	커뮤니티서비스 지역
	RA112	아파트112 지역		P2	공공위생매립 지역
	RA120	아파트120 지역		PR	공공 공원 및 레크리에이션 지역
	RA120	아파트120 지역		PR	공공 공원 및 레크리에이션 지역
상업	C1	중심상업 지역	종합 개발	PF1	장례식장1 지역
	C1A	중심상업A 지역		FS	갯벌 지역
	C2	커뮤니티상업 지역		CDZ	종합개발 지역
	C2A	근린상업 지역			
	C3	여행상업 지역			
	C4	주유소상업 지역			
	C4A	주유소상업A 지역			
	C4B	고속도로상업 지역			
	C4C	세차상업 지역			

□ 현장조사

1) 보건지역(Health Care Zone) : 보건지역(HC), 보건서비스 지역(HS)

○ 보건지역

- 보건지역은 병원과 커뮤니티 케어 및 정신건강 시설을 목적으로 함
- 주용도 : 커뮤니티케어 시설, 병원, 정신 건강 시설
- 부수적 용도 : 병원 부속 커피숍, 병원 부속 메타돈 클리닉, 병원 부속 메타돈 조제실, 병원 부속 식당

○ 보건서비스 지역

- 보건서비스 지역은 일반사무실 용도와 보건서비스를 목적으로 함
- 주용도 : 보건사무실, 사무실 운영, 종합병원



2) 종합개발지역(Comprehensive Development Zone)

- 종합개발지역은 포괄적인 개발계획에 따라 하나 이상의 용도를 포괄하는 구역의 개발을 규제하기 위한 목적의 용도지역임

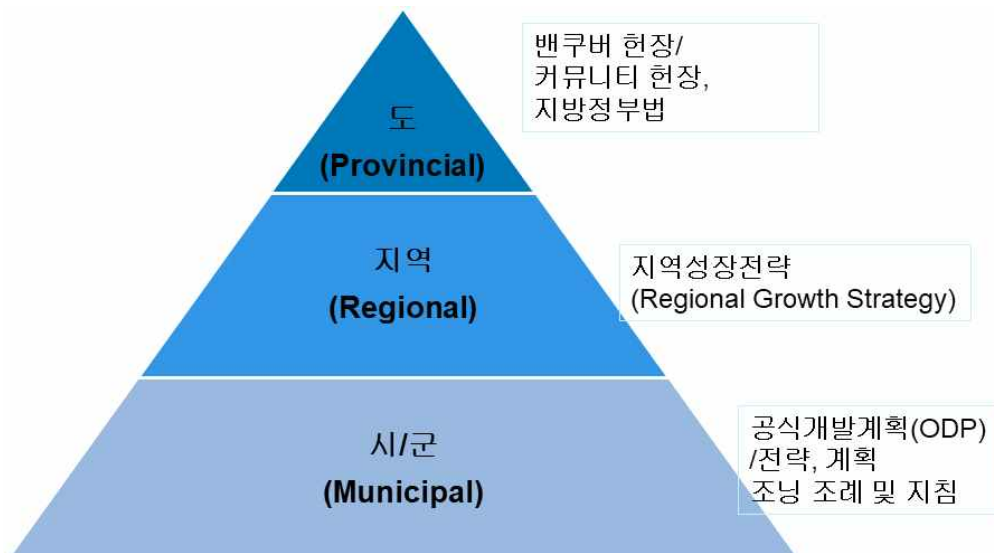
○ 종합개발지역 관련 규정

- 델타 시의회는 종합개발지역에 대한 각강의 규정을 채택하여 4개의 종합개발지역(CDZ1, CDZ2, CDZ4, CDZ5)을 생성하였음



3. 시사점

- 브리티시 컬럼비아 주의 계획 법체계는 ‘도(Provincial)’, ‘지역(Regional)’, ‘시/군(Municipal)’ 차원의 3단계로 구성
 - 계획과 관련하여 헌장 및 지방정부법이 최상위 법령이며, 그 아래로 지역성장전략, 최하위로 공식개발계획과 조닝 조례 및 지침으로 구성됨



- 이처럼 도시의 규모, 기능 등 특성에 따른 계획 체계를 가지고 있으며, 이 중 재량권은 우리나라의 특별시·광역시·대도시, 일반시/군의 계획 권한의 차이와 다소 유사함
 - 밴쿠버 대도시권은 22개 시로 구성되어 있으며, 이 중 밴쿠버시는 ‘밴쿠버 헌장’, 나머지 시는 ‘지방정부법’, ‘커뮤니티 헌장’이 제정되어 있음
 - 밴쿠버시
 - 다른 도시보다 재량권에 대한 광범위한 권한을 가지고 있음
 - 공식개발계획(ODP)이 필요하지 않음. 많은 도시차원의 전략들과 커뮤니티 계획들을 가지고 있음
 - 다른 도시들
 - 공식개발계획(도시전체 계획)이 필요함. 5년마다 갱신하여야 하며, 모든 조닝은 공식개발계획에 따라야 함
- 밴쿠버시의 토지이용 프레임워크는 아래와 같이 6단계로 구성되어 있음
 - 밴쿠버 헌장, 지역성장전략, 밴쿠버 계획(수립 중), 커뮤니티 계획(특정 근린주구), 전략(건강, 주택공급, 녹색도시)과 정책(용도변경, 문화유산), 지침, 조닝 및 개발 조례 등



- 특히, 도시 또는 도시 특정부분의 향후 물리적 개발을 위한 계획으로 시의회가 조례에 따라 채택한 공식개발계획은 토지이용, 밀도, 건물높이, 일조환경, 주차, 사회·문화·어메니티·시설, 공공영역 디자인 등 매우 상세한 내용을 담고 있음. 이러한 공식개발계획이 채택되면 시의회는 해당 공식개발계획과 상반되거나 이와 다른 개발을 승인, 허가 또는 수행할 수 없어 계획적 개발이 가능한 장점이 있음
 - 또한, 정책과 지침은 조닝 및 공식개발계획을 보완하여 의사결정을 지원하는 역할을 하고 있음
- 하지만, 토지이용과 관련된 이러한 규정은 체계적일 수 있으나, 실제 용도지역을 운영하는데 있어서는 다소 복잡하여 일관성을 유지하는데 어려움이 있으며, 세부 규정을 정확히 파악하기 힘든 측면이 있음



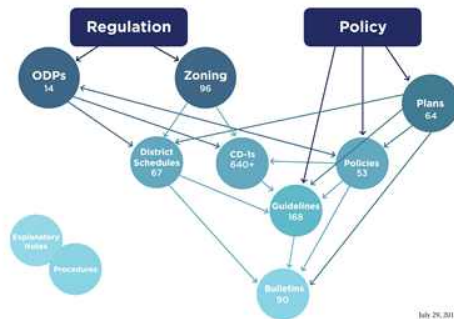
- 이에, 현재 밴쿠버시는 시차원의 토지이용 관련 규제를 재설계하기 위한 프로젝트를 시작하여 향후 3년 동안 수행할 계획으로, 아래와 같이 규제의 단순화 및 명확화, 현대화, 일관성과 소통의 개선 등을 목표로 함
- 토지이용 규제 및 정책의 ‘단순화 및 명확화’
 - 조닝/개발 조례 및 정책들의 ‘현대화’

- 토지이용 규제 및 정책의 ‘일관성을 조화시키고 개선’
- 토지이용계획 프레임워크 및 규정/정책의 변화에 대한 ‘커뮤니케이션 개선’
- 정책/규제 조정을 개선하고, 정책/규제 개발을 위한 절차 및 안전을 수립하는 ‘강력하고 지속적인 토지이용 프레임워크 구축’

- 규제의 단순화/명확화
- 조닝 및 개발 조례의 전면개정



- 정책 조정 개선
- 계획 및 토지이용 프레임워크의 명확화



- 세부적으로 살펴보면, 우리나라와는 달리 모든 용도지역에 적용되는 일반 규정을 명시하고 있는 점이 특징임
 - 밴쿠버시의 경우, 안테나, 새 및 동물, 건물길이 제외대상, 부지내 건물, 캐릭터 하우스, 건물 철거, 울타리, 바닥면적 제외대상, 저운영비 주택의 바닥면적 증가, 건물높이 및 규정완화, 도로에 인접하지 않은 토지 등에 대해 각 용도지구에 달리 명시되지 않는 한 모든 용도지구에 적용되는 일반 규정을 명시
 - 리치몬드시의 경우, 용도지역내 밀도 계산, 유니버설 주택의 특징 및 바닥면적 제외, 마당 및 돌출부, 타운하우스, 부속 건물 및 부속 구조물, 용도간 이격 등 모든 용도지역에 적용되는 일반 개발규정을 명시
- 또한, 각 용도지역에서 토지이용뿐만 아니라 건축형태까지 규제하는 기본적인 개발규정을 제공하고 있음

- 밴쿠버시의 경우, 토지이용과 관련하여 용도지역내 전면적인 승인용도, 조건부 승인용도를 규정하고 있으며, 건축형태와 관련하여 정면, 높이, 마당 및 건물후퇴선, 용적률, 건폐율 등에 대해 규정
 - 리치몬드시의 경우, 허용용도, 허용밀도, 허용건폐율, 마당 및 건물후퇴선, 허용높이, 구획분할 및 최소 부지크기 등에 대해 규정
- 우리나라의 도시기본계획과 유사한 “밴쿠버 계획(2050)”은 현재 수립 중이며, 최근의 도시 이슈에 대해 다루고 있음
- 2050년까지의 전략적이고 장기적인 계획으로, 밴쿠버에서 살고, 일하고, 즐기는 사람들의 다양한 목소리를 반영하고자 함
 - 보다 지속가능하고, 포괄적이며, 받아들일 수 있는 전략을 수립
 - 주요 이슈는 장기적인 토지이용, 교통정책 방향, 주택 구입능력, 환경 및 사회적 건강성, 장기 공공투자 등임
- 한편, 리치몬드시의 토지이용규제와 관련한 주요 제도는 기존의 zoning 제도와 연계한 용도변경(Rezoning) 및 개발허가(Development Permit) 제도가 대표적임
- 리치몬드시의 경우 표준 용도지역(Standard zone)과 특정부지 용도지역(Site specific zone)으로 운용하고 있으며, 특정부지 용도지역은 표준 용도지역의 기본적인 규제내용보다 구체적인 지역을 특정하여 허용용도, 허용밀도, 허용범위(건폐율 등), 부지 및 셋백, 허용 높이, 최소 부지면적 등을 세부적으로 규정

표준 용도지역(Standard zone)	특정부지 용도지역(Site specific zone)
주거지역(Residential Zone)	특정부지 주거지역
복합용도지역(Mixed Use Zone)	특정부지 복합용도지역
상업지역(Commercial Zone)	특정부지 상업지역
정박지지역(Marine Zone)	
공업지역(Industrial Zone)	특정부지 공업지역
공공기관지역(Institutional Zone)	특정부지 공공지역(Site Specific Public Zone)
농업 및 골프지역(Agriculture and Golf Zone)	특정부지 농업지역(Site Specific Agriculture Zone)

- 용도변경(Rezoning)은 현재의 용도지역에서 새로운 건축을 할 때, 기존 용도지역에서 수용하지 못할 경우 시에 용도변경을 신청하는 행정절차로 보통 최소 18개월 이상 소요
 - * 용도변경 절차(Rezoing Process) : 사전 신청 회의 → 신청서 제출 → 신청 승인 통지 → 신청서 공람 → 용도변경 표지 설치 → 신청자에게 담당자 의견 송부 → 공공 상담(필요시) → 담당자 보고서 준비 → 계획위원회 → 의회 → 공청회 → 최종 용도변경 요구사항 → 용도변경 수용(adoption)
 - * 계획위원회는 5명의 시의회 의원으로 구성되며, 담당공무원의 보고서 및 의견을 검토
- 개발허가(Development Permit)는 리치먼드 공식커뮤니티계획에서 개발허가 지역(Development Permit Areas)을 지정하고, 의회에서 승인
 - * 개발허가 절차 : 사전신청 회의 → 신청서 제출 → 신청 승인 통지 → 신청서 공람 → 개발허가 표지 설치 → 신청자에게 담당자 의견 송부 → 자문설계 패널 → 디자인 개발 → 담당자 보고서 준비 → 개발허가 패널 고려 → 개발허가 요구사항 → 의회 승인

* 리치먼드 개발허가 지역

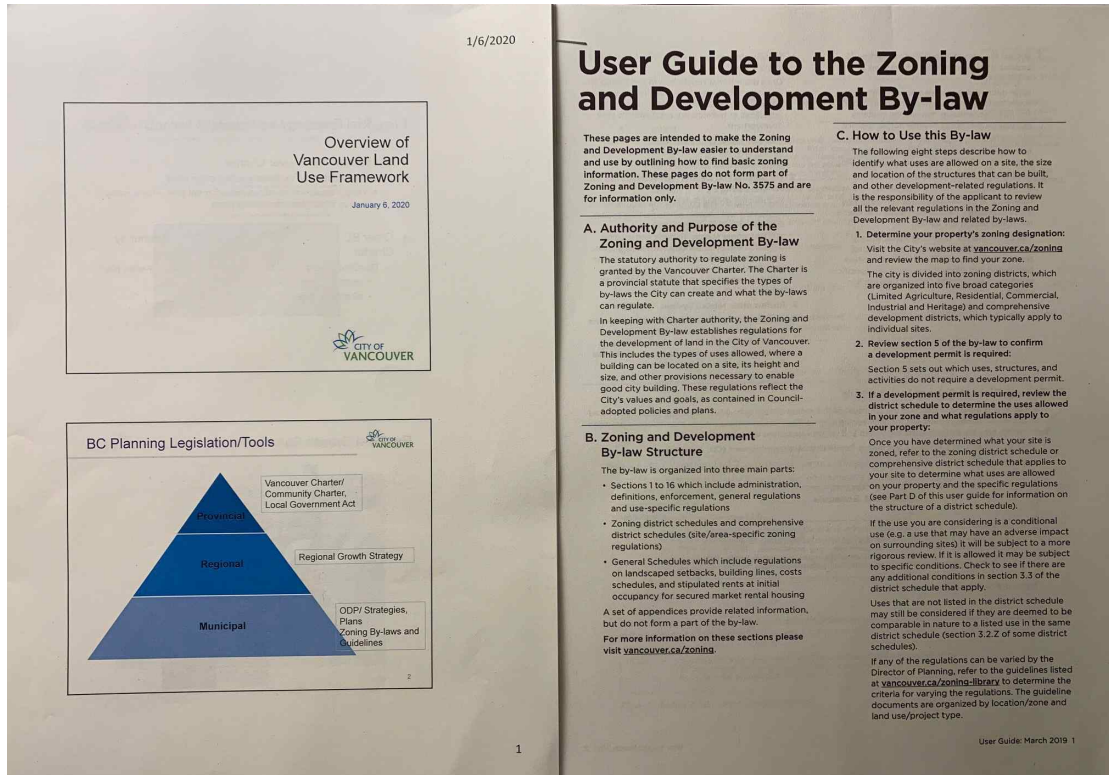
- 노인용 별채 및 마차 차고가 허용된 집약적인 주거지역
- 간선도로변에 2세대 및 3세대가 허용된 집약적인 주거지역
- 전체 도시의 다가족 부지
- 전체 도시의 상업부지
- 전체 도시의 복합용도개발
- 도시중심지역계획(City Centre Area Plan, CCAP)의 산업부지 등

- 개발허가(Development Permit)는 용도변경(Rezoning) 절차에서 최종 용도변경 요구사항(Final Rezoning Requirement) 이후 단계에서 실시

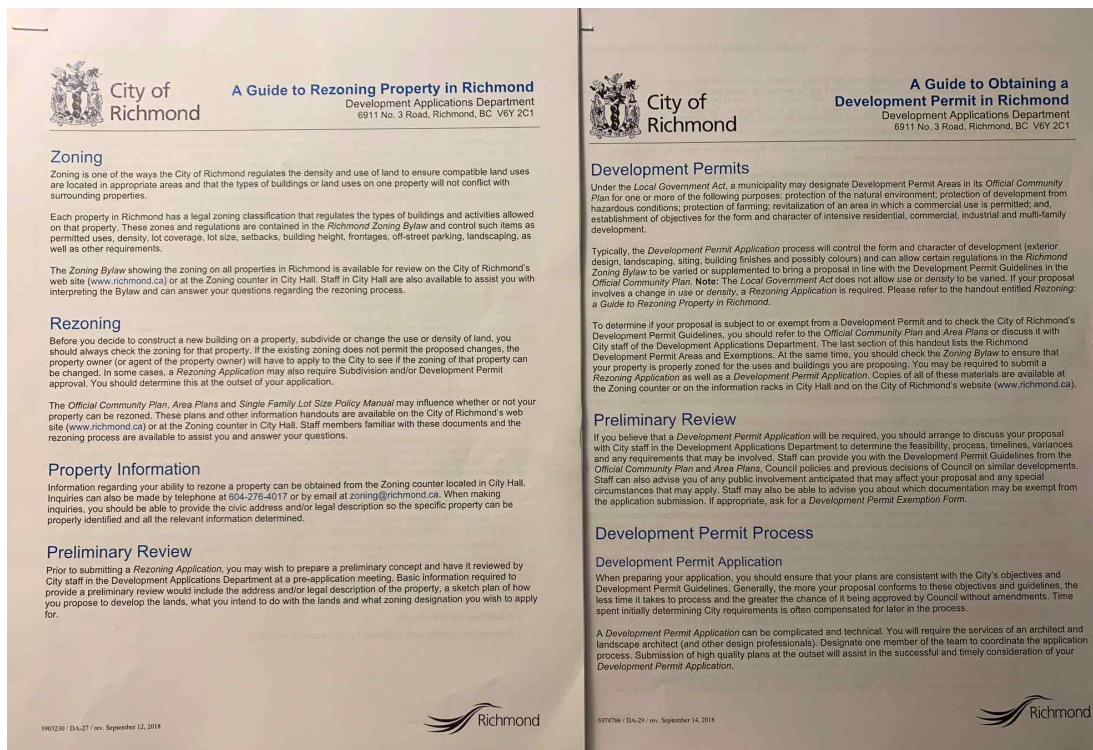
4. 첨부자료

○ 수집자료

- 밴쿠버시 토지이용 프레임워크 개요, 조닝 및 개발 조례 사용자 가이드



- 리치몬드시 개발허가 및 리조닝(용도변경) 가이드



○ 항공권

KOREAN AIR ECONOMY 탑승권		BOARDING PASS	
NAME	JEONG/YEUNWOO MR	NAME	JEONG/YEUNWOO
FLIGHT	KE 071 04JAN20 TO YVR VANCOUVER	FROM	SEOUL/INCHEON
DEP TIME	18:40	TO	VANCOUVER
BOARDING	18:10	DATE	04JAN20 Y
GATE	256	SEAT	55C
Please arrive at the boarding gate 40 minutes prior to departure. (항공기 출발 40분 전에 탑승구에 도착하여 주십시오.)		AISLE	
208/Y/55C/ICN/M 180 9596807731C1		11471723****	
		TOTAL/REMAIN 122374/ 62374M	
		KE 43TIMES 109934 MILES	
		208	
NAME	LEE/SAMSU MR	NAME	LEE/SAMSU MR
FLIGHT	KE 071 04JAN20 TO YVR VANCOUVER	FROM	SEOUL/INCHEON
DEP TIME	18:40	TO	VANCOUVER
BOARDING	18:10	DATE	04JAN20 Y
GATE	256	SEAT	55G
Please arrive at the boarding gate 40 minutes prior to departure. (항공기 출발 40분 전에 탑승구에 도착하여 주십시오.)		AISLE	
209/Y/55G/ICN/M 180 9596807732C1		11641717****	
		TOTAL/REMAIN 92458/ 62458M	
		KE 84TIMES 91263 MILES	
		209	
NAME	JEONG/YEUNWOO MR	NAME	JEONG/YEUNWOO
FLIGHT	KE 072 09JAN20 TO ICN SEOUL	FROM	VANCOUVER
DEP TIME	13:15	TO	SEOUL/INCHEON
BOARDING	13:00	DATE	09JAN20 H
GATE	D72	SEAT	38C
Please arrive at the boarding gate 40 minutes prior to departure. (항공기 출발 40분 전에 탑승구에 도착하여 주십시오.)		AISLE	
163/H/38C/YVR/M 180 9596807731C2		11471723****	
		TOTAL/REMAIN 127462/ 67462M	
		KE 44TIMES 115022 MILES	
		163	
NAME	LEE/SAMSU MR	NAME	LEE/SAMSU MR
FLIGHT	KE 072 09JAN20 TO ICN SEOUL	FROM	VANCOUVER
DEP TIME	13:15	TO	SEOUL/INCHEON
BOARDING	13:00	DATE	09JAN20 H
GATE	D72	SEAT	40C
Please arrive at the boarding gate 40 minutes prior to departure. (항공기 출발 40분 전에 탑승구에 도착하여 주십시오.)		AISLE	
164/H/40C/YVR/M 180 9596807732C2		11641717****	
		TOTAL/REMAIN 97546/ 67546M	
		KE 85TIMES 96351 MILES	
		164	