

토지의적성평가에관한지침

제 정 2002. 12. 16

전문개정 2003. 6. 25.

제1장 총 칙

제1절 지침의 목적

이 지침은 국토의계획및이용에관한법률(이하 “법”이라 한다) 제27조제3항의 규정에 의하여 건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수(이하 “도시관리계획 입안권자”라 한다)가 동조 제1항의 규정에 의한 도시관리계획을 입안하는 경우에 행하는 기초조사로서 토지의 적성에 대한 평가(이하 “토지적성평가”라 한다)를 실시하기 위하여 필요한 방법·절차 및 기타 필요한 사항을 정하는데 그 목적이 있다.

제2절 법적근거

국토의계획및이용에관한법률 제27조제3항 및 동법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제21조

제3절 토지적성평가제도의 의의 및 적용

1-3-1. 토지적성평가의 의의

토지적성평가는 전국토의 “환경친화적이고 지속가능한 개발”을 보장하고 개발과 보전이 조화되는 “선계획·후개발의 국토관리체계”를 구축하기 위하여 각종의 토지이용계획이나 주요시설의 설치에 관한 계획을 입안하고자 하는 경우에 토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 종합적으로 고려하여 개별토지가 갖는 환경적·사회적 가치를 과학적으로 평가함으로써 보전할 토지와 개발가능한 토지를 체계적으로 판단할 수 있도록 계획을 입안하는 단계에서 실시하는 기초조사이다.

1-3-2. 토지적성평가의 범위

토지적성평가는 관리지역을 보전관리지역·생산관리지역 및 계획관리지역으로 세분하는 등 용도지역이나 용도지구로 지정 또는 변경하는 경우, 일정한 지역·지구 안에서 도시계획시설을 설치하기 위한 계획을 입안하고자 하는 경우, 도시개발사업 및 정비사업에 관한 계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우에 이를 실시한다.

1-3-3. 토지적성평가의 구분

토지적성평가는 아래와 같이 평가체계 I 과 평가체계 II로 구분하여 실시한다.

(1) 평가체계 I 은 다음의 경우에 이를 적용한다.

가. 관리지역을 법 부칙 제8조의 규정에 의하여 보전관리지역·생산관리지역 또는 계획관리지역으로 세분하는 경우

나. 농림지역 또는 자연환경보전지역을 보전관리지역·생산관리지역 또는 계획관리지역으로 세분하는 경우

(2) 평가체계 II는 다음의 경우에 이를 적용한다.

가. 용도지역·용도지구 또는 용도구역을 지정하거나 변경하기 위한 계획을 입안하는 경우((1)에 의하여 평가체계 I 이 적용되는 경우를 제외한다)

나. 도시계획시설을 설치·정비 또는 개량하기 위한 계획을 입안하는 경우

다. 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획을 입안하는 경우

라. 지구단위계획구역을 지정·변경하거나 지구단위계획을 입안하는 경우

1-3-4. 토지적성평가의 제외대상

1-3-3.의 규정에 불구하고 영 제21조의 규정에 해당되는 다음 각항의 경우에는 토지적성평가를 실시하지 아니한다.

(1) 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우

(2) 당해 지구단위계획구역안의 나대지 면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우

(3) 당해 지구단위계획구역이 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우

- (4) 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획 내용에 너비 12m 이상의 도로설치계획이 없는 경우
- (5) 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시관리계획을 입안하는 경우
- (6) 법 또는 다른 법령에 의하여 조성된 지역에 도시관리계획을 입안하는 경우
- (7) 도시관리계획 입안일 3년 전 이내에 토지적성평가를 실시한 지역에 대하여 도시관리계획을 입안하는 경우. 다만, 기반시설 등의 여건이 크게 변화한 경우에는 그러하지 아니하다.
- (8) 도시관리계획의 변경사항 중 경미한 사항에 해당하는 경우

제2장 토지적성평가의 일반원칙

제1절 평가주체 및 평가단위

2-1-1. 토지적성평가의 평가주체

토지적성평가는 해당 도시관리계획 입안권자가 실시한다. 다만, 도시관리계획 입안권자 이외의 자가 법 제26조의 규정에 의하여 도시관리계획의 입안을 제안하는 경우에는 도시관리계획 입안권자와의 협의를 통하여 제안자가 토지적성평가를 실시할 수 있다. 이 경우 제안자는 이 지침에 제시된 적성평가방법·절차기준에 의거하여 적성평가를 실시하여야 하며, 도시관리계획 입안권자는 필요한 평가자료를 구축하고 제안자에게 필요한 자료를 제공하여야 한다.

2-1-2. 토지적성평가의 평가단위(이하 ‘평가대상토지’라 한다)

- (1) 토지적성평가는 필지 단위로 실시하되, 필지면적이 1만 제곱미터 이상이고 필지 내에 두 가지 이상의 환경·물리적 특성 및 토지이용상황이 존재할 경우에는 동일한 물리적 특성 및 토지이용상황을 지닌 부분으로 세분하여 평가함을 원칙으로 한다. 다만, 평가체계Ⅱ의 경우에는 도시관리계획 입안구역에 포함된 부분에 대하여 평가하며, 필지의 면적이 1만 제곱미터 미만인 경우에도 하천, 도로와 같은 지형 지물 등에 의해 토지이용상황이 명확히 구분되는 경우에는 세분하여 평가할 수 있다.

(2) 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 지역단위의 특성을 우선적으로 반영하여 평가한다.

가. 일정한 지역 전체를 관계법령(도시기본계획수립지침, 도시관리계획수립지침, 광역도시계획수립지침 등을 포함한다)에 의하여 일괄적으로 보존이 필요한 지역으로 분류한 경우

나. 일정한 지역 안에 있는 토지가 개발적성으로 평가되기 위한 일정요건을 전체적 또는 공통적으로 충족하는 경우

다. 다음의 1에 해당되어 필지 단위로 실시할 필요성이 낮거나 필지 단위로 실시할 수가 없는 경우

- ① 필지 단위의 자료 취득이 불가능한 경우
- ② 평가대상지가 유사한 성격의 필지로 구성되어 있는 경우
- ③ 지역 단위로 하는 것이 필지 단위로 하는 것보다 적성평가를 보다 합리적·효율적으로 실시할 수 있는 경우 등 기타의 특별한 사유가 있는 경우

제2절 평가절차

2-2-1. 토지적성평가의 수행절차와 내용

평가체계 I 과 평가체계II의 수행절차는 <그림 2-1>과 같고, 각 절차별 수행과정의 개략적인 내용은 다음과 같다.

평가체계 I	평가체계 II
(1) 우선등급 분류 (개발, 보전)	(1) 우선등급 분류 (개발, 보전)
(2) 평가지표 대체선정	(2) 평가지표 대체선정
(3) 지표별 평가기준 설정	(3) 지표별 평가기준 설정
(4) 지표별 평가점수 산정	(4) 지표별 평가점수 산정
(5) 특성별 적성값 산정	(5) 평가단위별 적성값 산정
(6) 종합적성값 산정	(6) 종합적성값 산정
(7) 적성등급 분류 (5개 등급)	(7) 적성등급 분류 (3개 등급)
도시관리계획 입안에 활용	도시관리계획 입안에 활용

<그림 2-1> 평가체계별 토지적성평가의 절차개요

- 가. 우선등급 분류절차는 대상토지의 객관적 상황에 비추어 토지적성평가를 실시하지 아니하더라도, 개발적성 또는 보전적성의 판별이 명백한 경우에 이를 실시하지 않고 대상토지에 대하여 개발등급 또는 보전등급을 부여하는 과정이다.
- 나. 평가지표의 대체선정절차는 지역의 상황에 비추어 볼 때 이 지침에서 정한 평가지표를 그대로 사용하는 것이 적정·타당하지 아니한 경우에 이를 대체하여 다른 지표로 교체·선정하는 과정이다.
- 다. 평가지표별 평가기준의 설정절차는 평가지표별로 지역상황에 따라 평가기준을 조정·확정하는 과정이다.
- 라. 지표별 평가점수 산정절차는 필지별 특성값을 평가기준에 따른 점수값으로 환산하는 과정이다.
- 마. 평가체계 I의 특성별 적성값 산정절차는 토지의 종합적성에 영향을 미치는 개발·보전·농업의 3개 특성별로 [별표 3]에 규정된 평가지표별 가중치를 적용하여 적성값을 산출하는 과정이며, 평가체계 II의 평가단위별 적성값 산정절차는 지표별 평가점수를 합산하여 평가대상토지의 적성값을 산출하는 과정이다.
- 바. 평가체계 I은 3개 특성(개발·보전·농업)별 적성값을 가감하여 종합적성값을 산정하며, 평가체계 II의 경우는 평가대상토지들의 적성값을 평가대상토지 면적에 따라 가중평균하여 종합적성값을 산정한다.

제3절 평가지표 및 조사방법

2-3-1. 평가지표의 종류

평가대상토지가 가지고 있는 인문·사회·환경적 현황을 적절히 파악할 수 있도록 해당 토지에 대하여 물리적 특성·지역특성 및 공간적 입지특성을 평가하기 위하여 사용할 수 있는 평가지표는 [별표 1]과 같다.

2-3-2. 평가지표의 선택과 조정

평가지표는 [별표 3] 및 [별표 4]의 지표를 사용하되, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 당해 지역의 특수성을 고려하여 [별표 1]의 평가지표군에 있는 적정지표로 대체·선택하여 사용할 수 있다.

2-3-3. 평가지표의 조사방법

평가지표는 토지종합정보망에 구축된 전산자료 또는 개별공시지가조사를 위한 토지특성자료와 각 행정기관이 작성하여 제공하고 있는 지리정보도면 등을 활용하여 [별표 2]의 조사방법에 따라 조사하고 현장조사를 병행할 수 있다.

2-3-4. 지리정보체계(GIS)의 활용

지리정보체계(GIS)의 활용이 가능한 경우에는 <표 2-1>의 관리기관에서 제공하는 지리정보도면을 이용하여 GIS상의 공간분석 결과를 활용할 수 있다.

<표 2-1> 지리정보도면의 종류

도면의 종류	관리기관	비고(축척)
연속지적도(LMIS)	지방자치단체	
토지특성도	국립지리원	1:5,000
지적도면전산자료	행정자치부, 지방자치단체	1:500 내지 1:6,000
지가현황도	지방자치단체	1:5,000
수치지형도	국립지리원	1:5,000
생태자연도	환경부	1:25,000
녹지자연도	환경부	1:50,000
임상도, 산림이용기본도	임업연구원(산림청)	1:25,000

주 : 임상도와 녹지자연도는 생태자연도 내에도 포함되어 있음.

제4절. 평가등급의 부여 및 활용

2-4-1. 평가등급의 부여

토지적성평가는 평가체계 I의 경우는 평가대상토지별로 제1등급·제2등급·제3등급·제4등급 및 제5등급의 5개 등급으로, 평가체계 II의 경우는 도시관리계획 입안지역을 A등급(보전적성등급)·B등급(중간적성등급) 및 C등급(개발적성등급)의 3개 등급으로 구분하여 부여한다(이하 “평가결과”라 한다).

2-4-2. 평가결과의 활용

도시관리계획 입안권자는 토지적성평가를 위해 구축한 기초자료 및 평가결과를 체계적으로 관리하고, 평가결과는 도시관리계획수립을 위한 기초자료로 활용한다. 또한, 도시관리계획과 동시에 도시기본계획을 수립하는 경우에는 도시기본계획을 수립함에 있어 이를 활용할 수 있다.

2-4-3. 환경성 검토에의 활용 등

토지적성평가가 시행된 지역에 대하여 법 제27조제2항에 의한 환경성 검토를 실시하는 경우 토지적성평가 결과를 반영·활용하고, 그 평가내용이 토지적성평가와 중복되는 사항에 대하여는 특별한 사유가 없는 한 토지적성평가결과로 이를 갈음할 수 있다. 이 경우 그 해당사항은 적절히 정리하여 객관적으로 그 사실을 알 수 있도록 하여야 한다.

제3장 토지적성평가의 실시

제1절. 평가체계 I

3-1-1. 평가방법 및 지표의 선정

- (1) 평가체계 I 은 1-3-3. (1)의 경우에 이를 사용한다.
- (2) 평가체계 I 의 토지적성평가는 보전·농업·개발적성별로 각각의 물리적 특성, 지역특성 및 공간적 입지특성에 따라 <표 3-1>의 평가지표를 이용하여 평가를 실시한다.
- (3) 기초자료의 미비 및 지역특성상 <표 3-1>의 평가지표를 사용하는 것이 곤란하거나 그 평가지표를 사용하는 것이 비합리적이라고 판단되는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 <표 3-1>의 대체가능지표로 평가지표를 대체하여 평가할 수 있다.

<표 3-1> 평가체계 I 의 평가지표와 대체가능지표

적 성	평가요인	평가지표	대체가능지표
개발적성	물리적 특성	▪경사도	-
		▪표고	-
	지역 특성	▪도시용지비율	▪지가수준
		▪용도전용비율	▪도시용지 인접비율
	공간적 입지특성	▪기개발지와의 거리	
	▪공공편익시설과의 거리		
농업적성	물리적 특성	▪경사도	-
		▪표고	-
	지역 특성	▪경지정리면적비율	▪농업진흥지역비율
		▪전·답·과수원면적비율	-
	공간적 입지특성	▪경지정리지역과의 거리	
▪공적규제지역과의 거리		-	
보전적성	물리적 특성	▪경사도	-
		▪표고	-
	지역 특성	▪생태자연도 상위등급비율	▪녹지자연도 상위등급비율
		▪공적규제지역면적비율	▪임상도 상위등급비율
	공간적 입지특성	▪공적규제지역과의 거리	
▪경지정리지역과의 거리			

3-1-2. 우선분류대상지역에 대한 적성등급의 우선적 부여

(1) 지역상황에 따라 개발이 완료되었거나 개발계획이 수립된 지역 안의 토지와 절대적인 보전요소나 생산요소를 가진 지역 안의 토지에 대해서는 별도의 평가를 실시하지 않고 등급을 부여할 수 있다.

(2) 관리지역 중 다음의 1에 해당하는 지역은 제5등급을 부여한다.

가. 종전의 국토이용관리법령에 의한 준도시지역

나. 개발진흥지구

다. 취락지구

라. 제2종 지구단위계획구역

마. 도시개발구역

바. 택지개발지구 및 택지개발예정지구로 지정된 곳

사. 산업단지·농공단지 및 그 예정지로 지정된 곳

아. 관광단지·개발촉진지구에 해당하는 지역 중 관계법령에 의한 개발계획에서 개발용도로 지정된 범위 안에 있는 지역

자. 유통단지개발촉진법 제2조의 규정에 의한 유통단지 및 화물유통촉진법 제2조의 규정에 의한 복합화물터미널

차. 적법훼손지(다른 법령에 의하여 허가인가 등을 얻었거나 신고 등을 적법하게 이행하고 건축물 또는 시설물을 설치하였거나 설치 중에 있는 부지를 말한다). 이 경우 필지가 1만 제곱미터이상이고, 건축물 또는 시설물이 일부분에 건축되어 필지내의 환경·물리적 특성과 토지이용상황이 다양한 경우 2-1-2.의 (1)과 같이 이를 분리해서 제5등급을 부여할 수 있다.

(3) 관리지역 중 <표 3-2>의 보전대상 판정기준에 해당하는 지역은 제1등급을 부여한다. 다만, 보전대상지역 판정요소의 기초자료가 부정확하여 현황과 다를 경우와 계획보전부문(공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역은 제외한다)에 해당하는 지역 중 도시관리계획 입안권자가 세부적인 평가가 필요하다고 인정한 경우에는 해당 필지에 대하여 세부적인 토지적성평가를 실시하여 그 등급을 결정한다.

(4) 도시관리계획 입안권자는 도시 및 지역정책상 보전대상지역을 확대할 필요가 있는 경우에는 <표 3-2>의 판정기준을 합리적으로 강화조정하여 적용할 수 있다.

<표 3-2> 보전대상지역 판정기준

부 분	보전대상지역 판정요소	판정기준
자연보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역
	임상도(영급)	4영급이상인 지역
수질보전	국가하천·지방1급하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터의 거리	500m이내인 지역
	상수원보호구역으로부터의 거리	동일수계지역내 1km이내인 집수구역 ¹⁾
	호소·농업용저수지 만수위선으로부터의 거리	500m이내인 집수구역
계획보전	재해발생위험지역	해당지역
	경지정리지역	해당지역 ²⁾
	공적규제지역	해당지역
	공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역	해당지역 ³⁾
	위의 보전대상지역 판정요소에 해당하는 지역으로 둘러싸인 1만㎡ 미만의 지역	해당지역

주 : 1) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외

2) 이에 해당하는 지역은 농업적성등급으로 분류

3) 해당 시·군의 도시기본계획 등에 의한 공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역, 녹지축으로 인하여 보전이 필요한 지역, 일정한 오픈스페이스의 확보가 필요한 지역 등

3-1-3. 우선분류대상지역 외의 지역에 대한 세부평가

- (1) 우선등급 분류대상을 제외한 나머지 평가대상토지에 대하여는 [별표 3]의 조사양식에 기초한 세부적인 적성평가를 실시하며, 도시관리계획 입안권자는 그 평가 결과를 전산화하여 보관할 수 있다.
- (2) [별표 3]의 평가지표별 측정치는 2-3-1. 내지 2-3-4.의 규정에 의하여 도출된 값을 말한다.
- (3) [별표 3]의 평가지표별 점수는 다음 각목의 기준에 따라 산정한다.

가. 경사도는 당해 지역에서 도출된 퍼지함수에 기초하여 평가대상토지의 경사도에 대한 점수값을 <표 3-3>의 사례와 같이 산출하여 사용한다.

<표 3-3> 경사도 점수값 산출사례

경사도 (도)	5 미만	5~10미만	10~15미만	15~20미만	20 이상
개발·농업적성관련 평가의 점수	100	80~99	60~79	40~59	20~39
보전적성관련 평가의 점수	20~39	40~59	60~79	80~99	100

나. 표고는 당해 지역에서 도출된 퍼지함수에 기초하여 평가대상토지의 표고에 대한 점수값을 <표 3-4>의 사례와 같이 산출하여 사용한다.

<표 3-4> 표고 점수값 산출사례

표고(m)	50미만	50~100미만	100~150미만	150~200미만	200이상
개발·농업적성관련 평가의 점수	100	80~99	60~79	40~59	20~39
보전적성관련 평가의 점수	20~39	40~59	60~79	80~99	100

다. 각종 면적비율 측정지표(도시용지비율, 용도전용비율, 경지정리면적비율, 전·담·과수원면적비율, 생태자연도상위등급비율, 공적규제지역면적비율)는 최소 행정구역단위인 법정동·리별로 산정하며([별표 1]과 [별표 2] 참조), 그 비율값이 소속 시·군내의 모든 법정동·리별 비율값의 분포에서 차지하는 상대적 위치에 따라 <표 3-5>의 사례와 같이 점수값을 산출하여 사용한다. 다만, 생태자연도 상위등급비율은 행정동·리별 자료를 이용할 수 있다.

<표 3-5> 면적비율 측정지표의 점수값 산출사례

해당 시·군의 상위분포 범주	상위 20%	20%초과~ 40%이하	40%초과~ 60%이하	60%초과~ 80%이하	80%이하
점 수	100	80~99	60~79	40~59	20~39

라. 각종 거리측정지표(공공편익시설과의 거리, 기개발지와와의 거리, 경지정리지역과의 거리, 공적규제지역과의 거리)는 평가대상토지별로 측정하며, 그 중 공공편익시설과의 거리지표는 당해 지역에서 도출된 중력모형에 기초하여 그 평가대상토지까지의 실제거리에 대한 점수값을 <표 3-6>의 사례와 같이 산출하여 사용한다. 그 외의 거리측정지표는 당해 지역에서 도출된 퍼지함수에 기초하여 그 실제거리에 대한 점수값을 <표 3-6>의 사례와 같이 산출하여 사용한다.

<표 3-6> 각종 거리지표의 점수값 산출사례

공공편익시설과의 거리(km)	1 이하	1~2이하	2~3이하	3~4이하	4 초과
개발적성관련 평가의 점수	100	25~99	11~24	6~10	1~5
기개발지와와의 거리(km)	1 미만	1~1.5미만	1.5~2미만	2~3미만	3 이상
개발적성관련 평가의 점수	100	80~99	60~79	40~59	20~39
경지정리지역과의 거리(km)	2 이상	1.5~2미만	1~1.5미만	0.5~1미만	0.5 미만
농업 및 보전적성관련 평가의 점수	20~39	40~59	60~79	80~99	100
공적규제지역과의 거리(km)	1.5 이상	1.0~1.5미만	0.5~1.0미만	0.2~0.5미만	0.2 미만
농업 및 보전적성관련 평가의 점수	20~39	40~59	60~79	80~99	100

마. <표 3-3> 내지 <표 3-6>의 각 지표의 점수값 산출사례는 예시이므로 도시관리계획 입안권자는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 당해 지역실정에 적합한 지표별 평가기준을 결정하여 적용하여야 한다.

(4) 평가지표별 가중치는 [별표 3]에 기재된 가중치를 사용한다. 다만, 지역실정을 감안하여 가중치를 사용하는 것이 적절치 않다고 판단되는 경우에는 가중치를 적용하지 아니할 수 있다.

(5) 각 평가지표별 적성값 및 종합적성값의 산정

가. [별표 3]의 평가지표별 점수값에 가중치(C)를 곱하여 평가지표별 적성값을 모두 산출한 후, 이를 합산하여 개발적성값(E)·농업적성값(F) 및 보전적성값(G)을 각각 산출한다.

나. 개발적성값에서 농업적성값과 보전적성값을 차감(E-F-G)하여 평가단위별 토지의 종합적성값을 산정한다.

3-1-4. 적성등급의 부여

(1) 종합적성값에 의한 적성등급의 분류는 해당 시·군 전체의 평가대상토지의 적성값 평균과 표준편차를 이용하여 표준정규분포곡선상의 표준화값(Z_i)을 산정하고, 이를 활용하여 <표 3-7>의 사례와 같이 5개 등급으로 판정·부여한다.

· 사례 : 해당 평가대상토지의 종합적성값이 85, 해당 평가대상토지가 포함된 지방자치 단체의 평균종합적성값이 75, 종합적성값의 표준편차가 10이라 할 때, 해당 평가 대상토지의 표준화값은

$$\frac{\text{평가대상토지의종합적성값} - \text{시·군의평균종합적성값}}{\text{시·군의표준편차}} = \frac{85 - 75}{10} = 1.0$$

따라서, <표 3-7>의 기준에 따르면 본 평가대상토지는 제4등급의 적성을 판정·부여한다.

<표 3-7> 적성등급의 부여사례

적성등급	제1등급	제2등급	제3등급	제4등급	제5등급
기준표준화값	$Z_i < -1.5$	$-1.5 \leq Z_i < -0.5$	$-0.5 \leq Z_i < 0.5$	$0.5 \leq Z_i < 1.5$	$Z_i \geq 1.5$
필지분포비율(%) ¹⁾	6.7	24.2	38.2	24.2	6.7
비 고	보전·농업 적성 강화			←—————→ 개발적성 강화	

주 : 1) 등급별 면적의 분포비율과는 상이

(2) 도시관리계획 입안권자는 해당 시·군의 도시기본계획, 우선분류대상지역의 면적, 적성등급부여에 따른 등급별 면적 등을 종합적으로 고려하여 적성등급부여를 위한 기준표준화값(Z_i)을 결정한다.

(3) 제1등급 및 제2등급은 보전적성과 농업적성으로 다시 판정·부여한다. 이 경우 농업적성값이 보전적성값보다 클 경우에는 농업적성으로 판정·부여하고, 보전적성값이 농업적성값보다 클 경우에는 보전적성으로 판정·부여한다.

3-1-5. 적성등급의 검증 및 조정

3-1-4의 규정에 의한 적성평가 결과가 기초자료의 오류 등으로 인하여 그 적정성에 문제가 있다고 판단되는 경우에는 도시관리계획 입안권자는 이를 검증하여 사실관계에

따라 적성등급을 조정할 수 있다. 이 경우 그 적성등급의 조정사유 및 조정내역 등에 관한 기록을 보존하고 이해관계인의 열람요청이 있을 경우에는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제2절 평가체계Ⅱ

3-2-1. 평가방법 및 평가지표의 선정

(1) 평가체계Ⅱ는 1-3-3. (2)의 규정에 해당되는 경우에 평가대상토지가 속하는 현행 용도지역에 따라 다음 각목의 구분에 따라 해당 평가지표와 평가기준을 적용한다.

가. 녹지지역 : [별표 4]중 1. 녹지지역에 대한 평가지표 및 평가기준

나. 관리지역 : [별표 4]중 2. 관리지역에 대한 평가지표 및 평가기준

다. 농림지역 : [별표 4]중 3. 농림지역에 대한 평가지표 및 평가기준

라. 자연환경보전지역 : [별표 4]중 4. 자연환경보전지역에 대한 평가지표 및 평가기준

(2) (1)의 규정에도 불구하고, 자연환경과 지형지세에 의존하여 개발·설치하는 도시 계획시설(골프장·스키장·유원지·공원 등)이나 관광·휴양형 제2종지구단위계획 및 관광·휴양형 개발진흥지구를 위한 경우에는 [별표 4]중 5. 특수시설을 위한 평가지표 및 평가기준을 적용한다.

(3) (1) 및 (2)의 규정에 의한 평가방법 및 기준을 적용함에 있어 개발가능지역 판정 기준에 있는 평가지표는 해당 [별표 4]의 1 내지 5에 제시된 평가지표를 사용함을 원칙으로 하되, 지역현황을 고려하여 그 평가지표의 일부를 다른 평가지표로 대체하여 사용할 필요가 있는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 [별표 1]에 규정된 평가지표군에 있는 다른 지표로 이를 대체하여 사용할 수 있다.

(4) (1) 및 (2)의 규정에 의한 평가방법 및 기준을 적용함에 있어 개발가능지역 판정 기준에 있는 평가지표별 평가기준은 해당 [별표 4]의 1 내지 5에 제시된 평가기준의 급간기준을 사용하되, 지역현황을 고려하여 급간기준을 조정할 필요가 있는 경우에는 제시된 급간기준의 $\pm 30\%$ 범위 내에서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 조정하여 사용할 수 있다.

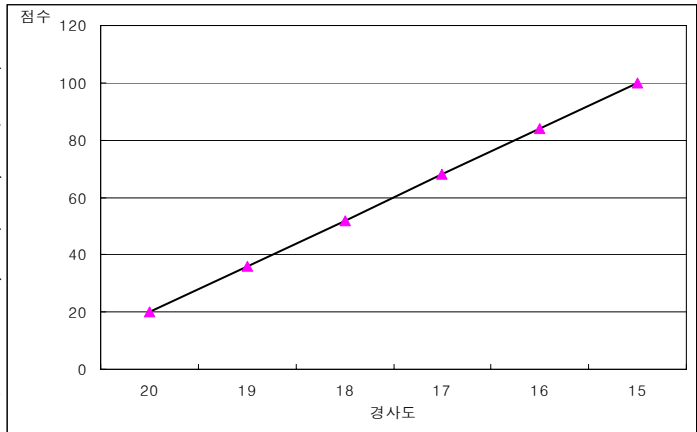
3-2-2. 우선분류대상지역에 대한 적성등급의 우선적 부여

[별표 4]의 1 내지 5의 ‘보전대상지역 판정기준’에 따라 먼저 보전대상지역을 식별하고, 당해 지역 안에 있는 평가대상토지는 [별표 5]의 해당여부란(B란)에 표기하고 우선적으로 보전적성등급(A등급)을 부여하며, 도시관리계획 입안구역에서 제외함을 원칙으로 한다.

3-2-3. 우선분류대상지역 외의 지역에 대한 세부평가

평가지표 및 평가기준은 용도지역 및 기반시설의 특성에 따라 제시된 [별표 2]의 평가지표와 기준을 사용할 수 있다. 다만, [별표 4]의 1 내지 5에 제시된 평가지표별 평가기준 구분에 따른 점수값(급간별 점수값)은 직선보간법을 적용하여 사용한다.

- 직선보간법의 적용사례 : 녹지 지역에서 평가체계Ⅱ를 적용할 경우, 해당 평가대상토지의 경사도가 18도이면 [별표 4]의 평가기준에 따라서는 60점으로 평가되나, 직선보간법을 적용하면 상한치인 15도의 100점과 20도의 20점을 배분하여 다음과 같이 52점의 점수값을 산출된다.



$$\begin{aligned}
 \text{직선보간법 적용 점수값} &= (\text{최대점수} - \text{최소점수}) / (\text{최대측정치} - \text{최소측정치}) \\
 &\quad \times (\text{평가대상토지의 특성값} - \text{최소측정치}) + \text{최소점수} \\
 &= \frac{(100-20)}{(15-20)} \times (18-20) + 20 = 52\text{점}
 \end{aligned}$$

3-2-4. 평가대상토지별 적성등급의 부여

- (1) 우선분류대상지역외의 지역은 세부평가를 실시하여 [별표 5]의 양식에 따라 평가대상토지별 적성값을 산출한다.
- (2) 평가대상토지별 적성값(D란)은 [별표 5]의 양식에 따라 각 평가지표별 기준점수(A란)에 기초하여 각 측정치(B란)에 해당하는 점수값(C란)을 산출하고, 이 점수값을 합산하여 산출한다.

(3) 적성값의 만점에 대한 평가대상토지별 적성값의 비율(E란)을 산출하고, 이를 기초로 다음 기준에 의한 평가대상토지별 적성등급(F란)을 판정·부여한다.

가. 평가대상토지별 적성값(D)이 만점의 40%미만인 경우 : 보전적성등급(A등급)

나. 평가대상토지별 적성값(D)이 만점의 40%이상 60%미만인 경우 : 중간적성등급(B등급)

다. 평가대상토지별 적성값(D)이 만점의 60%이상인 경우 : 개발적성등급(C등급)

3-2-5. 도시관리계획 입안구역의 종합적성등급 부여

(1) 도시관리계획의 입안구역에 대해서는 3-2-4.의 평가대상토지별 적성값을 평가대상토지별 면적으로 가중평균하여 종합적성값(S)을 산출하고 다음 구분에 의해 종합적성등급을 부여한다. [별표 6]

가. 종합적성값(S)이 만점의 40%미만인 경우 : 보전적성등급(A등급)

나. 종합적성값(S)이 만점의 40%이상 60%미만인 경우 : 중간적성등급(B등급)

다. 종합적성값(S)이 만점의 60%이상인 경우 : 개발적성등급(C등급)

(2) 종합적성등급이 보전적성등급(A등급)의 경우는 도시관리계획을 입안할 수 없으며, 개발적성등급(C등급)의 경우는 도시관리계획을 입안할 수 있다. 중간적성등급(B등급)에 해당하는 도시관리계획 입안구역이 다음의 경우 입안권자는 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시관리계획을 입안할 수 있다.

가. 당해 지역의 도시기본계획 등에서 결정된 시설로서 다른 지역에 입지가 사실상 곤란한 경우

나. 당해 지역의 토지수급상 공급이 부족한 경우. 이 경우 골프장, 묘지 등 광역적 이용시설의 경우에는 시·도 단위의 수급을 고려하여 판단한다.

다. 도시계획시설중 보건위생시설과 환경기초시설의 경우

(3) 도시관리계획 입안구역에 있어서는 3-2-4.에 의해 보전적성(A등급)을 부여받은 평가대상토지중 다음에 해당하는 경우는 도시관리계획 입안구역에서 제외함을 원칙으로 한다. 다만, 도시관리계획 입안이 불가피하다고 입안권자가 판단한 경우에는 이에 대한 별도의 보전대책을 강구하고 도시관리계획 입안구역에 포함시킬 수 있다.

- 가. 도시관리계획 입안구역 경계에 위치한 330 제곱미터 이상의 평가대상토지
- 나. 도시관리계획 입안구역 내부에 위치한 1만 제곱미터 이상의 평가대상토지중 2-1-2. (1)에 의한 평가단위에 의하여 보전지역으로 분류되는 면적이 전체 평가대상토지면적의 80%이상인 평가대상토지는 평가대상토지 전체를 제외하고, 그 면적이 전체 평가대상토지면적의 80%미만이며 50%이상인 평가대상토지는 보전지역 부분만을 제외한다. 다만, 희귀동식물군 등 보전이 반드시 요구되는 경우에는 평가대상토지의 면적이 1만 제곱미터 이하이거나 보전지역 부분이 전체 평가대상토지 면적의 50%미만인 경우에도 해당 면적을 제외할 수 있다.

3-2-6. 적성등급의 검증 및 조정

3-2-4.에 의한 적성평가 결과가 기초자료의 오류 등으로 인하여 그 적정성에 문제가 있다고 판단되는 경우에는 도시관리계획 입안권자는 이를 검증하여 사실관계에 따라 적성등급을 조정하여야 한다. 이 경우 그 적성등급의 조정사유 및 조정내역 등에 관한 기록을 보존하고 관계인의 열람요청이 있을 경우 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제4장 토지적성평가업무의 지원 및 특례

4-1. 토지적성평가 매뉴얼 등

건설교통부장관은 토지적성평가의 객관성 및 전문성을 제고하기 위하여 산하 정부투자기관이나 전문연구기관과 협의하여 토지적성평가업무의 구체적인 실시예 필요한 매뉴얼이나 전산프로그램 등을 마련하여 제공하게 할 수 있다.

4-2. 토지적성평가관련 기술지원

- (1) 건설교통부장관은 토지적성평가제도를 조기에 정착시키고 도시관리계획 입안권자가 토지적성평가업무를 효율적으로 수행할 수 있도록 하기 위하여 전문경험을 보유한 산하 정부투자기관이나 연구기관과 협의하여 그에 필요한 지원을 실시하게 할 수 있다.

(2) 도시관리계획 입안권자는 자체적으로 토지적성평가를 실시하거나 전문용역 기관을 통하여 이를 실시하되, (1)에 의한 지원이 불가피하다고 판단되는 경우에 있어서는 건설교통부장관에게 다음 사항을 첨부하여 그 지원을 신청할 수 있다.

가. 토지적성평가의 목적 및 필요성

나. 토지적성평가 대상지역

다. 토지적성평가 수행을 위하여 확보하고 있는 기초자료 목록

라. 토지적성평가 지원희망 기관

마. 토지적성평가 지원관련 비용부담에 관한 사항

바. 지원이 불가피한 사유

사. 기타 건설교통부장관이 별도로 정하는 기준에의 부합성

(3) 건설교통부장관은 (2)의 규정에 의한 신청을 받은 경우에는 그 지원가능 여부·지원가능 시기·지원내용·지원관련 비용부담에 관한 사항 등에 관하여 해당 산하 정부투자기관이나 전문연구기관과 협의하여 지원 여부 및 지원에 관한 사항을 해당 도시관리계획 입안권자에게 통보하여야 한다.

4-3. 토지적성평가관련 국고지원

(1) 건설교통부장관은 법 부칙 제8조의 규정에 따라 도시관리계획 입안권자가 관리지역 세분을 위한 토지적성평가(평가체계 I)를 수행함에 필요한 비용에 대하여 법 제104조 및 영 제106조의 규정에 의하여 예산의 범위 안에서 이를 지원하되, 그 지원금액은 원칙적으로 토지적성평가 총소요비용의 50%를 기준으로 한다.

(2) 건설교통부장관은 예산 및 기타 사정상 (1)의 규정에 의한 지원을 선별적·제한적으로 실시하는 경우에는 원칙적으로 다음 각목의 기준에 의하여 그 지원순위를 정한다.

가. 관리지역 세분의 시급성

나. 토지적성평가업무의 조기정착을 위한 국고지원의 효과 (시범지역 등)

다. 총소요비용에 대한 자체예산의 확보 (확보 지역우선)

라. 토지종합정보망의 구축상황

마. 재정자립도 (낮은 지역우선)

부 칙

1. (시행일) 이 지침은 2003년 6월 25일부터 시행한다.

2. (경과조치)

(1) 이 지침 시행 당시 종전의 지침에 의하여 토지적성평가를 실시한 경우에는 이 지침에 의하여 실시된 것으로 본다.

(2) 이 지침 시행 당시 종전의 지침에 의하여 토지적성평가를 실시 중에 있는 경우에는 도시관리계획 입안권자의 선택에 따라 종전의 지침에 의한 방법과 이 지침에 의한 방법 중 선택적으로 사용할 수 있다.

[별표 1]

평가지표군 및 평가지표 (2-3-1관련)

1. 평가지표군

평가특성	평 가지 표 군
물리적 특성	경사도, 표고, 재해발생위험지역
지역특성	도시용지비율, 용도전용비율, 도시용지 인접비율, 농업진흥지역비율, 전·답·과수원면적비율, 경지정리면적비율, 생태자연도 상위등급비율, 공적규제지역면적비율, 녹지자연도 상위등급비율, 임상도 상위등급비율, 보전임지비율, 지가수준
공간적 입지특성 ¹⁾	기개발지와 거리, 공공편의시설과의 거리, 도로와의 거리, 경지정리지역과의 거리, 공적규제지역과의 거리, 하천·호소·농업용 저수지와 거리

주 : 1) 행정구역과 관계없이 최단거리에 있는 시설 등을 기준으로 평가함으로 원칙으로 한다. 다만, 장애물 등으로 평가대상 토지의 적성에 영향을 주지 않는 경우에는 주변상황을 고려하여 그 적용을 배제한다.

2. 평가지표

- (1) “경사도”란 지표면과 지평면이 이루고 있는 각도를 말한다.
- (2) “표고”란 평균해수면으로부터 특정지점까지의 수직고도를 말하며, 평가체계Ⅱ의 적용에 있어서는 당해 평가대상토지가 속한 당해 지역의 기초행정관청(읍·면·동사무소) 소재필지의 표고를 기준표고로 하여 그 기준표고로부터 특정지점까지의 표고차 측정을 원칙으로 한다. 다만, 기초행정관청의 표고가 당해 지역생활권 중심의 평균표고와 현저히 차이가 날 경우에는 지역생활권 중심의 공공시설(소방서, 경찰서, 교육청 등) 소재필지의 해발높이를 기준표고로 하며, [별표 4]의 5에 해당하는 특수시설설치지역의 기준표고는 해당 사업부지의 최저점을 기준으로 하고, 스키장의 경우에는 물리적 특성지표(경사도, 표고)를 평가에서 제외한다.
- (3) “재해발생위험지역”은 연약지반지역·연안구역·지반침하위험지역·상습침수지역 및 사태위험지역 등 재해가 발생할 가능성이 높은 지역을 말한다.
- (4) “도시용지”는 개별공시지가조사를 위한 토지특성조사표(이하 “토지특성조사표”라 한다)에서 토지이용상황이 주거용·상업업무용·주상복합·공업용으로 기재되는 필지를 말하며, “도시용지비율”은 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역(법정동·리를 말한다. 이하 같다)면적 안에서 도시용지의 면적비율을 말한다.

(5) “용도전용”은 최근 5년 이내에 보전용도의 지역에서 개발용도의 지역으로 변경된 것을 말하며, “용도전용비율”은 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적 안에서 용도전용된 필지의 면적비율을 말한다.

·보전용도의 지역은 녹지지역(생산·자연·보전녹지)·농림지역·자연환경보전지역 및 보전관리지역·생산관리지역을 말하며, 개발용도의 지역은 주거지역·상업지역·공업지역, 지구단위계획구역·개발진흥지구 및 계획관리지역(관리지역 세분전에는 관리지역 전역)을 말함.

(6) “도시용지 인접비율”이란 평가대상토지가 속한 최소행정구역안에 있는 농업적 용도(전, 답, 과수원, 임야)인 필지들 가운데 도시용지와 접해있는 필지들의 합계면적이 당해 동·리면적에서 차지하는 비율을 말한다. 이 경우 농업적 용도 및 도시용지는 토지특성조사표에 기재된 것으로 한다.

(7) “농업진흥지역”이란 농지법 제30조의 규정에 의하여 농지를 효율적으로 이용·보전하기 위하여 지정된 지역을 말하며, “농업진흥지역비율”이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 농업진흥지역 면적의 비율을 말한다.

(8) “전·답·과수원 면적비율”이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 토지특성조사표에서 전·답·과수원으로 기재된 전체필지의 면적비율을 말한다.

(9) “경지정리면적비율”이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 토지특성조사표에서 경지정리된 농지의 필지면적 비율을 말한다.

(10) “생태자연도”란 자연환경보전법 제23조의 규정에 의하여 환경부장관이 산·하천·호소·농지·도시·해양 등에 대해 자연환경을 생태적 가치·자연성·경관적 가치 등에 따라 1~3등급과 별도관리지역으로 4개로 등급화한 도면을 말하며, “생태자연도 상위등급비율”이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 생태자연도 1등급·2등급·별도관리지역에 해당하는 면적의 비율을 말한다. 다만, 생태자연도 상위등급비율은 행정동·리별로 조사하여 활용할 수 있다.

(11) 생태자연도의 “별도관리지역”은 자연환경보전법시행령 제31조에 의하여 역사적·문화적·경관적 가치가 있는 지역이거나 도시의 녹지보전을 위하여 관리되고 있는 산림법에 의한 산림유전자원보호림, 자연공원법에 의한 자연공원, 문화재보호법에

의하여 천연기념물로 지정된 구역과 그 보호구역, 조수보호및수렵에관한법률에 의한 조수보호구 및 법 제40조의 규정에 의한 수산자원보호구역을 말한다.

(12) “공적규제지역”은 각 개별법에서 보전용도로 지정된 다음의 지역 등을 말하며, “공적규제지역면적비율”이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 공적규제지역에 해당하는 면적의 비율을 말한다. 다만, 공적규제지역면적비율과 공적규제지역과의 거리 산출 시에는 보전임지는 공익임지와 생산임지를 포함한 면적과 거리로, 특별대책지역의 경우는 I 권역과 II 권역을 포함한 면적과 거리로 산출한다.

- 개발제한구역, 수산자원보호구역(국토의계획및이용에관한법률), 보전임지중 공익임지(산림법), 상수원보호구역(수도법), 문화재보호구역(문화재보호법), 도시자연공원(도시공원법), 특별대책지역 I 권역(환경정책기본법), 수변구역(한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률, 낙동강수계물관리및주민지원등에관한법률, 금강수계물관리및주민지원등에관한법률 및 영산강·섬진강수계물관리및주민지원등에관한법률), 습지보호지역(습지보전법), 제한구역(원자력법), 생태계보전지역·시도생태계보전지역·임시생태계보전지역·야생동식물특별보호구역·자연생태계특별보호구역(자연환경보전법), 국립공원·도립공원·군립공원(자연공원법)

(13) “녹지자연도”란 일정 토지의 자연성을 나타내는 지표로서, 환경부장관이 식생과 토지이용상황에 따라 녹지공간의 상태를 0~10등급으로 등급화한 도면을 말하며, “녹지자연도 상위등급비율”이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 녹지자연도 8등급이상에 해당하는 면적의 비율을 말한다.

(14) “임상도”란 전국의 산림현황을 나타내는 지표로서, 산림청장이 평균임령에 따라 10년 단위로 6개의 영급으로 등급화한 도면을 말한다. “임상도 상위등급비율”이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 임상도 3영급 이상에 해당하는 면적의 비율을 말한다.

(15) “보전임지”란 산림법 제16조의 규정에 의하여 산림의 이용목적에 따라 지정된 임지(산지관리법 시행이후(2003.10.1)에는 산지관리법 제4조의 규정에 의하여 지정된 보전산지)를 말하며, “보전임지비율”이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 보전임지에 해당하는 면적의 비율을 말한다. 보전임지(보전산지)는 생산임지(임업용산지)와 공익임지(공익용산지)로 구분된다.

(16) “지가수준”은 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역내 동일 지목의 평균개별 공시지가에 대한 해당 평가대상토지의 당해년도 개별공시지가(당해년도 개별공시지가가 확정되지 않은 경우는 전년도 개별공시지가로 한다)의 비율을 말한다.

(17) “기개발지”는 주거·상업·공업지역, 도시개발구역, 지구단위계획구역, 택지개발지구 및 산업단지(농공단지 포함)로 지정된 곳을 말한다.

(18) “공공편익시설”은 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙에 따른 도시계획시설의 세부시설을 말하며, “공공편익시설과의 거리”는 평가체계에 따라 다음 각 호의 방법에 의해 측정된 거리를 말한다.

(가) 평가체계 I의 경우에는 다음 각항의 세부시설중 평가대상토지로부터 가장 근접한 시설까지의 직선거리를 말한다.

① 교통시설 : 고속도로IC, 철도역사, 항만, 공항, 여객자동차터미널

② 공공·문화체육시설 : 공공청사(시·군·구청, 읍·면사무소)

· 사례 : 평가대상토지로부터 해당 도시계획시설과의 직선거리를 측정한 결과, 고속도로 IC(2.5km), 철도역사(3.2km), 항만(15km), 공항(21km), 여객자동차터미널(2.2km), 군청(3.1km), 면사무소(1.7km)일 경우 공공편익시설과의 거리는 1.7km를 적용한다.

(나) 평가체계 II의 경우에는 다음 각항의 시설유형별로 해당 평가대상토지로부터 최단세부시설까지의 직선거리를 측정하고 이의 산술평균값을 말한다.

① 교통시설 : 도로·철도역사·항만·공항·여객자동차터미널·화물터미널

· 도로의 경우 8m 이상인 도로와의 거리를 측정하며, 고속국도의 경우는 IC로부터의 거리측정

· 철도의 경우는 철도역사로부터의 거리측정

· 항만, 공항 등에 대해서는 부지경계선으로부터의 거리측정

② 공급 및 환경기초시설 : 수도공급시설, 전기공급시설, 가스공급시설, 열공급 시설, 하수도

· 당해 시설과 연결하여 접속가능한 지점으로부터의 거리측정

③ 공공·문화체육 및 유통시설 : 학교, 운동장, 공공청사, 도서관, 유통업무 시설, 시장

· 해당 시설의 부지경계선으로부터의 거리측정

· 사례 : 3개 시설유형별로 최단 세부시설과의 거리를 측정하여 교통시설의 경우는 철도역사까지의 거리가 1.3km, 공급 및 환경기초시설의 경우는 하수도 연결이 가능한 지점까지의 거리가 0.8km, 공공·문화체육 및 유통시설의 경우는 도서관까지의 거리가 1.5km인 경우, 공공편익시설과의 거리는 이 3개 시설유형별 최단세부시설과의 거리의 산술평균값인 1.2km라 할 수 있다.

$$\frac{1.3+0.8+1.5}{3} = 1.2 \text{ km}$$

- (19) “하천”이란 하천법에 의해 지정되는 국가하천과 지방1급하천을 말하며, “호소”란 하천 또는 계곡에 흐르는 물을 댐 또는 제방 등을 쌓아 가두어 놓은 물로서 만수위구역안의 유효저수량이 30만m³이상인 호소를 말하고, “농업용저수지”는 유효저수량 30만m³이상의 저수지를 말한다.

[별표 2]

평가지표별 조사방법 (2-3-3관련)

구분	평가지표	조사방법	단위	활용가능자료	비 고
물리적 특성	경사도	▪수치지형도상 평가대상토지의 평균경사도 측정 (GIS상 공간분석 가능)	도(°)	▪수치지형도(1/5,000 또는 1/25,000) ▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도	▪경사도가 낮을수록 건설비와 안전성에 유리 ▪경사도가 클수록 산림으로 남아 있을 확률이 높음
	표 고	▪수치지형도상 평가대상토지의 평균표고를 측정 (GIS상 공간분석 가능)	m	▪수치지형도(1/5,000 또는 1/25,000) ▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도	▪표고가 낮을수록 개발비용이 낮고 안전성에 유리 ▪표고가 높을수록 산림으로 남아 있을 확률이 높음
지역 특성	도시용지 비율	▪최소행정구역단위 도시용지면적/최소행정구역단위 면적×100	%	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도·개별공시지가전산자료	▪도시용지비율이 높을수록 개발잠재력이 높음 ▪농지·임야비율이 높을수록 농업·보전적성이 높음
	용도전용 비율	▪최소행정구역단위 용도전용면적/최소행정구역단위 면적×100	%	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도·개별공시지가전산자료	▪용도전용비율이 높을수록 개발잠재력이 높음 ▪용도지역 변경의 필요성과 가능성 판단의 기초자료로 활용
	도시용지 인접비율	▪최소행정구역단위 도시용지 인접필지면적/최소행정구역단위면적×100 (GIS상 공간분석 가능)	%	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도·개별공시지가전산자료	▪인접필지와와의 용도불부합비율이 높을수록 개발잠재력이 높음 ▪인접지역의 토지이용상태에 따라 개발 또는 보전여부 결정 가능
	지가수준	▪해당 평가대상토지의 개별공시지가/최소행정구역단위내 동일지목의 평균 개별공시지가×100	%	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도·개별공시지가전산자료	▪지가수준이 높을수록 개발잠재력이 높음
	경지정리 면적비율	▪최소행정구역단위 경지정리면적면적/최소행정구역단위면적×100	%	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도·개별공시지가전산자료 ▪농지이용계획도 (1/25,000)	▪경지정리면적비율이 높을수록 농지보전잠재력이 우수 ▪생산관리지역의 지정기준으로 활용

구분	평가지표	조사방법	단위	기초자료	비 고
지역 특성	전담과수원 면적비율	▪최소행정구역단위 전담과수원면적/최소행정구역단위면적×100	%	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도·개별공시지가전산자료	▪전담과수원 비율이 높을수록 농지보전잠재력이 우수 ▪생산관리지역의 지정기준으로 활용
	생태자연도 상위등급비율	▪최소행정구역단위 생태자연도 1·2등급·별도관리지역면적/최소행정구역단위면적×100	%	▪토지종합정보망 전산자료 ▪생태자연도(1/25,000) ▪토지특성도 ▪지가현황도	▪생태자연도 상위등급비율이 높을수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ▪보전관리지역의 지정기준으로 활용
	공적규제지역 면적비율	▪최소행정구역단위 공적규제지역면적/최소행정구역단위면적×100	%	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도·개별공시지가전산자료 ▪국토이용계획도 ▪개별법상 공적규제지역 지정자료	▪공적규제지역면적비율이 높을수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ▪공적규제지역의 지정기준으로 활용
	보전임지 비율	▪최소행정구역단위 보전임지면적/최소행정구역단위면적×100	%	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도·개별공시지가전산자료	▪보전임지비율이 높을수록 생태보전잠재력이 우수
공간적 입지 특성	기개발지와의 거리	▪평가대상토지의 중심점에서 기개발지와의 최단거리 측정	m	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도	▪기개발지에 인접할수록 개발후보지로서의 잠재력이 높음
	공공편의시설과의 거리	▪평가대상토지의 중심점에서 공공편의시설과의 최단거리를 측정	m	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도·공공시설분포도	▪공공편의시설과의 접근성이 좋을수록 우수한 개발입지 잠재력이 높음 ▪공공편의시설과 멀수록 개발잠재력이 떨어지고 보전가능성이 높아짐
	경지정리지역과의 거리	▪평가대상토지의 중심점에서 경지정리지역과의 최단거리 측정	m	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도	▪경지정리지역에 인접할수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ▪보전농지의 공간적 범위 구분기준으로 활용가능
	공적규제지역과의 거리	▪평가대상토지의 중심점에서 공적규제지역과의 최단거리 측정	m	▪토지종합정보망 전산자료 또는 토지특성도·지가현황도 ▪국토이용계획도 ▪개별법상 공적규제지역 지정자료	▪공적규제지역에 인접할수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ▪자연생태계보전지역의 공간적 범위 구분기준으로 활용가능

[별표 3] 토지적성평가(평가체계 I) 서식 (3-1-3관련)

토지적성평가(평가체계 I) 결과표

행정구역	시·도	시·군·구	읍·면·동	리
지 번	면 적			

종합판정 결과	종합적성값 (E-F-G)				
	적성등급	판정	<input type="checkbox"/> 제1등급	<input type="checkbox"/> 제2등급	<input type="checkbox"/> 제3등급
		조정	<input type="checkbox"/> 제4등급	<input type="checkbox"/> 제5등급	
	제1등급 및 제2등급 토지의 세부적성분류		<input type="checkbox"/> 제1등급	<input type="checkbox"/> 제2등급	<input type="checkbox"/> 제3등급
조정사유 ¹⁾		<input type="checkbox"/> 제4등급	<input type="checkbox"/> 제5등급		
		<input type="checkbox"/> 보전적성	<input type="checkbox"/> 농업적성		

구 분	부 문	평가지표	기 준	해당여부 ²⁾	비 고
보전대상 지역	자연보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역	<input type="checkbox"/>	
		임상도(영급)	4영급 이상인 지역	<input type="checkbox"/>	
	수질보전	국가하천·지방1급 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터의 거리	500m 이내인 지역	<input type="checkbox"/>	
		상수원보호구역 경계로부터 거리	동일수계지역내 1km 이내인 집수구역 ³⁾	<input type="checkbox"/>	
		호소농업용저수지 만수위선으로부터 거리	500m 이내인 집수구역	<input type="checkbox"/>	
관정기준	계획보전	재해발생위험지역	해당지역	<input type="checkbox"/>	
		경지정리지역	해당지역	<input type="checkbox"/>	
		공적규제지역	해당지역	<input type="checkbox"/>	
		공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역	해당지역	<input type="checkbox"/>	
		보전대상지역으로 둘러싸인 1만㎡미만인 지역	해당지역	<input type="checkbox"/>	

주 : 1) 적성등급을 조정할 경우에는 사진·기록 등 관계자료를 첨부

2) “해당여부란”은 보전대상지역 관정기준의 평가지표별 기준에 해당될 경우에만 표시

3) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외

구분	평가요인	평가지표	평가지표별			
			측정치(A)	점수(B)	가중치(C)	적성값(D=B×C)
개발적성 관련평가	물리적 특성	경사도			0.141	
		표고			0.101	
	지역 특성	도시용지비율			0.165	
		용도전용비율			0.135	
	공간적 입지특성	기개발지와의 거리			0.283	
		공공편익시설과의 거리			0.175	
	개발적성값(E)					
농업적성 관련평가	물리적 특성	경사도			0.189	
		표고			0.140	
	지역 특성	경지정리면적비율			0.223	
		전답과수원면적비율			0.153	
	공간적 입지특성	경지정리지역과의 거리			0.148	
		공적규제지역과의 거리			0.147	
	농업적성값(F)					
보전적성 관련평가	물리적 특성	경사도			0.116	
		표고			0.124	
	지역 특성	생태자연도 상위등급비율			0.264	
		공적규제지역면적비율			0.185	
	공간적 입지특성	공적규제지역과의 거리			0.165	
		경지정리지역과의 거리			0.146	
	보전적성값(G)					

[별표 4] 평가체계Ⅱ에 의한 용도지역별 평가지표와 평가기준 (3-2-3관련)

1. 녹지지역에 대한 평가지표 및 평가기준

구분	부분	평가지표	기준	점수	비고
보전 대상 지역	자연 보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역	-	해당 지역안에 있는 평가대상 토지는 A등급(보전등급) 부여
		임상도(영급)	4영급 이상인 지역	-	
	수질 보전	국가하천·지방1급 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터의 거리	500m 이내인 지역	-	
		상수원보호구역 경계로부터 거리	동일수계지역내 1km 이내인 집수구역 ¹⁾	-	
		호소농업용저수지 만수위선으로부터 거리	500m 이내인 집수구역	-	
개발 가능 지역	물리적 특성	경사도	15도 미만	100	
			15도 이상 20도 미만	60	
			20도 이상	20	
		표고	기준표고로부터 표고차 50m 미만	100	
			50m 이상 150m 미만	60	
			150m 이상	20	
	지역 특성	생태자연도 상위등급비율	10% 미만	100	
			10% 이상 25% 미만	60	
			25% 이상	20	
		도시용지비율	5% 이상	100	
			1%이상 5% 미만	60	
			1% 미만	20	
	공간적 입지 특성	공적규제지역과의 거리	1.5km 이상	100	
			0.5km 이상 1.5km 미만	60	
			0.5km 미만	20	
공공편익시설과의 거리		1km 미만	100		
		1km 이상 4km 미만	60		
		4km 이상	20		

주: 1) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외

2. 관리지역에 대한 평가지표 및 평가기준

구분	부 문	평가지표	기 준	점수	비고
보전 대상 지역	자연 보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역	-	해당 지역안에 있는 평가대상토지는 A등급(보전등급) 부여
		임상도(영급)	4영급 이상인 지역	-	
	수질 보전	국가하천·지방1급하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터의 거리	500m 이내인 지역	-	
		상수원보호구역 경계로부터 거리	동일수계지역내 1km 이내인 집수구역 ¹⁾	-	
		호소농업용저수지 만수위선으로부터 거리	500m 이내인 집수구역	-	
	개발 가능 지역	물리적 특 성	경사도	15도 미만	
15도 이상 20도 미만				60	
20도 이상				20	
표 고			기준표고로부터 표고차 50m 미만	100	
			50m이상 150m미만	60	
			150m 이상	20	
지역 특성		경지정리지역비율	10% 미만	100	
			10% 이상 25% 미만	60	
			25% 이상	20	
		도시용지비율	4% 이상	100	
			2% 이상 4% 미만	60	
			2% 미만	20	
공간적 입지특성		공적규제지역과의 거리	1.5km 이상	100	
			0.5km이상 1.5km미만	60	
			0.5km 미만	20	
	공공편익시설과의 거리	1km 미만	100		
		1km 이상 4km 미만	60		
		4km 이상	20		

주: 1) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외

3. 농림지역에 대한 평가지표 및 평가기준

구분	부분	평가지표	기준	점수	비고
보전대상지역 판정기준	자연보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역	-	해당 지역안에 있는 평가대상토지는 A등급(보전등급) 부여
		임상도(영급)	4영급 이상인 지역	-	
	수질보전	국가하천·지방1급하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터의 거리	500m 이내인 지역	-	
		상수원보호구역 경계로부터 거리	동일수계지역내 1km 이내인 집수구역 ¹⁾	-	
		호소농업용 저수지 만수위선으로부터 거리	500m 이내인 집수구역	-	
	개발가능지역 판정기준	물리적특성	경사도	15도 미만	
15도 이상 20도 미만				60	
20도 이상				20	
표고			기준표고로부터 표고차 50m 미만	100	
			50m 이상 150m 미만	60	
			150m 이상	20	
지역특성		경지정리지역비율	50% 미만	100	
			50% 이상 75% 미만	60	
			75% 이상	20	
		보전임지비율	50% 미만	100	
			50% 이상 75% 미만	60	
			75% 이상	20	
공간적입지특성		공적규제지역과의 거리	1.5km 이상	100	
			0.5km 이상 1.5km미만	60	
			0.5km 미만	20	
		공공편익시설과의 거리	1km 미만	100	
			1km 이상 4km 미만	60	
			4km 이상	20	

주: 1) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외

4. 자연환경보전지역에 대한 평가지표 및 평가기준

구분	부문	평가지표	기준	점수	비고
보전대상지역 관정기준	자연보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역	-	해당 지역안에 있는 평가대상토지는 A등급(보전등급) 부여
		임상도(영급)	4영급 이상인 지역	-	
	수질보전	국가하천·지방1급하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터의 거리	500m 이내인 지역	-	
		상수원보호구역 경계로부터 거리	동일수계지역내 1km 이내인 집수구역 ¹⁾	-	
		호소농업용 저수지 만수위선으로부터 거리	500m 이내인 집수구역	-	
개발가능지역 관정기준	물리적 특성	경사도	18도 미만	100	
			18도 이상 20도 미만	60	
			20도 이상	20	
		표고	기준표고로부터 표고차 50m 미만	100	
			50m 이상 150m미만	60	
			150m 이상	20	
	지역 특성	생태자연도 상위등급비율	50% 미만	100	
			50% 이상 75% 미만	60	
			75% 이상	20	
		공적규제지역비율	10% 미만	100	
			10% 이상 15% 미만	60	
			15% 이상	20	
	공간적 입지특성	공적규제지역과의 거리	1km 이상	100	
			0.5km 이상 1km미만	60	
			0.5km 미만	20	
공공편익시설과의 거리		2km 미만	100		
		2km 이상 4km 미만	60		
		4km 이상	20		

주: 1) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외

5. 특수시설설치지역에 대한 평가지표 및 평가기준¹⁾

구분	부 분	평가지표	기 준	점수	비고
보전 대상 지역	자연 보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역	-	해당 지역안에 있는 평가대상토지는 A등급(보전등급) 부여
		임상도(영급)	4영급 이상 지역	-	
	관정 기준	수질 보전	국가하천·지방1급하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터의 거리	500m 이내인 지역	
상수원보호구역 경계로부터 거리			동일수계지역내 1km 이내인 집수구역 ²⁾	-	
호소농업용 저수지 만수위선으로부터 거리			500m 이내인 집수구역	-	
개발 가능 지역 관정 기준	물리적 특 성 ³⁾	경사도	15도 미만	100	
			15도 이상 20도 미만	60	
			20도 이상	20	
		표 고	기준표고로부터 표고차 50m 미만	100	
			50m 이상 150m 미만	60	
			150m 이상	20	
	지 역 특 성	생태자연도 상위등급비율	10% 미만	100	
			10% 이상 25% 미만	60	
			25% 이상	20	
		공적규제지역비율	10% 미만	100	
			10% 이상 15% 미만	60	
			15% 이상	20	
공간적 입지특성	공적규제지역과의 거리	1.5km 이상	100		
		0.5km 이상 1.5km 미만	60		
		0.5km 미만	20		
	경지정리지역과의 거리	0.5km 이상	100		
		0.2km 이상 0.5km 미만	60		
		0.2km 미만	20		

주: 1) 문화재보호법에 의해 지정된 문화재보호구역 등을 지원하기 위한 집단시설지는 개발대상지역 관정 기준을 적용하지 않고 보전대상지역 관정기준만을 적용할 수 있다.

2) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외

3) 특수시설설치지역의 기준표고는 해당 사업부지의 최저점을 기준으로 하며, 스키장의 경우에는 물리적 특성지표(경사도, 표고)를 평가에서 제외함.

[별표 5] 토지적성평가(평가체계Ⅱ) 서식 (3-2-4관련)

평가대상토지별 토지적성평가 조사표

(용도지역 : 녹지지역 사례)

평가대상토지	행정구역	시·도	시·군·구	읍·면·동	리
	지 번	면적(m ²)			

구분	부분	평가지표	기 준	기준점수 (A)	해당여부 ¹⁾ ·측정치(B)	점수(값) (C)
보전 대상 지역	자연 보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역	-	<input type="checkbox"/>	-
		임상도(영급)	4영급 이상인 지역	-	<input type="checkbox"/>	-
	환경 기준	수질 보전	국가하천지방1급 하천의 양안중 당해 하천의 경계로부터의 거리	500m 이내인 지역	-	<input type="checkbox"/>
상수원보호구역 경계로부터 거리			동일수계지역내 1km 이내인 집수구역 ²⁾	-	<input type="checkbox"/>	-
호소·농업용 저수지 만수위선으로부터 거리			500m 이내인 집수구역	-	<input type="checkbox"/>	-
개발 가능 지역	물리적 특성	경사도	15도 미만	100		
			15도 이상 20도 미만	60		
			20도 이상	20		
		표 고	50m 미만	100		
			50m 이상 150m 미만	60		
			150m 이상	20		
	지역 특성	생태자연도 상위등급비율	10% 미만	100		
			10% 이상 25% 미만	60		
			25% 이상	20		
		도시용지 비율	5% 이상	100		
			1% 이상 5% 미만	60		
			1% 미만	20		
공간적 입지 특성	공적규제지역과의 거리	1.5km 이상	100			
		0.5km 이상 1.5km 미만	60			
		0.5km 미만	20			
	공공편익시설과의 거리	1km 미만	100			
		1km 이상 4km미만	60			
		4km 이상	20			
평가대상토지 적성값 (D=ΣC)						
만점대비 평가대상토지의 적성값 비율(%) (E)						
적 성 등 급 (F)			<input type="checkbox"/> A등급 <input type="checkbox"/> B등급 <input type="checkbox"/> C등급			

주: 1) 해당여부란은 보전대상지역 환경기준의 평가지표별 기준에 해당될 경우에만 표시

2) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외

[별표 6] 토지적성평가(평가체계Ⅱ) 서식 (3-2-4관련)

토지적성평가 종합평가표

연번	행정구역	지 번	지목	토지 이용 현황	면적 (m ²) (A)	평가 대상 토지 적성값 (B)	면적×평가 대상토지별 적성값 (C=A×B)	토지 적성 등급	제척 여부
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
합 계					(D)	-	(E)		
종합 판정 결과	종합적성값(S) ¹⁾								
	만점대비 종합적성값 비율(%)								
	종합적성등급		<input type="checkbox"/> A등급 <input type="checkbox"/> B등급 <input type="checkbox"/> C등급						

주 : 1) 종합적성값(S)은 면적×평가대상토지별 적성값의 합계(E)를 면적합계(D)로 나눈 가중평균적성값이며, 이때 종합적성값은 소수첫째자리에서 반올림하여 산출된 자연수로 함.