

토지의 적성평가에 관한 지침 일부개정훈령안

2024. 3.

국 토 교 통 부
(도시정책과)

1. 개정이유

토지적성평가로 인해 용도지역이 지정되지 않은 상태로 방치되고 있는 지역을 체계적으로 관리하기 위해 입안구역 적성등급에도 불구하고 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시·군관리계획을 입안할 수 있도록 하는 등 현행 제도운영 중 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

가. 용도지역 미지정지의 체계적 관리 도모(안 3-3-2. (4) 다 신설)

용도지역 미지정지의 경우 토지적성평가 결과에 상관없이 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시·군관리계획을 입안할 수 있도록 함

나. 토지적성평가 결과에 대한 검증수수료 현실화(안 4-5. (3))

2013년 산정되어 10년 이상 동결되고 있는 검증수수료를 현실화하기 위해 「엔지니어링산업진흥법」 제31조제2항에 따른 엔지니어링 사업대가의 기준에 따른 실비정액가산방식을 준용하도록 하고, 인건비 산정시 한국엔지니어링협회에서 공표하는 엔지니어링기술자 노임단가 중 건설부문의 기술자 노임단가를 적용하도록 하고, 투입인원은 “국토계획표준품셈”을 적용하도록 함

다. 토지적성평가 결과 검증기관 역할 구체화(안 4-6. 신설)

토지적성평가 검증기관의 지자체 담당자 교육, 적성평가 사후관리를 위한 전산 프로그램 운영 등 업무 명시 및 정부의 예산지원 근거 마련

라. 기타 운영상 미비점 개선(안 2-1-1., 2-3-3., 2-3-4. 등)

시행주체 명확화, 다른 법령 개정사항 반영 및 자구 수정 등

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 행정예고 전

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

토지의 적성평가에 관한 지침 일부개정훈령안

토지의 적성평가에 관한 지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1장 제2절 중 “제20조,”를 “제20조 및”으로 하고, “제16조의2,”를 “제16조의 2 및”으로 한다.

1-3-2. 중 “이북지역은”을 “이북지역을”로 한다.

2-1-1. 중 “군수(이하”를 “군수(광역시의 군수는 제외한다. 이하”로 한다.

2-3-3. 중 “한국토지정보시스템(KLIS)에”를 “부동산종합공부시스템(KRAS)에”로 한다.

2-3-4. 중 <표 2-1>을 다음과 같이 한다.

<표 2-1> 공간정보도면의 종류 예시

도면의 종류	관리기관(출처)	비고(축척)
연속지적도	<u>부동산종합공부시스템</u> <u>(KRAS)</u>	
지역지구도	<u>부동산종합공부시스템</u> <u>(KRAS)</u>	
(삭제)	(삭제)	(삭제)
(삭제)	(삭제)	(삭제)
(삭제)	(삭제)	(삭제)
수치지형도	국토지리정보원	1:5,000
수치표고모델	국토지리정보원	<u>5mX5m</u>
생태·자연도	환경부	1:25,000
(삭제)	(삭제)	(삭제)
임상도	산림청	1:5,000
산지구분도	산림청	1:5,000
(삭제)	(삭제)	
하수도정비기본계획도	지방자치단체	

3-3-2. (4)에 다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 용도지역이 지정되지 않은 지역이 입안구역 적성등급으로 인해 도시

- 군관리계획 입안이 제한되어 있는 경우

4-3. (5) 중 “「국가공간정보에 관한 법률」”을 “「국가공간정보 기본법」”으로 하고, “「국가공간정보보안관리기본지침」”을 “「국가공간정보 보안관리 기본지침」”으로 한다.

4-5. (1) 중 “하며, 검증기관으로부터 통보된 검증의견을 반영하여야 한다”를 “하며, 검증기관으로부터 통보된 검증의견을 검토 후 검증의견 반영여부를 검증기관에 회신하여야 한다”로 하고, (3) 중 “산정기준에 관한 사항은 검증기관이 국토교통부장관과 협의하여 정한다”를 “대가 산정기준은 [별표 9]에 따른다”로 한다.

제4장에 4-6.을 다음과 같이 신설한다.

4-6. 검증기관의 역할

(1) 검증기관은 토지적성평가와 관련하여 다음 각 목의 업무를 수행한다.

가. 4-1.에 따른 토지적성평가 전산프로그램 운영

나. 4-1.에 따른 토지적성평가 시행주체 교육지원

다. 4-5.에 따른 토지적성평가 결과의 검증

라. 토지적성평가 업무편람 작성

마. 토지적성평가 제도의 발전을 위한 연구의 수행 등

(2) 국토교통부장관은 (1) 가목, 라목 및 마목의 사항을 검증기관에 의뢰하는 경우 소요되는 비용에 대하여 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

별표 1 제2호 (3) 중 “해일위험지구”를 “해일위험지구, 상습가뭄재해지구”로 하고, 같은 호 (18) (가) 각 항 외의 부분 중 “시설 부지경계선”을 “시설물 경계”로 한다.

별표 2를 별지와 같이 한다.

별표 7의 제안유형란에 “ [] 기타”를 신설하고, 유의사항 제1호 중 “한국토지정보시스템”을 “부동산종합공부시스템”으로 한다.

별표 8의 제안유형란에 “ [] 기타”를 신설한다.

별표 9를 별지와 같이 신설한다.

부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다. 다만, 4-5. (3) 개정규정은 2025년 1월 1일부터 시행한다.

[별표 2]

평가지표별 조사방법 (2-3-3관련)

구분	평가지표	조사방법	단위	활용가능자료	비 고
물리적 특성	경사도	■ 수치표고모델상 평가대상 토지의 평균경사도 측정 (GIS상 공간분석 가능)	도(°)	■ <u>수치표고모델(5m×5m)</u> ■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료	■ 경사도가 낮을수록 건설비와 안전성에 유리 ■ 경사도가 클수록 산림으로 남아 있을 확률이 높음
	표 고	■ 수치표고모델상 평가대상 토지의 평균표고를 측정 (GIS상 공간분석 가능)	m	■ <u>수치표고모델(5m×5m)</u> ■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료	■ 표고가 낮을수록 개발비용이 낮고 안전성에 유리 ■ 표고가 높을수록 산림으로 남아 있을 확률이 높음
지역 특성	도시 용지 비율	■ 최소행정구역단위 도시 용지면적/최소행정구역 단위면적×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 도시용지비율이 높을수록 개발잠재력이 높음 ■ 농지·임야비율이 높을수록 농업·보전적성이 높음
	용도 전용 비율	■ 최소행정구역단위 용도 전용면적/최소행정구역 단위면적×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 용도전용비율이 높을수록 개발잠재력이 높음 ■ 용도지역 변경의 필요성과 가능성 판단의 기초자료로 활용
	도시 용지 인접 비율	■ 최소행정구역단위 도시 용지 인접필지면적/최소 행정구역단위면적×100 (GIS상 공간분석 가능)	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 인접필지와와의 용도불부합 비율이 높을수록 개발잠재력이 높음 ■ 인접지역의 토지이용상태에 따라 개발 또는 보전여부 결정 가능
	지가 수준	■ 최소행정구역단위 평균 개별공시지가/최소행정 구역단위 평균개별공시 지가의 최대값×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 지가수준이 높을수록 개발 잠재력이 높음
	경지 정리 면적 비율	■ 최소행정구역단위 경지 정리면적면적/ 최소행정구역단위면적 ×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 경지정리면적비율이 높을수록 농지보전잠재력이 우수 ■ 생태경관보전지역의 지정 기준으로 활용

구분	평가지표	조사방법	단위	활용가능자료	비 고
지역 특성	전담 과수원 면적 비율	■ 최소행정구역단위 전· 담·과수원면적/최소행정 구역단위면적×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자 료, 개별공시지가 토지특성조 사 전산자료	■ 전·담·과수원 비율이 높을수록 농지보전잠재력이 우수 ■ 생산관리지역의 지정기준으로 활용
	생태· 자연도 상위 등급 비율	■ 최소행정구역단위 생태 자연도 1·2등급·별도관리 지역면적/최소행정구역 단위면적×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자 료 ■ 생태·자연도(1/25,000) ■ 개별법상 별도관리지역 지정 자료	■ 생태·자연도 상위등급비율이 높을수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ■ 보전관리지역의 지정기준으로 활용
	공적 규제 지역 면적 비율	■ 최소행정구역단위 공적 규제지역면적/최소행정 구역단위면적×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자 료 ■ 개별법상 공적규제 지역 지정 자료	■ 공적규제지역면적비율이 높을수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ■ 공적규제지역의 지정기준으로 활용
	보전 산지 비율	■ 최소행정구역단위 보전 산지면적/최소행정구역 단위면적×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자 료 ■ 산지관리법상 보전산지 지정 자료	■ 보전산지비율이 높을수록 생태보전잠재력이 우수
공간 적 입 지 특 성	기개발지 와의 거리	■ 평가대상토지의 중심점 에서 기개발지와의 최 단거리 측정	m	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자 료 ■ 개별법상 기개발지 지정자료	■ 기개발지에 인접할수록 개발 후보지로서의 잠재력이 높음
	공공 편의 시설 과의 거리	■ 평가대상토지의 중심점 에서 공공편의시설과의 최단거리를 측정	m	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자 료 ■ 개별법 및 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙상 공공편의시설 자료	■ 공공편의시설과의 접근성이 좋을수록 우수한 개발입지 잠재력이 높음 ■ 공공편의시설과 멀수록 개발 잠재력이 떨어지고 보전가능성 이 높아짐
	경지 정리 지역 과의 거리	■ 평가대상토지의 중심점 에서 경지정리지역과의 최단거리 측정	m	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자 료, 개별공시지가 토지특성조 사 전산자료	■ 경지정리지역에 인접할수록 농지보전잠재력과 생태보전 잠재력이 우수 ■ 보전농지의 공간적 범위 구 분기준으로 활용가능
	공적 규제 지역 과의 거리	■ 평가대상토지의 중심점 에서 공적규제지역과의 최단거리 측정	m	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자 료 ■ 개별법상 공적규제 지역 지정자 료	■ 공적규제지역에 인접할수록 농지보전잠재력과 생태보전 잠재력이 우수 ■ 자연생태계보전지역의 공간적 범위 구분기준으로 활용가능

검증수수료의 대가 산정기준(4-5.(3) 관련)

「엔지니어링산업진흥법」 제31조제2항에 따른 엔지니어링 사업대가의 기준에 따른 실비정액가산방식을 준용하여 산출하되, 비목별 세부산정방식은 다음 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 직접인건비

1. 한국엔지니어링협회에서 공표하는 엔지니어링기술자 노임단가 중 건설부문의 기술자 노임단가를 적용하여 계산한다.

※ 건설부문 도시계획 분야 적용

2. 토지적성평가 대상 토지의 면적에 따라 등급별 인력 기술자 인원으로 산정한다. 단, 대상면적의 구간 사이에 해당하는 면적의 검증수수료는 직선보간법을 사용하여 산정한다.

※ 투입기준: 대상 토지의 면적에 따라 50km²~100km², 100km²~500km², 500km²~1000km², 1000km²~1500km², 1500km² 이상 구간에 따라 검증에 필요한 업무량 및 소요 일수가 증가하므로 면적에 따른 투입기준을 달리 적용

3. 직접인건비 산정방법은 “국토계획 표준품셈”에 따라 1.1 기초자료 정리, 2.3 적성값 산정 및 3.1 평가보고서 작성의 기준인원수에 따라 산정한다.
4. 환산계수와 보정계수는 “국토계획 표준품셈”에 따라 면적별로 적용하여 산출한다.
5. 등급별 기술자 투입인력은 엔지니어링 기술부문별 기술자 평균임금에 따라 고급 기술자, 중급기술자를 적용한다.

나. 제경비: 직접인건비의 50%로 계산한다.

다. 기술료: 직접인건비와 제경비를 합한 금액으로 20%로 계산한다.

라. 최종수수료 산정 시 만원 단위 미만은 절사한다.

마. 검증수수료의 대가 산정기준 변경일은 “국토계획 표준품셈”과 “엔지니어링 노임단가” 변경일로 하고, 변경 사항을 즉시 검증수수료의 대가 산정기준에 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제1장 총칙	제1장 ---
제2절 법적근거	제2절 -----
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법“이라 한다) 제20조,	----- 제20조 및
제27조, 같은 법 시행령(이하 “영	-----
“이라 한다) 제16조의2, 제21조	----- 제16조의2 및 ---
제3절 토지적성평가제도의 의의 및	제3절 -----
적용	---
1-3-2. 토지적성평가의 범위	1-3-2. -----
토지적성평가는 도시·군기본계	-----
획을 수립·변경하거나 도시·군	-----
관리계획을 입안하는 경우에 활	-----
용하여 비시가화지역을 체계적으	-----
로 관리·이용할 수 있도록 주거	-----
지역, 상업지역, 공업지역과 「군	-----
사기지 및 군사시설 보호법」 제4	-----
조 및 제5조에 의해 지정된 민간	-----
인통제선 <u>이북지역</u> 은 제외한 모	----- <u>이북지역</u> 을 -----
든 지역에 대하여 실시한다.	-----.
제2장 토지적성평가의 일반원칙	제2장 -----
제1절 평가주체 및 평가단위	제1절 -----
2-1-1. 토지적성평가의 시행주체	2-1-1. -----

토지적성평가는 특별시장·광역
시장·특별자치시장·특별자치도
지사·시장 또는 군수(이하 “토지
적성평가 시행주체”라 한다)가 관
할 구역에 대해 시행하며, 평가주
체 이외의 자가 도시·군관리계
획 입안 또는 입안 제안을 위해
요청하는 경우 평가결과를 제공
하여야 한다.

제3절 평가지표 및 조사방법

2-3-3. 평가지표의 조사방법

평가지표는 한국토지정보시스템
(KLIS)에 구축된 전산자료 또는
개별공시지가조사를 위한 토지특
성자료와 각 행정기관이 작성하
여 제공하고 있는 공간정보도면
등을 활용하여 [별표 2]의 조사방
법 등을 참고하여 조사한다.

2-3-4. 지리정보체계(GIS)의 활용
지리정보체계(GIS)의 활용이 가
능한 경우에는 <표 2-1>의 관리
기관에서 제공하는 공간정보도면
을 이용하여 GIS상의 공간분석

----- 군수(광역시의 군
수는 제외한다. 이하 -----

-----.

제3절 -----

2-3-3. -----

----- 부동산종합공부시스템
(KRAS)에 -----

-----.

2-3-4. -----

결과를 활용할 수 있다.

<표 2-1> 공간정보도면의 종류 예
시

도면의 종류	관리기관(출처)	비고(축척)
연속지적도	지방자치단체(KLIS)	
지역지구도	지방자치단체(KLIS)	
(삭제)	(삭제)	(삭제)
(삭제)	(삭제)	(삭제)
(삭제)	(삭제)	(삭제)
수치지형도	국토지리정보원	1:5,000
수치표고모델	국토지리정보원	격자간격 5m
생태·자연도	환경부	1:25,000
(삭제)	(삭제)	(삭제)
임상도	산림청	1:5,000
산지구분도	산림청	1:5,000
경지정리지역현황도	한국농어촌공사 (농지공간지도서비스)	
하수도정비기본계획도	지방자치단체	

제3장 토지적성평가의 실시 및 그
결과의 활용방법

제3절 토지적성평가 결과의 활용방
법

3-3-2. 입안구역 적성등급의 활용방
법

- (1) ~ (3) (생략)
- (4) 도시·군관리계획 입안권자는
다음의 어느 하나에 해당하여 입
안구역 적성등급 적용기준을 그
대로 적용하는 것이 불합리하다
고 판단하는 경우에는 도시계획

-----.

<표 2-1> -----
--

도면의 종류	관리기관(출처)	비고(축척)
연속지적도	부동산종합공부시스템 (KRAS)	
지역지구도	부동산종합공부시스템 (KRAS)	
(삭제)	(삭제)	(삭제)
(삭제)	(삭제)	(삭제)
(삭제)	(삭제)	(삭제)
수치지형도	-----	-----
수치표고모델	-----	5mX5m
생태·자연도	-----	-----
(삭제)	(삭제)	(삭제)
임상도	-----	-----
산지구분도	-----	-----
(삭제)	(삭제)	
하수도정비기본계획도	-----	

제3장 -----

제3절 -----
--

3-3-2. -----
--

- (1) ~ (3) (현행과 같음)
- (4) -----

위원회의 심의를 거쳐 도시·군
관리계획을 입안할 수 있다.

가.·나. (생략)

<신설>

제4장 토지적성평가 정보관리 및 지
원

4-3. 토지적성평가 결과 정보 관리
및 보안 대책

(1) ~ (4) (생략)

(5) 이 지침에서 정한 사항 외에
공간정보 또는 공간정보데이터베
이스의 보안관리에 관한 사항은

「국가공간정보에 관한 법률」 과

같은 법 시행령, 「국가공간정보

보안관리기본지침」, 관리기관의

장이 정한 보안관리규정, 기타 보

안업무 및 국가공간정보 관련 규

정에 따른다.

4-5. 토지적성평가 결과의 검증

(1) 토지적성평가 시행주체는 한

국국토정보공사(이하 "검증기관"

-----.

가.·나. (현행과 같음)

다. 용도지역이 지정되지 않은 지

역이 입안구역 적성등급으로

인해 도시·군관리계획 입안이

제한되어 있는 경우

제4장 -----

4-3. -----

(1) ~ (4) (생략)

(5) -----

-- 「국가공간정보 기본법」----

----- 「국가공간정보

보안관리 기본지침」-----

4-5. -----

(1) -----

이라 한다)와 협의하여 이 지침에 의한 토지적성평가 결과의 검증을 검증기관에게 의뢰하여야 하며. 검증기관으로부터 통보된 검증의견을 반영하여야 한다.

(2) (생략)

(3) 의뢰자는 토지적성평가결과의 검증에 따른 수수료를 검증기관에게 지급해야 하며, 검증수수료의 산정기준에 관한 사항은 검증기관이 국토교통부장관과 협의하여 정한다.

<신설>

----- 하
----- 하며, 검증기관으로부터 통보된 검증의견을 검토 후 검증의견 반영 여부를 검증기관에 회신하여야 한다-

(2) (현행과 같음)

(3) -----

--- 대가 산정기준은 [별표 9]에 따른다-

4-6. 검증기관의 역할

(1) 검증기관은 토지적성평가와 관련하여 다음 각 목의 업무를 수행한다.

가. 4-1.에 따른 토지적성평가 전산프로그램 운영

나. 4-1.에 따른 토지적성평가 시행주체 교육지원

다. 4-5.에 따른 토지적성평가 결

과의 검증

라. 토지적성평가 업무편람 작성

마. 토지적성평가 제도의 발전을

위한 연구의 수행 등

(2) 국토교통부장관은 (1) 가목,

라목 및 마목의 사항을 검증기관

에 의뢰하는 경우 소요되는 비용

에 대하여 예산의 범위에서 지원

할 수 있다.

[별표 1]

평가지표군 및 평가지표 (2-3-1관련)

1. 평가지표군

적성구분	평 가지 표 군	
	필수지표	선택지표
개발적성	경사도, 표고, 기개발지와 의 거리, 공공편익 시설과의 거리	도시용지비율, 용도전용비율, 도시용지 인접 비율, 지가수준, 도로와의 거리
보전적성	경지정리면적비율, 생태·자연도 상위등급비율, 공적규제지역면적비율, 공적규제지역과의 거리	전·답·과수원면적비율, 농업진흥지역비율, 임상도 상위등급비율, 보전산지비율, 경지정리지역과의 거리, 하천·호소·농업용 저수지와의 거리, 바닷가와의 거리

주 : 1) 거리는 행정구역과 관계없이 최단거리에 있는 시설 등을 기준으로 평가 한다.

2. 평가지표

- (1) "경사도"란 지표면과 지평면이 이루고 있는 각도를 말한다.
- (2) "표고"란 평균해수면으로부터 특정지점까지의 수직고도를 말한다.
- (3) "재해발생위험지역"은 연약지반구역, 「자연재해대책법」 제12조 및 시행령 8조에 따른 상습침수지역, 산사태위험지역 등(침수위험지구, 유실위험지구, 고립위험지구, 취약방재시설지구, 붕괴위험지구, **해일위험지구, 상습가뭄재해지구**) 재해가 발생할 가능성이 높은 지역에 대해 자연재해위험개선지구로 지정·고시한 지역과, 「연안관리법」에 따른 특수·보전연안해역과 인접한 재해발생의 위험이 있는 지역으로 지정된 경우를 말한다. 다만, 별도의 재해대책 수립 등으로 인하여 재해발생 위험이 없어졌다고 판단되는 경우 입안권자는 재해발생위험지역에서 제외할 수 있다.
- (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, 지구

단위계획구역·개발진흥지구 및 계획관리지역을 말한다.

- (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 제28조에 따라 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) "생태·자연도"란 「자연환경보전법」 제34조에 따라 환경부장관이 산·하천·내륙습지·호소·농지·도시 등에 대해 자연환경을 생태적 가치, 자연성, 경관적 가치 등에 1~3등급과 별도관리지역으로 4개로 등급화한 도면을 말하며, "생태·자연도 상위등급비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 생태·자연도 1등급·2등급·별도관리지역에 해당하는 면적의 비율을 말한다. "공적규제지역 면적비율"을 평가지표로 사용하는 경우 공적규제지역과 생태·자연도 별도관리지역과 중복되는 항목(자연공원, 천연기념물로 지정된 구역과 그 보호구역, 야생동·식물 특별보호구역, 수산자원보호구역, 습지보호구역, 시·도 생태·경관보전지역을 말함)은 생태·자연도 상위등급비율 산정에서 제외할 수 있다.
- (11) 생태·자연도의 "별도관리지역"은 「자연환경보전법시행령」 제25조에 의하여 「산림보호법」 제7조제1항에 따른 산림보호구역, 「자연공원법」 제2조제1호에 따른 자연공원, 「문화재보호법」 제25조에 따라 천연기념물로 지정된 구역(그 보호구역을 포함한다), 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 야생생물 특별보호구역과 같은 법 제33조제1항에 따른 야생생물 보호구역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조에 따른 수산자원보호구역(해양에 포함되는 지역은 제외한다), 「습지보전법」 제8조제1항에 따른 습지보호지역(연안습지보호지역은 제외), 「백두대간보호에 관한 법률」 제6조에 따른 백두대간보호지역, 「자연환경보전법」 제12조에 따른 생태·경관보전지역 및 같은 법 제24조에 따른 시·도 생태·경관보전지역을 말한다.
- (12) "공적규제지역"은 각 개별법에서 보전용도로 지정된 다음의 지역 등을 말한다. 이 경우 문화재보호구역은 「문화재보호법」에 따라 보호구역이 지정된 지정문화재의 점

유면적을 포함하여 적용하며, 특별대책지역 I 권역 및 수변구역중 「하수도법」에 의한 하수처리구역 및 하수처리예정구역은 공적규제지역에서 제외한다. "공적규제지역 면적비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 공적규제지역에 해당하는 면적의 비율을 말한다. 다만, 공적규제지역면적비율 산출시에 보전산지는 공익용산지와 임업용산지를 포함한 면적으로 한다.

- 개발제한구역, 수산자원보호구역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」), 보전산지 중 공익용산지(「산지관리법」), 상수원보호구역(「수도법」), 문화재보호구역(「문화재보호법」), 도시자연공원구역(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」), 특별대책지역 I 권역(「환경정책기본법」), 수변구역(「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 및 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」), 습지보호지역(「습지보전법」), 제한구역(「원자력안전법」), 생태경관핵심보전구역·시도생태경관보전지역(「자연환경보전법」), 야생생물특별보호구역(「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」), 국립공원·도립공원·군립공원(「자연공원법」)

(13) (삭제)

(14) "임상도"란 전국의 산림현황을 나타내는 지표로서, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제3조의3에 따라 작성된 지도를 말하며, "임상도 상위등급비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 임상도 3영급 이상에 해당하는 면적의 비율을 말한다.

(15) "보전산지"란 산지관리법 제4조의 규정에 의하여 지정된 산지를 말하며, "보전산지 비율"이란 해당 평가대상토지가 속한 최소행정구역 면적에 대한 보전산지에 해당하는 면적의 비율을 말한다. 보전산지는 임업용산지와 공익용산지로 구분된다.

(16) "지가수준"은 해당 시·군내 당해연도 평균개별공시지가가 최대치인 최소행정구역에 대한 평가대상 토지가 속한 최소행정구역의 당해연도 평균개별공시지가의 비율을 말하며 토지 면적을 고려하여 산출한다. 당해연도 개별공시지가가 확정되지 않은 경우는 전년도 개별공시지가로 한다.

- 사례 : 평가대상토지가 속한 A리의 평균개별공시지가가 8천원/m²이고, 해당 시·군의 평균개별공시지가 최대값인 B리의 평균개별공시지가가 15천원/m²일때, A리의 지가수준은 53.3%이라 할 수 있다.

$$\frac{8,000}{15,000} \times 100 = 53.3\%$$

(17) "기개발지"는 주거·상업·공업지역, 도시개발구역, 지구단위계획구역(관광휴양형은 제외할 수 있다), 택지개발지구 및 산업단지(농공단지 포함)로 지정된 곳을 말한다.

(18) "공공편익시설"은 법 제2조제6호에 따른 기반시설을 말하며, "공공편익시설과의 거리

"는 다음 각 호의 방법에 의해 측정된 거리를 말한다.

(가) 다음 각 항의 세부시설 중 평가대상토지로부터 가장 근접한 시설물 경계까지의 최단거리를 말한다.

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

· 고속국도IC는 고속국도 출입구의 경계(출입구에 요금소가 설치된 경우는 요금소를 말함)로부터의 거리측정

② 공공·문화체육시설 : 공공청사(시·군·구·도청, 읍·면·동사무소)

· 사례 : 평가대상토지로부터 해당 시설과의 직선거리를 측정한 결과, 고속국도 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) (삭제)

(19) "하천"이란 하천법에 의해 지정되는 국가하천과 지방하천(중전 지방1급 하천에 한함)을 말하며, "호소"란 하천 또는 계곡에 흐르는 물을 댐 또는 제방 등을 쌓아 가두어 놓은 물로서 만수위구역안의 유효저수량이 30만^m이상인 호소를 말하고, "농업용저수지"는 유효저수량 30만^m이상의 저수지를 말한다.

(20) "도로"는 「도로법」 제10조의 도로 및 도시·군계획도로(폭 8m 이상)를 말하며, "도로와의 거리"는 평가대상 토지로부터 가장 근접한 최단거리를 측정한다. 다만, 고속국도의 경우는 IC로부터의 거리를 측정한다.

(가) (삭제)

(나) (삭제)

(21) "바닷가"란 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 해안선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이를 말한다.

[별표 2]

평가지표별 조사방법 (2-3-3관련)

구분	평가지표	조사방법	단위	활용가능자료	비 고
물리적 특성	경사도	■ 수치지형도상 평가대상 토지의 평균경사도 측정 (GIS상 공간분석 가능)	도(°)	■ <u>수치표고모델(5m×5m)</u> ■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료	■ 경사도가 낮을수록 건설비와 안전성에 유리 ■ 경사도가 클수록 산림으로 남아 있을 확률이 높음
	표 고	■ 수치지형도상 평가대상 토지의 평균표고를 측정 (GIS상 공간분석 가능)	m	■ <u>수치표고모델(5m×5m)</u> ■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료	■ 표고가 낮을수록 개발비용이 낮고 안전성에 유리 ■ 표고가 높을수록 산림으로 남아 있을 확률이 높음
지역 특성	도시 용지 비율	■ 최소행정구역단위 도시 용지면적/최소행정구역 단위면적×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 도시용지비율이 높을수록 개발 잠재력이 높음 ■ 농지·임야비율이 높을수록 농업·보전적성이 높음
	용도 전용 비율	■ 최소행정구역단위 용도 전용면적/최소행정구역 단위면적×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 용도전용비율이 높을수록 개발 잠재력이 높음 ■ 용도지역 변경의 필요성과 가능성 판단의 기초자료로 활용
	도시 용지 인접 비율	■ 최소행정구역단위 도시 용지 인접필지면적/최소 행정구역단위면적×100 (GIS상 공간분석 가능)	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 인접필지와 용도불부합 비율이 높을수록 개발잠재력이 높음 ■ 인접지역의 토지이용상태에 따라 개발 또는 보전여부 결정 가능
	지가 수준	■ 최소행정구역단위 평균 개별공시지가/최소행정 구역단위 평균개별공시 지가의 최대값×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 지가수준이 높을수록 개발잠재력이 높음
	경지 정리 면적 비율	■ 최소행정구역단위 경지 정리면적면적/ 최소행정구역단위면적 ×100	%	■ <u>부동산종합공부시스템</u> 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료 ■ <u>(삭 제)</u>	■ 경지정리면적비율이 높을수록 농지보전잠재력이 우수 ■ 생태경관보전지역의 지정기준 으로 활용

구분	평가 지표	조사방법	단위	활용가능자료	비 고
지역 특성	전답 과수원 면적 비율	■ 최소행정구역단위 전· 답·과수원면적/최소행정 구역단위면적×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료	■ 전·답·과수원 비율이 높을수록 농지보전잠재력이 우수 ■ 생산관리지역의 지정기준으로 활용
	생태· 자연도 상위 등급 비율	■ 최소행정구역단위 생태 자연도 1·2등급·별도관리 지역면적/최소행정구역 단위면적×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 생태·자연도(1/25,000) ■ 개별법상 별도관리지역 지정자료	■ 생태·자연도 상위등급비율이 높을수록 농지보전잠재력과 생태보전잠재력이 우수 ■ 보전관리지역의 지정기준으로 활용
	공적 규제 지역 면적 비율	■ 최소행정구역단위 공적 규제지역면적/최소행정 구역단위면적×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 개별법상 공적규제 지역 지정자료	■ 공적규제지역면적비율이 높을 수록 농지보전잠재력과 생태 보전잠재력이 우수 ■ 공적규제지역의 지정기준으로 활용
	보전 산지 비율	■ 최소행정구역단위 보전 산지면적/최소행정구역 단위면적×100	%	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 산지관리법상 보전산지 지정자료	■ 보전산지비율이 높을수록 생태 보전잠재력이 우수
공간적 입지 특성	기개발지 와의 거리	■ 평가대상토지의 중심 점에서 기개발지와의 최단거리 측정	m	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 개별법상 기개발지 지 정자료	■ 기개발지에 인접할수록 개발 후보지로서의 잠재력이 높음
	공공 편의 시설 과의 거리	■ 평가대상토지의 중심 점에서 공공편의시설 과의 최단거리를 측정	m	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 개별법 및 도시·군계획 시설의 결정·구조 및 설 치기준에 관한 규칙상 공공편의시설 자료	■ 공공편의시설과의 접근성이 좋을수록 우수한 개발입지 잠재력이 높음 ■ 공공편의시설과 멀수록 개발 잠재력이 떨어지고 보전가능성이 높아짐
	경지 정리 지역 과의 거리	■ 평가대상토지의 중심 점에서 경지정리지역 과의 최단거리 측정	m	■ 부동산종합공부시스템 전산자료, 개별공시지가 토지특성조사 전산자료 ■ (삭 제)	■ 경지정리지역에 인접할수록 농지보전잠재력과 생태보전 잠재력이 우수 ■ 보전농지의 공간적 범위 구분 기준으로 활용가능
	공적 규제 지역 과의 거리	■ 평가대상토지의 중심 점에서 공적규제지역 과의 최단거리 측정	m	■ 부동산종합공부시스템 전산자료 ■ 개별법상 공적규제 지역 지정자료	■ 공적규제지역에 인접할수록 농지보전잠재력과 생태보전 잠재력이 우수 ■ 자연생태계보전지역의 공간적 범위 구분기준으로 활용가능

[별표 7] 토지적성평가 확인 신청서 서식 (3-3-3.(1)관련)

토지적성평가 확인 신청서

※ 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

접수번호	접수 일자	
신청인	성명(법인인 경우는 대표자 성명)	생년월일
	주소 (전화번호: _____)	
	법인명	법인등록번호
	소재지 (전화번호: _____)	

신청내용

제안유형	[] 도시·군계획시설	[] 지구단위계획	[] 기타
사업명칭			
제안목적			
구역위치			
구역면적	m ²	사업기간	~

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안하기 위하여 「토지의 적성평가에 관한 지침」 3-3-3.에 따라 해당 입안구역의 토지적성평가 결과의 확인을 요청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

특별시장·광역시장·특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수 귀하

첨부서류	1. 사업계획서(시행자, 사업기간, 토지매입·사업시행·재원조달계획 등 포함) 1부. 2. 편입토지조서 1부. 3. 입안구역 전산자료 1식.
------	---

유의사항

1. 입안구역 전산자료는 **부동산종합공부시스템** 전산자료와 동일한 좌표계로 작성된 폴리곤 형태의 SHAPE파일로 제출하여야 합니다.
2. 신청인이 제출하는 입안구역 전산자료의 작성방법 및 정확도에 따라 토지적성평가 결과가 다르게 나타날 수 있으며, 이에 따른 책임은 신청인에게 있습니다.
3. 토지적성평가 결과는 도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사로 활용되나, 토지적성평가 결과만으로 도시·군관리계획 입안 여부가 결정되는 것이 아님을 유념하여 주시기 바랍니다.

210mm×297mm[백상지 80g/m² 또는 중질지 80g/m²]

[별표 8] 토지적성평가 확인서 서식 (3-3-3.(2) 관련)

토지적성평가 확인서

제안유형	[] 도시·군계획시설	[] 지구단위계획	[] 기타
사업명칭		구역면적	m ²
구역위치			
입안구역 적성등급	<input type="checkbox"/> 가등급 <input type="checkbox"/> 나등급 <input type="checkbox"/> 다등급 <input type="checkbox"/> 라등급 <input type="checkbox"/> 마등급		
입안 가능 여부	<input type="checkbox"/> 입안 가능 <input type="checkbox"/> 도시계획위원회의 심의 후 입안 <input type="checkbox"/> 입안 제한		
기타사항			

구 분	부 문	평가지표	기 준	해당면적(m ²)
보전대상 지역 관정기준	자연보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역	
		임상도(영급)	5영급 이상인 지역	
	수질보전 ³⁾	국가하천 및 지방하천(중전 지방1급하천에 한함)의 양안중 당해 하천의 경계로부터의 거리	300m 내외의 집수구역	
		상수원보호구역 경계로부터 거리	동일수계지역내 1km 내외의 집수구역 ¹⁾	
		유효저수량 30만m ³ 이상인 호소·농업용저수지 만수위선으로부터의 거리	300m 내외의 집수구역	
	계획보전	재해발생위험지역	해당지역	
		경지정리지역	해당지역	
		공적규제지역 ³⁾	해당지역	
		공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역	해당지역 ²⁾	
		위의 보전대상지역 관정요소에 해당하는 지역으로 둘러싸인 1만m ² 미만의 지역	해당지역	

- 주 :
- 1) 상수원보호구역의 경우에는 하류인 지역이나 집수구역이 아닌 지역은 제외
 - 2) 해당 시·군의 도시·군기본계획 등에 의한 공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역, 녹지축으로 인하여 보전이 필요한 지역, 일정한 오픈스페이스의 확보가 필요한 지역 등
 - 3) 수질보전 부문(상수원보호구역으로부터의 거리에 해당하는 지역은 제외한다)과 공적규제지역의 특별대책지역 I 권역 및 수변구역에 해당하는 지역 중 하수도법에 의한 하수처리구역 및 하수처리예정구역은 우선분류 대상지역에서 제외

210mm×297mm[백상지 80g/m² 또는 중질지 80g/m²]

