친수구역 조성지침

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「친수구역 활용에 관한 특별법」 및 「친수구역 활용에 관한 특별법 시행령」에서 기후에너지환경부장관이 정하도록 하는 사항을 구체화하고, 친수구역조성사업을 체계적이고 계획적으로 시행하기 위하여 필요한 세부적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ① 이 지침은 「친수구역 활용에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 및 「친수구역 활용에 관한 특별법 시행령」(이하 "영"이라 한다)에 따라 시행하는 친수구역의 조성 등의 업무를 처리하는 경우에 적용한다.

② 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」,「주택법」 및「택지개발촉진법」 등 관련 법령과 그에 따른 세부지침을 준용할 수 있다.

③ 법 제12조 제1항에 따른 친수구역조성사업 시행자는 법, 영 및 이 지침에서 정하는 범위에서 시행에 필요한 세부사항을 따로 정할 수 있다.

제3조(용어의 정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "조성토지 등"이란 친수구역조성사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물 등을 말한다.

2. "위탁사업"이란 법 제12조제4항 및 영 제11조에 따라 친수구역조성사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 사업 중 용지매수·손실보상·이주대책 및 시설 운영 업무를 위탁하는 사업을 말한다.

3. "대행개발"이란 사업시행자가 법 제12조제4항 및 영 제12조에 따라 친수구역조성사업의 효율적인 시행을 위하여 사업의 일부를 조성부지 분양예정자로 하여금 대행하게 하는 것을 말한다.

4. "신·재생에너지"란 「신에너지 및 재생에너지 개발이용보급촉진법」 제2조 제1호의 에너지를 말한다.

5. "오염부하량"이란 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제7호 및 제8호에 따른 수질오염물질 및 특정수질유해물질의 양을 무게로 환산(換算)한 것을 말한다.

6. "저영향 개발 기법(Low Impact Development : LID)"이란 홍수 및 수질오염 저감을 위한 우수의 침투, 저류, 물순환 체계를 고려한 토지이용 계획기법을 말한다.

7. "공공시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제13호 및 같은 법 시행령 제4조에 정하는 시설을 말한다.

8. "자족시설용지"란 해당 지역의 고용창출과 경제의 활성화를 위해 필요한 용지로 대학, 연구소, 공공기관, 컨벤션시설, 종합의료시설, 문화·복지시설, 도시형공장 등 산업시설, 판매·업무·유통시설 등의 입지를 위한 용지를 말한다.

제4조(친수구역 조성계획의 기본방향) ① 기후에너지환경부장관은 홍

수·지진 등 자연재해에 안전하고 친환경적인 친수구역조성사업계획(이하 "사업계획"이라 한다.)을 수립하여야 한다.

② 국가하천 주변의 지속가능한 개발을 통하여 국토발전이 종합적으로 이루어지도록 친수구역 조성계획은 다음 각 호의 사항을 반영하여야 한다.

1. 상수원 및 하천의 수질 환경에 미치는 영향이 최소화되도록 하여야 한다.
2. 개발수요를 충분히 검토하고, 계획적이며 체계적인 친수구역 조성을 통해 하천 주변의 난개발이 방지되도록 하여야 한다.
3. 하천의 적극적 활용을 통해 친수공간이 충분히 조성되고 이용될 수 있도록 하여야 한다.
4. 공공성을 강화하고 지역정체성을 살리는 계획을 수립하여야 한다.
5. 친환경 교통수단 도입을 검토하는 등 미래지향적이며 지속 가능한 교통계획기법을 모색하여야 한다.
6. 하천공사 및 절토 사면으로 인한 재해가 발생되지 않도록 하여야 한다.
7. 신·재생에너지 적극적 도입을 통해 지속가능한 발전에 기여할 수 있는 방안을 모색하여야 한다.
8. 친수구역 내 수변공간의 효율적 이용과 활성화를 위하여 주변지역과 하천구역의 토지이용·교통·문화·경관·미관 등을 고려하여 통합디자인 방안을 모색하여야 한다.

9. 수변구역 등 수질보전이 필요한 지역은 원칙적으로 친수구역에서 제외하되, 입지여건 및 계획기법 상 불가피한 경우에 한하여 최소한의 면적만 포함되도록 하고, 수질을 악화시킬 우려가 있는 용도로 사용되지 않도록 하여야 한다.

10. 토지이용계획에 저영향 개발 기법(LID)을 적용하여야 한다.

③ 제1항에 따른 사업계획 수립 시 국토종합계획, 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획 및 하천정비기본계획 등 관련계획과 공공개발사업·지역개발여건 등을 종합적으로 검토하고 친수구역 조성사업과 조화되도록 하여야 하며, 특히 「환경영향평가법」제16조에 따른 전략환경영향평가 및 「환경영향평가법」 제22조 및 제42조에 따른 환경영향평가를 실시하여 그 결과를 법 제6조에 따른 사업계획 및 법 제13조에 따른 실시계획의 내용에 반영하여야 한다.

제2장 친수구역의 지정

제5조(친수구역 지정·제안 시 고려사항) ① 기후에너지환경부장관 또는 사업시행자는 법 제4조에 따라 친수구역을 지정 또는 변경하거나 사업계획을 작성·제안하고자 하는 경우 다음 각 호의 사항을 고려하여 친수구역의 규모 및 위치 등을 선정하여야 한다.

1. 난개발 및 부동산투기 방지에 관한 사항
2. 수변과의 연계성 및 생물 다양성 확보를 위한 생태계 보전에 관한 사항

3. 주변지역의 장기 발전방안에 관한 사항

4. 친수구역 대상지 및 주변지역 등의 사회·경제적 지표, 환경적 가치 및 개발수요 등에 관한 사항

5. 수변구역 등 수질보전이 필요한 지역의 보전에 관한 사항

② 상수원 수질보호를 위해 「수도법」 제7조에 의해 지정된 상수원보호구역은 친수구역 사업구역에서 제외하여야 하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」,「문화재보호법」,「농지법」 또는「군사시설보호법」 등에서 개발을 제한하고 있는 지역은 가능 한 포함되지 않도록 한다.

③ 친수구역의 경계를 설정할 때에는 도로, 하천, 급경사지 등 지형·지세와 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·지구·구역 및 다른 법령에 의한 토지규제 지역·지구 등을 고려하여야 한다.

제6조(보안관리 및 부동산투기 방지) ① 기후에너지환경부장관 및 사업시행자는 법 제7조에 따른 주민 등의 의견청취를 위한 공고 전까지는 친수구역의 지정을 위한 조사, 관계 서류 작성, 사전협의, 관련 심의 등의 과정에서 정보가 누설되지 아니하도록 보안관리 하여야 한다.

② 사업시행자는 친수구역 지정 또는 변경을 제안하기 전 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 친수구역 지정제안을 위한 조사, 관련 서류작성 등에 참여하는 인원을 최소화하여야 한다.

2. 조사 및 관련 서류작성에 참여하는 자에 대해서는 사전에 보안각서를 받고 정기적으로 보안교육을 실시하여야 한다.

3. 제안과정에 필요한 사전협의는 개괄적으로 명시하여야 한다.

4. 친수구역 경계 등 구체적인 개발정보가 포함되지 아니하도록 하여야 한다.

③ 사업시행자는 친수구역 지정을 제안할 때에는 대상지역과 주변지역에 대한 부동산 투기 방지대책을 마련하여야 한다.

④ 시·도지사 또는 시장·군수, 구청장은 필요한 경우 사업시행자, 국세청 등과 합동으로 단속반을 구성하여 지가 안정을 위해 다음 사항을 집중 단속하도록 한다.

1. 토지거래계약 허가신청 등과 관련하여 관련 서류를 위조 변조하거나 그러한 행위를 교사 방조하는 행위

2. 명의신탁행위 등 「부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률」 위반행위

3. 주민등록 위장전입 등 「주민등록법」위반행위

4. 부동산 중개업자의 불법행위 (이동식 임시중개시설물을 이용한 이중사무소 개소 등을 통해 투기를 조장하는 행위 등)

제7조(관계기관 협의 등) ① 기후에너지환경부장관은 법 제10조에 따른 광역도시계획 및 도시기본계획의 수립·변경 및 지구단위계획구역의 지정·승인 등을 의제 받기 위해 필요한 경우, 친수구역 지정을 제안하는 자로부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등에서 정하는 협

의서류(종이 또는 전자문서)를 제출받아 법 제4조제4항에 따라 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

② 법 제10조제2항과 제3항에 따라 관할 지방자치단체의 장은 법 제10조 제2항 및 제3항에 따라 오염총량관리기본계획, 오염총량관리시행계획 및 하수도정비기본계획에 친수구역 지정 또는 변경사항을 반영하기 위해 친수구역과 관련된 필요한 자료를 사업시행자에게 요청할 수 있다.

③ 제2항에 따라 사업시행자가 하수도정비기본계획 반영에 필요한 자료를 제출하는 경우 관할 지방자치단체의 장은「하수도법」및「하수도정비 기본계획수립지침」에 따라 검토하여야 하며, 신속히 하수도정비기본계획에 이를 반영하고 기후에너지환경부장관에게 하수도정비기본계획 승인을 신청하여야 한다.

제3장 친수구역조성사업계획

제8조(사업계획의 수립) ① 법 제4조에 따라 기후에너지환경부장관 또는 사업시행자가 사업계획을 수립하거나, 작성・제안하고자 할 때에는 제9조부터 제20조 및 별표 1 및 별표 2의 사항을 포함하여야 한다. 다만 친수구역의 사업내용, 조성규모 등 사업 특성상 별표 2의 계획기준을 적용하는 것이 불합리하다고 기후에너지환경부장관이 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 사업시행자는 사업계획을 작성하여 친수구역 지정을 제안하려는

때에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다.

1. 축척 1/25,000의 위치도 (도시관리계획 또는 지형도에 사업위치를 표시하고, 수변구역 등 수질보전이 필요한 지역은 별도 표시)
2. 친수구역의 경계와 그 결정 사유를 표시한 축적 1/5,000의 지형도
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거 수용하거나 사용할 토지·건축물, 그 밖의 물건이나 권리의 소재지, 지번, 지목, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명(법인의 경우에는 법인의 명칭), 주소를 적은 서류
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제78조에 따라 작성한 이주대책에 관한 사항
5. 친수구역에 편입된 농지 및 임야현황에 관한 조사 서류
6. 법 제4조제4항에 따른 전략환경영향평가에 필요한 서류
7. 제6조제3항의 부동산 투기 및 난개발 방지 방안

③ 사업계획에 다음 각 호의 지역이 포함되는 경우에는 해당 지역에 미치는 환경영향을 종합적으로 검토하고 그 결과에 따라 환경영향 저감방안을 마련하여야 한다. 이 경우 생태·환경적으로 보전가치가 높은 지역은 최대한 원형으로 보존될 수 있도록 사업계획을 작성하여야 한다.

1. 「자연환경보전법」 제12조 및 제13조제3항의 생태·경관보전지역과 제23조의 시·도 생태·경관보전지역
2. 「자연환경보전법」 제34조의 생태·자연도 1등급 권역

3. 「습지보전법」 제8조의 습지보호지역

4. 「자연환경보전법」 제31조제3항 및 제5항의 생태계변화관찰지역 중 철새가 집중적으로 발견되는 지역과 주된 서식지

5.「야생동식물보호법」제27조의 야생 동・식물특별보호구역과 제33조의 야생 동・식물보호구역

6.「자연공원법」 제18조의 공원자연보존지구 및 공원자연환경지구

7.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조의 보존지구(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제34조에 의한 문화자원보존지구와 생태계보존지구에 한함)

8. 녹지자연도 8등급 이상 지역(도시지역은 7등급 이상 지역)

④ 기후에너지환경부장관은 중앙도시계획위원회 및 친수구역조성위원회의 심의 전에 친수구역의 위치, 개발여건 등을 고려하여 필요하다고 판단되는 경우에는 사업시행자가 제안한 사업계획 내용을 사업시행자에게 변경 요청할 수 있다.

제9조(인구수용 계획) 기후에너지환경부장관 또는 사업시행자는 사업계획중 인구수용계획 수립 시 환경수준, 소득구조, 지역 여건, 공간구조의 특징, 도시경관과의 조화 등을 고려하고, 광역도시계획 및 도시기본계획 등에 따른 인구배분계획과 주변지역의 개발 현황 및 계획 등을 감안하여 수립하여야 한다.

제10조(수변중심 공간계획) ① 기후에너지환경부장관 또는 사업시행자는 수변공간 접근성 및 연계성과 친환경적 시설 이용 등이 가능하도록

다음 각 호의 내용을 준수하여야 한다.

1. 수변공간에 대중교통·보행 등 친환경적 수단의 활용을 유도하기 위하여 수변인접지역에 과도한 도로배치를 지양하여 쾌적한 수변이용이 가능하도록 계획하여야 한다.
2. 바람길 확보를 위하여 수변과 연계된 접근로가 조성될 수 있도록 계획하여야 한다.
3. 친수구역의 인공적인 조성으로 인한 생태계 파괴를 최대한 지양하고 수변 생태계의 입지특성을 고려하여 계획하여야 한다.
4. 주변지역과의 상호보완적 장기발전방안이 고려되어 연계발전이 가능하도록 계획하여야 한다.

② 법 제6조제5호에 따른 토지이용계획에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 지역·지구 등의 지정목적·취지를 고려하고, 주거·상업·산업·문화·관광·레저 등 구체적인 토지이용과 지원시설·공공시설·녹지공간 등의 공간배치 구상에 따라 세부적으로 용지를 분류하고, 친수구역 특성 등을 종합적으로 검토하여 구체적인 사항이 포함되도록 하여야 한다.

③ 주요기반시설계획은 「도시계획 시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 제시하는 기준에 따라 작성한다.

④ 토지이용계획과 주요기반시설계획 등은 관련 계획과 기존 시가지 및 기반시설 등과 연계되도록 하며, 기능이 분담될 수 있도록 종합적으로 검토하여 수립한다.

⑤ 하천과 연계한 수변공간의 효율적 이용 및 조화로운 경관연출이 가능하도록 토지이용계획을 수립하여야 하며, 친수·생태기능 등을 확보하기 위하여 사업지 내부에 조성하는 습지, 실개천 등은 공원·녹지 면적(율)에 포함되도록 한다.

⑥ 주요기반시설계획은 법 제2조제3호에 따른 친수구역 기능과 조성규모 및 입지여건 등에 따라 필요한 시설들이 포함되도록 하여야 하며, 토지이용계획, 인구계획, 환경보전계획, 수변공간 활용계획 및 경관에 관한 사항 등과 유기적으로 연계되어야 한다.

⑦ 친수구역 수변에 설치되는 시설의 유형은 개발구역의 기능, 개발규모 및 입지 등에 따라 해당 개발구역에서 필요로 하는 시설들이 모두 포함되어야 하며 필요한 경우에는 인근지역의 수요를 고려하여 정할 수 있다.

⑧ 제1항부터 제7항까지와 관련하여 세부적인 사항은 별표 2-1에 따른다.

제11조(시설물 특화계획) ① 사업계획에는 신·재생에너지 보급과 확대, 재활용을 통하여 친수구역의 시설물에 대한 탄소배출 저감계획 및 쾌적한 생활환경을 조성할 수 있도록 입체녹화계획 등을 고려하여 친환경 특화계획을 포함하여야 한다.

② 수변에 설치되는 시설물은 수변과 조화로운 색상, 재질을 선택하는 등 친수 문화, 여가 활동이 가능한 공간이 되도록 계획한다

③ 장애물이 없는 생활환경(Barrier-free) 특화계획을 검토하여 사회

적 약자가 안전하게 이용할 수 있는 계획을 수립한다.

④ 제1항부터 제4항의 각 호와 관련하여 세부적인 사항은 별표 2-2에 따른다.

제12조(경관계획) ① 사업계획은 지역의 특성과 주변의 수변환경을 고려한 경관을 확보하기 위하여 가능한 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 산·하천 등 주요 경관자원을 시각적으로 쉽게 인지할 수 있도록 경관 축을 조성하고, 건축물은 스카이라인을 고려하여 조화를 이루도록 계획하여야 한다.
2. 도시민이 쉽게 접근 가능하고 주민교류의 장소로 활용할 수 있도록 커뮤니티시설과 연계한 열린 공간을 적정하게 계획하여야 한다.
3. 랜드마크 시설은 수변 지역의 특색이 잘 반영될 수 있도록 디자인하여야 한다.
4. 수변경관 및 공공디자인 특화 방안을 모색하여 활력 있는 친수구역의 특성을 살릴 수 있도록 하여야 한다.
5. 야간활동의 편의성을 높이기 위한 야간조명은 자연친화적으로 계획되어야 한다.

② 제1항 각 호와 관련하여 세부적인 사항은 별표 2-3에 따른다.

제13조(역사문화 보전계획) ① 사업계획 수립권자는「문화재보호법」에 의한 유적지, 유물, 문화재 등의 분포 또는 존재 가능성을 반드시 파악하고, 이를 포함할 경우 보전 또는 기존 이미지를 살릴 수 있는 방

안을 검토하여야 한다.

② 사업 대상지와 주변지역에 분산되어 있는 역사문화경관자원을 연계하여 가급적 하나의 역사문화 네트워크를 형성할 수 있도록 계획 한다.

③ 역사문화자원과 보행자도로·자전거도로 등을 연계하여 도보 및 자전거를 이용한 접근성이 제고될 수 있도록 계획한다..

④ 제1항부터 제4항의 계획과 관련하여 세부적인 사항은 별표2-4에 따른다.

제14조(생태 및 녹지계획) ① 사업계획은 당해 지역의 생태환경이 최대한 보존 될 수 있도록 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 수변 생태계의 생물 서식공간을 확보하고, 생물서식공간으로서의 핵심지역, 완충지역 및 통로지역 등이 확보되도록 계획하여야 한다.
2. 이용가능구역과 보존구역을 고려하여 생태 이동통로 조성에 관한 기준 및 위치선정 등을 계획하여야 한다.
3. 수질정화, 생태학습장 및 생물서식지 등의 기능이 확보되도록 습지 조성을 계획하여야 한다.
4. 생태적으로 건전하며 주민을 위한 친수공간조성을 위해 수변 추이대와 수변생태계를 조사 분석하여 수변녹지 및 생태벨트가 조성되도록 계획하여야 한다.

② 제1항 각 호와 관련하여 세부적인 사항은 별표2-5에 따른다.

제15조(물순환계획) ① 사업계획은 친수구역조성사업으로 인한 수질오

염을 최소화하기 위하여 물순환 시스템을 구축하는 등 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 저영향 개발 기법(LID)적용 등을 통해 강우에 의한 오염원 배출이 최소화되도록 계획하여야 한다.
2. 수질오염 저감형 하천 및 습지 등을 조성하여 친환경적 물환경 관리를 할 수 있도록 계획하여야 한다.
3. 강우에 의한 오염물질 배출을 최소화하기 위하여 분산식 빗물관리 시스템을 도입하고 우수의 저류 및 수자원 재이용이 가능하도록 계획하여야 한다.
4. 친수구역으로부터 우수의 직접배출을 저감하기 위하여 투수성 포장, 비점오염원 저감시설을 확대하고, 초기우수 저장시설, 수질저감형 생태하천 및 습지와 유기적으로 연계되는 자연배수체계를 마련하여 수질관리 및 홍수영향 저감이 가능하도록 계획하여야 한다.
5. 주요 도로변 녹지는 저영향 개발 기법(LID)을 적용하여 우수의 침투 및 저류가 가능하도록 계획하여야 한다.

② 제1항 각 호와 관련하여 세부적인 사항은 별표 2-6에 따른다.

제16조(교통계획) ① 친수구역의 교통계획은 이용자의 편의를 증진하고 교통수요예측 및 분석결과 등을 반영하여야 하며, 토지이용계획과 연계되도록 계획되어야 한다.

② 교통수요예측은 친수구역조성사업에 의한 교통특성분석, 유발교통량 등을 포함하여 작성하여야 한다.

③ 가로망 계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙」 및 「가로망계획 수립에 관한 지침」에 따라 계획하여야 한다.

④ 대중교통시설은 「대규모 개발사업계획의 대중교통시설계획에 관한 기준」에 따라 계획하여야 한다.

⑤ 보행자 안전이 확보될 수 있도록 보도, 교차로, 횡단보도 등 교통시설을 계획하고, 장애인, 노인, 임산부 등의 교통약자가 일상생활에 안전하고 편리하게 이용할 수 있도록 교통시설 및 도로 등에 이동편의시설을 확보하여 장애물 없는 생활환경(barrier-free)이 구축되도록 계획하여야 한다.

⑥ 친수구역 교통계획 등의 수립에 필요한 세부적인 사항은 별표 2-7에 따른다.

제17조(주택용지 및 자족시설용지 등 계획) ① 주택용지 면적이 10만제곱미터 이상인 친수구역의 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 주택용지 배분 계획을 수립하여야 한다.

1. 주택유형별 용지의 혼합은 다음 각 목을 기준으로 계획한다.

가. 수도권 및 부산권 : 아파트용지 60퍼센트 이상, 연립 및 다세대용지 20퍼센트 이하, 단독주택용지 20퍼센트 이하

나. 광역시(부산·인천제외) : 아파트용지 40퍼센트 이상, 연립 및 다세대 용지 20퍼센트 이하, 단독주택용지 40퍼센트 이하

다. 시지역 : 공동주택용지 50퍼센트 이상, 단독주택용지 50퍼센트

이하

라. 기타지역 : 지정권자가 주택보급률, 도시경관 등 해당 지역의 여건을 고려하여 배분비율을 정한다.

2. 공동주택용지는 다음 각 목에 따라 공동주택 세대수의 규모별로 배분이 되도록 하여야 한다.

가. 60제곱미터 이하 공동주택 세대수 : 30퍼센트 이상

나. 85제곱미터 이하 공동주택 세대수 : 60퍼센트 이상(가목 포함)

다. 85제곱미터 초과 공동주택 세대수 : 40퍼센트 미만

3. 임대주택 건설용지는 공동주택 건설호수의 최소한 10퍼센트 이상을 건설 할 수 있는 면적으로 확보하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 기후에너지환경부장관이 친수구역의 특성을 고려하여 조정할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 20퍼센트 포인트 범위에서 조정할 수 있다. 다만 제1항제3호의 경우에는 친수구역 지정면적, 임대주택 수요 등을 고려하여 10퍼센트 포인트 범위에서 조정할 수 있다.

③ 친수구역의 도시기능 활성화를 위하여 다음 각 호의 비율의 자족시설용지를 계획하는 것을 원칙으로 하되, 주변 여건 및 기존산업의 입지여부에 따라 탄력적으로 적용할 수 있다.

1. 100만 제곱미터 이상 ~ 330만 제곱미터 미만 : 5퍼센트 이상

2. 330만 제곱미터 이상 : 10퍼센트 이상

④ 기후에너지환경부장관은 미래의 개발수요변화에 효율적으로 대처

하기 위해 필요하다고 판단되는 경우 사업지역의 일부를 유보지로 설정할 수 있고 사업시행자는 설정할 것을 제안할 수 있다.

제18조(간선시설 설치 및 지원계획) 법 제18조에 따른 주요 간선시설의 설치를 위한 지원계획은 재원조달계획과 연계되도록 하여야 한다.

제19조(집단에너지 공급계획) ① 사업계획 수립 시 영 제6조에 따라 환경보전 및 자원절약형 친수구역 조성을 위하여 집단에너지 공급시설의 설치 타당성을 검토하여야 한다. 다만, 집단에너지 공급시설을 설치할 수 없는 경우 인접지역의 집단에너지 공급시설을 활용하는 방안을 검토하여야 한다.

② 집단에너지 공급시설 계획은 「집단에너지사업법」 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙」등 관계법령에서 정하는 바에 따른다.

제20조(재원조달 계획) ① 재원조달계획은 사업비에 대한 연차별 투자계획에 따라 자기자본 및 차입금으로 구분하여 작성하여야 하며, 재원조달에 지장이 없도록 계획을 수립하여야 한다.

② 사업시행자가 공동으로 참여하는 경우 구성원별 재원분담 계획을 작성하여야 한다. 다만, 친수구역 사업계획을 수립할 때 부득이한 경우에는 친수구역을 지정한 후에 사업계획에 동 사항을 포함 시킬 수 있다.

③ 기후에너지환경부장관은 재원조달계획의 적정성 등을 검토하여 필요한 경우에는 사업시행자에게 재원조달과 관련된 근거자료 등의 제

출을 요구할 수 있다.

제21조(총괄계획가 등 제도 운영) 사업시행자는 친수구역의 규모 및 특성 등을 고려하여 사업계획에 대한 전문가 자문을 받아야 하며, 특히 필요하다고 인정되는 구역은 총괄계획가(MP)제도를 운영할 수 있다.

제4장 실시계획 작성

제1절 실시계획의 내용 및 작성기준

제22조(실시계획의 내용) ① 사업시행자가 법 제13조에 따라 친수구역 조성사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성 또는 변경하는 경우에는 사업계획의 내용과 별표 2의 친수구역 계획기준을 검토·반영하여야 한다. 다만 사업의 특성상 이를 적용하는 것이 불합리하다고 기후에너지환경부장관이 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따라 실시계획을 작성하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 대상지역의 명칭과 위치·면적
2. 사업시행자의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명)·주소
3. 사업의 목적, 시행방법 및 사업 시행기간
4. 토지이용현황
5. 위치도, 사업계획 평면도 및 설계도서

6. 토지이용에 관한 계획

7. 환경관리에 관한 계획

8. 기반시설의 설치계획

9. 재원조달계획 및 연차별 투자계획

10. 조성토지 및 공동주택의 공급・처분 계획서

11. 법 제5조에 따른 친수구역 조성 기본방향을 실행하기 위한 계획

12. 친수구역에 존치하려는 건축물 등의 세부 목록

13. 도시관리계획(지구단위계획을 포함한다)의 결정에 필요한 관계 서류 및 도면

14. 토지・건축물, 그 밖의 물건이나 권리의 명세, 매수・보상 및 주민 이주대책에 관한 사항

15. 공공시설물 및 토지 등의 무상귀속과 대체에 관한 계획

16. 친수구역조성사업 대행계획(해당 계획이 있는 경우만 해당한다)

17. 법 제15조에 의한 인・허가 등을 의제 받기 위해 관련법에 따라 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류 (법 제13조, 영 제13조 및 이 지침 제23조의 실시계획 내용과 중복되는 서류는 제외)

제23조(실시계획 작성기준) 사업시행자는 다음 각 호의 작성 기준에 따라 실시계획을 작성하여야 한다.

1. 축척 1/5,000 이상의 지형도를 이용하여 사업계획내용이 표시되도록 평면도를 작성하고, 설계도서는 공정별 계획평면도와 총괄내역서로 구성한다. 다만, 협의과정에서 관계기관이 필요하다고 판단하여

설계도서와 관련된 자료를 추가로 요구할 경우 보완자료를 제출할 수 있다.

2. 위치도는 축척 1/25,000 또는 1/50,000 이상의 도시관리계획총괄도 또는 지형도를 사용하여 개발구역 등이 표시되도록 작성한다.

3. 존치하고자 하는 건축물 등에 대하여는 부지조성공사, 우・오수처리 등의 지장 여부를 판단할 수 있도록 존치대상건축물조서 및 존치대상건축물 현황도를 작성한다.

4. 친수구역 내의 토지・건축물, 그 밖에 물건이나 권리의 세목, 매수・보상 및 주민이주대책에 관한 사항은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등을 준용하여 작성한다.

5. 공공시설물 및 토지 등의 무상귀속과 대체에 관한 계획은 법 제24조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제65조에 따라 작성한다.

6. 도시관리계획결정(지구단위계획을 포함)에 필요한 관계서류 및 도면은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및 관련지침에 따라 작성하여야 하며, 토지이용계획과 친수구역의 특성 등을 종합적으로 고려하여 지구단위계획 수립 시 건축물 높이 및 배치계획 등과 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의 공원조성계획 내용을 포함하여 작성한다.

제24조(매장문화재 보호 등) ① 사업시행자는 당해 친수구역에 대한 유적의 매장 및 분포여부를 확인하기 위하여 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에 따른 문화재지표조사실시계획을 별도로 수립하여야

한다.

② 사업시행자는 제1항에 따른 문화재지표조사결과 매장문화재가 포장(包藏)된 것으로 인정되는 경우에는 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 보전대책을 마련하거나 사업계획 변경 신청 등 필요한 조치를 취해야 한다.

제25조(건축물 등의 존치) ① 사업시행자는 친수구역에 편입되는 건축물 등이 다음 제1호부터 제4호까지의 요건을 모두 충족하거나 제5호에 해당하는 경우에는 철거하지 아니하기로 결정할 수 있다.

1. 건축물 및 영업장 등이 관계법령에 의해 인·허가 등을 받은 경우
2. 당해 친수구역의 토지이용계획상 수용이 가능한 경우
3. 당해 건축물 등의 존치가 철거하는 것보다 공익상 또는 경제적으로 현저히 유리한 경우
4. 당해 건축물 등의 활용기간이 당해 사업준공 이후까지 장기간으로 예상되는 경우
5. 제1호부터 제4호 이외의 경우로서 문화, 예술적 가치가 있다고 지방자치단체 등에서 인정하여 존치를 요청하는 경우로서 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회 심의를 거친 경우

② 제1항제3호에 따라 건축물 등의 존치가 공익상 또는 경제적으로 현저히 유리하다고 판단하기 위하여는 다음 각 호의 어느 하나의 경우를 충족해야 한다.

1. 건축물의 관리상태가 양호하고 그 건축물의 이전 보상액이 과다한

것으로 판단되어 조성원가에 미치는 영향이 크다고 인정하는 경우

2. 공공청사와 학교 및「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조에 따른 공공시설(관계법령에 따라 시설결정을 받고 이에 필요한 토지를 매수한 경우를 포함한다)인 경우

3. 문화재 지정 등 역사적 보존가치가 있는 건축물의 경우

4. 그 밖에 특별한 사유로 인하여 그 존치가 불가피하다고 인정되는 경우

제2절 조성토지 등의 공급

제26조(조성토지 등의 공급방법 및 가격) ① 친수구역 조성토지 등의 공급가격 기준은 별표 3에서 정하는 바에 따른다. 다만, 조성토지 등의 공급방법 및 공급가격은 「택지개발업무처리지침」을 준용한다

② 제1항에서 정하지 않은 조성토지 등의 공급가격기준, 조성토지 등의 공급방법 및 공급가격은 기후에너지환경부장관과 협의하여 사업시행자가 별도로 정할 수 있다.

③ 조성토지 등의 가격평가는「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액(이하 "감정가격"이라 한다)으로 한다. 이 경우 조성원가가 감정가격을 초과하는 경우에는 감정가격으로 공급할 수 있다.

④ 제3항의 조성원가 산정은「공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법」을 준용한다.

제27조(조성토지 등 공급에 대한 용도제한) 사업시행자는 조성토지 등을 공급할 때에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 건축제한사항 이외에 용도제한 내용이 있을 경우 그 내용을 미리 공고하고, 분양안내서와 매매계약서에 이를 명기하여야 한다.

제28조(주택건설용지 공급계획 및 처분) ① 사업시행자가 조성된 주택건설용지를 공급할 경우에는 실시계획에서 정한 가구(블록)별로 호수, 용적률과 임대주택지 또는 분양주택지 등 용도를 명시하여 공급하여야 한다.

② 임대주택건설용지로 우선 확보된 부지가 최초 주택공급공고일 후 6개월 내에 공급되지 않을 경우 사업시행자는 분양주택건설용지로 공급할 수 있다.

제29조(선수금 등) ① 조성토지 공급에 따른 선수금 등 토지대금의 납부에 관하여는 사업시행자와 대행개발사업자 또는 조성토지를 매수한 자 간에 협의하여 정하는 바에 따른다.

② 조성중인 토지를 선수공급받기 위하여 협약을 체결하는 경우에는 선수협약서에 매수인의 해약청구권 등에 관한 사항을 명시하여야 한다.

③ 조성토지를 선수공급하는 경우 사업시행자는 친수구역 조성사업 관련 교통영향평가 및 환경영향평가에 따른 심의 및 협의조건을 이행하기 위한 도로·녹지 등 공공시설을 설치하여야 한다. 이 경우 시설면적은 사업완료시에 정산한다.

④ 법 제23조에 따라 선수금을 받고자 하는 사업시행자는 당해 구역지정 후 구역 전체면적의 100분의 50 이상의 토지에 대한 소유권을 확보(사용동의를 포함한다)하여야 한다.

제3절 위탁 및 대행개발 등

제30조(위탁사업 범위 및 대상자) ① 영 제11조에 따라 친수구역 조성사업 중 위탁이 가능한 범위는 용지매수·손실보상·이주대책 및 시설운영과 관련된 사업 및 업무(이하 "위탁사업"이라 한다)로 한다.

② 사업시행자는 용지매수·손실보상·이주대책과 관련하여 다음 각 호의 업무의 일부 또는 전부를 위탁할 수 있다.

1. 보상계획의 수립·공고 및 열람에 관한 업무
2. 토지대장 및 건축물대장 등 공부의 조사
3. 토지 등의 소유권 및 소유권외의 권리 관련사항의 조사
4. 분할측량 및 지적등록에 관한 업무
5. 토지조서 및 물건조서의 기재사항에 관한 조사
6. 잔여지 및 공익사업 지구밖의 토지 등의 보상에 관한 조사
7. 영업·농업·어업 및 광업손실에 관한 조사
8. 보상액의 산정(감정평가업무를 제외한다)
9. 보상협의, 계약체결 및 보상금의 지급
10. 보상관련 민원처리 및 소송수행 관련업무
11. 토지 등의 등기관련 업무

12. 이주대책의 수립·실시 또는 이주정착금의 지급

13. 그 밖에 보상과 관련된 부대업무

③ 영 제11조제1항제5호의 문화·관광·레저 등의 시설을 운영하는 법인이라 함은 「관광진흥법」 제4조와 제5조에 의거 등록, 허가 또는 신고를 득한 관광사업자와 타 법령에 따라 문화·관광·레저·체육시설 등을 직접 또는 위탁하여 운영하는 법인을 말한다.

제31조(위탁사업 계획서 제출 등) ① 사업시행자는 친수구역 조성사업을 위탁하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 수탁자와 협의하고, 별지 제1호 친수구역조성사업 위탁사업(업무) 계획서(이하 "위탁사업계획서"라 한다)를 작성하여 기후에너지환경부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 시설운영 등 경쟁방식으로 수탁자를 결정하는 경우에는 수탁자와 사전협의를 생략할 수 있다.

1. 위탁사업의 개요

2. 위탁사업의 기간 및 공정계획 (착공일 및 준공예정일을 포함한다)

3. 위탁사업비의 조달·관리 및 집행에 관한 사항

4. 위탁사업의 시행방법(시설운영은 수탁자 선정방법을 포함한다)

5. 위험부담에 관한 사항

6. 위탁사업시행에 따른 재산처리에 관한 사항(소유권이전 등 필요한 경우에 한하여 작성한다)

7. 위탁 수수료 및 지급방법에 관한 사항

8. 기타 위탁사업과 관련된 사항

② 기후에너지환경부장관은 제1항에 따라 위탁사업계획서를 제출받은 때에는 다음 각 호의 내용을 검토하고 그 결과를 사업시행자에게 통보하여야 한다.

1. 위탁사업의 범위와 수탁자 자격요건 충족 여부
2. 수탁자 선정방법과 위탁사업계획서 내용의 적법성 여부
3. 수탁자의 위탁사업 수행 능력
4. 기타 위탁사업과 관련하여 필요한 내용

제32조(위탁사업의 관리 등) ① 사업시행자는 위탁사업에 대하여 계약 또는 협약(이하 "위탁계약"이라 한다)을 체결하여야 하며, 이 경우 위탁계약 내용에는 제31조제2항에 따라 기후에너지환경부장관이 통보한 위탁사업계획서 검토결과와 계약내용의 변경·해지에 관한 사항이 포함되도록 하여야 한다.

② 사업시행자는 위탁계약 이행실태를 정기적으로 확인하여야 하며, 친수구역조성사업에 지장이 초래되지 않도록 위탁사업을 관리하여야 한다.

③ 기후에너지환경부장관은 위탁사업의 진행사항과 제31조제2항에 따라 통보한 검토 결과의 이행 여부 확인 등을 위해 사업시행자에게 자료제출을 요구할 수 있다.

④ 사업시행자는 위탁사업이 완료 또는 종료되었을 때에는 기후에너지환경부장관에게 그 사실을 보고하여야 한다.

제33조(위탁사업 변경·해지) ① 사업시행자는 친수구역조성사업의 원

활한 추진을 위하여 필요한 경우, 위탁계약에 따라 위탁사업을 변경·해지 할 수 있다.

② 사업시행자는 수탁자 또는 위탁사업 범위를 변경하거나 위탁사업을 해지하는 경우 기후에너지환경부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 기후에너지환경부장관은 변경·해지 내용을 종합적으로 검토하고 그 결과를 사업시행자에게 통보하여야 한다.

제34조(대행개발 사업자 선정) ① 사업시행자가 영 제12조에 따라 친수구역조성사업의 일부를 대행하게 하는 경우 조성토지를 공급 받고자 하는 자를 대상으로 선정한다. 다만, 대행개발사업 신청자가 공급받고자 하는 조성토지에 주택건설용지가 포함된 경우에는 「주택법」제9조에 따라 주택건설사업자로 등록된 자를 대상으로 선정한다.

② 대행개발사업자는 경쟁 입찰의 방법으로 선정한다. 이 경우 대행개발 사업의 특성 및 사업규모 등에 비추어 필요한 경우에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」시행령 제21조 등에 따라 시공능력이나 공사실적을 기준으로 대상자의 자격요건을 제한할 수 있다.

제35조(대행개발의 업무분담) 대행개발사업자는 부지조성공사, 기반시설공사 등을 담당하고, 사업시행자는 친수구역 사업계획 및 실시계획 수립 등 인·허가 업무와 설계업무를 담당한다. 다만, 효율적 대행개발사업 시행을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 업무범위를 조정할 수 있다.

제36조(대행개발의 사업비 및 정산방법) ① 대행개발사업자가 분담하

는 사업비는 해당 대행개발사업과 관련한 사업비 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업비의 전부 또는 일부에 한한다.

1. 용지비 중 용지매입비, 보상비, 지장물철거비 및 그 관련 비용
2. 조성비 중 공사비, 설계비 및 그 관련 비용
3. 해당 조성사업과 관련한 주요 간선시설 설치비용

② 대행개발사업자에게 공사비와 사업비 부담액을 조성용지로 현물지급할 수 있으며, 현물 지급하는 조성용지의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택건설용지
2. 단독주택건설용지 : 이주자택지 및 협의양도인택지를 제외한 실수요자택지에 한한다.
3. 상업업무용지 등 경쟁 입찰의 방법으로 공급하는 용지 : 입찰결과 매입신청이 없거나 낙찰자가 없어 수의계약의 방법으로 공급하는 용지에 한한다.
4. 산업시설용지 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 공장 등을 건설 및 처분하려는 경우에 한한다.

③ 사업시행자는 대행개발에 관한 계약에 따라 사업이 완료된 경우에는 실제 집행된 총사업비를 기준으로 정산한다. 다만, 과부족이 발생하면 이를 환불하거나 추가로 징수할 수 있다.

제5장 사업준공 및 사후관리

제37조(준공검사 및 보고) ① 사업시행자는 친수구역 조성사업의 공사의 전부 또는 일부를 완료한 때에 기후에너지환경부장관에게 준공검사를 받아야 한다.

② 기후에너지환경부장관은 제1항에 따른 확인결과 해당 사업이 실시계획대로 시행되었다고 인정할 경우에는 준공검사증을 작성하여 사업시행자에게 교부하여야 한다.

③ 기후에너지환경부장관이 제2항에 따라 준공검사서를 교부한 때에는 친수구역 조성 관할 시·도지사에게 통보하여야 한다.

제38조(공공시설의 인계인수) ① 사업시행자는 인계인수할 공공시설에 대하여 사업준공 60일 이전에 해당 시설의 관리청에 합동검사를 요청하여야 하며, 사업 준공 30일 이전까지 관리청과 합동검사를 완료하여야 한다.

② 사업시행자는 제1항에 따른 합동검사 결과 지적된 사항에 대해서는 보수를 완료한 후 해당 관리청에 통보하여야 하며, 해당 관리청에서 이의가 없는 때에는 시설물 관리권의 인계인수가 완료된 것으로 본다.

③ 공공시설의 합동검사에서 나타난 하자의 보수는 사업시행자가 하여야 하며, 보수공사를 완료한 때에는 하자보수 완료보고서를 작성하여 해당 관리청에 제출하여야 한다. 다만, 공공시설의 관리권을 인계인수한 이후 발생하는 하자에 대하여는 해당 관리청이 유지보수 하여야 한다.

④ 친수구역 조성사업의 최종 준공전에 공용개시가 필요한 공공시설의 경우에는 「주택법」 제29조에 따른 주택·부대시설·복리시설 및 대지에 대한 사용검사실시 전까지 해당 시설의 관리청과 사업시행자가 합동검사하여 공용개시 여부를 결정하여야 하며, 공공시설을 공용개시하는 때에 해당 관리청은 그 시설의 관리권을 인수하여야 한다. 다만, 정수장·배수지·가압장 등 별도의 관리조직을 필요로 하는 공공시설의 경우에는 그 시설의 관리에 관한 사항을 상호 협의하여 결정할 수 있다.

⑤ 사업시행자가 공공시설을 해당 시설의 관리청에 인계할 때에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」제72조에 따른 하자보수보증금을 이관하여 해당 시설의 관리청이 하자담보책임추급권(하자담보 책임기간 동안의 하자검사권, 하자보수요구권, 하자보수보증금의 직접사용권을 말한다)을 승계·행사할 수 있도록 하여야 한다.

⑥ 사업시행자는 하수관거의 원활한 인계인수를 위하여 합동검사시 기후에너지환경부 하수관련 지침에 따른 하수관거 CCTV 조사 결과를 해당 관리청에 제출하고, 하수관거(CCTV 조사) 연장의 5% 범위내에서 사업시행자가 비용 등을 부담하고, 해당 관리청이 주관하는 별도의 CCTV 표본조사를 실시할 수 있다.

⑦ 기후에너지환경부장관은 공공시설의 인계인수 지연으로 주민불편 등이 예상되는 경우 사업시행자와 해당 관리청간 인계인수 협의를 중

재할 수 있다.

⑧ 사업시행자는 가로등 등의 전기시설에 대한 수전신청 및 무상귀속되는 공공시설의 관리사무실 등에 대한 상수도, 도시가스 등의 공급신청은 해당 관리청 명의로 신청하여야 한다.

⑨ 제7항의 전기시설 등에 대한 사용료는 인계인수 전까지는 사업시행자가, 인계인수 후에는 해당 관리청에서 부담한다.

제39조(준공 전 조성토지 등의 사용) ① 조성토지 등을 분양받은 자가 준공 전에 친수구역조성사업으로 조성된 토지 및 설치된 시설을 사용하기 위해서는 법 제20조제4항 및 영 제17조에 따라 기후에너지환경부장관으로부터 준공 전 사용의 허가를 받아야 한다.

② 기후에너지환경부장관은 조성토지 등을 분양받은 자가 준공 전 사용의 허가를 신청하는 때에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우를 제외하고는 준공 전 사용을 허가하여야 한다.

1. 전기ㆍ통신 또는 가스 등의 공급업자가 신청인의 입주 또는 공장 등의 가동시기(이하 "입주시점"이라 한다)에 맞추어 전기ㆍ통신 또는 가스 등의 공급이 불가능하다고 확인하는 경우
2. 관할 시장ㆍ군수 또는 사업시행자가 입주시점까지 도로의 소통, 상수원 공급 및 하수ㆍ폐수 또는 폐기물처리시설의 가동이 불가능하다고 확인하는 경우
3. 그 밖에 조성된 용지나 설치된 시설물의 사용이 불가능한 특별한 사유가 있거나, 친수구역조성사업에 지장이 있다고 인정되는 경우

제40조(공공시설용지의 용도 재검토) 친수구역조성사업 준공 후 2년이 지날 때까지 조성된 공공시설 용지가 매각되지 않고, 여건변동 등으로 당초 용도로 매각될 전망이 없다고 판단되는 경우 사업시행자는 시장·군수에게 당해 토지의 용도변경을 요청할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 요청일로부터 6개월 이내에 용도변경 검토결과를 사업시행자에게 통지하여야 한다.

제41조(지구단위계획) ① 기후에너지환경부장관은 친수구역 조성사업 실시계획 승인 시에 지구단위계획을 포함하여야 하며, 영 제14조에 따른 실시계획을 고시할 때에는 지구단위계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 한다.

② 준공된 친수구역 조성사업은 국가하천의 주변지역을 계획적으로 관리하고 지속가능한 발전을 도모할 수 있도록 제1항에 따라 수립된 지구단위계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 10년간은 준공 당시 수립된 지구단위계획을 유지하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제40조에 따른 공공시설용지의 용도 재검토
2. 도시기본계획의 변경 등 다른 계획의 변경에 따른 경우
3. 도시관리계획의 정비
4. 공익목적에 따라 국가·지방자치단체가 관리하는 공공시설의 설치 또는 변경을 위한 경우
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의

어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경인 경우

제42조(재검토기한) 기후에너지환경부장관은 이 훈령에 대하여 2018년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

[별표 1]

사업계획 수립(제8조 관련)

구 분	내 용
○ 사업계획의 개요	ㅇ 친수구역의 명칭·위치 및 면적 ㅇ 친수구역의 지정목적 및 사업시행 방법 ㅇ 사업시행자 및 시행기간
ㅇ 수변중심 공간계획	ㅇ 수변공간 이용 활성화를 위한 공간계획 (수변접근성, 수변생태계 보호, 수변시설 계획 등) ㅇ 용지분류, 용도별 입지배분, 면적산정, 획지분할 ㅇ 지원시설·공공시설 등 공간배치계획
ㅇ 시설물 특화계획	ㅇ 자연에너지 활용 특화계획, 친환경 건축물 특화계획 ㅇ 입체녹화 특화계획, 수변시설 특화계획 ㅇ 장애물 없는 특화계획
ㅇ 경관계획	ㅇ 지역특성과 공공성을 고려한 경관구조계획 (경관권역, 경관거점, 스카이라인 등) ㅇ '친수구역의 특성'과 '주변과의 조화'를 고려한 디자인계획
ㅇ 역사문화 보전계획	ㅇ 문화자원 보호 및 활용 ㅇ 역사문화 미관지구 조성
ㅇ 생태 및 녹지계획	ㅇ 생태계 네트워크 구축 ㅇ 수변녹지 조성으로 생물다양성 확보 ㅇ 생태적인 특성을 반영하는 녹지보전계획 수립
ㅇ 물순환계획	ㅇ 하천오염 및 하천유량 영향 최소화를 위한 시스템 활용 ㅇ 빗물관리를 통한 우수의 적극적 활용
ㅇ 교통계획	ㅇ 대중교통 활성화를 위한 교통체계 ㅇ 친환경적 보행체계의 구축 ㅇ 친환경 녹색 자전거도로망·전용도로의 구축 ㅇ 장애물 없는 교통계획
ㅇ 인구수용계획	ㅇ 인구수용 및 밀도 계획 ㅇ 주택공급계획, 생활권 설정과 인구배분
ㅇ 선수금 수령에 관한 사항	ㅇ 조성토지 등의 가격평가 및 정산 방법 등
ㅇ 재원조달계획	ㅇ 연차별 재원조달계획 ㅇ 구성원별 재원분담 계획(공동시행 시)
ㅇ 간선시설 설치 및 지원계획	ㅇ 주택법 제23조에 따른 지원계획 등
ㅇ 집단에너지 공급계획	ㅇ 집단에너지사업법에 의한 집단에너지 수요량 및 공급방안

[별표 2]

친수구역 계획기준(제8조 관련)

□ 별표2-1 : 수변중심 공간계획

<table>
<tr><th>계획목표</th><th>계획기준</th></tr>
<tr><td>복합적 토지이용 및 수변중심 공간 구조</td><td>

(1) 도심지역과 근린지구로 나누어 상업 및 업무시설, 주거시설, 공공시설을 적정하게 배치한다.

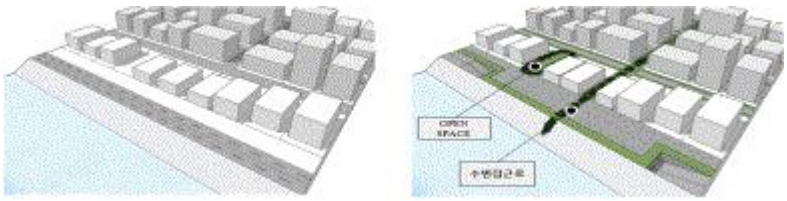
<table>
<tr><th>용도</th><th>근린지구</th><th>도심지역</th></tr>
<tr><td>상업 및 업무시설</td><td>10~40%</td><td>30~70%</td></tr>
<tr><td>주거시설</td><td>50~80%</td><td>20~60%</td></tr>
<tr><td>공공시설(공원, 행정 등)</td><td>10~15%</td><td>5~15%</td></tr>
</table>

(2) 직주근접 유도가 가능하고 가로형 업무 주거의 복합토지이용 건물군을 권장한다.

(3) 특별계획구역, 지구단위계획 등을 통해 지역 특성을 살리기 위한 규제나 유도 방안 등이 제시되도록 한다.

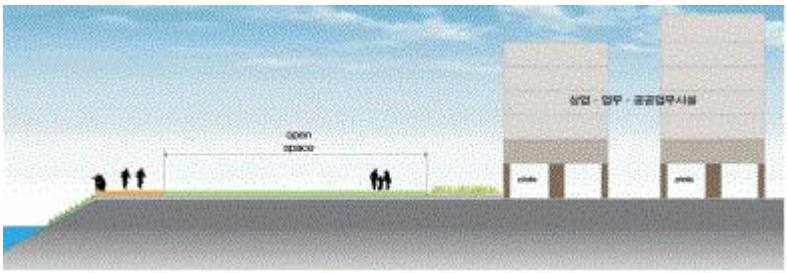
(4) 창의적인 디자인과 레이아웃을 가진 새로운 개발을 통해 효율적인 토지이용을 유도한다.

(5) 친수공간에는 도로배치를 지양하고 도로가 입지한 경우에는 보행녹도의 입체계획을 통해 보행 접근성을 향상시킨다.



<수변접근로 조성>

(6) 상업·업무·공공업무시설 등 주요 주민이용시설은 수변 접근성을 확보할 수 있도록 배치한다.



(7) 활력 있는 친수공간 창출을 위해 수변에 단일용도의 집중보다는 업무·상업·공공청사·문화·체육시설 등을 복합적으로 배치한다.

</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>계획목표</th><th>계획기준</th></tr>
<tr><td></td><td>(8) 친수공간에 조성되는 건축물의 저층부는 상업·복지시설 등 다중이용 용도를 배치하여 친수공간의 활력을 제고한다.

(9) 주거중심의 친수구역조성사업의 경우에는 어메니티 향상을 위해 총밀도 기준으로 중밀도(150인/ha내외) 또는 저밀도(100인/ha이하)의 친환경 주거지 조성을 권장한다.

<table>
<tr><th>저밀</th><th>중밀</th><th>고밀</th></tr>
<tr><td>100인/ha이하</td><td>150인/ha내외</td><td>200인/ha초과</td></tr>
</table>

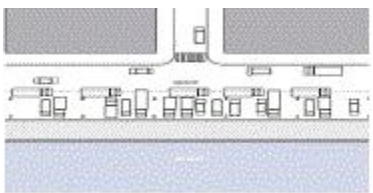
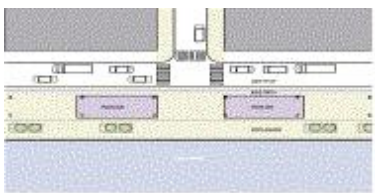
(10) 친수구역 조성사업은 장애물 없는(Barrier Free) 수변중심 공간구조체계를 조성하고 유지할 수 있도록 한다.</td></tr>
<tr><td>친환경 녹지네트워크</td><td>(1) 토지의 환경적 가치 등을 검토하여 환경적으로 보전해야할 필요성이 높은 지역은 최대한 보전되도록 계획한다.

(2) 녹지거점과 네트워크(망) 형성의 방향과 폭의 결정은 가급적 다음과 같은 기준에 따라 설정하도록 한다.

◦ 주 녹지축은 대상지 외부 핵심녹지와 대상지 내부 징검다리 녹지를 연계하며, 근린공원, 생활권공원 등은 주 녹지축을 고려하여 위치와 규모를 결정한다.
◦ 부 녹지축은 녹색회랑, 그린웨이 등 선적 녹지와 주 녹지축이 연계되도록 조성한다.
◦ 생활권 녹지축은 단지 내 조경 공간 등 점적 녹지와 부 녹지축이 연계되도록 조성한다.

(3) 친수구역 수변인접부에는 보행공간 확보 및 도로 축소, 보행자 중심의 신호를 운영하고 수변공간 중심으로 수변산책로를 조성한다.

(4) 녹색교통 중심의 대중교통 전용지구 도입, 수변인접부의 승용차 유입 최소화 등 가급적 보행자 중심의 도로 계획을 권장한다.


 </td></tr>
</table>

계획목표	계획기준
	<(기존)수변에 인접하여 간선도로 배치-왼쪽, (개선)간선도로 이격 수변인접부 보행가로화-오른쪽> (5) 강과 친수구역이 이격되어 접근성에 제약이 있는 경우에는 지류 등을 활용하여 연계성이 확보될 수 있도록 계획한다. (6) 친수공간에는 도로배치를 가급적 지양하되 도로가 입지한 경우에는 보행녹도의 입체계획을 통하여 보행접근성을 향상시킨다. (7) 그린웨이를 조성하여 수변이용에 있어 차량중심이 아닌 보행 및 자전거 중심의 공간형성을 유도한다.
공기순환을 통한 도시열섬현상 방지를 위한 바람길 조성	(1) 풍향자료 등을 활용하여 공기순환 저하로 인한 대기오염과 도시열섬현상의 악화를 피할 수 있는 바람의 통로가 확보되도록 계획을 수립한다. (2) 쾌적한 도시 환경을 위해 계절별 주풍향을 파악하고, 바람이 원활하게 통할 수 있도록 건물의 높이와 도로의 위치를 계획하며, 사업면적이 330만㎡ 이상인 경우에는 바람의 흐름에 대한 분석 및 예측(시뮬레이션 등)을 시행하여 지구단위계획에 반영하여야 한다. (3) 태풍이나 돌풍과 같은 강풍에 의한 영향이 예상되는 지역에는 방풍림을 조성하여 바람의 영향을 완화할 수 있도록 계획을 수립한다. (4) 산림, 하천 등의 지역으로부터 사업구역으로 유입되는 바람의 흐름이 방해되지 않도록 공원・녹지 및 고층건물의 배치를 계획한다. (5) 신선한 공기의 유입을 위하여 주바람 통로는 30~50m, 부바람 통로는 15~30m의 폭을 유지할 것을 권장하며, 바람길 주변은 저층형 주택단지를 배치할 것을 권장한다. 자료 : “지속가능한 신도시 계획기준”, 2009, 국토해양부

□ 별표2-2 : 시설물 특화계획

<table>
<tr><th>계획목표</th><th>계획기준</th></tr>
<tr><td>자연에너지 활용
특화계획</td><td>(1) 건축물의 에너지절약기준 제5조에 의거하여 공동주택 및 공공시설, 교육, 문화시설의 자연채광이 확보되도록 유도한다.
(2) 열 완충 공간을 계획하여 에너지이용 효율을 극대화하고, 대상지 내 녹지 또는 수변공간을 활용하여 여름철 냉방효과를 증진시키도록 한다.
(3) 신재생에너지의 보급 및 확대, 건축물의 에너지관리계획, 자원의 순환 및 재활용을 통한 탄소배출 저감계획을 수립한다.
(4) 학교 및 관공서 등 공공시설물에는 태양열 집열판 또는 태양광 발전기 등의 신재생에너지의 설치를 적극 권장한다.
(5) 대상지의 단독주택 등 일정구간에는 태양에너지 시범단지를 조성하여 자연에너지 이용을 권장한다.
(6) 바람에너지의 부존량이 큰 대상지나 일정한 풍속과 풍향이 지속되는 대상지는 풍력발전시스템 설치를 권장한다.</td></tr>
<tr><td>친환경 건축 특화계획</td><td>(1) 탄소배출량을 줄임으로써 쾌적한 생활환경을 조성할 수 있도록 건축물 계획 시에는「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 에너지절약형 친환경 주택을 권장한다.
(2) 공공건축물은「친환경건축물의 인증에 관한 규칙」에 따라 토지이용, 교통, 에너지, 재료 및 자원 분야의 친환경건축물 인증평가를 받도록 유도한다.
* 친환경건축물 인증등급별 점수기준
<table>
<tr><th>구 분</th><th>평가 등급</th><th>심사점수</th></tr>
<tr><td>최우수(그린 1등급)</td><td>1</td><td>80점(74점) 이상</td></tr>
<tr><td>우수(그린 2등급)</td><td>2</td><td>70점(66점) 이상</td></tr>
<tr><td>우량(그린 3등급)</td><td>3</td><td>60점(58점) 이상</td></tr>
<tr><td>일반(그린 4등급)</td><td>4</td><td>50점(50점) 이상</td></tr>
</table>
* 「건축법」 제65조 제4항에 따른 「친환경건축물 인증기준」
* 심사점수는 공동주택을 제외한 모든 건축물, ( )안은 공동주택 점수임
(3) 주택은 「친환경 주택의 건설기준 등에 관한 규정」에 따라 친환경 주택의 건설기준 및 성능에 관한 사항을 권장한다.</td></tr>
<tr><td>입체녹화 특화계획</td><td>(1) 공공시설 및 교육문화시설의 옥상 및 지붕면적의 30%이상 녹화를 권장한다.

<건물 외벽 녹화>

<건물 옥상 녹화></td></tr>
</table>

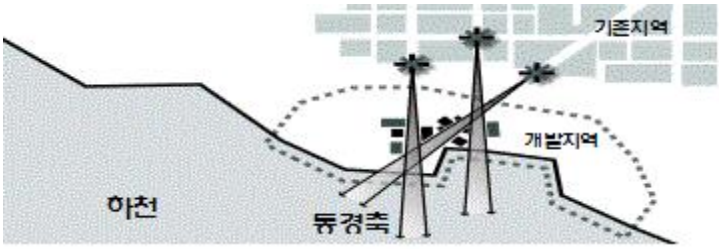
계획목표	계획기준
	(2) 단독주택의 경우 입지적 여건을 고려하여 옥상 및 지붕면적의 25%이상의 입체녹화를 권장한다. (3) 단지 내 관리사무소, 노인정, 복지시설 등 별도의 건물로 부대시설이 설치되는 건물 및 단지 내 옹벽은 30%이상 입체녹화를 권장한다. (4) 필요 시, 열환경 관리구역에 해당되는 경우 옥상 면적 20%의 이상 녹화를 권장한다.
수변시설 특화계획	(1) 주민 간 교류, 휴식 및 생태교육을 고려한 수변광장, 목재데크, 조류관찰대 및 다양한 생물서식공간을 설치한다. (2) 수변시설물(벤치, 화장실 등)은 수변과 조화로운 색상 및 재질을 권장한다. (3) 지나치게 현란한 야간 라이트 및 조명색상의 사용을 자제하도록 한다. (4) 수변시설 설치시 안정성을 고려하되 상징적, 심미적 디자인이 되도록 계획한다. (5) 수변활동 활성화를 유도하기 위해 친수 문화, 여가 활동이 가능한 공간이 계획되도록 한다.
장애물 없는 (Barrier-free) 특화계획	(1) 건축물 건축시 사회적 약자에게 안전한 건축물을 이용할 수 있도록 유도한다. (2) 친수구역의 주요시설에는 사회적 약자들이 쉽게 이용가능한 안내판에 촉지도식 안내판과 음성안내장치 설치를 권장한다. (3) 사업대상지의 주요 위험지역에 색상, 질감적으로 다른 마감재를 이용하여 점자블록의 기능을 확보하여 경고시설 설치를 권장한다. (4) 사업대상지의 시각 장애인이 보행공간, 횡단보도 등을 안전하게 이동할 수 있도록 신호 음향신호기 등 사회적 약자를 배려하는 각종 시설설치를 권장한다.

□ 별표2-3 : 경관계획

<table>
<tr><th>계획목표</th><th>계획기준</th></tr>
<tr><td>수변의 가치를 인지할 수 있도록 공공성을 강화하는 경관계획을 유도</td><td>

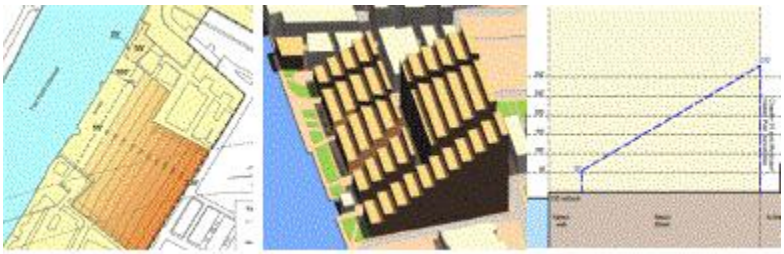
(1) 친수구역의 경관여건 분석을 통해 농산어촌경관, 수변경관(하천, 해안), 시가지경관(가로, 역사문화) 등 경관구조를 세분화하고 친수구역 경관특성에 맞는 경관권역, 경관축 및 경관거점 등을 계획한다.

(2) 주요 조망점에서 친수공간 조망이 가능하도록 통경축을 확보한다.



(3) 개방되고 조화로운 스카이라인을 확보하기 위해 수변 중심부를 저층화하고 통경축을 확보한다.

(4) 수변지역의 보행가로와 접하는 건축물은 수변의 경관적 위화감을 초래하지 않도록 경관계획과 연계하여 적정한 건축물 높이로 계획한다.



<수변특성을 고려한 건축물 최고높이 조정>

(5) 단지내부 하천은 다양한 커뮤니티 활동을 유도하고 친수경관이 확보될 수 있도록 하천 특성을 고려하여 친환경적으로 계획한다.

< 하천의 특성을 고려한 친수경관계획 기법>

<table>
<tr><th>특성</th><th>계획요소</th><th>세부계획기법</th></tr>
<tr><td rowspan="2">개방성</td><td>제방과 획지와의 단차 해소</td><td>▪ 제방과 획지 사이에 인공지반 설치, 제방과 획지 사이에 보행 데크 설치
▪ 제방과 획지 사이에 성토</td></tr>
<tr><td>평면적인 일체화 도모</td><td>▪ 수변과 경계부에 있는 도로는 지하도로나 우회도로 설치
▪ 주차장, 정차장, 옥외시설물은 하천의 연접장소에서는 설치하지 않음
▪ 녹지와 제방사이에는 가급적 펜스 등 차폐물을 설치하지 않으며 설치 필요시 개방성을 방해하</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

계획목표	계획기준		
			지 않도록 함 ▪ 수변의 녹지와 지구 내 도로, 표지판, 건물 경관 설계는 시각적으로 통일화
		수변에 open space 확보	▪ 수변에 도시공원, 공공공지, 근린공원 등 open space 설치 및 녹지를 연속시킴 ▪ 상업용지와 공공시설 등의 집합시설 배치시 시설물과 수변 녹지사이에 open space 와 녹지를 연속시킴 ▪ 주변의 공원, 녹지와 연계, 건물 전용공원이 있는 경우 수변에 배치
		흐름방향의 광활감 활용	▪ 건물의 높이는 수변에서 내륙측에 따라 점차 높아지게 설계 ▪ 건물을 배면으로 하여 광활감 도모
	접근성	수변으로 보행자도로 설치	▪ 기존의 통로를 활용 ▪ 건물과 배후지 사이에 통로를 설치 ▪ 공개공지를 조화시켜 수변에 접근할 수 있는 통로설치 ▪ 1층의 일부 또는 전부를 필로티로 하여 통로조성 ▪ 공개공지와 필로티를 조화시켜 수변에 접근할 수 있는 통로설치 ▪ 건물의 1층을 통과시킴
		수변을 인지시키는 접근로 배치	▪ 통로에는 수변의 접근이라는 것을 인지할 수 있도록 상징물이나 안내시설 설치
		건물에서의 조망성 확보	▪ 공용부분(계단, 엘리베이터, 복도난간, 거실, 옥상정원, 발코니 등)에서의 조망성을 고려
		배후지에서의 조망성 확보	▪ 주거지 내, 획지 내, 배후지에서 수변을 조망할 수 있도록 건물 배치 - 대형건물은 수변에 접하는 방향으로 인동거리를 가급적 크게 함 - 하안에 대한 축선을 살림 - 시가지 내부에서의 축선이 연속되도록 하여 배후지에서의 조망성 확보 ▪ 하천의 굴곡부에서는 배면으로 후퇴시키거나 높이 규제
	풍부한 자연성	수변을 연하여 식재	▪ 수변을 따라 연속 식재 ▪ 다양한 식물의 식재
		상징적인 수목 식재	▪ 경관의 변화와 상징성 있는 수목의 식재 - 계절의 변화를 느낄 수 있는 식재, 수변특성과 지역특성을 지닌 꽃나무 식재 - 수변의 랜드마크로서의 수목 식재
		수변생물과 만날 수 있는 지역설정	▪ 숲의 녹지를 조성하고 다양한 수목 식재, 숲과 공원과 수변의 그린네트워크화 ▪ 비오톱의 조성(어류, 조류, 곤충 등의 서식처), 연못, 조성지 등에 습생식물을 식재
		물과 접촉할 수 있는 공간조성	▪ 연못, 조정지 등의 수변에 산책로, 데크 등을 설치, 실개울 조성, 낚시터, 도섭지, 징검다리 등 설치

<table>
<tr><th>계획목표</th><th>계획기준</th></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>지역적인 정체성을 살리는 수변경관 디자인을 유도</td><td>
(1) 지역 정체성 및 친수구역 특성을 살릴 수 있도록 녹지, 수변공간, 인공물이 상호 조화롭게 계획한다.
(2) 지역의 인지도를 높일 수 있는 랜드마크를 배치하고, 지역 경관자원을 고려하여 디자인 한다.
(3) 수변과 인접하여 조성되는 공공·문화시설은 지역적 특색을 살리는 디자인을 유도한다.
(4) 친수공간의 디자인 향상과 지역 정체성을 살릴 수 있는 디자인을 계획 한다.
(5) 친수공간 이용자의 편의를 최대한 배려하는 디자인 기법(차폐식제, 건축물 녹화, 외관개선, 공공기반시설)을 적용토록 한다.
(6) 교량・저류시설 등 수변공공기반시설은 복합적 이용이 가능하도록 다양한 디자인 기법을 적용토록 한다.
<table>
<tr><th>구분</th><th>세부내용</th><th>사례</th></tr>
<tr><td>교량</td><td>- 수변경관과 조화를 이루는 심볼릭한 디자인
- 교각을 갤러리 등 문화공간으로 활용</td><td> </td></tr>
<tr><td>시설물</td><td>- 저류시설은 다목적 이용이 가능하도록 복합적・입체적으로 디자인
- 하천변의 취수장은 차폐식재, 건축물 녹화 또는 외관디자인을 개선</td><td> </td></tr>
</table>
(7) 지역의 축제와 여가시설(휴양・관광・숙박시설 등)의 연계 활용이 가능하도록 수변경관 형성을 유도한다.
</td></tr>
</table>

□ 별표2-4 : 역사문화 보전계획

계획목표	계획기준
문화자원 보호 및 활용	(1) 친수구역의 입지 특성에 따라 역사·문화적 자산 특성을 반영하여 장소성이 확보되는 경관을 유도한다. (2) 주변 역사·문화자원을 최대한 보존활용하고 인위적인 조성으로 인한 부조화 및 가치훼손이 발생하지 않도록 계획한다. (3) 수변과 인접한 문화재 등 역사문화와 연계하여 수변경관을 디자인하고 조성한다. (4) 역사적인 건축물의 리노베이션을 통해 친수공간의 고유한 지역문화를 반영하는 등 장소성을 회복하고, 문화재의 복원 및 보호를 통해 지역의 자연 및 역사문화적 특성을 반영한다. <지역 특성 및 역사성을 반영한 문화자원 활성>
역사문화 미관지구 및 보전지구 조성	(1) 특별한 역사적 또는 건축적 가치가 있는 지역으로 지역특성과 경관을 보존할 가치가 있는 지역은 가능한 사업구역에 편입되지 않도록 하되, 불가피하게 포함된 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」및 관련 지침에 따라 역사문화미관지구 또는, 보존지구(문화자원보존지구, 생태계보전지구) 등으로 지정하여 최대한 원형으로 보전되도록 계획을 수립하여야 한다. (2) 사업시행자는 필요한 경우 지자체와 협의하여 역사문화자원의 보전 및 활용 프로그램을 개발 제시할 수 있다. (3) 역사문화미관지구 또는 보전지구와 관련하여 필요할 경우에 전문가의 자문 받아 지구 내의 부조화 등의 개발을 방지하도록 한다.
역사자원 보존	(1) 보존가치가 있는 문화재에 대하여는 사업시행과정에서 문화재가 훼손되지 않도록 별도 보호대책을 마련하여야 한다. (2) 사업구역 내에 매장문화재가 분포 할 경우에는 문화재 시·발굴 조사를 시행하고 문화재에 미치는 영향이 최소화하는 계획을 한다. (4) 문화재보호계획과 관련한 사항은 「문화재보호법」등 관계법령이 정하는 바에 따르도록 한다.

□ 별표2-5 : 생태 및 녹지계획

계획목표	계획기준
녹지보전체계 형성을 통해 생태계 **네트워크**를 구축	(1) 친수구역의 생태적 가치를 높이기 위하여 생태하천, 생태저류지 등을 설치한다. (2) 관광중심의 친수구역의 경우, 관광·문화적 특색을 살릴 수 있는 수상레져와 휴양기능이 복합된 수변투어공간으로 조성하고, 생태보전가치가 높은 구역은 생태 관찰원·학습원, 생태공원 등으로 에코투어 기능을 부여한다. (3) 수변 생태계의 생물 서식공간을 확보하고, 생물서식공간으로서의 핵심지역, 완충지역, 통로지역을 확보한 생태네트워크를 구축한다. <생물서식공간 조성> <생태 통로> (4) 친수구역의 생태계 현황을 파악하여 생태적으로 이용가능지역을 보전구역으로 설정한다. (5) 생태적 연계성을 창출하기 위해 생태이동통로를 조성토록 한다. (6) 친수구역 주위의 산업공해의 차단 또는 완화와 재해 발생시 피난지대로 활용할 수 있고 주요교통시설에서 발생한 공해의 방지 및 사고 위험방지를 위한 완충녹지를 계획한다. (7) 빗물의 토양 침투와 함양을 통해 생물서식공간을 확보하고 도시열섬현상을 완화하는 등 도시기상환경이 조절되도록 친수구역의 생태면적률은 최소 20% 이상을 권장한다.

계획목표	계획기준
	생태면적률(%)= $\frac{\Sigma \text{ 토지용도별 생태면적}}{\text{친수구역 전체 면적}} = \frac{\Sigma(\text{공간유형별 면적}\times\text{가중치})}{\text{친수구역 전체 면적}}$ * 공간유형별 가중치 산출기준 : 「도시개발업무지침」 별표 1-2「녹색도시개발 계획수립 및 평가기준」준용 (8) 수목의 원활한 생육과 우량녹지의 확보, 물순환 시스템의 복원 등 생태적 건강성을 도모하기 위해 지하에 인공구조물이 없는 자연지반을 확보해야 하며, 자연지반면적율은 친수구역의 특성을 감안하여 최소 10% 이상 확보한다. 자연지반면적율(%)= $\frac{\text{자연지반 면적}}{\text{친수구역 전체 면적}} \times 100$ (9) 식생밀도를 강화하고 녹지의 종 다양성을 단위면적당 입목축적량을 높이기 위해서는 다층적 식재구조가 요구되며, 방풍림이나 방재림 등의 기능을 수행할 수 있도록 층고를 달리하여 다층 식재를 조성한다.
수변녹지 조성으로 생물**다양성**을 확보	(1) 생물의 다양성을 확보하기 위하여 수질정화, 생태학습장 및 생물서식지로의 기능을 부여한다. (2) 생태적으로 건전하며 주민과 함께하는 친수공간 조성을 위해 수변 추이대와 수변 생태계를 조사 분석하여 수변녹지를 조성한다 (3) 기존의 생태기능이 양호한 지역을 대상으로 녹지의 성격을 최대한 보전하는 형태의 보전형 공원·녹지를 조성토록 한다. (4) 생태기능이 저하된 구간에는 자연형 기법을 최대한 활용하여 생태기능을 회복·복원할 수 있도록 복원형 공원·녹지를 조성토록 한다. (5) 인공의 공원녹지를 조성하는 경우에는 선형을 가능한 변경하지 않는 자연적 수로형태를 유지하되, 인공적인 구조물을 가급적 생태적 기능을 유지하고 연령별 체험공간 등 다양한 어메니티 요소를 부여하는 친수형 공원・녹지를 조성한다. **도시공원 및 녹지 확보기준** □ 330만 ㎡ 미만 확보기준 ○ 10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적 ○ 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 7제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 15퍼센트 이상 중 큰 면적 ○ 100만제곱미터 이상 330만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 18퍼센트 이상 중 큰 면적

<table>
<tr><th>계획목표</th><th>계획기준</th></tr>
<tr><td></td><td>
□ 330만 ㎡ 이상 확보기준
○ 상주인구 1인당 12제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 20퍼센트 이상 중 큰 면적으로 확보
○ 330만 ㎡ 이상의 경우, 도시의 공원녹지율은 다음과 같이 확보하는 것을 원칙으로 하되, 하천의 분포여부, 지역특성(평지는 산림지보다 공원조성비가 과다하므로 면적비율 하향 조정가능) 조성공원면적, 사업지구주변의 녹지 분포상태들을 감안하여 환경계획에 따라 달리 설정할 수 있음
<330만㎡ 이상 사업의 경우 확보기준>
<table>
<tr><th>구분</th><th>사업지구 규모</th><th>계획기준</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공원녹지율</td><td>1,650만㎡이상</td><td>25%이상</td></tr>
<tr><td>990만㎡이상</td><td>23%이상</td></tr>
<tr><td>330만㎡이상</td><td>20%이상</td></tr>
</table>
자료 : “지속가능한 신도시 계획기준”, 2009, 국토해양부
※ 단 유형별 특성에 따라 달리 적용할 수 있음

<보전형 공원·녹지> <복원 공원·녹지> <친수형 공원·녹지>
</td></tr>
<tr><td>지역의 생태적인 특성을 반영 하는 녹지 보전계획을 수립</td><td>
(1) 멸종위기종, 보호종, 천연기념물 등의 지역적, 생태적, 문화적, 역사적 특성을 고려하여 생태계가 최대한 복원되도록 계획을 수립한다.
(2) 수변생태계의 양호한 녹치축을 보전하기 위해 녹지보전체계를 수립한다.

<녹지 보전을 위한 녹지계획> <수변축을 고려한 계획>
(3) 수변녹지축은 주요 경관자원으로서, 주요 조망점에서 양호한 조망을 확보하도록 유도한다.
(4) 주요 생태환경 특성의 발굴·복원을 통해 친수구역조성사업의 생태적 건강성 및 쾌적성을 높인다.
(5) 친수구역의 생태적 기능을 향상시키고, 하천 오염방지 및 자연상태 유지를 위한 녹지보전체계를 형성한다.
(6) 녹지자연도 7등급 이상의 지역이나 자연생태계 우수지역과 자연경관이 수려한 지역은 최대한 보전하도록 계획한다.
</td></tr>
</table>

□ 별표2-6 : 물순환계획

<table>
<tr><th>계획목표</th><th>계획기준</th></tr>
<tr><td>하천오염 및 하천유량 영향 최소화를 위한 시스템 활용</td><td>

(1) 강우 유출수의 양과 속도를 줄이고, 도시의 물순환 기능을 확대할 수 있는 개발기법을 적극적으로 활용하여 하천오염의 최소화를 유도한다.

(2) 수자원의 관리를 위한 장치들을 전략적으로 배치함으로써 강우 유출수 발생을 억제하고 우수의 침투, 정화 등의 효과를 극대화한다.

(3) 친수구역의 하천오염 최소화를 유도하기 위해 지구 유형별 특성에 적합한 비점오염저감 관리방향을 수립하도록 한다.

○ 저류시설 : 강우유출수를 저류하여 침전 등에 의하여 비점오염물질을 줄이는 시설로 저류지·연못 등을 포함한다.
○ 인공습지 : 침전, 여과, 흡착, 미생물 분해, 식생 식물에 의한 정화 등 자연상태의 습지가 보유하고 있는 정화능력을 인위적으로 향상시켜 비점오염물질을 줄이는 시설을 말한다.
○ 침투시설 : 강우유출수를 지하로 침투시켜 토양의 여과·흡착 작용에 따라 비점오염물질을 줄이는 시설로서 유공포장, 침투조, 침투저류지, 침투도랑 등을 포함한다.
○ 식생형 시설 : 토양의 여과·흡착 및 식물의 흡착작용으로 비점오염물질을 줄임과 동시에, 동식물 서식공간을 제공하면서 녹지경관으로 기능하는 시설로서 식생여과대와 식생수로 등을 포함한다.
* 자료 : 수질오염총량관리를 위한 개발사업 비점오염원 최적관리지침, 2010, 국립환경과학원·환경부

(4) 초기유출수의 원활한 순환을 위해 투수성 포장, 투수성 콘크리트, 투수성 블록 등의 사용을 권장한다.

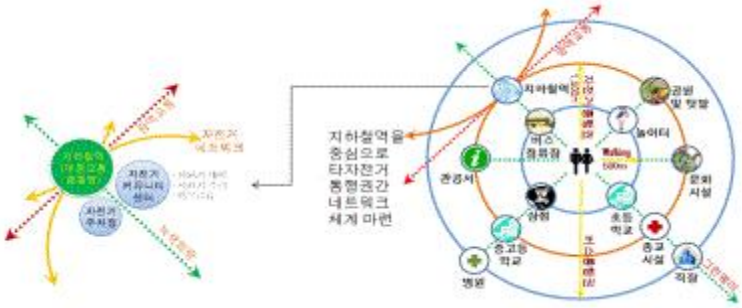
<투수성 포장>

</td></tr>
</table>

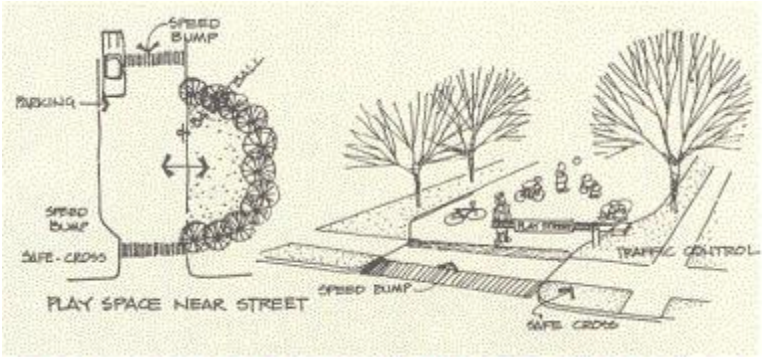
빗물관리를 통한 우수의 적극적 활용	(1) 친수구역의 개발사업으로 인해 불투수면적이 증가함에 따라 빗물이 하수도나 지표면을 통해 하천으로 유입되어 지하수 함양이 저하되고 수자원확보가 어려워지며, 도시열섬현상을 가중시키는 등의 문제점이 발생하므로 이를 개선하기 위해 개발구역에 대한 물순환 환경을 회복시키는 빗물관리계획을 수립하여야 하며, 빗물관리시설은 빗물의 이용, 침투 및 저류시설로 구분하여 계획한다. (2) 도시홍수 등 재해대비와 수자원의 절약 및 순환을 위해, 종합운동장, 실내체육관 및 공공청사를 신축할 때에는 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제 8조에 따라 빗물이용시설을 설치하여야 한다. (3) 빗물시설과 저류시설 등의 우수유출저감시설은 「자연재해대책법 시행령」 제16조에 따라 공원, 녹지, 야외공연장, 주차장, 광장, 학교, 운동장, 도로 등의 공공시설 등에 설치하여야 한다. (4) 빗물저류시설은 빗물의 유출을 최소화할 수 있어야 하며, 건축물의 지붕이나 옥상, 지하공간, 주차장, 조경공간 등을 활용하여 설치한다. 빗물저류시설은 하수도의 빗물배제계획을 고려하여 시설규모를 산정한다. (5) 빗물집수 장소는 건물의 지붕이나 옥상 등 빗물의 집수가 가능한 불투수면에 설치하되, 토사 등 오염물질의 유입을 방지하는 조치를 취하고, 집수된 빗물을 소방용수, 조경용수, 청소용수, 화장실용수, 운동장 살수용수 등으로 이용할 수 있도록 한다. (6) 수자원의 절약과 순환을 위해 우수의 외부유출 억제를 원칙으로 자연지반의 확보, 집수설비 및 저류시설의 설치, 침투시설의 설치를 포함한 우수의 저장활용방안을 마련한다. <빗물 침투 저류시설(지하 및 지상)> (7) 소규모의 빗물정원, 저습지, 투수성포장, 옥상정원 등을 조합하여 통합적 빗물관리기법을 활용한다. (8) 빗물관리를 위한 장치들이 경관요소가 될 수 있도록 설계한다. (9) 빗물정원, 침투도랑, 우수통, 옥상저장, 물탱크, 연못 등의 오염저감시설을 빗물이 떨어지는 곳으로 분산식으로 배치한다.

□ 별표2-7 : 교통계획

계획목표	계획기준
대중교통 활성화를 위한 교통체계	(1) 친수구역의 토지이용계획과 부합되게 교통체계를 구축하고, 규모, 입지특성, 주요 수변활동 등에 따라 수변구역 내부 교통, 내·외부 접근교통체계, 주요 교통시설 등을 고려하여 교통계획을 수립한다. (2) 친수구역의 특성상 홍수, 지진 등 재해 발생 시 신속하고 안전하게 대피 할 수 있는 교통계획 및 방재계획을 수립토록 한다. (3) 친수공간의 활용성 제고를 위해 자동차전용도로 등 통과교통 위주의 도로망은 수변과 인접배치하는 것을 지양한다. (5) 탄소배출의 저감을 위해 대중교통수단의 분담률을 높일 수 있도록 간선급행버스체계와 노선버스중심의 지능형교통체계를 구축 등 대중교통 이용이 촉진되도록 계획을 수립한다. (6) 대중교통 이용의 편의를 위해 유동인구가 집중되는 대형유통시설이나 역세권의 도로는 대중교통전용지구로 계획하는 것을 고려한다. (7) 상업, 업무시설이 밀집되어 있는 지역의 교통 혼잡을 줄이기 위해 버스전용차로제 등 통행속도 향상 방안 및 광역으로 운행되는 전철이나 철도 등 친환경 교통수단간 환승체계 확보 등 대중교통 이용편의가 향상되도록 교통체계를 계획한다. (8) 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」에 따라 대중교통시설에 관한 사항을 반영하여 계획을 수립한다. (9) 수변을 따라 녹색교통을 위한 공간을 구축하고 녹색교통 중심의 수변이용을 유도한다. (10) 대중교통시설 인접지역에 공원 및 녹지를 배치하여 친수공간까지 자연스러운 보행동선을 유도하고, 안내시스템을 구축하여 외부인들이 친수공간을 인지하기 쉽게 계획한다. <수변부 환승센터> (11) 수송부문 탄소배출량의 감소를 도모할 수 있는 친환경 자동차의 활성화를 위해 전기 충전소, 바이

계획목표	계획기준
	오연료 충전소를 일반 사업장, 거리, 공공 주차장 등에 설치하는 것을 고려한다.
친환경 녹색 자전거도로망의 구축	(1) 탄소배출이 없는 비동력 교통수단인 자전거의 이용을 촉진하기 위해 국가 및 지자체의 목표에 맞춰 기본적으로 교통수단분담률을 향상시킬 수 있도록, 자전거 수요를 추정하여 자전거도로나 자전거주차장 등 자전거 이용시설의 규모를 고려한 계획을 수립 한다.  <자전거 네트워크 개념> (2) 자전거 이용자의 편의를 위해 자전거도로가 대중교통과 연계되도록 하며 지하철역 및 BRT역, 신교통수단 등 대중교통 결절점에는 CCTV설치, 기계식 주차 시스템 등 도난을 방지할 수 있는 자전거 전용 주차장을 설치하는 등의 계획을 적극 고려한다. <자전거 주차장> <자전거 보관소> (3) 자전거로로가 통근, 통학, 업무 등의 목적을 위해 이용될 수 있도록 자전거도로 네트워크를 구축하되, 구체적인 설치기준 등은「자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」(안전행정부령)에 따라 계획한다. (4) 자전거 이용의 편리성을 향상시키기 위하여 공공기관, 철도역, 지하철역, 광역버스 터미널 등 자전거 생활권역 주요 거점에 자전거 임대 및 수리시설 설치를 권장한다. (5) 상업시설 및 공공시설, 교육시설의 경우 자전거 주차장이 300대 이상인 시설에 라커룸 및 샤워시설 설치를 권장한다. (6) 자전거 관련 부대시설에 공급되는 온수 및 전력 에너지의 경우 주변 여건을 고려하여 신·재생 에너지를 통해 공급하는 것을 권장한다.
친환경적 주차장의 조성	(1) 지상주차공간을 조성할 때는 우수침투 및 저류가 가능한 투수포장 또는 투수블록, 식생블록 등을 이용

계획목표	계획기준
	하여 도시열섬현황완화, 생물서식공간 확보, 빗물 침투 등이 가능하도록 계획한다. (2) 주차면을 제외한 주 통행로와 그 외 지역은 식생 포장을 하거나 녹지대를 두어 그늘을 형성하는 등 복사열을 줄일 수 있도록 계획한다. (3) 주차장 건물을 조성할 때에는 가급적 주차장의 외벽이나 옥상을 녹화하여 미기후 조절과 탄소 흡수의 기능을 할 수 있도록 계획하고, 주차장 건물의 지붕에 태양열 발전시설(집열판) 설치를 고려한다.
친환경적 보행체계의 구축	(1) 보행 및 자전거, 녹색교통수단 등 화석연료 사용을 최소화하여 온실가스 배출을 저감시키는 교통체계 마련한다. <수변산책로> (2) 또한 수변지역 주변의 교통량 증가로 인해 발생하는 대기오염, 분진, 소음 등의 환경오염을 최소화시키고, 주변환경을 쾌적하게 조성하고 더 나아가 수변공간에 환경적 과부하를 사전에 예방하도록 한다.
장애물 없는 (Barrier-free) 교통계획	(1) 사회적 약자의 사회생활을 보장하기 위해 장애물 없는 주거지에서 출발하여 주거가로, 생활가로, 근린가로, 도시가로, 광장에 이르는 경로는 장애물 없는 보도 및 교통수단으로 형성되도록 유도한다.

계획목표	계획기준
	(2) 녹지의 최소한 1면이상이 BF(Barrier-free) 보행망에 접하거나 연결되도록 하며 교통시설과 지역생활중심시설(공공업무, 상업, 문화)등이 연속성과 안정성이 확보되도록 유도한다. (3) 접근로의 기울기가 휠체어사용자가 안전하게 주출입구로 접근 가능하도록 하며, 사회적 약자 등 다양한 이용자가 편리하게 접근 가능하도록 유도한다. (4) 경사로의 활동공간은 휠체어사용자가 이동하고 회전하는데 어려움이 없도록 적절한 전면 활동공간을 확보하도록 유도한다. (5) 사업대상지의 장애인 전용주차구역 면적을 적절히 배치되도록 유도한다. (6) 대상지 내의 승강구는 계단코와 계단의 색상과 재질을 달리하여 안전성을 확보할 수 있는 계획으로 유도한다. (7) 불법주차 및 노점상 근절을 위한 볼라드(bollard)와 다양한 형태의 화단 설치를 하되, 저시력층 및 시각장애인과 같은 보행약자들에게 볼라드와 같은 시설의 경우 오히려 불편을 가중시킬 수도 있으므로 적절한 위치선정과 규모 및 수량의 선정 통한 계획을 권장한다.  <어린이 및 사회적 약자를 위한 안전한 보도 및 험프 디자인 설계>

[별표 3]

조성토지 등의 공급가격 기준(제26조 관련)

용도	가격기준
○ 주택건설용지 - 아파트건설용지 - 연립주택건설용지 - 단독주택용지 ○ 근린생활시설용지	○ 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액(이하 “감정평가액“이라 한다). 다만, 아파트건설용지 중 임대주택용지의 공급가격은 조성원가 또는 그 이하의 금액을 말한다.
○ 상업시설용지 ○ 업무시설용지 ○ 주상복합용지	○ 감정평가액
○ 산업시설용지 ○ 연구시설용지	○ 조성원가 이하의 금액으로 사업시행자가 기후에너지환경부장관과 협의하여 정하는 금액. 다만, 산업시설용지에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 금액으로 한다
○ 물류시설용지	○ 조성원가에 적정이윤(조성원가에서 자본비용 및 선수금을 각각 제외한 금액의 100분의 5를 초과하지 않는 범위에서 해당 물류시설용지의 입주 수요 등을 고려하여 사업시행자가 정한 이윤)을 합한 금액
○ 관광시설용지 ○ 위락시설용지	○ 사업시행자가 기후에너지환경부장관과 협의하여 정하는 금액
○ 공공시설용지	○ 조성원가 이하의 금액으로 사업시행자가 기후에너지환경부장관과 협의하여 정하는 금액

1. 공급가격**기준**은 상한가격기준이며, 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능
2. 공공시설용지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제13호 및 같은법 시행령 제4조에 따른 공공시설을 조성하는 용지를 말한다.

[별지 제1호서식]

0000조성사업 0000위탁사업(업무) 계획서

1. 친수구역조성사업 개요
   1-1. 사업명
   1-2. 사업시행자
   1-3. 사업위치 및 사업기간
   1-4. 사업 개요
2. 위탁사업의 개요
   2-1. 위탁사업명
   2-2. 위탁자 및 수탁자
   2-3. 위탁사업 범위
   2-4. 위탁사업비(위탁수수료 등)
3. 위탁사업 계획
   3-1. 위탁사업 세부 과업내용
   3-2. 위탁사업 기간 (착수 및 완료예정일)
   3-3. 위탁사업 시행방법(시설운영은 수탁자 선정방법을 포함)
   3-4. 위탁사업 공정계획서
   3-5. 위탁사업비(위탁수수료) 집행(지급)에 관한 사항
   3-6. 위탁사업시행에 따른 재산처리에 관한 사항
   (소유권이전 등 필요한 경우에 한하여 작성한다)
4. 위탁사업 변경 및 해지에 관한 사항
   4-1. 위탁사업 계약내용 변경에 관한 사항
   4-2. 위탁사업 해지기준 및 절차
   4-3. 위탁사업 위험부담에 관한 사항
5. 기타사항

[별지 제2호서식]

친수구역조성사업 준 공 검 사 보 고 서						
시 행 자						
사 업 명						
위 치					사업시행면적	
사 업 비					실시계획승인일	
착 공 일		준공예정일			준 공 일	
준공검사일						
지 목 별	계	대지	도로	공원	하천	기타
시 설 개 요						

붙 임 1. 준공검사서 사본

2. 실측평면도

3. 신・구지적대조표

4. 공공시설등 주요시설물의 관리처분조서

210mm×297mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)