



**2025년
11월**



제안된 계획 변경안 120 - 주택 고밀화 및 도시 회복력 강화 설명문

‘오클랜드 통합계획’ 에 대한 제안된 계획 변경안 120

오클랜드 시의회는 2025년 11월 3일부터 12월 19일 오후 5시까지 ‘제안된 계획 변경안 120 (계획 변경안 120)’에 대한 의견 제출을 받습니다. 이번 계획 변경은 오클랜드 통합계획(우리 도시의 주요 도시계획 기준서)를 개정하여 많은 지역의 오클랜드에 더 높은 건물 높이와 개발 밀도 기준을 허용하고자 자연재해 위험 관리 체계를 강화하는 것을 주요 내용으로 하고 있습니다. 이 변경안은 기존의 ‘계획 변경안 78(고밀도 개발)’을 대부분 대체할 예정입니다.

현재 의견 제출이 진행 중이며, 마감 기한은 2025년 12월 19일 금요일 오후 5시입니다.

설명문에 대한 안내

이것이 설명문에는 ‘계획 변경안 120’에 대한 개요를 제공합니다. 이에 대한 추가 자료와 관련 안내문은 오클랜드 시의회 웹사이트(aucklandcouncil.govt.nz/planchanges)에서 확인하실 수 있습니다.

이 설명문에는 다음과 같은 내용이 포함됩니다.

- 의견 제출 방법
- 안내문 및 자주 묻는 질문(FAQ)
- ‘계획 변경안 78’의 일부 철회 내용
- 주택수용력관련 요건
- 고밀도 개발 관련 요건
- 적격 요인
- 구역별 계획 업데이트
- 자연재해 관련 규정

이 설명문은 계획 변경안 120의 일부가 아닙니다.

제안된 계획 변경안 120에 대한 의견을 제출 방법

의견서를 제출하려면 ‘2003년 자원관리(양식, 수수료 및 절차) 규정’의 양식 5 를 사용해야 하며, 의견서에는 본인의 의견을 청문회에서 전달할 의사가 있는지 명시해야 합니다.

해당 양식은 www.aucklandcouncil.govt.nz/planchanges 에서 다운로드하거나, 오클랜드시의 도서관 또는 사무소에서 직접 받을 수 있습니다.

계획 변경안 120에 대한 의견서는 다음 방법 중 하나로 전자 또는 서면 형태로 제출할 수 있습니다.

- Auckland Council, Unitary Plan, Private Bag 92300, Auckland 1142, 수신: 도시계획 담당 기술자; 또는
- 오클랜드 시의회 웹사이트 www.aucklandcouncil.govt.nz/planchanges 에서 전자 양식 이용; 또는
- 이메일: unitaryplan@aucklandcouncil.govt.nz 로 제출; 또는
- 오클랜드 시의회 도서관 또는 사무소에 직접 제출합니다.

의견서 작성 지원

의견서 작성 방법을 잘 모르거나, 계획 변경안 120이 귀하의토지와 건물에 어떠한 영향을 미칠지 확실하지 않은 경우, 무료로 제공되는 ‘의견 제출자 지원’ 서비스를 이용할 수 있습니다. 안내문 #2 를 참고하시기 바랍니다. 의견 제출자 지원에 대한 정보를 보실 수 있습니다.

의견서는 2025년 12월 19일 금요일 오후 5시까지 접수하셔야 합니다.

안내문 및 자주 묻는 질문(FAQ)

계획 변경안 120을 통해 제안된 주요 변경사항을 설명하기 위해 안내문이 마련되어 있습니다.
다음은 그 주요 주제들입니다.

안내문 #1 간소화된 계획 절차

안내문 #2 의견 제출자 지원

안내문 #3 마오리(Māori) 관련 사항

안내문 #4 도보 접근권역

안내문 #5 도보 접근권역 내 고밀도 개발

안내문 #6 근린상업지 인근 고밀도 개발

안내문 #7 주요 버스노선 주변 고밀도 개발

안내문 #8 자연재해

안내문 #9 연립주택 및 아파트 구역 개정사항

안내문 #10 도시형 혼합주택지 개정사항

안내문 #11 교외형 혼합주택지 개정사항

안내문 #12 단독주택지 개정사항

안내문 #13 적용 예외사항

안내문 #14 특수경관지

안내문 #15 해안환경 적용 예외

안내문 #16 푸푸케 호수 적용 예외

안내문 #17 마운가 조망축 및 고도·건축 제한구역 적용 예외

안내문 #18 일관된 구역 지정

안내문 #19 주택 수용력

안내문 #20 세부구역 개정사항

안내문 #21 계획 변경안 120 지도 뷰어 사용자 안내서

계획 변경안 120 지도 뷰어 사용에 대한 내용은 안내문 #21 ‘계획 변경안 120 지도 뷰어 사용자 안내서’ 또는 ‘계획 변경안 120 지도 뷰어 사용 방법’ 동영상을 참고하시기 바랍니다.

또한 자주 묻는 질문(FAQ) 목록도 함께 제공됩니다.

계획 변경안 78의 일부 철회

계획 변경안 78은 2025년 10월 9일 오후 5시부터 일부 철회되었으며, 여기에는 ‘중밀도 주거기준’의 철회가 포함됩니다.

계획 변경안 78은 오클랜드 전역의 도시 지역에서 주택을 포함한 다양한 개발을 촉진하기 위해 정부가 요구했던 오클랜드 시의회의 기존 개발 밀도 강화 계획이었습니다.

그 목적은 ‘국가 도시개발 정책 성명서’의 밀도 강화 정책을 반영하고, 중밀도 주거기준을 해당 주거지역 전반에 포함하는 것이었습니다. 중밀도 주거기준은 대체로 대부분의 주거용 부지에서 최대 3층 높이의 주택 3채까지 자원사용허가없이 건축할 수 있도록 허용했습니다.

2025년 8월 ‘자원관리법 1991’이 개정됨에 따라 오클랜드 시의회는 계획 변경안 78의 일부를 철회하기로 결정했습니다.

계획 변경안 78의 부분 철회는 ‘도심지 구역’ 및 ‘광역 중심지 구역’에 대한 변경 사항만이 계속 유지된다는 것을 의미합니다. 청문 절차는 이미 종료되었으며, 도심지 구역 관련 조항은 현재 오클랜드 통합계획의 일부로 포함되었습니다. 광역 중심지 구역에 대한 결정은 2025년 말 이전에 공고될 예정입니다.

계획 변경안 120에서는 도심지 구역과 광역 중심지 구역에 대한 추가 변경 사항이 제안되지 않았습니다. 따라서, 오클랜드 시의회는 계획 변경안 120과 관련하여 이 두 구역에 대한 제출서 검토나 청문을 진행하지 않습니다.

주택 수용력 요건

자원관리법 개정안은 계획 변경안 78의 부분 철회를 허용하면서 시의회가 오클랜드 전역에서 계획 변경안 78을 통해 가능했던 것과 동일한 수준의 주택 개발 수용력을 확보하도록 오클랜드 통합계획 수정을 요구하였습니다.

계획 변경안 78은 약 200만 채의 주택 개발을 가능하게 할 것으로 예상되었으며, 이는 계획 변경안 120의 기준치로 설정됩니다.

오클랜드 시의회는 약 200만 채의 주택개발이 가능할 수 있도록 오클랜드 통합계획을 수정할 계획이지만, 개발이 언제, 어디서 이루어질지는 시장수요, 기반시설 이용가능성, 개발 자금 조달 및 비용 등 다양한 요인으로 인해 달라지므로, 이것이 실제로 모든 주택이 건설된다는 의미는

아닙니다. 추가적인 개발 수용력 확보는 장기적으로 주택 시장의 수요에 대응하기 위해 지역과 주택 유형에 더 다양한 선택지를 제공하는 역할을 합니다.

자세한 내용은 안내문 #19 ‘주택 수용력’을 참고하시기 바랍니다.

개발 밀도 강화 요건

계획 변경안 120은 기존의 계획 변경안 78을 대부분 대체하는 내용으로 구성되어 있습니다. 이는 정부의 ‘국가 도시개발 정책 성명서’와 ‘자원관리법’의 요구사항에 대응하기 위한 것입니다. 이에 따라 시의회는 오클랜드 통합계획의 토지 이용 및 개발 관련 규정을 변경해야 합니다.

주거지역 구역 지정 및 기타 공간적 제안 사항은 계획 변경안 120 지도 뷰어에서 확인할 수 있습니다.

‘국가 도시개발 정책 성명서’의 요구사항에 따라, 시의회는 다음과 같은 조치를 취해야 합니다.

- 도심지, 광역 중심지, 그리고 급행 대중교통 정류장(기차역 및 버스 전용도로 정류장)에서 도보로 이동 가능한 구역 내에서는 최소 6층 이상의 고밀도 개발과 건축이 가능하도록 해야 합니다.
- 근린 중심지, 지역 중심지, 그리고 타운 중심지 및 그 인접 지역에서는 해당 지역의 상업 활동과 지역사회 활동 수준을 반영한 건축 높이와 개발 밀도를 허용해야 합니다.
- 오클랜드 전역에서, 계획 변경안 78을 통해 가능했던 것과 동일한 수준의 주택 개발이 가능하도록 오클랜드 통합계획을 수정해야 합니다.
- 특정 지역의 특성이나 가치가 고밀도 개발과 양립하기 어려운 경우, 그 특성이나 가치를 보전하기 위해 건축 높이 또는 개발 밀도를 완화할 수 있습니다.

최근 개정된 ‘자원관리법’은 또한 다음 사항을 시의회에 요구하고 있습니다.

- 마운트앨버트역과 볼드윈애비뉴역 도보권 내에서는 최소 10층 이상의 건축을 허용해야 합니다.
- 망가후 (마운트에덴), 킹슬랜드, 모닝사이드역 도보권 내에서는 최소 15층 이상의 건축을 허용해야 합니다.

도보권 내 고밀도 개발

‘국가 도시개발 정책 성명서’는 시의회가 도심지, 광역 중심지, 그리고 급행 대중교통 정류장 주변의 도보 접근 가능 구역을 지정하고, 해당 지역 내에서는 최소 6층, 일부 지역은 10층 또는 15층 이상의 건축을 허용하도록 규정하고 있습니다.

이에 따라 시의회는 기존 ‘주거지역 -연립주택 및 아파트건물 구역’ 및 일부 다른 구역의 정책과 규정을 개정하여 더 높은 건축이 가능하도록 하는 방안을 제안하고 있습니다.

시의회는 다음 기준에 따라 도보권역을 제안합니다.

- 시 중심부 가장자리로부터 약 15분 도보(약 1,200m) 범위
- 대도시 중심지와 급행 교통 정류장(예: 기차역, 노던버스웨이 정류장) 주변으로부터 약 10분 도보(약 800m) 범위

도보권역이 지형 등 물리적 환경에 따라 어떻게 조정되는지에 대한 자세한 내용은 안내문 #4 ‘도보 접근 가능 구역’을 참고하십시오.

도보권역 내 고밀도 개발 및 ‘주거 -연립주택 및 아파트 건물구역’에 대한 추가 정보:

- 안내문 #5 ‘도보 접근권역 내 고밀도 개발’ 및
- 안내문 #9 ‘연립주택 및 아파트 구역 개정사항’을 참고하십시오

지역 및 마을 중심지 주변의 고밀도 개발

‘국가 도시개발정책’은 오클랜드 시의회가 지역, 마을, 그리고 인근 중심지 주변에서 상업 활동 수준과 지역사회 서비스(예: 일자리, 상점, 사업체) 수준에 맞는 건물 높이와 주거 밀도를 허용하도록 규정하고 있습니다.

타운센터는 상점, 서비스, 각종 활동이 밀집한 대형 교외 중심지로, 여러 블록에 걸쳐 있거나 주요 도로를 따라 형성된 경우가 많습니다. 예: 글렌필드, 글렌에덴, 하윅, 파넬, 파파토에토에.

로컬센터는 그보다 작은 근린 생활권 중심지입니다. 보통 20~30개의 상점과 소규모 사무실이 위치해 있습니다. 예: 알버니 빌리지, 발모럴, 그레이 린, 메도우뱅크, 티아타투 샤우스.

시의회는 일부 중심지 주변에서 ‘주거지역 -연립주택 및 아파트 건물구역’의 범위를 확대하고, 다른 일부 중심지에는 이 구역을 새롭게 적용할 것을 제안하고 있습니다. 또한 일부 중심지에서는 건축 높이 제한을 상향 조정하는 방안도 제안됩니다.

반면, 인근 소규모 상업지(예: 동네 슈퍼마켓, 미용실)로 구성된 근린 중심지 주변에서는 추가적인 고밀도 주거 구역 지정은 제안되지 않습니다.

교외 중심지 주변 고밀도 개발에 대한 자세한 내용은 안내문 #6 ‘근린상업지 인근 고밀도 개발’을 참고하시기 바랍니다.

주요 교통축을 따라 이루어지는 고밀도 개발

시의회는 ‘주요 대중교통망 네트워크(Frequent Transit Network)’로 확인된 주요 버스 노선을 따라 추가 주택 건설을 허용하기로 했습니다. 계획 변경안 120 지도 뷰어에서 확인된 노선 양쪽 약 200m 범위에 대해 ‘주거-연립주택 및 아파트 건물구역’ 적용을 제안하고 있습니다.

교통축 주변 고밀도 개발에 대한 자세한 내용은 안내문 #7 ‘주요 버스노선 주변 고밀도 개발’을 참고하시기 바랍니다.

중밀도 주거기준 철회

중밀도 주거기준은 계획 변경안 78의 일부 철회(2025년 10월 9일) 와 함께 철회되었습니다. 계획 변경안 120에는 중밀도 주거기준이 포함되지 않습니다. 시의회는 계획 변경안 120에서 다른 주거 고밀화 옵션을 제안하고 있습니다.

즉, 중밀도 주거기준은 계획 변경안 120의 일부가 아닙니다.

적용 예외사항

‘자원관리법’은 ‘국가 도시개발 정책 성명서’ 또는 자원관리법 요구사항에 따른 고밀도 개발과 양립이 어려운 특성이나 가치가 있는 경우, 해당 특성이나 가치를 보전하기 위해 건축 높이 또는 개발 밀도를 조정할 수 있도록 허용하고 있습니다.

적용 예외사항은 일부 부지나 지역의 특성 또는 가치로 인해, ‘국가 도시개발 정책 성명서’ 또는 ‘자원관리법’에 따라 요구되는 고밀도 개발 수준이 적절하지 않은 경우를 말합니다.

정부가 지정한 적용 예외사항

적용 예외사항:

- 자원관리법 제6조에 따른 국가적 중요 사항
- 기타 ‘국가 정책 성명서’에서 요구되는 사항

- 와이카토강 비전 및 전략(Te Ture Whaimana o Te Awa o Waikato)을 구현하기 위해 필요한 사항
- ‘하우라키만 해양공원법 2000’ 또는 ‘와이타케레 산맥 문화유산 지역법 2008’을 구현하기 위해 필요한 사항
- 국가적으로 중요한 기반시설의 안전하고 효율적인 운영을 보장하는 사항
- 공공 이용을 위해 제공되는공간
- 지정구역 또는 문화유산 지정이 적용된 지역
- 이위(iwi) 참여 관련 법률을 시행하거나 일관성을 확보하는 사항
- 저밀도 용도로 적합한 사업용 토지의 충분한 제공 요건.

제안된 적용 예외사항의 공간적 개요는 ‘계획 변경안 120 지도 뷰어’에서 확인할 수 있습니다. 시의회는 계획변경안 120에서 고밀도 강화 요구사항으로 인해 수정이 필요한 관련 규정을 확인했습니다.

일부 경우에는 구역 지정이 계획 변경안 120에서 적용 예외사항을 관리하는 시의회의 전략적 방법 중 하나로 활용됩니다. 예를 들어, 주거용 토지가 중대한 자연재해 위험에 노출된 경우, 보다 낮은 밀도의 주거 구역으로 재지정하는 방안이 제안됩니다.

정부가 지정한 적용 예외사항에 대한 자세한 내용은 안내문 #13 ‘적용 예외사항’을 참조하시기 바랍니다.

시의회가 지정한 적용 예외사항

‘자원관리법’은 특정 지역에서 고밀도 개발이 적합하지 않은 경우, 추가적인 적용 예외사항을 적용할 수 있도록 허용하고 있습니다.

시의회가 제안하는 추가 적용 예외사항의 대부분은 ‘오uckland 통합계획에 기반합니다..
예시:

- 특별 경관 구역 - 건축적 또는 기타 문화적 가치가 높은 오래된 지역(일부 구역은 축소 또는 삭제될 예정)
- 지역 공공 조망(Stockade Hill Viewshaft 포함) - 지역 경관과 해안선을 감상할 수 있는 조망권
- 통합 하수 처리 제약 - 별도의 하수와 우수(빗물) 처리망이 아직 갖추어지지 않은 지역

- 일관성 있는 구역 지정 - 계획 변경안 120 적용 시 구역 패턴이 비정상적으로 형성되거나 건축 형태에 이상이 발생할 수 있는 경우를 조정하기 위한 ‘세부 조정’
- 주목할만한 나무- 특별한 가치를 가진 개별 나무나 나무군
- 특정 지구 내 적용 예외사항.

적용 예외사항은 주택 공급 가능량을 감소시킬 수 있습니다. 정부는 오클랜드 전역에 걸쳐 계획 변경안 78이 시행되었을 때와 동일한 수준의 주택 공급 능력을 확보하도록 시의회에 요구하고 있습니다. 계획 변경안 120은 주택공급 수용력을 확보하는 주요수단이지만, 계획 변경안 78을 통해 확보된 도심 및 대도시 중심지의 주택 공급 수용력 또한 이에 기여합니다.

자세한 내용은 안내문 #13 ‘적용 예외사항’을 참고하시기 바랍니다.

지구 업데이트

‘오클랜드 통합계획’의 지구는 지역별 특성을 반영하여 구역 또는 오클랜드 전역 규정에서 요구하는 결과를 조정하는 장소 기반 조항을 제공합니다.

시의회는 계획 변경안 120을 통해 지구별 위치에 따라 일부 지구를 변경할 것을 제안하고 있습니다.

지구 변경에 대한 자세한 내용은 안내문 #20 ‘세부구역 개정사항’을 참고하시기 바랍니다.

자연재해 관련 규정 강화

‘자원관리법’에 따라 자연재해로 인한 주요 위험 관리는 국가적 중요사항입니다. 해안 침식과 침수, 홍수, 지반 불안정 등으로 인한 위험 관리는 오클랜드에서 중요한 지역 문제입니다.

시의회는 현재와 미래에 홍수 및 해안 침수 위험이 있는 지역을 대상으로 더 정밀한 재해 위험 관리 방안을 제안하고 있습니다. 이 접근 방식은 2023년 발생한 태풍으로 인한 광범위한 홍수, 산사태, 해안 침수 이후, 오클랜드의 극심한 기상과 자연재해 대응력을 향상시키는 것을 목표로 합니다.

현재 오클랜드 통합계획은 자연재해 위험을 관리하고 있지만, 최근 발표된 기후변화 관련 국제연구를 반영할 수 있도록 업데이트가 필요합니다. 이에 따라 계획 변경안 120의 핵심 목적 중 하나는 인명과 재산에 대한 위험과 관련된 자연재해 관리 규정 강화입니다.

높은 자연재해 위험에 노출된 주거용 부지는 사람과 재산의 위험을 관리할 수 있도록 낮은 밀도의 주거지역으로 재지정됩니다. 계획 변경안 120 지도 뷰어에서 ‘주거 - 단독주택 구역’으로 재지정될 부지와, 2025년 11월 3일부터 즉시 법적 효력이 발생하는 재지정 구역을 확인할 수 있습니다.

시의회가 제안하는 적용 예외사항에 대한 자세한 내용은 안내문 #8 ‘자연재해’를 참고하시기 바랍니다.

유의 사항:

본 안내문은 ‘계획 변경안 120 - 주택 고밀화 및 도시 회복력 강화’의 주요 내용을 이해하는 데 도움을 드리기 위한 요약 자료입니다. 본 변경안은 ‘도시개발에 관한 국가정책 2020’의 정책 3과 4를 이행하며, ‘자원관리법’ 부속서 3C의 요건을 충족하기 위해 마련되었습니다.

‘오uckland 통합계획’에 대한 제안된 계획 변경안 120은 2025년 11월 3일 오uckland시 의회에 의해 공식적으로 공고되었습니다.

이 안내문에 포함된 모든 정보는 참고 및 예시용으로만 제공됩니다. 본 안내문에 기반하여 어떠한 조치를 취하기 전에 반드시 자격 있는 전문가의 조언을 받으시기 바랍니다. 이 안내문에 포함된 정보를 사용함으로써 발생할 수 있는 모든 법적 청구나 손해에 대해서는 오uckland시 의회가 책임을 지지 않습니다.