기본연구 2005-22

용도지역 변경을 수반한 지구단위계획 운영방안

Management Strategy for Rezoning in District Plan System

2005. 11

연구책임 : 이 성 룡 (도시지역계획연구부 연 구 위 원)
공동연구 : 이 태 실 (도시지역계획연구부 연 구 원)

GRI 경기개발연구원
Gyeonggi Research Institute

머 리 말

2000년 「도시계획법」의 개정과 함께 기존의 도시설계와 상세계획이 통합된 지구단위계획이 도입되었습니다. 2002년에는 국토이용관리법과 도시계획법이 통합되어 「국토의계획및이용에관한법률」이 제정되고, 이와 함께 지구단위계획의 내용이 개정, 보완되었습니다. 이러한 과정에서 지구단위계획의 법·제도적 권한이 강화되고 그 역할도 확대되었습니다.

그 동안 중앙정부차원에서는 지구단위계획 수립지침을 마련하여 구역지정, 계획 수립절차, 계획내용 등 기본방향을 제시하였고, 경기도 등 지방정부차원에서는 이러한 법·제도적 환경변화에 대응하여 지방의 제도 운영여건을 반영한 운영지침을 마련하는 등 지구단위계획의 효율적 운영을 위해 노력해왔습니다.

그러나 지구단위계획은 구체적이고 입체적인 도시관리 수단이라는 본연의 취지를 상실한 채 용도지역 변경을 합리화하는 수단으로 남용되고 도시기본계획과 도시관리계획 등 상위계획을 무력화시켜 도시계획 법체계를 왜곡시키는 원인이 되고 있습니다. 이와 같은 지구단위계획의 오·남용의 문제는 제도에 대한 이해부족에서 비롯된다는 지적도 있지만 법체계 상에서 지구단위계획의 위상 및 절차적 기준 등 지구단위계획 운영여건이 미흡한 것도 주요 원인이 되고 있습니다.

본 연구는 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 운영 및 관리를 위한 경기도 차원의 기본방침을 제시하기 위한 것입니다. 본 연구에서는 지구단위계획이 용도지역 변경을 위한 수단으로 오·남용되는 실태 및 문제점을 파악하여 그 원인을 진단하고 제도 개선방안을 모색하여 바람직한 운영방침을 제시하고자 하였습니다.

본 연구의 결과가 향후 경기도내 지구단위계획 제도의 효율적인 운영에 도움이 되기를 바라며 본 연구를 위하여 수고한 이성룡 박사와 이태실 연구원, 자료협조에 도움을 준 경기도 및 각 시·군 담당공무원 여러분께 깊은 감사를 드립니다.

2005년 11월

경기개발연구원장 직무대행 김태승

< 목 차 >

제 1 장 연구개요 ····· 3

제 1 절 연구배경 및 목적 ····· 3
제 2 절 연구내용 및 방법 ····· 8

제 2 장 지구단위계획의 의의 ····· 13

제 1 절 지구단위계획의 의의 ····· 13
1. 도입배경 ····· 13
2. 지구단위계획의 의의 ····· 15

제 2 절 지구단위계획의 위상 ····· 17
1. 법·제도적 위상 ····· 17
2. 관련법과의 위상 ····· 19

제 3 절 지구단위계획의 성격 및 특성 ····· 21
1. 지구단위계획의 성격 ····· 21
2. 지구단위계획의 특성 ····· 25

제 4 절 지구단위계획의 과제 ····· 27
1. 법·제도적 측면 ····· 27
2. 운용상의 측면 ····· 29

제 3 장 지구단위계획에 의한 용도지역 변경실태 ····· 33

제 1 절 법·제도 기준 ····· 33
1. 변경절차 ····· 33
2. 변경수준 ····· 36
3. 계획기준 ····· 49

제 2 절 용도지역 변경실태 ····· 57
1. 지정현황 ····· 57
2. 변경실태 ····· 68

제 3 절 개발양상 및 대응과제 ····· 75
1. 변경유형 ····· 75
2. 개발양상 및 문제점 ····· 76
3. 대응과제 ····· 85

제 4 장 지구단위계획에 의한 용도지역 운영방안 ····· 93

제 1 절 기본방침 ····· 93
1. 도시관리계획을 통한 용도지역간 변경 ····· 93
2. 지구단위계획으로 용도지역간 변경 불허 ····· 93
3. 심의를 통한 상위계획내 부분적 허용 ····· 94

제 2 절 운영절차 ····· 94
1. 용도지역간 변경 ····· 94
2. 동일용도지역내 변경 ····· 95
3. 의제처리 ····· 95

제 3 절 운영방안 ····· 98
1. 차별화된 기준 적용 ····· 98
2. 유형별 심의방향 ····· 102

제 5 장 용도지역 변경을 수반한 지구단위계획 운영방안 ···· 109

제 1 절 용도지역 변경을 수반한 지구단위계획 운영방안 ····· 109
1. 기본방침 ····· 109
2. 운영방안 ····· 111

제 2 절 공동주택 지구단위계획 운영방안 ····· 114
1. 적용대상 ····· 114
2. 기본방침 ····· 119
3. 운영방안 ····· 123
4. 업무처리방안 ····· 130

제 3 절 운영여건 마련 ····· 140
1. 법·제도 개선 ····· 140
2. 운영방침 마련 ····· 142

제 6 장 요약 및 정책제언 ····· 147

제 1 절 연구요약 ····· 147

제 2 절 정책제언 ····· 156

< 참고문헌 > ····· 161
< 부 록 > ····· 167

< 표차례 >

<표 2-1> 도시관리계획의 정의 ····· 19
<표 2-2> 지구단위계획의 성격 및 역할 ····· 24
<표 3-1>「도시관리계획수립지침」1-7-2-1 ····· 34
<표 3-2>「지구단위계획수립지침」3-3-3 ····· 34
<표 3-3> 변경수준별 유형구분 ····· 36
<표 3-4> 공장이전부지 용도변경 관련법령 ····· 37
<표 3-5> 공장이적지 공동주택 허용기준(서울시) ····· 39
<표 3-6> 대규모 공장이전지 관리방안(안) ····· 39
<표 3-7> 관련법의 용도지역 지정기준 ····· 40
<표 3-8> 관련지침의 용도지역 계획기준 ····· 42
<표 3-9> 지구단위계획 용도지역 계획기준 ····· 45
<표 3-10> 용도지역 변경에 용적률 적용기준(서울시 운용기준) ····· 46
<표 3-11> 용도지역 세분변경에 따른 공공용지 부담율(서울시 운용기준) ····· 46
<표 3-12> 정비계획 기반시설 확보지침(서울시) ····· 47
<표 3-13> 일반주거지역 세분화 기준(서울시) ····· 48
<표 3-14> GB해제지역 용도지역 변경기준 ····· 48
<표 3-15> 계획지표-인구밀도 ····· 49
<표 3-16>「도시기본계획수립지침」5-4-2, 5-4-3 ····· 50
<표 3-17>「도시관리계획수립지침」관련규정 ····· 51
<표 3-18>「제1종, 제2종 지구단위계획수립지침」의 계획성격 및 지정대상 ····· 53
<표 3-19> 관련계획기준 ····· 54

<표 3-20> 연도별 지구단위계획구역 지정현황 ····· 58
<표 3-21> 지정목적별 구분 ····· 59
<표 3-22> 제1종 지구단위계획구역 지정현황 ····· 60
<표 3-23> 제2종 지구단위계획구역 지정현황 ····· 61
<표 3-24> 도시유형별 지구단위계획구역 지정현황 ····· 62
<표 3-25> 시·군별 지구단위계획구역 지정현황 ····· 64
<표 3-26> 규모별 지구단위계획구역 지정현황 ····· 67
<표 3-27> 비시가화지역 사례 ····· 72
<표 3-28> 시가화지역 사례 ····· 73
<표 3-29> 변경유형 ····· 76
<표 3-30> 유형별 개발양상 ····· 84
<표 3-31> 유형별 문제점 및 대응과제 ····· 90
<표 4-1> 용도위계별 변경기준(예시) ····· 98
<표 4-2> 대상지유형별 변경기준(예시) ····· 99
<표 4-3> 사업별 변경기준(예시) ····· 100
<표 4-4> 용도지역 변경에 따른 용적률, 공공용지부담률 적용기준(예시) ····· 101
<표 4-5> 유형별 심의방향 ····· 104
<표 5-1> 건축법상 공동주택 범위 ····· 114
<표 5-2> 주택건설사업법상 공동주택 범위 ····· 114
<표 5-3> 주택법 의제처리 ····· 115
<표 5-4> 도시및주거환경정비법 의제처리 ····· 116

<표 5-5> 공동주택 지구단위계획 의제처리 범위 ····· 117
<표 5-6> 규모 및 절차비교 ····· 117
<표 5-7> 경기도 적용예시 ····· 129
<표 5-8> 수원시 적용예시 ····· 129
<표 5-9> 주택법 의제처리 인·허가 범위 ····· 131
<표 5-10> 주택법 의제처리 인·허가 결정권자 ····· 132
<표 5-11> 도시관리계획수립지침 개정조항 ····· 140

< 그림차례 >

<그림 1-1> 연구 흐름도 ····· 6
<그림 1-2> 용도지역 변경기준 도출방안 ····· 7
<그림 2-1> 지구단위계획 도입과정 ····· 14
<그림 2-2> 국토계획법상의 지구단위계획 ····· 18
<그림 2-3> 적용단계별 지구단위계획의 성격 ····· 22
<그림 2-4> 지정대상별 지구단위계획의 성격 ····· 23
<그림 3-1> 도시관리계획수립절차 ····· 35
<그림 3-2> 지구단위계획결정(구역지정)절차 ····· 35
<그림 3-3> 연도별 지정현황 ····· 58
<그림 3-4> 규모별 지정구역수 ····· 66
<그림 3-5> 규모별 지정면적 ····· 67
<그림 3-6> 경안도시계획재정비 지구단위구역도 ····· 69
<그림 3-7> 경기도 개발제한구역 우선해제지역 ····· 70
<그림 3-8> 화성시 개발제한구역 종합정비도(안) ····· 71
<그림 3-9> 적용단계 및 변경유형 ····· 75
<그림 5-1> 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획 운영방안 ····· 112
<그림 5-2> 공동주택 지구단위계획 유형별 운영방안 ····· 119
<그림 5-3> 공동주택 지구단위계획 단계별 운영방안 ····· 122
<그림 5-4> 주택법의 사업계획 승인절차 ····· 130
<그림 5-5> 협의허가형 업무처리방안(도시지역) ····· 134
<그림 5-6> 협의허가형 업무처리방안(비도시지역) ····· 134

<그림 5-7> 협의지정형 업무처리방안(도시지역) ····· 136
<그림 5-8> 협의지정형 업무처리방안(비도시지역) ····· 136
<그림 5-9> 도시계획결정형 업무처리방안(도시지역) ····· 137
<그림 5-10> 도시계획결정형 업무처리방안(비도시지역Ⅰ) ····· 139
<그림 5-11> 도시계획결정형 업무처리방안(비도시지역Ⅱ) ····· 139
<그림 5-12> 지구단위계획의 종구분 정비 ····· 141
<그림 5-13> 지구단위계획 운영방안 ····· 142

요약 및 정책제언

Ⅰ. 연구요약
Ⅱ. 정책제언

요약 및 정책제언

Ⅰ. 연구요약

○ 본 연구는 법·제도적 환경변화 및 경기도와 시·군의 도시기본계획 변경, 도시관리계획 재정비, 「도시및주거환경정비법」 시행, 관리지역의 세분화 등 지구단위계획과 관련된 도시계획의 결정·변경(특히 용도지역 변경)에 관한 행정수요가 급격히 증가함에 따라 체계적인 도시관리수단으로서의 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 효율적인 운영방안을 제시하기 위한 것임.

○ 본 연구에서는 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 효율적인 운영방안을 제시하기 위하여 도시계획으로서의 지구단위계획의 의의 및 위상, 성격과 특성 법·제도적인 기준, 경기도 지구단위계획의 변경실태 및 개발양상을 살펴보고 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 용도위계별, 대상지유형별, 사업별 변경기준 및 유형별 심의방향, 효율적인 제도운영을 위한 운영여건 및 운영방안을 제시함.

○ 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 운영에 있어 지구단위계획의 성격 및 특성, 적용대상지, 변경수준 및 변경절차에 따라 유형화하고 유형별 대응과제와 대응방향을 마련하고 지구단위계획의 유형별 심의방향을 제시함. 또한 향후 효과적인 운영을 위한 운영여건 및 경기도 지구단위계획의 운영방안을 제시하였으며 특히 고밀개발로 많은 문제점이 나타나고 있는 공동주택 지구단위계획의 운영방안을 마련하고자 하였음.

1. 지구단위계획에 의한 용도지역 변경실태

○ 경기도 지구단위계획에 의한 용도지역 변경실태를 살펴본 결과 용도지역의 지정 및 변경이 도시기본계획, 도시관리계획(재정비)의 상위 도시계획의 수립 및 변경에 따라 이루어지지 않아 지구단위계획이 상위 도시계획을 무력화하게 하는 것이 가장 큰 문제점으로 나타남.

○ 지구단위계획의 종구분이 지정대상에 따라 제1종, 제2종으로 구분되고 있으며 이에 따라 건설교통부의 지침에 근거하여 계획기준을 제시하고 있으나 실질적인 적용대상지의 성격에 있어 구역지정의 성격 및 대상지 특성을 반영하고 있지 못한 것으로 나타남.

○ 지구단위계획의 구역지정기준 및 구역지정규모 및 구역지정절차에 있어 관련 법·제도와의 위상이 정립되어 있지 않아 시가화지역 및 비시가화지역에서 소규모 구역지정으로 인한 용도변경이 빈번히 나타나고 있음.

2. 변경유형별 심의방향

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경유형은 지구단위계획 성격, 대상지 특성, 변경수준, 계획적용단계, 도시기본계획과의 정합성에 따라 크게 5가지 유형으로 구분하고 유형별 대응과제에 따른 심의방향을 제시함.

○ 녹지지역에서 주·상·공업지역으로 변경 및 GB해제지역에 수립되는 지구단위계획의 경우 구역지정단계에서 도시기본계획 반영여부, 구역지정요건(면적기준)을 계획수립단계에서 밀도수준(제1종 일반주거이하) 및 시가화예정용지로서 용도지역이 미지정된 곳의 일정면적 이하의 지구단위계획의 경우에는 주택유형(공동주택)을 심의하도록 함.

○ 계획관리지역, 비도시지역 개발진흥지구에 수립되는 지구단위계획의 경우 주거형 개발진흥지구는 구역지정단계에서 일정면적이상의 경우 허용하고 계획수립단계에서 밀도 및 기반시설을 심의하도록 함. 기타 지구는 구역지정단계에서 장기발전계획, 도시기본계획에 사업계획 반영시 허용하도록 하고 계획수립단계에서 밀도를 심의하도록 함.

○ 계획관리지역, 비도시지역 개발진흥지구에 수립되는 이들 지구단위계획의 경우 우선 구역지정기준의 구체화, 도시관리계획수립지침의 진흥지구 지정요건이 정비되어야 할 것이며 도시기본계획에서 반영된 물량범위내에서 용도별 규모 허용, 구역지정시기(도시기본계획 5년마다 재정비시 제2종 지구단위계획 구역지정 가능) 및 관련법에서 사업지구지정기준 구체화 등의 관련체계의 정비가 필요함.

○ 도정법 의제 지구단위계획의 경우 도시및주거환경정비기본계획이 수립된 시·군의 경우 구역지정단계에서 도시및주거환경정비기본계획의 도시기본계획(도심및주거환경부문)의 반영여부를 검토하고, 계획수립단계에서 밀도를 심의하도록 함.

○ 도시및주거환경정비기본계획이 미수립된 시·군의 경우 구역지정단계에서 도시기본계획(도심및주거환경부문) 반영여부를 계획수립단계에서 밀도, 주택유형, 기반시설등의 계획내용을 심의하도록 함.

○ 주택법 의제 지구단위계획의 경우 구역지정단계에서 사업대상지별(시가화, 계획관리지역) 면적기준을 계획수립단계에서 규모별 주택유형을 심의하도록 함.

○ 특화지구, 역세권, 이전적지에 수립되는 지구단위계획의 경우 구역지정단계에서 도시기본계획과의 정합성 여부를 검토하고, 계획수립단계에서는 밀도수준을 심의하도록 함.

3. 용도지역 변경기준 및 절차

1) 변경기준

○ 용도지역·지구의 지정 및 변경은 도시의 공간구조, 개발방향 및 개발축, 도시간·생활권간 균형, 개발밀도에 따른 토지이용방향 등을 고려하여 도시기본계획, 도시관리계획(재정비)등 상위 도시계획의 수립 및 변경을 통해서 용도지역·지구의 지정 및 변경이 이루어지도록 함.

○ 원칙적으로 지구단위계획으로는 용도지역간 변경은 불허하고 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에서 개발용도지역을 부여하기 위한 용도지역간 변경의 경우와 동일계열내 용도변경(종상향)에 한하여 허용토록 함.

○ 지구단위계획에 의한 용도변경은 용도변경의 수준 및 대상지 특성에 따라 유형별로 구분하여 구역지정단계, 계획수립단계에서 차별화된 기준을 적용하여 지구단위계획 심의시 기준으로 활용토록 함.

(1) 용도위계별 변경기준

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경을 용도위계별(용도지역간 변경, 동일용도지역내 변경)으로 나누어 각각에 대한 용도지역 변경기준을 적용함.

(2) 대상지유형별 변경기준

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경을 대상지 유형별(시가화지역, 비시가화지역)으로 나누어 각각에 대한 용도지역 변경기준을 적용함.

(3) 사업별 변경기준

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경을 관련 사업별(도정법, 주택법 등)로 각각에 대한 용도지역 변경기준을 적용함.

2) 변경절차

(1) 용도지역간 변경

○ 지구단위계획에 의한 용도지역간 용도변경은 원칙적으로 불허하고 상위계획인 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에 개발용도지역을 부여하기 위한 경우나 비도시지역에 개발진흥지구로 지정된 곳에 기반시설부담계획 수립 후 도시관리계획 변경결정을 통해 지구단위계획을 수립한 경우에 한하여 용도지역간 변경을 허용함.

○ 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에 개발용도지역을 부여하기 위해 수립되는 지구단위계획의 경우 계획적 개발이 가능하도록 일정면적이상의 개발규모를 확보할 경우 기존 밀도수준에서 용도변경이 이루어지도록 함.

(2) 동일용도지역내 변경

○ 지구단위계획에 의한 동일용도지역내 종상향은 도시관리계획 변경결정을 통해 허용하나 변경수준은 1단계 종상향을 원칙으로 함.

○ 상위 도시계획에 근거한 도시공간구조 및 역세권, 특화지구 등 도시관리계획의 구체화하기 위해 토지이용을 집약적으로 할 필요가 있는 경우에 한하여 예외적으로 동일용도지역내 1단계 이상의 상향을 허용하도록 함.

4. 용도지역 변경을 수반한 경기도 지구단위계획 운영방안

1) 기본방침

○ 지구단위계획으로 주거·상업·공업·녹지지역 등 용도지역간 변경과 용도지구사이의 용도변경은 불허함.

○ 지구단위계획으로는 동일계열내 용도변경(종상향) 및 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에서 개발용도지역을 부여하기 위한 용도지역간 변경의 경우에만 허용함.

2) 제1종 지구단위계획 용도지역 변경대상 및 허용범위

○ 제1종 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경은 도시기본계획에서 정하는 공간구조 및 인구배분계획, 토지이용계획 등에 적합하고 대규모 이전적지, 위계변경지역, 도정법 기본계획의 정비예정구역, 일정규모이상의 사업인 경우에 한함.

○ 이들 대상지중 구역지정요건에 부합되고 충분한 기반시설을 확보하였다고 경기도 도시계획위원회에서 심의 통과된 경우 주거, 상업, 공업, 녹지지역 등 용도지역 대분류내 1단계 상향 조정을 허용함.

3) 2종 지구단위계획 용도지역 결정대상 및 허용범위

○ 제2종 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경은 5년마다 시·군 도시기본계획 재정비시 도시관리계획으로 2종 지구단위계획 구역지정이 결정된 곳에 수립되는 지구단위계획에 한하여 도시기본계획에 적합하고 충분한 기반시설을 확보하였다고 경기도 도시계획위원회에서 심의된 경우에 기존 밀도수준의 준하여 허용함.

4) 대상지별 운영방안

(1) 시가화지역

○ 시가화지역의 경우 도시관리계획에서 용도지역이 결정된 지역의 용도지역변경은 도시관리계획(재정비)을 통한 용도지역의 변경결정이 이루어지도록 함.

○ 시가화지역내 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경결정은 도시기본계획, 도시관리계획에서 계획한 지역내 일정규모이상의 경우 심의를 거쳐 통과된 경우에 한해 용도지역 대분류내 1단계 상향조정을 허용함.

○ 의제처리되는 지구단위계획의 경우 구역지정단계에서 상위계획에 부합되는 범위내에서 대규모 이전적지, 위계변경지역, 도정법의 정비예정구역, 일정규모(도정법-1만㎡이상, 단독 200호이상, 공동 300세대이상, 주택법-100세대이상, 1만6천㎡이상)이상의 개발사업에 한하여 구역지정을 허용하도록 함.

○ 그 외에 일정규모 미만의 개발사업의 경우 구역지정 자체를 불허하여 기존 용도지역을 유지하도록 하거나 필요하다고 인정되는 경우에 한하여 도시기본계획, 도시관리계획 등 상위계획 수립시 계획의 반영여부를 결정하도록 함.

(2) 비시가화지역

○ 도시기본계획에서 시가화예정용지(자연녹지, 계획관리지역, 개발진흥지구 등)로 지정된 지역에 수립되는 제1종 지구단위계획의 경우 지구단위계획의 구역지정 및 계획수립을 단계를 거쳐 용도지역의 결정이 이루어지도록 함.

○ 제2종 지구단위계획의 경우 5년마다 도시기본계획 재정비시 도시관리계획으로 제2종 지구단위계획구역을 지정하도록 하고 구역지정된 곳에 한하여 지구단위계획수립을 통해 용도지역의 결정이 이루어지도록 함.

○ 구역지정단계에서 상위계획에 부합되는 범위내에서 위계변경지역, 계획관리지역내 30만㎡이상, GB해제지역(50호이상), 일정규모(도시계획사업의 경우 대지면적 1만㎡이상, 주택법의 경우 100호이상, 대지면적 1만6천5백㎡이상)의 개발사업에 한하여 구역지정을 허용하도록 함.

○ 그 외에 일정규모 미만의 개발사업의 경우 구역지정 자체를 불허하도록 하고 필요하다고 인정되는 경우에 한하여 도시기본계획, 도시관리계획(재정비) 등 상위계획 수립시 반영여부 및 구역지정 여부를 결정하도록 함.

Ⅱ. 정책제언

1. 법·제도 개선

1) 도시관리계획 내실화

○ 도시기본계획을 구체화하는 도시관리계획의 성격과 위상을 명확히 하고 관련 계획과의 위상 재정립을 통해 도시관리계획을 내실화 할 필요가 있음.

○ 도시기본계획의 재검토에 따른 도시관리계획의 재정비 시점인 5년마다 지구단위계획구역 및 의제처리부분에 대해 도시관리계획 반영을 통해 도시기본계획의 실현 및 도시관리계획을 구체화하는 지구단위계획의 본연의 성격과 역할을 다할 수 있는 기반이 조성되어야 함.

2) 지구단위계획의 종구분 정비

○ 지구단위계획은 현재 지정대상에 따라 제1종과 제2종으로 구분되어 운용되고 있으나 이를 지정대상이 아니라 지구단위계획의 성격에 따라 사업계획적 성격의 지구단위계획과 관리계획적 성격의 지구단위계획으로 구분하여 운용하여야 할 것임.

2. 운영방침 마련

1) 관련계획의 체계 정비

○ 관련계획과의 위상정립을 위해 무엇보다도 도시관리계획과 개발법의 구역지정에 필요한 위계별 입지 및 규모기준이 통일되어야 할 것임. 특히 관련 사업법의 구역지정기준과 제2종 지구단위계획의 구역지정기준 및 구역지정시기가 시급히 조정되어야 할 것임.

○ 제1종 지구단위계획의 경우 도시기본계획상의 공간구조 및 중심지 위계변경, 이전적지 등에 기반시설 확보시 1단계 종상향을 허용하고 도시기본계획의 시가화예정용지로 지정된 곳에 신규용도 부여 시에는 기존 밀도수준으로 가도록 함. 또한 관련법의 구역·지구 및 도시및주거환경정비기본계획이 수립되어 정비구역으로 지정된 곳은 기반시설 확보시 1단계 종상향을 허용하도록 함.

○ 제2종 지구단위계획은 도시기본계획재정비시 구역지정 후 지구단위계획수립을 통해 신규 개발용도를 부여하도록 함. 또한 도시기본계획수립지침에서 시가화예정용지중 제2종 지구단위계획구역의 위치를 표시하지 않도록 하고 있어 제2종 지구단위계획구역 지정시 도시기본계획의 부합여부를 확인하기가 어려우므로 우선 도시기본계획의 1단계 개발예정지에 제2종 지구단위계획구역이 포함될 경우는 표시하게 하고 2단계일 경우는 5년마다 도시기본계획 재정비시 도시관리계획으로 결정할 수 있도록 하여야 할 것임.

2) 지구단위계획 의제처리

○ 도정법에 의한 지구단위계획의 도시관리계획 의제처리의 경우 우선 구역지정 기준으로 도시기본계획반영여부를 심의기준으로 적용하고 계획내용(밀도, 주택유형, 기반시설)에 대한 검토를 통해 지구단위계획구역 및 계획으로 확정하도록 함.

○ 주택법 의제처리의 경우 구역지정기준으로 대상지(시가화, 계획관리지역)별 면적기준을 적용하고 규모별로 주택유형을 통제하여 지구단위계획구역 및 계획으로 확정하도록 함.

제 1 장

연구개요

제1절 연구배경 및 목적
제2절 연구내용 및 방법

제1장 연구개요

제1절 연구배경 및 목적

1. 연구배경

1) 지구단위계획에 의한 용도지역 운영의 수요 증가

○ 「국토의계획및이용에관한법률」의 제정으로 지구단위계획의 적용대상지가 기존의 도시지역에서 비도시지역으로 확대되었으며 경기도의 경우 기성시가지의 재개발, 재건축, 개발제한구역 해제지역, 도시계획구역 확장을 통해 도시지역으로 편입되는 지역 등 지구단위계획의 적용대상지가 확대되었음.

○ 2003년 7월 1일부터 시행된 「도시및주거환경정비법」에 근거하여 경기도의 경우 일반주거지역에 관한 경과조치에 의해 세분지정이나 변경 지정되지 아니한 일반주거지역(주거환경개선지구외 주거지역)의 경우 우선 제2종 일반주거지역으로, 주거환경개선지구는 제3종 일반주거지역으로 봄(「도시및주거환경정비법 시행령」 부칙 제7조).

○ 경기도의 경우 고층아파트의 건축이 가능한 제2종 일반주거지역의 개발밀도가 비교적 높게 관리되고 있는 상황에서 향후 지구단위계획 및 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비계획수립을 통한 용도지역을 상향하고자 하는 사례가 빈번할 것으로 예상됨.

○ 「국토의계획및이용에관한법률」에 근거하여 기존의 준도시지역, 준농림지역이 관리지역으로 통합되었으며 이들 관리지역의 세분화를 포함한 도시기본계획을 수도권의 경우 2005년말까지 의무적으로 수립하도록 하고 있어 도시지역의 확장 및 도시기본계획 변경에 따른 자연녹지지역의 용도 변경이 증가하는 추세에 있음.

○ 용인시의 경우 현재 자연녹지지역의 주거지역으로의 도시관리계획(변경)결정 및 제1종 지구단위계획 수립 등의 제안서가 올라오고 있는 상황임.

○ 경기도와 시·군의 경우 도시기본계획 변경, 도시관리계획 재정비, 「도시및주거환경정비법」 시행, 관리지역의 세분화 등 도시지역의 확장과 이에 따라 용도지역의 변경 및 세분화에 대한 수요가 급격히 증가하고 있는 상황임.

2) 용도지역 변경을 수반한 지구단위계획의 오남용

○ 도시기본계획 재정비를 위한 도시관리계획 수립시 지구단위계획을 통해 용도지역을 상향하는 사례가 빈번하게 발생하고 있으나 건교부 지침에서는 지구단위계획을 통한 용도지역 변경에 대한 기준이 부재한 실정임.

○ 용도지역 변경이 도시관리계획을 통해 선계획 후개발의 관점에서 이루어지는 것이 아니라 지구단위계획을 통한 무분별한 용도지역 변경을 도시관리계획에서 받아주고 있음.

○ 기성시가지의 재개발·재건축 및 택지개발사업, 개발제한구역 해제지역내 개발사업, 계획관리지역내 개발사업 등 개별사업 진행시 지구단위계획을 통해 용도지역을 상향하거나 동일 용도지역의 종을 상향하는 사례가 빈번하게 발생하고 있음.

3) 용도지역 변경을 수반한 지구단위계획 운영방안 마련의 시급성

○ 기성시가지 재개발·재건축의 경우 현재 용도지역별 용적률이 과도하게 허용된 상태에서 지구단위계획을 통한 용도지역 상향으로 개발밀도가 과도하게 허용되어 고밀개발로 인한 도시의 체계적인 관리가 어려운 실정임.

○ 비도시지역의 제2종 지구단위계획의 경우 기반시설에 대한 고려없이 일정규모(토지면적 3만㎡이상, 아파트, 연립주택 총면적 30만㎡이상)의 토지에 고밀개발을 허용함으로써 무질서한 개발방지 및 계획적 개발유도라는 본래에 취지와는 다르게 난개발의 원인이 될 가능성이 높음.

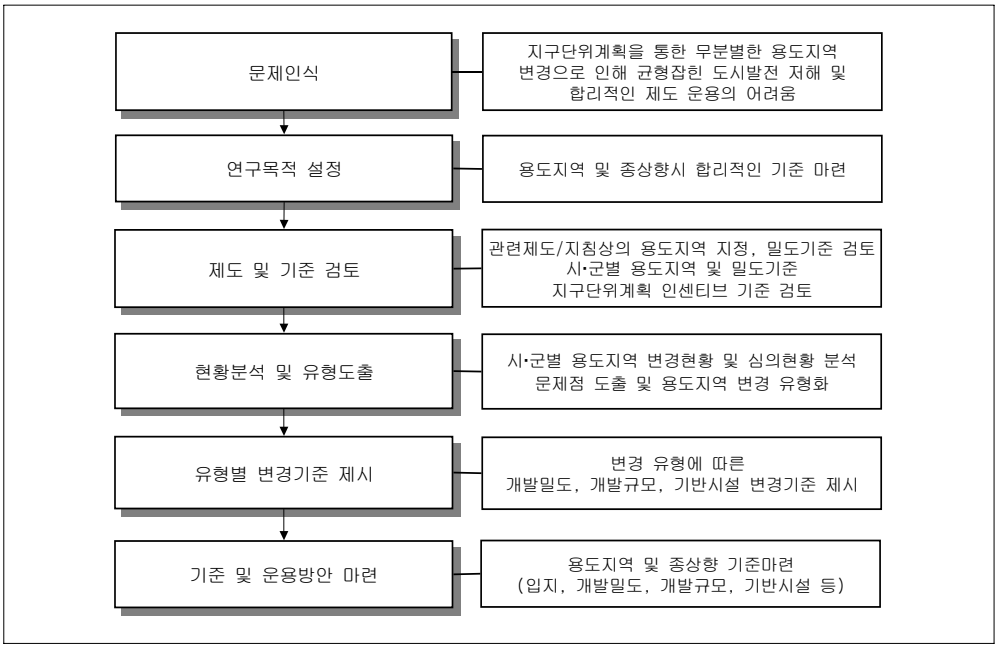
○ 현재 지구단위계획 수립시 용도지역 및 종 상향 등의 합리적인 기준이 미흡한 실정이며, 도시계획심의를 통한 지구단위계획의 결정 또한 객관적인 심의기준의 미비로 심의의 일관성을 유지하기가 어려운 상황임.

○ 따라서 지구단위계획의 용도지역 및 종상향 등이 빈번하므로 경기도 도시계획위원회의 심의의 일관성을 유지하고 도시관리수단으로서의 지구단위계획의 효율적 운영을 위해 이에 대한 합리적인 기준 마련이 시급한 실정임.

2. 연구목적

1) 지구단위계획 용도지역 변경기준 마련

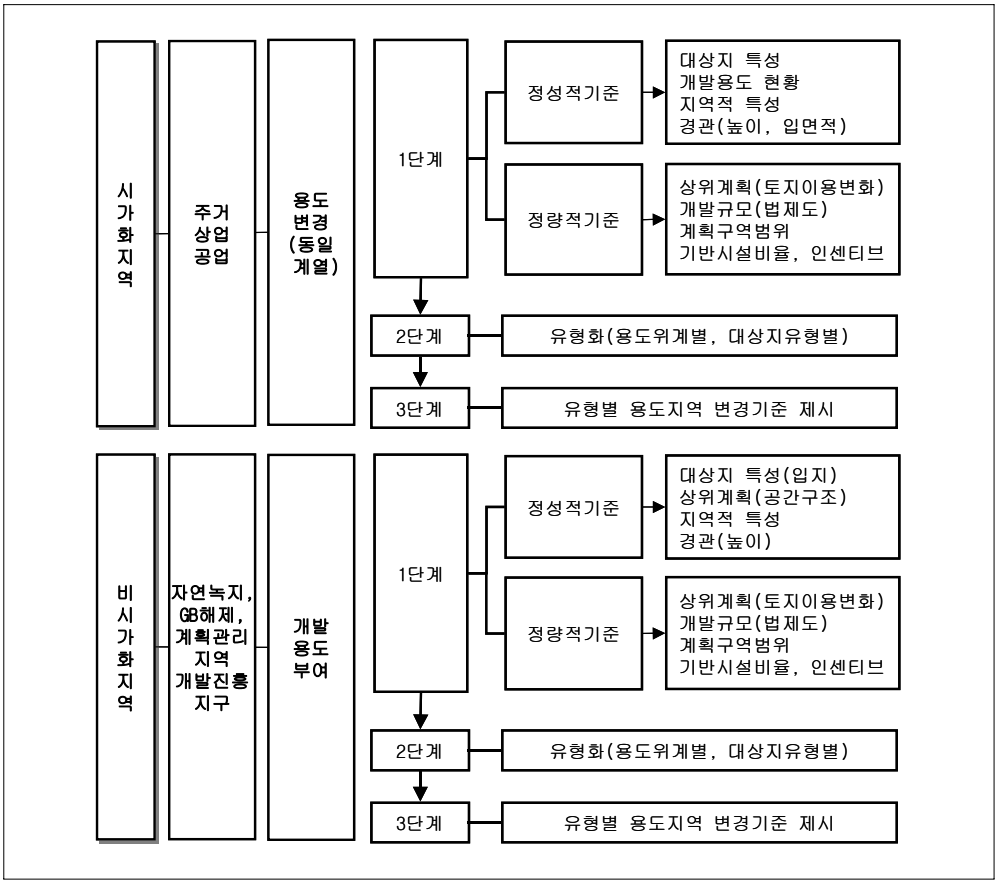
○ 본 연구는 체계적인 도시관리수단으로서 지구단위계획의 효율적 운영과 도시계획위원회의 심의기준으로 활용하여 지구단위계획 수립시 용도지역 및 종 상향 등의 합리적인 기준을 마련하기 위한 것임.



《그림 1-1》 연구 흐름도

2) 지구단위계획 심의기준 마련

○ 지구단위계획과 관련된 도시계획의 결정·변경(특히 용도지역 변경시)에 관한 검토 등 행정수요가 증가함에 따라 검토 기준의 객관성과 효율성을 높일 수 있도록 합리적 기준을 마련하여 경기도 도시계획위원회의 심의기준으로 활용하고 경기도 도시계획조례 반영을 통해 시·군의 지구단위계획 수립지침 및 심의기준으로 활용하기 위한 것임.



〈그림 1-2〉 용도지역 변경기준 도출방안

3) 도시계획제도의 효율적 운영을 위한 실행전략 제시

○ 본 연구는 지구단위계획제도의 합리적 적용 및 지구단위계획과 용도지역 및 상위 도시계획과의 효율적 운용을 도모하기 위한 기본방침 및 실행전략을 마련하기 위한 것임.

제2절 연구내용 및 방법

1. 연구내용

1) 법·제도상의 계획기준 검토

○ 지구단위계획제도의 도입배경 및 위상, 특징을 검토하고 도시계획제도에서의 의의를 살펴봄.

○ 현행 관련제도 및 지침상의 지구단위계획의 계획기준 및 용도지역 지정 및 변경기준을 살펴봄.

2) 용도지역 변경현황 및 실태 검토

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경현황을 재개발·재건축, 공동주택, 이전적지 등 변경유형별로 특징과 문제점을 살펴봄.

3) 용도지역 변경기준 제시

○ 용도지역 지정 및 밀도기준 검토 및 상위계획과의 관계 재정립을 통해 용도지역 변경기준을 제시함.

4) 법·제도 보완방안

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경기준 마련을 통한 경기도 지구단위계획제도의 법·제도적 적용방안과 보완방안을 모색함.

2. 연구방법

1) 법·제도 검토

○ 관련 법령 및 제도의 검토를 통해 법·제도적으로 지구단위계획의 성격과 특징을 살펴보고 용도지역 변경의 범위 및 의의를 살펴봄.

2) 사례분석

○ 지구단위계획을 통한 용도지역 변경사례를 살펴보고 문제점 및 특성을 분석하여 용도지역 변경의 기준을 검토함.

제 2 장

지구단위계획의 의의

제1절 지구단위계획의 의의
제2절 지구단위계획의 위상
제3절 지구단위계획의 성격 및 특성
제4절 지구단위계획의 과제

제2장 지구단위계획의 의의

제1절 지구단위계획의 의의

1. 도입배경

1) 경직된 도시계획체계

○ 우리나라의 도시계획제도는 용도지역제를 중심으로 한 것으로 거시적인 도시계획과 미시적인 건축규제로 이루어졌음. 즉 용도지역제를 통해 도시전역을 용도지역으로 구분하여 토지이용을 평면적으로 제어하고 건축규제를 통해 각 필지내의 건축행위를 제어하고 있음.

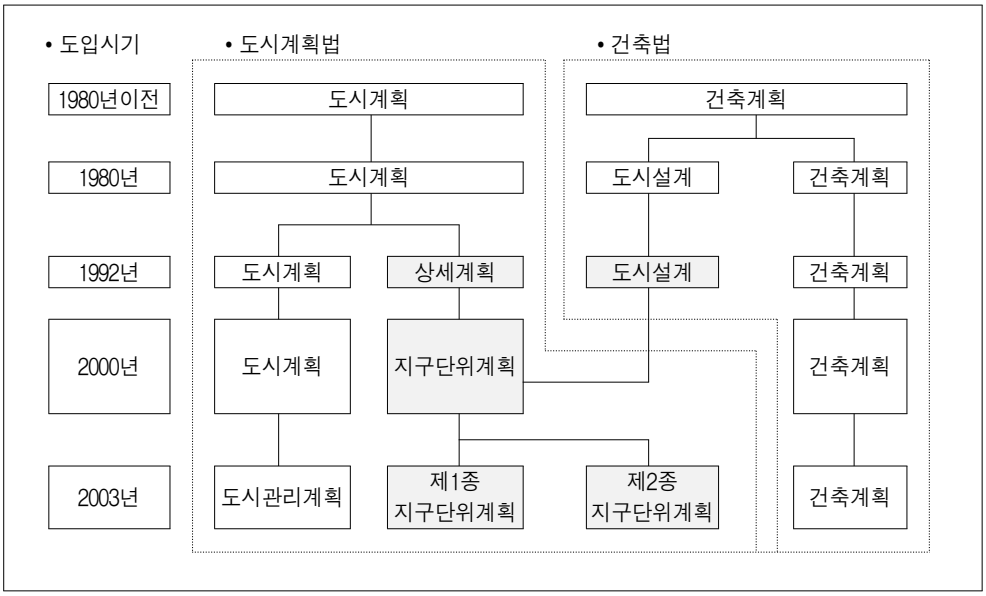
○ 이는 도시전체를 대상으로 보편적이고 획일적이면서 소극적으로 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 등을 제한하는 방법으로 지구차원의 특성을 반영하기가 곤란하고 능동적으로 토지이용의 변화 및 도시환경 조성에는 한계가 있음.

2) 일관성없는 개발로 인한 도시계획의 효율성 저하

○ 개발사업법에 근거한 도시개발사업의 경우 기존 도시계획의 방향과는 상관없이 개발이 허가되어 왔음. 특별법적 성격을 지니는 도시개발사업들은 도시계획과는 별도로 운영됨으로써 기존 도시계획의 방향과 어긋나고 이에 역행하는 경우도 발생하게 됨.

○ 이들 도시개발사업들은 사업별로 별도의 지침이나 기준들을 갖고 있으나 도시계획과는 별도로 관리됨으로써 상위계획과 부합되지 못하여 입체적인 도시환경 조성에는 한계가 나타남.

○ 이에 용도지역제에서의 제도화된 지구적 차원의 관리방안으로서 도시설계, 상세계획, 지구단위계획의 제도도입이 검토됨.



〈그림 2-1〉 지구단위계획 도입과정

2. 지구단위계획의 의의

1) 용도지역제에서의 지구적차원의 도시관리수단

○ 용도지역제의 한계를 극복하면서 지구적 차원의 입체적이고 상세한 계획제도인 도시설계, 상세계획이 도입됨. 도시설계는 1980년 건축법에 도입되었으며 상세계획은 1991년 도시계획법에 도입되었음.

○ 그러나 도시설계는 대지내에서 발생하는 민간개발의 건축적 측면에 대한 입체적 규제에 한정되었고 지구차원의 공공시설과 기반시설의 일체적인 정비에는 한계가 있었음.

○ 상세계획의 경우 도시설계의 제도적 한계를 극복하기 위한 대안으로 도입되어 지구차원의 공공시설 확보 및 기반시설 정비를 위한 도시계획시설의 결정, 용도지역의 변경·결정 등 도시계획적 조치를 행사할 수 있는 권한이 부여되었으나 기성시가지의 적용에는 많은 한계가 있었으며, 건축규제와 지역·지구 및 도시계획시설의 지정 및 변경에 있어서 그 실천성에 한계가 있었음.

○ 종전의 건축법에 의한 도시설계제도와 도시계획법에서 규정하고 있던 상세계획제도는 2000년 개정된 「도시계획법」에서 발전적으로 통합·개편되어 지구단위계획 제도로 도입됨.

○ 이는(도시설계, 상세계획, 지구단위계획) 기존의 용도지역제에서의 일관성 없는 도시개발 및 토지이용변화에 대한 능동적 대처 및 상위계획에 부합되고 주변 환경과 조화를 이루는 도시환경을 입체적·구체적으로 관리하고자 하는 지구차원의 도시관리수단임.

2) 도시계획제도로서의 지구단위계획

○ 선계획·후개발 체계의 확립을 위한 국토이용관리법과 도시계획법의 통합으로 2002년「국토의계획및이용에관한법률」이 제정되고 기존의 지구단위계획은 제1종과 제2종으로 구분되었으며 적용대상지도 도시지역에서 비도시지역으로 확대되었음.

○ 그러나 도시계획제도에서 상위계획을 구체화하고 입체적으로 관리하는 수단인 지구단위계획은 상위계획 및 관련법과의 위상이 정립되지 않아 각종 인·허가 과정에서 의제처리 됨으로서 대상지역이나 적용단계에 따라 상위계획을 무력화시키는 초법적인 개발허가수단으로 전락하였음.

○ 지구단위계획은 도시 및 비도시지역의 입체적, 구체적 도시관리수단으로서 그 의의가 있으나 도시계획제도라는 큰 틀 속에서 그 역할 및 의의에 대한 재정립이 필요한 시점임.

제2절 지구단위계획의 위상

1. 법·제도적 위상

1) 법적정의

○ 지구단위계획은 도시계획 수립대상 지역 안의 일부에 대해서 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획임(「국토의 계획및이용에관한법률」 제2조 5항).

2) 도시기본계획의 하위계획

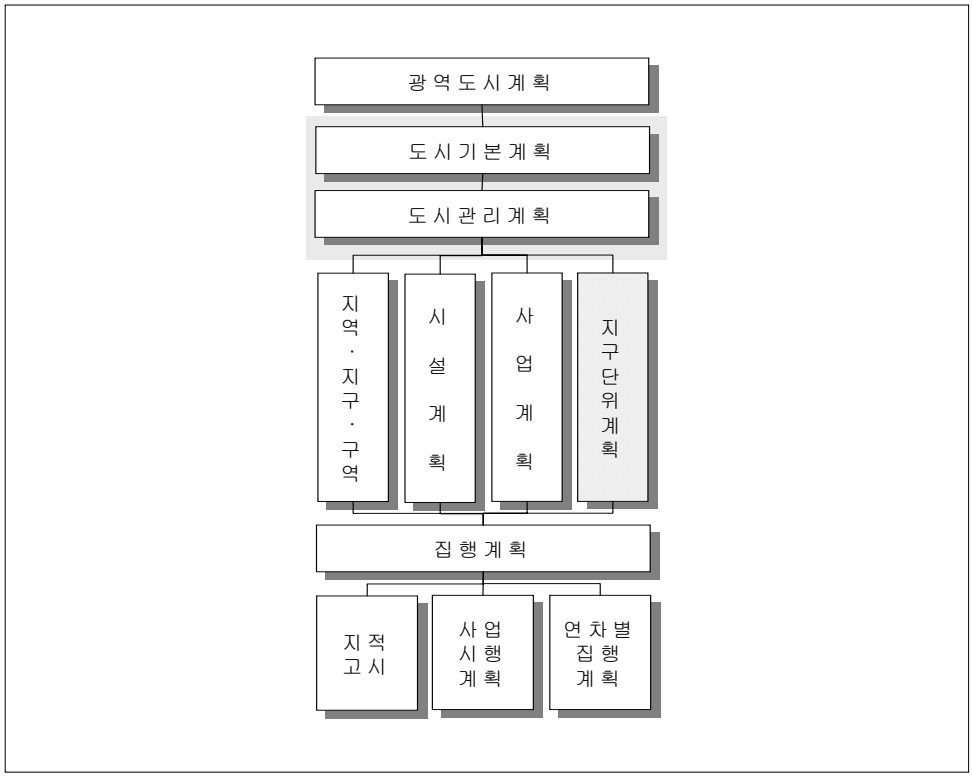
○ 「국토의계획및이용에관한법률」제25조 제1항 「도시관리계획은 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되어야 한다」고 도시계획체계상의 지구단위계획의 위상을 규정하고 있음.

○ 도시관리계획의 일종인 지구단위계획 역시 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되어야 하므로 지구단위계획은 광역도시계획 및 도시기본계획의 하위계획임.

○ 도시기본계획은 도시관리계획과 지구단위계획에 대해서는 행정적인 구속력을 갖지만 일반인에게 법적 구속력을 갖지 않는 비구속적 계획임. 도시기본계획은 시·군의 위치에 따라 광역계획권에 포함되거나 인구규모, 인구감소율 등을 고려해서 수립되지 않을 수 있음.

3) 도시관리계획의 하위개념

○ 「국토의계획및이용에관한법률」제2조 제5항에 의하면 지구단위계획을 도시관리계획의 하나로 정의하고 있음.



〈그림 2-2〉 국토계획법상의 지구단위계획

○ 도시기본계획이 비구속적 계획인데 비해 도시관리계획과 지구단위계획은 집행계획으로서 토지이용, 기반시설, 개발사업 등에 대해 실질적인 법적 구속력을 갖는 구속적 계획임. 또한 지구단위계획은 도시관리계획에 의해 결정되는 도시관리계획에 상응하는 위계가 아닌 도시관리계획의 하위개념임.

〈표 2-1〉 도시관리계획의 정의(『국토의계획및이용에관한법률』 제2조 제4항)

④ "도시관리계획"이라 함은 특별시·광역시·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보통신·보건·후생·안보·문화 등에 관한 다음의 계획을 말한다. 가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 나. 개발제한구역·시가화조정구역·수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 라. 도시개발사업 또는 재개발사업에 관한 계획 마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

2. 관련법과의 관계

1) 「도시및주거환경정비법」의제 지구단위계획

○ 2003년 7월 「도시및주거환경정비법」 시행에 따라 도시지역에서 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비계획 수립시 제1종 지구단위계획이 수립되는 것으로 봄(「도시및주거환경정비법」 제4조).

○ 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비계획, 구역지정을 지구단위계획 구역지정 및 계획수립으로 보게 되어 있어 사업상의 인·허가과정을 도시계획수립절차과정의 하나로 봄.

○ 정비계획에는 대지면적, 세대수, 토지이용특성 등 최소구역지정 기준을 제시하고 있음. 또한 주용도, 건폐율·용적률 등 밀도관련규정, 건축물 높이, 층수, 연면적 등의 건축물 계획, 도시경관계획, 도시계획 시설계획 등이 포함되어 있으므로 이를 지구단위계획으로 보면 기반시설, 인구 등에 대한 검토가 부족함.

2) 「주택법」의제 지구단위계획

○ 2004년 9월 「주택법」 시행에 따라 주택법에 의한 주택건설 사업계획의 승인시 제1종 지구단위계획이 수립된 것으로 봄(주택법 제17조).

○ 민영주택건설사업에서 주로 활용되고 있는 사업방법으로 지구단위계획 구역지정 절차없이 사업계획의 인·허가를 지구단위계획의 수립으로 보게 됨.

제3절 지구단위계획의 성격 및 특성

1. 지구단위계획의 성격

1) 적용단계별

(1) 도시기본계획의 실현

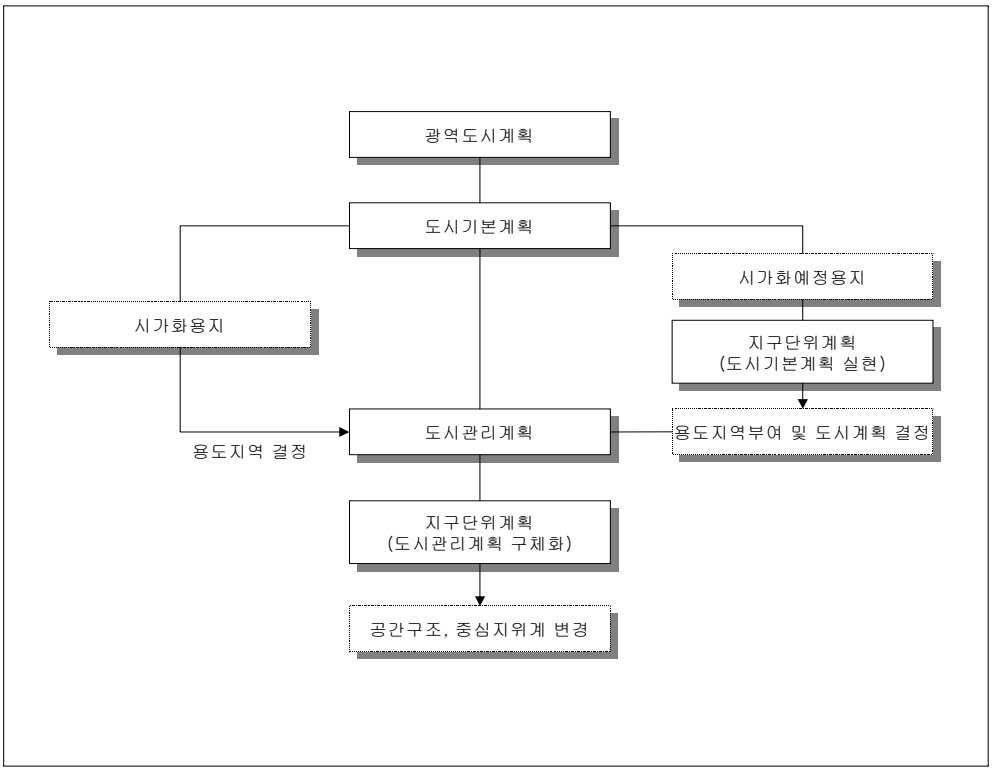
○ 도시관리계획에서 구체적인 토지이용계획이 수립되지 않은 비시가화지역에 수립되는 지구단위계획은 도시기본계획의 공간구조 및 개발방향에 따른 토지이용 및 구체적인 계획 수립을 통해 도시기본계획의 미래상을 체계적·계획적으로 실현하고자 하는 도시관리계획의 하나임.

○ 예를 들어 녹지에서 주·상·공으로 용도변경, GB해제지역의 주거지역으로 용도변경, 계획관리지역, 개발진흥지구의 제2종 지구단위계획임.

(2) 도시관리계획의 구체화

○ 시가화지역에 수립되는 지구단위계획은 도시공간구조의 개편, 토지이용전환에 따른 관리, 개발에 따른 기반시설의 확보 등 당해 지역의 도시관리계획상의 토지이용을 구체화하고 이를 체계적·입체적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획임.

○ 예를 들어 역세권, 재건축, 재개발, 지역·지구, 대규모 이전적지 등의 지구단위계획임.

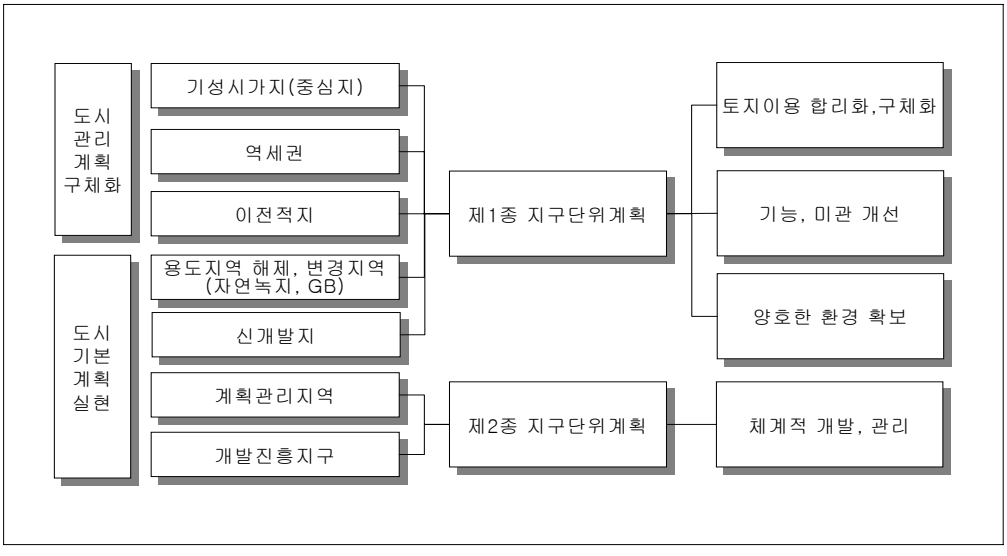


〈그림 2-3〉 적용단계별 지구단위계획의 성격

2) 지정대상별

○ 지구단위계획은 도시계획 수립대상 지역 안의 일부에 대해서 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획임(『국토의 계획및이용에관한법률』 제2조 5항).

○ 지구단위계획은 지정목적 및 대상에 따라 토지이용의 합리화·구체화하고 도시 또는 농·산·어촌의 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 제1종 지구단위계획과 계획관리지역 또는 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 용도지역의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 제2종 지구단위계획으로 나눔.



<그림 2-4> 지정대상별 지구단위계획의 성격

3) 지구단위계획 성격 및 역할

○ 지구단위계획의 성격은 적용단계별로 살펴보면 크게 도시기본계획의 실현과 도시관리계획의 구체화로 구분할 수 있음.

○ 도시기본계획의 실현의 경우 지구단위계획은 용도지역 변경에 따른 계획적 관리수단으로서 개발규모 및 토지이용변화의 계획적 관리가 중요한 기능임.

○ 시가화지역의 도시관리계획의 구체화의 경우 지구단위계획은 도시공간구조 개편에 따른 용도지역 변경의 일체적 정비수단으로서 기성시가지내 공공시설 확보 및 기반시설 정비, 입체적 도시관리가 중요한 기능임.

○ 시가화지역(용도전환)의 경우 지구단위계획은 토지이용 전환에 따른 유연한 도시관리수단으로서 지역특성에 따른 체계적인 도시공간구조 및 용도규제가 중요한 기능임.

〈표 2-2〉 지구단위계획의 성격 및 역할

성격		역할	대상지	사례
적용단계별	지정대상			
도시 기본 계획의 실현	비시가화지역	• 용도지역 변경에 따른 계획적 관리수단	• 자연녹지 • GB해제지역 • 계획관리지역 • 개발진흥지구	• 녹지에서 주·상·공으로 용도부여 • GB해제지역의 용도부여 • 계획관리지역, 개발진흥지구의 용도부여
도시 관리 계획의 구체화	시가화지역	• 도시공간구조 개편에 따른 일체적 정비수단	• 재건축 • 재개발	• 기성시가지의 정비 및 재건축, 재개발에 따른 용도변경
	시가화지역 (공간구조, 위계변경)	• 도시공간구조 개편에 따른 일체적 정비수단	• 특화지구 • 역세권	• 중심지 위계변화에 따른 기능정비 및 용도변경
	시가화지역 (용도전환)	• 토지이용 전환에 따른 유연한 도시관리수단	• 대규모 • 이전적지	• 학교·공장·군부대 등 대규모 이전적지의 용도변경·상향

2. 지구단위계획의 특성

○ 지구단위계획은 도시계획의 절차를 통해 수립되지만, 도시계획구역의 일부에 구역을 지정하고 계획을 수립하기 때문에 보편성과 획일성을 특성으로 하는 일반적인 도시계획과는 달리 특수한 상황에 적용되는 도시계획임.

1) 도시기본계획의 하위계획

○ 지구단위계획은 도시계획구역내 한정된 구역을 대상으로 도시계획의 일반적 절차를 따라 수립되는 일반 도시계획의 하위 계획이기 때문에 도시계획구역 전체를 대상으로 수립하는 도시계획(재정비) 및 관련 계획의 취지를 반영하는 계획임. 또한, 일반 도시계획과 마찬가지로 도시기본계획과 광역도시계획 등 상위계획의 내용과 반드시 정합성을 유지해야 함.

2) 구체화된 특수계획

○ 지구단위계획은 한정된 지역을 대상으로 하기 때문에 보편적이고 획일적인 일반 도시계획이 특성상의 제약으로 인해 구체적으로 정할 수 없는 사항을 반영할 수 있음.

○ 또한, 지구단위계획의 수립목적과 지정된 계획구역의 성격에 따라 건폐율, 용적률, 건축물 용도, 건축선, 건축물의 형태 및 색채계획 등 부문별 세부기준을 구체적이고 차별화하여 정할 수 있음.

3) 구체적이고 입체적인 계획

○ 일반 도시계획은 보편적이고 획일적으로 건축행위를 제한하는 평면계획인 반면, 지구단위계획은 필지, 가구, 획지 단위별로 차등을 주어 다양한 건축행위를 유도할 수 있는 입체적 계획으로 토지이용계획과 건축물계획이 서로 환류되도록 하여 서로 조화를 이루도록 하는데 중점을 둔 계획임.

4) 적극적, 실제적 계획

○ 지구단위계획은 기성시가지의 정비·관리·보존 또는 신시가지 개발 등 그 목적에 따라 개별 필지 및 가구 등의 차별화된 건축기준을 제시해야 하고, 설치해야 하는 기반시설의 종류와 설치 방안 등이 구체적으로 제시되어야 하는 등 구체적인 집행수단을 제시할 필요가 있는 적극적이고 실제적인 계획임.

5) 다른 도시계획과 연계 가능한 계획

○ 지구단위계획은 도시계획절차에 따라 입안·결정되는 도시계획으로 다른 도시계획사업과 연계하여 계획수립이 가능하고, 도시개발법, 택지개발촉진법 등 개별사업법에 의해 시행되는 사업의 실시계획과 함께 수립할 수 있음.

제4절 지구단위계획의 과제

1. 법·제도적 측면

1) 상위계획과의 부정합

○ 시·군 도시관리계획의 경우 재개발·재건축, 개발가능지 수요 등이 고려되지 않은 채 생활권중심으로 개발밀도(인구밀도)를 계획·배분하고 있어 지구단위계획으로 인한 과도한 용도변경이나 지정의 경우 도시관리계획의 계획범위를 벗어나게 되어 체계적인 공간관리가 어려움.

○ 경기도의 경우 도로 및 전철 노선의 확장, 역세권, 택지개발 등 기존 도시관리계획의 수립시의 고려되지 않은 신개발이 활발히 진행되고 있어 재정비 이전에 이들 지역의 용도변경, 지정에 대한 공간적 계획구상과 지구단위계획의 구역지정의 목표 설정이 어려움.

2) 차별화된 계획기준 미비

○ 「국토의계획및이용에관한법률」 시행에 따라 건교부에서 제1종, 제2종 지구단위계획수립지침에서 제시하였음.

○ 서울시의 경우 공동주택건립관련 지구단위계획수립지침, 공동주택관련 지구단위계획 운영에 관한 세부지침, 준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준 등을 마련해 활용하고 있음.

○ 경기도의 경우 시·군별 여건이 다르고, 적용대상지의 성격이 매우 다양하게 나타나고 있으나 건교부 지침만으로는 경기도의 다양한 지역특성을 반영하기에는 미흡하여 현재 관련 지침을 마련 중에 있음.

3) 구역지정 기준 미비

○ 현재 상위법상의 지구단위계획구역의 구체적인 구역지정 요건이 명확하게 규정되지 않은 상태이며, 특히 비도시지역의 경우 개별사업법상의 구역의 최소규모외에 실질적인 계획구역에 대한 검토 및 지정기준이 미흡한 상태임.

○ 지구단위계획구역 지정시 일부 개별사업법의 최소계획기준이 제시된 경우를 제외하고는 실질적인 면적제한이 없어 소규모 재건축사업의 지구단위계획의 경우 용도지역 상향 조정의 수단으로 악용될 수 있으며 소규모 개발이 연접하여 일어날 경우 실질적인 개발규모에 대한 고려가 미흡함.

○ 무분별한 구역지정으로 인해 지구단위계획 수립시 계획수립의 목적 및 정비방향을 명확하게 설정하기가 어려우며 이들 지역의 용도변경이 수반될 경우 기존 도시공간구조와의 계획적인 연계를 기대하기가 어려움.

4) 계획적 관리수단으로서의 실효성 문제

○ 시·군 조례의 개발밀도가 과도하게 허용된 상태에서 기존의 토지이용 및 권역별 개방방향의 설정 또한 미비한 상태에서의 지구단위계획의 수립과 무계획적인 운용은 인센티브를 통한 기반시설의 확보 등 계획적 관리수단으로서의 지구단위계획의 실효성을 저하됨.

2. 운용상의 측면

1) 효율적 운용을 위한 기본방침 미흡

○ 경기도 31개 시·군의 지역적 특성이 매우 다양함에도 불구하고 경기도의 지구단위계획에 대한 기본방침이 현재 마련되어 있지 않은 상황으로 경기도의 적절한 지침 및 개발밀도 가이드라인 마련이 시급함.

○ 특히 용도변경의 경우 개별 시·군의 밀도관리에 대한 기본방침이 마련되어 있지 않아 관련법상의 일정요건을 충족하면 지역여건에 상관없이 시·군 조례상의 건폐율, 용적률만으로 관리되게 됨.

2) 객관적인 심의기준 부재

○ 지구단위계획의 용도변경의 경우 공동심의가 이루어지고 있으나 용도변경에 대한 객관적인 기준없이 관련전문가의 의견에만 근거하고 있어 차후 민원의 소지가 높음.

○ 현재 경기도의 지침이 마련 중이여서 건교부 지침에서 제시된 지구단위계획의 계획기준만으로는 개발규모, 밀도, 용도, 기반시설 등 세부적인 사항에 대한 심의가 매우 어려운 상황임.

3) 실현수단의 미비

○ 용도변경이나 종상향이 불가피한 경우는 일정수준의 기반시설 확보가 필수적이나 관련사업과 연계한 공공시설, 기반시설 확보기준이 미비되어 있고 개별사업과의 연계가 부족하여 계획의 실효성이 미비함.

제 3 장

지구단위계획에 의한 용도지역 변경실태

제1절 법·제도 기준
제2절 용도지역 변경실태
제3절 개발양상 및 대응과제

제3장 지구단위계획에 의한 용도지역 변경실태

제1절 법·제도 기준

1. 변경절차

1) 도시관리계획수립지침

○ 용도지역의 지정 및 변경결정은 원칙적으로 도시관리계획에 의해서만 가능하고 도시관리계획은 원칙적으로 결정된 날로부터 5년이내에는 변경할 수 없도록 하고 있음.

○ 건교부의 도시관리계획수립지침에는 용도지역, 용도지구, 용도구역에 대한 도시관리계획의 변경에 대해 지구단위계획수립을 위하여 도시관리계획을 불가피하게 변경하는 경우 및 도시계획사업에 의한 지구단위계획 변경인 경우 등 예외적용 규정을 두고 있음.

○ 이러한 이유로 지구단위계획이 용도지역변경의 합리화 수단으로 빈번하게 활용되고 있어 도시계획의 위계 및 절차를 무력화시키는 수단으로 오용되고 있음. 따라서 도시기본계획에서 제시한 내용을 반영하는 용도변경에 한하여 지구단위계획이 수립되었을 경우 도시관리계획 변경을 허용하도록 하여야 할 것임.

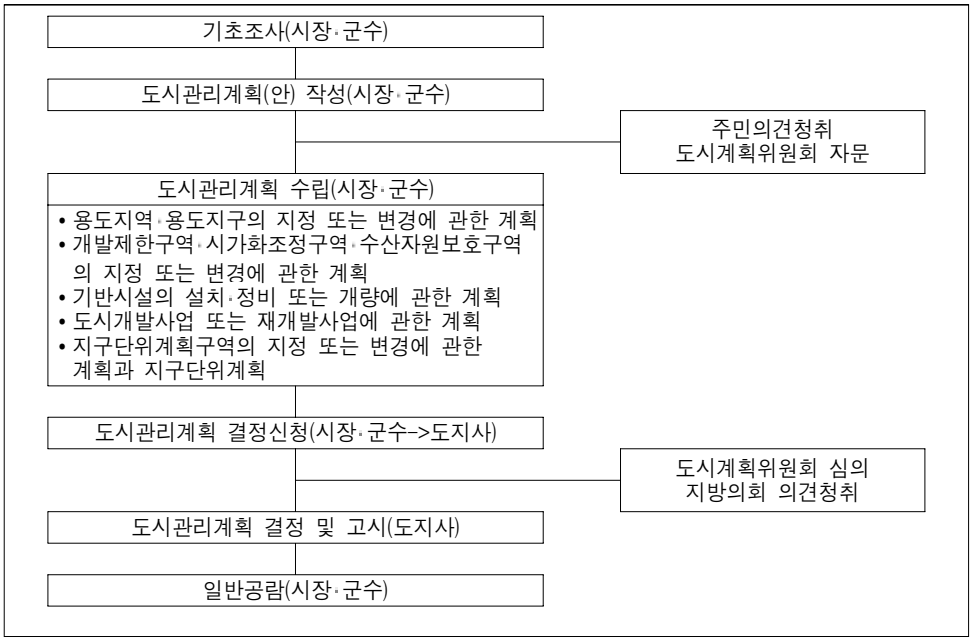
〈표 3-1〉『도시관리계획수립지침』 1-7-2-1

1-7-2-1. 용도지역·용도지구·용도구역에 대한 도시관리계획은 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다.
(1) 국토종합계획·광역개발계획 등 도시관리계획과 관련되는 상위계획으로 인하여 도시관리계획의 변경결정이 불가피한 경우
(2) 국가보안상의 사유 또는 중앙정부가 추진하는 주요정책사업으로 인하여 도시관리계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 도시관리계획의 결정권자와 협의한 경우
(3) 천재지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 도시관리계획의 변경결정이 불가피한 경우
(4) 도시관리계획과 관련되는 법령의 제정·개정으로 인하여 도시관리계획의 변경이 불가피한 경우
(5) 도시관리계획의 재정비 및 5년 주기로 시행되는 도시기본계획의 재검토에 의한 조정의 경우
(6) 지구단위계획수립을 위하여 도시관리계획을 불가피하게 변경하는 경우
(7) 도시계획사업에 의한 지구단위계획의 변경인 경우. 다만, 사업이 완료된 경우는 제외한다.
(8) 문화재와 자연환경의 보전 등을 위하여 도시관리계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 도시관리계획의 결정권자와 협의한 경우
(9) 관계 법령의 시행을 위하여 도시관리계획의 변경이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 도시관리계획의 결정권자와 협의한 경우
(10) 수도권 과밀억제권역에서 감소되는 공업지역에 대체되는 공업지역을 지정하는 경우

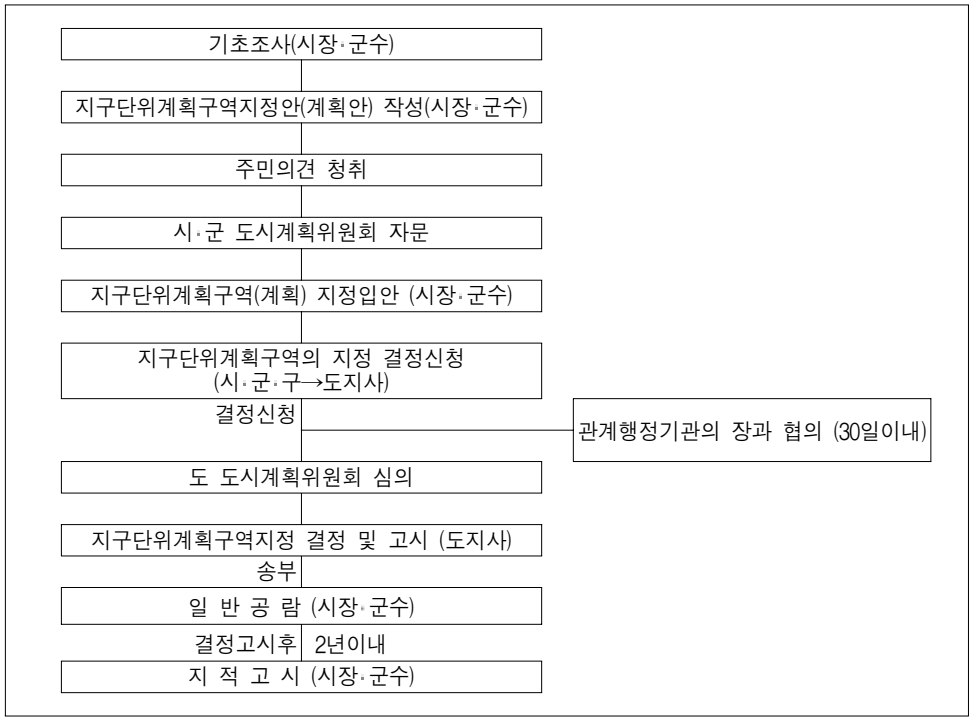
1-7-2-2. 도시계획시설에 대한 도시관리계획은 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다.
(1) 1-7-2-1의 (1) 내지 (7)에 해당하는 경우

〈표 3-2〉『지구단위계획수립지침』 3-3-3

3-3-3. 지구단위계획으로 주거·상업·공업·녹지지역과 용도지구사이의 용도변경은 할 수 없다. 다만, 주거·상업·공업·녹지지역과 용도지구의 테두리안에서 세분화된 용도지역을 변경하는 것(예, 일반공업지역→준공업지역)과 세분화된 용도지구(고도지구를 제외한다)를 변경하는 것(예, 역사문화미관지구→중심지미관지구)은 할 수 있다.



〈그림 3-1〉 도시관리계획수립절차



〈그림 3-2〉 지구단위계획결정(구역지정)절차

2) 지구단위계획수립지침

○ 지구단위계획수립지침에서는 지구단위계획으로 주거·상업·공업·녹지지역의 타 계열로 용도지역 변경과 용도지구사이의 용도변경은 할 수 없도록 규정하고 있음.

○ 하지만 지구단위계획 결정절차가 도시관리계획 변경절차를 따르므로 타계열로 용도지역 변경은 원칙적으로 도시기본계획을 반영하여 도시관리계획으로 결정되어야 함. 따라서 지구단위계획에 의한 타계열로 용도지역 변경은 도시기본계획(개발용도부여, 중심지위계변경, 역세권, 전략지구 등)의 반영여부에 따라 결정되어야 할 것임.

2. 변경수준

1) 변경수준

○ 지구단위계획에 의한 용도변경수준을 유형별로 구분하면 세가지로 구분됨.

《표 3-3》 변경수준별 유형구분

구분		도시기본계획 내용
용도부여	녹지지역에서 주거, 상업, 공업지역으로 변경되는 구역 (총면적 30만㎡이상)	○
	GB해제지역(20호이상)	○
	계획관리지역	○
	개발진흥지구	○
용도변경(타계열)	용도지역, 용도지구	○
용도변경(동일계열)	용도지역, 용도지구	-
용도변경(종상향)	용도지역(주거지역)	-

○ 용도변경수준에 따른 유형은 ①개발가능용도로의 신규 용도지역 부여(자연녹지->1종 일반주거) ②동일계열내 용도지역 변경(근린상업->일반상업, 일반공업->준공업) ③지역내 종상향 조정(1종 일반주거->2종 일반주거)임.

2) 용도지역 변경(타계열)

■ 공장이전부지

① 대체용지 확보 후 용도변경

○ 중앙정부는 수도권 과밀억제권역에 입지한 대기업 및 본사의 지방이전을 촉진하기 위하여 2000년 1월부터 해당기업에 대해 세제지원, 금융지원, 종전 대지 매입 등 이전촉진정책을 시행하고 있음.

〈표 3-4〉 공장이전부지 용도변경 관련법령

법적 근거	내 용
수도권정비계획법 (제11조)	• 건설교통부장관 또는 시도지사는 과밀억제권역안의 인구집중유발시설이 이전된 종전의 대지를 인구집중유발시설의 신설, 증설이 아닌 다른 용도로 이용할 수 있도록 하기 위하여 『도시계획법』 등 관계법률에 의한 지역의 변경 등 필요한 조치를 할 수 있다.
국토의계획및이용에 관한법률 (시행령제19조)	• 수도권안의 인구집중유발시설이 수도권외의 지역으로 이전하는 경우 종전의 대지에 대하여 그 시설의 지방이전이 촉진될 수 있도록 토지이용계획을 수립할 수 있다.
도시관리계획 수립지침 (1-5-2-8, 1-5-2-8-1)	• 수도권안의 인구집중유발시설이 수도권외의 지역으로 이전하는 경우 종전의 대지에 대하여는 그 시설의 지방이전이 촉진될 수 있도록 토지이용계획을 수립한다. 이 경우 종전대지의 용도지역 변경 등으로 인하여 지가상승이 발생하거나 발생할 것으로 예상되는 경우 당해 시장·군수는 당해 대지의 소유자로 하여금 도로·문화시설 등 기반시설을 설치하여 기부채납하도록 할 수 있고 국가균형발전법등에 의하여 재정적 지원을 받은 경우에는 추가적으로 기반시설을 설치하도록 할 수 있다. • 수도권 과밀억제권역의 일반공업지역내 대규모 공장의 이전을 촉진하기 위한 경우에는 이전후 주변을 포함한 일대의 지역을 준공업지역등 타 용도지역으로 변경할 수 있다.

○ 「수도권정비계획법」에서는 공업지역의 신규지정은 심의를 통해 엄격히 제한하고 있는 반면 기존 공업지역의 용도변경을 위한 대체 공업용지 지정은 허용하고 있어 경기도에서는 대체 공업용지 확보를 조건으로 도시기본계획 변경절차를 거쳐 공업지역의 타용도 변경을 허용하고 있음.

○ 1992년부터 2003년까지 경기도에서는 총 17개소, 총면적 50만평의 공장이전부지가 발생했음. 도시계획상 용도지역을 살펴보면 주거지역 10개소, 공업지역 6개소, 준농림지역 1개소로 주거지역 입지 공장이 전체의 58%를 차지하고 있으며, 대부분 주거나 상업용지로 전환·매각되거나 아파트단지로 조성되고 있음.

② 용도지역 변경후 조례를 통한 용도제한 완화

○ 일반공업지역을 준공업지역으로 변경할 경우 동일한 공업지역으로 대체 용지 확보규정이 적용되지 않으므로 도시기본계획 개정을 통한 공업용지 대체 지정을 하지 않고 도시관리계획 변경 결정만으로 용도지역 변경이 가능함.

○ 「국토의계획및이용에관한법률」에서는 준공업지역내에서 허용되는 건축물의 용도를 기숙사 및 근린생활시설등으로 한정하고 있으나 시·군의 도시계획조례에서 정할 경우 공동주택, 숙박시설, 판매시설등을 허용할 수 있도록 하고 있음.

○ 따라서 일부 시·군에서는 제1종 지구단위계획을 수립하여 일반공업지역을 준공업지역으로 용도지역을 변경하고 도시계획조례 개정을 통해 준공업지역내 공동주택 등 허용용도의 범위를 확대하거나 공장용지 및 공공용지를 확보한 후 공동주택 및 업무시설 등 타용도의 입지를 허용하고 있어 실질적으로 공장부지가 주거용지로 전환되고 있음.

〈표 3-5〉 공장이적지 공동주택 허용기준(서울시)

입지특성	구분	관 리 방 향	
• 공업기능이 우세하여 산업입지 기반 조성을 위하여 지속적인 지원과 관리가 필요한 블록 • 공장용도혼재비율이 30%이상인 지역	공업기능 우세지구	• 지구단위계획 수립 불허(공동주택 건축 불허)	
• 공업기능 외에도 여타기능이 혼재되어 있어 도시계획적 규제를 통해 공업기능 관리가 필요한 블록 • 공장용도 혼재비율이 10%이상-30%미만인 지역	주·공·상 혼재지구	사업부지내 공장부지 50%이상	• 지구단위계획 수립 불허 (공동주택 건축 불허)
		사업부지내 공장부지 50%미만	• 공장부지면적대비 20%이상 공공시설 제공을 조건으로 지구단위계획 적정여부 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정
• 이미 공업기능을 상실하고 있어 시장기능에 의해 유지되는 블록 • 공장용도혼재비율이 10%미만인 지역	비공업기능 우세지구	• 공장부지면적대비 20%이상 공공시설 제공을 조건으로 지구단위계획 수립에 의한 공동주택 건축을 허용	

주) 공공시설부지의 위치·용도·비율·공공시설제공에 의한 용적률 완화여부 등은 시도시계획위원회에서 심의를 거쳐 정함. 공장용도혼재비율기준 30%는 서울시 준공업지역내 평균 혼재비율, 10%는 혼재비율이 가장 낮은 도봉구 기준임.

자료: 서울특별시, 『준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준』, 2004.9.

〈표 3-6〉 대규모 공장이전지 관리방안(안)

구분		현행 용도지역 유지 (일반공업지역)	용도지역 상향조정 (일반공업지역->준공업지역)	비고
공공시설 부담비율	소규모필지 (2만㎡미만)	5-10%	10-15%	• 개발이익을 넘는 공공시설 부담은 중앙정비 국고보조지원 • 지구단위계획에 의해 배분되는 용도에 따라 부담율 차등
	대규모필지 (2만㎡이상)	10-15%	15-20%	
토지이용	권장용도	• 현재 일반공업 지역의 허용용도	• 공동주택, 상업업무시설 등 시행령에서 허용되는 용도	-
	필수용도	• 공업용도 우세적 토지이용지역 : 공장용지 30%이상 • 주거 및 공업용도 혼재적 토지이용지역 : 공장용지 15%이상 • 역세권등 상업지역으로 변경하는 지역 : 공장용지 배분안함		• 지자체의 제조업 고용기반육성정책에 따라 확보비율은 가변적 • 지구단위계획에 의해 종전대지 위치별로 가변적이며 이 경우 공공시설 부담비율에 차등

자료: 국토연구원, 『수도권 대기업공장 지방이전 촉진을 위한 이전적지 활용방안 연구』, 2003.

○ 경기도에서는 공업지역을 준공업지역으로 변경하는 경우에 지구단위계획을 수립하도록 하고 도시계획위원회의 심의를 통해 허용용도의 범위을 제한하여 제조업 등 생산기능을 일정 수준이상으로 유지토록 하고 있으나 구체적인 기준은 미흡한 실정임.

○ 서울시는 「준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준」을 마련하여 지구단위계획 수립시 입지특성별, 규모별로 공장용지, 공공시설 확보기준을 차등적으로 적용하여 자치구의 지구단위계획 입안지침 및 도시계획위원회 심의기준으로 활용하고 있음.

3) 용도지역 변경(동일계열)

○ 경기도의 경우 별도의 지침이 없으며 현재 건교부의 도시관리계획수립지침에 근거해 도시기본계획에 나타난 토지이용계획의 기본방향을 따르도록 하고 있음.

〈표 3-7〉 관련법의 용도지역 지정기준

용도지역				지정기준(법)	지정기준(시행령)
도시지역	주거	전용주거	제1종	• 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역	• 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
			제2종		• 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
		일반주거	제1종		• 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
			제2종		• 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
			제3종		• 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
		준주거지역			• 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

〈표 3-7〉 관련법의 용도지역 지정기준-계속

용도지역			지정기준(법)	지정기준(시행령)
도시지역	상업	중심상업	• 상업 그 밖에 업무의 편익 증진을 위하여 필요한 지역	• 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역
		일반상업		• 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역
		근린상업		• 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역
		유통상업		• 도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역
	공업	전용공업	• 공업의 편익 증진을 위하여 필요한 지역	• 주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역
		일반공업		• 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역
		준공업		• 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역
	녹지	보전녹지	• 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역	• 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역
		생산녹지		• 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역
		자연녹지		• 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역
관리지역	보존관리		• 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역(법)	
	생산관리		• 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역(법)	
	계획관리		• 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역(법)	

자료: 건설교통부, 『국토의계획및이용에관한법률·시행령』, 2004.

〈표 3-8〉 관련지침의 용도지역 계획기준

용도지역			계획기준(지침)
주거	전용주거	제1종	• 기존 시가지 또는 그 주변의 환경이 양호한 단독주택지로서 주거환경을 보전할 필요가 있거나 이러한 지역으로 유도하고자 하는 지역 • 신시가지중 주택지로 개발할 지역으로 양호한 단독주택지 개발사업이 시행되는 지역 • 개발제한구역이 우선 해제되는 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역
		제2종	• 기성 및 주변시가지의 주택으로서 순화된 주거지역에서 기 형성되어 있는 중층 주택 및 기반시설의 정비상황에서 보아 중·저층주택이 입지하여도 환경악화의 우려가 없는 지역 • 중저층 주택단지로 계획적으로 정비하였거나 정비하기로 계획된구역 또는 그 주변지역
	일반주거	제1종	• 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 역사문화구역의 인접지, 공원 등에 인접한 양호한 주택지, 구릉지와 그 주변, 하천·호소 주변지역으로 경관이 양호하여 중·고층주택이 입지할 경우 경관훼손의 우려가 큰 지역 • 전용주거지역 및 경관지구에 인접하여 양호한 주거환경을 유지시킬 필요가 있는 주택지 • 단독주택·다가구·다세대 및 연립주택이 주로 입지하는 주택지 • 개발제한구역을 조정하기 위하여 도시기본계획상 시가화예정용지로 지정된 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역
		제2종	• 기존 시가지 및 주변 시가지의 주택지로서 중층주택이 입지하여도 환경악화, 자연경관의 저해 및 풍치를 저해할 우려가 없는 지역 • 제1종 및 제3종 일반주거지역에 해당되지 아니하는 경우 *원칙적으로 중심상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역과 접하여 지정하지 않아야 함
		제3종	• 계획적으로 중·고층주택지로서 정비가 완료되었거나 정비하는 것이 바람직한 지역 및 주변지역 • 중·고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린생활시설 등이 조화될 필요가 있는 지역 • 간선도로(주간선도로와 보조간선도로) 설치 등 교통환경이 양호하며 역세권내에 포함된 지역
	준주거지역		• 주거용도와 상업용도가 혼재하지만 주로 주거환경을 보호하여야 할 지역 • 중심시가지 또는 역주변의 상업지역에 접한 주택지로서 상업적 활동의 보완이 필요한 지역 • 상업지역 및 공업지역에 접한 주택지로 어느 정도 용도의 혼재를 인정하는 지역 • 주택지를 통과하는 주요 간선도로 및 철도역 주변의 주택지 • 주거지역과 상업지역 사이에 완충기능이 요구되는 지역 • 계획적 주택단지내의 상업시설용지가 요구되는 지역
상업	중심상업		• 당해 도시의 모든 지역으로부터 접근이 용이하고 대중교통수단의 이용이 편리한 지역으로서 도시기본계획상 도시의 중심지역으로 선정된 지역 • 고밀화·고도화에 적합한 지형의 조건과 주차 및 휴식을 위한 오픈스페이스 및 기반시설의 확보가 용이하여 신도시(신시가지)의 중심지역으로 개발할 지역 • 당해 도시의 중심적 상권을 지닌 상업·업무기능의 중심지 또는 부도심 성격을 지니는 지역

주) 밀도가 높아지도록 용도지역을 변경할 때에는 당해 지역안의 각종 활동을 수용할 수 있도록 도로 등 기반시설을 확충하는 지구단위계획을 통하여 필요한 조치를 함께 취하여야 함(도시관리계획수립지침 3-1-1-5).

〈표 3-8〉 관련지침의 용도지역 계획기준-계속

용도지역		계획기준(지침)
상업	일반상업	• 주간선도로의 교차지점으로서 통과교통보다 지역내 교통기능을 수행하는 지역으로서 도시기본계획에서 생활권의 중심지로 선정된 지역 • 지나친 선적(線的)확산을 억제하고 업무와 서비스기능의 접근성을 유지할 수 있는 최소한의 평탄한 면적이 확보할 수 있는 지역 • 전철과 같은 대량교통수단의 환승점 또는 자체에 기종점을 둔 통행발생이 많은 지역 • 기능적으로 특화된 지역중심지로서 위락·자동차매매 및 정비·인쇄·출판 등의 기능을 면적으로 집중시킬 수 있는 지역 • 자동차에 의한 접근이 용이하고 지역내 교통의 흐름에 지장을 주지 않도록 도시고속도로에 접속시키는 것이 바람직한 지역
	근린상업	• 주간선도로보다는 보조간선도로에 연접해 있으면서 도시기본계획의 생활권 계획상 소생활권의 중심지로 선정된 지역중 주차·승하차·화물적재에 용이한 지역 • 근린생활권의 주민들이 간선도로의 횡단 없이 걸어서 접근할 수 있어야 하며 휴식공간을 함께 입지시키는 것이 용이한 지역 • 근린생활권 구성이 가능한 개발사업지구의 중심상가 조성지
	유통상업	• 모든 지역으로부터 접근이 용이하고 승 하차, 화물적재에 용이한 지역 • 대중교통수단의 정류장 및 전철역 등과 종합적으로 개발이 가능한 지역 • 물자공급지의 연결이 용이하며 도시내 각종 시장 및 집배송단지와의 교통이 편리한 지역
공업	전용공업	• 비교적 평탄한 지형으로서 지나친 비용을 소요하지 않고 정지가 가능한 지역으로 무거운 구조물의 구축에 충분한 지내력을 지닌 지역 • 도시의 규모, 입주공업의 토지에 대한 공업밀도를 감안하여 공업시설의 면적·지원시설 면적·녹지시설 면적 등을 충족시킬 수 있는 단지의 확보가 가능하고 일단의 토지매입이 용이한 지역 • 철도·화물전용도로·공항터미널의 접근성이 양호한 지역(임해지역의 경우에는 대형선박이 접안할 수 있는 항만조건을 고려하여 접근성이 양호한 지역) • 동력 및 용수의 공급, 폐기물처리에 유리한 지역 및 중화학 공장지대
	일반공업	• 취업자들의 통근교통수단에 대한 접근성이 양호하고 노동력의 공급이 용이한 지역 • 시설의 공동이용, 관리 및 외부규모의 경제성을 살릴 수 있는 도시의 외곽 또는 근교지역으로서 화물교통과 도시내 일반통행 발생과의 마찰을 최소화할 수 있는 지역
	준공업	• 주민의 일상용품을 생산·수리·정비하는 공장과 환경오염의 가능성이 가장 적은 제조업을 수용하는 지역으로서 시가화지역에 인접한 지역 • 주문생산품의 생산자 내지 이용자가 함께 편리하고 신속하게 연결될 수 있도록 소규모 분산적 입지도 가능한 지역 • 취업자들의 통근편의성 및 소음·악취 등 환경오염으로 인한 주거기능의 보호를 고려하여 지정한다. • 준공업지역은 주기능이 공업기능이므로 이에 상충되는 기능의 혼재를 방지하기 위하여 준공업지역의 신규지정은 가능한 억제하며, 기존 준공업지역중 장기적으로 주거지역이나 상업지역으로 용도변경을 계획하고 있지 않은 지역은 가능한 일반공업지역으로 변경·지정한다. • 대도시의 경우에는 일반공업지역·전용공업지역의 완충기능을 유지할 수 있도록 일반공업지역 또는 전용공업지역에 인접한 경우에 한하며, 중·소도시에서는 중·소규모의 공장을 지원하기 위하여 설치할 수 있다.

자료: 건설교통부, 『도시관리계획수립지침』, 2004.

〈표 3-8〉 관련지침의 용도지역 계획기준-계속

용도지역		계획기준(지침)
녹지	보전녹지	• 기존 시가지내 또는 인근에 수림, 초지, 호소, 하천, 연안, 주요 습지 등과 인접토지가 조화되어 양호한 자연환경을 형성하고 있는 지역 • 문화재, 전통사찰, 기념적 조형물 등과 같이 역사적·문화적 보전가치가 있는 지역 • 풍치 및 경관이 양호하고 주민의 건전한 생활환경을 위하여 보전이 필요한 지역과 도시가 건전하고 지속가능한 발전을 위하여 적정량의 녹지확보가 필요한 지역 • 무질서한 시가화 방지, 상수원 보호, 대기오염 및 소음 등의 환경오염과 재해의 방지, 생태계 및 희귀 동식물서식지의 보전 등을 위하여 필요한 차단지대 및 완충지대로서 적절한 위치·규모·형태를 가지고 있는 지역 • 상습수해지역 등 재해가 빈발하는 지역과 하천 하류지역의 수해를 유발할 가능성이 큰 하천 상류지역 • 국립공원이나 도시공원 등과 연계되는 자연경관이 수려한 지역 • 장기미집행된 도시자연공원 및 근린공원중 해제되는 공원은 가급적 보전녹지지역으로 지정한다.
	생산녹지	• 농지전용을 합리적으로 규제하고 조정하기 위하여 지정된 농업진흥지역 • 자연녹지지역의 특성을 가지고 있으나 시가화 또는 개발을 엄격하게 규제할 필요가 있는 농지 • 농지가 집단화되어 있거나 경지정리가 되어 있어 다른 용도로 전환하는 것이 바람직하지 않은 농지 • 도시농업의 발전과 육성을 위하여 필요한 지역
	자연녹지	• 녹지공간의 확보, 무질서한 시가지 확산의 방지, 장래 시가화용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역 • 양호한 생활환경을 조성하기 위하여 완충지대, 차단지대, 휴식 및 여가공간으로 필요하다고 인정되는 지역 • 보전녹지지역과 연계되어 녹지의 보전이 필요한 지역 • 자연·산림·녹지의 풍치와 건전한 도시환경을 유지하기 위하여 필요한 지역 • 기준표고와 차이가 많아 대규모 개발시 기반시설의 투자 및 관리비용의 급격한 증가가 예상되는 고지, 급경사지, 저습지 등
관리	보존관리	• 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역 • 장래 보전산지나 자연환경보전지역으로 변경할 필요가 있는 지역
	생산관리	• 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역 • 장래 농업진흥지역나 농림지역으로 변경할 필요가 있는 지역
	계획관리	• 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역 • 관리지역중에서 기반시설이 어느 정도 갖추어져 있어 개발의 압력을 많이 받고 있는 지역과 이로 인하여 난개발이 예상되는 지역

자료: 건설교통부, 『도시관리계획수립지침』, 2004.

■ 공동주택관련

○ 공동주택 건립을 위한 지구단위계획은 ①주택법[1]에 의한 민영주택건설사업이 의제처리되는 경우 ②주민제안에 의한 지구단위계획[2] 입안으로 나눌 수 있음.

〈표 3-9〉 지구단위계획 용도지역 계획기준

구분	용도지역 계획기준(지침)
제1종 지구단위계획 (지침 3-3-1~3-3-5)	• 지구단위계획에서 용도지역·용도지구는 그 지역의 교통 및 기반시설, 잠재력, 주변환경 등과 도시기본계획에 나타난 토지이용계획의 기본방향 등을 함께 고려함으로써 지구단위계획구역의 토지이용과 시·군 전체의 토지이용계획 및 기반시설의 용량과 조화를 이루도록 한다. • 지구단위계획으로 주거·상업·공업·녹지지역과 용도지구사이의 용도변경은 할 수 없다. 다만, 주거·상업·공업·녹지지역과 용도지구의 테두리안에서 세분화된 용도지역을 변경하는 것과 세분화된 용도지구를 변경하는 것은 할 수 있다. • 지구단위계획구역안에 일반주거지역이 있는 경우에는 이를 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분하여 지정한다. • 세분화된 용도지역·용도지구를 변경하고자 하는 경우에는 주변지역의 토지이용 실태에 대한 조사를 실시하고 반드시 그 변경사유를 명시하며, 녹지지역과 같이 저밀개발 또는 보전을 위주로 하는 지역의 주변지역이 고밀개발되지 않도록 유의한다. • 용도지역·용도지구를 변경하고자 하는 경우에는 건축물의 용도·밀도·높이 등 건축물에 관한 계획과 경관계획 등 다른 부문별계획도 함께 고려하여, 건축계획과 기반시설이 조화를 이루고 시·군 전체의 경관이 향상됨으로써 쾌적한 구역환경에 도움이 되도록 한다.
제2종 지구단위계획 (지침 3-1-7)	• 지구단위계획으로는 용도지역을 변경하거나 세분하지 않으나, 원활한 토지이용계획을 수립하기 위하여 주거·상업·공업·녹지용지 및 공공시설용지 등으로 세분할 수 있다.

자료: 건설교통부, 『제1종·제2종 지구단위계획수립지침』, 2004.

---

1) ① 주택법에 의해 사업(민영주택사업, 지역·직장조합 및 공공주택건설 등)을 진행할 경우 『국토의 계획및이용에관한법률』에 의한 지구단위계획구역 지정요건에 해당하는 경우 지구단위계획을 수립하여야 함.
② 도시및주거환경정비법에 의해 사업(주택재건축사업 등)을 진행할 경우 정비구역 지정고시가 있는 경우 지구단위계획구역지정 및 계획이 수립된 것으로 간주함으로써 별도의 지구단위계획 수립이 불필요함(『도시및주거환경정비법』 제4조).

2) ① 정비사업등 기타 개별 도시계획사업 진행시 용도지역 세분 변경이 필요한 경우 주민제안에 의한 지구단위계획의 선이행 또는 동시진행
② 도시기반시설의 설치 및 변경이 필요한 사업
③ 기타 지구단위계획 수립을 통해 관련 기준을 완화하여 적용 받고자 하는 시설

○ 주택법에 의한 공동주택 건립은 당해 주택건설사업계획의 승인시 지구단위계획에 관한 도시관리계획을 의제처리(주택법 제17조)하도록 하고 있음.

○ 주택법에 의한 지구단위계획의 의제처리시 도시계획위원회의 자문을 받도록 하고 있으므로 용도지역 세분화 변경의 경우, 이에 대한 공공시설에 대한 기준이 마련되어야 할 것임. 현재 서울시의 경우 내부적으로 운용기준을 마련하여 시행 중임.

〈표 3-10〉 용도지역 변경에 용적률 적용기준(서울시 운용기준)

구분		조정안		공공용지부담률(%)
		기준용적률(%)	상한용적률(%)	
일반주거지역	1종->2종(7층, 10층)	150	200	15(10)%이상
	2종->2종(10층,12층,15층)	180(190)	230	10(5)%이상 *7->12층은 15(10)%이상
	2종(12층)->3종	200	250	15(10)%이상
	3종	220(230)	250	10(5)%이상
준공업지역		220(230)	250	10(5)%이상
준주거지역		250	300	10(5)%이상

주) ( )안은 공동주택지의 경우 적용 기준임.
원칙적으로 일반주거지역 종세분은 1단계 조정을 원칙으로 함.
계획부지내 용도지역이 2이상 포함되어 있는 경우 용적률은 가중평균치를 적용함.

〈표 3-11〉 용도지역 세분변경에 따른 공공용지 부담율(서울시 운용기준)

구분	공공용지부담률(순수부담)	
	세분변경 없는 경우	세분변경 있는 경우
단독주택지[1] 및 나대지등[2]	10%이상	15%이상
공동주택지[3]	5%이상	10%이상

주 1) 단독주택지: 기존 단독주택 및 다세대주택 등 저층주택 등이 입지하고 있는 지역으로서 공동주택지 및 나대지 등이 아닌 지역
2) 나대지 등: 기존 건축물이 없는 순수 나대지 또는 비주거용 건축물만이 있는 지역
3) 공동주택지: 『도시및주거환경정비법』상의 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업 대상지

○ 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비사업의 경우 그동안 지구단위계획 수립절차 선행 후 주택건설사업을 추진하였으나 이를 동시에 진행하여 주택건설사업계획 승인시 지구단위계획에 관한 도시관리계획을 의제처리하도록 하고 있음.

○ 정비계획에는 지구단위계획내용 중 기반시설 설치, 건축물 용도, 건폐율·용적률, 건축선 등 일부 사항만을 제한적으로 다루고 있어 지구단위계획으로 정비구역내 용도지역의 세분변경 등의 용도변경이 이루어질 경우 기반시설 확보 등에 대한 기준이 마련되어야 할 것임.

〈표 3-12〉 정비계획 기반시설 확보지침(서울시)

구분	내용	근거법
도로	도로율 20%이상	도시및주거환경정비법
공원	건립세대당 2㎡ 부지면적의 5%중 큰 값	서울시주택재건축수립지침

■ 일반주거지역 세분화

○ 경기도는 「도시및주거환경정비법」(2003.7.1)의 일반주거지역에 관한 경과조치(영 부칙 제7조)에 의해 세분지정이나 변경 지정되지 아니한 일반주거지역의 경우 우선 제2종 일반주거지역으로, 주거환경개선지구는 제3종 일반주거지역으로 봄.

○ 서울시의 경우 자연경관, 교통기반시설 현황, 공간구조 등을 고려하여 일반주거지역을 세분화하였으며 세부기준은 아래와 같음.

〈표 3-13〉 일반주거지역 세분화 기준(서울시)

구분	지정대상지	블록내 세부기준
제1종 일반 주거지역	• 도시경관·자연환경보호 필요지역 • 저층의 양호한 주거환경유지 필요지역 • 도시계획적 규제와 관리요구 필요지역	• 비주거지역 비율 20%미만의 블록내부지역 • 용적률 150%이하 건물동수 90%이상 • 4층이하 건물동수 90%이상
제2종 일반 주거지역	• 평지, 중저층주택 밀집한 주거환경확보지역 • 역세권 및 인접한 교통환경불량지역 • 1종과 3종 입지특성 외 일반주거지	• 블록내 주거비율 20%미만 역·간선가로 인접 • 비주거비 20%-40%미만 • 비주거비 40%-60%, 블록내부지역 • 용적률 200%이하 건물동수 90%이상 ① 2종 7층이하의 경우 : 블록내 7층이하 건물 90%, 4층이하 건물동수 90% ② 2종 12층이하 : 12층이상 건물동수 90%, 3층이상 건물동수 10%초과 : 7층이하 건물동수 90%이상
제3종 일반 주거지역	• 정비 완료된 중·고층 주거지 • 역세권내 간선가로의 교통환경양호지역 • 비역세권으로 간선가로 교통환경양호지역 • 도시계획사업의 토지이용변화예상지역	• 블록내 비주거비 60%이상 • 블록내 비주거비 40%-60%, 역세권, 간선가로 포함지역 • 용적률 200%초과 건물동수 10%초과 • 13층이상 건물동수 10%초과

자료: 서울특별시, 『서울특별시 일반주거지역 세분화 매뉴얼』, 2001.

4) 개발용도 부여

○ GB해제지역의 경우 건교부 지침에 따라 호수밀도(호/ha)로 규제하고 있음.

○ 용도지역 부여는 제1종, 제2종 전용주거지역, 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역(국민임대), 개발밀도는 건폐율 50~60%, 용적률 80~150%임.

〈표 3-14〉 GB해제지역 용도지역 변경기준

구분	변경절차	변경전	변경후
20호이상 취락	우선해제후 지구단위계획 수립	자연녹지	전용주거, 제1종일반주거지역
인구 천명 또는 300호이상 취락	조정가능지역으로 해제후 지구단위계획수립	자연녹지	제2종 일반주거지역

3. 계획기준

1) 수도권 광역도시계획

○ 「수도권광역도시계획(안)」의 인구밀도 기준을 살펴보면 수도권 서·남·북부지역 150인/ha, 동부지역 100인/ha으로 시가지개발·정비를 추진하도록 하고 있음.

○ 또한, 현재 240인/ha인 도시용지내 인구밀도는 180인/ha내외로 저밀화를 유도하고 대중교통 결절점이나 철도 역세권은 개발밀도를 150인/ha-200인/ha로 상향조정하여 이 지역의 개발을 유도하도록 하고 있음.

〈표 3-15〉 계획지표-인구밀도

거점도시	인구밀도(인/ha)
중심부	150-200
외곽부	100-150
교외지역	50-100

자료: 서울·인천·경기, 「수도권광역도시계획(안)」.2002.

2) 도시기본계획

○ 건교부 도시기본계획수립지침에 의하면 도시기본계획의 주거용지 산출시 개발밀도를 용적률 150%를 기준으로 하여 산정하도록 하고 있음.

○ 도시기본계획수립지침에 의하면 시가화예정용지의 경우 토지수요량과 관계없이 지정할 수 있으나 실제 개발에 있어서는 원칙적으로 목표년도 및 단계별 총량을 토지수요량 범위내에서 유지하도록 규정하고 있음.

○ 그러나 제2종 지구단위계획구역으로 지정되는 토지는 위치표시를 하지 않도록 규정하고 있어 제2종 지구단위계획구역 지정시 도시기본계획과의 부합여부를 확인하기가 어려운 실정임.

〈표 3-16〉「도시기본계획수립지침」 5-4-2, 5-4-3

5-4-2. 용도별 수요량 산출
(1) 주거용지
① 인구예측에 근거하여 미래 주택 및 토지수요를 산정한 후, 기성 시가지의 주거면적과 비교하여 신규로 확보하여야 할 주거용지를 산출한다. 이때 개발밀도는 용적률 150%를 기준으로 하여 필요한 면적을 산출한다.

5-4-3. 용도구분 및 관리
(2) 시가화용지
① 시가화용지는 현재 시가화가 형성된 기개발지로서 기존 토지이용을 변경할 필요가 있을 때 정비하는 토지로서 주거용지·상업용지·공업용지·관리용지로 구분하여 계획하고, 면적은 계획수립 기준년도의 주거용지·상업용지·공업용지·관리용지로 하여 위치별로 표시한다.

(3) 시가화예정용지
① 시가화예정용지는 당해 도시의 발전에 대비하여 개발축과 개발가능지를 중심으로 시가화에 필요한 개발공간을 확보하기 위한 용지이며, 장래 계획적으로 정비 또는 개발할 수 있도록 각종 도시적 서비스의 질적·양적 기준을 제시한다.
② 대상지역
- 도시지역내 주거지역, 상업지역, 공업지역
- 택지개발예정지구, 국가 또는 지방산업단지 및 농공단지, 전원개발사업구역
- 도시공원중 어린이공원, 근린공원
- 계획관리지역중 제2종지구단위계획이 구역으로 지정된 지역(관리용지로 계획)

③ 시가화예정용지는 도시의 무질서한 개발을 방지하고 계획적인 이용·개발을 도모하기 위하여 우선 자연녹지지역과 계획관리지역 또는 개발진흥지구에 지정하고 개발 용도지역으로 부여하기 위해서는 지구단위계획수립이 수반되어야 한다.
- 시가화예정용지는 기반시설이 갖추어진 토지를 우선 개발할 수 있도록 시가지의 개발축·간선교통체계 등을 고려하여 계획하고, 개발의 우선 순위를 제시하며 1단계 개발계획에 포함된 시가화예정용지는 개발 및 정비계획을 설정한다.
- 시가화예정용지에 대하여는 주변지역의 개발상황, 도시기반시설의 현황 및 수요 등을 고려하여 지역별 또는 생활권별로 개발목적과 수용인구, 개발방법, 적정밀도를 제시한다.

④ 시가화예정용지는 토지수요량과 관계없이 포괄적으로 계획하여 지정할 수 있으나, 실제 개발에 있어서는 원칙적으로 목표년도 및 단계별 총량을 토지수요량 범위내에서 유지한다. 단, 제2종 지구단위계획구역으로 지정되는 토지는 위치표시를 하지 아니한다.

〈표 3-17〉『도시관리계획수립지침』 관련규정

<제3편 용도지역·용도지구·용도구역계획>
제1절 기본원칙
3-1-1-8. (2) 개발제한구역이 해제되는 지역은 다음의 원칙에 따라 용도지역을 부여한다.
① 도시기본계획상 보전용지로 지정된 지역은 환경평가결과를 고려하여 이 지침이 정하는 바에 따라 보전녹지지역 또는 생산녹지지역으로 지정한다.
② 해제지역중 시가화예정용지로 지정된 지역은 우선 자연녹지지역으로 지정하고, 당해 지역에 대한 개발이 필요한 경우 다른 용도지역으로 지정할 수 있다.
③ 녹지지역외의 용도지역으로 지정하는 경우 장래 개발수요·개발순위 등을 고려하여 용도지역을 부여함과 동시에 지구단위계획을 수립하여 도로·상하수도 등 기반시설을 정비하여야 한다. 이 경우 용도지역은 환경평가결과를 고려하여 지정하고, 가급적 제2종 또는 제3종 일반주거지역이 과다하게 지정되지 않도록 한다.
제10절 개발진흥지구
3-2-10-2. 주거개발진흥지구
(1) 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지역에 지정한다.
(2) 종전의 국토이용관리법상 취락지구중에서 향후 주거지역으로 발전할 가능성이 있어 이를 계획적으로 개발할 필요가 있는 곳에 지정한다.
3-2-10-3. 산업개발진흥지구
(1) 지역의 부존자원 특화산업, 외국인자본유치, 정보화·생명공학 등 공해없는 첨단산업의 유치를 위하여 필요한 지역에 지정한다.
(2) 산업개발로 지역경제를 활성화할 수 있는 지역을 특별히 개발하기 위하여 지정한다.
3-2-10-4. 유통개발진흥지구
토지이용을 고도화하거나 지역경제를 활성화할 수 있는 지역을 유통기능으로 특별히 개발하기 위하여 지정한다.
3-2-10-5. 관광·휴양개발진흥지구
(1) 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지역에 지정한다.
(2) 관광·휴양개발진흥지구는 성격상 자연환경이 뛰어난 지역에 지정되어 자연환경 및 생태계가 훼손될 우려가 있으므로, 3-2-10-1.의 (3)·(4)에서 정하는 지역 및 다음 지역은 특별한 사유가 없는 한 지정대상에서 제외한다. 다만, 제주도와 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률 제11조의 규정에 의하여 지정된 개발촉진지구의 개발계획에 의하여 개발사업을 시행하기 위한 경우에는 그러하지 아니하다.
①산림법 제49조, 제56조 및 제67조의 규정에 의하여 지정된 채종림, 보안림, 시험림 및 산림유전자원보호림으로 지정된 산지, 산지관리법 제9조의 규정에 의하여 산지전용제한지역으로 지정된 산지
②토지의 50% 이상이 보전산지인 지역(스키장·대중골프장 사업계획지의 경우에는 그러하지 아니하다)
③임목축적이 최근 임업통계연보에 의한 당해 시·군·구 평균의 150% 이상인 경우(단서삭제)
3-2-10-6. 복합개발진흥지구
(1) 주거·산업·유통·관광휴양 등 2이상의 기능을 복합개발함으로써 개발의 상승효과가 기대되는 지역에 지정한다.
(2) 복합개발진흥지구에 대해서는 유치되는 기능에 따라 3-2-10-1. 내지 3-2-10-5.의 입지기준을 적용한다.
<제5편 도시개발계획 제1절 시가화용지의 개발>
5-2-1-1. 기존 도시관리계획에서 주거·상업·공업지역으로 지정된 지역에서 도시계획시설사업, 도시개발사업, 재개발사업 등 도시계획사업이 시행되는 경우, 용도지역·지구는 종전과 같이 유지하는 것을 원칙으로 하고, 생활권 변경 등 공간구조의 개편으로 용도지역의 변경이 필요한 경우에는 지구단위계획을 수립하도록 한다.

3) 도시관리계획

○ 건교부 도시관리계획수립지침에 의하면 시가화용지내 생활권 변경 등 공간구조의 개편으로 용도지역의 변경이 필요한 경우에는 지구단위계획을 수립하도록 하도록 규정하고 있으며 개발제한구역이 해제되는 지역은 녹지지역외의 용도지역으로 지정하는 경우 장래 개발수요·개발순위 등을 고려하여 용도지역을 부여함과 동시에 지구단위계획을 수립하여 도로·상하수도 등 기반시설을 정비하도록 하고 있음.

○ 개발진흥지구의 경우 도시관리계획수립지침에서 지구지정기준을 제시하고 있으나 지정기준이 명확하지 않아 실질적으로 비도시지역의 모든 지역에 제2종 지구단위계획 구역을 지정할 수 있음.

4) 지구단위계획

○ 지구단위계획수립지침에 의하면 제1종 지구단위계획과 제2종 지구단위계획의 성격 및 구역지정요건을 제시하고 있으나 제2종 지구단위계획의 경우 상위법상의 구역지정 기준이 명확하지 않을 뿐 아니라 구역 또는 지구(주택단지·농공단지·유통단지·관광특구 등)에 대한 개발계획이나 사업계획이 수립되어 있는 경우 계획내용을 지구단위계획으로 수용하도록 규정하고 있음.

〈표 3-18〉 『제1종, 제2종 지구단위계획수립지침』의 계획성격 및 지정대상

<제1종 지구단위계획수립지침>

1-2-1. 지구단위계획은 당해 지구단위계획구역의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 경관·미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 구역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획이다.

2-2-4. 지구단위계획구역을 지정할 수 있는 지역은 다음과 같다.

⑴ 토지이용을 고도화하거나 특정 목적달성을 위하여 부여한 토지용도의 취지를 개별건축물에 구체적으로 반영하고자 하는 구역

① 용도지구: 경관지구·미관지구·고도지구·방화지구·방재지구·보존지구·시설보호지구·취락지구·개발진흥지구(도시지역에 지정된 것에 한한다)·특정용도제한지구·리모델링지구·위락지구

② 기타 시·도의 조례가 정하는 바에 따라 도시관리계획으로 결정된 용도지구

⑵ 토지의 형질변경과 토지이용계획, 건축물계획이 서로 환류되도록 함으로써 쾌적한 구역환경을 조성하고자 하는 경우 또는 당초의 개발사업 취지와 내용을 살려 계획적인 관리가 되도록 함으로써 쾌적한 구역환경을 유지하고자 하는 구역

⑶ 도시형태와 기능의 재정립, 특정기능의 강화 또는 완화, 난개발 방지 등을 통하여 시·군의 기능 및 미관을 증진시키고 양호한 환경을 확보하고자 하는 구역

① 기반시설부담구역 ② 개발제한구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역

③ 시범도시 ④ 법 제63조의 규정에 의하여 고시된 개발행위허가 제한지역

⑤ 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역

⑥ 용도지역의 변경지정에 관한 도시관리계획을 입안하기 위하여 열람공고된 지역

⑦ 공장·학교·군부대·시장 등 대규모 시설물의 이전 또는 폐지로 인하여 발생하는 부지와 그 주변지역

⑧ 재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역 ⑨ 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 도시계획조례가 정하는 지역

<제2종 지구단위계획수립지침>

1-2-1. 지구단위계획은 계획관리지역 또는 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 용도지역의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획이다.

3-1-5. 지구단위계획구역이 주택단지·농공단지·유통단지·관광특구 등인 경우로서 당해 구역 또는 지구에 대한 개발계획이나 사업계획이 수립되어 있는 경우에는 당해 계획의 내용을 지구단위계획으로 수용하여 개발이나 사업이 끝난 후 도시관리계획 차원에서 사후관리가 되도록 할 수 있다.

3-2-1. 지구단위계획구역안에서는 법 제76조의 규정에 의한 건축물의 행위제한 기준을 다음 기준에 따라 이를 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 개발진흥지구(계획관리지역에 지정된 개발진흥지구를 제외한다)에 지정된 지구단위계획구역에서는 공동주택중 아파트와 연립주택을 허용하지 아니한다.

5) 그외

○ 건교부, 서울시, 경기도의 관련지침 및 관련법률상의 계획기준은 다음과 같음.

〈표 3-19〉 관련계획기준

구분 / 항목		건교부				서울시		경기도	
		지구단위 계획 수립지침	도시및주거환경정비기본계획수립지침		주택법 시행령	단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준, 공동주택건립관련 지구단위계획 수립지침 *	준공업지역내 공장이전지 지구단위계획 심의기준 **	제1종 지구단위계획 수립지침(안)	주택 조례
적용 대상		지역, 지구, 구역, 그외	공동주택(기존) 재건축	단독주택지(기존) 재건축	민영주택 건설사업	①공동주택건립 지구단위계획 ②정비계획 수립시(도정법) ③주택건설사업승인시 의제처리(주택법) *용도변경시 도시건축공동위원회 자문(심의기준 *, **적용)	준공업역안의 공장이적지에 공동주택을 건립하는 경우	주택건설 (지구단위,개발사업,도정법, 주택법)	민영 주택 건설 사업
성격		정비, 관리	정비	정비	정비	정비	관리	정비, 관리	정비
계획구역	면적	지역, 지구, 구역 개발사업법 계획기준 해제지역 (30만㎡) 녹->주,상,공 (30만㎡)	-	1만㎡이상	1만㎡ 미만	5천㎡이상	-	-	-
	세대수(인구)	-	-	300세대(호)	20세대 (호)	100세대	-	-	-
	토지이용	-	①건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역, 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 ②노후 불량건축물로서 기존 세대수 또는 주택재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡이상인 지역	①개발시 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없을 것. ②노후·불량건축물이 당해 지역안에 있는 건축물수의 3분의 2 이상일 것 ③당해 지역안의 도로율을 20%이상을 확보할 수 있을 것	-	건축물 노후도 (20년이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 2/3이상)	①공장용도혼재비율 10%미만, 기부채납 20% ②공장용도혼재비율 10%-30%미만, 사업부지내 공장부지 50%미만, 기부채납 20%	-	-
	구역경계	-	*분할시행 가능(지침 4-2-4)		-	-	-	①구역: 상위계획상 계획된 일단의 부지전체 ②계획구역: 사업영향권내의 일단의 토지 및 기반시설부지 포함	-

〈표 3-19〉 관련계획기준-계속

항목 \ 구분			건교부			서울시		경기도	
			지구단위계획 수립지침	도시및주거환경정비기본계획 수립지침	주택법 시행령	단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준, 공동주택건립 관련 지구단위계획 수립지침	준공업지역내 공장이전지 지구단위계획 심의기준	제1종 지구단위계획 수립지침(안)	주택 조례
용도지역	부여		-	제3종일반주거지역 (공동주택건설방식의 경우)	-	-	-	-	-
	지역간 변경		불허	준공업지역내 정비가 필요한 지역등에 대해 용도지역에 구애됨이 없이 현재 토지이용현황과 향후 도시발전방향, 도시기본계획등을 고려하여 사업유형 결정	의제처리	-	-	-	-
	세분 변경		허용 (토지이용실태조사, 변경사유 명시, 녹지등 고밀개발 유의)	-	-	-	-	-	-
	일반주거	세분	허용 기준(대상지 특성, 도시관리계획 수립지침)	-	-	1단계 조정	-	2단계 상향 불허(도시기본계획인구배분계획 및 기반시설 확보시 예외)	-
	공동주택	일반공업->준공업	-	-	-	-	-	불허 (대체용지 확보시 허용)	-
		녹지, 관리지역 -> 주거	-	-	-	-	-	제2종 일반주거지역 이하(30만㎡이상시 전용, 일반주거, 준주거등 적절배분)	-
건축물	통경축		-	-	-	-	획지길이 200m이상의 경우: 폭 60m	확보	-
	배치		-	-	-	-	공동주택: 주동길이 60m이하, 4호연립(전용면적 60㎡이하, 6호연립)	판상형공동주택:4호연립, 주동길이 50m이하 (150세대, 4층이하, 테라스형의 경우 예외)	-
	주택규모		-	국민주택비율(85㎡) 75%(연면적 60%) *세대당전용면적 60㎡이하 20%(과밀억제권) -	국민주택 비율 90%	-	-	-	-

〈표 3-19〉 관련계획기준-계속

항목	구분		건교부			서울시		경기도	
			지구단위계획 수립지침	도시및주거환경정비기본계획수립지침	주택법시행령	단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준, 공동주택건립관련 지구단위계획수립지침	준공업지역내 공장이전지 지구단위계획 심의기준	제1종 지구단위계획 수립지침(안)	주택조례
개발밀도	상위계획		상위계획	-	-	-	-	도시기본계획상 생활권별 목표연도 인구수용계획이하	-
	건폐율	상한	1.5배이하	①조례 ②정비구역·가로구역별 성격과 특성에 따라 최소/최대한도 조절	-	-	-	-	-
		인센티브	①기부채납/공공시설 귀속: (조례로 정하는 건폐율)×[1+(공공시설부지로 제공하는 면적)/(당초의 대지면적)]이내 (종상향시미적용)	-	-	-	-	-	-
	용적률	상한	2배이하	조례	-	-	-	-	-
		인센티브	①기부채납/공공시설 귀속:(조례로 정하는 용적률)×[1+1.5×가중치×(공공시설부지로 제공하는 면적)/(공공시설부지 제공후 대지면적)]이내 (종상향시 미적용) ②공개공지, 공개공간: 건축법 완화(당해지역에 적용되는 용적률의 1.2배이하)+(조례로 정하는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내	①인센티브 항목: (주거복합, 문화시설도입, 가로환경활성화, 역사보전 등) ②공개공지, 공개공간: 허용용적률 범위	-	-	-	-	-
		기준용적률	-	-	-	①일반주거 150-220% (공공용지부담율 5-15%) ②준공업 220% (공공용지부담율 5-10%) ③준주거 250% (공공용지부담율 5-10%)	-	전용, 일반주거 75-220%범위 ①일반주거지역: 기반시설확보비율 20%이하시 마이너스 인센티브 ②단독주택, 연립주택: 200%이하 ③아파트 재건축: 220%미만 ④기존세대수 5%초과: 200%.이하	-
		상한용적률	-	-	-	①일반주거 200-250% ②준공업 250% ③준주거 300%	-	전용, 일반주거 100-250%범위 ①단독주택, 연립주택: 230%이하 ②아파트 재건축: 250%미만 ③기존세대수 5%초과: 250%.미만	-

제2절 지구단위계획에 의한 용도지역 변경실태

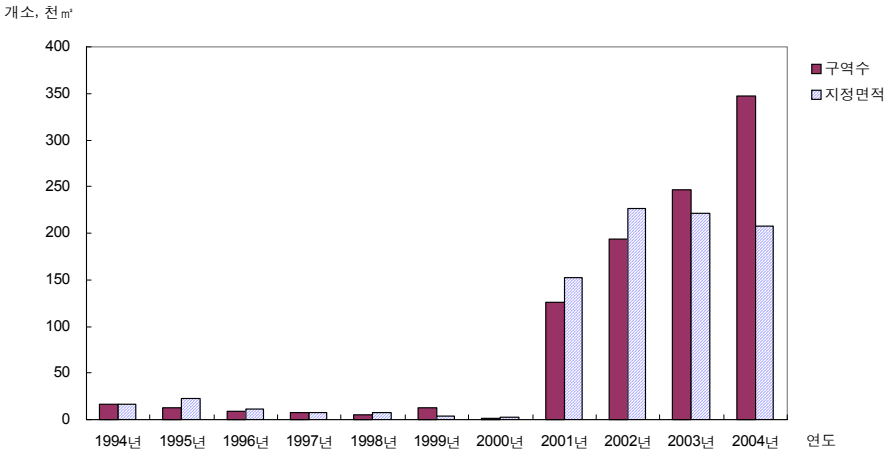
1. 지정현황

1) 연도별 지정현황

○ 제도 도입단계인 2000년말 경기도 지구단위계획구역 지정실적을 살펴보면 총 98개 구역, 총면적 130,517천㎡임. 유형별로 보면 택지개발사업이 대부분으로 총 68개 구역, 총면적 87,080천㎡로 경기도 전체 지구단위계획구역 지정실적과 비교할 때 구역수로는 전체의 69.4%, 면적으로는 전체의 66.7%를 차지하고 있음.

○ 본격적인 제도시행과 함께 2001년말 경기도 지구단위계획구역 지정실적은 126개소, 총면적 152,571천㎡로 급격한 양적 증가를 보임.

○ 2002년 제2종 지구단위계획의 도입 이후 2003년에는 지구단위계획구역 246개소(1종 160개, 2종 86개), 총면적 221,715천㎡(1종 198,248천㎡, 2종 23,467천㎡)에 이르렀으며 2004년에는 지구단위계획구역 347개소(1종 221개, 2종 126개), 총면적 207,053천㎡(1종 161,426천㎡, 2종 45,627천㎡)로 급증함.



〈그림 3-3〉 연도별 지정현황

〈표 3-20〉 연도별 지구단위계획구역 지정현황

단위: 개, 천㎡

구분 \ 연도	1994년	1995년	1996년	1997년	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년
구역수	16	13	9	8	5	13	1	126	194	246	347
1종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160	221
2종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86	126
면적	16,105	23,100	11,354	7,500	7,632	3,907	1,938	152,571	226,578	221,715	207,053
1종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	198,248	161,426
2종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,467	45,627

자료: 건설교통부, 도시계획현황, 매년.
경기도, 경기도청 내부자료. 2004.12.

2) 목적별 지정현황

○ 2004년말 기준으로 제1종 지구단위계획구역은 총 221개 구역, 총면적 161,426천㎡가 제1종 지구단위계획구역으로 지정되어 있음.

○ 지정목적별로 구분해 보면 신시가지 개발이 98개소로 전체의 44.3%, 기존시가지 정비가 87개소로 전체의 39.4%를 차지하며 기존시가지 보전을 위한 구역지정실적은 없음.

○ 2004년말 기준으로 제2종 지구단위계획구역은 총 126개 구역, 총면적 45,627천㎡가 제2종 지구단위계획구역으로 지정되어 있음.

〈표 3-21〉 지정목적별 구분

구분	지정목적	대상지
1종	기존시가지 보전	• 수변·경관지구, 역사·일반미관지구 • 문화자원·학교·공항시설물보호지구 등
	기존시가지 정비	• 재개발지구, 도시개발구역, 대지조성사업지구 등 • 정비구역, 택지개발지구 등
	기존시가지 관리	• 도시개발사업지구, 택지개발지구 • 재개발, 주거환경개선지구 등
	신시가지 개발	• 택지개발예정지구, GB내 국민임대주택단지 예정지구 • 주택건설사업(공동주택) 등
	복합구역	• 2가지 유형 동시 지정
2종	주거형	• 주택건설사업·대지조성사업(주택법) • 도시개발사업(도시개발법) 등
	산업형	• 농공단지, 기타 농어촌관련시설, 공장, 근로자주택(공배법) 등
	유통형	• 물류시설, 유통단지, 공동집배송단지, 집배송센터 등 • 시장·대형점·대규모소매점(유통산업발전법)
	관광휴양형	• 관광사업관련시설, 체육시설 등
	특정	• 준도시지역 시설용지지구안에 설치하는 시설 등
	복합형	• 2가지 유형 동시 지정

○ 지정목적별로 구분해 보면 주거형이 92개소로 전체의 73.0%, 특정형이 14개소로 전체의 11.1%를 차지하고 있음. 경기도 제2종 지구단위계획의 경우 주로 도농복합시에 대부분 주거형 위주로 지정되고 있음.

〈표 3-22〉 제1종 지구단위계획구역 지정현황

단위: 개, ㎡

구분 / 시·군	기존시가지 정비		기존시가지 관리		기존시가지 보전		신시가지 개발		복합구역		합계	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
경기도	87	23,954,512	35	7,142,867	-	-	98	129,334,201	1	994,666	221	161,426,246
수원시	13	7,406,026	-	-	-	-	4	4,184,348	-	-	17	11,590,374
성남시	3	485,423	-	-	-	-	1	19,683,807	-	-	4	20,169,230
의정부시	-	-	16	978,692	-	-	-	-	-	-	16	978,692
안양시	-	-	3	163,810	-	-	3	5,179,964	-	-	6	5,343,774
부천시	3	2,218,018	-	-	-	-	4	9,425,177	-	-	7	11,643,195
광명시	3	713,076	1	275,711	-	-	4	3,226,266	-	-	8	4,215,053
동두천시	2	34,428	-	-	-	-	3	1,303,852	-	-	5	1,338,280
안산시	-	-	-	-	-	-	4	15,723,937	-	-	4	15,723,937
고양시	4	3,371,369	-	-	-	-	9	22,747,391	1	994,666	14	27,113,426
과천시	-	-	-	-	-	-	1	1,959,488	-	-	1	1,959,488
구리시	1	14,418	-	-	-	-	3	1,348,000	-	-	4	1,362,418
오산시	1	274,398	-	-	-	-	13	2,196,294	-	-	14	2,470,692
시흥시	3	281,455	-	-	-	-	4	8,847,887	-	-	7	9,129,342
군포시	-	-	14	5,672,044	-	-	2	223,000	-	-	16	5,895,044
의왕시	20	2,565,905	-	-	-	-	1	336,405	-	-	21	2,902,310
하남시	-	-	-	-	-	-	3	2,025,882	-	-	3	2,025,882
일반시계	53	17,364,516	34	7,090,257	-	-	59	98,411,698	1	994,666	147	123,861,137
평택시	8	2,478,300	-	-	-	-	8	3,668,729	-	-	16	6,147,029
남양주시	15	1,081,694	-	-	-	-	-	-	-	-	15	1,081,694
용인시	-	-	-	-	-	-	13	12,040,602	-	-	13	12,040,602
파주시	2	1,018,000	-	-	-	-	3	11,120,000	-	-	5	12,138,000
이천시	-	-	-	-	-	-	7	551,396	-	-	7	551,396
안성시	-	-	-	-	-	-	1	478,968	-	-	1	478,968
김포시	3	414,700	-	-	-	-	6	2,424,635	-	-	9	2,839,335
화성시	4	1,241,972	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1,241,972
광주시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
포천시	-	-	-	-	-	-	1	638,173	-	-	1	638,173
양주시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도농복합시계	32	6,234,666	-	-	-	-	39	30,922,503	-	-	71	37,157,169
여주군	-	-	1	52,610	-	-	-	-	-	-	1	52,610
연천군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
가평군	2	355,330	-	-	-	-	-	-	-	-	2	355,330
양평군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
군계	2	355,330	1	52,610	-	-	-	-	-	-	3	407,940

자료: 건설교통부, 도시계획현황, 매년. 경기도, 경기도청 내부자료. 2004.12.

〈표 3-23〉 제2종 지구단위계획구역 지정현황

단위: 개, ㎡

구분 / 시·군	주거형		산업형		유통형		관광형		복합형		특정형		합계	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
경기도	92	22,893,663	9	1,945,507	3	225,471	5	2,407,002	3	235,070	14	17,920,023	126	45,626,736
수원시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
성남시	1	202,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	202,100
의정부시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
안양시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
부천시	1	125,340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	125,340
광명시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
동두천시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
안산시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
고양시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
과천시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
구리시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
오산시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
시흥시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
군포시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
의왕시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
하남시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
일반시계	2	327,440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	327,440
평택시	60	12,857,200	4	1,072,000	-	-	3	226,000	-	-	-	-	67	14,155,200
남양주시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
용인시	6	1,586,675	-	-	-	-	-	-	2	137,070	-	-	8	1,723,745
파주시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
이천시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
안성시	-	-	1	74,516	2	104,517	-	-	-	-	-	-	3	179,033
김포시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
화성시	6	5,948,984	4	798,991	1	120,954	2	2,181,002	1	98,000	2	3,533,974	16	12,681,905
광주시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
포천시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
양주시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도농복합시계	72	20,392,859	9	1,945,507	3	225,471	5	2,407,002	3	235,070	2	3,533,974	94	28,739,883
여주군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
연천군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
가평군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
양평군	18	2,173,364	-	-	-	-	-	-	-	-	12	14,386,049	30	16,559,413
군계	18	2,173,364	-	-	-	-	-	-	-	-	12	14,386,049	30	16,559,413

자료: 건설교통부, 도시계획현황, 매년. 경기도, 경기도청 내부자료. 2004.12.

3) 도시유형별 지정현황

○ 지구단위계획의 본격적인 시행이후 지구단위계획 구역수는 2004년말 기준으로 2000년말에 비해 일반시는 약 2.2배, 도농복합시는 약 5.9배, 군은 33배로 급격히 증가하였으며 지정면적은 일반시는 약 1.1배, 도농복합시는 약 3.8배, 군은 약 26.9배로 증가하였음.

○ 2004년말 기준으로 도시유형별(일반시, 도농복합시, 군)로 지정실적을 살펴보면 경기도의 경우 일반시와 도농복합시에 주로 지정 되었으며, 도농복합시와 군의 경우 지구단위계획 지정실적이 급격히 증가한 것으로 나타남.

○ 일반시의 경우 제1종 지구단위계획구역 위주로 지정되어 있으며 2종 지구단위계획구역 지정실적은 미비함.

〈표 3-24〉 도시유형별 지구단위계획구역 지정현황

단위: 개, 천㎡, %

구분 \ 도시유형		일반시	도농복합시	군	합계
2000년	구역수	69	28	1	98
	면적	112,555	17,332	630	130,517
2004년	구역수(%)	149(100.0)	165(100.0)	33(100.0)	347(100.0)
	1종	147(98.7)	71(43.0)	3(9.1)	221(63.7)
	2종	2(1.3)	94(57.0)	30(90.9)	126(36.3)
	면적(%)	124,189(100.0)	65,897(100.0)	16,967(100.0)	207,053(100.0)
	평균면적	833.5	399.4	514.2	596.7
	1종	123,861(99.7)	37,157(56.4)	408(2.4)	161,426(78.0)
	2종	327(0.3)	28,740(43.6)	16,559(97.6)	45,627(22.0)

자료: 건설교통부, 도시계획현황, 매년.
경기도, 경기도청 내부자료. 2004.12.

○ 도농복합시의 경우 2004년말 기준으로 1종과 2종의 지구단위계획구역 지정실적이 비슷하나 구역수에서 제2종 지구단위계획지정 구역수가 높으며 지정면적에서는 제1종 지구단위계획의 지정면적이 약간 높은 것으로 나타남.

○ 군의 경우 지구단위계획 지정실적이 증가하였으나 제2종 지구단위계획구역 위주로 지정되어 있으며 제1종 지구단위계획구역 지정실적은 미비함.

4) 시·군별 지정현황

○ 경기도에서는 2004년말 기준으로 총 347개 구역, 총면적 207,053천㎡가 지구단위계획구역으로 지정되어 있음.

○ 시·군별 지구단위계획구역 지정수를 살펴보면 2004년말 기준으로 평택시가 총 83개 구역으로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 양평군 총 30개 구역, 의왕시, 용인시가 각각 21개 구역, 화성시가 총 20개 구역으로 구역 지정수가 많은 것으로 나타남.

○ 평택시, 양평군, 의왕시, 용인시, 화성시의 구역 지정수는 경기도 전체 지구단위계획지정 구역수의 23.9%, 8.6%, 6.1%, 5.8%를 각각 차지하고 있으며 이들 5개 시·군의 지정 구역수가 경기도 전체 지정 구역수의 50.4%에 이름.

○ 시·군별 지구단위계획구역 지정면적은 2004년말 기준으로 고양시가 총 27,113천㎡로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 성남시가 20,371천㎡, 평택시가 20,302천㎡, 양평군이 16,559천㎡로 구역 지정면적이 넓은 것으로 나타남.

〈표 3-25〉 시·군별 지구단위계획구역 지정현황

단위: 개, ㎡, %

구분 / 시·군	1종		2종		합개		1종 구성비		2종 구성비		총 구성비	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
경기도	221	161,426,246	126	45,626,736	347	207,052,982	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
수원시	17	11,590,374	-	-	17	11,590,374	7.7	7.2	-	-	4.9	5.6
성남시	4	20,169,230	1	202,100	5	20,371,330	1.8	12.5	0.8	0.4	1.4	9.8
의정부시	16	978,692	-	-	16	978,692	7.2	0.6	-	-	4.6	0.5
안양시	6	5,343,774	-	-	6	5,343,774	2.7	3.3	-	-	1.7	2.6
부천시	7	11,643,195	1	125,340	8	11,768,535	3.2	7.2	0.8	0.3	2.3	5.7
광명시	8	4,215,053	-	-	8	4,215,053	3.6	2.6	-	-	2.3	2.0
동두천시	5	1,338,280	-	-	5	1,338,280	2.3	0.8	-	-	1.4	0.6
안산시	4	15,723,937	-	-	4	15,723,937	1.8	9.7	-	-	1.2	7.6
고양시	14	27,113,426	-	-	14	27,113,426	6.3	16.8	-	-	4.0	13.1
과천시	1	1,959,488	-	-	1	1,959,488	0.5	1.2	-	-	0.3	0.9
구리시	4	1,362,418	-	-	4	1,362,418	1.8	0.8	-	-	1.2	0.7
오산시	14	2,470,692	-	-	14	2,470,692	6.3	1.5	-	-	4.0	1.2
시흥시	7	9,129,342	-	-	7	9,129,342	3.2	5.7	-	-	2.0	4.4
군포시	16	5,895,044	-	-	16	5,895,044	7.2	3.7	-	-	4.6	2.8
의왕시	21	2,902,310	-	-	21	2,902,310	9.5	1.8	-	-	6.1	1.4
하남시	3	2,025,882	-	-	3	2,025,882	1.4	1.3	-	-	0.9	1.0
일반시계	147	123,861,137	2	327,440	149	124,188,577	66.5	76.7	1.6	0.7	42.9	60.0
평택시	16	6,147,029	67	14,155,200	83	20,302,229	7.2	3.8	53.2	31.0	23.9	9.8
남양주시	15	1,081,694	-	-	15	1,081,694	6.8	0.7	-	-	4.3	0.5
용인시	13	12,040,602	8	1,723,745	21	13,764,347	5.9	7.5	6.3	3.8	6.1	6.6
파주시	5	12,138,000	-	-	5	12,138,000	2.3	7.5	-	-	1.4	5.9
이천시	7	551,396	-	-	7	551,396	3.2	0.3	-	-	2.0	0.3
안성시	1	478,968	3	179,033	4	658,001	0.5	0.3	2.4	0.4	1.2	0.3
김포시	9	2,839,335	-	-	9	2,839,335	4.1	1.8	-	-	2.6	1.4
화성시	4	1,241,972	16	12,681,905	20	13,923,877	1.8	0.8	12.7	27.8	5.8	6.7
광주시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
포천시	1	638,173	-	-	1	638,173	0.5	0.4	-	-	0.3	0.3
양주시	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도농복합시계	71	37,157,169	94	28,739,883	165	65,897,052	32.1	23.0	74.6	63.0	47.6	31.8
여주군	1	52,610	-	-	-	-	0.5	0.0	-	-	-	-
연천군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
가평군	2	355,330	-	-	-	-	0.9	0.2	-	-	-	-
양평군	-	-	30	16,559,413	30	16,559,413	-	-	23.8	36.3	8.6	8.0
군계	3	407,940	30	16,559,413	33	16,967,353	1.4	0.3	23.8	36.3	9.5	8.2

자료: 건설교통부, 도시계획현황, 매년. 경기도, 경기도청 내부자료. 2004.12.

○ 고양시, 성남시, 평택시, 양평군의 구역 지정면적은 경기도 전체 지구단위계획구역 지정면적의 13.1%, 9.8%, 9.8%, 8.0%를 각각 차지하고 있으며 이들 4개 시·군의 지정면적이 경기도 전체 지정면적의 40.7%에 이름.

○ 시·군별 제1종 지구단위계획구역 지정수에서는 의왕시가 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 수원시, 의정부시, 군포시, 평택시 순으로 나타났음. 지정면적에서는 고양시, 성남시 순으로 나타났음.

○ 제1종 지구단위계획구역 지정수와 지정면적을 살펴보면 의왕시가 각각 경기도 전체의 9.5%, 1.8%, 의정부가 7.2%, 0.6%, 군포시가 7.2%, 3.7%, 평택시가 7.2%, 3.8%로 구역수에 비해 지정면적이 작은 것으로 나타났음.

○ 시·군별 제2종 지구단위계획구역은 양평군이 지정수와 지정면적에서 각각 경기도 전체의 23.8%, 36.3%로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 화성시가 구역 지정수와 지정면적에서 각각 12.7%, 27.8%로 높게 나타났음.

5) 규모별 지정현황

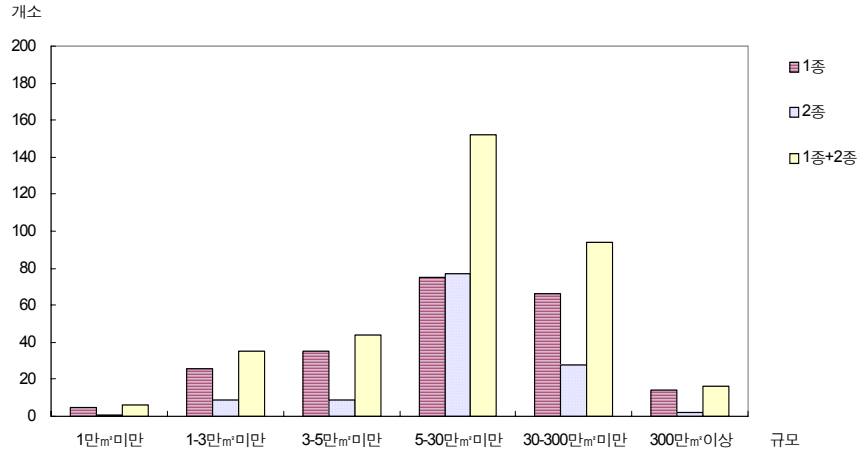
○ 규모별 지정현황을 살펴보면 1만㎡미만의 소규모에서 약 2천만㎡(택지개발)정도의 대규모까지 지정규모에 있어 편차가 큰 것으로 나타남.

○ 제1종 지구단위계획구역은 5만㎡이상 300만㎡미만 범위에서 고르게 분포하고 있으나 제2종 지구단위계획구역은 5만㎡이상 30만㎡미만 범위의 중·소규모에서 주로 나타나고 있음.

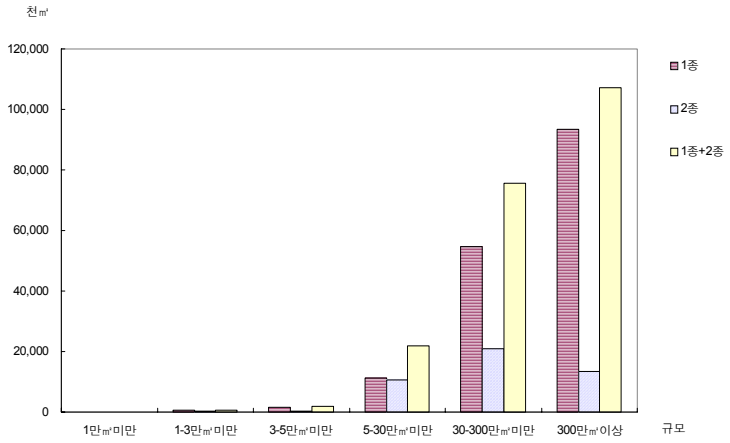
○ 지구단위계획지정 구역수를 살펴보면 5만㎡이상 30만㎡미만, 30만㎡이상 300만㎡미만, 3만㎡이상 5만㎡미만 순으로 구역 지정수가 많은 것으로 나타났으며 경기도 전체의 각각 43.8%, 27.1%, 12.7%를 차지함.

○ 또한 5만㎡이상 30만㎡미만 범위의 구역평균면적은 14만㎡, 30만㎡이상 300만㎡미만 범위의 구역평균면적은 80만㎡, 3만㎡이상 5만㎡미만 범위의 구역평균면적은 4만㎡로 나타남.

○ 지구단위계획 지정구역면적은 300만㎡이상 범위가 51.7%로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 30만㎡이상 300만㎡미만 범위가 36.6%를 차지함.



《그림 3-4》 규모별 지정구역수



〈그림 3-5〉 규모별 지정면적

〈표 3-26〉 규모별 지구단위계획구역 지정현황

단위: 개, ㎡, %

구분 / 규모	1종 지구단위계획					2종 지구단위계획					1종 + 2종 지구단위계획				
	구역수		구역면적		평균면적	구역수		구역면적		평균면적	구역수		구역면적		평균면적
	개소	%	면적	%		개소	%	면적	%		개소	%	면적	%	
1만㎡미만	5	2.3	39,102	0.0	7,820	1	0.8	7,702	0.0	7,702	6	1.7	46,804	0.0	7,801
1만㎡이상 -3만㎡미만	26	11.8	546,640	0.3	21,025	9	7.1	158,935	0.3	17,659	35	10.1	705,575	0.3	20,159
3만㎡이상 -5만㎡미만	35	15.8	1,440,202	0.9	41,149	9	7.1	373,511	0.8	41,501	44	12.7	1,813,713	0.9	41,221
5만㎡이상 -30만㎡미만	75	33.9	11,240,531	7.0	149,874	77	61.1	10,492,210	23.0	136,262	152	43.8	21,732,741	10.5	142,979
30만㎡이상 -300만㎡미만	66	29.9	54,686,527	33.9	828,584	28	22.2	21,013,531	46.1	750,483	94	27.1	75,700,058	36.6	805,320
300만㎡이상	14	6.3	93,473,244	57.9	6,676,660	2	1.6	13,580,847	29.8	6,790,424	16	4.6	107,054,091	51.7	6,690,881
총 계	221	100.0	161,426,246	100.0	730,436	126	100.0	45,626,736	100.0	362,117	347	100.0	207,052,982	100.0	596,694

자료: 건설교통부, 도시계획현황, 매년. 경기도, 경기도청 내부자료. 2004.12.

2. 변경실태

1) 도시기본계획 재정비

○ 광주시는 1999년 도시기본계획을 수립하였고 2001년 도농복합시로 승격되었음. 2000년 지구단위계획의 시행과 함께 2002년 광주시 경안도시계획(재정비)를 통해 도시계획구역을 확대되었음.

○ 경안도시계획구역면적은 10.480㎢에서 27.898㎢로 도시계획구역이 1.7배 확대되었음. 경안도시계획구역면적 27.898㎢의 약 11%인 3.046㎢가 지구단위계획구역으로 지정되었고 도시계획변경결정을 통해 기존의 자연녹지 및 미지정지역에서 제2종 일반주거지역과 유통상업지역으로 용도지역이 변경되었음.

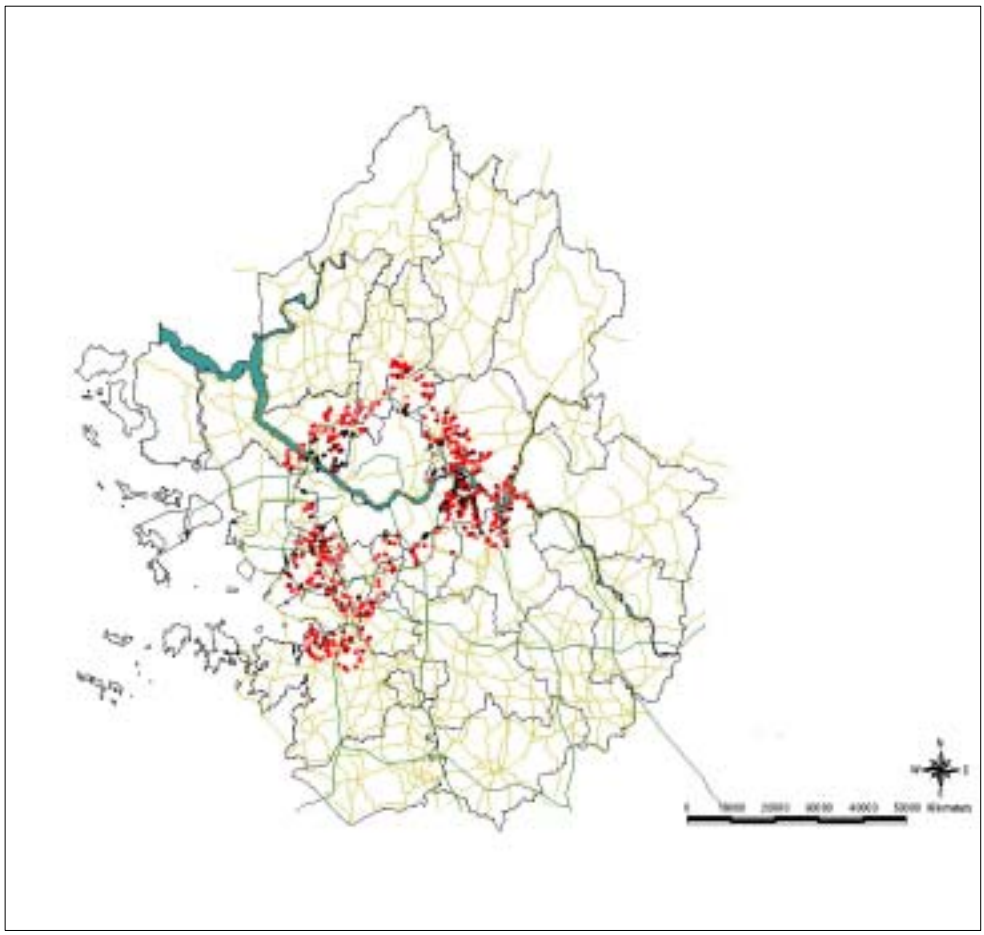
○ 광주시의 경우 공동주택의 입지가 가능한 제2종 일반주거지역의 용적률은 200%로 이는 공공택지개발사업의 경우 인구밀도는 200인/ha-300인/ha, 민간주택건설사업방식의 경우 인구밀도는 360인/ha-400인/ha수준이 됨.

○ 2003년말 기준으로 광주시 도시계획구역인구밀도는 6인/ha, 시가화구역 인구밀도는 124인/ha으로 제2종 지구단위계획구역내 개발사업의 경우 기존 밀도에 비해 상당한 고밀개발이 가능할 것으로 예상됨.

〈그림 3-6〉 경안도시계획재정비 지구단위구역도

2) 구역지정 성격

○ 경기도의 개발제한구역에서 우선 해제되는 지역에 수립되는 지구단위계획의 경우 제1종 지구단위계획의 지정대상이나 실질적으로 이들 지역에 수립되는 제1종 지구단위계획은 제2종 지구단위계획의 성격을 가짐.



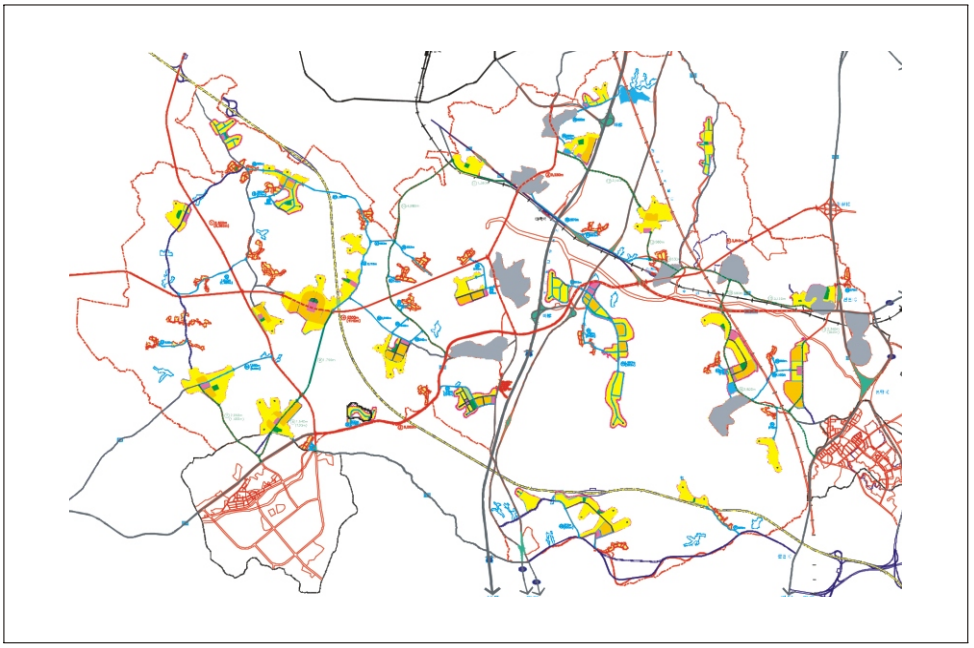
〈그림 3-7〉 경기도 개발제한구역 우선해제지역[3]

3) KRI, 『경기도개발제한구역해제지역지구단위계획운영방안』, 2004.

○ 화성시는 2001년 도농복합시로 승격되었고 행정구역 687.54㎢(읍지역 133.76㎢, 동·면지역 553.78㎢)에 대해 2003년 도시기본계획을 수립하였음[4].

○ 도시기본계획에서 시가화예정용지내 광역도시계획 확정시 반영하기로 한 개발제한구역 해제지역 총면적 9.415㎢을 계획내용에 포함하고 있음. 이 중 우선해제지역 2.514㎢은 제1종 지구단위계획으로 용도부여가 가능함.

○ 화성시의 경우 군에서 최근에 도농복합시로 승격하였으며 대부분 기존의 미개발지역으로 실질적으로 이들 지역에 수립되는 제1종 지구단위계획은 제2종 지구단위계획의 성격을 띄고 있음.



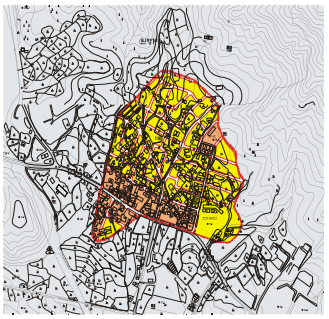
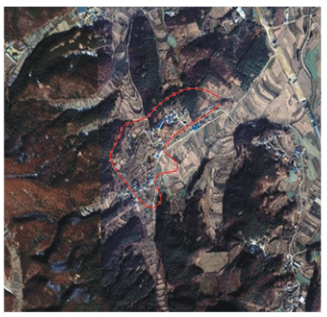
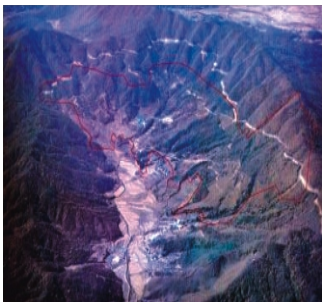
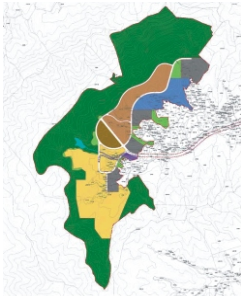
〈그림 3-8〉 화성시 개발제한구역 종합정비도(안)

4) 화성시, 2021년 화성도시기본계획, 2003.6

3) 구역규모

○ 시가화지역의 경우 택지개발, 재개발·재건축 등 기존 계획구역의 구역규모 내외이지만 관련법에서 의제처리되는 지구단위계획의 경우 1만㎡미만의 소규모 구역지정의 경우나 빈번하게 나타나고 있음.

〈표 3-27〉 비시가화지역 사례

개요	위치도	용도지역변경 결정도
• 위 치: 화성시 매송면 • 구역면적: 4,760㎡ • 용도지역: GB->1종 일반주거		
• 위 치: 화성시 봉담읍 • 구역면적: 263,640㎡ • 용도지역: GB->1종 일반주거 GB->2종 일반주거 (주택사업승인신청)		
• 위 치: 용인시 백암면 • 구역면적: 1,423,300㎡ • 용도지역: 관리지역(준도시시설용지지구) ->관광휴양진흥지구(2종) *심의중		

○ 비시가화지역의 경우 지구단위계획 구역규모가 소규모(1만㎡ 미만)로 난립하고 있으며 지구단위계획 구역규모가 100만㎡이상의 대규모로 편차가 매우 크게 나타나고 있음.

4) 변경수준

○ 시가화지역의 경우 변경수준은 주거지역내 용도지역 세분변경이나 주택법, 도정법에 의해 지구단위계획으로 의제처리되는 경우 개발규모가 소규모일뿐 아니라 실질적으로 타용도내 주거용도로의 변경이 이루어지고 있음.

○ 비시가화지역의 경우 변경수준은 미개발지역이나 자연녹지수준에서 지구단위계획구역 지정 및 계획수립으로 개발용도(주, 상, 공)로의 변경임.

〈표 3-28〉 시가화지역 사례

개요	위치도	용도지역변경 결정도
• 위　　치: 평택시 팽성읍 • 구역면적: 18,591㎡ • 용도지역: 1종일반주거 ->2종일반주거 • 건축계획: - 용도: 공동주택 - 용적률 200%, 건폐율 21% - 305세대, 946인 - 높이 13층이하		

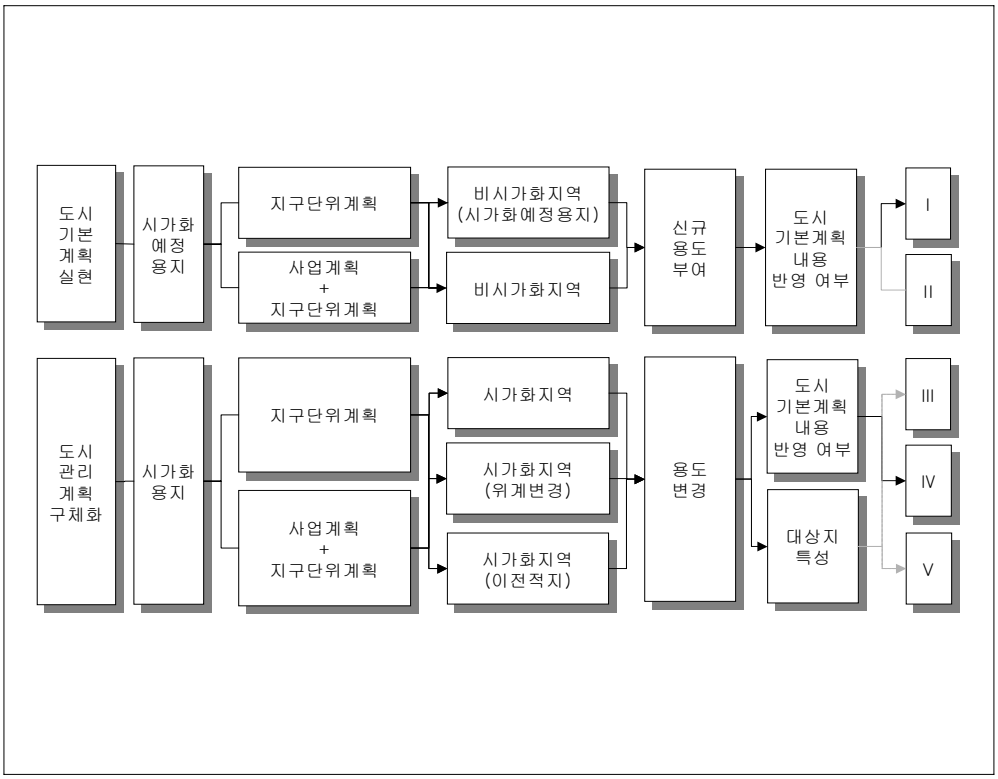
〈표 3-28〉 계속

개요	위치도	용도지역변경 결정도
• 위 치: 평택시 비전동 • 구역면적: 48,370㎡ • 용도지역: 2종일반주거 ->3종일반주거(재건축) • 건축계획: - 용도: 공동주택 - 용적률 250%, 건폐율 25% - 970세대, 3,007인 - 높이 18층이하		
• 위 치: 평택시 평택동 • 구역면적: 21,193㎡ • 용도지역: 준주거->준주거 (주택법-준주거내 주상복합) • 건축계획: - 용도: 공동주택, 오피스텔 - 용적률 530%, 건폐율 65% - 계획인구 2,132인 - 높이 33층이하		
• 위 치: 파주시 문산읍 • 구역면적: 12,956㎡ • 용도지역: 준공업->준공업 • 건축계획: - 용도: 공동주택 - 용적률 209%, 건폐율 21% - 계획세대: 235세대 - 높이 15층이하		
• 위 치: 평택시 진위면 • 구역면적: 478,431㎡ • 용도지역: 관리지역(준도시산업촉진지구) ->산업개발진흥지구(2종) • 건축계획: - 용도율 69.41% - 건폐율 26.45%		

제3절 개발양상 및 대응과제

1. 변경유형

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경유형은 지구단위계획 성격, 대상지 특성, 변경수준, 계획적용단계, 도시기본계획과의 정합성에 따라 크게 5가지 유형으로 구분됨.



〈그림 3-9〉 적용단계 및 변경유형

2. 개발양상 및 문제점

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경은 시가화지역과 비시가화지역에서 모두 나타나고 있으며 주로 재개발·재건축, 공동주택건설, 대규모 이적적지 중심으로 나타나고 있음.

〈표 3-29〉 변경유형

성격	대상지		지정대상	변경수준	변경절차	도시기본계획과의 정합성	변경유형
도시기본계획실현	비시가화지역	자연녹지	녹지지역에서 주, 상, 공업지역으로 변경되는 구역 (총면적 30만㎡이상)	용도부여	도시관리계획변경	△	I
		GB해제지역	GB해제지역(20호이상)	용도부여	도시관리계획변경	△	I
		계획관리지역	3만㎡이상, 30만㎡이상 (아파트, 연립주택) 토지	용도부여	도시관리계획변경	△	II
		개발진흥지구	비도시지역 개발진흥지구	용도부여	도시관리계획변경	×	II
도시관리계획구체화	시가화지역	기성시가지	재건축	동일계열 종상향	도시관리계획변경	×	III
			재개발	동일계열 종상향	도시관리계획변경	△	III
	시가화지역 (공간구조, 위계변경)		특화지구, 역세권	동일계열 종상향	도시관리계획변경	△	IV
	시가화지역 (용도전환)		공장, 학교, 군부대, 시장 등 대규모 이전적지	용도변경 (타계열)	도시관리계획변경	×	V
				동일계열	도시관리계획변경	×	V

1) Ⅰ: 자연녹지, GB해제지역

(1) 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 용도변경[5)]

○ 개발규모

- 지구단위계획구역: 최소 30만㎡이상
- 도시개발구역(자연녹지): 최소 1만㎡이상

○ 변경수준

- 용도지역간 변경(자연녹지지역 -> 주거·상업·공업지역)

○ 변경절차

- 구역지정단계: 소규모 개발사업의 경우 구역지정 절차없이 사업계획 인·허가로 대체(의제처리)
- 계획수립단계: 지구단위계획 수립->도시관리계획 변경결정 신청(시장·군수->도지사)->도시관리계획 변경결정(도지사)

○ 개발양상

- 개발밀도: 급격한 토지이용변화 및 주변지역과의 연계 부족
- 기반시설: 기반시설 부족
- 주택유형: 공동주택위주의 고밀개발
- 입지: 상위 도시계획과 무관한 개별 입지

---

5) 시가화조정구역, 공원에서 해제되는 지역, 녹지지역에서 주거, 상업, 공업지역으로 변경되는 지역: 면적 30만㎡이상의 경우 제1종 지구단위계획을 수립, 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역은 다른 법령에 의한 도시계획사업 등 개발계획 수립

○ 문제점

- 지구단위계획 구역지정에 대한 별도의 절차를 거치지 않고 용도지역 변경에 대한 도시관리계획 변경절차만으로 지구단위계획이 결정됨.
- 계획수립에 대해서도 규모에 대한 기준만 제시하고 있어 이에 대한 검토가 필요하며 소규모 개발의 경우 상위 도시계획과의 연계없이 소규모 개발이 무분별하게 일어나고 있음.
- 지구단위계획에 의한 용도변경의 경우 제1종 지구단위계획으로 자연녹지의 경우 실질적으로 미개발지역이나 또는 소규모 저밀 개발지역으로 기존 기반시설 및 주변환경이 비시가화지역과 비슷하나 기반시설부담구역 의무지정대상에서 제외되어 기반시설 확보방안이 미흡하며 기반시설 설치기준과 방향이 정하여 있지 않음.

(2) GB해제지역

○ 개발규모

- 최소 20호이상(호수기준)

○ 변경수준

- 용도지역간 변경(개발제한구역->자연녹지, 전용주거, 1종 일반주거)

○ 변경절차

- 구역지정·계획수립단계: 지구단위계획 수립->도시관리계획 변경결정 신청(시장·군수->도지사)->도시관리계획 변경결정 및 지구단위계획구역 지정

○ 개발양상

- 개발밀도: 급격한 토지이용변화 및 주변지역과의 연계 부족
- 기반시설: 기반시설 부족 및 공공시설 확보 미흡
- 주택유형: 공동주택 및 허용용도 과다
- 구역경계: 지구단위계획 구역계(비정형 개발)

○ 문제점

- 지구단위계획 수립에 따른 개발제한구역 해제여부 및 용도지역 지정기준을 호수로만 규정하고 있어 구역계에 대한 검토 및 개발제한구역 해제에 따른 지역내 개발방향 및 토지이용에 대한 검토가 상위계획에 반영되어 검토되어야 함.
- 제1종 지구단위계획의 경우 기반시설부담구역 의무지정대상에서 제외되어 있으며 주거용도로 개발시 구역내 기반시설(도로, 녹지 등) 및 공공시설의 세부계획기준은 미흡함.
- 제2종 일반주거지역에는 공동주택의 입지가 가능하며 제1종 일반주거지역의 경우 주민편의시설외에 대부분의 시·군에서 조례로 근린생활시설 및 음식점 등을 허용하고 있음.
- 개발제한구역의 주거용도로의 변경은 호수밀도에 따라 용도지역의 상한선(제2종 일반주거)을 두고 있으나 실질적으로 개발제한구역은 미개발지역으로 주거용도로 개발시 주변지역과의 조화 및 기반시설과 공공시설 확보가 필수적임.

2) II: 계획관리지역, 비도시지역 개발진흥지구

○ 개발규모[6)]

- 토지면적 3만㎡이상, 10만㎡이상(아파트, 연립주택, 총면적 30만㎡이상)
- 개별사업법상 최소면적(시설) 이상

○ 변경수준

- 용도지역간 변경(관리지역->개발용도(주, 상, 공, 녹) 지역)

○ 변경절차

- 구역지정단계: 개발계획 수립->지구단위계획 구역지정 신청(시장·군수->도지사)->도시관리계획 변경결정(도지사)

※ 소규모 개발사업의 경우 구역지정 절차없이 사업계획 인·허가로 대체

- 계획수립단계: 지구단위계획 수립->지구단위계획 결정신청->지구단위계획결정

○ 개발양상

- 개발밀도: 급격한 토지이용변화 및 주변지역과의 연계 부족
- 기반시설: 구역외 기반시설 부족
- 입지: 연접개발에 따른 중·소규모 난개발 및 고밀개발

---

6) 제2종 지구단위계획구역 지정대상
(건설교통부,『국토의계획및이용에관한법률시행령』제43조, 제44조)
① 계획관리지역내 3만㎡이상, 10만㎡이상(공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 각각의 토지의 면적이 10만제곱미터 이상이고, 그 총면적이 30만제곱미터 이상일 것)
② 주거개발진흥지구, 복합개발진흥지구(주거기능 포함시): 계획관리지역
③ 산업개발진흥지구·유통개발진흥지구, 복합개발진흥지구(주거기능 미포함): 계획관리·생산관리지역, 농림지역
④ 관광·휴양개발진흥지구: 도시지역외의 지역

○ 문제점

- 비도시지역에 지구단위계획 수립을 통한 개발용도 부여로 도시기본계획에서 단계적 개발방향 및 토지이용, 인구수용계획과의 연계가 미비함.
- 개발진흥지구 구역지정에 대한 별도의 검토과정이 없는 상황에서 주거형 개발진흥지구의 경우 실질적으로 비도시지역의 택지개발과 비슷한 수준으로 개발되고 있음에도 이에 대한 구체적인 기준 및 계획방향에 대한 검토가 없는 상황임.
- 제2종 지구단위계획으로 기반시설부담구역 의무지정이나 일정규모의 아파트, 연립주택 등 고밀개발로 인한 주변 환경 및 기반시설의 확보방안은 미흡함.
- 연접개발에 따른 개발규모에 대한 제한규정이 없으며 개별입지에 대한 제한규정도 없음.

3) III: 재건축·재개발

○ 개발규모

- 개별사업법상의 최소면적 이상

○ 변경수준

- 용도지역간 변경, 동일용도지역내 종상향

○ 변경절차

- 구역지정단계: 개발계획 수립(의제처리)->도시관리계획 변경결정 신청->도시관리계획 결정

※ 소규모 개발사업의 경우 구역지정 절차없이 사업계획 인·허가로 대체

- 계획수립단계: 지구단위계획 수립->지구단위계획 결정신청->지구단위계획결정

○ 개발양상

- 개발밀도 및 기반시설: 고밀개발로 인한 기반시설 부족
- 주택유형: 공동주택위주의 고밀개발
- 높이: 획일적인 경관 및 고층개발로 인한 주거환경 악화

○ 문제점

- 고밀개발로 인한 주변환경 악화 및 기반시설 부하
- 개발용량 과다로 인한 인센티브 효과 미비

4) Ⅳ: 특화지구, 역세권

○ 개발규모

- 개별사업법상의 최소면적 이상

○ 변경수준

- 용도지역간 변경, 동일용도지역내 종상향

○ 변경절차

- 구역지정단계: 개발계획 수립->도시관리계획 변경결정 신청->도시관리계획 변경결정

※ 소규모 개발사업의 경우 구역지정 절차없이 사업계획 인·허가로 대체

- 계획수립단계: 지구단위계획 수립->지구단위계획 결정신청->지구단위계획결정

○ 개발양상

- 개발밀도 및 기반시설: 주변환경 악화 및 기반시설 부하

○ 문제점

- 고밀개발로 인한 주변환경 악화
- 기반시설 부하, 인센티브 효과 미비

5) Ⅴ: 이전적지

○ 개발규모

- 개별사업법상의 최소면적 이상

○ 변경수준

- 용도지역간 변경(대체용지 확보), 동일용도지역내 종상향

○ 변경절차

- 구역지정단계: 지구단위계획수립->도시관리계획 변경결정 신청(시장·군수->도지사)->도시관리계획 변경결정(도지사)

※ 소규모 개발사업의 경우 구역지정 절차없이 사업계획 인·허가로 대체

- 계획수립단계: 지구단위계획 수립->지구단위계획 결정신청->지구단위계획결정

○ 개발양상

- 개발밀도: 타용도로의 용도전환으로 인한 밀도 상승
- 기반시설: 개발용량에 따른 기반시설 및 공공시설 미확보
- 주택유형: 공동주택위주의 개발

○ 문제점

- 도시관리기본틀과의 부합문제
- 대체용지 확보 여부와 상관없이 주거용도로의 전환
- 급격한 토지이용변화와 주변환경 저해

〈표 3-30〉 유형별 개발양상

대상지		변경유형	해당사업	개발양상		
비시가화 지역	자연녹지 GB해제지역 (Ⅰ, Ⅱ)	• 녹지에서 주·상·공으로 용도부여 • GB해제지역의 용도부여 • 계획관리지역, 개발진흥지구 용도부여	주택건설사업 (주택법) 대지조성사업 (주택법) 도시개발사업 (도시개발법)	업조닝 (GB,녹지->주,상,공)	입지	개별입지
					밀도	저밀->중밀
					높이	저층->중층
					용도	-
					기반시설	부족->부족
					도시환경	질 저하
시가화 지역	재건축 재개발 (Ⅲ)	• 기성시가지 정비 및 재건축, 재개발에 따른 용도변경	주택건설사업 (주택법) 재건축사업 (도정법)	업조닝 (주->주,상) *인센티브 부적합	입지	-
					밀도	저밀->고밀
					높이	단독->아파트 저층->고층
	특화지구, 역세권 (Ⅳ)	• 중심지위계변화에 따른 기능정비 및 용도변경			용도	-
					기반시설	양호->부족
					도시환경	-
	대규모 이전적지 (Ⅴ)	• 학교·공장·군부대 등 대규모 이전적지의 용도변경/상향	주택건설사업 (주택법) 도시개발사업 (도시개발법)	업조닝 (일반공업->주,상, 준공업)	입지	점적입지
					밀도	저밀->고밀
					높이	저층->고층
					용도	용도혼재
					기반시설	양호->부족
					도시환경	질 저하

3. 대응과제

1) Ⅰ: 녹지지역에서 주, 상, 공업지역으로 용도 변경, GB해제지역

(1) 지구단위계획의 역할

○ 도시기본계획의 구체화를 위한 계획적 관리수단

(2) 대응과제

○ 개발규모

- 일정면적이상, 소규모 개발 배제

○ 구역지정단계

- 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에 한하여 지구단위계획구역 지정을 통해 개발용도를 부여하도록 함.

○ 계획수립단계

- 개발밀도: 미개발지의 개발용도부여로 개발밀도는 기존 밀도수준(1종 일반주거이하)으로 가도록 하여야 할 것이며 시·군별로 용도·밀도에 대한 재조정이 필요함.
- 기반시설: 개발규모에 따른 기반시설 확보
- 주택유형: 공동주택 불허(GB해제지역)

2) II: 계획관리지역, 비도시지역 개발진흥지구내

(1) 지구단위계획의 역할

○ 도시기본계획의 구체화를 위한 계획적 관리수단

(2) 대응과제

○ 개발규모
- 도시기본계획에서 반영된 물량범위내에서 용도별 규모 허용.
- 연접개발에 대한 제한규정

○ 변경절차
- 지구단위계획 의제처리로 인해 사업상의 인·허가가 도시계획수립절차와 동일시됨. 인·허가시 심의기준 마련

○ 구역지정단계
- 구역지정기준 구체화
- 구역지정시기 정비: 도시관리계획(재정비)을 통해 지구단위계획구역을 지정.

○ 계획수립단계
- 개발밀도: 기존 밀도수준 유지, 기반시설이 양호한 경우 1단계 상향 허용.

3) III: 재건축, 재개발

(1) 지구단위계획의 역할

○ 일체적 도시 정비수단

(2) 대응과제

○ 개발규모

- 일정면적이상, 소규모 개발 배제

○ 변경절차

- 지구단위계획 의제처리로 인해 사업상의 인·허가가 도시계획수립절차와 동일시됨. 인·허가시 심의기준 마련

○ 구역지정기준

- 도시기본계획과의 정합성 여부, 시·군별로 용도·밀도에 대한 재조정 및 사업계획 수립시 계획검토구역의 범위에 대한 재검토가 필요함.

○ 계획수립단계

- 개발밀도: 고밀개발 억제
- 기반시설: 개발규모에 따른 공공시설 확보방안 마련

4) Ⅳ: 특화지구, 역세권

(1) 지구단위계획의 역할

○ 일체적 도시 정비수단

(2) 대응과제

○ 변경절차

- 지구단위계획 구역지정, 지구단위계획 수립, 지구단위계획 결정 및 도시관리계획 변경결정의 절차를 따름.

○ 구역지정단계

- 도시기본계획에서 공간구조 및 도시위계가 변경되는 곳에 한하여 지구단위계획 구역지정을 통한 기능 정비.

○ 계획수립단계

- 개발밀도: 고밀개발 억제.
- 기반시설: 개발규모에 따른 기반시설 확보방안 마련.

5) Ⅴ: 이전적지

(1) 지구단위계획의 역할

○ 유연한 도시관리수단

(2) 대응과제

○ 변경절차

- 지구단위계획 구역지정, 지구단위계획 수립, 지구단위계획 결정 및 도시관리계획 변경결정의 절차를 따름.

○ 구역지정단계

- 도시관리계획 변경결정을 통해 지구단위계획구역으로 지정하고 구체적인 용도지역의 결정은 지구단위계획의 결정을 통하도록 함.

○ 계획수립단계

- 기반시설: 개발규모에 따른 기반시설 확보방안 및 기부채납 비율 조정.
- 주택유형: 공동주택 등 타용도 허용범위 규제

〈표 3-31〉 유형별 문제점 및 대응과제

성격	지정대상	변경유형	도시기본계획과의 정합성	문제점		주요 원인	중요 계획요소	대응과제
				구역외	구역내			
도시기본계획실현	녹지지역에서 주, 상, 공업지역으로 변경되는 구역 (총면적 30만㎡이상)	I	△	상위계획 부정합성 기반시설 부족	기반시설 확보	상위계획 정합성	밀도 기반시설 주택유형	구역지정후 계획 수립
	GB해제지역 (20호이상)	I	△	상위계획 부정합성 구역계	기반시설 확보 허용용도	상위계획과연계 계획수립을 통한 용도부여	밀도 기반시설 주택유형	구역지정후 계획 수립, 구역 및 계획구역에 대한 검토
	계획관리지역내 3만㎡이상, 30만㎡이상 토지 (아파트, 연립주택)	II	△	상위계획 부정합성 연접개발 구역계	기반시설 확보 허용용도	상위계획과연계 연접개발 고밀개발	기반시설 밀도	기본계획 포함시 계획 수립 허용
	비도시지역 개발진흥지구	II	×	상위계획 부정합성 기반시설 부족	개발용도 용지비율	상위계획과연계 개발규모 용지비	기반시설 용도 개발규모	지구 지정시 계획수립 의무화
도시관리계획구체화	재건축	III	×	기반시설 부족	고밀개발 기반시설 부족	개발규모 지역특성 고려미비 연접개발 허용밀도과도	개발밀도 기반시설 기부채납 주택유형 대상지특성	구역지정 기준마련 기반시설 (도로)기준 검토 허용밀도 강화
	재개발	III	△					
	역세권	IV	△	일괄적인 상향	공공시설 확보 도시환경	상위계획과 연계 인센티브등 실효성 미비	개발밀도 기부채납 주택유형 도시환경	구역지정후 계획수립 지역여건 고려 구역지정 기준마련
	공장 등 대규모 이전적지 (타계열)	V	×	점적입지 용도혼재 개발규모	기반시설 부족 기부채납 고밀개발	대체용지 확보후 도시관리계획 변경	용도 기반시설 도시환경	구역지정후 계획수립
	공장 등 대규모 이전적지 (종상향)	V	×	점적입지 용도혼재	기반시설 부족 기부채납 고밀개발	상위계획과 연계 종상향후 조례를 통한 용도제한 완화	용도 기반시설 도시환경	대상지 특성별 기반시설 확보방안, 기부채납 비율 조정 용도규제

제 4 장

지구단위계획에 의한 용도지역 운영기준

제1절 기본방침
제2절 운영절차
제3절 운영기준

제4장 지구단위계획에 의한 용도지역 운영기준

제1절 기본방침

1. 도시관리계획을 통한 용도지역간 변경

○ 용도지역·지구의 지정 및 변경은 도시의 공간구조, 개발방향 및 개발축, 도시간·생활권간 균형, 개발밀도에 따른 토지이용방향 등을 고려하여 도시기본계획, 도시관리계획(재정비)등 상위 도시계획의 수립 및 변경을 통해서 용도지역·지구의 지정 및 변경이 이루어지도록 함.

2. 지구단위계획으로 용도지역간 변경 불허

○ 원칙적으로 지구단위계획으로는 용도지역간 변경은 불허함.

○ 지구단위계획으로 용도변경이 가능한 범위는 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에서 개발용도지역을 부여하기 위한 용도지역간 변경과 동일계열내 용도변경(종상향)의 경우로 한정함.

3. 심의를 통한 상위계획내 부분적 허용

○ 지구단위계획에 의한 용도변경은 용도변경의 수준 및 대상지 특성에 따라 유형별로 구분하여 지구단위계획 심의시 구역지정단계, 계획수립단계에서 차별화된 기준을 적용하여 상위계획에서 제시한 내용에 한하여 부분적으로 허용토록 함.

제2절 운영절차

1. 용도지역간 변경

○ 지구단위계획에 의한 용도지역간 용도변경은 원칙적으로 불허하고 상위계획인 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에 개발가능한 용도지역을 부여하기 위한 경우나 비도시지역에 개발진흥지구로 지정된 곳에 기반시설부담계획을 수립한 경우 도시관리계획변경결정을 통해 지구단위계획에 의한 용도지역간 변경을 허용함.

○ 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에 개발가능한 용도지역을 부여하기 위해 수립되는 지구단위계획의 경우, 계획적 개발이 가능하도록 일정면적이상의 개발규모를 확보토록 하고 기존 밀도수준에서 용도변경이 이루어지도록 해야 함.

2. 동일용도지역내 변경

○ 지구단위계획에 의한 동일용도지역내 종상향은 도시관리계획 변경결정을 통해 허용하나 변경수준은 1단계 종상향을 원칙으로 함.

○ 도시기본계획에 근거하여 도시공간구조 및 역세권, 특화지구 등 토지이용을 집약적으로 할 필요가 있는 경우에 한하여 도시관리계획의 종합적 검토를 전제로 예외적으로 동일용도지역내 1단계 이상의 상향을 허용하도록 함.

3. 의제처리

1) 주택법

○ 주택법에 의한 주택건설사업 및 대지조성사업의 경우 별도의 구역지정 절차를 거치지 않고 주택건설사업계획의 승인만으로 지구단위계획 구역지정 및 계획수립이 의제처리되고 있음.

○ 개발실태 및 문제점을 살펴볼 때 주택건설사업 대상지 특성상 사업계획의 승인단계에서 대상지의 입지적 특성, 용적률, 세대수, 기반시설, 연접개발 등이 중점적으로 검토되어야 함.

○ 사업계획승인신청시 사업계획서에 대지조건(위치, 용도지역, 대지·주변현황), 사업계획개요(대지면적, 건폐율, 용적률, 주용도, 연면적, 주택형태, 세대수, 주차대수, 부대시설 등)가 포함되도록 되어 있으므로 입지적 특성, 용적률, 세대수, 기반시설에 대한 별도의 기준을 마련하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지구단위계획구역 및 계획으로 확정할 필요가 있음.

○ 별도의 구역지정절차가 없으므로 대지조건에 사업 검토구역의 범위를 시가화지역과 비시가화지역으로 구분하여 제시하고, 용도지역 변경에 따른 용적률, 호수밀도 증가에 따른 공공용지부담율 등의 기준을 차등 적용하도록 함.

2) 도정법

○ 도정법에 의한 지구단위계획의 종상향에 대한 도시관리계획 의제처리시 정비구역지정고시가 있는 경우 지구단위계획 구역지정 및 계획이 수립된 것으로 간주하고 있음.

○ 개발실태 및 문제점을 살펴볼 때 도정법대상지 특성상 정비계획수립 및 정비구역 지정단계에서 사업대상지의 입지적 특성, 개발현황(주택유형), 용적률, 세대수, 기반시설(도로, 공원) 등이 중점적으로 검토되어야 함.

○ 도시및주거환경정비기본계획(인구 50만이상)의 정비예정구역으로 지정된 곳은 지구단위계획구역지정 절차를 거친 것으로 보아 무방하나 도시및주거환경정비기본계획 미수립 및 정비예정구역에서 제외된 대상지의 경우 실질적으로 별도의 구역지정절차를 거치지 않음.

○ 따라서 정비구역 지정기준을 별도로 마련하여 적용토록 하여야 함(경기도 도정법조례에서 정비계획 수립대상 정비구역 지정조건을 제시하고 있음).

○ 정비계획수립 및 정비구역지정 신청시 정비계획에 정비구역 및 면적, 도시계획시설, 공동이용시설설치계획, 건축물계획 등을 포함하도록 되어 있으므로 입지적 특성, 용적률, 세대수, 기반시설(도로, 공원)에 대한 별도의 기준을 마련하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지구단위계획구역 및 계획으로 확정할 필요가 있음.

제3절 운영기준

1. 차별화된 기준 적용

1) 용도위계별 변경기준

○ 용도위계별(용도지역간 변경, 동일용도지역내 변경)로 시·군 특성에 따라 각각에 대한 용도지역 변경기준을 마련하여야 함.

〈표 4-1〉 용도위계별 변경기준(예시)

구분	대상지		원칙	허용기준[1]
용도지역간 변경	용도지역간 변경		불허	불허
	도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에서 개발용도지역을 부여하기 위한 용도지역간 변경	녹지지역에서 주, 상, 공업지역으로 변경되는 구역 (총면적 30만㎡이상)	허용 (도시기본계획에 반영되어 있을 경우 허용)	• 용도지역: 전용·1종 일반주거 • 기준용적률: 1종 일반주거수준 • 상한용적률: 기준용적률의 120%수준
		GB해제지역 (20호이상)		• 용적률: 2종 전용주거수준 • 도로율 10%이상 • 주택유형: 공동주택 제한
		3만㎡이상, 30만㎡이상 (아파트, 연립주택) 토지		• 용적률: 2종 전용주거수준 • 도로율 10%이상 • 공원·녹지: 부지면적의 5%이상 • 연접개발금지
		비도시지역 개발진흥지구		• 기반시설부담계획수립시 허용 • 공원·녹지: 부지면적의 5%이상 • 연접개발금지
동일계열내 용도변경 (종상향)	시가화지역 (주거, 상업, 공업)	1종일반주거 ->2종일반주거	허용	• 기준용적률: 기존용적률 수준 • 도로율 15%이상
		2종일반주거 ->3종일반주거		• 기준용적률: 기존용적률 수준 • 도로율 20%이상
		1종일반주거 ->3종일반주거		• 기준용적률: 2종 일반주거수준 • 공공용지부담율 10%이상 • 주택유형비: 단독주택, 연립주택
	시가화지역 (용도전환)	일반공업 ->준공업		• 동일계열내 1단계 상향 • 공공시설부담비율 20%이상 • 공동주택배치: 입면적 제한

주 1) 용적률 등 밀도수준은 건교부에서 제시한 도시계획조례안의 밀도수준을 기준으로 함.
건설교통부, 도시계획조례표준안, 2002. 9.

2) 대상지유형별 변경기준

○ 대상지유형별(시가화지역, 비시가화지역)로 시·군 특성에 따라 각각에 대한 용도지역 변경기준을 마련하여야 함.

<표 4-2> 대상지유형별 변경기준(예시)

구분	대상지		원칙	허용기준[1]
시가화 지역	시가화지역 (주거, 상업, 공업)	재건축 (단독주택, 연립주택)	허용 (동일계열내 1단계 상향)	• 기준용적률: 1종 일반주거(1종 일반주거의 83%)수준, 기존용적률 수준 • 상한용적률: 2종 일반주거(2종 일반주거의 90%)수준 • 도로율 20%이상
		재건축 (아파트) 재개발		• 기준용적률: 2종 일반주거(2종 일반주거의 90%)수준 • 상한용적률: 2종 일반주거의 110% (2종 일반주거)수준 • 공공용지부담율 10%이상
		역세권		• 기준용적률: 기존용적률 수준
	시가화지역 (용도전환)	공장, 학교, 군부대, 시장 등 대규모 이전적지	허용 (동일계열내 1단계 상향)	• 공공시설부담비율 20%이상 • 공동주택배치: 입면적 제한
비시가화 지역	자연녹지	녹지지역에서 주, 상, 공업지역으로 변경되는 구역 (총면적 30만㎡이상)	허용 (도시기본 계획에 반영되어 있을 경우 허용)	• 용도지역: 전용·1종 일반주거 • 기준용적률: 1종 일반주거수준 • 상한용적률: 기준용적률의 120%수준
	GB해제지역	GB해제지역 (20호이상)		• 용적률: 2종 전용주거수준 • 도로율 10%이상 • 주택유형: 공동주택 제한
	계획관리지역	3만㎡이상, 30만㎡이상 토지 (아파트, 연립주택)		• 용적률: 2종 전용주거수준 • 도로율 10%이상 • 연접개발금지 • 공원·녹지: 부지면적의 5%이상
	개발진흥지구	비도시지역 개발진흥지구		• 기반시설부담계획 수립시 허용 • 연접개발금지 • 공원·녹지: 부지면적의 5%이상

주 1) 용적률 등 밀도수준은 건교부에서 제시한 도시계획조례안의 밀도수준을 기준으로 함. 건설교통부, 도시계획조례표준안, 2002. 9.

3) 사업별 변경기준

○ 관련 사업별(도정법, 주택법 등)로 시·군 특성에 따라 각각에 대한 용도지역 변경기준을 마련하여야 함.

《표 4-3》 사업별 변경기준(예시)

구분	규모			구역지정	계획결정	원칙	허용기준
1종	도정법	재건축	단독주택: 1만㎡이상, 200호이상 공동주택: 1만㎡이상, 300세대이상	정비예정구역 (도시및 주거환경정비 기본계획 수립)	정비계획 수립 정비구역 지정	허용 (동일계열내 1단계 상향) *공동주택건설 방식의 경우 (3종일반주거,지침) *도시주거환경정비 기본계획 미수립지역: 도시기본계획 연계 검토 (역세권,개발방향)	• 도로율 20%이상 • 공공용지부담율 10%이상 • 규모(호수밀도)에 따른 기반시설확보
		재개발	1만㎡이상				
		주거환경 개선사업	2만㎡이상				
	주택법	단독주택: 20호 이상 공동주택: 20세대이상 대지조성사업: 1만㎡이상		-	사업승인	허용 (동일계열내 1단계 상향) *도시기본계획 연계 검토	• 입지적특성 및 기반시설여건고려 • 구역내 공공용지 부담율 10%이상 • 규모(호수밀도)에 따른 기반시설확보
	택지개발 촉진법	재정비 GB내 택지개발		택지개발 예정지구 지정	실시계획 승인	허용	• 도시기본계획 연계 • GB내 택지개발의 경우 기반시설부담 계획수립
2종	국토법	비도시지역 개발진흥지구 (준도시 취락지구, 산업촉진지구 ,시설용지지구)		도시관리계획	지구단위 계획수립	허용 (도시기본계획에 반영되어 있을 경우 허용)	• 기반시설부담계획 수립시 허용 • 연접개발금지
	개별사업법	계획관리지역내 3만㎡이상, 30만㎡이상 (아파트, 연립주택) 토지		-	지구단위 계획수립 (사업승인)		• 기반시설부담계획 수립시 허용 • 연접개발금지 • 공원·녹지는 부지면적의 5%이상

〈표 4-4〉 용도지역 변경에 따른 용적률, 공공용지부담률 적용기준(예시)

구분		용적률(%) 기준	용적률(%) 상한	공공용지 부담률	기반시설	용지비	용도	비고
일반주거지역	1종-> 2종(7층,10층)	150	200	15(10)%이상	-	-	-	서울시 기준
	2종-> 2종 (10층,12층,15층)	180 (190)	230	10(5)%이상 *7->12층은 15 (10)%이상	-	-	-	〃
	2종(12층)->3종	200	250	15(10)%이상	-	-	-	〃
	3종	220(230)	250	10(5)%이상	-	-	-	〃
준주거지역		250	300	10(5)%이상	-	-	-	〃
준공업지역		220(230)	250	10(5)%이상	-	-	-	〃
준공업지역		-		20%이상	-	• 공장용도혼재 비율 10%미만	공동주택 허용	서울시기준 (준공업 지역내 공장이적지 지구단위 계획심의 기준)
					-	• 공장용도 혼재비율 10%-30%미만,부지내 공장부지 50% 미만	공동주택 허용 (도시계획 위원회심의)	
		-		-	-	• 공장용도 혼재비율 10%-30%미만,부지내 공장부지 50%이상 • 공장용도혼재비율 30%이상	공동주택 불허	
일반공업지역 ->준공업지역		-		• 소규모필지 (2만㎡미만): 10-15% • 대규모필지 (2만㎡이상): 15-20%	-	• 공업용도 우세적 토지이용지역 : 공장용지 30%이상 • 주거 및 공업용도 혼재적 토지이용지역: 공장용지 15%이상 • 역세권등 상업지역으로 변경하는 지역 : 공장용지 배분안함	공동주택, 상업업무 시설등 시행령 허용용도	대규모공장 이전적지 용도지역 변경기준 (국토연)
일반공업->일반공업		-		• 소규모필지 (2만㎡미만): 5-10% • 대규모필지 (2만㎡이상): 10-15%	-		일반공업 지역 허용용도	
정비계획 (도정법)		-		-	• 도로율 20%이상 • 공원:2㎡/세대,부지면적 5%중 큰 값	-	-	서울시 기준 (정비계획 기반시설 확보지침)

* ( )안은 공동주택지(도정법의 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업 대상지)의 경우임.

자료: 서울특별시, 『준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준』, 2004.9.

국토연구원, 『수도권 대기업공장 지방이전 촉진을 위한 이전적지 활용방안 연구』 p84, 2003.

2. 유형별 심의방향

1) 녹지지역

○ 녹지에서 주·상·공업지역으로 변경 및 GB해제지역에 수립되는 지구단위계획의 경우

○ 구역지정단계에서 도시기본계획 반영여부, 구역지정요건(면적기준)을 심의함.

○ 계획수립단계에서 용도 및 밀도수준(제1종 일반주거이하), 시가화예정용지로 미지정된 곳의 일정면적 이하의 지구단위계획의 경우에는 주택유형(공동주택)을 심의하도록 함.

2) 계획관리지역

○ 계획관리지역의 개발진흥지구에 수립되는 주거형 지구단위계획의 경우, 구역지정단계에서 일정면적이상의 경우 허용하도록 하고 계획수립단계에서 밀도 및 기반시설을 심의하도록 함.

○ 그 외의 경우 구역지정단계에서 장기발전계획, 도시기본계획에 사업계획이 반영되어 있을 경우 허용하도록 하고 계획수립단계에서 밀도를 심의하도록 함.

○ 계획관리지역의 개발진흥지구에 수립되는 주거형 지구단위계획은 우선 구역지정기준 구체화, 도시관리계획수립지침의 진흥지구지정요건이 정비되어야 함.

○ 또한 도시기본계획에서 반영된 물량범위내에서 용도별 규모 허용, 구역지정시기(도시기본계획 5년마다 재정비시 2종 지구단위계획 구역지정 가능) 및 관련법에서 사업지구 지정기준 구체화 등의 관련체계의 정비가 필요함.

3) 도정법 적용

○ 도시및주거환경정비기본계획이 수립된 시·군의 경우, 구역지정단계에서 도시및주거환경정비기본계획의 도시기본계획(도심및주거환경부문)의 반영여부 계획수립단계에서 밀도를 심의하도록 함.

○ 도시및주거환경정비기본계획이 미수립된 시·군의 경우, 구역지정단계에서 도시기본계획(도심및주거환경부문) 반영여부 계획수립단계에서 밀도, 주택유형, 기반시설등의 계획내용을 심의하도록 함.

4) 주택법 적용

○ 구역지정단계에서 사업대상지별(시가화, 계획관리지역) 면적기준을, 계획수립단계에서 규모별 주택유형 및 배치등을 심의하도록 함.

5) 기타

○ 특화지구, 이전적지에 수립되는 지구단위계획의 경우 구역지정단계에서 도시기본계획과 정합성 여부 계획수립단계에서 용도, 밀도수준을 심의하도록 함.

〈표 4-5〉 유형별 심의방향

휴형	대상지	구역지정단계		계획수립단계	용도변경단계	용도변경수준
I	녹지지역에서 주·상·공 변경, GB해제지역	구역지정기준	①도시기본계획에 시가화 예정용지로 지정된 곳, 일정면적이상	• 밀도: 기존 밀도수준	①도시기본계획 반영여부 ②구역지정요건 (면적기준) ③계획내용: 밀도, 주택유형	①시가화예정용지내 면적 30만㎡이상 ->구역지정 ->개발용도 ②시가화예정용지내 단독주택 20호, 공동주택 20세대(주택법)이상 30만㎡미만 ->구역미지정 ->주거용도 ③시가화조정구역, 공원해제지역내 도시계획사업1만㎡ 이상 ->구역지정 ->개발용도 ④시가화예정용지 미지정지역내 단독주택 20호, 공동주택 20세대(주택법)이상 ->구역미지정 ->주거용도
			②시가화예정 용지로 미지정된 곳, 일정면적이하	• 밀도: 기존 밀도 수준(1종 일반주거이하) • 주택유형: 공동주택 불허		
II	계획관리지역, 비도시지역 개발진흥지구	구역지정기준	①주거형 개발진흥지구는 일정면적이상	• 밀도: 1단계 상향 허용 (1종 일반주거이하) • 기반시설: 기반시설 양호한 경우 1단계 상향 허용	①구역지정기준 구체화 ②진흥지구지정요건 정비 선결(유형별 구체화, 도시관리계획수립 지침) ③도시기본계획에서 반영된 물량범위내에서 용도별 규모 허용 ④구역지정시기(도시기본계획 5년마다 재정비시 2종 지구단위계획 구역지정 가능) ⑤관련법에서 사업지구지정기준 구체화	①주거형, 복합형 개발진흥지구 (단독주택 20호, 공동주택 20세대-주택법, 3만㎡이상) ->구역지정 ->주거용도부여 ②계획관리지역내 대지면적 3만㎡이상 ->구역지정 ->주거용도부여 ③ 비도시지역 관광휴양개발진흥지구(관광단지, 휴양시설) ->구역지정 ->개발용도 ④계획,생산관리, 농림지역안 산업, 유통,복합개발진흥지구(유통단지, 농공단지등)->구역지정->개발용도
			②기타 지구는 장기발전계획, 도시기본계획에 사업계획이 반영되어 있을 경우	• 밀도: 1단계 상향 허용(1종 일반주거이하)		

〈표 4-5〉 유형별 심의방향-계속

유형	대상지	구역지정단계		계획수립단계	용도변경단계	용도변경수준
III	도정법	구역지정기준	①도시및주거환경정비기본계획의 도시기본계획(도심및주거환경) 내용 반영여부	• 밀도: 1단계 상향 허용(평균밀도) • 기반시설: 기반시설 양호한 경우 1단계 상향 허용	①구역지정기준: 도시기본계획과 정합성 ②계획내용: 밀도, 주택유형, 기반시설 ③변경수준: 기반시설 양호한 경우 1단계 상향 허용	①단독주택 1만㎡이상, 200호이상 공동주택 1만㎡이상, 300세대이상 재건축 ②대지면적 1만㎡이상(재개발) ③대지면적 2만㎡이상 (주거환경 개선사업) *①②③->구역지정->주거용도
			②도시기본계획(도심및주거환경) 내용 반영여부	• 밀도: 기존밀도유지 • 주택유형: 공동주택불허		①단독주택 1만㎡이상, 200호이상 공동주택 1만㎡이상, 300세대이상 재건축 ②대지면적 1만㎡이상(재개발) ③대지면적 2만㎡이상 (주거환경 개선사업) *①②③->구역미지정->주거용도
III	주택법	대상지위치	①시가화지역내 일정면적이상	• 밀도: 기존 용도지역 유지 • 주택유형: 일정규모이상이 안되면 공동주택 불허	①사업대상지별 면적기준(시가화, 계획관리지역) ②규모별 주택유형 통제	①단독주택 20호이상 ②공동주택 20세대이상 ③대지조성사업 1만㎡이상 *①②③->구역미지정->주거용도
			②계획관리지역내 일정면적 이상	• 밀도: 기존 밀도수준 유지 • 주택유형: 일정규모이상이 안되면 공동주택 불허		①10만㎡이상 (총면적 30만㎡이상), 단독주택 20호, 공동주택 20세대->구역지정->주거용도
IV	특화지구, 역세권	구역지정기준	도시기본계획의 내용반영여부 (공간구조, 중심지위계)	• 밀도: 1단계 상향 허용	①구역지정기준: 도시기본계획과 정합성	①단독주택 20호, 공동주택 20세대(주택법)이상->구역미지정->주거용도 ②대지면적 1만㎡(도정법, 재개발)이상->구역미지정(지정)->주거용도
V	이전적지	구역지정기준	도시기본계획의 내용반영여부 (공간구조, 중심지위계)	• 밀도: 1단계 상향 허용	①구역지정기준: 도시기본계획과 정합성	①단독주택 20호, 공동주택 20세대(주택법)이상->구역미지정->주거용도

제 5 장

용도지역 변경을 수반한 지구단위계획 운영방안

제1절 용도지역 변경을 수반한 지구단위계획 운영방안
제2절 공동주택 지구단위계획 운영방안
제3절 운영여건 마련

제5장 용도지역 변경을 수반한 지구단위계획 운영방안

제1절 용도지역 변경을 수반한 지구단위계획 운영방안

1. 기본방침

1) 운영원칙

○ 지구단위계획으로 용도지역간 용도변경 및 용도지구간 용도변경은 불허함.

○ 지구단위계획에 의한 용도변경은 원칙적으로 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에서 개발용도지역을 부여하기 위한 용도지역간 변경이나 도시관리계획의 종합적 검토시에 역세권 정비 등을 위한 동일계열내 용도변경(종상형)에 한하여 허용토록 함.

2) 제1종 지구단위계획 용도지역 변경대상 및 허용범위

○ 제1종 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경은 도시기본계획에서 정하는 공간구조 및 인구배분계획, 토지이용계획 등에 적합하고 대규모 이전적지, 위계변경지역, 도정법 기본계획의 정비예정구역, 일정규모이상의 사업인 경우[7]에 한하여 허용토록 함.

○ 이들 대상지중 구역지정요건에 부합되고 충분한 기반시설을 확보하였다고 경기도 도시계획위원회에서 심의 통과된 경우 주거, 상업, 공업, 녹지지역 등 용도지역 대분류내 1단계 상향조정을 허용함.

3) 2종 지구단위계획 용도지역 결정대상 및 허용범위

○ 5년마다 시·군 도시기본계획 재정비시 도시관리계획으로 제2종 지구단위계획 구역지정이 결정된 곳에 수립되는 지구단위계획에 한하여 도시기본계획에 적합하고 충분한 기반시설을 확보하였다고 경기도 도시계획위원회에서 심의된 경우에 기존 밀도수준으로 허용토록 함.

○ 단 제2종 지구단위계획의 경우 5년마다 시·군 도시기본계획 재정비 시점에 한하여 종합적인 검토를 통해 도시관리계획으로 구역지정을 결정토록 해야 함.

---

7) 주택법에 근거한 20호 이상, 대지면적 1만㎡이상의 주택건설사업으로 의제처리되는 제1종 지구단위계획의 경우 본 연구에서는 주택법시행령 제24조에 근거하여 일정 기반시설의 설치가 가능한 규모로 주택건설사업의 경우 100호이상, 대지조성사업의 경우 1만6천5백㎡이상을 제시함.

2. 운영방안

1) 시가화지역

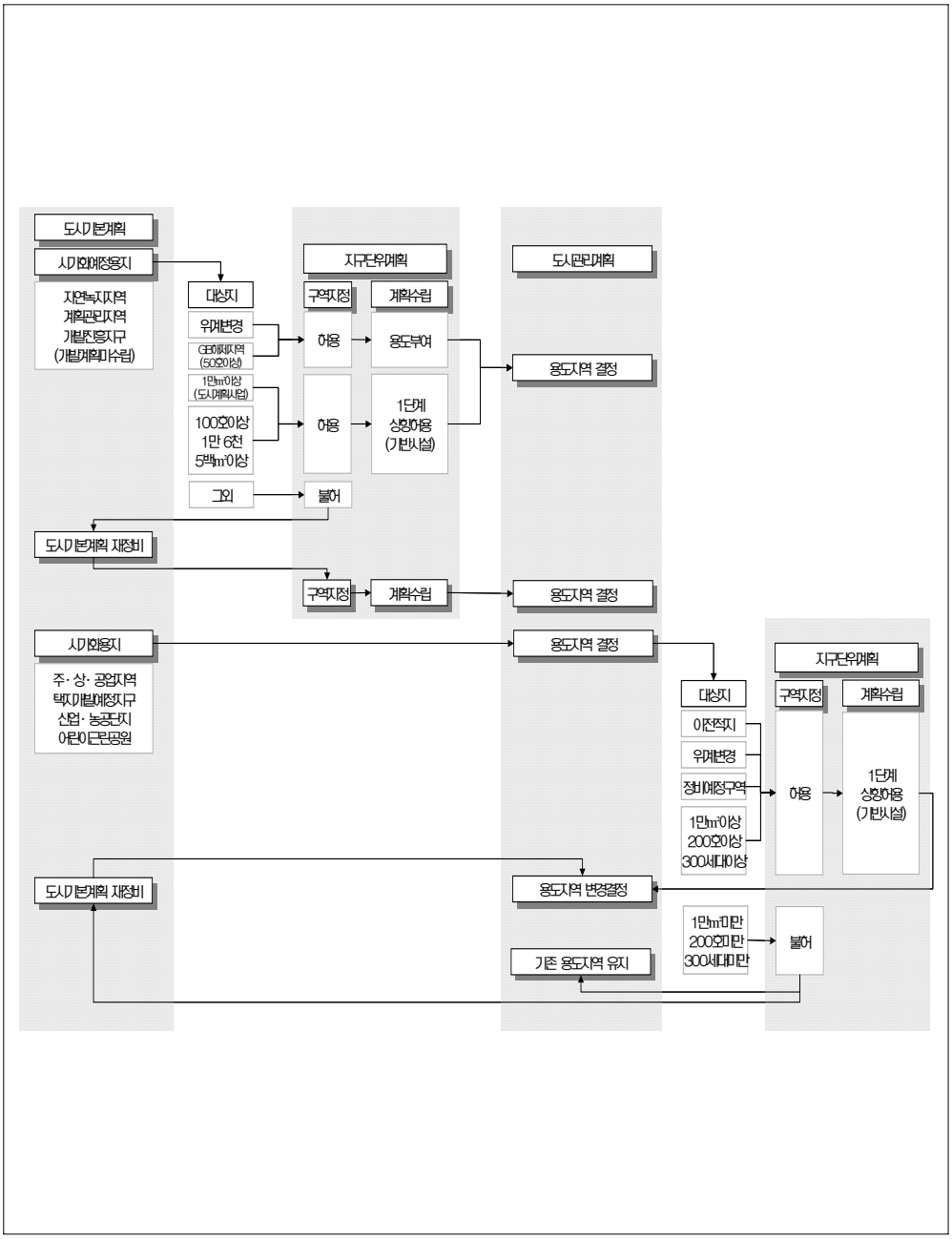
○ 시가화지역의 경우 도시관리계획에서 용도지역이 결정된 지역의 용도지역변경은 도시관리계획(재정비)을 통한 용도지역의 변경·결정이 이루어지도록 함.

○ 시가화지역내 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경결정은 도시기본계획, 도시관리계획에서 계획한 지역내 일정규모이상의 경우 심의를 거쳐 통과된 경우에 한해 용도지역 대분류내 1단계 상향조정을 허용함.

○ 의제처리되는 지구단위계획의 경우 구역지정단계에서 상위계획에 부합되는 범위내에서 대규모 이전적지, 위계변경지역, 도정법의 정비예정구역, 일정규모(도정법-1만㎡이상, 단독 200호이상, 공동 300세대이상, 주택법-100세대이상, 1만 6천5백㎡이상)이상의 개발사업에 한하여 구역지정을 허용하도록 함.

○ 그 외에 일정규모 미만의 개발사업의 경우 구역지정 자체를 불허하여 기존 용도지역을 유지하도록 하거나 필요하다고 인정되는 경우에 한하여 도시기본계획, 도시관리계획 등 상위계획 수립시 계획의 반영여부를 결정하도록 함.

○ 계획수립단계에서는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지역여건에 따른 밀도 및 기반시설, 구역지정목적(기성시가지의 정비, 관리, 보전)에 부합할 수 있도록 인센티브나 기부채납 비율 등의 조정을 통해 불가피한 경우에 한해 용도지역 대분류내 1단계 상향조정을 허용하도록 함.



《그림 5-1》 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획 운영방안

2) 비시가화지역

○ 도시기본계획에서 시가화예정용지(자연녹지, 계획관리지역, 개발진흥지구 등)로 지정된 지역에 수립되는 제1종 지구단위계획의 경우 지구단위계획의 구역지정 및 계획수립을 단계를 거쳐 용도지역의 결정이 이루어지도록 함.

○ 제2종 지구단위계획의 경우 5년마다 도시기본계획 재정비시 도시관리계획으로 제2종 지구단위계획구역을 지정하도록 하고 구역지정된 곳에 한하여 지구단위계획수립을 통해 용도지역의 결정이 이루어지도록 함.

○ 구역지정단계에서 상위계획에 부합되는 범위내에서 위계변경지역, 계획관리지역내 30만㎡이상, GB해제지역(50호이상)[8], 일정규모(도시계획사업의 경우 대지면적 1만㎡이상, 주택법의 경우 100호이상, 대지면적 1만 6천5백㎡이상)의 개발사업에 한하여 구역지정을 허용하도록 함.

○ 그 외에 일정규모 미만의 개발사업의 경우 구역지정 자체를 불허하도록 하고 필요하다고 인정되는 경우에 한하여 도시기본계획, 도시관리계획(재정비) 등 상위계획 수립시 반영여부 및 구역지정 여부를 결정하도록 함.

○ 계획수립 단계에서는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 상위계획, 지역여건에 따른 밀도 및 기반시설 확보여부에 따라 기존 밀도수준[9]에서 용도지역을 결정하도록 함.

---

8) 개발제한구역 해제와 동시에 지구단위계획 의무수립 기준임.

9) 도시기본계획 수립시 신규 주거용지 산출기준은 용적률 150%임.
건설교통부, 도시기본계획수립지침 5-4-2.

제2절 공동주택 지구단위계획 운영방안

1. 적용범위

1) 건축법의 공동주택

○ 아파트의 경우 5층 이상, 연립주택, 다세대주택의 경우 4층 이하

〈표 5-1〉 건축법상 공동주택 범위

구분		범위
단독주택	다가구주택	• 1개동 연면적 660㎡이하 • 3층 이하 • 19세대이하
공동주택	아파트	• 5층 이상
	연립주택	• 1개동 연면적 660㎡초과 • 4층 이하
	다세대주택	• 1개동 연면적 660㎡이하 • 4층 이하
	기숙사	• 공동취사 가능 • 독립된 주거형태 미확보

자료: 건설교통부, 건축법시행령 별표 1.

2) 주택건설사업법의 공동주택

○ 아파트, 연립주택, 다세대주택의 경우 20호(세대) 이상

〈표 5-2〉 주택건설사업법상 공동주택 범위

종류	범위
단독주택	• 20호 이상 • 대지면적 10,000㎡이상
공동주택	• 20세대 이상 • 대지면적 10,000㎡이상
주거복합건물(상업, 준주거)	• 300세대

자료: 건설교통부, 주택법 제2조, 동법 제10조.

3) 지구단위계획 의제처리

(1) 주택법의 사업계획 승인시 의제되는 제1종 지구단위계획

○ 주택법 제17조에서는 300세대이상의 상업지역(유통상업지역 제외), 준주거지역 내 주거복합건물, 20세대이상 대지면적 1만㎡이상의 단독주택, 공동주택의 건설시 주택건설사업계획 승인대상으로 규정하고 있음.

○ 주택법에 근거한 주택건설사업계획 승인대상이 되는 공동주택(20세대이상, 대지면적 1만㎡이상), 주상복합(300세대이상)의 경우 주택건설사업계획 승인과 함께 지구단위계획의 구역지정 및 계획이 결정된 것으로 간주함.

〈표 5-3〉 주택법 의제처리

• 주택법 제17조 (다른 법률에 의한 인·허가 등의 의제 등) ①시·도지사가 제16조의 규정에 의하여 사업계획을 승인함에 있어서 다음 각호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등에 관하여 제3항의 규정에 의한 관계행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있은 때에는 다음 각호의 관계법률에 의한 고시가 있은 것으로 본다(경기도의 경우 주택건설사업계획 승인권 시·군 위임). 5. 국토의계획및이용에관한법률 제30조의 규정에 의한 도시관리계획(동법 제2조제4호 다목의 계획 및 동호 마목의 계획중 동법 제49조제1호의 규정에 의한 제1종지구단위계획에 한한다)의 결정, 동법 제56조의 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조의 규정에 의한 도시계획시설사업시행자의 지정, 동법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가, 동법 제118조의 규정에 의한 토지거래계약의 허가 및 동법 제130조제2항의 규정에 의한 허가

(2) 도시및주거환경정비법의 정비계획 승인시 의제되는 제1종 지구단위계획

○ 도시및주거환경정비법 제4조에서는 200호이상 대지면적 1만㎡이상의 단독주택 재건축, 300세대이상 대지면적 1만㎡이상의 공동주택 재건축, 대지면적 2천㎡이상의 주거환경개선사업, 대지면적 1만㎡이상의 주택재개발사업, 상업·공업지역내 도시환경정비사업 등을 도정법에 의한 정비계획을 수립토록 하고 있음.

○ 도시및주거환경정비법의 정비계획 승인대상이 되는 재건축(300세대이상, 1만㎡이상), 주거환경개선사업(2천㎡이상), 도시재개발사업(1만㎡이상)등은 정비계획 승인과 함께 공동주택 지구단위계획이 수립된 것으로 간주함.

《표 5-4》 도시및주거환경정비법 의제처리

• 도정법 제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ①시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다. 7의3.『국토의계획및이용에관한법률』 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한함) • 도정법 제32조 (다른 법률의 인·허가등의 의제) ①사업시행자가 사업시행인가를 받은 때에는 다음 각호의 인가·허가·승인·신고·등록·협의·동의·심사 또는 해제가 있은 것으로 보며, 제28조제3항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있은 때에는 다음 각호의 관계 법률에 의한 인·허가등의 고시·공고 등이 있은 것으로 본다. 1.『주택법』 제16조의 규정에 의한 사업계획의 승인 • 국토의계획및이용에관한법률 제52조 (지구단위계획의 내용) ①지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 제1종지구단위계획에는 다음 각호의 사항중 1 이상의 사항이 포함되어야 하며, 제2종지구단위계획에는 다음 각호의 사항중 제2호 내지 제4호 및 제7호의 사항을 포함한 4 이상의 사항이 포함되어야 한다. 1. 용도지역 또는 용도지구를 대통령령이 정하는 범위안에서 세분하거나 변경하는 사항

〈표 5-5〉 공동주택 지구단위계획 의제처리 범위

구분	구분		기준			사업승인	제1종 지구단위계획 의제처리 가능여부
			층수	호수	대지면적		
주택법	주거 복합건물	상업지역	-	300세대 이상	-	사업계획승인	○
		준주거지역	-	300세대 이상	-	〃	○
	공동주택	아파트	5층 이상	20세대 이상	1만㎡이상	〃	○
		연립주택	4층 이하	20세대 이상	1만㎡이상	〃	○
		다세대주택	4층 이하	20세대 이상	1만㎡이상	〃	○
도정법[1]	주택재건축 (단독주택)	단독·다중·다가구, 공관	-	200호 이상	1만㎡이상	정비계획승인	○
	주택재건축 (공동주택)	아파트	5층 이상	300세대 이상	1만㎡이상	정비계획승인	○
		연립주택	4층 이하	300세대 이상	1만㎡이상	〃	○
		다세대주택	4층 이하	300세대 이상	1만㎡이상	〃	○
	주거환경개선사업		-	-	2천㎡이상	〃	○
	주택재개발사업		-	-	1만㎡이상	〃	○
	도시환경 정비사업	상업지역	-	-	-	〃	○
		공업지역	-	-	-	〃	○

주 1) 노후·불량건축물의 분류기준은 주택유형에 상관없이 준공후 경과연수임.

자료: 건설교통부, 도정법시행령 제10조 ①, 시행령 별표1.

건설교통부, 주택법시행령 제15조.

〈표 5-6〉 규모 및 절차비교

구분 / 근거법	지정기준		절차			승인권자			해당 시·군
	호수	면적	기본계획 수립	구역지정	계획수립	기본계획, (정비예정구역)	구역지정	계획수립	
주택법	○	△	×	×	○	-	-	경기도	31개
도정법	△	△	○	○	×	경기도	경기도	-	7개(수립중) • 일반시: 수원, 성남, 안양, 부천, 안산, 고양 • 도농복합시: 용인
	△	△	×	○	×	-	경기도	-	24개

○ 결정절차는 도시및주거환경정비기본계획 수립대상인 시·군의 경우[10] 기본계획 수립을 통해 정비예정구역 지정절차를 거치고 이후 정비계획 수립 및 승인으로 지구단위계획 구역지정 및 계획이 결정됨. 도시및주거환경정비기본계획 미수립대상인 시·군의 경우 정비계획 수립 및 승인만으로 지구단위계획 구역지정 및 계획이 결정됨.

4) 적용대상

(1) 시가화지역

○ 시가화지역의 경우 공동주택 지구단위계획의 범위는 300세대이상의 주거복합건물(상업, 준주거지역), 20세대이상 대지면적 1만㎡이상 공동주택 건설사업, 200호이상 대지면적 1만㎡이상 단독주택 재건축, 300세대이상 대지면적 1만㎡이상 공동주택 재건축, 대지면적 2천㎡이상 주거환경개선사업, 대지면적 1만㎡이상의 주택재개발사업, 도시환경정비사업(상업, 공업지역) 등임.

(2) 비시가화지역

○ 비시가화지역의 경우 공동주택 지구단위계획의 범위는 자연녹지(GB해제지역), 계획관리지역, 개발진흥지구내(주거·산업·관광휴양·특정) 20세대이상 대지면적 1만㎡이상 공동주택 건설사업, 도시개발사업 등임.

---

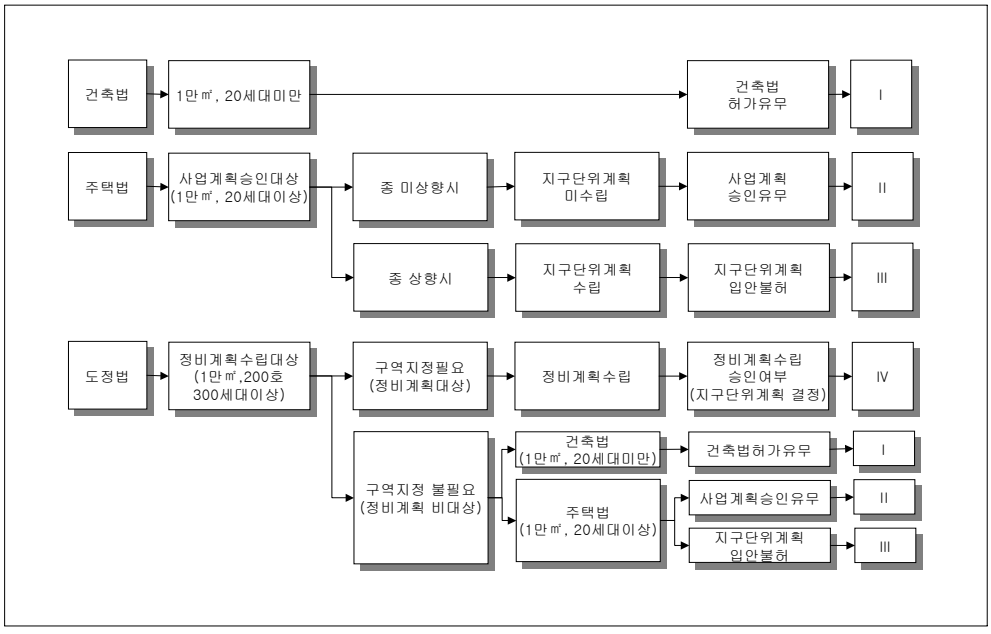
10) 인구 50만이상: 수원·성남·안양·부천·안산·고양시(일반시), 용인시(도농복합시)

2. 기본방침

1) 유형별 운영방침

○ 유형 Ⅰ의 공동주택의 경우 개별 건축물에 대한 건축법의 건축허가 유무로서 관리함.

○ 유형 Ⅱ의 공동주택의 경우 규모에 상관없이 사업계획의 승인유무로서 관리되고 있어 점적개발 및 면적 파급효과에 대한 관리가 미비하므로 사업규모 및 사업계획에 대한 검토가 필요함.



<그림 5-2> 공동주택 지구단위계획 유형별 운영방안

○ 또한 유형 Ⅱ의 공동주택의 경우 종상향이 수반되지 않으나 도정법의 정비계획수립대상과의 형평성에 비추어 지구단위계획의 수립대상에 포함시키던지 분할시행여부에 대한 제한규정이 마련되어야 할 것임.

○ 유형 Ⅲ의 공동주택의 경우 사업계획 승인이 종상향을 수반한 지구단위계획구역지정 및 계획결정으로 도시관리차원에서 지구단위계획의 입안을 불허하도록 하여야 할 것임. 유형 Ⅲ의 경우 도시계획(재정비) 및 도정법상의 정비계획수립대상요건에 적합할 경우 도정법의 기준을 따르도록 하여야 함.

○ 유형 Ⅳ의 공동주택의 경우 도정법의 기준에 따라 구역지정 및 계획수립 등의 단계를 거치므로 정비구역지정요건, 도시기본계획상 토지이용계획, 도심및주거환경부문내용 반영여부를 판단하여 종상향의 유무 및 정비계획상의 기반시설, 밀도, 토지이용계획 등을 심의하여 승인여부를 결정하도록 함.

2) 단계별 운영방침

(1) Ⅰ단계: 도시관리계획 변경결정 입안단계

○ 시·군에서는 상위계획 및 일정규모의 구역지정요건에 적합한 경우에 한하여 용도지역변경을 수반한 제1종 지구단위계획에 대한 도시관리계획 변경결정을 입안하고 그 외의 구역지정요건[11]에 적합하지 않는 용도지역변경을 수반한 제1종 지구단위계획의 경우 계획수립 자체를 불허함.

---

11) 구역지정요건(위치): 도시기본계획(시가화구역,시가화예정용지), 정비예정구역
구역지정요건(규모): 대규모이전적지, 정비예정구역내 개발사업
도정법(1만㎡, 200호, 300세대이상), 주택법(1만6천5백㎡이상, 100호이상)

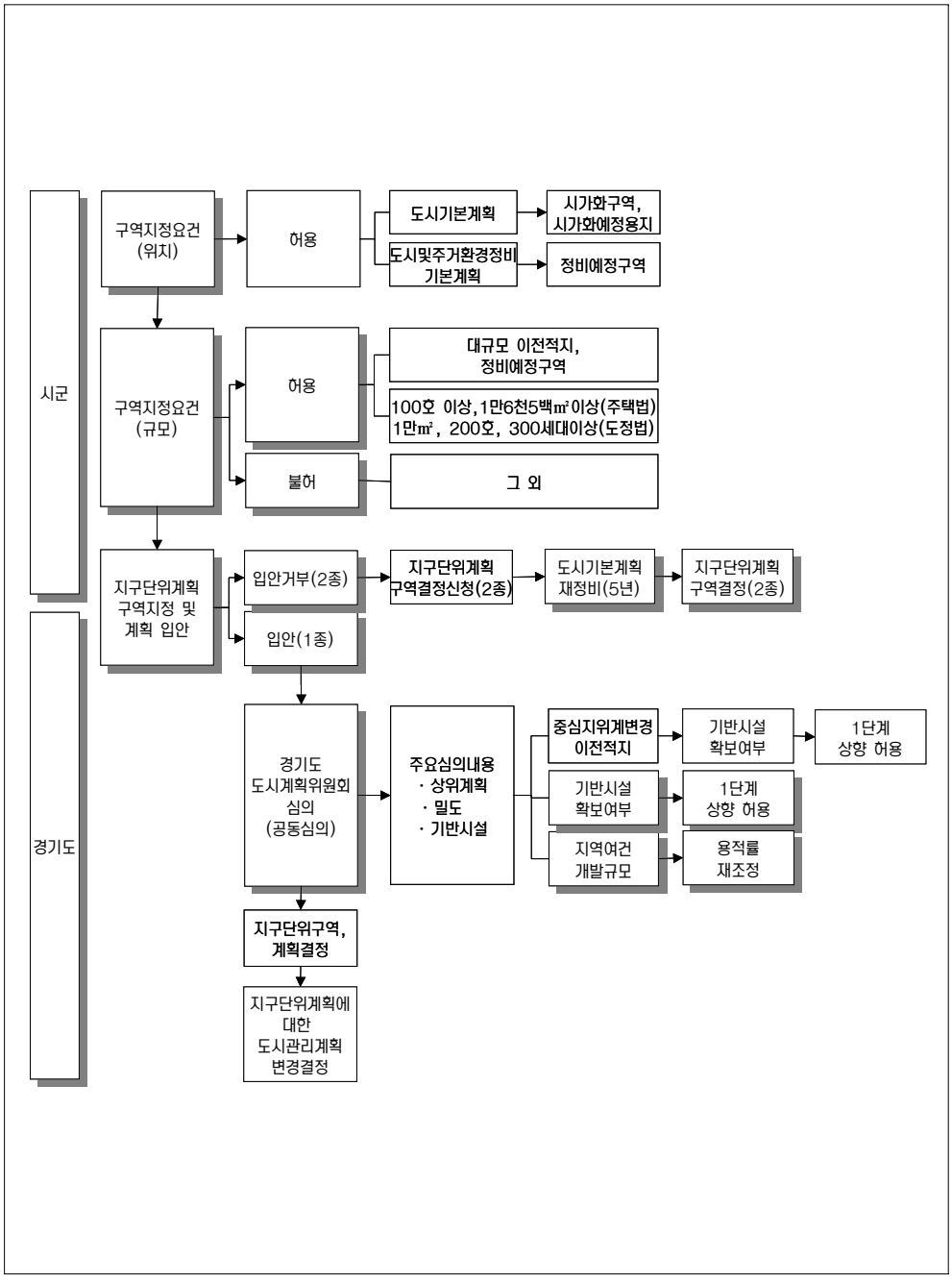
○ 시·군에서는 용도지역 변경을 수반한 제2종 지구단위계획에 대한 도시관리계획 변경결정의 경우 원칙적으로 시·군에서는 도시관리계획 변경결정을 입안거부권을 행사하여 입안을 거부하고 도시기본계획 재정비시 종합적인 검토를 통해 제2종 지구단위계획 구역을 도시관리계획으로 결정하도록 함.

(2) Ⅱ단계: 도시관리계획 변경결정단계

○ 입안된 용도지역변경을 수반한 제1종 지구단위계획에 대해서는 경기도 도시계획위원회의 심의를 거치도록 함. 상위계획, 밀도, 기반시설 등을 주요 내용으로 하여 심의하도록 하고 중심지 위계변경 및 이전적지, 기반시설 확보여부에 따라 필요한 경우 최대 1단계 종 상향을 허용하도록 함.

○ 그외 지역여건 및 개발규모에 따라 종상향이 적합하지 않거나 허용용적률이 과도한 경우 도시계획위원회에서 적정밀도수준을 제시하여 재심의(조건부심의)하도록 함.

○ 용도지역변경을 수반한 제1종 지구단위계획의 경우 경기도 도시계획위원회의 심의를 통과한 경우에 한하여 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경을 결정하도록 함.



〈그림 5-3〉 공동주택 지구단위계획 단계별 운영방안

3. 운영방안

1) 주택법의 사업계획 승인시 의제되는 제1종 지구단위계획

(1) 구역지정 및 계획수립 절차

○ 주택법에 의한 주택건설사업계획 승인시 도시기본계획상 토지이용(시가화구역으로 지정된 곳)과 도심및주거환경부문의 내용 반영여부를 판단하여 적합할 경우에 한하여 관련법령에서 규정하는 바에 따라 주택건설사업계획 승인여부를 결정함.

○ 주택법의 사업계획승인시 의제되는 제1종 지구단위계획(20세대이상, 1만㎡이상)에 용도지역 변경내용이 포함되어 있는 경우 해당 시·군에서 경기도로 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경결정 입안을 불허함.

○ 단 불가피하다고 인정되는 경우에 한하여 일정규모(100호이상 대지면적 16.500㎡이상)의 주택건설사업의 경우 도시기본계획상 토지이용(시가화구역으로 지정된 곳)과 도심및주거환경부문의 내용 반영여부를 판단하여 적합할 경우에 한하여 해당 시·군에서 경기도로 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경결정을 입안할 수 있음[12].

12) 100호이상의 주택건설사업, 1만6천5백㎡이상의 대지조성사업 시행시 도로 및 상하수도시설(지방자치단체), 전기시설·통신시설·가스시설 또는 지역난방시설(전기·통신·가스·난방공급자), 우체통(국가) 등의 간선시설 설치 의무. 건설교통부, 주택법 제23조, 동법시행령 제24조.

○ 또한 주택법에 의한 상업지역, 준주거지역내 주상복합건물 300세대이상의 경우 주택건설사업계획 승인시 용도지역 변경내용이 포함되어 있는 경우 해당 시·군에서 경기도로 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경결정 입안을 불허함.

(2) 주요 심의사항

○ 용도지역 변경이 불가피하다고 인정되는 일정규모이상의 경우

○ 해당 시·군에서 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경결정을 입안할 경우 경기도 도시계획위원회에서는 상위계획, 밀도, 기반시설 등 중점적으로 검토하여 양호한 기반시설이 확보된 경우에 한하여 세분된 용도지역내 1단계 상향조정을 허용하도록 하며 도시계획위원회의 심의를 통과한 경우에 한하여 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경결정을 고시함.

○ 계획내용 검토시에는 주택건설사업계획의 승인 신청시 제출토록 되어 있는 주택건설사업 승인신청서의 내용을 중점·검토토록 함.

○ 주택건설사업 승인신청서에는 대지조건(대지현황, 용도지역, 주변현황) 및 사업계획개요(대지면적, 건축면적, 건폐율, 연면적, 용적률, 건축물 명칭, 주건축물수, 주용도, 주택형태, 총 세대수, 총 주차대수 등)이 포함되어 있음. 그 외에 공공시설귀속사항에 관한 서류 및 주택, 부대시설, 복리시설 배치도를 제출하도록 하고 있으나 이를 지구단위계획으로 확정하기에는 기반시설 계획에 대한 부분에 대한 검토가 어려우므로 이에 대한 보완이 필요함.

2) 도시및주거환경정비법의 정비계획 승인시 의제되는 제1종 지구단위계획

(1) 구역지정 및 계획수립 절차

○ 도정법의 도시및주거환경정비기본계획이 수립된 시·군에서 도시및주거환경정비기본계획의 정비예정구역(대지면적 1만㎡이상, 단독주택 200호이상, 공동주택 300세대이상)으로 지정된 곳에 수립되는 공동주택관련 지구단위계획에 한하여 도시기본계획(도심및주거환경부문)의 내용반영여부를 판단하여 해당 시·군에서 경기도로 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경결정을 입안할 수 있음.

○ 도정법의 도시및주거환경정비기본계획이 미수립된 시·군에서는 도정법의 정비구역 지정 조건(경기도 도정법 조례)의 지정조건에 부합하고 해당 시·군의 도시기본계획상 토지이용(시가화용지와 시가화예정용지로 지정된 곳)과 도심및주거환경부문의 내용 반영여부를 판단하여 적합할 경우에 한하여 해당 시·군에서 경기도로 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경결정을 입안할 수 있음.

○ 도시및주거환경정비기본계획의 계획내용에는 정비사업의 기본방향, 계획기간, 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형·환경 등의 현황, 주거지관리계획, 토지이용계획, 정비기반시설계획, 공동이용시설설치계획, 교통·환경계획, 정비구역의 개략적 범위, 단계별 사업추진계획, 밀도계획, 주거안정대책, 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 포함하도록 하고 있음[13].

13) 건설교통부, 도시및주거환경정비법 제3조, 2005.3.

○ 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항은 도시관리·주택·교통정책 등 도시계획과 연계된 도시정비의 기본방향, 도시정비 목표, 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지방안, 역사적 유물·전통건축물의 보존계획, 정비사업의 유형별 공공·민간부문의 역할, 재원조달에 관한 사항, 정비구역 안에서의 건축제한에 관한 사항 등임[14]

○ 도시및주거환경정비기본계획의 계획내용 중 특히 토지이용계획, 정비기반시설, 지역별 건폐율·용적률, 정비구역의 위치 등이 중점적으로 고려되어 수립되어야 할 것임.

(2) 주요 심의사항

○ 경기도 도시계획위원회에서는 상위계획, 밀도, 기반시설 등 중점적으로 검토하여 양호한 기반시설이 확보된 경우에 한하여 시가화용지에서는 세분된 용도지역내 1단계 상향조정을 허용하도록 하며 시가화예정용지에서는 기존밀도수준을 유지하는 범위에서 용도지역을 부여하도록 하며 도시계획위원회의 심의를 통과한 경우에 한하여 지구단위계획 구역 및 계획으로 확정함.

○ 도정법 제4조 및 동법 시행령 제10조에 의하면 시장·군수는 도시및주거환경정비기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하도록 하고 있음.

14) 건설교통부, 도시및주거환경정비법시행령 제8조, 2005.5.

○ 정비계획의 계획내용에는 정비사업 명칭, 정비구역 및 그 면적, 도시계획시설의 설치에 관한 계획, 공동이용시설 설치계획, 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획, 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획, 정비사업시행 예정시기, 시행방법, 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획, 정비기반시설의 설치계획, 건축물의 건축선에 관한 계획, 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수, 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과, 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례가 정하는 사항 등을 포함하도록 하고 있으며 정비계획의 세부적인 작성기준 및 작성방법은 시·도 조례로 이를 정할 수 있도록 하고 있음.

○ 경기도의 경우 조례로 가구 또는 획지에 관한 계획, 임대주택의 건설에 관한 계획(주택재개발 및 주거환경개선사업, 도시환경정비사업은 주거지역에 공동주택을 건설하는 경우에 한함), 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업)을 계획내용에 포함하도록 하고 있음.

○ 정비계획의 내용을 지구단위계획으로 확정하기에는 주변 토지이용현황 및 기반시설, 지역별 용적률에 대한 검토가 어려우므로 이에 대한 보완이 필요함.

3) 준공업지역의 공동주택건설목적의 지구단위계획

(1) 구역지정 및 계획수립 절차

○ 준공업지역에 공동주택건설 목적의 지구단위계획 수립은 원칙적으로 수도권정비위원회심의 등을 거쳐 대체 공업용지를 확보한 경우에 한하여 해당 시·군에서 경기도로 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경결정을 입안할 수 있음.

(2) 주요 심의사항

○ 경기도 도시계획위원회에서는 상위계획, 밀도, 기반시설 등 중점적으로 검토하여 양호한 기반시설이 확보된 경우에 한하여 세분된 용도지역내 1단계 상향조정을 허용하도록 하며 도시계획위원회의 심의를 통과한 경우에 한하여 준공업지역에 공동주택건설 목적의 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경결정을 고시함.

○ 그 외에는 상위계획, 밀도, 기반시설 등 중점적으로 검토하여 종전 밀도수준을 유지하도록 하여 도시계획위원회에서의 심의를 통과한 경우에 한하여 준공업지역에 공동주택건설 목적의 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획의 변경결정을 고시함.

4) 심의기준

○ 도시계획위원회의 용도지역 변경에 따른 용적률 적용기준은 아래에 예시한 허용기준을 참고하여 시·군별 여건을 감안하여 적용함.

〈표 5-7〉 경기도 적용예시

용도지역		단독주택[2] 용적률 허용비			공동주택[3] 용적률 허용비			조례 표준안 (%)
변경전	변경후	용적률비		공공용지 부담율(%)	용적률비		공공용지 부담율(%)	
		기준[1]	상한		기준	상한		
자연녹지	1종일반	1.00	1.33	10	1.00	1.33	15	80
1종일반	2종일반	1.00	1.33	10	1.00	1.33	15	150
2종일반	2종일반	0.90	0.15	10	0.95	1.15	5	200
2종일반	3종일반	1.00	1.25	15	1.00	1.25	10	200
3종일반	3종일반	0.88	1.00	10	0.92	1.00	5	250
3종일반	준공업	0.88	1.00	10	0.92	1.00	5	250
준주거	준주거	0.63	0.75	10	0.63	0.75	5	300
준공업	준공업	0.55	0.63	10	0.58	0.63	5	250
일반공업	준공업	-	-	10,15	-	-	15,20	250
일반공업	일반공업	-	-	5,10	-	-	10,15	250

주 1) 변경전 도시계획조례표준안의 용적률을 기준으로 함.
주 2) 단독주택지: ①기존 단독주택 및 다세대주택 등 저층주택 등이 입지하고 있는 지역
②기존 건축물이 없는 순수 나대지 또는 비주거용 건축물만이 있는 지역
주 3) 공동주택지: ①도정법의 정비구역 ②주택법에 의해 공동주택 20호이상 건립시
자료: 서울시 기준 참고.

〈표 5-8〉 수원시 적용예시

용도지역		단독주택 용적률 허용비			공동주택 용적률 허용비			수원시 조례 (%)
변경전	변경후	용적률비		공공용지 부담율(%)	용적률비		공공용지 부담율(%)	
		기준[1]	상한		기준	상한		
자연녹지	1종일반	1.00	1.33	10	1.00	1.33	15	100
1종일반	2종일반	2.00	2.67	10	2.00	2.67	15	200
2종일반	2종일반	2.25	2.88	10	2.38	2.88	5	250
2종일반	3종일반	2.50	3.13	15	2.50	3.13	10	250
3종일반	3종일반	2.64	3.00	10	2.76	3.00	5	300
3종일반	준공업	2.64	3.00	10	2.76	3.00	5	300
준주거	준주거	3.13	3.75	10	3.13	3.75	5	500
준공업	준공업	1.93	2.19	10	2.01	2.19	5	350
일반공업	준공업	-	-	10,15	-	-	15,20	300
일반공업	일반공업	-	-	5,10	-	-	10,15	300

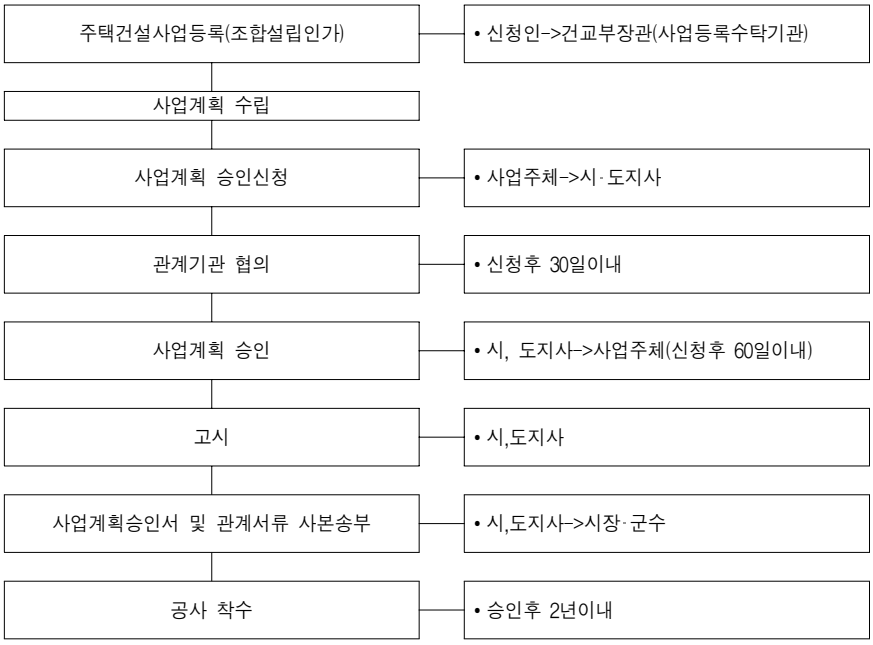
주 1) 변경전 수원시도시계획조례의 용적률을 기준으로 함.

4. 업무처리방안

1) 대상

○ 도정법 의제처리 공동주택 지구단위계획의 경우 도시및주거환경정비기본계획 수립여부에 상관없이 도정법상의 구역지정, 계획수립의 절차를 따르도록 함.

○ 주택건설사업계획 승인대상[15]으로 사업계획의 승인유무로 관련법상의 주요 인·허가가 의제처리되는 주택건설사업을 규모, 인·허가 범위에 따라 협의허가형, 협의지정형, 도시계획결정형으로 구분하여 각각의 업무처리방안을 제시함.



<그림 5-4> 주택법의 사업계획 승인절차

15) 단독주택 20호이상, 공동주택 20세대이상, 주상복합 300세대이상(상업지역, 준주거지역), 대지조성사업 1만㎡이상

2) 의제처리범위

○ 주택건설사업계획의 승인시 총 24개 법률의 지구단위계획 결정 및 농지전용허가, 산지전용허가 등 주요 인·허가가 의제처리[16]되고 있음.

〈표 5-9〉 주택법 의제처리 인·허가 범위

구분	지정, 결정	인·허가	신고, 사용, 승인, 심사, 등록
건축법	-	• 건축허가(가설건축물 포함)	• 건축신고(가설건축물 포함)
공유수면관리법	-	• 점·사용허가(협의, 승인) • 실시계획 인가	• 실시계획 신고
공유수면매립법	-	• 공유수면매립면허, 실시계획 인가(협의, 승인)	-
광업법	-	• 채광계획 인가	-
국토계획법	• 도시관리계획 (제1종지구단위계획) 결정 • 도시계획시설사업시행자 지정	• 개발행위 허가 • 실시계획 인가 • 토지거래계약 허가 • 타인토지 출입허가	-
농어촌정비법	-	-	• 농업기반시설 목적외 사용승인
농지법	-	• 농지전용 허가(협의)	-
도로법	-	• 도로공사시행 허가 • 도로점용 허가	-
도시개발법	• 도시개발구역 지정 • 시행자 지정	• 실시계획 인가 • 타인토지 출입허가	-
사도법	-	• 사도 개설허가	-
사방사업법	-	• 토지형질변경 등의 허가	-
산지관리법	-	• 산지전용허가 • 산림법에 의한 허가	• 산지전용신고
소하천정비법	-	• 소하천공사시행의 허가 • 소하천 점용 등의 허가	• 소하천 점용 등의 신고
수도법	-	• 수도사업 인가 • 전용상수도설치 인가	-
연안관리법	-	• 연안정비사업실시계획 승인	-
오수·분뇨및축산폐 수의처리에관한법률	-	-	• 오수처리시설 설치신고 • 정화소 설치신고
유통산업발전법	-	-	• 대규모점포 등록
장사등에관한법률	-	• 무연분묘 개장허가	-
지하수법	-	• 지하수개발·이용의 허가	• 지하수개발·이용의 신고
초지법	-	• 초지전용의 허가	-
측량법	-	-	• 측량성과사용 심사
택지개발촉진법	-	• 행위의 허가	-
하수도법	-	• 공공하수도 공사시행 허가	-
하천법	-	• 하천공사시행의 허가 • 하천공사실시계획의 인가	• 하천점용 등의 허가 등록

16) 주택법 제17조 다른 법률의 인·허가 등의 의제

○ 주택법 의제처리시 도시관리계획(제1종 지구단위계획) 결정만 경기도의 결정사항이고 그 외에는 해당 시·군에서 관계부서와의 협의로서 결정됨[17].

〈표 5-10〉 주택법 의제처리 인·허가 결정권자

구분	용도지역		규모	의제처리	결정권자	
					시·군	경기도
도시	전용주거		• 단독주택 20호이상 • 공동주택 20세대이상 • 대지조성사업 1만㎡이상	• 제1종 지구단위계획결정 • 도시개발구역[1]지정(1만㎡이상) • 개발행위허가[2](1만㎡미만)		•
					•	
					•	
	일반주거		• 단독주택 20호이상 • 공동주택 20세대이상 • 대지조성사업 1만㎡이상	• 제1종 지구단위계획결정 • 도시개발구역지정(1만㎡이상) • 개발행위허가(1만㎡미만)		•
					•	
					•	
	준주거		• 주상복합 300세대이상	• 제1종 지구단위계획결정		•
	상업		• 주상복합 300세대이상	• 제1종 지구단위계획결정 • 도시개발구역지정(1만㎡이상) • 개발행위허가(1만㎡미만)		•
					•	
					•	
	공업		• 단독주택 20호이상 • 공동주택 20세대이상 • 대지조성사업 1만㎡이상	• 제1종 지구단위계획결정 • 도시개발구역지정(3만㎡이상) • 개발행위허가(3만㎡미만)		•
					•	
					•	
	녹지	자연	• 단독주택 20호이상(4층이하) • 공동주택 20세대이상(4층이하) • 대지조성사업 1만㎡이상	• 제1종 지구단위계획결정 • 도시개발구역지정(1만㎡이상) • 개발행위허가(1만㎡미만)		•
					•	
					•	
		생산	• 단독주택 20호이상(4층이하) • 공동주택 20세대이상(4층이하) • 대지조성사업 1만㎡이상	• 도시개발구역지정(1만㎡이상) • 개발행위허가(1만㎡미만)	•	
					•	
		보전	• 단독주택 20호이상(4층이하) • 대지조성사업 1만㎡이상	• 개발행위허가(5천㎡미만)	-	-
비도시	관리	계획	• 단독주택 20호이상 • 공동주택 20세대이상 • 대지조성사업 1만㎡이상	• 도시개발구역지정(30만㎡이상) • 개발행위허가(3만㎡미만) : 자연환경보전지역(5천㎡미만)	•	
		생산				
		보존			•	
	농림					

주 1) 도시개발구역 지정규모: 주거·상업지역(1만㎡이상), 공업지역(3만㎡이상), 자연·생산녹지지역(1만㎡이상), 도시외 지역(30만㎡이상, 20만㎡이상-아파트, 공동주택)

2) 개발행위 허가규모: 주거·상업지역(1만㎡미만), 공업(3만㎡미만), 보전녹지(5천㎡미만), 관리·농림지역(3만㎡미만), 자연환경보전지역(5천㎡미만)

17) 주택건설사업계획 승인 및 대지조성사업 승인과 사업계획승인을 얻은 사업의 공사착수 신고 및 사업계획승인의 취소에 관한 사항은 시·군 위임 사항임. 경기도,경기도사무위임조례, 2005.10.31.

3) 업무처리방안

(1) 협의허가형

○ 협의허가형은 도시지역은 대지면적 1만㎡미만(주거, 상업), 대지면적 3만㎡미만(공업), 대지면적 5천㎡미만(보전녹지), 비도시지역은 대지면적 3만㎡미만(관리지역, 농림지역), 대지면적 5천㎡미만(자연환경보전지역)이 이에 해당됨.

■ 도시

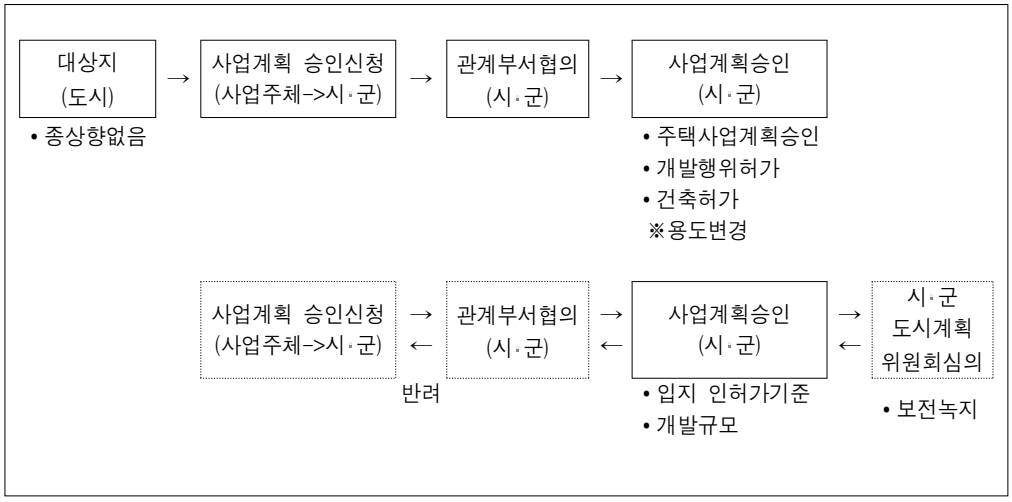
○ 도시지역 협의허가형의 경우 개발규모는 소규모이나 관계부서 협의만으로 개발행위허가가 의제처리됨. 따라서 대상지의 입지에 대한 인·허가 기준 미비하므로 향후 개발행위 의제처리시 입지부분에 대한 인·허가기준을 마련·적용하여 사업계획의 승인여부를 결정하여야 할 것임.

○ 특히 녹지지역에 소규모 개발사업에 대해서는 사업계획 승인신청자체를 반려하거나 현행법상 개발행위허가시 30만㎡미만의 경우 시·군 도시계획위원회의 심의를 거치도록 하고 있으므로 향후 녹지지역의 경우 시·군 도시계획위원회 심의시 입지, 규모 등 개발행위 허가기준에 대해 중점적으로 심의토록 함.

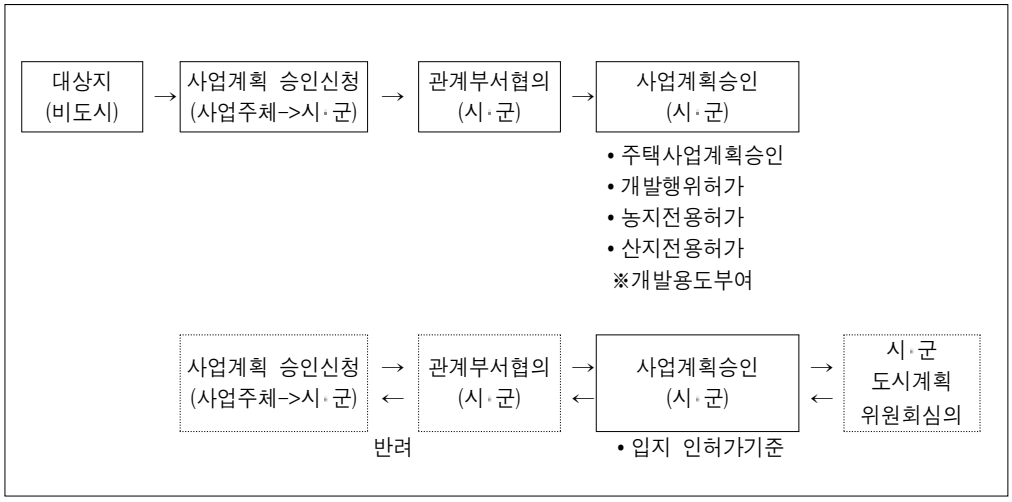
■ 비도시

○ 비도시지역 협의허가형의 경우 소규모이나 관계부서 협의만으로 개발행위허가가 의제처리되어 비도시지역에 실질적인 개발용도를 부여하고 있음.

○ 개발행위 허가기준은 비도시지역의 경관관리중심으로 적용되고 있어 비도시지역의 입지에 대한 인·허가 기준이 시급히 마련·적용되어야 할 것임. 현행법상 개발행위 허가시 30만㎡미만의 경우 시·군 도시계획위원회의 심의를 거치도록 하고 있으므로 비도시지역의 경우 시·군 도시계획위원회의 심의시 개발행위 허가기준에 대해 중점적으로 심의토록 하여야 함.



《그림 5-5》 협의허가형 업무처리방안(도시지역)



《그림 5-6》 협의허가형 업무처리방안(비도시지역)

(2) 협의지정형

○ 협의지정형은 도시지역은 대지면적 1만㎡이상(주거, 상업, 자연녹지, 생산녹지), 대지면적 3만㎡이상(공업), 비도시지역은 대지면적 20만㎡-30만㎡이상이 이에 해당됨.

■ 도시

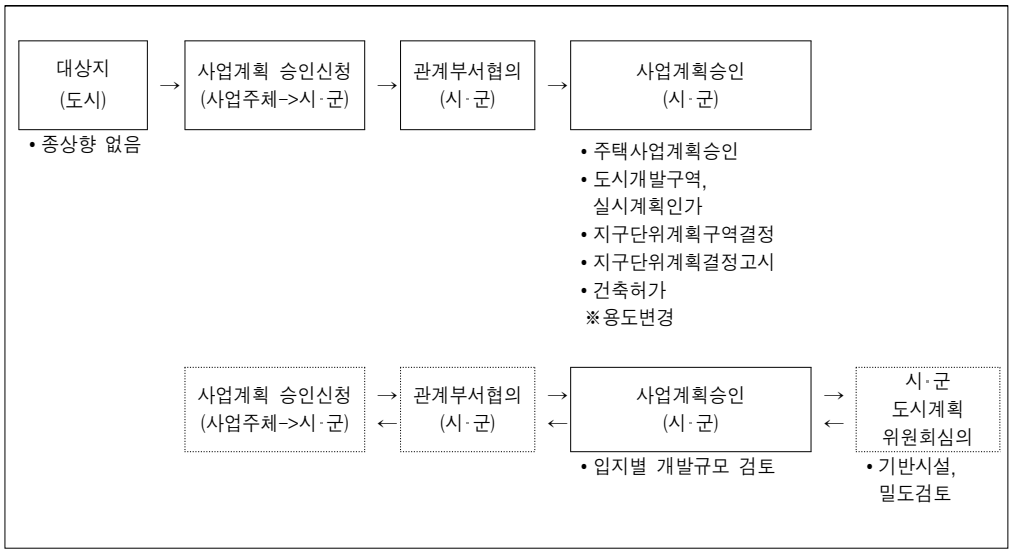
○ 도시지역 협의지정형의 경우 관계부서 협의를 통한 사업계획승인으로 도시개발구역지정 및 실시계획인가, 지구단위계획구역지정 및 계획이 승인되고 있음.

○ 주택건설사업계획만으로 사업대상지의 규모 및 파급효과에 대한 입지별(시가화지역, 녹지지역) 검토가 부족하며 이를 지구단위계획으로 확정하기에는 기반시설에 대한 검토가 어려우므로 일정면적이상에 대해서는 시·군 도시계획위원회의 심의를 거치도록 하던지 기반시설, 밀도에 대한 검토방안이 마련되어야 할 것임.

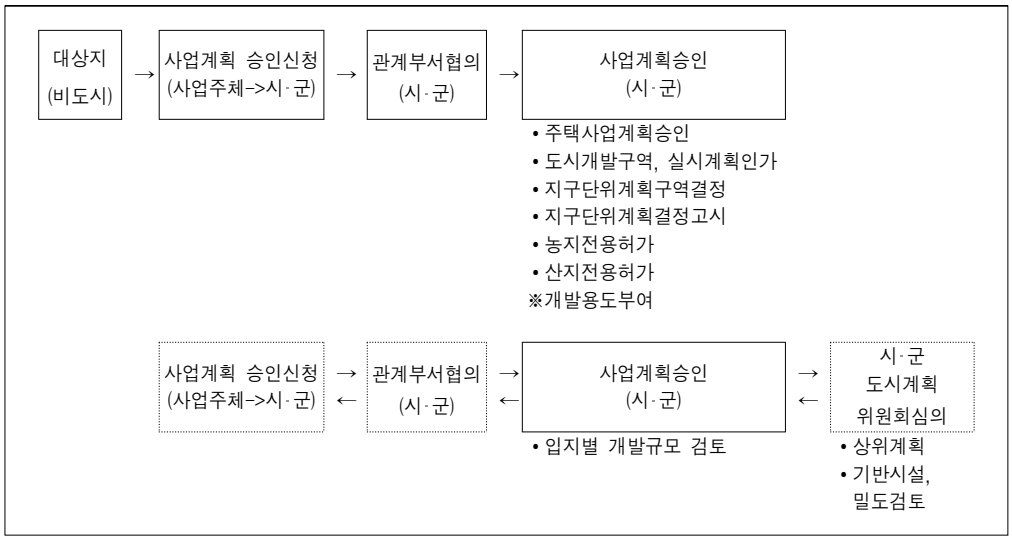
■ 비도시

○ 비도시지역 협의지정형의 경우 관계부서 협의를 통한 사업계획승인으로 도시개발구역지정 및 실시계획인가, 지구단위계획구역지정 및 계획이 승인되고 있어 실질적으로 비도시지역에 위치하고 있으나 사업계획 승인으로 도시개발구역 및 제1종 지구단위계획 구역지정이 결정됨.

○ 주택건설사업계획만으로 사업대상지의 규모 및 파급효과에 대한 입지별(시가화지역, 녹지지역) 검토가 부족하며 이를 지구단위계획으로 확정하기에는 기반시설에 대한 검토가 어려우므로 시·군 도시계획위원회의 심의를 거치도록 하여 상위계획 및 기반시설, 밀도에 대한 검토방안이 마련되어야 할 것임.



《그림 5-7》 협의지정형 업무처리방안(도시지역)



《그림 5-8》 협의지정형 업무처리방안(비도시지역)

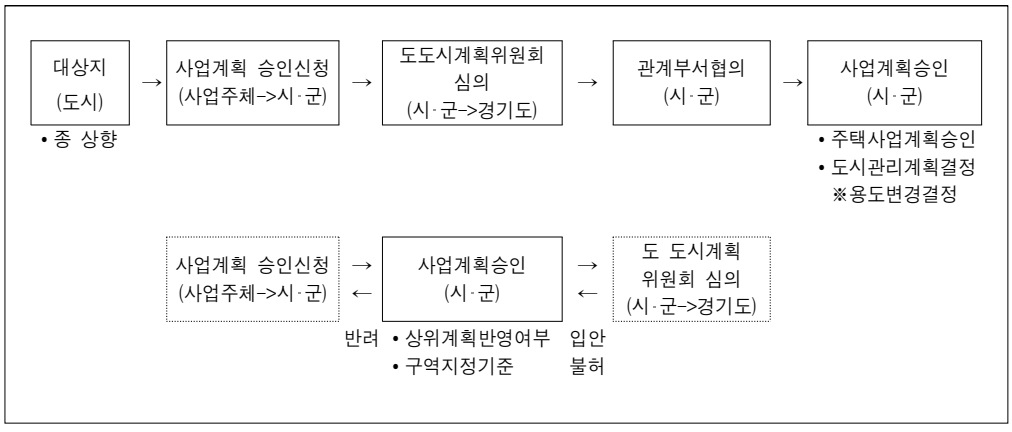
(3) 도시계획결정형

○ 도시계획결정형은 도시지역은 대지면적 1만㎡이상(대지조성사업), 비도시지역은 개발진흥지구, 신규 지정되는 개발진흥지구(계획관리지역 30만㎡이상, 자연보전권역 10만㎡이상-20만㎡미만, 그 외 3만㎡이상)가 이에 해당됨.

■ 도시

○ 도시지역 도시계획결정형의 경우 사업계획승인으로 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)이 결정됨.

○ 따라서 해당 시·군에서 사업계획의 상위계획(도시기본계획의 반영여부) 및 구역지정기준(기반시설확보가 가능한 일정면적이상)인 경우에 한하여 사업계획승인신청을 받도록 하며 상위계획 및 구역지정기준에 부합한 경우에 한하여 경기도로 지구단위계획 구역지정 및 계획에 관한 도시관리계획 변경결정을 입안하도록 함.



〈그림 5-9〉 도시계획결정형 업무처리방안(도시지역)

■ 비도시

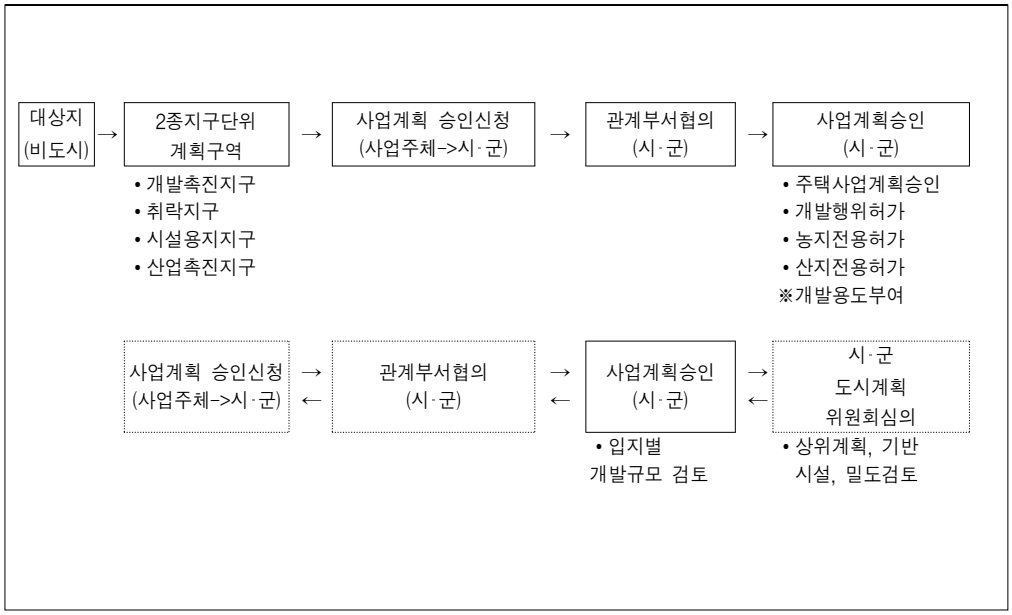
○ 비도시지역 도시계획결정형의 경우 개발진흥지구내 주택건설사업의 경우 관계부서 협의로 사업계획이 승인여부 및 비도시지역에 개발용도부여등 도시계획이 결정되고 있음.

○ 따라서 해당 시·군에서 사업계획의 상위계획(도시기본계획의 반영여부) 및 구역지정기준(기반시설확보가 가능한 일정면적이상)인 경우에 한하여 사업계획 승인신청을 받도록 함.

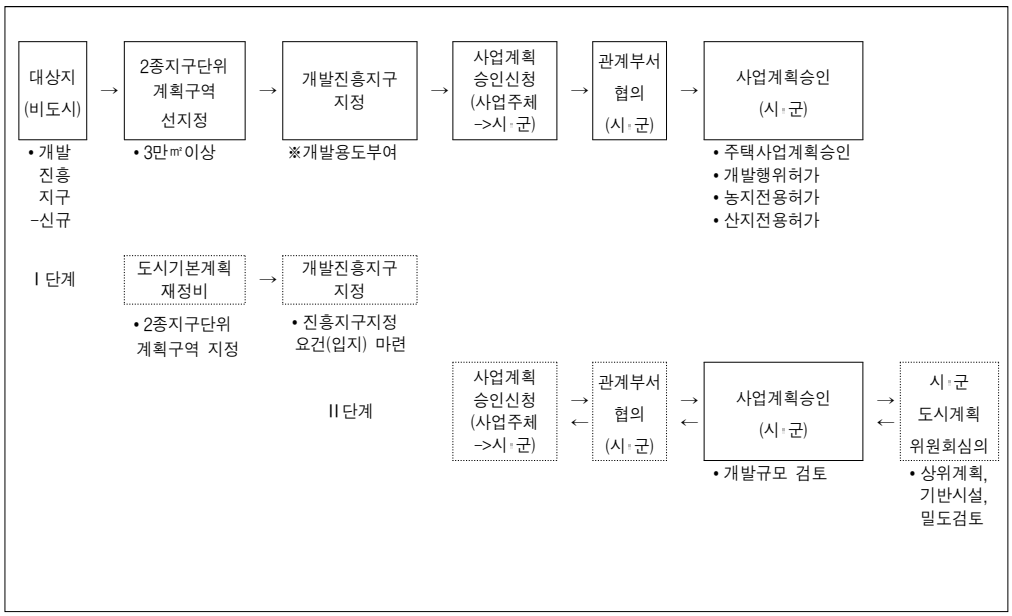
○ 비도시지역에 제2종 지구단위계획구역 선지정을 통한 개발진흥지구 지정의 경우 실질적으로 사업계획 승인으로 비도시지역에 소규모 개발이 허용되고 있음.

○ 따라서 우선 도시기본계획 재정비를 통한 2종 지구단위계획구역 지정시기 조정 및 제2종 지구단위계획구역 지정규모, 개발진흥지구 지정요건(입지) 등에 대한 검토가 선행되어야 함.

○ 또한 개발진흥지구(신규)내 주택건설사업의 경우 우선 해당 시·군에서 사업계획의 상위계획(도시기본계획의 반영여부) 및 구역지정기준(기반시설확보가 가능한 일정면적이상)인 경우에 한하여 사업계획 승인신청을 받도록 함.



〈그림 5-10〉 도시계획결정형 업무처리방안(비도시지역Ⅰ)



〈그림 5-11〉 도시계획결정형 업무처리방안(비도시지역Ⅱ)

제3절 운영여건 마련

1. 법·제도 개선

1) 도시관리계획 내실화

○ 도시기본계획을 구체화하는 도시관리계획의 성격과 위상을 명확히 하고 관련 계획과의 위상 재정립을 통해 도시관리계획의 내실화할 필요가 있음.

〈표 5-11〉 도시관리계획수립지침 개정조항

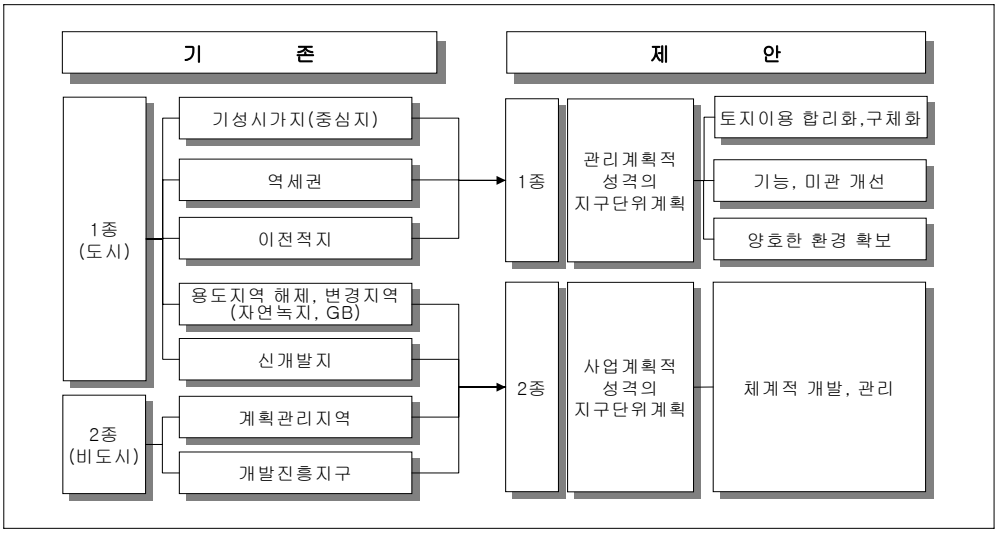
구분	도시관리계획수립지침(현행)
1-5-3-3 지구단위계획과의 관계	• 지구단위계획은 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 및 관련계획에서 제시한 내용을 지구단위로 구체화·합리화하는 계획으로서, 도시관리계획에서는 대상지역과 계획방향을 제시하도록 하고 필요한 경우 구역지정을 한다.
1-7-1-2. 도시관리 계획의 변경제한	• 도시관리계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경할 수 없다.
1-7-2-1 용도지역·지구·구역에 대한 도시관리계획의 변경 예외적용	(1) 용도지역·용도지구·용도구역에 대한 도시관리계획은 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다. (2) 국가보안상의 사유 또는 중앙정부가 추진하는 주요정책사업으로 인하여 도시관리계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 도시관리계획의 결정권자와 협의한 경우 (5) 도시관리계획의 재정비 및 5년 주기로 시행되는 도시기본계획의 재검토에 의한 조정의 경우 (6) 지구단위계획수립을 위하여 도시관리계획을 불가피하게 변경하는 경우 (7) 도시계획사업에 의한 지구단위계획의 변경인 경우. 다만, 사업이 완료된 경우는 제외한다.
1-7-2-2 도시계획 시설에 대한 도시관리계획의 변경예외적용	(2) 도시계획시설의 신설(기존시설의 확장을 포함)을 위하여 도시관리계획의 변경 결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 도시관리계획의 결정권자와 협의한 경우
3-1-1-4 용도지역·지구·구역계획	• 토지이용계획을 수립할 때에는 대상지역 전체를 계획적·체계적으로 개발·관리·정비·보전하기 위하여 필요한 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여 지구단위계획으로 개발할 수 있도록 한다.
3-1-1-5 용도지역·지구·구역계획	(6) 밀도가 높아지도록 용도지역을 변경할 때에는 당해 지역안의 각종 활동을 수용할 수 있도록 도로 등 기반시설을 확충하는 지구단위계획을 통하여 필요한 조치를 함께 취하여야 한다.

○ 용도지역 변경은 원칙적으로 도시기본계획의 재검토에 따른 도시관리계획의 재정비 시점인 5년마다 종합적인 검토를 통해 도시관리계획 변경으로 이루어져야 함.

○ 5년마다 재정비되는 도시관리계획에 근거하여 용도지역 변경이 가능토록 하여 도시기본계획의 실현과 도시관리계획을 구체화하는 지구단위계획의 본연의 성격과 역할을 다할 수 있는 기반이 조성되어야 함.

2) 지구단위계획의 종구분 정비

○ 지구단위계획은 현재 지정대상에 따라 제1종과 제2종으로 구분되어 운용되고 있으나 이를 지정대상이 아니라 지구단위계획의 성격에 따라 사업계획적 성격의 지구단위계획과 관리계획적 성격의 지구단위계획으로 구분하여 운용하여야 할 것임.



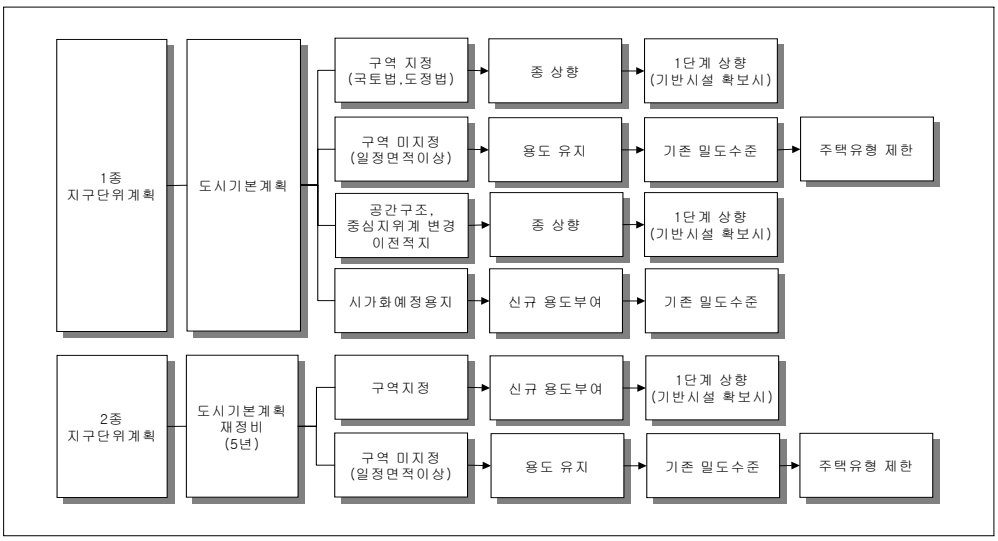
<그림 5-12> 지구단위계획의 종구분 정비

○ 사업계획적 성격의 지구단위계획은 사업계획의 승인절차 및 사업화방안을 관리하는 수단으로서 기성시가지의 유지·관리를 위한 운영기준이 마련되어야 하고 관리계획적 성격의 지구단위계획은 건축기준 완화와 인센티브 제공을 통해 합리적인 개발을 유도하는 도시관리수단으로서 운용되어야 할 것임.

2. 운영방침 마련

1) 관련계획의 체계 정비

○ 관련계획과의 위상정립을 위해 무엇보다도 도시관리계획과 개발법의 구역지정에 필요한 위계별 입지 및 규모기준이 통일되어야 할 것임. 특히 관련 사업법의 구역지정기준과 제2종 지구단위계획의 구역지정기준 및 구역지정시기가 시급히 조정되어야 할 것임.



〈그림 5-13〉 지구단위계획 운영방안

○ 제1종 지구단위계획의 경우 도시기본계획상의 공간구조 및 중심지 위계변경, 이전적지 등에 기반시설 확보시 1단계 종상향을 허용하고 도시기본계획의 시가화예정용지로 지정된 곳에 신규용도 부여 시에는 기존 밀도수준으로 가도록 함. 또한 관련법의 구역·지구 및 도시및주거환경정비기본계획이 수립되어 정비구역으로 지정된 곳은 기반시설 확보시 1단계 종상향을 허용하도록 함.

○ 제2종 지구단위계획은 도시기본계획재정비시 구역지정 후 지구단위계획수립을 통해 신규 개발용도를 부여하도록 함. 또한 도시기본계획수립지침에서 시가화예정용지중 제2종 지구단위계획구역의 위치를 표시하지 않도록 하고 있어 제2종 지구단위계획구역 지정시 도시기본계획의 부합여부를 확인하기가 어려우므로 우선 도시기본계획의 1단계 개발예정지에 제2종 지구단위계획구역이 포함될 경우는 표시하게 하고 2단계일 경우는 5년마다 도시기본계획 재정비시 도시관리계획으로 결정할 수 있도록 하여야 할 것임.

2) 지구단위계획 의제처리

○ 도정법에 의한 지구단위계획의 도시관리계획 의제처리의 경우 우선 구역지정기준으로 도시기본계획반영여부를 심의기준으로 적용하고 계획내용(밀도, 주택유형, 기반시설)에 대한 검토를 통해 지구단위계획구역 및 계획으로 확정하도록 함.

○ 주택법 의제처리의 경우 구역지정기준으로 대상지(시가화, 계획관리지역)별 면적기준을 적용하고 규모별로 주택유형을 통제하여 지구단위계획구역 및 계획으로 확정하도록 함.

제 6 장

요약 및 정책제언

제1절 연구요약
제2절 정책제언

제6장 요약 및 정책제언

제1절 연구요약

○ 본 연구는 법·제도적 환경변화 및 경기도와 시·군의 도시기본계획 변경, 도시관리계획 재정비, 「도시및주거환경정비법」 시행, 관리지역의 세분화 등 지구단위계획과 관련된 도시계획의 결정·변경(특히 용도지역 변경)에 관한 행정수요가 급격히 증가함에 따라 체계적인 도시관리수단으로서의 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 효율적인 운영방안을 제시하기 위한 것임.

○ 본 연구에서는 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 효율적인 운영방안을 제시하기 위하여 도시계획으로서의 지구단위계획의 의의 및 위상, 성격과 특성 법·제도적인 기준, 경기도 지구단위계획의 변경실태 및 개발양상을 살펴보고 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 용도위계별, 대상지유형별, 사업별 변경기준 및 유형별 심의방향, 효율적인 제도운영을 위한 운영여건 및 운영방안을 제시함.

○ 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 운영에 있어 지구단위계획의 성격 및 특성, 적용대상지, 변경수준 및 변경절차에 따라 유형화하고 유형별 대응과제와 대응방향을 마련하고 지구단위계획의 유형별 심의방향을 제시함. 또한 향후 효과적인 운영을 위한 운영여건 및 경기도 지구단위계획의 운영방안을 제시하였으며 특히 고밀개발로 많은 문제점이 나타나고 있는 공동주택 지구단위계획의 운영방안을 마련하고자 하였음.

1. 지구단위계획에 의한 용도지역 변경실태

○ 경기도 지구단위계획에 의한 용도지역 변경실태를 살펴본 결과 용도지역의 지정 및 변경이 도시기본계획, 도시관리계획(재정비)의 상위 도시계획의 수립 및 변경에 따라 이루어지지 않아 지구단위계획이 상위 도시계획을 무력화하게 하는 것이 가장 큰 문제점으로 나타남.

○ 지구단위계획의 종구분이 지정대상에 따라 제1종, 제2종으로 구분되고 있으며 이에 따라 건설교통부의 지침에 근거하여 계획기준을 제시하고 있으나 실질적인 적용대상지의 성격에 있어 구역지정의 성격 및 대상지 특성을 반영하고 있지 못한 것으로 나타남.

○ 지구단위계획의 구역지정기준 및 구역지정규모 및 구역지정절차에 있어 관련 법·제도와의 위상이 정립되어 있지 않아 시가화지역 및 비시가화지역에서 소규모 구역지정으로 인한 용도변경이 빈번히 나타나고 있음.

2. 변경유형별 심의방향

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경유형은 지구단위계획 성격, 대상지 특성, 변경수준, 계획적용단계, 도시기본계획과의 정합성에 따라 크게 5가지 유형으로 구분하고 유형별 대응과제에 따른 심의방향을 제시함.

○ 녹지지역에서 주·상·공업지역으로 변경 및 GB해제지역에 수립되는 지구단위계획의 경우 구역지정단계에서 도시기본계획 반영여부, 구역지정요건(면적기준)을 계획수립단계에서 밀도수준(제1종 일반주거이하) 및 시가화예정용지로서 용도지역이 미지정된 곳의 일정면적 이하의 지구단위계획의 경우에는 주택유형(공동주택)을 심의하도록 함.

○ 계획관리지역, 비도시지역 개발진흥지구에 수립되는 지구단위계획의 경우 주거형 개발진흥지구는 구역지정단계에서 일정면적이상의 경우 허용하고 계획수립단계에서 밀도 및 기반시설을 심의하도록 함. 기타 지구는 구역지정단계에서 장기발전계획, 도시기본계획에 사업계획 반영시 허용하도록 하고 계획수립단계에서 밀도를 심의하도록 함.

○ 계획관리지역, 비도시지역 개발진흥지구에 수립되는 이들 지구단위계획의 경우 우선 구역지정기준의 구체화, 도시관리계획수립지침의 진흥지구 지정요건이 정비되어야 할 것이며 도시기본계획에서 반영된 물량범위내에서 용도별 규모 허용, 구역지정시기(도시기본계획 5년마다 재정비시 2종 지구단위계획 구역지정 가능) 및 관련법에서 사업지구지정기준 구체화 등의 관련체계의 정비가 필요함.

○ 도정법 의제 지구단위계획의 경우 도시및주거환경정비기본계획이 수립된 시·군의 경우 구역지정단계에서 도시및주거환경정비기본계획의 도시기본계획(도심및주거환경부문)의 반영여부를 검토하고, 계획수립단계에서 밀도를 심의하도록 함.

○ 도시및주거환경정비기본계획이 미수립된 시·군의 경우 구역지정단계에서 도시기본계획(도심및주거환경부문) 반영여부를 계획수립단계에서 밀도, 주택유형, 기반시설등의 계획내용을 심의하도록 함.

○ 주택법 의제 지구단위계획의 경우 구역지정단계에서 사업대상지별(시가화, 계획관리지역) 면적기준을 계획수립단계에서 규모별 주택유형을 심의하도록 함.

○ 특화지구, 역세권, 이전적지에 수립되는 지구단위계획의 경우 구역지정단계에서 도시기본계획과의 정합성 여부를 검토하고, 계획수립단계에서는 밀도수준을 심의하도록 함.

3. 용도지역 변경기준 및 절차

1) 변경기준

○ 용도지역·지구의 지정 및 변경은 도시의 공간구조, 개발방향 및 개발축, 도시간·생활권간 균형, 개발밀도에 따른 토지이용방향 등을 고려하여 도시기본계획, 도시관리계획(재정비)등 상위 도시계획의 수립 및 변경을 통해서 용도지역·지구의 지정 및 변경이 이루어지도록 함.

○ 원칙적으로 지구단위계획으로는 용도지역간 변경은 불허하고 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에서 개발용도지역을 부여하기 위한 용도지역간 변경의 경우와 동일계열내 용도변경(종상향)에 한하여 허용토록 함.

○ 지구단위계획에 의한 용도변경은 용도변경의 수준 및 대상지 특성에 따라 유형별로 구분하여 구역지정단계, 계획수립단계에서 차별화된 기준을 적용하여 지구단위계획 심의시 기준으로 활용토록 함.

(1) 용도위계별 변경기준

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경을 용도위계별(용도지역간 변경, 동일용도지역내 변경)으로 나누어 각각에 대한 용도지역 변경기준을 적용함.

(2) 대상지유형별 변경기준

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경을 대상지 유형별(시가화지역, 비시가화지역)으로 나누어 각각에 대한 용도지역 변경기준을 적용함.

(3) 사업별 변경기준

○ 지구단위계획에 의한 용도지역 변경을 관련 사업별(도정법, 주택법 등)로 각각에 대한 용도지역 변경기준을 적용함.

2) 변경절차

(1) 용도지역간 변경

○ 지구단위계획에 의한 용도지역간 용도변경은 원칙적으로 불허하고 상위계획인 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에 개발용도지역을 부여하기 위한 경우나 비도시지역에 개발진흥지구로 지정된 곳에 기반시설부담계획 수립 후 도시관리계획 변경결정을 통해 지구단위계획을 수립한 경우에 한하여 용도지역간 변경을 허용함.

○ 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에 개발용도지역을 부여하기 위해 수립되는 지구단위계획의 경우 계획적 개발이 가능하도록 일정면적이상의 개발규모를 확보할 경우 기존 밀도수준에서 용도변경이 이루어지도록 함.

(2) 동일용도지역내 변경

○ 지구단위계획에 의한 동일용도지역내 종상향은 도시관리계획 변경결정을 통해 허용하나 변경수준은 1단계 종상향을 원칙으로 함.

○ 상위 도시계획에 근거한 도시공간구조 및 역세권, 특화지구 등 도시관리계획의 구체화하기 위해 토지이용을 집약적으로 할 필요가 있는 경우에 한하여 예외적으로 동일용도지역내 1단계 이상의 상향을 허용하도록 함.

4. 용도지역 변경을 수반한 경기도 지구단위계획 운영방안

1) 기본방침

○ 지구단위계획으로 주거·상업·공업·녹지지역 등 용도지역간 변경과 용도지구사이의 용도변경은 불허함.

○ 지구단위계획으로는 동일계열내 용도변경(종상향) 및 도시기본계획에서 시가화예정용지로 지정된 곳에서 개발용도지역을 부여하기 위한 용도지역간 변경의 경우에만 허용함.

2) 제1종 지구단위계획 용도지역 변경대상 및 허용범위

○ 제1종 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경은 도시기본계획에서 정하는 공간구조 및 인구배분계획, 토지이용계획 등에 적합하고 대규모 이전적지, 위계변경지역, 도정법 기본계획의 정비예정구역, 일정규모이상의 사업인 경우에 한함.

○ 이들 대상지중 구역지정요건에 부합되고 충분한 기반시설을 확보하였다고 경기도 도시계획위원회에서 심의 통과된 경우 주거, 상업, 공업, 녹지지역 등 용도지역 대분류내 1단계 상향조정을 허용함.

3) 2종 지구단위계획 용도지역 결정대상 및 허용범위

○ 제2종 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경은 5년마다 시·군 도시기본계획 재정비시 도시관리계획으로 2종 지구단위계획 구역지정이 결정된 곳에 수립되는 지구단위계획에 한하여 도시기본계획에 적합하고 충분한 기반시설을 확보하였다고 경기도 도시계획위원회에서 심의된 경우에 기존 밀도수준의 준하여 허용함.

4) 대상지별 운영방안

(1) 시가화지역

○ 시가화지역의 경우 도시관리계획에서 용도지역이 결정된 지역의 용도지역변경은 도시관리계획(재정비)을 통한 용도지역의 변경결정이 이루어지도록 함.

○ 시가화지역내 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경결정은 도시기본계획, 도시관리계획에서 계획한 지역내 일정규모이상의 경우 심의를 거쳐 통과된 경우에 한해 용도지역 대분류내 1단계 상향조정을 허용함.

○ 의제처리되는 지구단위계획의 경우 구역지정단계에서 상위계획에 부합되는 범위내에서 대규모 이전적지, 위계변경지역, 도정법의 정비예정구역, 일정규모(도정법-1만㎡이상, 단독 200호이상, 공동 300세대이상, 주택법-100세대이상, 1만6천5백㎡이상)이상의 개발사업에 한하여 구역지정을 허용하도록 함.

○ 그 외에 일정규모 미만의 개발사업의 경우 구역지정 자체를 불허하여 기존 용도지역을 유지하도록 하거나 필요하다고 인정되는 경우에 한하여 도시기본계획, 도시관리계획 등 상위계획 수립시 계획의 반영여부를 결정하도록 함.

(2) 비시가화지역

○ 도시기본계획에서 시가화예정용지(자연녹지, 계획관리지역, 개발진흥지구 등)로 지정된 지역에 수립되는 제1종 지구단위계획의 경우 지구단위계획의 구역지정 및 계획수립을 단계를 거쳐 용도지역의 결정이 이루어지도록 함.

○ 제2종 지구단위계획의 경우 5년마다 도시기본계획 재정비시 도시관리계획으로 제2종 지구단위계획구역을 지정하도록 하고 구역지정된 곳에 한하여 지구단위계획수립을 통해 용도지역의 결정이 이루어지도록 함.

○ 구역지정단계에서 상위계획에 부합되는 범위내에서 위계변경지역, 계획관리지역내 30만㎡이상, GB해제지역(50호이상), 일정규모(도시계획사업의 경우 대지면적 1만㎡이상, 주택법의 경우 100호이상, 대지면적 1만6천5백㎡이상)의 개발사업에 한하여 구역지정을 허용하도록 함.

○ 그 외에 일정규모 미만의 개발사업의 경우 구역지정 자체를 불허하도록 하고 필요하다고 인정되는 경우에 한하여 도시기본계획, 도시관리계획(재정비) 등 상위계획 수립시 반영여부 및 구역지정 여부를 결정하도록 함.

제2절 정책제언

1. 법·제도 개선

1) 도시관리계획 내실화

○ 도시기본계획을 구체화하는 도시관리계획의 성격과 위상을 명확히 하고 관련 계획과의 위상 재정립을 통해 도시관리계획을 내실화 할 필요가 있음.

○ 도시기본계획의 재검토에 따른 도시관리계획의 재정비 시점인 5년마다 지구단위계획구역 및 의제처리부분에 대해 도시관리계획 반영을 통해 도시기본계획의 실현 및 도시관리계획을 구체화하는 지구단위계획의 본연의 성격과 역할을 다할 수 있는 기반이 조성되어야 함.

2) 지구단위계획의 종구분 정비

○ 지구단위계획은 현재 지정대상에 따라 제1종과 제2종으로 구분되어 운용되고 있으나 이를 지정대상이 아니라 지구단위계획의 성격에 따라 사업계획적 성격의 지구단위계획과 관리계획적 성격의 지구단위계획으로 구분하여 운용하여야 할 것임.

2. 운영방침 마련

1) 관련계획의 체계 정비

○ 관련계획과의 위상정립을 위해 무엇보다도 도시관리계획과 개발법의 구역지정에 필요한 위계별 입지 및 규모기준이 통일되어야 할 것임. 특히 관련 사업법의 구역지정기준과 제2종 지구단위계획의 구역지정기준 및 구역지정시기가 시급히 조정되어야 할 것임.

○ 제1종 지구단위계획의 경우 도시기본계획상의 공간구조 및 중심지 위계변경, 이전적지 등에 기반시설 확보시 1단계 종상향을 허용하고 도시기본계획의 시가화예정용지로 지정된 곳에 신규용도 부여 시에는 기존 밀도수준으로 가도록 함. 또한 관련법의 구역·지구 및 도시및주거환경정비기본계획이 수립되어 정비구역으로 지정된 곳은 기반시설 확보시 1단계 종상향을 허용하도록 함.

○ 제2종 지구단위계획은 도시기본계획재정비시 구역지정 후 지구단위계획수립을 통해 신규 개발용도를 부여하도록 함. 또한 도시기본계획수립지침에서 시가화예정용지중 제2종 지구단위계획구역의 위치를 표시하지 않도록 하고 있어 제2종 지구단위계획구역 지정시 도시기본계획의 부합여부를 확인하기가 어려우므로 우선 도시기본계획의 1단계 개발예정지에 제2종 지구단위계획구역이 포함될 경우는 표시하게 하고 2단계일 경우는 5년마다 도시기본계획 재정비시 도시관리계획으로 결정할 수 있도록 하여야 할 것임.

2) 지구단위계획 의제처리

○ 도정법에 의한 지구단위계획의 도시관리계획 의제처리의 경우 우선 구역지정 기준으로 도시기본계획반영여부를 심의기준으로 적용하고 계획내용(밀도, 주택유형, 기반시설)에 대한 검토를 통해 지구단위계획구역 및 계획으로 확정하도록 함.

○ 주택법 의제처리의 경우 구역지정기준으로 대상지(시가화, 계획관리지역)별 면적기준을 적용하고 규모별로 주택유형을 통제하여 지구단위계획구역 및 계획으로 확정하도록 함.

참고문헌

< 참고문헌 >

1. 보고서

- 권영덕·장남종 외, 「서울시 용도지역 세분화 기준설정 연구」, 서울시정개발연구원, 1996.
- 서울특별시, 「서울특별시 일반주거지역 세분화 매뉴얼」, 2001.
- 박재길·김의식·김상조·문홍길, 「도시성장관리를 위한 개발밀도에 관한 연구」, 국토연구원, 2001.
- 문채, 「비시가화지역 지구단위계획의 운영방안에 관한 연구」, 국토연구원, 2002.
- 이왕기, 「도시밀도 관리정책의 실현성에 관한 연구 : 일반주거지역을 중심으로」, 인천발전연구원, 2002.
- 서울특별시, 「서울시 지구단위계획 재정비 방안 마련을 위한 연구」, 2002.
- 민범식·장철순, 「수도권 대기업공장 지방이전 촉진을 위한 이전적지 활용방안 연구」, 국토연구원, 2003.
- 이성룡 외, 「공장이전부지 활용에 관한 도시관리방안」, 경기개발연구원, 2003.

2. 논문

- 최막중·김진유, 「기반시설 제약조건하에서의 도시개발용량과 토지이용밀도」, 『국토계획』 v.34 n.3, 대한국토도시계획학회, 1999.
- 조재성, 「미국 근대도시계획제도 성립에 관한 연구」, 『국토계획』 Vol.39, No.1, 대한국토도시계획학회, 2004.

3. 학위논문

- 노경수, 「도시 토지이용규제에 관한 비교연구」, 서울대 박사학위논문, 1995.
- 최동호, 「가로망 용량을 고려한 도시개발 밀도에 관한 연구」, 서울대 박사학위논문, 1998.

4. 단행본

- 김형복외, 「기반시설연동제운영편람」, 건설교통부·한국토지공사, 2002.
- 한국도시설계학회, 「서울시 지구단위계획 밀도관리방안에 관한 워크샵」, 2004.

5. 외국문헌

- Anderson, Robert M, 「New York Zoning Law and Practice (Volume 1)(Volume 2)」, West Group, 1984.
- Porter, Douglas R, 「Flexible Zoning : How it Works」, Urban Land Institute, 1988.
- Dinkins, David N, 「Zoning Handbook : A Guide to New York City's zoning resolution」, Department of city planning, New York City, 1990.
- Salsich, Peter W, 「Land Use Regulation : A Legal Analysis & Practical Application of Land Use Law」, American Bar Association, 1998.
- Barr, Cynthia M., 「Boston Zoning : A Lawyer's Handbook」, Massachusetts Continuing Legal Education, 1997.
- Curtin, Daniel J, 「Curtin's California Land Use and Planning Law」, Solano Press Books, 1997.
- Morris, Marya, 「Incentive Zoning : Meeting urban design and affordable housing objectives」, Chicago : APA's Publication, 2000.
- Lindgren, Adam U, 「California Zoning Practice」, CEB publication, 2002.

6. 관련법령

- 서울특별시, 「공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침」, 2001.
- 서울특별시, 「공동주택관련 지구단위계획 운영에 관한 세부지침」, 2001.
- 서울특별시, 「준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준」, 2002.
- 서울특별시, 「서울특별시도시계획조례·시행규칙」, 2003.
- 건설교통부, 「집단취락등의개발제한구역해제를위한도시관리계획변경(안)수립지침」, 2003.
- 건설교통부, 「도시및주거환경정비법·시행령」, 2003.
- 건설교통부, 「국토의계획및이용에관한법률·시행령」, 2004.
- 건설교통부, 「국토의계획및이용에관한법률하위규정」, 2004.

부 록

< 부 록 >

[부록 1] 경기도 지구단위계획 수립지침(안)[18]

- 공동주택 건설 목적의 제1종 지구단위계획
- 도시개발법에 의한 도시개발사업계획 수립시 의제되는 제1종 지구단위계획
- 주택법에 의한 대지조성사업시 의제되는 제1종 지구단위계획
- 도시및주거환경정비법에 의한 정비계획수립시 의제되는 제1종 지구단위계획

제1장 총칙

제1절 지침의 의의

(1) 이 지침은 국토의계획및이용에관한법률 제49조 내지 제52조 규정 및 건설교통부 제1종지구단위계획 수립지침의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 있다.

(2) 지구단위계획과 관련하여 국토의 계획 및 이용에 관한법령, 건설교통부 제1종지구단위계획수립지침 및 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 위 규정의 범위내에서 시·군의 지역여건에 따라 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있다.

제2절 법적근거

(1) 이 지침은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조제4항의 규정에 의거 제정된 건설교통부 제1종 지구단위계획수립지침 1-1-2 규정에 따라 마련하는 경기도 제1종 지구단위계획수립지침이다.

제3절 적용범위

(1) 이 지침은 다음 각호의 주택건설을 위한 제1종지구단위계획에 적용한다.

(가) 국토의계획 및 이용에관한 법률 제49조에 의한 제1종지구단위계획

(나) 도시개발법(제17조)의 도시개발사업에 관한 실시계획 작성시 포함되는 제1종지구단위계획

(다) 주택법(제16조)의 사업계획 승인시 의제되는 제1종지구단위계획

(라) 도시및주거환경정비법(제4조)의 정비계획수립시 제1종지구단위계획으로 결정고시된 것으로 보는 정비계획수립

(2) 이 지침은 경기도의 도시계획 안건 검토기준으로 적용한다.

제2장 용도지역

제1절 기본방향

(1) 종세분을 포함한 용도지역의 변경에 있어 2단계 이상의 상향조정은 원칙적으로 불허한다. 다만, 도시기본계획에서 정하는 인구배분계획 등에 적합하고 충분한 기반시설을 확보하였다고 도시계획위원회에서 심의된 경우에는 동 규정을 적용하지 않을 수 있다.

(2) 준공업지역에 공동주택건설 목적의 지구단위계획수립은 원칙적으로 불허한다. 다만, 준공업지역에 기업의 본사, 연구소를 유치할 경우 당해 부지면적의 20%미만의 범위내에서 종업원을 위한 사원주택을 건축하는 경우와 수도권정비위원회심의 등을 거쳐 대체 공업용지를 확보한 경우에는 그러하지 아니하다.

18) 2005. 8. 검토 초안.

제2절 용도지역 세분

(1) 일반주거지역의 세분은 건설교통부 도시관리계획수립지침 3-1-2-3의 규정에서 제시된 다음의 기준을 따른다.

(가) 제1종일반주거지역

1) 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 역사문화구역의 인접지, 공원 등에 인접한 양호한 주택지, 구릉지와 그 주변, 하천·호소 주변지역으로 경관이 양호하여 중·고층주택이 입지할 경우 경관훼손의 우려가 큰 지역

2) 전용주거지역 및 경관지구에 인접하여 양호한 주거환경을 유지시킬 필요가 있는 주택지

3) 단독주택·다가구·다세대 및 연립주택이 주로 입지하는 주택지

4) 개발제한구역을 조정하기 위하여 도시기본계획상 시가화예정용지로 지정된 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역

5) 가능한 한 주간선도로와 접하지 않도록 한다. 다만, 주간선도로변에 충분한 완충녹지대가 설치되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

(나) 제2종일반주거지역

1) 기존 시가지 및 시가지주변의 주택지로서 중층주택이 입지하여도 환경악화, 자연경관의 저해 및 풍치를 저해할 우려가 없는 지역

2) 원칙적으로 중심상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역과 접하여 지정하지 않아야 한다. 다만, 녹지대 또는 지형적으로 차단되어 주거환경에 지장을 초래하지 않는 경우에는 그러하지 아니하다.

3) 제1종 및 제3종일반주거지역에 해당되지 아니하는 경우

(다) 제3종일반주거지역

1) 계획적으로 중·고층주택지로서 정비가 완료되었거나 정비하는 것이 바람직한 지역 및 그 주변지역

2) 중·고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린생활시설 등의 조화될 필요가 있는 지역

3) 간선도로(주간선도로와 보조간선도로를 말한다)설치 등 교통환경이 양호하며 역세권내에 포함된 지역

(2) 녹지지역 또는 관리지역을 주거지역으로 변경하는 지역은 저층·저밀도로 개발되도록 하고 중·고밀도 개발이 불가피할 경우에는 제2종일반주거지역 이하의 용도지역을 부여한다. 다만, 30만 제곱미터 이상의 주택단지 건설시에는 제1·2종전용주거, 제1·2·3종일반주거, 준주거지역을 적절히 배분하여 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 한다.

제3절 구역설정 기준

(1) 도시기본계획 등 상위계획상 개발용도로 계획된 일단의 부지전체를 대상으로 구역계를 설정하여 종합적인 기반시설의 확보 및 배치 등 계획적 개발을 도모할 수 있도록 계획한다.

(2) 계획구역의 경계는 사업대상 부지와 그 사업으로 인하여 직접 영향을 미칠 것으로 예상되는 일단의 토지 및 기반시설 부지를 포함하여 계획한다.

(3) 일정 구역의 가구(집산도로로 둘러싸인 가구 등을 말한다)를 대상으로 하여 부지의 정형화를 도모하도록 한다.

(4) 기정의 지구단위계획구역은 그 구역 전체를 대상으로 지구단위계획을 수립한다.

제3장 개발밀도

제1절 기본방향

(1) 개발밀도는 도시기본계획상 당해 생활권별 목표연도 인구수용계획을 초과 할 수 없다.

(2) 일반주거지역의 종 세분 상향은 공공시설 확보비율에 의한 마이너스 인센티브를 적용하되 공공시설 부지 제공 등에 따른 용적률 완화규정은 적용하지 아니한다.

제2절 용적률 적용기준

(1) 제1종지구단위계획구역에서의 기준용적률 및 상한용적률은 다음과 같다.

(구분-기준용적률-상한용적률)

제1종전용주거지역- 75%이하-100%이하

제2종전용주거지역-125%이하-150%이하

제1종일반주거지역-170%이하-200%이하

제2종일반주거지역-200%이하-230%이하

제3종일반주거지역-220%이하-250%이하

(2)일반주거지역내 제1종지구단위계획구역에서의 용적률은 다음기준을 적용한다.

(기반시설확보비율(도시계획시설)-적용용적률)

부지면적 5%이하 - 기준용적률 -20%

부지면적 5%이상, 10%미만- 기준용적률 -15%

부지면적 10%이상, 15%미만- 기준용적률 -10%

부지면적 15%이상, 20%미만- 기준용적률 -5%

부지면적 20%이상-기반시설확보비율 20%초과분에 한하여 공공시설부지제공에 따른 용적률 완화규정을 적용(국토계획법 시행령 제46조제1항2호)하되 그 범위는 (1)에서 정한 상한용적률을 초과할 수 없다.

(3) 지구단위계획구역외에 설치하는 기반시설로서 도시계획위원회의 심의결과 타당하다고 인정하는 시설은 기반시설확보 비율에 포함한다.

(4) 위 규정에 불구하고 재건축을 위한 제1종 지구단위계획은 다음의 기준을 적용한다.

(가) 재건축의 기준용적률은 220% 이하, 상한용적률 250%를 초과할 수 없다.

(나) 기존 공동주택의 용적률이 220%이상, 250%이하의 범위에 속하는 경우에는 당해 용적률을 기준용적률로 적용하고 용적률이 250%를 초과하는 경우에는 용적률을 상한용적률로 적용한다.

(다) 기존 세대수의 10%를 초과(임대주택 의무건설호수 제외)하는 재건축의 용적률 마이너스 인센티브는 (2)항의 용적률 적용기준 중 기반시설 확보비율의 60%를 적용한다.

(마) 기존세대수의 10%미만의 증가는 기반시설 확보비율에 의한 용적률 마이너스 인센티브 규정은 이를 적용하지 아니한다. 이 경우 임대주택 의무건설 호수를 포함하지 아니한다.

(5) 기반시설부담구역내에서 지구단위계획을 수립하는 경우 용적율 마이너스 인센티브 규정은 이를 적용하지 아니한다.

(6) 개발밀도 관리구역에서 기존용적률 이하로 개발밀도를 제한하는 경우에는 이 지침에서 정하는 용적률 적용기준을 적용하지 아니한다.

(7) 위 규정에 불구하고 도시개발사업에 대하여는 도시개발법 및 건설교통부 도시개발업무지침에 의한다.

(8) 주거환경정비기본계획이 수립된지역에서의 밀도계획은 당해 기본계획을 따른다.

(9) 녹지지역 또는 관리지역에 대한 제1종지구단위계획의 용도지역은 제2장 제2절의 규정을 준용하되 전용주거지역이나 제1종일반주거지역으로 계획하여 저밀도의 쾌적한 주거환경을 조성하도록 하여야 하며, 도시기본계획 등 상위계획에 반영되어 공동주택건설이 가능할 경우에는 기준용적률 180% 이하, 상한용적률 200%를 초과할 수 없다.

제4장 기반시설

제1절 기본방향

(1) 도시기본계획 및 도시관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정, 입지검토를 비롯하여 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 한다.

(2) 지구단위계획을 수립하는 지역내에서 기정의 도시계획시설은 원칙적으로 변경하지 아니한다. 다만, 기존의 위치가 불합리하거나 규모를 확대하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(3) 기반시설은 도로를 제외하고는 원칙적으로 당해 구역내에 확보하여야 한다. 다만, 주변지역 개발 등과 연계하여 기반시설의 효율적 배치를 위하여 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.

(4) 이 지침에서 정하지 아니하는 사항에 대하여는 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 건설교통부 도시관리계획수립지침 및 제1종 지구단위계획수립지침에서 정하는바에 따른다.

제2절 도로

(1) 도로계획기준은 건설교통부 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙, 도시관리계획수립지침, 주택건설기준등에 관한규정을 적용한다.

(2) 지구단위계획수립시 기정의 도로폐지는 원칙적으로 불허한다. 다만, 폐지가 불가피한 경우에는 다음의 기준을 적용한다.

(가) 도시계획도로 폐지계획시에는 폐지되는 면적의 100%이상을 대체시설로 조성하여야 한다.

(나) 대체시설은 제1종지구단위계획으로 설치가능한 시설로서 도로, 공원·녹지 등 조성하여 기반시설을 말한다.

제3절 공원·녹지

(1) 녹지지역 또는 관리지역을 주거지역으로 변경하는 지역 및 시가화지역내 나대지의 제1종 지구단위계획 수립시 부지면적의 5%이상 또는 세대당 3제곱미터 이상 중 큰 면적을 적용하여 공원·녹지를 확보하여야 한다.

(2) 공원은 이용에 편의를 도모하도록 지구내 이용권 중심에 배치한다. 다만, 주변개발계획 및 인접 주민의 이용권 등과 연계하여 배치가 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

(3) 기존 세대수의 10%를 초과(임대주택 의무건설호수 제외)하는 공동주택의 재건축은 추가수용 세대당 3제곱미터 이상의 공원·녹지(도시계획시설)을 추가 확보하여야 한다.

(4) 기타 공원·녹지의 입지기준 등은 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에서 정하는 바에 따른다.

제4절 기타시설

(1) 인구수용계획에 따른 학교시설은 관할교육청과의 협의결과를 반영하여 계획한다.

(2) 주차장계획은 지구외곽 또는 자투리토지 등에 계획하는 것을 지양하고 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

(3) 기타 시설에 대하여는 제4장 제1절의 규정에 의거 계획한다.

제5장 환경·경관

제1절 기본방향

(1) 제1종지구단위구역내에서는 당해 시·군의 도시(군)계획조례에서 정하는 개발행위허가 기준 중 경사도를 적용하여 자연환경 등을 보전하도록 계획을 수립하여야 한다. 다만, 기정의 주거·상업·공업지역에서는 그러하지 아니하다.

⑵ 경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 사업대상지 주변과 연계한 경관시뮬레이션(매스모델 또는 합성사진)을 작성하여야 한다. 이 경우 근경, 중경, 원경을 구분하여 작성한다.

제2절 건축물의 높이

⑴ 건축물의 높이는 용적률의 범위내에서 다양한 공간을 창출할 수 있도록 계획한다. 다만, 주변여건 등에 따라 다음 사항을 고려하여 건축물의 높이계획을 수립한다.

(가) 공원, 학교, 단독주택지 인접지역 등 주변 경관 등에 영향을 미치는 지역은 조망권, 일조권 등을 종합적으로 고려하여 탑상형 또는 중·저층 이하로 계획하여야 한다.

(나) 전용주거지역과 인접한 지역은 중·저층 이하로 계획하고 농촌지역에 산발적인 고층아파트 계획은 지양한다.

(다) 개발제한구역에서 우선 해제되는 지역의 제1종일반주거지역에서는 건축물의 높이를 3층 이하로 계획하여야 한다. 다만, 10m 이상의 도로에 접하는 지역은 4층 이하로 계획할 수 있다.

(라) 건축물높이의 최고, 최저한도를 정하고 있는 고도지구에서는 당해 지구에서 정하는 기준에 따른다.

제3절 건축물의 배치

⑴ 공동주택 주동의 길이는 60m이하, 4호연립 이내로 계획한다. 다만 전용면적이 60제곱미터 이하인 공동주택은 6호연립 이하로 계획할 수 있다.

⑵ 그 밖의 조망, 통경, 건축물의 배치, 공동주택의 주차장계획 등에 대하여는 경기도주택조례, 경기도공동주택설계기준을 따른다.

부칙

1. 이 지침은 2005. . . 부터 시행한다. 다만, 이 지침 시행전에 민간제안 신청되거나 시장·군수가 직접 입안하여 공람공고를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 이 지침의 규정에 불구하고 입안권자가 지역여건 등 특히 필요하다고 인정하거나 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 결정기관에 속한 도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 심의 결과에 따라 결정할 수 있다.

[부록 2] 화성시 공동주택건설에 따른 지구단위계획 수립지침(2004.11.16)

제 1 장 총 칙

제1절 법적근거

1-1-1. 본 지침은 건설교통부제정 제1종지구단위계획 수립지침(이하 “시행령 지침”이라 한다) 1-1-2에 의거하여 화성시의 도시지역내에 적용하는 지침이다.

제2절 적용범위

1-2-1. 본 지침은 공동주택건설 목적의 지구단위계획구역 결정 및 지구단위계획 수립에 적용한다. 단, 기존의 지구단위계획구역에 연접하는 경우에는 기존구역을 포함하여 적용한다.

1-2-2. 본 지침은 도시지역내 주거지역 또는 지구단위계획 수립조건으로 주거지역으로 용도변경할 수 있도록 미리 범위가 정해져 있는 녹지지역에서 적용한다.

1-2-3. 본 지침은 지구단위계획 입안권자가 직접 입안하거나 주민제안에 의하여 입안하는 경우와 기타 도시계획위원회 자문 또는 심의과정에 적용한다.

제3절 도시계획위원회 심의 및 자문

1-3-1. 본 지침에 의하여 수립하는 제1종지구단위계획은 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시관리계획으로 결정한다.

1-3-2. 본 지침에 의하여 수립하는 제1종지구단위계획이 국토의계획및이용에관한법률(이하“법”이라 한다) 이외의 타법에 의하여 의제되는 경우로서 시장이 필요하다고 인정하는 경우(사업시행자와 협의한 경우) 도시계획위원회의 자문을 득한후 경기도에 의제협의하고 그 결과를 지구단위계획에 반영하여 도시계획위원회에서 심의(개발행위허가 심의를 포함한다)한다.

1-3-3. 본 지침에 의하여 수립하는 제1종지구단위계획이 경기도 도시계획위원회 심의 사항인 경우에는 1-3-1. 및 1-3-2.의 심의를 생략하고 다음 각호에 해당하는 경우에 도시계획위원회의 자문을 거친다.

(1) 용도지역의 변경이 있는 경우

(2) 개발에 따른 주변지역 영향검토 등 시장이 필요하다고 인정하는 경우

제 2 장 구역결정

제1절 기본방향

2-1-1. 조사구역의 정의

(1) 조사구역이란 아파트등의 건설에 따라 직접 혹은 간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 영향권 범위를 말한다.

(2) 조사구역은 그 주변지역의 물리.환경적 특성 및 인문.사회적 특성을 파악하여 그 특성에 적합한 계획방향을 수립하기 위하여 설정한다.

2-1-2. 기본방향

(1) 조사구역은 지구단위 계획구역(이하“계획구역”이라한다) 주변지역까지를 포함시키는 방향으로 구역이 지정되는것이 바람직하며, 구체적인 구역지정의 범위 설정에 관한사항은 지역별 개발양상 및 주변 개발 특성을 고려하여 설정하도록 한다.

(2) 조사구역은 계획구역의 위상에 따라 상위계획에 의한 지역중심, 지구중심, 생활권중심 중 어느 곳에 위치하느냐에 따라 그 구역설정 범위를 달리할 수 있으나, 공동주택 건설에 따라 직접적인 영향을 받는 일차적 영향권을 대상으로 하여 설정되어야 한다.

⑶ 조사구역은 공동주택건설에 따른 주변지역과의 조화, 피해정도, 기반시설 용량 등의 관계를 검토하기 위한 일단의 지역적 범위로서 물리적, 환경적 특성 및 인문.사회적 특성을 파악하여 계획구역의 지구단위계획 수립시 반영한다.

⑷ 조사구역은 계획구역의 규모에 따라 달리 적용될 수 있으나, 기 검토된 관련계획 기준을 검토하여 하나의 동질 생활권으로 형성이 가능하도록 범위를 설정한다.

⑸ 기존 가구의 규모 및 형태를 고려하여 가구단위로 설정 되도록 한다.

⑹ 도로, 하천 등 건축이 금지된 공간으로서 폭이20m 미만 인 경우 그 도로, 하천등을 포함하도록 한다.

제2절 구역결정 기준

2-2-1. 조사구역은 동일생활권내 토지로서 사업부지 경계주변 200m 범위를 기본으로 한다.

2-2-2. 제1항의 범위내에 폭20m이상의 도로(하천,철도,공원등 건축이 금지된 공간을 포함한다)가 있는 경우에는 사업부지로부터 도로 안쪽 경계까지를 조사구역으로 한다.

2-2-3. 제1항의 범위가 가구에 걸치고 조사구역에 포함될 토지가 가구면적의 1/2이상인 경우에는 조사구역에 그 가구 전체를 포함한다.

2-2-4. 제1항의 범위가 가구에 걸치고 조사구역에 포함될 가구면적의 1/2미만인 경우에는 조사구역이 경계를 그 가구를 제외한 도로의 경계로 한다

제3절 조사구역안에서 검토할 내용

2-3-1. 계획구역 및 조사구역내에서는 다음 각호의 사항을 조사한다. 다만 이미 승인되었거나 협의완료된 개발계획이 있는 경우에는 그 계획내용을 조사결과로 한다.

⑴ 도시계획 현황-용도지역, 용도지구.구역 현황

⑵ 건축물 현황-건축물 층수, 밀도 현황(용적률, 건폐율) * 개략적 조사

⑶ 도시기반시설 현황-도로, 하천, 공원.녹지, 상하수도, 학교 등의 위치

⑷ 계획구역 주요 조망대상별 권역내 위치

⑸ 현황실측도 : 지형, 지물, 주요지하시설물

⑹ 기타 계획구역의 지구단위계획 수립에 필요한 사항

제4절 심의시 검토사항

2-4-1. 조사구역 범위가 적정하게 설정되었는지 여부

2-4-2. 조사구역내 현황이 정확히 표현되었는지 여부

2-4-3. 조사구역내 도시기반시설의 적정성 여부

제 3 장 계획구역의 결정

제1절 기본방향

3-1-1. 계획구역의 경계는 공동주택건설사업부지(이하'사업부지'라 한다)와 그 공동주택건설사업으로 인하여 직접 영향을 미칠것으로 예상되는 일단의 토지와 기반시설부지를 포함하도록 결정한다.

제2절 계획구역의 경계결정 기준

3-2-1. 공동주택건설사업에 따른 계획구역경계 설정시 고려해야하는 직접영향권의 범위는 사업부지가 포함된 가구(폭6m이상의 도로로 둘러싸인 가구를 말한다)내 토지로서 다음 각호의 토지가 포함되어야 한다. 다만 구역결정기준 2-2-4.의 경우에는 가구 밖의 토지도 포함할 수 있으며 주택건설사업승인과 의제처리하기 위하여 신청하는 지구단위계획구역의 경제 설정시 부득이한 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 다음 각호의 규정을 일부 적용하지 아니 할 수 있다.

⑴ 도시기본계획 등 상위계획을 고려한 동일생활권 범위내 토지 또는 주택건설사업시 일조, 조망 등 실생활에서 직접 영향을 받는 토지

⑵ 주택건설에 따른 교통처리 계획, 하수처리, 구조물 계획 등으로 인하여 토지이용에 제약이 발생하는 토지

⑶ 경관형성, 기반시설계획 등 일련의 계획상 동질생활권 범위로 보아야 하는 토지

⑷ 미리 지구단위계획구역으로 정해져있는 경우에는 그 구역 내 토지

⑸ 기타 동질 생활권으로 도시계획입안권자가 판단하는 토지

⑹ 기존 도시계획에 의하여 가구가 정해져 있고 가구내 면적 중 사업부지이외의 면적이 가구면적의 1/2 미만인 경우는 전체 가구를 구역으로 한다.

⑺ 경계부에 도로, 하천 등이 있는 경우 그 도로 하천을 포함 한다. 다만 폭이 20m이상인 도로, 하천(철도, 공원등 건축이 금지된 공간을 포함한다. 이하 '넓은 도로'라 한다) 등은 필요에 따라 포함하지 아니할 수도 있다.

⑻ 기존 도시계획에 의하여 가구가 정해져 있고 가구내 면적중 사업부지 이외의 면적이 가구면적의 1/2 이상일 경우에도 사업부지의 경계가 굴곡이 심하여 교통처리 및 인접토지 이용상 현저한 제약이 우려되는 경우에 전체가구를 구 역으로 한다.

제3절 심의시 검토사항

3-3-1. 계획구역의 범위가 적정하게 설정되었는지 여부

3-3-2. 계획구역내 현황이 정확히 표현되었는지 여부

제 4 장 도시기반시설

제1절 기본방향

4-1-1. 지구단위계획에서는 법에 의하여 결정할 수 있는 도시기반시설이 있으며, 이러한 도시기반시설은 단순히 공동주택건설에 따른 조사구역을 포함한 주변지역 영향 최소화 측면뿐 아니라, 공공서비스 수요에 부합하는 규모로서 반드시 확보하여야 한다.

4-1-2. 공공시설의 설치는 법에 의한 도시계획시설을 비롯하여 세가로망의 정비와 주거환경 개선을 위한 소공원목적의 공개공지등 민간부분이 관리하는 공공이용시설을 포함하여 설치하여야 한다.

제2절 도시기반시설 조성시 고려사항

4-2-1. 도시기반시설은 기본적으로 민간부분이 공공서비스 차원에서 주변지역에 제공하는 시설로서 지역의 토지이용이나 특성에 적합한 시설의 제공이 가능하도록 한다.

4-2-2. 도시기반시설의 조성시에는 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙(이하 '도시시설기준'이라 한다)에 따르도록 한다.

4-2-3 도시기반시설의 설치시에는 계획구역내 계획인구 뿐만 아니라, 주변지역의 이용인구를 고려하여 이에 맞도록 한다.

4-2-4. 도시기본계획 및 기타 관련 도시계획사항을 검토하여 장래 계획구역 주변의 장래 개발상황 및 설치가 예상되는 도시계획시설과 정합성이 유지될 수 있도록 한다.
4-2-5. 도시기반시설중 도시계획시설의 설치계획 수립시에는 집행계획을 수립하고 시설별 관리청(관리부서)과 사전 협의하여야 한다.
4-2-6. 오수.우수처리계획은 인근지역의 하천분포와 배수흐름을 고려하여 화성시 하수처리기본계획에 부합되도록 수립한다.
4-2-7. 학교중 초등학교는 근린주거구역 단위로 배치하고, 중.고등학교는 2개 근린주거구역 단위에 1개소를 배치하여야 한다. 단, 교육청(관할교육청 포함)이 필요하다고 인정할 경우와 관할 행정청이 인접지역의 개발여건을 고려하여 필요하다고 인정할 경우에는 근린주거구역 단위 미만 지역에도 학교용지 확보방안을 강구하여야 한다.

제3절 도로의 계획

4-3-1. 도로의 계획기준

도로계획은 계획구역내 수용인구 및 주택건설에 따른 교통개선 대책에 따라 검토하며, 아래 각호의 기준에 적합하여야 한다.

⑴ 공동주택건설에 따른 주진입도로 폭원의 확보는 건설교통부<주택건설기준등에관한규정>을 준용한다.
⑵ 공동주택 건설에 따른 도로계획에는 교통기술사가 교통영향평가 또는 교통분석 결과를 토대로 수립한 교통개선대책이 반영되어야 한다.
⑶ 집산도로 이상의 도로는 노선의 일부구간만을 폐지할 수 없다.
⑷ 기정 미개설 계획도로를 폐지하는 경우에 주변연결도로등 공동주택 사업으로 영향을 받는 도로(설치 또는 계획하는 도로)폭은 폐지하는 도로중 가장 넓은 도로폭 이상으로 하여야 한다.
⑸ 기존개설된 도로 및 계획도로등 기정 도시계획시설을 폐지하는 경우 그 면적이상을 국토의계획및이용에관한법률(이하 '법'이라 한다)제2조제6호의 규정에 의한 기반시설(이하 '대체기반시설'이라 한다)을 설치하되 다음 각호의 순위에 의하여 설치한다.
  ①대체기반시설의 종류 : 법시행령 제45조제4항의 도시계획시설을 먼저 설치한 후 여타의 기반시설을 설치하며, 폐지하는 도시계획시설면적의 80%이상은 계획구역내에 공공시설로 설치하여야 한다.
  ②대체기반시설의 위치 : 계획구역내에 설치하며 불가피하게 계획구역외에 설치하고자하는 경우에는 도시관리계획결정에 관한 도시계획위원회자문 또는 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 계획구역내에는 새로이 계획하는 기반시설이어야 하며, 계획구역외에서는 기존 계획상의 기반시설로서 미개설된 시설도 포함한다.
⑹ 주택단지 진입도로 및 주변도로로서 폭10m이상의 도로 에는 폭2m이상의 보도를 둔다.
⑺ 도로계획 수립시에는 법면부분의 토지확보 및 도로개설로 인한 기존진입로 단절방지를 검토하여야 한다.
⑻ 도로를 포함한 공공시설용지의 비율은 계획구역면적의 20%(계획구역면적이 50,000㎡이하인 경우에는 15%)이상으로 한다.

4-3-2. 도로계획 심의시 검토사항

⑴ 진입도로의 폭원, 길이 등 도로계획의 적정성
⑵ 교통개선 대책의 수립여부

① 차량출입구의 위치등의 적정성 여부
② 진출입시 사고위험이나 혼란함이 없는지 여부
③ 가감속 차선의 확보여부
④ 단지내 상가등 차량교통 유발시설의 위치 적정성 여부
⑤ 조사구역내 주요 도로 폭원 및 도시계획현황이 제대로 표현되어 있는지 여부

⑶ 기존도로의 폐지 또는 변경시 주변지역 통행에 미치는 영향 및 처리계획
⑷ 대체시설로서 조성하는 도시기반시설의 위치, 형태, 면적 및 조성방법의 적정성 여부
⑸ 대체시설이 공공시설 무상귀속 계획에 따라 조성될 수 있도록 계획되어 있는지 여부
⑹ 도시기본계획 및 기타 관련 도시계획사항을 검토하여 장래개발 상황 및 설치가 예상되는 도시계획시설과 정합성이 유지될 수 있는지 여부

제4절 공원 및 녹지에 관한 사항

4-4-1. 계획기준

⑴ 공원, 광장, 녹지등 공간시설은 주민이 이용에 편리하도록 동선계획을 수립한다.
⑵ 공원은 계획구역면적의 4%와 세대당 2㎡중 큰 면적이상으로 하되 다음 각 호의 기준으로 설치한다.
① 어린이 공원 : 주거용지에서 유치거리 250m 이내로 설치, 개소당 1,500㎡이상
② 근린생활권 근린공원 : 주거용지에서 유치거리 500m이내로 설치, 개소당 10,000㎡이상
③ 도보권 근린공원 : 주거용지에서 유치거리 1,000m이내로 설치, 개소당 30,000㎡이상
⑶ 제2호에 의한 설치간격내에 기존공원이 있거나 도시계획 및 기타 관련계획에 의해 공원 및 녹지의 계획이 있는 경우에는 이와 연계하여 공원을 계획하거나 기능이 유사한 다른 도시기반시설(경관녹지, 경관광장, 공공공지, 문화시설등)을 계획한다.
⑷ ⑵에 의한 공원 설치면적이 1,500㎡미만일 경우에는 획지내 미관광장 또는 공공공지로 지정하여 소공원(쌈지공원)으로 조성한다.
⑸ 확보된 공원용지는 누구나 쉽게 이용할 수 있도록 개방되어야 한다.
⑹ 공원 및 녹지는 지역주민의 휴식, 여가선용의 공간 또는 생태학습의 효과를 기대할 수 있는 환경교육의 공간으로 조성하여야 하며, 공원내에서 사용되는 용수 및 전기등은 가급적 지구단위계획구역내의 중수도 또는 잉여수등을 이용하도록 하고 태양열등 자연친화적 에너지공급시설을 설치하여야 한다.

4-4-2. 심의시 검토사항

⑴ 공원 및 녹지 조성시 주변 주민들의 이용에 불편이 없는지 여부
⑵ 주변지역 주요 보행동선 및 계획구역내 보행동선과의 연계성이 확보되어 있는지 여부
⑶ 공원 및 녹지의 형태는 지역 및 조사구역의 여건에 따라 노선형, 분산형, 집중형 등으로 조성될 수 있도록 한다

제 5 장 공동개발

제1절 기본방향

5-1-1. 공동개발에 관한 사항은 단독주택/다세대 주택이 밀집한 지역내에서 필지합병을 통한 대지조성으로 공동주택 건설하고자 하는 경우에 주변지역에 미치는 악영향을 저감하는 방향으로 공동개발을 허용하거나 제한적으로 허용한다.

5-1-2. 공동개발의 최대규모는 합병되는 필지의 전체면적을 기준으로 하여 주변가구규모 및 건물규모와 조화를 고려하여 필지합병시 도로, 공원등 도시기반시설의 영향을 검토하여 지역별 특성에 맞게 결정하도록 한다.
5-1-3. 허용되는 경우, 그리고 공공성 확보 및 개발밀도 조정에 의해 공동개발을 제한적으로 허용하는 경우를 고려하여 도시기반시설의 확보여부를 결정하고, 개발밀도와 관련하여 공공부분과의 협의과정을 거치도록 한다.

제2절 적용원칙
5-2-1. 공동개발의 기준은 조사구역내 가구면적의 평균치(폭6m이상으로 둘러싸인 가구)와 화성시 일반주거지역내 가구의 평균 규모를 비교하여 큰 것을 기준으로 한다.
5-2-2. 일반주거지역에 평균규모는 관련연구와 사례조사결과 지역적으로 차이가 있으나 평균 10,000㎡를 표준가구 규모로 적용한다.
5-2-3. 5-2-1., 5-2-2.의 규정에 불구하고 폭20m 이상의 도로에 접한 경우에는 그 기준을 달리할 수 있다.
5-2-4. 지역특성 및 단지 입지여건상 본 기준을 따르기에 부적합한 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 공동개발계획의 수용여부를 결정한다.

제3절 심의시 검토사항
5-3-1. 대상지의 규모가 조사구역내 다른 가구에 비하여 지나치게 크지 않은지 여부(주변 가구의 현황 파악)
5-3-2. 계획된 공공기여요소가 주변지역의 공간환경에 기여하는지 여부
5-3-3. 주변지역 상황과 지구단위계획에서 제시된 개발밀도 사항을 검토하여 허용 여부 판단
5-3-4. 주변지역의 개발상황, 도시기반시설의 확보여부, 도시경관상 문제점은 없는지 여부, 대체시설의 존재 여부

제 6 장 건축물의 높이 및 배치

제1절 층수계획 기준
6-1-1. 계획구역내 공동주택 층수계획은 다음과 같이 한다.
1) 제1, 2종 전용주거지역으로부터 20m이내 구간 : 7층
⑵ 계획구역외 인접대지경계(계획구역의 경계와 겹치는 경우를 포함한다. 이하 같다) 로 부터 6m이내 구간 : 이격거리 1m당 1층
⑶ 계획구역외 인접대지경계로부터 6m초과 구간 : 12층이내 또는 13층이상으로서 이격거리의 4배 해당높이 이하인 층수
⑷ 폭 10m미만인 도로의 경계로부터 6m이내 구간 : 도로경계로부터 이격거리의 4배 해당높이 이하로서 도로 건너편 경계(2이상의 도로와 접하는 경우에는 가장 넓은 도로의 폭으로 가정한다)로부터 이격거리 1.5배 해당높이 이하인 층수
⑸ 폭20m미만인 도로로서 건너편이 전용주거지역 또는 제1종일반 주거지역인 경우에 도로경계로부터 6m이내 구간 : 이격거리 1m당 1층
⑹ 다음 각호의 경우에는 상기 각항을 적용하지 아니한다.
① 전용주거지역이 공원, 철도등 건축이 금지된 공간인 경우: (1)
② 도로 건너편이 공원, 철도등 건축이 금지된 공간인 경우: (4),(5)

제2절 행위제한의 완화

6-2-1. 토지이용도를 높이는 방향으로 용도지역이 변경되는 경우 용적율은 기존 일반주거지역(예 제1종 일반주거지역:150%)의 용적율에서 공공시설부지 제공에 따른 인센티브를 적용한다.

6-2-2. 6-2-1.의 경우에 인센티브 적용후의 용적율의 최고한도는
제1종일반주거지역은 180%
제2종일반주거지역은 230%
제3종일반주거지역은 270% 이하로 한다.

6-2-3. 6-2-2.의 규정에도 불구하고 법 제67조 규정에 의한 기반시설부담구역내에서는
제1종일반주거지역은 200%
제2종일반주거지역은 240%
제3종일반주거지역은 280% 이하로 한다.

6-2-4. 4-3-1.(도로의계획기준)(5)의 경우로서 계획구역외에 설치하는 공공시설에 대하여는 인센티브를 적용하지 아니하며, 계획구역내에 설치하는 공공시설에 대하여는 기개설된 공공시설(개설되지 아니한 공공시설로서 국유재산법에 의한 양도,양수하는 면적을 포함한다)을 제외한 면적에 대하여 인센티브를 적용한다.

6-2-5. 기반시설 부담구역내에서 지구단위계획을 수립하는 경우로서 사업시행자가 설치하는 기반시설이 기반시설부담대상인 경우에는 그 기반시설의 설치비용을 기반시설부담비용에서 공제한다.

제3절 배치에 관한 계획기준

6-3-1. 공동주택 주동의 길이는 80m미만으로 한다. 단, 4호연립으로 계획한 경우에는 예외로 한다.

6-3-2. 가로방향에 시각적 변화를 주기 위하여 동일 연장선상에 배치할 수 있는 벽면의 길이를 적정한 수준으로 제한한다

6-3-3. 소음도가 높은 가로에 접하는 주동은 가급적 도로에 직각방향으로 배치하도록 계획한다.

6-3-4. 장변의 길이가 300m이상인 획지에는 폭30m이상의 시각통로를 계획한다.

제4절 심의시 검토사항

6-4-1. 층수계획이 적정한지 여부

6-4-2. 주동의 형태 및 배치계획이 적정한지 여부

6-4-3. 용적율의 적용은 적정한가

6-4-4. 인센티브의 적용은 적정한가

제 7 장 경관에 관한 계획

제1절 기본방향

7-1-1. 경관계획은 계획구역 연접부와의 높이 등에 관한 기준을 설정하여 주변지역과의 경관상 부조화를 감소하도록 계획 한다.

7-1-2. 경관은 근경, 중경, 원경으로 구분하여 기준을 달리 적용한다.

제2절 근경계획 검토기준

7-2-1. 단위건축물의 층수계획은 인접지의 현황을 고려하여 안정감이 있도록 하며, 건축물 상호간의 층수 변화로 형성하는 스카이라인에는 리듬감을 주도록 검토한다.

7-2-2. 근경에 대한 검토자료로서 단지배치도, 조감도와 주요부분 예시도를 제출한다.

제3절 가로경관계획

7-3-1. 계획구역내에서 폭20m이상인 도로와 직접 면하는 부분은 가로경관 향상계획을 별도로 작성하여 제출한다.(가로공원의 조성, 연도형 주택, 상업시설의 입지 유도 등)

7-3-2. 다음 각호의 경우에는 7-3-1.의 규정을 적용하지 아니한다.

1) 도로 건너편에 있는 기존건축물이 계획하는 건축물 높이 이상인 경우
2) 도로의 이용형태 및 주변시설물의 성격상 일반인의 통행량이 적어서 경관상의 중요도가 낮은 도로인 경우

제4절 중경 및 원경계획 검토기준

7-4-1. 중경과 원경에 관한 경관계획은 계획구역으로부터 일정거리가 떨어진 조망점으로부터 계획구역 조망시 파악되는 경관상 문제점을 개선하는 방향으로 수립한다.

7-4-2. 조망점 선정은 중경의 경우 계획구역 경계로부터 약400~800m, 원경의 경우에는 800m이상의 거리에서 일반인의 통행량이 많은 지점을 선정한다.

7-4-3. 경관검토자료로서 매스모델 또는 합성사진을 제출하여야 하며 2,500세대이상은 시물레이션, 매스모델, 합성사진등 입체감 있는 자료를 제출한다.

제5절 심의시 검토사항

7-5-1. 주변지역의 조망권 배려여부

(1) 경관요소에 대한 인접지역 주민들의 조망권 유지를 위한 계획적 배려 포함 여부
(2) 건축물의 규모/차폐도가 인접지역 주민들의 중/원경 조망을 저해할 우려는 없는지 여부
(3) 주거동 규모(층수/길이)가 주변지역의 경관을 저해할 우려가 있는지 여부
(4) 주요 조망대상이 있는 경우 그 적정성 여부 판단

7-5-2. 연접부의 경관계획

(1) 계획구역 경계부의 건축물 및 시설계획에 도시경관을 향상시키기 위한 계획적 배려가 있는지 여부
(2) 대지에 연접한 가로공간의 환경 보전 및 향상을 위하여 건축물 및 시설계획상의 배려가 있는지 여부와 공개공지 및 녹지계획등의 배려 여부

제 8 장 준주거지역내 건축물 높이.용적률

제1절 기본방향

태안도시계획구역내의 준주거지역으로서 공장용도인 토지를 주택용지로 개발하고자하는 경우에는 도시기본계획(또는 도시관리계획)에서 정한 기준에 적합하도록 계획한다.

제2절 건축물의 높이.용적률

8-2-1. 공동주택용지를 계획하는 경우 건축물의 높이는 15층이하, 용적률은 200%이하를 적용한다.

8-2-2. 8-2-1.의 경우에도 불구하고 지구단위계획으로 공공시설 부지를 제공하도록 정하는 경우의 용적률은 법시행령 제46조의 인센티브적용방식을 준용하여 6-2-2.의 제2종일반주거지역 용적율까지 완화하여 적용할 수 있으며, 층수제한은 두지 아니할 수 있다.

8-2-3. 8-2-1. 내지 8-2-2.의 규정에도 불구하고 법 제67조 규정에 의한 기반시설 부담구역내에서 지구단위계획을 수립하는 경우 용적률은 화성시도시계획조례가 정하는 제3종일반주거지역의 용적율을 적용할 수 있으며, 공공시설 부지를 제공하도록 정하는 경우의 용적률은 법시행령 제46조의 인센티브 적용방식을 준용하여 6-2-3.의 제3종일반주거지역의 용적율까지 완화하여 적용할 수 있으며, 층수 제한은 두지 아니할 수 있다.

부 칙

1. 이 지침은 발령한 날로부터 시행한다.
2. 이 지침 시행일 이전에 결정된 지구단위계획은 본 지침에 따라 수립된 것으로 본다.
3. 이 지침 시행당시 종전의 도시계획법 또는 국토의계획및이용에관한법률에 의하여 도시개발구역 및 택지개발예정지구에서 종전의 도시계획법령에 의하여 지구단위계획이결정되고 관계법령에 의하여 토지공급이 승인된 경우 당해구역 또는 지구안에서는 당해 지구단위계획이 정하는 바에 의한다.
4. 이 지침 시행당시 국토의계획및이용에관한법률 및 주택법등 관계법령에 의하여 제안되어 지구단위계획으로 입안된 지구단위계획은 종전 법령 및 지침에 의한다.

[부록 3] 광주시 제1종 지구단위계획 운영지침(2005. 1)

1. 일반원칙

제1절 수립지침의 의의

가. 본 지침은 국토의계획및이용에관한법률(이하 "법"이라 한다) 규정에 의한 제1종지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라한다)의 입안 및 결정, 지구단위계획의 주요내용에 관한 사항을 제시하여 광주시 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하고자 하는데 있다.

나. 본 지침은 주민제안형 제1종지구단위계획의 입안 기준으로 활용한다.

다. 본 지침에서 규정하고 있지 않은 사항에 대하여는 개별 법령 또는 기준, 지침 등에 의하며, 규정간 충돌 또는 해석상 이견이 발생되는 경우에는 상위 규정에 의한다.

제2절 지구단위계획의 성격

가. 지구단위계획은 당해 지구단위계획구역의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 경관·미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 구역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획이다.

나. 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정한다.

다. 지구단위계획은 관할 행정구역내의 일부지역을 대상으로 토지이용계획과 건축물계획이 평면적 토지이용계획과 입체적 시설계획이 서로 조화를 이루도록 하며 도시기반시설과 연계될 수 있도록 한다.

제3절 지침의 법적근거

가. 본 지침에 대한 법적 근거는 제1종지구단위계획수립지침 제1절과 국토의계획및이용에관한법률 제4장 제4절 제49조 내지 제55조이다.

나. 본 지침에 대하여 지역적 특성, 여건 변화 등으로 인해 본 지침의 적용이 불합리하다고 인정되는 경우에는 시도시계획위원회 자문을 받아 합리적인 범위내에서 탄력적으로 운용할 수 있다.

2. 부문별 지구단위계획수립지침

제1절 주변영향권에 관한 사항

가. 영향권 검토란 아파트 등의 건축에 따라 직접 혹은 간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 최소한의 영향권으로 계획구역의 아파트 건축에 따른 주변지역과의 조화, 피해정도, 기반시설 용량 등의 관계를 검토하기 위한 일단의 지역적 범위로서, 지구단위계획 수립시 반드시 영향권을 조사하여그 결과를 제출하여야 한다

나. 영향권 검토 결과 제출 자료로는 당해 구역과 인근 구역의 도시기반시설 현황 및 계획, 주택부지 또는 도로 등 기준 계획고(elevation), 경관계획, 교통처리계획 등을 말한다.

다. 영향권이라 함은 직·간접적으로 계획하고자 하는 지역과 상호 영향이 미칠 수 있는 지역을 말한다

(1) 1차영향권 : 계획하고자 하는 구역과 연접한 구역(이용거리상 500m이내)

(2) 2차영향권 : 계획하고자 하는 구역경계로 부터 1,000m이내 지역

라. 생활권별 가상영향권 설정 사례

마. 지구별 영향권 설정 사례

제2절 밀도(인구 및 용적률)에 관한 사항
가. 개발밀도 관련 용어정의는 아래와 같이 정의한다.
⑴ 용적률(%)
- 기준용적률이라 함은 현재의 기반시설 범위내에서의 적용 용적률을 말한다
- 상한용적률이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원・광장・도로・하천 등, 이하 도시기반시설이라 함)로 제공(기부채납한 경우에 한함)하거나 또는 설치・조성하여 제공(기부채납한 경우에 한함)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 말한다.

⑵ 인구밀도(인/ha)
- 기준 인구밀도라 함은 개발수요 및 기반시설 여건, 전면도로의 폭, 경관 등 입지 여건을 고려하여 블록별 필지별로 별도로 정한 인구밀도 기준을 말한다
- 허용인구밀도라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원・광장・도로・하천 등의 공지(이하 “공공시설”이라 함)로 제공(기부채납한 경우에 한함)하거나 또는 설치・조성하여 제공(기부채납한 경우에 한함)하는 경우에 추가로 부여되는 인구밀도를 말한다.

나. 개발밀도의 운용방안

다. 개발밀도 운용기준은 Give and take 방식을 통한 도시기반시설부담과 연동하여 운용한다
라. 개발밀도의 운용흐름 및 적용방식은 아래와 같다

• 인센티브 항목 및 계수
- 도시기반시설중 도로, 공원, 광장, 하천 등의 공지, 적용계수 1.0, 기부체납시
- 공공시설중 학교, 주차장 등, 적용계수 0.5, 위치 준수시

주1) 용적률은 최대200%를 초과할 수 없으며, 인구밀도는 최대 230인/ha를 초과할 수 없다.

주2) 전체 지구단위계획구역 면적이 5만제곱미터 이하로서 공공시설용지를 제외한 순수 대지면적이 3만제곱미터 이하인 경우 용적률은 상한용적률(200%) 범위 내에서 적용가능.

• 인센티브 적용산식: 기준밀도×1+(제공면적-설치 의무면적)÷구역면적]

주1) 밀도라 함은 인구밀도 및 용적률을 말함

주2) 재정비에서 기 결정된 도시기반시설 및 공공시설용지를 설치 의무면적으로 함

주3) 학교, 주차장 등 조성 후 매각하는 시설에 대하여는 구역내 배치 등 적정 위치 준수시 1/2 적용

주4) 주민제안의 경우 세대당 인구는 도시기본계획 지표인 3.1인으로 적용한다

• 적용예시

1. 인구밀도 완화: 기준 인구밀도(200인/ha)×1+[(제공면적㎡)-(설치의무면적㎡)÷(구역면적㎡)
= 200인/ha×(1+0.000)=200인/ha×(1.000)=200인/ha(단, 허용인구 밀도는 230인/ha를 초과할 수 없다)
= 230인/ha
2. 용적률 완화: 기준용적율(180%)×1+[제공면적(신규제공면적㎡)-설치의무면적(재정비결정면적㎡)÷(구역면적㎡)]
= 180%×(1+0.000)=180%×(1.000)=180.0%(단, 상한용적율은 200%를 초과할 수 없다)
= 200%

제3절 토지이용계획에 관한 사항

가. 주택용지는 양호한 주거환경과 적정한 밀도가 유지되도록 특별한 사유가 없는 한 당해 구역면적의 60% 미만으로 한다.

나. 주거용지는 단독주택용지・연립주택용지・아파트용지・근린생활시설용지 등으로 구분하되, 특별한 사유가 없는 한 단독 및 연립주택용지는 주거용 지의 10% 이상으로 한다.

다. 공원녹지 용지는 쾌적한 주거환경을 조성하는데 필요한 근린공원・어린이공원・완충녹지・경관녹지・광장・보행자전용도로・친수공간 등으로 구획한다.

제4절 공동주택 건축에 관한 사항

가. 공동주택 주동의 길이는 4호 연립이하로 한다.

나. 20미터 이상의 간선도로변은 타워형 설치를 권장하되 부득이한 경우 탑상형으로 배치할 수 있다

다. 옥탑의 경우 물탱크 설치를 금지하며 지붕은 주변 경관과 주동 입면과의 조화를 고려하여 계획하되 경사는 50퍼센트 이상으로 한다

라. 공동주택 단지의 입구는 조형물, 경관석 등을 설치하도록 한다

마. 공동주택 단지에는 간선도로 및 인근 보행자도로 등 보행공간 및 자전거 도로와 반드시 연계될 수 있도록 한다

바. 단지내 어린이 놀이터는 차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 가급적 도로나 주차장에 2면 이상이 접하지 않도록 계획한다.

사. 총 계획 주차대수의 8/10 이상을 지하에 설치하는 것을 원칙으로 하며 지하주차장 상부는 주민들의 커뮤니티 공간으로 이용될 수 있도록 계획하고 데크형 공법을 통한 탑라이트 등 자연채광이 이루어질 수 있도록 한다.

아. 단지내 도로 등 오픈스페이스는 소방차 등의 회차 공간이 충분히 확보될 수 있도록 계획한다

자. 동별 또는 단지별 여건에 부합토록 자전거 보관소, 쓰레기 수집 공간을 별도로 계획하여야 한다

제5절 도시기반시설 및 공공시설에 관한 사항

가. 구역의 규모별 도시기반시설 및 공공시설은 아래 도표를 기준으로 확보하되 구역별 여건상 부득이한 경우 완화 또는 변경할 수 있다.

- 확보비율 5만 미만: 20%
- 확보비율 5-10만 미만: 20-25%
- 확보비율 10-15만 미만: 25-30%
- 확보비율 15-20만 미만: 30-35%
- 확보비율 30만 이상: 35-40%

나. 구역내 도로율은 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제11조제1항제1호의 규정에 의한 주거지역의 도로율 기준을 따른다. 이 경우 도로의 규모산정은 도시계획도로(보행자전용도로 포함)의 규모로 한다. 또한 도로의 개설 및 기부채납에 관한 계획은 교통영향평가 또는 교통성 검토 결과에 의거 시행하되 지구단위계획 또는 공동주택사업계획 승인시 협의 시행토록 한다,

다. 학교시설은 다음과 같이 근린주구(2,000~3,000세대)를 단위로 설치하고, 소음이 적어 교육환경이 우수하고 통학이 편리한 곳(단지내 배치를 원칙으로 함) 에 배치하되 가급적 공원과 연계 배치토록 한다. 또한 주변 건축물의 일조권 등을 감안하여 동절기내 일조량 확보에 영향이 없도록 한다

(1) 초등학교 : 근린주구당 1개소(규모에 대하여는 교육청 협의)

(2) 중학교, 고등학교 : 2개 근린주구당 1개소(규모에 대하여는 교육청 협의)

(3) 학교시설 이외 통학로 등의 부대시설이 개교 이전 동시에 완료될 수 있도록 계획한다

(4) 학교계획은 추후 시설 공급과잉에 따른 문제점이 해소될 수 있도록 개별 지구단위계획구역별이 아닌 생활권별 또는 광주시 전체에 대한 학생수용계획을 검토하여 계획한다.

라. 근린공원·어린이공원 등 구역내 공원의 총면적은 계획인구당 3㎡이상으로 계획하되 근린공원은 최소면적이 10,000㎡이상, 어린이공원은 최소면적 1,500㎡이상으로 하고 구역내 주민을 비롯 주변 지역의 주민이 쉽게 이용할 수 있는 지역(단지내 배치를 원칙)에 배치하도록 한다. 다만, 주변지역에 근린공원이 있거나 기성 시가지로서 재건축, 재개발 등 부득이하게 공원 기준을 확보하지 못할 경우에는 그 기준을 다소 완화 적용할 수 있다.

(1) 주민제안자는 공원 조성 방식(지형보전형 또는 조성형 공원)을 구체적으로 제시하여 노약자, 어린이 등이 쉽게 이용할 수 있도록 한다.

(2) 근린공원은 지형을 감안하여 계획하되 원 지형이 보전적 가치가 있는 경우에는 경관녹지로 지정하여 보전토록 한다

마. 기 결정된 도시계획시설 및 신규 도시계획시설 부지를 지구단위계획구역에 포함하고자 하는 경우에는 그 포함되는 도시기반시설이 당해 지구단위계획과 연계될 수 있는 시설이 계획되어야 하며 기반시설의 조성과 무상 제공이 전제되어야 한다.

바. 미 동의된 토지에 대하여 고의적으로 주요 도시기반시설의 집중이 이루어지지 않도록 한다(주민제안자는 토지소유자별 동의 현황 및 토지이용계획이 표시된 도면을 제출하여야 함)

제6절 환경에 관한 사항

가. 환경성 검토결과를 반드시 지구단위계획에 반영하여야 하며 그 결과를 제출토록 한다

나. 특별한 사유가 없는 한 구역면적의 10%이상은 녹지공간·공원 등으로 구획하여야 한다.

다. 구역을 관통(관통하지 않는 경우 구역내 도로) 하는 간선도로의 지반고를 기준으로 공사 시행전 20도 이상의 자연경사도가 있는 지역에는 10층 이상, 25도가 넘는 지역은 5층 이상의 고층 공동주택단지를 건설할 수 없도록 하며, 경사도가 30도가 넘는 지역은 가급적 공원, 녹지 또는 원형으로 보전하는 방안을 적극 강구하여야 한다.

라. 옹벽은 가급적이면 미관을 확보할 수 있는 재질을 사용토록 하되 전면에는 녹지대의 설치나 가로수 배치를 의무화하고, 옹벽의 높이가 1m 이상이 되는 경우 녹지의 폭을 1m 이상으로 한다.

마. 수질오염총량관리계획상 오염 저감 대책이 수립될 수 있도록 중수도, 절수기, 저류조, 연못, 폰드 등의 조성 방안을 지구단위계획에서 제시하도록 하고 포장재 등은 투수성 재료를 사용하는 등 친환경적인 단지가 조성될 수 있도록 한다.

바. 하천은 부득이한 경우를 제외하고 복개를 원칙적으로 금지한다

제7절 주민제안서 처리 요령

가. 제안서 양식에 의해 작성

나. 도시계획도서(계획도면 및 조서)

(1) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획도 및 계획조서는 건설교통부 도시관리계획수립지침의 도시계획도서 작성 기준을 따른다.

(2) 축척 1/1,200～1/5,000의 지형도(수치지형도 포함)에 범례를 사용

다. 계획설명서

(1) 기초조사 또는 예비조사결과, 재원조달방안, 환경성 및 교통영향평가 검토결과

(2) 기초·예비조사항목(필요한 항목한 조사 작성)

- 인구 및 산업의 현황
- 토지 및 건축물의 이용 현황
- 대상지역과 주변지역의 교통 및 경관 현황
- 대상구역의 문제점 및 지구단위계획 수립에 따른 기대효과
- 지구단위계획수립의 기본방향 및 계획에 포함되는 내용
- 기타 지구단위계획 수립에 필요한 서류

라. 지구단위계획구역의 개발계획[별표 3에 의거 작성]

- 개발에 따른 종합개념(경관계획 포함)
- 주택용지, 공원, 녹지, 세대밀도 등 토지이용계획
- 도로 등 가로망 계획, 교통처리계획
- 건축선, 용적률, 건폐율, 높이, 층수 등 건축계획
- 상하수도, 전기, 가스, 통신, 등 간선시설의 설치 계획
- 기타 개발계획과 관련된 계획

※개발규모 및 지역여건에 따라 항목은 가감하여 작성