



# 지구단위계획제도 길라잡이

지구단위계획은 토지이용을 합리화하고 도시 기능을 증진시키며  
미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며,  
그 지역을 체계적 계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획입니다.



이 홍보물은 지구단위계획의 내용 및 지정대상 등을 안내하여, 주민이 지구단위계획을 보다 쉽게 이해하고, 주민과 공공이 함께 바람직한 도시의 모습을 만들수 있도록 지구단위계획을 수립하기 위한 가이드 북입니다.

## 지구단위계획이란 무엇일까?

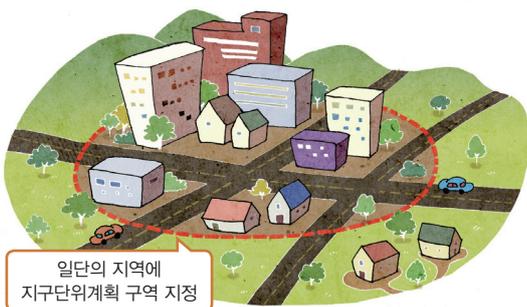
### 지구단위계획이란?

지구단위계획은 우리가 살고 있는 도시와 마을에 대하여 입체적인 건축물 계획과 평면적인 토지이용계획을 모두 고려하여 수립하는 계획입니다. 이는 토지이용을 합리화하고, 양호한 주거환경을 확보하며, 당해 구역의 체계적·계획적 개발을 유도합니다. 도시관리계획의 하나인 지구단위계획은 해당 지역의 성장 및 발전 등 여건변화와 미래모습을 적극 고려하여 수립합니다.

또한, 주민의 참여를 적극적으로 유도하는 제도로 '주민제안에 의한 지구단위계획'을 수립 할 수 있도록 하고 있습니다. 주민 스스로 문제를 진단하고, 해결방안을 모색하도록 권장하며, 행위완화 등의 인센티브를 제공하여 활성화를 유도하는 제도입니다.



## 지구단위계획의 수립 목적



### 도시지역

#### 제1종지구단위계획

도시지역 내 일정구역을 대상으로 인간과 자연이 공존하는 환경친화적 도시환경을 조성하고 지속가능한 도시개발 또는 도시관리가 가능하도록 하기 위한 계획입니다. 토지이용을 구체화·합리화하고 도시의 기능 및 미관을 증진 시키기 위하여 도시기반시설 및 건축물 등을 정비하고 가로 경관을 조성하기 위하여 수립합니다.

### 비도시지역

#### 제2종지구단위계획

계획관리지역 또는 개발진흥지구에서의 난개발을 방지하고, 기반시설을 충분히 설치함으로써 구역의 정비 및 기능을 재정립하고 주변지역 및 시·군 전체의 기능과 미관을 개선하여 친환경, 지속가능형의 도시를 만들기 위하여 수립합니다.



## 제1종 지구단위계획 지정 대상은?

### 제1종 지구단위계획구역

- 「도시개발법」제3조에 따라 지정된 도시개발구역
- 「도시 및 주거환경정비법」제4조에 따라 지정된 정비구역
- 「택지개발촉진법」제3조에 따라 지정된 택지개발예정지구
- 「주택법」제16조에 따른 대지조성사업지구
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」제2조제5호에 따른 산업단지
- 「관광진흥법」제70조에 따라 지정된 관광특구
- 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역
- 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역
- 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역 등



주거지역



상업지역

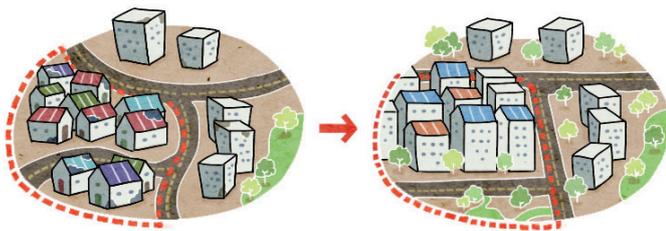


공업지역

## 제1종 지구단위계획 유형

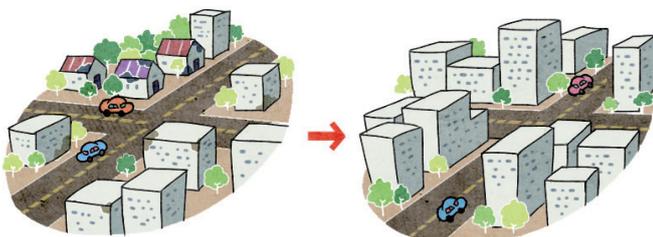
### 기존 시가지의 정비를 필요로 하는 지역

도시기능을 상실하거나 낙후되어 정비하고자 하는 지역  
(재개발·재건축지역 등)



### 기존 시가지의 관리를 필요로 하는 지역

도시성장 및 발전에 따라 그 기능을 재정립할 필요가 있는 곳  
으로 도로 등의 기반시설을 재정비하거나 기반시설과 건축계획의 연계가 필요한 지역(가로 정비 사업 등)



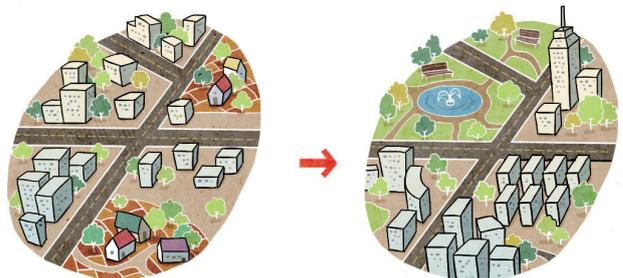
### 기존 시가지의 보전이 필요한 지역

도시형태와 기능을 현재의 상태로 유지·정비하고자 하는 지역  
(한옥마을 보전하기 등)



### 신시가지의 개발이 필요한 지역

도시안에서 상업 등 특정기능을 강화하거나 도시팽창에 따라  
기존 도시의 기능을 흡수 보완하는 새로운 시가지를 개발하  
고자 하는 경우(신도시개발, 택지개발 등)



## 제2종 지구단위계획 지정 대상은?

### 제2종 지구단위계획구역

- 계획관리지역으로서 다음의 요건에 해당하는 지역(면적)
  - 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우 30만제곱미터 이상
  - 다만, 지구단위계획구역이 수도권정비계획법에 따른 자연보전권역인 경우이거나 초등학교 용지를 확보한 경우 등은 10만제곱미터 이상
  - 기타의 경우 3만제곱미터 이상

- 개발진흥지구로서 다음의 요건에 해당하는 지역

- ⇒ 계획관리지역에 지정하는
  - 주거·특정·복합개발진흥지구 (주거기능이 포함된 경우 한함)
- ⇒ 계획관리지역·생산관리지역·농림지역에 지정하는
  - 산업·유통·복합개발진흥지구 (주거기능이 포함되지 아니한 경우에 한함)
- ⇒ 도시지역외의 지역에 지정하는
  - 관광·휴양개발진흥지구

## 제2종 지구단위계획 유형

- ▶ [주거형] 주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 지역으로서 계획적인 개발이 필요한 지역



- ▶ [유통형] 유통·물류의 집적 운영을 하고자 하는 지역  
물류시설, 물류단체, 집배송시설, 대규모점포 등



- ▶ [산업형] 산업의 육성을 하고자 하는 지역  
농공단지, 공장, 농어촌관련시설 등



- ▶ [관광휴양형] 관광휴양지를 만들고 필요한 시설을 설치하기 위한 지역

관광사업을 영위하기 위한 시설, 체육시설(단, 체육시설의 설치하는 지구단위계획을 함께 수립하는 경우)



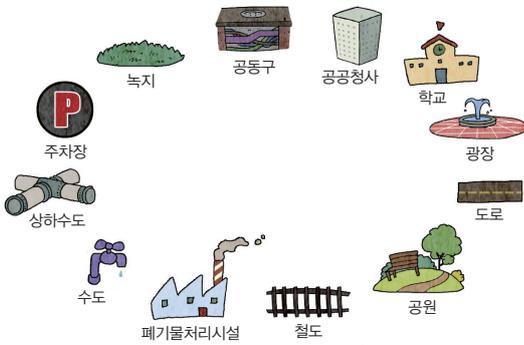
※ [복합형, 특정형] 지구단위계획 유형도 있습니다.

## 지구단위계획은 어떤 내용을 수립하나요?

### 주요사항

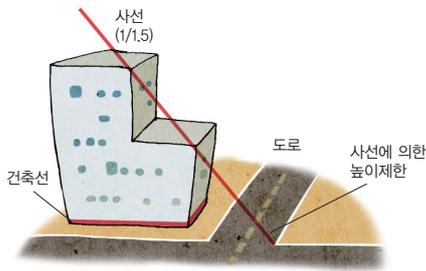
#### 기반시설(基盤施設)의 배치와 규모

도시의 기능을 증진시키고 거주민의 편의성 향상을 위해 도로, 공원, 광장 등 도시기반시설의 배치에 관한 계획을 수립하여야 합니다.



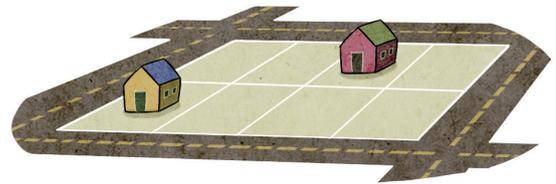
#### 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도

용도 규제하여 토지이용의 합리화와 높이 규제를 통하여 바람직한 도시 경관을 유도하고 도시의 미관을 증진시켜 지속 가능한 개발을 합니다.



#### 가구 및 획지(街區 및 劃地)의 규모와 조성계획

합리적인 토지이용을 위하여 도로로 둘러싸인 일단의 지역인 가구와 개별 건축물이 입지할 획지의 규모에 대하여 세부적인 계획을 수립합니다.



#### 교통처리계획

당해 구역 내에 원활하고 쾌적한 교통흐름을 위하여, 자동차를 기본으로 보행자와 자전거, 철도와 항만까지 주변 배후지역과의 연계성을 고려한 교통계획을 수립합니다.



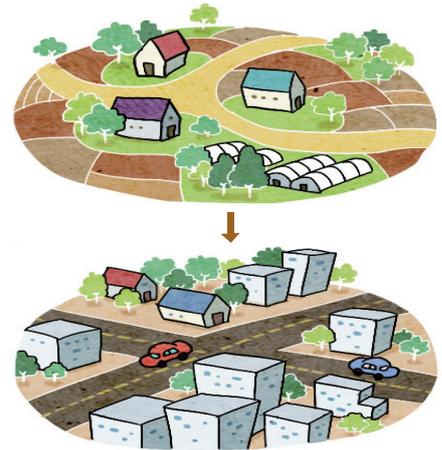
### 선택사항

1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
2. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
3. 환경관리계획 또는 경관계획
4. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
5. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
6. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
7. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
8. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
9. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 등

## 주민제안에 의한 지구단위계획

### 주민제안제도

주민제안제도는 도시관리계획의 입안에 관하여 주민이 발의하는 제도로써 가장 직접적이고 영향력 있는 주민참여제도입니다. 현행법에서는 도시기반시설에 관한 사항과 지구단위계획에 관한 사항에 관하여 입안을 제안할 수 있도록 하고 있습니다. 특히, 민간부문에서의 공동주택건설사업 등에 주민이 직접 구역지정 및 계획수립에 관한 의견을 제안할 수 있도록 하는 유용한 제도입니다. 주민제안에 의한 구역지정은 주민의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 사전에 제안내용에 대하여 당해 주민을 대상으로 설문조사 및 동의를 얻는 등 적극적인 참여를 유도합니다.



### 지구단위계획구역의 지정 및 변경에 관한 입안 제안

- 주민 스스로 가로경관 형성 등 지역발전을 도모하고자 하는 경우
- 지나친 개발로 주거환경 또는 주변의 생활환경이 악화될 우려가 있어 주민이 스스로 체계적인 정비 또는 개발을 도모하고자 하는 경우
- 기반시설의 설치·정비 또는 개량을 하고자 하는 경우
- 기타 주민제안에 의한 지구단위계획구역의 지정이 바람직하다고 판단하는 경우
- 이미 지정된 구역이 매우 불합리하여 이의 조정이 필요하다고 판단되는 경우
- 주민합의의 어려움 등으로 인하여 지구단위계획구역을 지구단위계획에 따라 관리하거나 정비하는 것이 오히려 주거환경을 악화시킬 우려가 있는 경우
- 쾌적한 주거환경 확보 등을 위하여 이미 지정된 지구단위계획구역 주변을 체계적으로 관리하는 것이 필요한 경우
- 기타 주민제안에 의한 지구단위계획구역의 변경이 바람직하다고 판단하는 경우

### 지구단위계획구역 및 계획의 입안제안 요건

- 계획의 내용이 관계법령 및 지구단위계획수립지침에 적합하여야 함
- 지구단위계획의 수립과 사업시행이 전제되어야 함
- 제안한 지역의 대상 토지면적(국가공유지 면적 제외)의 80% 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 있어야 함  
※ 예외) 국·공유지가 포함되어 있을 경우에는 해당 재산관리청과의 사전협의 필요

### 입안제안시 제출도서

- 도시관리계획도서(1/1,000 ~ 1/5,000) : 도시관리계획결정조서 및 결정도
- 계획설명서 : 기초조사결과, 자원조달방안, 환경에 대한 검토결과, 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유, 기타 필요한 사항

## 지구단위계획은 누가 수립할까요?

## 계획수립주체

## 입안권자 [특별시장, 광역시장, 시장, 군수]

지구단위계획 입안이라 함은 계획을 수립하고자하는 것으로 각 기초단체장이 수행합니다.

## ※주민제안

지구단위계획은 주민제안을 통해 살기 좋은 도시를 만들기 위하여 주민의 참여기회를 높이고 있습니다.

## 결정권자 [특별시장, 광역시장, 도지사]

결정권자라 함은 지구단위계획이 올바르게 수립되었는지 심의·검토 후 계획이 수립되도록 최종 결정을 하는 자입니다.



## 계획참여자

## 주민 [거주지역 주민, 민간사업자]

주민은 주민제안 및 공고·공람에 의한 의견 제출을 통해 의견을 제시 할 수 있습니다. 이는 살기 좋은 도시를 만들기 위해서 실제 그 마을에 거주하는 주민 및 개발 사업을 원하는 사업가가 참여합니다.

## 공무원 [기초지자체, 광역지자체]

공무원은 입안결정권자로서 원활한 계획수립의 절차를 이행하여 주고, 계획가와 주민의 고충을 들어주며, 서로의 의견을 조율하는 역할을 하고 있습니다.

## 심의위원 [도시계획위원, 건축위원, 도시건축공동위원]

심의위원은 지구단위계획에 대하여 각 분야별 전문가로 구성되며, 전문성을 바탕으로 해당 계획에 대하여 심의·검토를 합니다. 이는 체계적이고 효율적인 계획이 수립되어 보다 살기 좋은 도시를 만들도록 계획의 정당성을 판단합니다.

## 주민참여는 어떻게 이루어지나요?

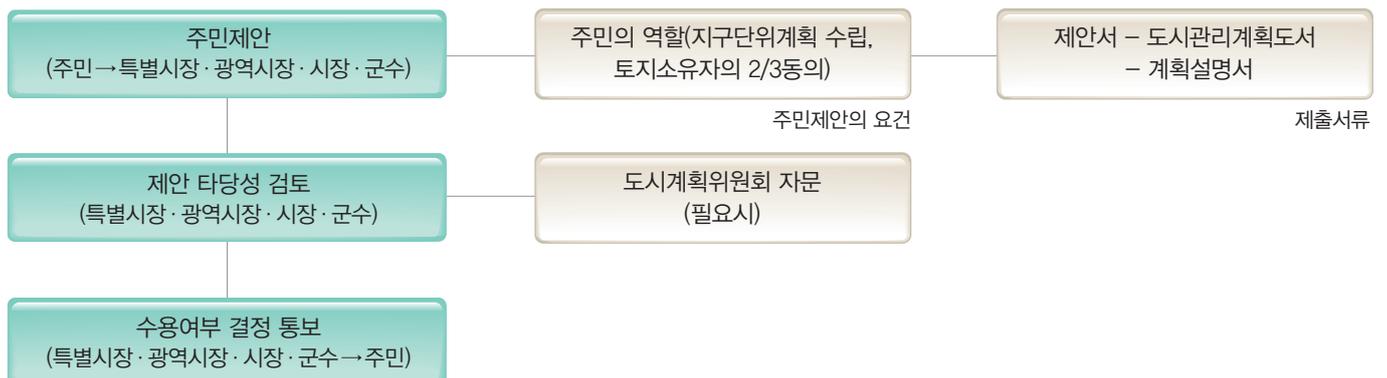
### 주민참여 지구단위계획

주민참여를 통한 지구단위계획은 주민의 다양한 참여와 기회를 통해, 주민들이 직접 자신이 살고 있는 도시에 대하여 문제점을 진단하고, 도시의 환경개선과 사후관리에 지속적으로 참여하도록 하는 주민제도형 도시계획입니다.

여기에 전문가와 함께 지역의 현황 및 여건을 고려하고, 다양한 계획기법을 활용하여 도시계획적 문제와 과제를 해결하도록 지구단위계획을 활용합니다.



## 주민제안의 절차는?



## 지구단위계획 수립 절차

예) (입안)시장·군수 ⇒ (결정)도지사

입안단계(시장·군수)

기초조사  
(토지적성평가, 환경성검토 포함)

- 지형, 생태 등 자연적 여건
- 인구, 문화 등 인문·사회환경 분석
- 기반시설 현황 및 전망 등

지구단위계획안 작성

- 지구단위계획도서  
- 계획도, 계획조서

주민 의견청취

- 일간신문, 홈페이지에 14일 이상 공고
- 제출된 의견에 대하여 60일 이내 통보

시·군도시계획위원회 자문(필요시)

결정신청

결정단계(도지사)

관계 행정기관 협의

- 사전환경성검토
- 교통영향분석·개선대책
- 기타 관련사항

도시계획위원회 심의

- 도시계획위원회와 건축위원회의 공동심의  
- 건축물의 높이  
- 건축물의 배치형태색채건축선  
- 경관계획

지구단위계획 결정·고시

열람

## 지구단위계획에서 인센티브란?

### 인센티브

특정용도 지정 등 해당 지구단위계획의 목적달성을 위하여 인센티브를 부여합니다.

- 용도지역에서 허용된 개발한도 이상의 개발권을 추가로 부여하고 그 대신에 공공에게 필요한 쾌적시설 및 공공시설의 공급을 유도하고 실현시키도록 합니다.
- 도시환경의 향상이라는 공공의 이익을 만족시키면서 개인이나 민간사업자가 사적인 이익을 얻을 수 있도록 개발과정에서 혜택을 부여하여 개발을 촉진시키는 제도를 말합니다.

### 제1종 지구단위계획

- 계획대상지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공한 경우 건폐율, 용적률, 높이에 대하여 완화하여 적용할 수 있습니다.
- 주민을 위한 공개공지나 공개공간을 제공할 경우 용적률과 높이에 대하여 완화하여 적용받을 수 있습니다.
- 주거·상업·공업·녹지지역 안에서 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 범위에서 완화하여 적용 받을수 있습니다.

### 제2종 지구단위계획

- 용도지역 또는 용도지구에서 적용되는 건폐율의 150% 및 용적률의 200% 이내에서 완화적용 받을 수 있습니다.
- 행위제한의 완화범위는 지구단위계획으로 결정되어야 하며, 지구단위계획에서 완화범위가 반영되어 있지 않은 경우에는 건축허가 시에 행위제한을 완화할 수 없습니다.

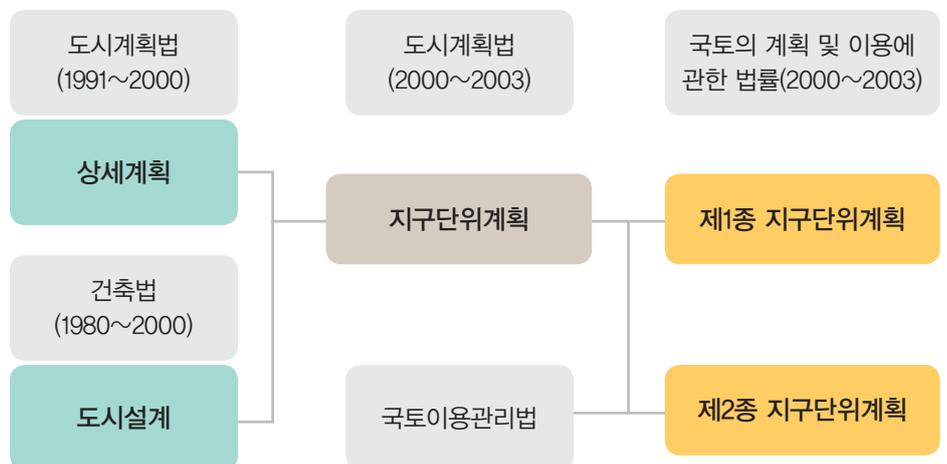
## 과거의 지구단위계획은?

### 지구단위계획의 도입

'지구단위계획'은 1980년 건축법에 의한 '도시설계'와 1991년 도시계획법에 의한 '상세계획'을 2000년에 도시계획법으로 통합하면서 만든 제도입니다.

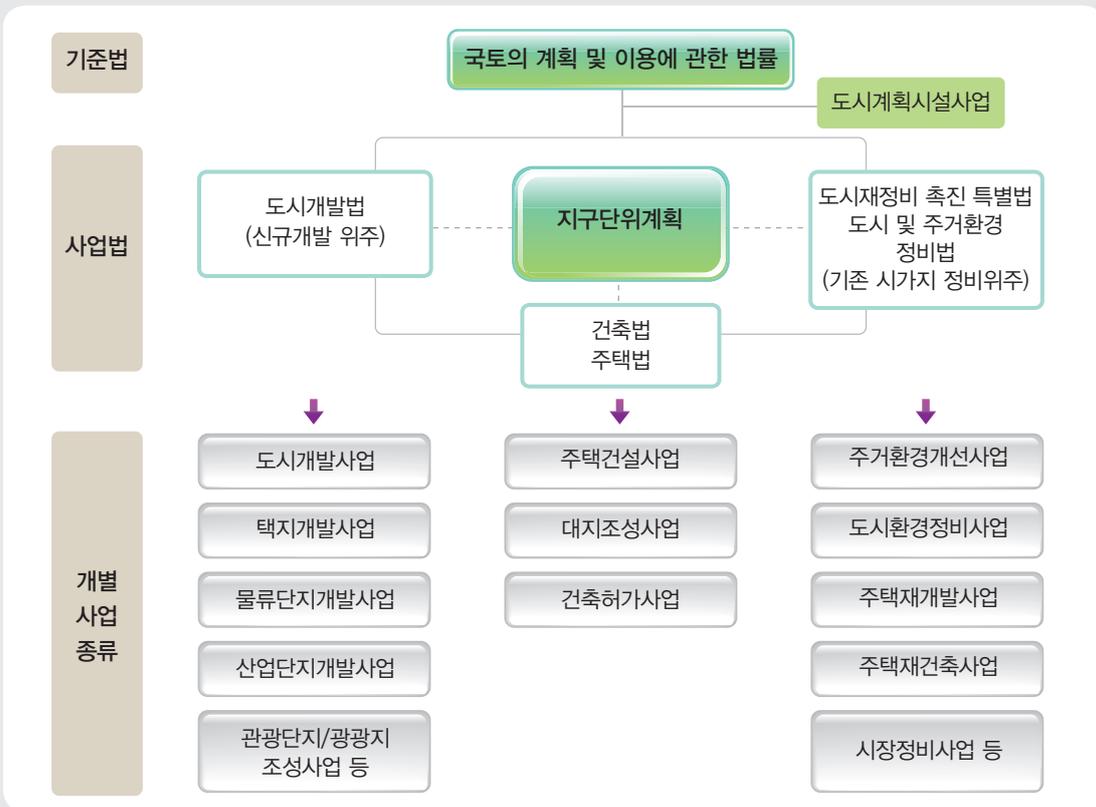
2003년 국토이용관리법과 도시계획법을 통합한 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)'에서 도시지역에는 제1종지구단위계획을, 비도시지역에는 제2종지구단위계획을 수립하도록 지정하였습니다.

### 지구단위계획 도입과정



## 국토계획법상 지구단위계획 관련 조항

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 (정의)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제49조(지구단위계획의 구분)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조(지구단위계획의 내용)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제54조 (지구단위계획구역안에서의 건축등) 등
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제43조(제1종지구단위계획구역의 지정대상지역)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제44조(제2종지구단위계획구역의 지정대상지역)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제45조(지구단위계획의 내용)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제48조(지구단위계획의 수립기준)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조(제1종지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화적용)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제47조(제2종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용)



도시개발관련법과 사업

제1종지구단위계획이 비교적 오랫동안 운용되었던 도시설계와 상세계획을 통합하여 지난 2000년부터 시행된 제도인 반면 제2종지구단위계획은 2003년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 비도시지역에 대한 도시계획 수법의 확대 적용을 위한 핵심수단으로 도입되었습니다.

그러나 제2종지구단위계획은 제도가 도입된 지 6년이 넘은 지금 도입목적과 달리 그다지 활발하게 운용되지 못하고 있다는 지적이 있습니다. 이러한 지적에 따라 정부는 지속적으로 제도의 미흡함을 보완·개선해 가고 있습니다.

우선 제2종지구단위계획구역의 적용대상 지역을 확대·개편하여 유연한 계획적 개발을 유도하고, 구역의 지정 최소면적기준을 조정하여 제2종지구단위계획보다 개발행위허가제를 통해 난개발을 초래하는 일이 없도록 개선 중입니다.

또한 지구단위계획구역의 지정과 계획 수립의 절차를 간소화하여 사용자 편의성을 높여 지속성을 제고하는 방향으로 개편되어 나갈 것입니다.



### 주의사항

1. 본 홍보물은 지구단위계획제도에 대한 초보적인 이해를 넓히고자 개략적으로 작성되어 있으므로 보다 자세한 사항은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률을 참고하셔야 합니다.
  2. 본 홍보물은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2010.10.16 시행)을 기준으로 작성된 것이므로 해당 시점에 따라 적용 규정이 다소 달라질 수 있습니다.
  3. 본 홍보물의 지구단위계획제도 내용과 규정 등은 보편적인 사례를 중심으로 설명한 것이므로 예외적인 경우까지 일률적으로 적용할 수는 없음을 알려드립니다.
- ※ 홍보물의 내용과 관련하여 궁금한 사항이 있는 분은 국토해양부 도시정책과(02-2110-6190) 및 해당 지자체의 도시계획 관련 부서에 문의하시기 바랍니다.