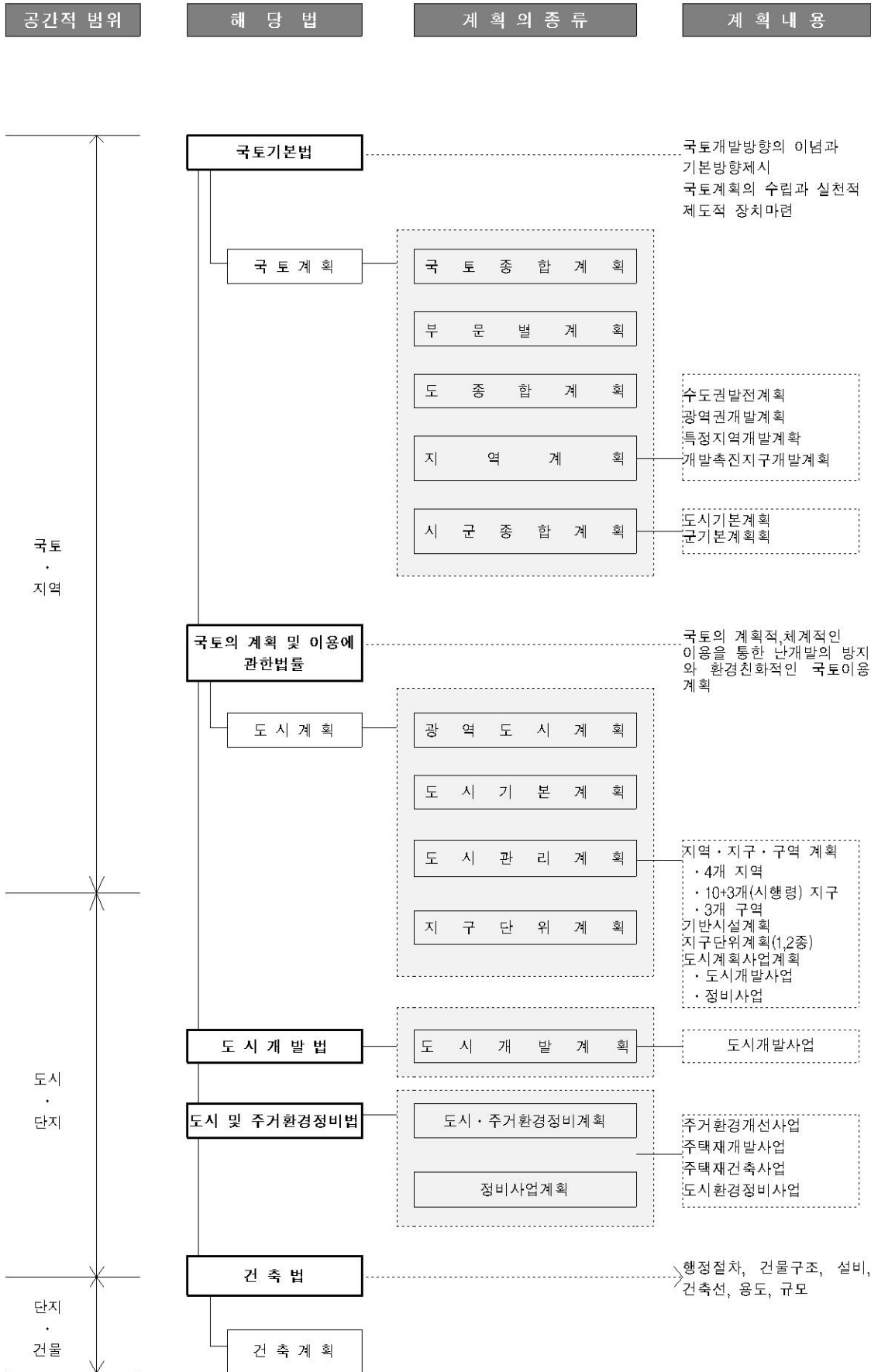


제3절 상위계획

3.1 계획 및 법률상의 체계

구 분		개별건축 (획지)	지구 및 단지	도 시	지 역	국 토
법 적 개 념 에 의 한 특 징	계획의 종류	건축계획	· 지구단위계획 · 개별사업별개발계획 - 도시개발사업 - 주택재개발사업 - 도시환경정비사업 - 택지개발사업 - 아파트지구개발사업 - 주택건설사업 - 주거환경개선사업 - 산업단지개발사업 - 관광단지조성사업 - 유통단지조성사업 - 복합단지조성사업 - 토지형질변경사업 - 국민임대단지 주택건설사업	· 광역도시계획 · 도시기본계획 · 도시관리계획	· 수도권정비기본계획 · 도종합계획 · 시군종합계획 · 지역계획 - 수도권발전계획 - 광역권개발계획 - 특정지역개발계획 - 개발촉진지구 개발 계획	· 국토종합계획 · 부문별계획
	주요 근거법	건축법	· 국토의계획및이용에관한 법률 · 도시개발법 · 도시및주거환경정비법 · 주택법 · 국민임대주택건설등에관한 특 별조치법 · 택지개발촉진법 · 산업입지및개발에관한법률 · 관광진흥법 · 유통단지개발촉진법 · 지역균형개발 및 지방중소기업 육성에관한법률	· 국토의계획 및 이용에 관한법률	· 국토기본법 · 수도권정비계획법 · 특정지역종합개발촉진 에관한특별조치법 · 국토의계획및이용에 관한 법률 · 지역균형개발 및 지방 중소기업육성에관한 법률	· 국토기본법
	계획의 주체	건축주	· 지자체 · 공사 · 조합 · 소유자 등	· 건교부장관 · 시· 도지사 · 시장· 군수	· 건교부장관 · 도지사 · 시장 · 군수	· 건교부장관 · 중앙행정기관 의장
계 획 논 리 적 특 성	계획의 목적	특수 목적으로의 활용 구체적 표현 ← →		공공의 복지향상 포괄적표현		
	계획의 특징	입체적 공간형태와 구체적 이용방법의 확정		시간의 경과에 따른 평면적 공간이용의 유도		
	계획내용 및 지구단위계획에 관한사항	건축평면 이용 및 동 선에 관한 사항	건물배치 지구단위공간	공간이용구조에 관한 사항 지역공간, 국토공간		
	계획기간	단기(1~5년)		장기(5~20년)		
	사용척도	1:100	1:600~1,200 미시적←	1:10,000	1:100,000	1:1,000,000 →거시적



3.2 국토이용 및 도시계획(국토의계획및이용에관한법률,시행령,시행규칙)

3.2.1 목적(법 제1조)

국토의 이용·개발 및 보전을 위한 계획의 수립 및 집행등에 관하여 필요한 사항을 정함으로써 공공복리의 증진과 국민의 삶의질을 향상하게 함을 목적으로 함

3.2.2 용어의 정의(법 제2조)

- ① 광역도시계획 : 법 제10조의 규정에 의하여 지정된 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획
- ② 도시 계획 : 특별시,광역시,시또는 군(광역시 관할군 제외)의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시기본계획과 도시관리계획으로 구분
- ③ 도시기본계획 : 특별시,광역시,시또는 군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시관리계획의 지침이 되는 계획
- ④ 도시관리계획 : 특별시,광역시,시또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·안전·산업·정보통신·보건·후생·안보·문화등에 관한 다음의 계획
 - ㉠ 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - ㉡ 개발제한구역·시가화조정구역·수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - ㉢ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
 - ㉣ 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획
 - ㉤ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위 계획
- ⑤ 지구단위계획 : 도시계획수립 대상지역안의 일부에 대하여
 - ㉦ 토지이용을 합리화하고
 - ㉧ 그기능을 증진시키며 , 미관을 개선하고
 - ㉨ 양호한 환경을 확보하며 당해지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획
- ⑥ 도시계획시설
기반시설중 도시관리계획으로 결정된 시설

⑦ 기반시설

시설의 구분	법에서 정한시설	시행령에서 정한시설
교 통 시 설	(도로), (철도), <항만>, <공항>, 주차장	<자동차정류장>, 궤도, 식도, (운하), 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
공 간 시 설	(광장), <공원>, (녹지)	<유원지>, 공공공지
유통·공급시설	<유통업무설비>, (수도), (전기), (가스공급설비), (방송·통신시설), (공동구)	시장, (유류저장 및 송유설비), (열공급설비)
공 공 · 문 화 체 육 시 설	학교, <운동장>, 공공청사, <문화시설>, <체육시설>	도서관, 연구시설, <사회복지시설>, <공공직업훈련시설>, <청소년수련시설>
방 재 시 설	(하천), <유수지>, 방화설비	저수지, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비
보 건 위 생 시 설	<화장장>, <공동묘지>, <납골시설>	<도축장>, 장례식장, 종합의료시설
환경기초시설	<(하수도)> · <폐기물처리시설>	<수질오염방지시설>, <폐차장>

※ 당해 시설 그자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설포함

※ 짚은 글씨의 도시기반시설은 세분할 수 있다.(시행령 제2조)

※ (), < > 안의 시설은 광역시설임

⑧ 광역시설 : 기반시설중 광역적인 정비체계가 필요한 다음의 시설

- ㉠ 2이상의 특별시·광역시·시 또는 군(광역시 관할군 제외, 이하같음)의 관할구역에 걸치는 시설

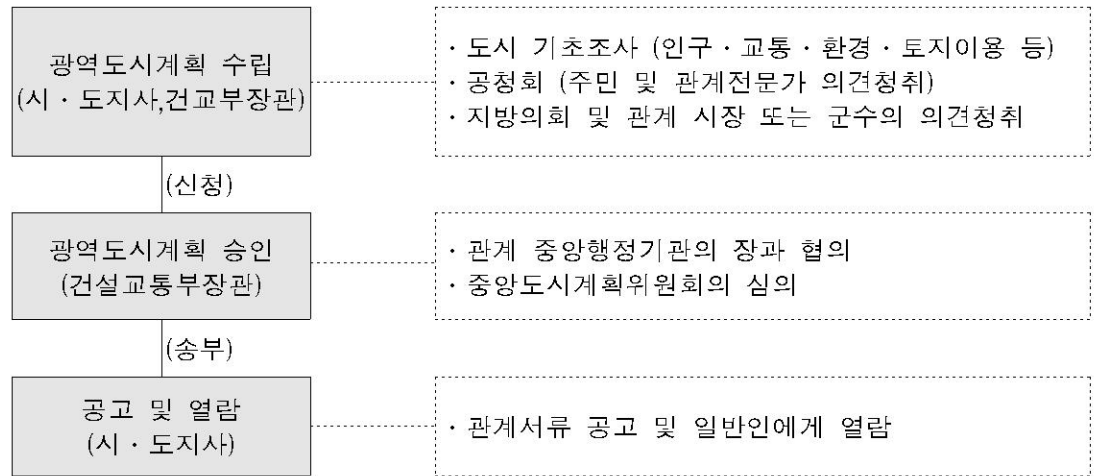
*상기 기반시설중 () 안의 시설 (단, 하수도시설중 하수종말처리시설 제외)

- ㉡ 2이상의 특별시·광역시·시 또는 군이 공동으로 사용하는 시설

*상기 기반시설중 < > 안의 시설 (단, 하수도시설중 하수종말처리시설에 한함)

3.2.3 광역도시계획(법 제10조~제17조)

① 광역도시계획 수립절차



② 광역계획권의 지정(법 제10조)

구 분	내 용
지정목적	· 20이상의 특별시, 광역시, 시·군의 공간구조 및 기능을 상호 연계시키고 · 환경을 보전하며 · 광역시설을 체계적으로 정비하기 위하여 필요한 경우
대상지역	인접한 2 이상의 특별시·광역시·시 또는 군 관할구역의 전부 또는 일부
지정권자	建設交通부장관

③ 광역도시계획 내용(법 제12조, 시행령 제9조)

다음사항 중 당해 광역계획권의 지정목적에 달성하는데 필요한 사항에 대한 정책방향

- 광역계획권의 공간구조와 기능분담에 관한 사항
- 광역계획권의 녹지관리체계와 환경보전에 관한 사항
- 광역시설의 배치·규모·설치에 관한 사항
- 경관에 관한 사항
- 그밖에 광역계획권에 속하는 특별시,광역시,시·군 상호간의 기능연계에 관한 사항으로 광역계획권의 교통 및 물류유통체계에 관한 사항, 문화·여가공간 및 방재에 관한사항

④ 광역도시계획의 수립, 승인 및 조정(법 제11조,16조,17조)

㉠ 수립권자 : 관할도지사(같은도), 관할시·도지사(2이상의 시·도),
建敎부장관(시·도지사의 요청 및 필요한 경우)

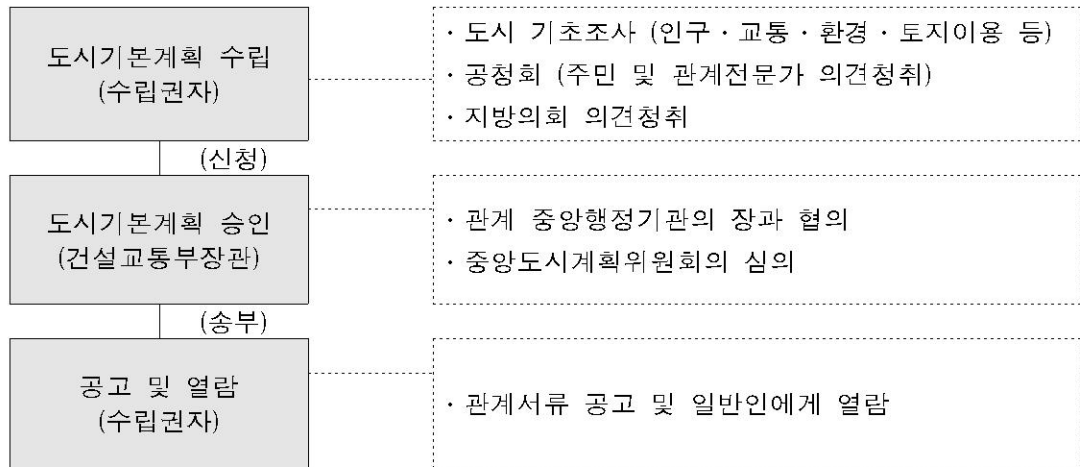
㉡ 승인권자 : 建敎부장관

㉢ 조정권자 : 建敎부장관

※공동으로 수립시 합의가 안될 경우 建敎부장관에게 조정요청하고
建敎부장관은 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 조정

3.2.4 도시기본계획(법 제18조~제23조)

① 도시기본계획 수립절차



② 도시기본계획의 수립권자 및 수립대상지역(법 제18조, 시행령 제14조)

수립권자	대상지역		비 고
특별시장 광역시장 시장 군 수	수립대상 지역	관할구역	㉠ 특별시장 · 광역시장 · 시장 또는 군수는 지역 여건상 필요하다고 인정되는 때에는 인접한 특별시 · 광역시 · 시 또는 군의 관할구역의 전부 또는 일부를 포함하여 도시기본계획을 수립할 수 있다. ㉡ 시장 또는 군수는 제㉠항의 규정에 의하여 인접한 특별시 · 광역시 · 시 또는 군의 관할구역을 포함하여 도시기본계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 당해 특별시장, 광역시장, 시장 또는 군수와 협의하여야 한다.
	수립대상 예외지역	1.수도권의 지역으로 광역시와 경계를 같이하지 않은 인구 10만 이하의 시,군 2.광역도시계획이 수립되어 있는 시,군	

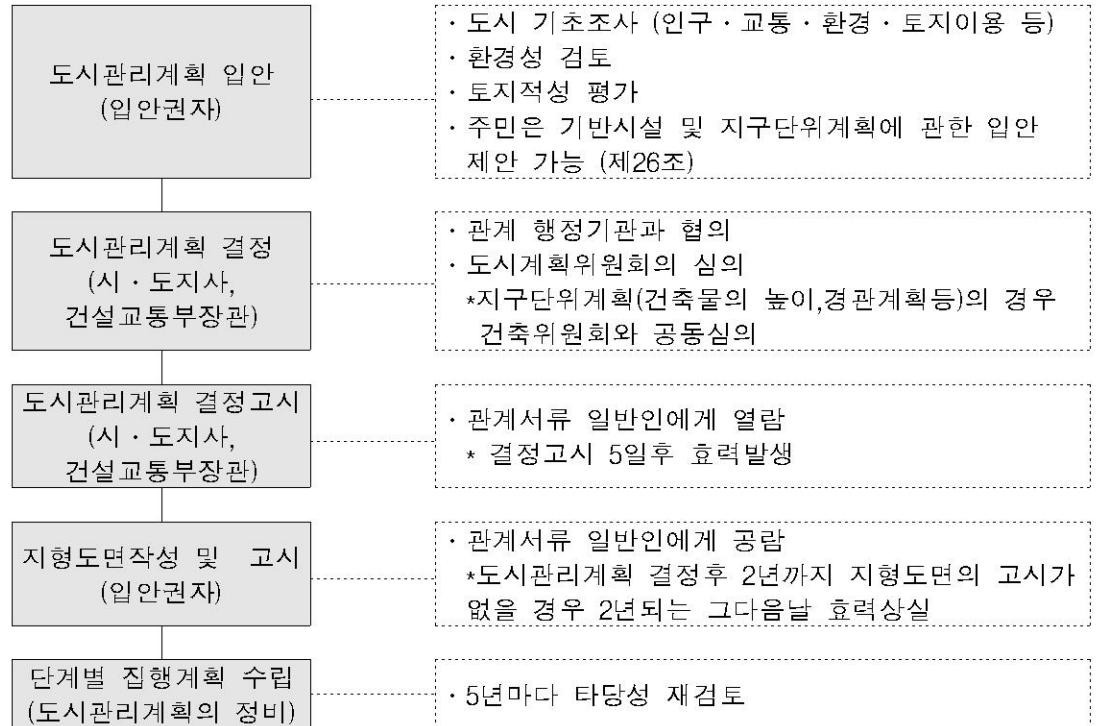
③ 도시기본계획의 내용(법 제19조)

다음 사항에 대한 정책방향이 포함되어야 하며, 광역도시계획이 수립되어 있는 지역은 광역도시계획에 부합되어야 함.

- 지역적 특성 및 계획의 방향 · 목표에 관한 사항
- 공간구조, 생활권의 설정 및 인구의 배분에 관한 사항
- 토지의 이용 및 개발에 관한 사항
- 토지의 용도별 수요 및 공급에 관한 사항
- 환경의 보전 및 관리에 관한 사항
- 기반시설에 관한 사항
- 공원 · 녹지에 관한 사항
- 경관에 관한 사항
- 단계별 추진에 관한 사항
- 그밖에 대통령령이 정하는 사항

3.2.5 도시관리계획(법 제24조~제35조)

① 도시관리계획 수립절차



② 도시관리계획 입안권자(법제24조)

입 안 권 자	내 용
특별시장 · 광역시장 · 시장 또는 군수	관할구역
건 설 교 통 부 장 관	· 국가계획과 관련된 경우 · 2이상의 시 · 도에 걸쳐 지정되는 용도지역, 지구, 지역과 2이상의 시 · 도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획중 도시 관리계획으로 결정하여야 할 사항이 있는 경우 · 건교부장관이 조정요구한 도시관리계획을 규정에 의한 기한까지 정비하지 아니한 경우 (단 관할시도지사 및 시장,군수의 의견 청취 할것)
도 지 사	· 2이상의 시 · 군에 걸쳐 지정되는 용도지역, 지구, 구역과 2이상의 시 · 군에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획중 도시 관리계획으로 결정해야할 사항이 포함된 경우 · 도지사가 직접 수립하는 사업의 계획으로서 도시관리 계획으로 결정할 사항이 포함된경우
관계 특별시장 · 광역시장 · 시장 · 군수의 공동 입안 또는 입안자 지정	지역여건상 필요하거나 인접지역이 포함될 도시기본계획이 수립되어 인접한 특별시 · 광역시 · 시 또는 군의 관할구역의 전부 또는 일부를 포함하여 도시관리계획으로 입안할경우 단서 협의가 성립되지 아니하는 경우 도시관리계획을 입안 하고자 하는 구역이 같은 도의 관할구역에 속하는 때에는 관할 도지사가, 2 이상의 시 · 도의 관할구역에 걸치는 때에는 건설교통부장관이 입안할 자를 지정하고 이를 고시

③ 도시관리계획의 입안(법 제25조)

- ㉠ 도시기본계획 또는 광역도시계획에 부합되게 입안
- ㉡ 도시관리계획도서(계획도, 계획조서) 및 계획설명서 작성
- ㉢ 계획의 상세정도 등은 도시의 특성등을 종합적으로 고려하여 차등화되게 입안

④ 주민의 입안제안 가능(법 제26조)

- ㉠ 기반시설의 설치,정비,개량에 관한 사항
- ㉡ 지구단위계획구역의 지정,변경 및 지구단위계획수립변경에 관한 사항

⑤ 도시관리계획의 결정권자(법 제29조)

시·도지사가 직접 또는 시장이나 군수의 신청에 의하여 결정

단서 다음의 도시계획은 건설교통부장관이 결정

- 건설교통부장관이 입안한 도시계획
- 대통령이 정하는 규모이상의 도시,관리,농림,자연환경보전지역간의 용도지역 지정 및 변경
- 녹지지역을 대통령이 정하는 규모이상의 주거,상업,공업지역으로의 변경
- 개발제한구역,시가화조정구역,수산자원보전구역의 지정 및 변경
- 대통령이 정하는 규모이상의 2종지구단위계획구역의 지정 및 변경

⑥ 도시관리계획의 결정(법 제30조)

- 도시관리계획 결정시 관계행정기관 또는 중앙행정기관의 장과 미리 협의
- 시·도지사는 건설교통부장관이 입안·결정한 도시관리계획 및 기타 대통령이 정하는 중요한 사항에 관한 도시관리계획 결정시 미리 건설교통부장관과 협의
- 도시계획위원회(중앙/시·도)의 심의를 거쳐 도시관리계획 결정
- 도시관리계획 결정시 이를 고시하고 관계서류를 일반이 열람

⑦ 도시관리계획결정의 효력 : 고시가 있는 날부터 5일 후 효력 발생(법제31조)

⑧ 도시관리계획결정의 실효 (법 제33조)

도시관리계획결정 고시일부터 2년 되는 날까지 지형도면의 고시가 없는 경우에는 그 2년이 되는 날의 다음날에 도시관리계획결정 효력 상실

3.2.6 용도지역·지구 및 구역(법 제36조~제42조)

① 용도지역(법 제36조)

건설교통부장관 또는 시·도지사는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정

지 역			지 정 목 적
도시지역	주거지역	· 전용주거지역 · 일반주거지역 · 준주거지역	· 양호한 주거환경 보호 - 1종 : 단독주택중심 - 2종 : 공동주택중심 · 편리한 주거환경 조성 - 1종 : 저층중심 - 2종 : 중층중심 - 3종 : 중·고층중심 · 주거기능 위주로 하되 이를 지원하는 일부상업·업무 기능 보완
	상업지역	· 중심상업지역 · 일반상업지역 · 근린상업지역 · 유통상업지역	· 도심·부도심의 상업 및 업무기능 확충 · 일반적인 상업 및 업무기능 담당 · 근린지역에서의 일용품 및 서비스 공급 · 도시내,지역간 유통기능 증진
	공업지역	· 전용공업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역	· 주로 중화학공업,공해성공업등 수용 · 환경을 저해하지 아니하는 공업배치 · 경공업, 그밖의 공업을 수용하되, 주거·상업·업무 기능 보완
	녹지지역	· 보전녹지지역 · 생산녹지지역 · 자연녹지지역	· 도시의 자연환경,경관,산림 및 녹지공간 보전 · 주로 농업적 생산을 위하여 개발유보 · 보전필요가 있는 지역으로서 불가피할경우 제한적 개발허용
관리지역	· 보전관리지역 · 생산관리지역 · 계획관리지역		· 자연환경보전, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계보전등을 위해 보전이 필요하나 자연환경보전지역으로 지정하기 곤란한지역 · 농업,임업,어업생산등을 위하여 관리가 필요하나 농림지역으로 지정하기 곤란한 경우 · 도시지역으로 편입이 예상되거나 제한적으로 이용, 개발 하려는 지역
농림지역			도시지역에 속하지 않는 농업진흥지역(농지법), 보전임지(산림법)등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역
자연환경 보존지역			자연환경,수자원,해안,생태계,상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호육성

② 용도지구(법 제37조, 시행령 제31조)

건설교통부장관 또는 시·도지사는 다음의 용도지구의 지정또는 변경을 도시관리계획으로 결정

구 분		지 정 목 적
경관지구		경관을 보호·형성
· 자연경관지구		· 산지,구릉지등 자연경관 보호 또는 도시의 자연풍치 유지
· 수변경관지구		· 지역내 주요수계의 수변자연경관 보호,유지
· 시가지경관지구		· 주거지역의 양호한 환경조성과 시가지 도시경관 보호
미관지구		미관 유지
· 중심지 미관지구		· 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리
· 역사문화 미관지구		· 문화재와 문화적 보전가치가 큰 건축물등의 미관 유지,관리
· 일반 미관지구		· 이외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위해 필요한 지구
고도지구		쾌적한 환경조성및 토지의 고도이용과 그증진을 위한 지구
· 최고고도지구		· 환경과 경관을 보호하고 과밀방지를 위하여 건축물 높이의 최고한도를 정할 필요가 있는 지구
· 최저고도지구		· 토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위하여 건축물 높이의 최저한도를 정할 필요가 있는 지구
방화지구		화재위험예방
방재지구		홍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 기타재해예방
보존지구		문화재, 중요시설물 및 문화적 생태적 보전가치가 큰지역의 보호와 보존
· 문화자원보존지구		· 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존
· 중요시설물보존지구		· 국방상,안보상 중요한 시설물의 보호와 보존
· 생태계보존지구		· 동식물 서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존
시설보호지구		학교시설, 공용시설, 항만 또는 공항의 보호, 업무기능의 효율화, 항공기의 안전운항
· 학교시설보호지구		· 교육환경을 보호·유지
· 공용시설보호지구		· 공용시설을 보호하고 공공업무기능 효율화
· 항만시설보호지구		· 항만기능을 효율화하고 항만시설의 관리·운영
· 공항시설보호지구		· 공항시설의 보호와 항공기의 안전운항
취락지구		녹지지역,관리지역,농림지역,자연환경보전지역 또는 개발제한구역안의 취락정비
· 자연취락지구		· 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 또는 자연환경보전지역의안의 취락정비
· 집단취락지구		· 개발제한구역안의 취락정비
개발진흥지구		주거기능,상업기능,공업기능,물류유통기능,관광기능,휴양기능등을 집중적으로 개발, 정비
· 주거개발진흥지구		· 주거기능 중심으로 개발,정비
· 산업개발진흥지구		· 공업기능 중심으로 개발,정비
· 유통개발진흥지구		· 유통,물류기능 중심으로 개발,정비
· 관광·휴양개발진흥지구		· 관광,휴양기능 중심으로 개발,정비
· 복합개발진흥지구		· 주거,공업,유통,관광,휴양등 2이상의 기능 중심으로 개발,정비
특정용도제한지구		주거기능보호, 청소년보호등의 목적으로 청소년유해시설 등 특정시설 입지제한
시행령	아파트지구	주택법 부칙 제9조의 규정에 의하여 종전의 규정에 의해 지정된 지구의 개발에 관하여는 종전규정에 의함
	위락지구	위락시설을 집단화하여 다른 지역의 환경보호
	리모델링지구	노후된 공동주택등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지하면서 정비

③ 용도구역(법 제38조~제40조)

구 분	지 정 목 적
개발제한구역 (법 제38조)	건교부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 생활환경을 확보여 또는 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시개발을 제한할필요가 있을 경우 결정
시가화조정구역 (법 제39조)	건설교통부장관은 직접 또는 관계행정기관 장의 요청을 받아 도시 및 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 일정기간(5년 이상 20년 이내)동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 경우 도시관리계획으로 결정.
수산자원보호구역 (법 제40조)	건교부장관은 직접 또는 관계행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원의 보호,육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정,변경을 도시관리계획으로 결정

3.2.7 용도지역 안에서의 건폐율 및 용적률(법 제77,78조, 시행령제84,85조)

· 다음 범위안에서 도시계획조례가 정하는 비율을 초과할수 없음

지 역		지역의 세분	건 폐 율 (%)		용 적 륜 (%)	
			최고한도	세분(이하)	최고한도	세 분
도시지역	주거지역	제1종 전용주거지역	70	50	500	50 ~ 100
		제2종 전용주거지역		50		100 ~ 150
		제1종 일반주거지역		60		100 ~ 200
		제2종 일반주거지역		60		150 ~ 250
		제3종 일반주거지역		50		200 ~ 300
		준 주 거 지 역		70		200 ~ 500
	상업지역	중심 상업 지역	90	90	1500	400 ~ 1500
		일반 상업 지역		80		300 ~ 1300
		근린 상업 지역		70		200 ~ 900
		유통 상업 지역		80		200 ~ 1100
	공업지역	전용 공업 지역	70	70	400	150 ~ 300
		일반 공업 지역				200 ~ 350
		준 공 업 지 역				200 ~ 400
	녹지지역	보전 녹지 지역	20	20	100	50 ~ 80
		생산 녹지 지역				50 ~ 100
		자연 녹지 지역				50 ~ 100
	세부용도 미지정 지역		20	20	100	50 ~ 80
관리지역	보전관리지역 (세부용도미지정포함)		-	20	-	50 ~ 80
	생산관리지역			20		50 ~ 80
	계획관리지역			40		50 ~ 100
농림지역			-	20	-	50 ~ 80
자연환경 보전지역			-	20	-	50 ~ 80
용도 미지정 지역			-	20	-	50 ~ 80

3.3 택지개발계획

3.3.1 택지개발사업의 의의

- ① 협의 : 주택을 건설할 수 있는 대지와 이에 부수되는 공공시설을 설치하는 사업
- ② 광의 : 주택건설을 위주로 하는 일단의 지역을 개발하는 사업

3.3.2 목적 및 대상지역 (택지개발촉진법 제1조, 제2조제3항)

- ① 도시지역의 시급한 주택난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득, 개발, 공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여
- ② 도시지역 및 그 주변지역

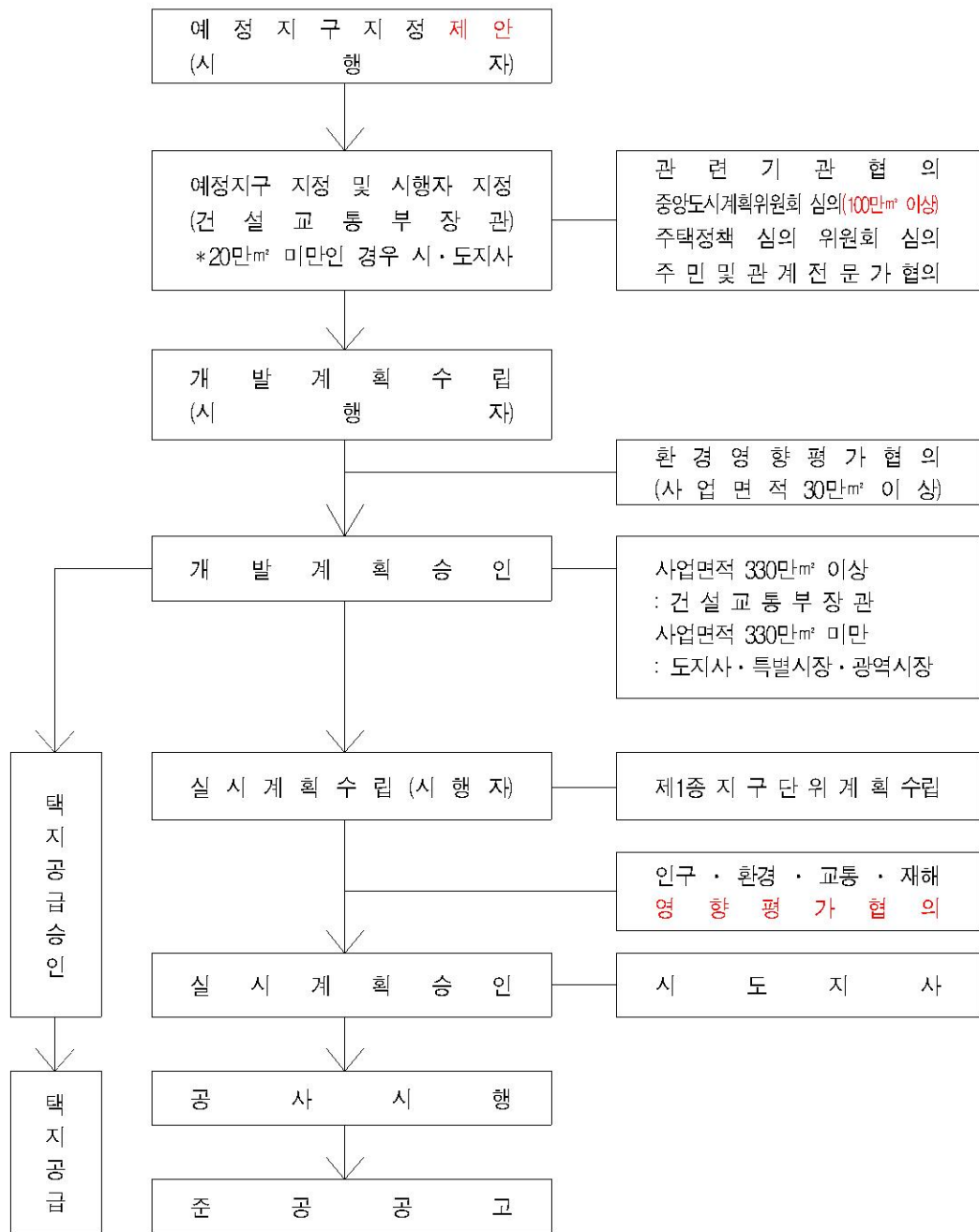
3.3.3 시행자 (택지개발촉진법 제7조)

국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지공사, 지방공사, 공공시행자 중에서 건설교통부장관이 지정하는 자

3.3.4 개발계획내용 (택지개발촉진법 시행규칙 제7조)

- ① 수용될 인구 및 주택에 관한 계획(수용인구, 세대수, 용적률, 층수 등)
- ② 집단에너지 공급에 관한 계획
- ③ 교통에 관한 계획
- ④ 대상토지의 단계별 구성에 관한 계획
- ⑤ 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획
- ⑥ 관할시장·군수·구청장(자치구)의 의견 및 이의 반영 여부에 관한 사항

3.3.5 시행절차



3.4 지구단위계획

3.4.1 정의(국토의계획및이용에관한법률 제49~55조)

도시계획수립대상지역안의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며 당해지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획

3.4.2 지구단위계획의 구분(법 제92조)

구 분	지 정 목 적
제1종 지구단위계획	토지이용을 합리화·구체화, 도시 또는 농,산,어촌의 기능증진, 미관의 개선 및 양호한 환경 확보
제2종 지구단위계획	계획관리지역 또는 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 용도지역의 건축물, 그밖의 시설의 용도,종류 및 규모등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적율을 완화하여 수립

3.4.3 지구단위계획구역 안에서의 법적용의 완화(법 제52조,령 제46,47조)

① 관계법령의 적용완화

지구단위계획구역 안에서는 지구단위계획이 정하는 바에 따라 다음의 법령을 완화하여 적용할 수 있다.

구 분		내 용
국토의계획및이용 에관한 법률	76조	용도지역 또는 용도지구에서의 건축제한
	77조	용도지역 안에서의 건폐율
	78조	용도지역 안에서의 용적률
건 축 법	32조	대지 안의 조경
	33조	대지와 도로와의 관계
	51조	건축물의 높이제한
	53조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
	67조	공개공지 등의 확보
주차장법	19조	부설주차장의 설치
	19조의2	부설주차장의 설치계획서

② 제1종지구단위 계획구역안에서 건폐율등의 완화적용(법 제52조, 령 제46조)

㉠ 대지의 일부를 공공시설 등으로 제공하는 경우

완 화 조 건	완화요소	완 화 범 위
대지의 일부를 공공시설 부지로 제공하는 경우	건폐율	$k \times (1 + P1 \div A)$ 이내
	㉡용적률	$y \times [1 + 1.5\{P1 \div (A - P1)\}]$ 이내
	높 이	$h \times (1 + P1 \div A)$ 이내
건축시 건축법 제67조제1 항의 규정에 의한 공개공 지 또는 공개공간을 규정 을 초과하여 설치한경우	㉢용적률	건축법 제67조 제2항의 규정에 의하여 완화된 용적률 + $(y \times P2 / 2 \div A)$ 이내
	높 이	건축법 제67조 제2항의 규정에 의하여 완화된 높 이 + $(h \times P2 / 2 \div A)$ 이내

※ k : 당해용도에 적용되는 건폐율

(제1종지구단위계획에서 따로 정한 경우에는 당해 건폐율)

P1 : 공공시설부지로 제공하는 면적

A : 당초의 대지면적

y : 당해용도지역에 적용되는 용적율

(제1종지구단위계획에서 따로 정한 경우에는 당해 용적율)

h : 건축법 제51조의 규정에 의하여 제한된 높이

(제1종지구단위계획에서 따로 정한 경우에는 당해 높이)

P2 : 의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간

㉡ 제1종지구단위계획으로 건축물의 높이를 제한하는 경우

:도시계획조례의 규정에도 불구하고 시행령에서 정한 범위안에서 제1종
지구단위계획으로 건폐율 완화 적용

㉢ 건축물의 용도,종류 및 규모등에 관하여 법제76조 각호 각목의 범위
(주거,상업지역등 대분류)안에서 완화

㉣ 공원의 조성등을 통하여 건축법 제32조의 규정에 의한 조경면적이상
으로 조경공간을 확보한 경우 대지내 조경면적기준을 50%까지 완화

㉤ 다음의 경우 주차장법 제19조 제3항의 규정에 의한 주차기준 100%
까지 완화

· 한옥마을 보존

· 차없는거리 조성

(제1종지구단위계획상 보행자전용도로, 차량출입금지를 정한 경우 포함)

· 기타 건설교통부령으로 정한경우

㉥ 특별시장,광역시장,시장,군수의 권고에 따라 공동개발하는 다음의 경우 용
적율의 1.2배이내에서 완화

· 제1종지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록
되어있는경우

· 제1종지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어있는 경우

· 제1종지구단위계획에 주차장,보행자도로 등을 공동으로 사용하도록
되어있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가
있는경우

- ㉠ 도시지역에 개발진흥지구를 제1종지구단위계획구역으로 지정한 경우
 - (ㄱ)당해 용도지역상 용적율의 1.2배 이내에서 완화
 - (ㄴ)건축법 제51조의 규정에 의한 건축물 높이의 1.2배 이내에서 완화
- ㉡ “㉠-㉠,㉡”항과“㉠-㉠”항의 완화는 다음의 경우는 적용제외
 - 개발제한구역, 시가화조정구역, 녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
 - 기존의 용도지역,지구가 용적률이 높은 용도지역,지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우
- ㉢ 완화되는 건폐율,용적률은 당해 용도지역또는 용도지구에서 적용되는 건폐율 1.5배, 용적률2배까지 허용
- ③ 제2종지구단위계획안에서의 건폐율,용적률등의 완화(법 제52조, 령 제47조)
 - ㉠ 제2종지구단위계획으로 건폐율,용적률의 1.5배이내에서 완화
 - ㉡ 제2종지구단위계획으로 용도지역,지구상 건축물의 용도,종류,규모등 완화단, 계획관리지역외의 개발진흥지구의 경우 아파트 및 연립주택 허용불가

3.4.4 지구단위계획의 내용(법 제52조)

- ① 지구단위계획의 내용

제1종지구단위계획에서는 다음 각호의 사항중 1이상, 제2종지구단위계획에서는 ㉠,㉡,㉢을 포함하여 4이상의 사항 포함되어야 한다.

 - ㉠ 용도지역,용도지구의 세분,변경
 - ㉡ 기반시설의 배치 및 규모
 - ㉢ 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
 - ㉣ 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률 및 높이의 최고한도, 최저한도
 - ㉤ 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
 - ㉥ 환경관리계획 또는 경관계획
 - ㉦ 교통처리계획
 - ㉧ 토지이용의 합리화,도시또는 농·산·어촌의 기능증진등에 필요한 사항
(령 제45조 제3항)
- ② 지구단위계획의 수립기준 (령 제48조)
 - ㉠ 제2종지구단위계획은 당해 구역의 중심기능에 따라 주거·산업·상업유통·관광휴양 또는 복합기능으로 지정목적 구분
 - ㉡ 제2종지구단위계획구역안에서 건축할수 있는 건축물의 용도·종류·규모등은 당해구역의 중심기능과 유사한 도시지역의 용도지역별 행위제한 감안

- ㉔ 개발제한구역에서 지구단위계획을 수립하는 경우 개발제한구역의 지정목적이나 주변환경이 훼손되지 않도록 하고 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령의 내용을 우선적용
- ㉕ 제1종지구단위계획구역 의무지정 지역에 수립하는 제1종지구단위계획의 내용중 용도지역,지구의 세분·변경에 관한 사항 및 건축물의 건폐율·용적률·높이제한에 대한 사항은 당해지역에 시행된 사업이 완료된 때의 내용을 유지함을 원칙으로 한다
- ㉖ 원활한 교통소통을 위해 필요한 경우 건축물부설주차장을 당해 건축물의 대지가 속한 가구안의 대지외부에 단독 또는 공동으로 설치가능
- ㉗ 대지 바깥에 설치하는 건축물부설주차장의 출입구는 간선도로변에 설치불가 단, 특별시장,광역시장,시장,군수가 교통소통에 지장이 없다고 인정되는 때는 제외
- ㉘ 지구단위계획구역안에서 공공사업시행, 대형건축물의 건축, 2필지이상의 토지소유자의 공동개발 등을 위해 필요한 경우에는 특정부분을 별도의 구역으로 지정하여 계획의 상세정도등을 따로 정할수 있음
- ㉙ 지구단위계획수립시 지정목적, 향후의 여건변화, 지구단위계획구역의 관리방안 등을 고려하여 경미한 변경사항을 정하는 것이 필요한지 여부를 검토하여 반영
- ㉚ 지구단위계획 내용중 기존의 용도지역,지구를 용적률이 높은 용도지역,지구로 변경하는 사항이 포함되는 경우 변경전 용도지역,지구의 용적률을 적용하되 공공시설부지를 제공하는 현황등을 감안하여 용적률 완화
- ㉛ 리모델링지구에 지구단위계획 수립시 경관지구, 미관지구, 고도지구안에서의 건축물의 높이, 규모의 완화범위와 건축법등 관계법령에 의한 건폐율, 용적률, 높이제한등의 완화범위 포함

3.4.5 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시계획결정의 실효(법 제53조)

지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획결정의 고시일부터 3년 이내에 당해 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 아니하는 경우에는 그 3년이 되는 날의 다음날에 당해 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시계획결정은 그 효력을 상실한다.

(단, 다른법률에서 지구단위계획 결정에 관해 따로 정한 경우에는 그 법률에 의하여 지구단위계획 결정시까지 효력유지)

3.5 평형별 건설호수 배정

- ① 배정기준
 - ㉠ 정부의 주택정책
 - ㉡ 운영계획에 의한 배정
 - ㉢ 지역특성에 따른 선호도

- ㉔ 분양성 및 사업성
- ㉕ 당해지역의 평형별 배분사례 분석

② 2006년도 규모별 배정기준

토지이용계획, 사업성, 자체자금투입비율 및 공적기능등을 종합적으로 감안하여 평형별 배분

구 분	배 정 기 준
국 민 임 대 주 택	자체자금 투입기간이 장기적이고 정부재정지원이 형별로 차별화됨을 감안하여 자체자금투입이 최소화되도록 지구별 여건을 감안하여 계획 · I 형 : 분양 14~15평 · II 형 : 분양 16~18평 · III 형 : 분양 18~20평
공 공 임 대 주 택	도시정비사업지구 여건등을 감안 중·소형 평형을 균형있게 배정
공공분양(분양)주택	사업성과 도시정비사업에 대한 특성등을 고려

3.6 임대·분양혼합지구 단지구분 지침(단계 1400-3575, '99.3.31)

① 단지구분

사업유형별, 사업년도별로 단지를 구분 계획하는 것을 원칙으로 하되, 다음의 경우는 통합하여 계획한다.

- 분양 및 공공임대가 동일가구에 혼합 배치되는 경우
- 연차사업지구의 차기사업에 대한 잠정계획 수립이 가능한 경우로서 사업유형이 동일하거나, 사업유형별 건설호수가 적정규모의 관리단위가 되지 못하는 경우

② 대지면적 배분

- ㉑ 분리시는 단지를 분할 구획하여 대지면적을 산정하고
- ㉒ 통합시는 사업유형별 대지면적을 당해지구 전체 면적기준으로 건축 연면적 비율로 배분하여 산정한다.

③ 관리부문

- ㉑ 통합시는 입주자 소유권분쟁 등의 민원을 감안하여 주택건설사업 계획 승인 신청시 1개 단지 개념에 따라 단지내 공동 부대복리시설 등은 공동소유, 관리됨을 표기하고
- ㉒ 동 내용을 분양 팜플렛에 명시하여 분양

④ 기타사항

- ㉑ 사업여건이 불가피할 경우 지사장 등이 지구별로 별도의 방침 수립후 적의 운영
- ㉒ 지구별 운영계획 수립 시 가능한 한 별개의 관리단위가 될 수 있도록 배정계획 수립