

지구단위계획 수립지침

2000. 8

건설교통부

제1장. 총칙	1
제1절 지침의 의의	1
제2절 지구단위계획의 성격	1
제3절 지구단위계획과 다른 계획과의 관계	2
제2장. 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립	3
제1절 일반원칙	3
제2절. 지구단위계획구역의 입안 및 지정	6
제3절. 지구단위계획의 입안 및 결정	11
제3장. 부문별 계획수립 지침	17
제1절 일반원칙	17
제2절 용도지역·지구	19
제3절 도시기반시설	20
제4절 가구(街區) 및 획지(劃地)	21
제5절 건축물의 용도	22
제6절 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모	24
제7절 건축물의 배치와 건축선	26
제8절 건축물의 형태와 색채	27
제9절 경관	28
제10절 교통처리	31
제11절 공동개발 및 맞벽건축	34
제12절 공개공지 등 대지내 공지	36
제13절. 공원 및 녹지	37
제14절 건축기준 등의 완화	37
제15절 특별계획구역	38

제4장 지구단위계획결정도서 작성지침	41
제1절 일반원칙	41
제2절 지구단위계획에 대한 도시계획결정조서	41
제3절 지구단위계획에 대한 도시계획결정도	43
제4절 지구단위계획에 대한 계획설명서	45
제5절 지구단위계획보고서	45
제5장. 지침운용에 관한 사항	46

제1장. 총칙

제1절 지침의 의의

- 1-1-1. 이 지침은 도시계획법(이하 “법”이라 한다) 제4장제5절의 규정에 의한 지구단위계획구역의 지정, 지구단위계획의 입안 및 결정, 지구단위계획의 내용 등에 대한 사항을 제시하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하고자 하는데 있다.
- 1-1-2. 지구단위계획과 관련하여 법, 도시계획법시행령(이하 “시행령”이라 한다), 도시계획법시행규칙(이하 “시행규칙”이라 한다) 및 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 시·도 또는 시·군의 지역여건에 따라 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있다.

제2절 지구단위계획의 성격

- 1-2-1. 지구단위계획은 도시내 일정구역을 대상으로 인간과 자연이 공존하는 환경친화적 도시환경을 조성하고 지속가능한 도시개발 또는 도시관리가 가능하도록 하기 위한 계획이다.
- 1-2-2. 지구단위계획은 토지이용을 구체화·합리화하기 위하여 광역도시계획, 도시기본계획 등 상위계획과 도시계획구역 전체를 대상으로 수립하는 도시계획(재정비) 및 관련계획의 취지를 반영하는 계획이다.
- 1-2-3. 지구단위계획은 도시의 기능 및 미관을 증진시키기 위하여 도시내 일정구역에 대하여 도시기반시설 및 건축물등을 정비하고 가로경관을 조성하기 위한 계획이다.
- 1-2-4. 도시계획(재정비)는 그 범위가 도시전체에 미치고 용도지역·지구 등 토지이용계획과 도시기반시설의 정비 등에 중점을 두며, 건축계획은 그 범위가 특정필지에 미치고 건축물 등 입체적 시설계획에 중점을 둔다. 지구단위계획은 도시의 일부지역을 대상으로 토지이용계획과 건축

물계획이 서로 환류되도록 함으로써 평면적 토지이용계획과 입체적 시설계획이 서로 조화를 이루도록 하는데 중점을 둔다.

1-2-5. 지구단위계획은 향후 10년 내외에 걸쳐 나타날 도시의 성장·발전 등의 여건변화와 지구단위계획구역 및 그 주변지역의 미래모습을 상정하여 수립하는 계획이다.

1-2-6. 지구단위계획은 계획초기부터 그 목적을 분명하게 정하여야 하며, 기존 시가지의 정비·관리·보존·신시가지의 개발 등 그 목적에 따라 기반시설의 종류·건축기준 등 계획항목이나 계획의 상세정도를 다르게 할 수 있다.

1-2-7. 지구단위계획은 지구단위계획구역의 기능을 재정립하거나 이를 정비하고 지구단위계획을 통한 개선효과가 지구단위계획구역 인근에 미쳐 도시전체의 기능이나 미관 등의 개선에 도움을 주기 위한 계획이다.

제3절 지구단위계획과 다른 계획과의 관계

1-3-1. 지구단위계획은 도시계획절차에 따라 입안·결정되는 도시계획이다.

1-3-2. 지구단위계획에 의하여 다른 도시계획이 변경되거나 다른 도시계획에 의하여 지구단위계획이 변경되는 경우에는 가급적 양자를 동시에 입안하도록 한다.

1-3-3. 지구단위계획은 도시계획법에 의하여 수립하거나 도시개발법·택지개발촉진법 등 개별사업법으로 지정된 사업구역에 대한 실시계획과 함께 수립하여 당해 사업구역의 계획적 관리를 도모할 수 있다.

제2장. 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립

제1절 일반원칙

2-1-1. 지구단위계획구역의 지정은 도시계획재정비에서 계획한 지역 또는 도시내에서 특별한 문제점이나 잠재력이 있는 곳으로서 지구단위계획을 통한 계획적 관리가 필요한 지역을 대상으로 함을 원칙으로 하되, 지구단위계획구역을 지정할 때에는 당해 구역 및 주변지역의 토지이용, 교통여건, 관련계획 등을 함께 고려하여 지구단위계획으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토하여야 한다.

2-1-2. 지구단위계획구역을 지정할 때에는 그 지정목적을 분명히 하여야 한다. 예를 들어, 다음과 같이 기존 시가지의 정비, 관리, 보전 또는 신시가지의 개발 등으로 그 목적을 분명히 할 수 있다.

(1) 기존시가지의 정비

기존 시가지에서 도시기능을 상실하거나 낙후된 지역을 정비하고자 하는 경우

(2) 기존시가지의 관리

도시성장 및 발전에 따라 그 기능을 재정립할 필요가 있는 곳으로서 도로 등 도시기반시설을 재정비하거나 도시기반시설과 건축계획을 연계시키고자 하는 경우

(3) 기존시가지의 보전

도시형태와 기능을 현재의 상태로 유지·정비하는 것이 바람직한 곳으로 개발보다는 유지관리에 초점을 두고자 하는 경우

(4) 신시가지의 개발

도시내에서 상업등 특정기능을 강화하거나 도시팽창에 따라 기존 도시의 기능을 흡수·보완하는 새로운 시가지를 개발하고자 하는 경우

(5) 복합구역

(1)에서 (4)까지의 지정목적중 2이상의 목적을 복합하여 달성하고자 하는 경우

- 2-1-3. 지구단위계획구역은 환경친화적이고 에너지를 절약할 수 있는 방향으로 수립하여야 하며 이를 위하여 지구단위계획구역에 대하여 도시계획수립지침의 환경성 검토방안중 지구단위계획구역의 지정목적에 적합한 사항을 선정하여 환경성 검토를 실시한다.
- 2-1-4. 지구단위계획은 개발사업을 위한 계획이 아니므로 2-1-3.에 의한 환경성 검토는 환경정책기본법상의 환경성 검토가 아닌 도시계획수립지침상의 환경성 검토방안에 따라야 함에 유의한다.
- 2-1-5. 지구단위계획은 광역도시계획·도시기본계획 등 상위계획에 부합되고, 도시계획(재정비)·경관계획·도시개발계획 등 관련계획의 취지를 수용하여 발전시킴으로써 지구단위계획구역 주변의 토지이용계획과 조화를 이루도록 한다.
- 2-1-6. 지구단위계획을 수립하는 때에는 주민의견을 충분히 수렴할 수 있도록 토지소유자등 이해당사자를 포함한 지역민을 대상으로 설문조사·주민설명회 등을 실시하고, 주민협조가 필요한 사항은 주민과 미리 협의하는 등 주민이 참여하는 합리적인 계획이 되도록 한다.
- 2-1-7. 지구단위계획구역은 쾌적하고 편리한 환경이 조성되도록 지역현황 및 성장잠재력을 고려하여 적절한 개발밀도가 유지되도록 한다.
- 2-1-8. 지구단위계획은 도로, 상·하수도, 전기공급설비 등 도시기반시설의 처리·공급 수용능력과 건축물의 연면적이 적정한 조화를 이루도록 하여 도시기반시설 용량이 부족하지 아니하도록 유의한다.
- 2-1-9. 지구단위계획의 입안권자(이하 “입안권자”라 한다)는 지구단위계획을 작성할 때에 도시계획, 건축, 토목, 조경, 교통 등 필요한 분야의 전문가 자문을 받을 수 있다.
- 2-1-10. 입안권자는 지구단위계획의 실행력이 강화되도록 지구단위계획을 작성하는 때에 특별시장·광역시장·시장·군수 등 공공이 부담하는 시설, 토지소유자 등 민간과 공공이 합동으로 부담하는 시설, 민간

단독으로 부담하는 시설등 이해당사자 각각의 역할분담을 명확히 하도록 한다.

2-1-11. 입안권자는 지구단위계획구역의 지정목적이 순조롭게 달성될 수 있도록 지구단위계획으로 결정되는 도시기반시설의 종류, 설치 우선 순위 등을 정하도록 한다.

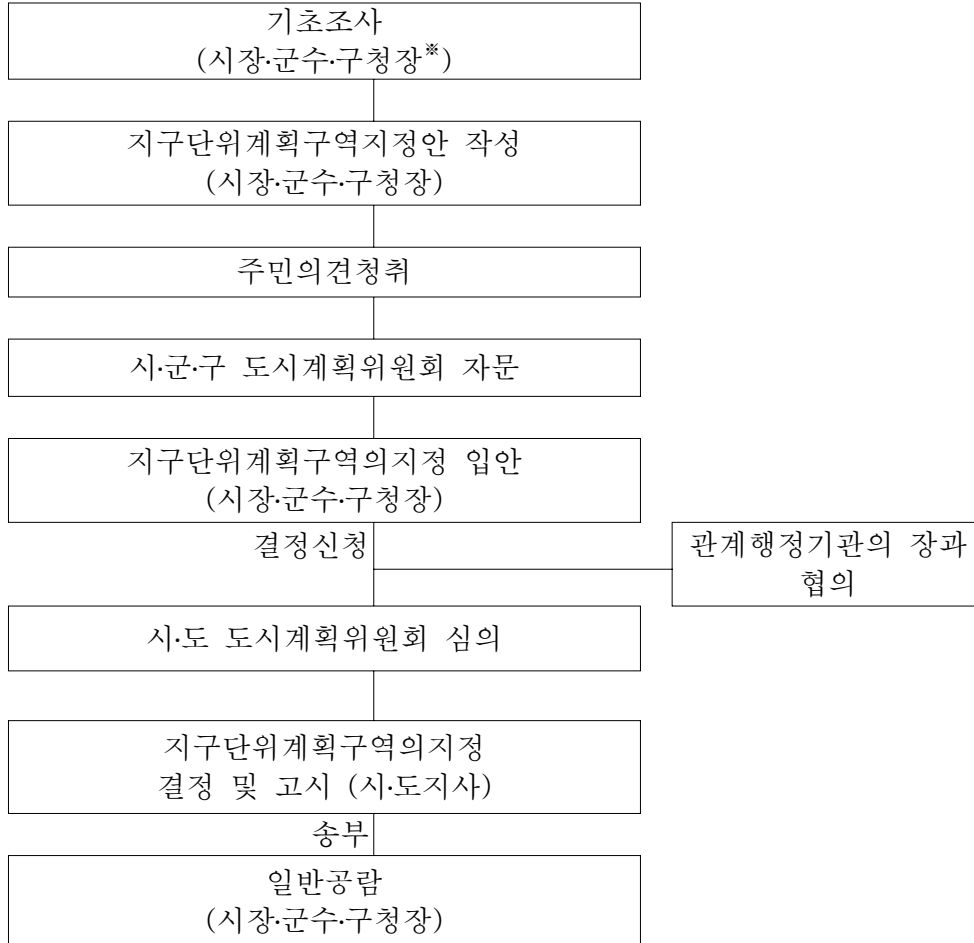
2-1-12. 입안권자는 지구단위계획과 관련하여 관계기관 및 사업시행자(사업시행예정자를 포함한다)와 충분히 협의하고 타당성이 있는 경우에는 그 내용을 계획수립에 반영하도록 한다.

2-1-13. 지구단위계획에 개발사업의 시행에 관한 사항이 포함되어 개발사업에 대한 교통, 인구, 환경영향평가 등을 받아야 하는 경우에는 지구단위계획에 동 영향평가결과를 반영하되, 가급적 영향평가결과가 지구단위계획결정전에 반영될 수 있도록 지구단위계획과 개발사업계획을 동시에 작성한다.

2-1-14. 개발제한구역에서 지구단위계획을 수립하는 경우에는 개발제한구역의 지정목적이나 주변환경이 훼손되지 아니하도록 하되, 개발제한구역의 지정및관리에관한특별조치법령 및 관련지침의 내용을 우선하여 적용하여야 한다.

제2절. 지구단위계획구역의 입안 및 지정

2-2-1. 지구단위계획구역의 입안 및 지정절차는 다음과 같으며, 지구단위계획구역의 입안 및 지정과 관련하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「도시계획수립지침」의 도시계획의 입안 및 결정절차에 따른다.



※ 특별시·광역시에서 구청장에 권한을 위임하는 경우

2-2-2. 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 대상은 다음과 같다.

(1) 도시계획에서 토지이용을 고도화하거나 특정목적달성을 위하여 부여한 토지용도의 취지를 개별건축물에 구체적으로 반영하고자 하는 구역

- ① 경관지구·미관지구·고도지구·방화지구·방재지구·보존지구·시설보호지구·취락지구·개발촉진지구·아파트지구·위락지구

- ② 기타 시·도의 조례가 정하는 바에 따라 도시계획으로 결정된 지구
- (2) 당초의 개발사업 취지와 내용을 살려 계획적인 관리가 되도록 함으로써 쾌적한 도시환경을 유지하고자 하는 구역
 - ① 도시개발법에 의하여 지정된 도시개발구역
 - ② 도시재개발법에 의하여 지정된 재개발구역
 - ③ 주택건설촉진법에 의한 대지조성사업지구
 - ④ 택지개발촉진법에 의한 택지개발예정지구
 - ⑤ 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법에 의하여 지정된 주거환경개선지구
 - ⑦ 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 국가산업단지·지방산업단지 및 농공단지(동법 제2조제6호가목에 해당하는 시설용지를 제외한다)
 - ⑧ 관광진흥법에 의하여 지정된 관광특구
- (3) 도시형태와 기능의 재정립, 특정기능의 강화 또는 완화, 난개발 방지 등을 통하여 도시의 기능 및 미관을 증진시키고 양호한 환경을 확보하고자 하는 구역
 - ① 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시계획구역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
 - ② 시범도시
 - ③ 법 제49조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 고시된 개발행위허가제한지역
 - ④ 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역
 - ⑤ 지역의 변경지정에 관한 도시계획을 입안하기 위하여 공람공고된 지역
 - ⑥ 공장·학교·군부대·시장 등 대규모 시설물의 이전 또는 폐지로 인하여 발생하는 부지와 그 주변지역
 - ⑦ 재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역
 - ⑧ 기타 도시의 기능 및 미관의 증진과 양호한 환경의 확보를 위하여 필요한 지역으로서 도시계획조례가 정하는 지역

2-2-3. 2-2-2.의 (3)의 제1호, 제3호 및 제6호의 구역에 대하여는 우선적으로

지구단위계획구역에 지정하도록 하며, 2-2-2. 의 (2)의 제2호 내지 5호의 구역 등에서 사업시행이 완료된 후 10년이 경과하였으나 그 구역 등에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있지 아니한 때에는 이를 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다. 이 경우 (2) 및 (3)의 지역에 대하여 지구단위계획을 수립하는 경우에는 기존의 도시기반시설 및 주변환경에 적합한 계획을 수립하고 과도한 재건축이 되지 않도록 유의한다.

2-2-4. 택지개발예정지구 등 개발사업이 실시되는 지역 주변에 소규모 난개발이 예상되는 경우에는 당해 개발사업구역과 인근지역을 함께 지구단위계획구역으로 지정함으로써 계획적 개발이 되도록 유도한다.

2-2-5. 지구단위계획구역안을 입안하기 위한 기초조사를 실시하는 때에는 다음사항에 유의하여야 한다.

- (1) 도시에서 당해 구역이 차지하는 위치와 역할
- (2) 대상구역의 발전과정 및 변화양상
- (3) 대상구역의 문제점 과 계획과제

2-2-6. 지구단위계획구역안을 입안하기 위한 기초조사는 다음과 같은 방법에 의하여 실시한다. 다만, 당해 지구단위계획구역의 지정목적이나 구역의 협소 등을 감안할 때 조사가 필요하지 않거나 조사를 할 수 없는 경우에는 해당부문의 조사를 생략할 수 있다.

- (1) 기초조사는 각종 문헌이나 통계자료, 현지답사 등 모든 활용가능한 방법을 쓰되 우선 문헌이나 각종 통계자료를 활용하여 조사하고, 현지답사, 주민에 대한 설문조사 등 현지 확인함으로써 신뢰성을 확보하도록 한다.
- (2) 조사내용은 지형, 수문 등 자연환경과 인구, 토지이용, 교통량, 도시기반시설 등과 같은 인문환경을 포함하여 조사분석한다.
- (3) 통계자료는 가능한한 10년이상의 것을 사용하며 현황 자료의 신빙성을 확보할 수 있도록 자료출처를 명시한다.
- (4) 건물의 고도·용도 및 스카이라인 등과 같은 입체적 사항을 조사한다.
- (5) 생태계, 문화재, 보호림, 기암괴석 등 보존가치가 있는 것을 조사

한다.

2-2-7. 수집된 자료는 시각적 효과를 높이기 위하여 도표형태로 변환하거나 대표하는 수치를 구하여 정리한다. 이 경우 정리된 자료는 전산화하여 CD롬 등 전산매체에 담아 보관하고 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지에 게재하여 당해 지역의 주민이 수시로 열람하거나 쉽게 활용할 수 있도록 한다.

2-2-8. 건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국방부장관의 요청이 있는 국방상 기밀을 요하는 사항과 다음의 경미한 사항에 대하여는 주민의견청취를 생략할 수 있다.

- (1) 단위 도시계획시설부지면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우(공원 및 녹지를 제외하며, 도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하는 경우와 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한한다)
- (2) 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우
- (3) 이미 결정된 도시계획시설부지의 변경없는 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
- (4) 국토이용관리법에 의하여 도시지역이 지정되거나 항만법 또는 어항법에 의하여 도시계획구역에 연접된 공유수면이 항만구역 또는 어항구역으로 지정됨에 따른 지구단위계획구역 및 항만에 관한 지구단위계획의 변경인 경우
- (5) 국토이용관리법 제6조제1호의 규정에 의한 도시지역의 축소에 따른 지구단위계획구역의 변경인 경우

2-2-9. 2-2-7 각호의 사항에 대하여는 관계행정기관의 장과의 협의, 건설교통부장관과의 협의를 거치지 아니할 수 있으며, 그 중 도시계획조례가 정하는 사항에 대하여는 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

2-2-10. 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시계획결정의 고시일부터 3년

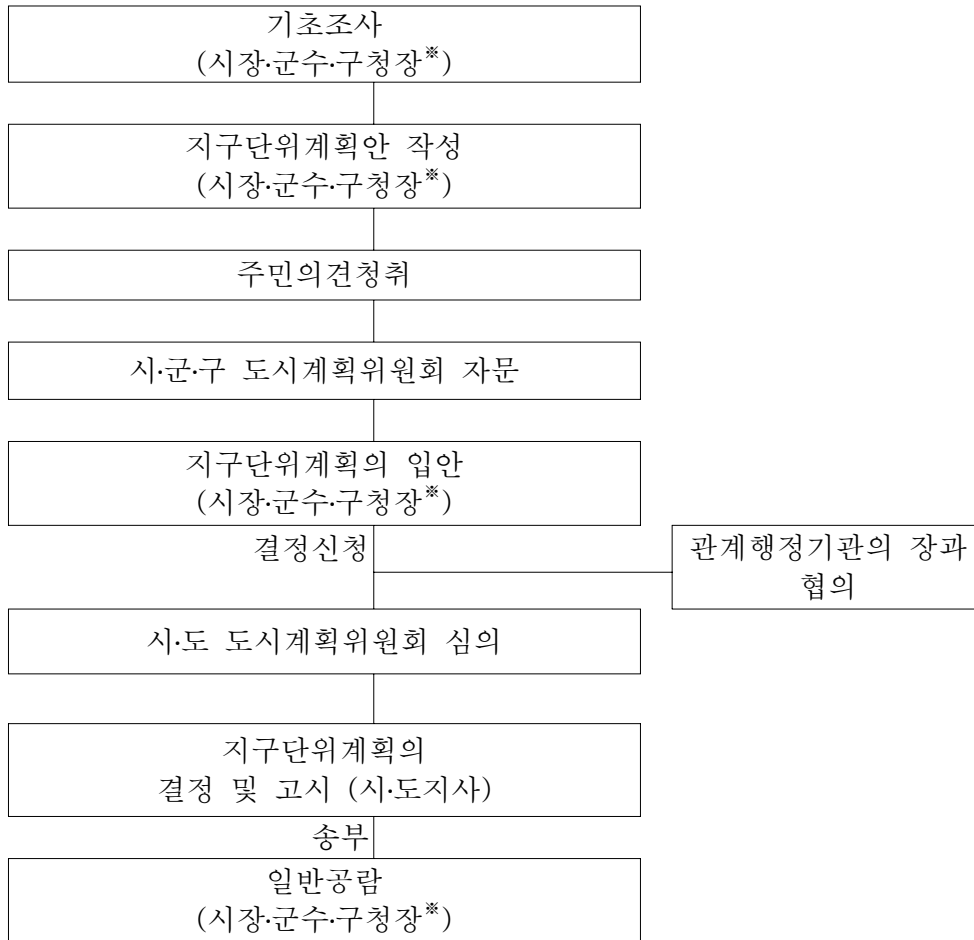
이내에 당해 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 아니하는 경우에는 그 3년이 되는 날의 다음날에 당해 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시계획결정은 그 효력을 상실한다.

2-2-11. 시·도지사는 지구단위계획구역 지정의 효력이 상실된 때에는 지체 없이 실효일자, 실효사유 및 실효된 지구단위계획구역의 내용을 관보에 고시하여야 한다.

2-2-12. 시·도지사는 지구단위계획이 수립되지 아니하여 지구단위계획구역의 지정효력이 상실될 우려가 있는 경우에는 당해 구역의 시장·군수로 하여금 필요한 사항을 입안하게 하거나 또는 실효고시에 관하여 필요한 조치를 취할 수 있다.

제3절. 지구단위계획의 입안 및 결정

2-3-1. 지구단위계획의 입안 및 결정에 대한 일반절차는 다음과 같으며, 지구단위계획의 입안 및 결정과 관련하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「도시계획수립지침」의 도시계획의 입안 및 결정절차에 따른다.



※ 특별시·광역시에서 구청장에 권한을 위임하는 경우

2-3-2. 시·도지사는 지구단위계획의 내용에 다음 각호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 시·도도시계획위원회 심의 전에 건축법 제4조의 규정에 의하여 당해 시·도지사에 두는 건축위원회의 의견을 들어야 한다.

- (1) 건축물 등의 용도제한, 건축물의 건폐율 및 용적률과 높이의 최고 한도 및 최저한도
- (2) 건축물의 배치·형태·색채와 건축선에 관한 계획

2-3-3. 건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국방부장관의 요청이

있는 국방상 기밀을 요하는 사항 또는 다음의 경미한 사항에 대하여는 주민의 의견청취를 생략할 수 있다.

- (1) 지구단위계획으로 결정한 지역·지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로써 다음에 해당하는 변경인 경우
 - ① 단위 도시계획시설부지면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우(공원 및 녹지를 제외하며, 도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하는 경우와 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한한다)
 - ② 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우
 - ③ 이미 결정된 도시계획시설부지의 변경없는 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
 - ④ 국토이용관리법에 의하여 도시지역이 지정되거나 항만법 또는 어항법에 의하여 도시계획구역에 연접된 공유수면이 항만구역 또는 어항구역으로 지정됨에 따른 지구단위계획구역 및 항만에 관한 지구단위계획의 변경인 경우
 - ⑤ 국토이용관리법 제6조제1호의 규정에 의한 도시지역의 축소에 따른 지구단위계획구역의 변경인 경우
 - ⑥ 기타 건설교통부령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
- (2) 가구면적 또는 획지면적의 100분의 10 이내의 변경인 경우
- (3) 건축물높이의 100분의 10 이내의 변경인 경우
- (4) 다음 각각에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
 - ① 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
 - ② 지구단위계획에 맞벽건축을 하도록 되어 있는 경우
 - ③ 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
- (5) 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
- (6) 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
- (7) 교통처리계획중 주차출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치의 변경

- (8) 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- (9) 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
- (10) 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획

2-3-4. 지구단위계획의 내용중 다음 각호의 경미한 사항에 대하여는 다음의 구분에 따라 관계행정기관의 장과의 협의, 건설교통부장관과의 협의, 건축위원회의 의견청취 또는 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.

(1) 다음 각항에 해당하는 경우에는 관계행정기관의 장과의 협의 및 건설교통부장관과의 협의를 생략할 수 있다.

① 지구단위계획으로 결정한 지역·지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 다음에 해당하는 변경인 경우

가. 단위 도시계획시설부지면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우(공원 및 녹지를 제외하며, 도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하는 경우와 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한한다)

나. 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우

다. 이미 결정된 도시계획시설부지의 변경없는 세부시설의 결정 또는 변경인 경우

라. 국토이용관리법에 의하여 도시지역이 지정되거나 항만법 또는 어항법에 의하여 도시계획구역에 연접된 공유수면이 항만구역 또는 어항구역으로 지정됨에 따른 지구단위계획구역 및 항만에 관한 지구단위계획의 변경인 경우

마. 국토이용관리법 제6조제1호의 규정에 의한 도시지역의 축소에 따른 지구단위계획구역의 변경인 경우

사. 기타 건설교통부령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

② 가구면적 또는 획지면적의 100분의 10 이내의 변경인 경우

③ 건축물높이의 100분의 10 이내의 변경인 경우

④ 다음 각각에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우

가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축

하도록 되어 있는 경우

나. 지구단위계획에 맞벽건축을 하도록 되어 있는 경우

다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

⑤ 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우

⑥ 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우

⑦ 교통처리계획중 주차출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치의 변경

⑧ 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채

⑨ 간판의 크기·형태·색채 또는 재질

※ 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획

(2) (1)에 해당하는 경우로서 도시계획조례가 정하는 경우에는 관계행정기관의 장과의 협의, 건설교통부장관과의 협의, 건축위원회의 의견청취 및 도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있다.

제4절 주민제안

2-4-1. 주민은 다음 각호의 경우에 지구단위계획구역의 지정에 관한 입안을 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 제안할 수 있다.

- (1) 지구단위계획을 통하여 주민 스스로 가로경관 형성 등 지역발전을 도모하고자 하는 경우
- (2) 지나친 개발로 주거환경 또는 주변의 생활환경이 악화될 우려가 있어 주민이 스스로 체계적인 정비 또는 개발을 도모하고자 하는 경우
- (3) 기타 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 주민제안에 의한 지구단위계획구역의 지정이 바람직하다고 판단하는 경우

2-4-2. 주민은 다음 각호의 경우에 지구단위계획구역의 변경에 관한 입안을 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 제안할 수 있다.

- (1) 이미 지정된 지구단위계획구역이 매우 불합리하여 이를 조정하는 것이 필요하다고 판단되는 경우
- (2) 주민합의의 어려움 등으로 인하여 지구단위계획구역을 지구단위계획에 따라 관리하거나 정비하는 것이 오히려 주거환경을 악화시킬 우려가 있는 경우
- (3) 쾌적한 주거환경 확보 등을 위하여 이미 지정된 지구단위계획구역 주변을 체계적으로 관리하는 것이 필요한 경우
- (4) 기타 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 주민제안에 의한 지구단위계획구역의 변경이 바람직하다고 판단하는 경우

2-4-3. 주민은 다음 각호의 경우에 지구단위계획의 입안을 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 제안할 수 있다.

- (1) 2-4-1 또는 2-4-2에서 주민제안으로 지정된 지구단위계획구역 또는 변경된 지구단위계획구역에 대하여 주민 스스로 지구단위계획을 수립하고자 하는 경우
- (2) 이미 지정된 지구단위계획구역에 대하여 주민 스스로 계획을 수립하여 관리하고자 하는 경우
- (3) 이미 수립된 지구단위계획이 불합리하다고 판단되어 주민합의로 이의 변경을 요청하는 경우
- (4) 기타 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 주민제안에 의한 지구단위계획의 입안이 바람직하다고 판단하는 경우

2-4-4. 2-4-1. 내지 2-4-3.에 따라 입안을 제안하는 주민은 당해 구역의 주민의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 제안내용에 대하여 사전에 설문 조사를 실시하거나 주민의 동의를 얻도록 하는 등 적극적인 조치를 취하도록 한다.

2-4-5. 2-4-1. 내지 2-4-3. 에 따라 제안을 하고자 하는 주민은 다음 각호에 따른 도시계획도서와 계획설명서를 제출하여야 한다.

(1) 도시계획도서는 1/1,000 ~ 1/5,000의 지형도에 4-2-1.의 내용을 담아 작성한다.

(2) 계획설명서는 4-4-1.에 따라 작성한다.

2-4-6. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 주민제안제도의 활성화를 도모하기 위하여 제안시에는 2-4-5의 도시계획도서와 계획설명서를 제안의 취지와 목적이 드러날 수 있는 정도로 개략적으로 작성하여 제출하도록 하고, 입안단계에서 보다 상세한 계획을 수립하도록 할 수 있다. 특히, 개인인 주민이 제안하는 경우에는 도시기반시설의 배치, 가구 및 획지의 규모 등 제안이유와 목적을 설명하는데 적합한 항목만 제출하도록 하고 나머지 항목은 생략하거나 개략적으로 제출하도록 할 수 있다.

2-4-7. 주민제안을 받은 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 그 타당성 여부를 판단하여 60일 이내에 그 처리결과를 제안자에게 통보하여야 한다.

2-4-8. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 2-4-5.에 의하여 주민제안의 타당성을 판단함에 있어 주민제안의 목적이 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경에 목적이 있는 경우에는 당해 구역의 개발밀도에 맞는 도시기반시설이 충분히 확보되었는지, 주변지역에 미치는 환경적 영향은 없는지 등을 종합적으로 검토하여 이의 수용여부를 결정하여야 한다.

2-4-9. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 2-4-1. 내지 2-4-3.에 따라 제안된 내용을 수용할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경, 지구단위계획의 수립에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자와 협의하여 제안자에게 부담시킬 수 있다.

제3장. 부문별 계획수립 지침

제1절 일반원칙

3-1-1. 지구단위계획은 구역지정의 목적 및 유형에 따라 계획의 상세정도에 차등을 둘 수 있다. 이 경우 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 지정목적에 감안하여 기본적으로 수립해야 하는 계획내용을 따로 제시할 수 있다.

구역지정 목적	계획에 포함할 사항
기존시가지의 정비	<ul style="list-style-type: none"> · 도시기반시설 · 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한사항 · 교통처리 · 공동개발 및 맞벽건축 · 건축물의 배치와 건축선
기존시가지의 관리	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지역·지구 · 도시기반시설 · 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한사항 · 건축물의 배치와 건축선 · 교통처리 · 공동개발 및 맞벽건축
기존시가지의 보존	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한사항 · 건축물의 배치와 건축선 · 건축물의 형태와 색채
신시가지의 개발	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지역·지구 · 도시기반시설 · 가구 및 획지 · 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한사항 · 건축물의 형태와 색채 · 경관 · 교통처리 · 건축물의 배치와 건축선
복합구역	<ul style="list-style-type: none"> · 목적별로 해당되는 계획사항을 포함하되 나머지 사항은 지역특성에 맞게 필요한 사항을 선택

※ 위 표는 예시사항으로 필요한 경우 지역실정에 따라 계획에 포함할 사항을 더하거나 줄이는등 선택적으로 따로 정할 수 있음

3-1-2. 지구단위계획의 내용은 당해 지구단위계획구역에 대한 도시계획(재정비)의 내용, 현황조사 및 분석, 기본구상, 부문별계획, 집행계획 등을 고려하여 작성하되, 각 작성단계별로 환류과정을 거침으로써 계획내용이 조화를 이루도록 한다.

3-1-3. 지구단위계획을 입안하는 때에는 도시환경의 질적 향상이라는 궁극적 목표가 달성될 수 있도록 다음의 사항을 고려한다.

- (1) 지형·지세와 기후·장소성·문화적 경관·건축재료 등의 자연적인 요소와의 조화
- (2) 지방색·시장 등의 사회적인 요소의 반영
- (3) 미적 가치 등 역사·문화적인 가치를 가지고 있어 후대를 위해 보존해야 하는 시설물이나 도시의 특성을 살릴 수 있는 요소의 보존
- (4) 교통흐름을 원활히 할 수 있는 교통계획
- (5) 공공공지의 보존

3-1-4. 각 부문별계획 중 다음부분에 대하여는 스케치모델을 제시하여 당해 구역에 거주하는 주민과 방문객이 어떠한 생활환경과 기능을 제공받을 수 있는지를 명확히 하고 각 부문별계획의 집행에 가이드라인 구실을 하도록 한다.

- (1) 공원·녹지계획 중 중요부분
- (2) 건축물계획 중 중요부분
- (3) 인접건축물 및 공공시설물과의 입체적 연결을 위한 공개통로, 보행통로, 지하통로, 경사로계획중 중요부분
- (4) 공동주택단지의 단지내 도로, 어린이놀이터, 상가의 배치 및 규모 중 중요부분

3-1-5. 지구단위계획구역이 재개발구역, 도시개발구역, 택지개발예정지구, 대지조성사업지구, 주거환경개선지구, 산업단지, 관광특구, 시범도시 등인 경우로서 당해 구역 또는 지구에 대한 개발계획이나 사업계획이 수립되어 있는 경우에는 당해 계획의 내용을 지구단위계획으로 수용하여 개발이나 사업이 끝난 후 도시계획 차원에서 사후관리가 되도록 할 수

있다.

3-1-6. 보도나 공동주택 단지내 도로등 인공포장이 필요한 경우에는 투수성이 될 수 있도록 유도하고, 공동주택 단지 등의 지하주차장 지상부분은 식재가 가능하도록 하여 자연친화적 도시환경이 조성되도록 한다.

제2절 용도지역·지구

3-2-1. 용도지역·지구의 지정 및 변경 등에 대하여는 도시계획수립지침에서 제시된 용도지역·지구의 지정 및 변경에 대한 기준을 적용한다.

3-2-2. 지구단위계획에서 용도지역·지구는 그 지역의 교통 및 도시기반시설, 잠재력, 주변환경 등과 도시기본계획에 나타난 토지이용계획의 기본방향 등을 함께 고려함으로써 지구단위계획구역의 토지이용과 도시전체의 토지이용계획 및 도시기반시설의 용량과 조화를 이루도록 한다.

3-2-3. 지구단위계획으로 주거·상업·공업·녹지 지역과 용도지구사이의 용도변경은 할 수 없다. 다만, 주거·상업지역 등 용도지역·지구의 테두리안에서 세분화된 용도지역을 변경하는 것(예, 일반공업지역→준공업지역)과 세분화된 용도지구를 변경하는 것(예, 일반미관지구→중심지미관지구)은 할 수 있다.

3-2-4. 지구단위계획구역안에 일반주거지역이 있는 경우에는 이를 제1종 전용주거지역, 제2종 전용주거지역, 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역 또는 제3종 일반주거지역으로 세분하여 지정한다.

3-2-5. 세분화된 용도지역·지구를 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.

3-2-6. 용도지역·지구를 변경하고자 하는 경우에는 건축물의 용도·밀도·높이 등 건축물에 관한 계획과 경관계획 등 다른 부문별 계획도 함께

고려하여 건축계획과 도시기반시설이 조화를 이루고 도시전체의 경관이 향상됨으로써 쾌적한 도시환경에 도움이 되도록 한다.

제3절 도시기반시설

3-3-1. 도시기반시설의 설치기준에 관하여는 도시계획시설기준에 관한규칙에 따른다.

3-3-2. 도시기반시설은 가급적 10년안에 설치될 수 있도록 계획하여 장기미집행시설이 발생하지 않도록 한다.

3-3-3. 지구단위계획구역에 설치하는 도시기반시설의 용량을 산정하는 경우에는 다음 사항에 유의한다.

(1) 당해 구역의 수용계획인구와 시설사용인구를 참작하여 이에 맞도록 한다.

(2) 도로 등 지구단위계획구역에 설치하는 시설이 주변지역의 공급시설로 활용되는 경우에는 도시기본계획 및 도시계획을 참조하여 주변지역이 앞으로 어떻게 개발되고 성장할지 그 가능성을 함께 고려한다.

(3) 도로, 상·하수도, 전기 등 공급처리시설의 용량은 건축물의 용도·용적률·높이 등과 연계하여 산정한다.

3-3-4. 도시기반시설을 계획하는 때에는 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 사항을 고려하여 친환경적인 도시환경이 조성되도록 한다.

3-3-5. 지구단위계획구역내 도시계획시설을 변경하고자 하는 경우에는 지구단위계획과 다른 도시계획을 동시에 결정 또는 변경결정하여야 한다.

3-3-6. 도시계획시설은 아니나 공공성이 강한 유치원, 통신시설 등 택지개발사업 같이 각종 개발사업에서 의무적으로 확보하도록 하고 있는 시설은 구체적인 건축물의 용도로 지정할 수 있다.

3-3-7. 도시기반시설은 장애인, 노약자 등이 이용하기에 불편이 없도록 배

치하고 건축물 용도계획과 상호연계하여 경사로, 점자안내판, 장애인 화장실 등 각종 편의시설이 설치될 수 있도록 유의한다.

제4절 가구(街區) 및 획지(劃地)

3-4-1. 도시개발사업 등을 실시하여 가구 및 획지를 새로이 계획할 필요가 있는 구역에서는 다음과 같이 보행 및 차량교통소통, 경제성, 도시경관 등을 고려하여 적정하게 분할되도록 계획한다.

(1) 가구계획

- ① 가구길이가 길어 보행거리가 길어질 때에는 필요한 곳에 가구를 횡단하는 보행자전용도로를 계획하여 보행자가 편리하게 다닐 수 있도록 한다.
- ② 보조간선도로 이상의 도로에서는 교통소통에 방해가 되지 않도록 도로에 인접한 대지로 직접 차량이 진출입되는 것을 피하고 뒷면에 차량진입을 위한 도로를 따로 계획한다.

(2) 획지계획

- ① 상업지역 등에서는 건축물의 용도에 맞게 적정 규모가 되도록 획지구 모를 정한다.
- ② 공동주택단지는 근린편익시설과 공급처리시설의 이용편의, 효율성, 경제성 및 교통량의 분산 등을 고려하여 적정한 규모가 되도록 한다.
- ③ 조화로운 가로경관 조성을 위하여 가구별로 비슷한 규모로 획지를 정함으로써 가로를 따라 고른 규모의 건축물이 건축되도록 한다.

(3) 지반에 높낮이 차이가 있는 경우에는 계단식 배치 등을 통하여 도시경관이 유지될 수 있도록 하고, 건축물을 배치하는 경우 조망, 경관, 일조권 등에 문제가 없도록 유의한다.

3-4-2. 기존시가지 등 가구 및 획지가 구분되어 있는 구역에서는 3-4-1.의 기준을 적용하는 것이 적합한지를 판단하고, 이를 적용하는 것이 필요하거나 기존 시가지에 새로이 가구 및 획지계획을 수립하는 경우에는 3-4-1.을 적용하여 계획한다.

제5절 건축물의 용도

3-5-1. 지구단위계획구역의 지정목적, 용도지역·지구의 특성 등을 고려하여 적절한 건축물의 용도를 지정할 수 있다. 이 경우 구역지정 목적과 관계 없는 과도한 용도지정으로 민원이 발생하지 않도록 유의하고, 주변지역의 토지이용 및 건축물 현황을 고려하여 당해 지역에 필요한 시설이 우선 입지되도록 고려한다.

3-5-2. 다음과 같은 경우 법 제53조의 규정에 의한 용도지역·지구에서 허용되는 건축물의 범위안에서 건축물의 용도를 따로 제한할 수 있다.

- (1) 주요 간선도로변에 주택이나 영세상가가 난립함으로써 가로의 성격이나 분위기 저해가 예상되는 경우
- (2) 주요 간선도로나 상점가에 전면 처리 불량시설, 혐오시설의 위치가 예상되는 경우
- (3) 용도의 무원칙한 혼재로 용도간 불경제가 발생할 수 있는 경우
- (4) 상업지역중 주거지역 또는 학교 인근지역에 대하여 주거 및 교육환경을 보호할 필요가 있어 일반숙박시설 및 위락시설의 건축을 제한하거나 녹지등 차단시설을 설치하도록 할 경우
- (5) 기타 지구단위계획구역안의 합리적 토지이용 등을 위하여 필요한 경우

3-5-3. 건축법상 허용되는 용도라 하더라도 입지특성상 계획 목표에 맞지 않는 경우에는 일부 용도를 제한하며, 건축물 전체에 대하여 불허용도를 지정하는 것과 같이 규제위주로 용도를 제한하기 보다는 권장용도를 주요소로 활용하여 시설유치를 유도한다. 보행공간의 활성화를 도모할 필요가 있는 가로에 면한 건축물에 대해서는 1층 전면권장용도를 적극 활용한다.

3-5-4. 도시미관을 아름답게 하거나 도시기능의 활성화를 도모하기 위하여 특정용도의 건축물만 입지시킬 필요가 있는 지역에 대하여는 건축물의 용도를 지정할 수 있다.

- (1) 예식장, 극장 등 여러사람이 한꺼번에 모이거나 흩어져 교통혼잡을 일으키므로 주변의 공공주차장과 연계 또는 넓은 광장 바로

옆에 있게 하는 것이 좋은 시설

- (2) 자동차서비스센터 등 도시에 필요한 시설이지만 환경에 나쁜 영향을 줄 수 있으므로 특정지역에 설치하는 것이 좋은 시설
- (3) 유치원, 통신시설 등 도시계획시설은 아니나 공공적 성격이 강하여 특별히 확보해야 하는 시설
- (4) 특정기능을 갖는 거리나 단지로 만들고자 하는 경우
- (5) 기타 토지이용의 현황 등을 고려할 때 필요하다고 생각되는 경우

3-5-5. 지정용도는 복수로 할 수 있으며 지정용도가 적용되는 건축물의 위치와 지정용도의 규모를 함께 지정할 수 있다. 예를들어, A라는 건축물에 B라는 용도를 지정하는 경우 'B용도는 A건축물의 1층에 입지하여야 하며, B용도의 바닥면적은 A건축물 바닥면적의 80%를 넘을 수 없다'와 같이 정할 수 있다.

3-5-6. 권장용도는 당해 구역의 개발방향에 따라 특정용도를 갖는 건축물의 건축을 유도하는 것이 바람직하다고 판단될 경우에 지정한다. 예를들어, 양품, 전자 등 전문상가단지를 만들거나 주상복합단지를 만들기 위하여 건축물의 용도를 지정하고자 하는 경우 등이다.

3-5-7. 구역의 특색, 보행동선 유도계획 등이 구체화 되도록 건축물의 배치, 형태, 구조와 지역의 특성 등을 감안하여 건축물의 층별로 용도를 지정할 수 있다. 특히, 보행자 특성, 상업시설내 고객의 쇼핑형태, 주변여건 등과 어울리는 지역이 되도록 유도할 필요가 있는 경우에는 1층 전면용도의 지정을 검토할 수 있으며, 공공지하공간의 이용과 연계하는 것이 바람직할 경우에는 지하 1층의 용도지정을 고려할 수 있다.

3-5-8. 불허용도를 지정하는 경우에는 다음사항을 고려한다.

- (1) 일률적인 전체 구역의 불허용도는 지양하고 일정한 성격의 구역으로 구분한 후 구역마다 특성에 맞는 용도를 지정하도록 한다.
- (2) 불허용도의 범위가 너무 크면 개발의욕을 떨어뜨릴 수 있으므로 시장성을 고려하여 선택에 융통성이 가미된 용도계획을 수립한다.
- (3) 구역의 성격에 현저히 나쁜 영향을 미치는 것만 불허하고 주변 구역

에서 불허용도에 대한 서비스를 받을 수 있는 가능성을 고려한다.

3-5-9. 건축물의 용도를 제한하고자 하는 경우에는 용도와 개발규모의 연계방안을 강구하여 적정 밀도 및 용도를 유지하여 쾌적한 도시환경이 조성되도록 한다. 이 경우 필요한 경우에는 건축물의 용도에 따라 용적률을 차등적용하는 방안을 강구할 수 있다.

3-5-10. 백화점, 음식점, 주유소와 같은 인구집중 유발시설이나 주변환경에 현저한 영향을 미치는 시설을 입지시키고자 하는 경우에는 대지의 최소면적, 도로, 주변지역에의 영향 등 제반조건을 종합적으로 검토한다.

3-5-11. 공공시설용지로 활용하고자 하는 나대지인 경우에는 “공공시설용지”와 같이 대지에 대한 용도로 지정할 수 있고, 시설물의 종류로 지정하여 용도간 상충이 일어나지 않는 범위안에서 복수의 공공시설 용도로 지정하여 활용에 융통성을 부여하도록 한다.

제6절 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모

3-6-1. 건축물의 규모 산정에 대한 기본원칙은 다음과 같다.

- (1) 녹지, 공개공지 등이 적절히 확보되어 보행공간 및 녹지공간이 확충되도록 건폐율을 따로 정할 수 있다.
- (2) 지구단위계획구역내의 인구수용규모와 기반시설 용량을 감안하여 적절한 건축규모가 되도록 한다.
- (3) 도시경관에 통일감을 부여하고 도시 스카이라인에 변화를 주기 위하여 건축물의 높이를 가구별, 획지별로 따로 정할 수 있다.

3-6-2. 건폐율은 다음을 고려하여 계획한다.

- (1) 건폐율은 대지내 공개공지의 확보나 인접대지경계선에서 띄어야 할 거리(공동주택단지에서는 인동간격), 전면 건축선 후퇴, 조경확보 면적의 기준, 그리고 옥외주차장의 확보규정 등에 의해 제한되므로 이들 조건을 함께 고려한다.
- (2) 쾌적한 주거환경을 조성할 필요가 있는 때에는 건폐율을 강화할

수 있다.

3-6-3. 용적률은 다음과 같은 사항을 고려하여 계획한다.

- (1) 용적률계획은 가급적 가구단위로 최대한도의 용적률을 제시할 수 있으며, 동일 가구내에서도 허용범위를 다르게 제시하여 융통성을 부여할 수 있다.
- (2) 획지단위로 용적률을 제시할 필요가 있는 경우에는 도시계획시설의 용량을 결정할 때에 사용한 구역전체의 개발밀도를 기준으로 하되 건축물의 용도와 토지의 수익성을 종합적으로 고려하도록 한다.
- (3) 공동주택단지에서 건축물의 높이를 정할 경우에는 이러한 높이에 맞게 용적률의 범위를 정할 수 있다.

3-6-4. 도시경관의 핵심적 주요요소가 되는 랜드마크를 조성할 필요가 있는 경우에는 그 높이를 따로 지정할 수 있다. 이 경우 높이제한의 범위는 건축물 용도별로 개발유형을 참작하여 결정하되 융통성있게 설정한다.

3-6-5. 건축물의 높이(높이산정방법에 대하여는 건축법령에 따른다)를 계획하는 경우에는 다음을 고려한다.

- (1) 건축물의 높이는 입지적 특성을 고려하여 적정하게 정할 수 있다.
- (2) 구역 전체의 단계적 스카이라인 형성을 위해 개발규모를 감안하여 건축물의 높이를 따로 정할 수 있다.
- (3) 건축물의 높이는 층수와 병행하여 지정할 수 있으며, 건축물의 수용기능(受容機能), 구조, 미관, 주변환경과의 조화 등이 함께 고려되도록 한다.

3-6-6. 다음과 같은 경우에는 건축물 층수에 일정한 범위를 정하여 그 한도 안에서 건축이 되도록 할 수 있다.

- (1) 도로에 접한 벽면의 높이와 폭이 이루는 비율이 적절하게 형성되고 균형을 이루어 건축물의 높이에 균일성을 주고자 하는 경우
- (2) 간선도로변 또는 주요결절점에 규모가 적은 건축물이나 저층건축물이 난립되어 적정한 토지이용 밀도를 유지하지 못하거나 눈에 띄게 경관 저하가 예상되는 경우

- (3) 이면(裏面)도로 또는 주거지의 경계에 대규모 건축물이 들어섬으로써 이면도로에 과부하(過負荷)를 주거나 주거환경에 침해를 주는 것이 예상되는 경우
- (4) 주변 경관이나 가로경관과 조화를 이루지 못하고 어지러운 스카이라인이 형성될 것이 예상되는 경우
- (5) 문화재 주변, 상업지역과 일반주거지역의 경계 등과 같이 개발규모에 현저한 차이가 발생하는 전이(轉移)부분이 있는 경우

3-6-7. 주거지역에서는 스카이라인 등 도시전체의 경관형성에 도움이 되도록 구릉지, 평지 등 지형을 감안하여 건축물의 높이에 변화를 주고 다양한 형태와 가로경관이 조성되도록 하는 방안을 검토한다.

3-6-8. 용적률 또는 높이를 가구(街區)단위로 정하고자 하는 경우에는 가구를 구획하는 주요도로이면에 도로등 기반시설이 충분히 확보되지 않은 상태에서 지나치게 높은 건축물이 들어서는 일이 발생하지 않도록 도로내 개방감 확보, 경관저해 여부 등 제반여건을 충분히 고려하여 정한다.

제7절 건축물의 배치와 건축선

3-7-1. 다음과 같은 경우에는 건축지정선, 벽면지정선, 건축한계선, 벽면한계선 등을 지정하여 건축물이 적정하게 배치되도록 할 수 있다.

- (1) 가로경관이 연속적으로 형성되지 않거나 벽면선이 일정하지 않을 것이 예상되는 경우
- (2) 건축물 전면에 생기는 공지(空地)가 일정하지 않아 외부공간이 효율적으로 이용되지 못할 것이 예상되는 경우
- (3) 가로경관에 일정한 특성을 부여할 필요가 있는 경우 등

3-7-2. 건축한계선·건축지정선·벽면선 등은 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율·용적률·개발규모 등을 종합적으로 검토하여 지정하며, 공공시설을 확보하고 보행환경을 개선하는데 적극 활용되도록 한다.

3-7-3. 건축지정선은 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우에 사용할 수 있다.

3-7-4. 벽면지정선은 특정지역에서 상점가의 1층벽면을 가지런히 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면의 위치를 규제할 필요가 있는 경우에 지정할 수 있다.

3-7-5. 건축한계선은 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할 필요가 있는 곳에 지정할 수 있다.

3-7-6. 벽면한계선은 특정한 층에서 보행공간(공공보행통로등) 등을 확보할 필요가 있는 경우에 사용할 수 있다. 이 경우 건축한계선의 후퇴부분에는 보행공간 등에 필요한 도시설계적 계획요소를 제시한다.

3-7-7. 전면도로의 반대쪽 경계선 안쪽에 건축한계선이 그어진 경우에는 건축한계선을 건축물 높이제한의 기준선으로 본다.

3-7-8. 공동주택에 대해서는 단지전체를 대상으로 주택의 유형(아파트, 연립주택, 다세대주택 등), 건축물의 배치, 계획세대수, 세대당 평형규모, 공공시설 설치계획 등을 정할 수 있다. 다만, 택지개발사업이나 공단배후주거단지 조성사업과 같이 부지조성이 주요 내용인 사업에서는 공동주택의 유형과 세대당 평형규모만을 작성할 수 있다.

3-7-9. 공동주택단지는 건축물의 배치에 있어서는 주민공동생활에 활용되는 장소를 충분히 확보하여 공동체의식을 향상시키도록 하고, 건축물의 배치는 바람통로 등의 기상조건을 고려한 환경친화적인 단지가 될 수 있도록 계획한다.

제8절 건축물의 형태와 색채

3-8-1. 건축물의 형태와 외관 등은 도시전체의 경관, 스카이라인 등과 균형을

이루고 조화롭게 되도록 한다.

3-8-2. 경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역에는 건축물의 형태 및 외관에 대한 기준을 제시하여 건축물의 형태·재료·색깔 등이 질서있게 연출되고 가로연속성 및 경관의 통일성이 확보되도록 한다.

3-8-3. 건축물의 색채는 주위와 조화시킴으로써 연속성 있는 가로경관을 조성하고 지역의 이미지와 특성을 부각시킬 수 있어야 한다.

3-8-4. 가로변 건축물의 지붕형태에 대한 통일성을 부여할 필요가 있거나 옥상공간을 정원화하여 부족한 도시 녹지공간을 보완할 필요가 있는 경우에는 지붕의 형태와 옥상부분의 처리기준을 제시한다.

3-8-5. 저층건축물의 지붕의 모양과 색채는 주변지역의 디자인, 외벽과 어울리도록 한다.

3-8-6. 옥상부분은 옥외창고로 사용하는 것을 지양하고, 옥탑, 냉각탑의 건축설비는 주요한 도로변에서 보아 가급적 보이지 않도록 한다.

3-8-7. 도시경관의 향상 또는 장소성을 주는 것이 필요한 지역이나 건물의 형태·재료 등이 무질서하게 형성되어 가로연속성 및 경관의 통일성을 떨어뜨릴 우려가 있는 지역에 대하여는 건축물의 형태 및 외관에 대한 기준을 제시할 수 있다.

제9절 경관

3-9-1. 다음과 같은 지역에는 경관계획을 수립하는 것을 검토한다.

- (1) 주요 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물들이 밀집해 있어 보존이 요구되는 역사환경지역
- (2) 기후 조건이나 지리적 조건과 밀접하게 관련된 도시내외의 깨끗한 공기, 맑은 하늘, 주위의 산세, 양호한 수림대, 구릉지, 하천변, 청

청호수 등에 개발 압력이 존재하고 있어 보존의 필요성이 있는 양호한 자연경관 지역

- (3) 독특한 경관형성이 요구되는 도시의 상징적 도로, 공원, 광장, 녹지대 등의 주변 지역으로서 인위적 도시경관 형성지역

3-9-2. 경관계획을 수립하는 경우에는 다음사항을 고려한다. 다만, 지구단위 계획구역의 면적이 작아 해당사항을 검토하기 곤란한 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 당해 구역의 골격을 구성하는 하천, 도로, 해변, 녹지 등을 분류하여 도로축 경관, 수(水)공간축, 녹지축 경관, 역사문화축 경관형성에 대하여 종합적이고 일체감 있는 도시경관 조성계획과 금후 대상별 도시경관 계획수립시 필요한 계획방향을 제시한다.
- (2) 지표물은 거주민이나 방문자에게 방향감을 제공하는 등 당해 지역에 대한 이미지를 강화시켜줄 수 있도록 상징적 요소를 개발하여 적재적소에 배치하도록 한다.
- (3) 당해 구역의 자연적인 환경과 사회적·경제적·문화적 여건을 고려하여 도시의 건축물(유형 및 입체형태 등), 가로 및 공공공간 등을 복합적으로 계획한다.
- (4) 당해 구역의 미래상을 개개의 건축물을 통하여 체험하는 것이 아니라 구역전체를 미래 지향적인 관점에서 입체적으로 체험할 수 있도록 한다.
- (5) 당해 구역의 문화적·역사적 특성이 드러날 수 있도록 향토문화의 구현과 지역특정 이미지의 부각을 위한 계획이 되도록 한다.
- (6) 건축물이나 구조물은 당해 구역의 수준에 적합하도록 적재적소에 형태와 색채, 로고, 문양 등을 특색있게 계획하고 랜드마크 등 도시경관의 주요 요소들을 중심으로 계획한다.
- (7) 조망점을 설정하는 경우에는 근경과 원경 모두에서 주변과 조화될 수 있도록 한다.
- (8) 각 지역별로 건축물 외관의 형태, 색채, 스카이라인 등에 대한 바람직한 방향을 제시한다.
 - ① 특징있는 색깔이 부각될 수 있도록 보도블럭, 보행자 전용도로, 광장 등의 색채계획을 주기적으로 수립하여 구역전체가 통일감을 가지고 지역적 특성이 나타날 수 있도록 한다.

- ② 각종 인공구조물의 색채는 도시의 질서와 조화를 구하여 당해 구역의 인상에 중요한 영향을 미치는 요소이므로 도시민들의 정서적 심미적 가치를 부여해 줄 수 있도록 색채조절의 기본방향을 제시한다.
- (9) 각 공원과 녹지별로 지역의 개성과 공원이미지의 특성을 부여하고 자연자원의 바람직한 이용과 현대인의 심미적 욕구를 충족시킬 수 있는 방법을 제시한다.
- (10) 안내표지판, 가로시설물 등은 당해 도시의 이미지를 연출하는데 중요한 역할을 하게 됨으로 새로운 경관미를 연출하여 도시분위기의 특성과 정체성을 인지할 수 있도록 기본적인 방향을 제시한다.
- (11) 간판의 크기·형태·색채·재질 등 옥외광고물에 대한 계획지침을 제시하여 광고물이 외부에 지나치게 노출되거나 건축물 또는 주변 건축물과 색채 이질감 등이 생기지 않도록 유의한다.
- (12) 경관계획은 다른 부문별계획인 토지이용계획(특히 용도지구인 경관지구계획), 공원·녹지계획, 교통시설물계획, 가구 및 획지의 규모와 조성계획, 건축물에 관한 계획 등과 서로 연계하여 검토·수립한다.
- (13) 경관계획과 관련하여 대문·담 또는 울타리의 재료, 형태, 색채 등에 대한 계획지침을 제시할 수 있다.
- (14) 역사적 가로나 주요한 상징가로의 경우에는 필요한 건축물의 주요부분에 대한 기준제시를 고려하며, 건축물의 특징적 형태·재료·외벽높이·의장·지붕·담장·석재·셔터 등의 기준을 지구단위계획에서 별도로 제시할 수 있다.
- (15) 문화재, 산, 수변 및 특정 건축물의 조망권을 확보하기 위하여 주요 지점에서 시물레이션을 통하여 경관 분석을 하여야 한다.

3-9-3. 도심지나 도시의 특성을 살릴 수 있는 곳에서 야간 경관을 향상시킬 필요가 있는 경우에는 그 방안을 제시하도록 한다.

제10절 교통처리

3-10-1. 토지이용 및 생활권 계획에 따른 교통량 예측·교통량 배분·도로별 서비스수준 분석 등을 실시하여 도로입체구역을 포함한 도로·철도 등의 교통망, 보행동선, 주차장, 기타 도로시설물(장애자, 노약자를 위한 편의시설 포함) 등의 계획을 수립한다. 이 경우 지구단위계획구역의 규모가 적거나 교통관련 조사가 곤란한 경우에는 이들 조사를 생략할 수 있다.

3-10-2. 다음 각호의 경우에는 차량출입금지 및 허용구간·주차출입방향·차량출입구의 설치·주차장 설치방식·공동주차장 설치 등에 대하여 상세히 검토하여 이를 지정한다.

- (1) 이면(裏面) 주차 서비스도로가 확보되어 있지 않고 주차진출입이 간선도로변에서 직접 이루어져 간선도로의 기능이 떨어질 우려가 있는 경우
- (2) 소형 필지에 주차출입구가 설치되어 보도(歩道)가 단절됨으로써 보행활동이 침해되거나 보도가 주차장으로 사용될 우려가 있는 경우
- (3) 보행자의 통행량이 많아 중요 보행자축을 만드는 것이 필요한 경우

3-10-3. 이면(裏面)도로의 활용이 어려울 때 차량진입을 금지시키는 것은 피하며, 간선도로변의 가각부(街角部)와 횡단보도로부터 일정거리 이내에서는 차량진출입이 되지 않도록 한다.

3-10-4. 구역의 규모가 크고 여러 개의 대형가구로 이루어져 있는 경우에는 구역내부에서 차량이 원활하게 소통될 수 있도록 가구 또는 사업단위 간 동선연결체계를 세운다.

3-10-5. 상업지역에서는 다음에 유의하여 차량 등에 대한 교통처리계획을 수립한다.

- (1) 간선도로의 차량출입은 이면도로를 활용하여 간선도로의 차량통행

에 지장을 초래하지 않도록 한다.

- (2) 보행단절이 최소화 되도록 출입구의 수를 제한한다. 예를 들어, 대지면적 1,500제곱미터 이하인 경우 1개소만 허용하는 등 적절히 제한하거나 분산한다.
- (3) 상업지역내 이면도로에 몰(mall)성격을 부여할 필요가 있는 경우에는 당해 도로를 보행자우선도로 또는 보행자전용도로로 지정하여 쾌적한 보행환경을 조성하도록 한다.
- (4) 보차도로(步車道路)에 의하여 구획된 도로 등은 도시계획시설기준에 관한규칙에 따라 보행과 차량통행에 불편함이 없도록 도로의 폭, 보도 등을 충분히 계획한다.

3-10-6. 지구단위계획구역안에서 도로를 신설·확장하거나 기존의 도로를 정비하고자 하는 경우 또는 그 도로가 위치하는 지역의 적정하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 도로입체구역을 지정하고 도로와 건축물을 함께 계획할 수 있다.

3-10-7. 보행동선계획은 다음 사항을 유의하여 수립한다.

- (1) 지역유형별 특성을 감안하여 보행환경을 체계화하고 차량동선보다는 보행자안전과 쾌적한 이용을 도모할 수 있는 동선체계가 되도록 한다.
- (2) 각각의 필지가 아닌 가구별 보행동선이 되도록 계획한다.
- (3) 건축선 후퇴부분에 대한 구체적 공간처리 규정을 마련하여 보행에 장애를 주는 지장물의 설치 또는 주차공간으로 사용하는 것을 피하도록 한다.
- (4) 통과교통 억제를 위한 시설등을 조성하여 보행자전용도로 또는 보차도로(步車道路) 등의 설치를 검토한다.
- (5) 주요한 보행자축에는 보행자우선도로를 고려하되 그에 면한 필지의 주차동선이나 서비스동선에 대한 검토를 하고, 지역여건에 따라서는 시간제 보행자도로 등 다양한 형태를 검토한다.
- (6) 대지의 규모가 커서 보행자가 우회하게 되는 불편이 없도록 대지내에 공공보행통로를 지정하는 방안을 검토한다.
- (7) 주차장·광장·교통시설 등 보행자이용시설은 보행자가 걸어서 쉽

게 이용하고 보행자가 보호될 수 있는 환경을 만들어 준다.

3-10-8. 보행환경 확보를 위한 시설계획은 다음과 같이 한다.

- (1) 역사, 상가, 학교, 공원, 버스정류장 등과 같이 보행통행의 목적지 또는 발생지와 주거지 사이에는 자전거 및 보행연결체계를 갖추도록 한다.
- (2) 보행자전용도로가 보조간선도로 이상의 도로에서 횡단할 경우에는 입체교차시설을 설치하여 보행의 안전성, 보행동선의 연속성이 확보되도록 하고, 국지도로등과 교차하는 경우에는 국지도로에 차량과속방지턱을 설치하도록 한다.
- (3) 보행환경에 영향을 미치는 건축물과 보도의 단차(段差)를 줄이도록 하고 가급적 지반의 경사가 급하게 되는 것을 피한다.

3-10-9. 보행자데크, 지하통로 및 경사로 등을 지정하는 경우에는 입체적인 설계 예시를 하도록 한다.

3-10-10. 공동주차장은 소규모 필지가 밀집하여 개별적인 주차장 확보가 어려운 경우에 적용하며, 주차장의 설치에 대해 시·군·구의 주차장 설치 및 관리조례에 의한다.

3-10-11. 공동주차장 설치의 활성화가 필요한 경우 인근 주차장 부지나 공원의 지하 주차장 부지 등을 검토하여 사업화방안을 제안할 수 있다.

3-10-12. 대지밖의 부설주차장 또는 공동주차장의 출입구는 간선도로변에 두어서는 아니된다. 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 당해 지구단위계획구역의 교통소통에 관한 계획 등을 감안하여 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3-10-13. 공동주차통로는 적극 권장하고 주차출입구 위치선정의 기준을 제시하도록 한다. 예를들어, 대상 부지가 2개 이상의 도로에 면할 경우에는 폭이 좁은 도로에 주차통로를 지정하고 공동건축 지정시 개발단위 2개소당 1개의 공동주차통로를 설치하도록 할 수 있다.

3-10-14. 건축물부설주차장은 교통영향평가 결과를 따르되 상업지역에서 서비스차량이 편리하게 주·정차할 수 있도록 옥외주차장 확보비율을 정할 수 있다.

3-10-15. 지상의 녹지공간이 일정비율 이상 확보되도록 하기 위하여 공동주택단지에서는 지하주차장 확보비율을 정할 수 있다.

제11절 공동개발 및 맞벽건축

3-11-1. 지구단위계획구역에서 다음과 같은 여건을 가진 곳은 공동개발을 권고하는 것이 타당한지를 검토한다.

- (1) 간선가로변 주요 결절점(結節點)에 면적이 지나치게 적은 필지 또는 부정형(不定形) 필지가 생겨 영세부정형(零細不定形) 건축물이 생길 것이 예상되는 경우
- (2) 전면 폭 깊이가 지나치게 적은 필지로서 토지이용의 비효율성이 예상되는 경우
- (3) 과소, 과대규모 대지의 혼재로 경관의 식별성, 연속성 저해가 예상되는 경우
- (4) 이면도로의 확보가 어려운 주요 결점점의 맹지형 토지로서 단독개발이 어렵거나 주요 도로 가각부(街角部)에서 주차 진출입이 예상되는 경우
- (5) 막다른 도로에 의해 진출입하는 대지 및 도로변에 접한 대지의 폭이 협소한 경우(부지의 연장 포함)
- (6) 인접대지와 소유주가 동일한 경우
- (7) 현재 여러개의 필지가 묶여 하나의 건축물로 공동건축된 일단의 대지가 있어 이를 증축, 재축, 개축을 하는 경우
- (8) 수용기능(受用機能)을 확보하기 위하여 적절한 획지구모가 필요한 경우

3-11-2. 공동개발대상지를 지정하고자 하는 경우에는 다음 사항을 검토한다.

- (1) 공동개발 규모와 개발단위가 지구단위계획의 목적 및 기본방향에 맞는지 여부
- (2) 주변 필지규모와의 차이, 주변 스카이라인과의 조화, 이면부의 용도등에 대한 적합성 여부
- (3) 도시기반시설의 부담능력이나 도시기반시설의 추가소요 등의 필요성
- (4) 쌈지공원, 공개공지, 공공조경, 공공보행공간 등의 통로조성 및 벽면선 지정 또는 건축선 후퇴 등 추가적인 공공공간의 확보가능성 여부

3-11-3. 지구단위계획은 대지의 규모와 형상, 주변상황 등을 함께 고려하여 공동개발을 권장하거나 억제하는 등 다양한 수법을 제시할 수 있다.

3-11-4. 공동개발대상지로 지정된 경우에는 공동으로 개발하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음과 같이 공동개발대상지 선정사유를 해소할 수 있는 경우에는 선택적으로 개발할 수 있다.

- (1) 대지면적이 소규모이어서 공동개발대상지로 선정된 경우에는 공동개발 또는 맞벽건축중에서 선택적으로 활용할 수 있다.
- (2) 맹지형토지와 같이 차량접근로 확보가 어려워 공동개발대상지로 선정된 경우에는 공동개발 또는 별도의 차량진입로를 확보하여 개발할 수 있다.

3-11-5. 교통혼잡을 유발하는 대규모 시설이 입지하지 못하도록 필요한 경우에는 대지규모의 상한기준을 설정하여 적정규모의 공동개발이 되도록 유도한다.

3-11-6. 간선도로변에 수직으로 면하여 공동개발을 하도록 지정된 필지로서 토지소유자간 합의가 성립되지 아니하는 경우에는 주차출입과 도시미관상 지장이 없는 범위내에서 공동건축의 대안으로 맞벽건축을 하도록 할 수 있다.

3-11-7. 맞벽건축을 하는 경우에는 건축물 외관의 통일성을 유지하기 위해

건축물의 높이, 층고, 층수, 형태, 구조, 외장재, 건축선, 건축물간 접해야 하는 길이 등에 대하여 별도의 기준을 제시할 수 있다.

제12절 공개공지 등 대지내 공지

3-12-1. 다음 각호의 1의 경우에는 건축선 지정 등을 통하여 대지내 공지를 확보하는 방안을 검토한다.

- (1) 휴식공간이 부족하고 전면공지가 잇달아 형성되지 않아 쾌적한 보행공간 확보가 어려운 경우
- (2) 가구 및 획지간 동선체계가 미비한 경우
- (3) 가구 및 획지간 보행활동 및 휴식공간 확보가 어렵고 외부공간의 질저하가 우려되는 경우
- (4) 전면 공지에 체계적이고 일체적인 조경을 실시하여 외부환경의 질적 향상을 도모하고자 하는 경우
- (5) 이용인구가 많이 몰리는 도심부의 대형건축물 등에 이용자의 휴식을 위하여 옥외공간을 확보할 필요가 있는 경우

3-12-2. 대지내 공지를 확보하고자 하는 경우에는 다음사항을 고려한다.

- (1) 한개 필지에 국한되는 대지내 공지의 지정은 가급적 지양하고 가구 및 획지내 대지 상호간 또는 가구 및 획지의 연계체계를 고려한다.
- (2) 보차(步車) 혼용통로 지정시에는 벽면한계선을 병행 지정하도록 하고 건축물 내부 공중회랑(空中回廊) 또는 피로티로 조성된 공공통로에 대한 적용도 고려한다.
- (3) 공개공지를 피로티구조로 할 경우에는 유효높이가 4미터 이상이 되도록 한다.
- (4) 공개공지를 광장으로 조성하고자 하는 경우에는 건축물의 전면에 배치하도록 한다.
- (5) 지역별 특성과 관련된 외부공간 조성 및 보행환경 개선을 관련시켜 전면공지, 공개공지, 공공공지, 대지내 조경, 보차혼용통로, 공공보행통로 등에 대한 배치와 조성방식 및 형태 등을 검토한다.

3-12-3. 공공통로의 경우에는 피로티나 공중회랑형 등도 인정하여 적극적으로 활용하도록 하며, 공개공지의 위치를 분산시키지 말고 가급적 인접 대지와 면한 부문에 배치하여 유효하게 활용하도록 고려한다.

3-12-4. 공개공지를 확보하고자 하는 경우에는 인접대지와의 관계뿐만 아니라 지구단위계획구역 전체의 도로망, 녹지축 등과 연계될 수 있도록 한다.

제13절. 공원 및 녹지

3-13-1. 공원 및 녹지를 계획하는 경우에는 다음 사항을 고려한다.

- (1) 생물서식공간이 있는 경우에는 이를 보호하고 조성하며 가급적 이들이 서로 연결되도록 하는 한편 구역내의 물과 공기가 순환되는 경로 등을 고려하여 자연친화적인 공원·녹지가 조성되도록 한다.
- (2) 지구단위계획구역내에서는 가급적 녹지축이 끊기지 않고 이어지도록 하며 나무의 종류, 크기 등이 서로 조화를 이루도록 한다.

3-13-2. 건축선 지정등을 통하여 대지내 공지를 확보하는 경우에는 가구 및 획지간 동선체계 확립에 도움이 되도록 공공통로로 활용하거나 인근 근린공원에 이어지는 녹지축을 형성할 수 있도록 조경을 실시하는 방안 등을 적극 검토한다.

제14절 건축기준 등의 완화

3-14-1. 지구단위계획구역안에서는 당해 용도지역·지구에서 허용된 건축물만 입지할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역지정의 목적 달성을 위하여 필요한 경우에는 시행령 별표2 내지 별표17의 제2호 각목의 시설 중 도시계획조례로 허용하지 아니하는 건축물도 입지시킬 수 있다.

3-14-2. 대지면적의 일부를 도로·공원등 공공시설 부지로 제공(소유권을 이전하는 경우에 한한다)하는 경우에는 건폐율·용적률·건축물의 높이를 각각 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경되는 것과 같이 토지이용도를 높이는 방향

으로 용도지역이 변경되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

- (1) 건폐율 = 조례로 정하는 건폐율 × [1 + (제공대지면적)/(당초의 대지면적)]의 범위내
- (2) 용적률 = 조례로 정하는 용적률 × [1 + (제공대지면적)/(당초의 대지면적)]의 범위내
- (3) 높이 = 조례로 정하는 높이 × [1 + (제공대지면적)/(당초의 대지면적)]의 범위내
- (4) 건폐율, 용적률, 높이는 당초의 대지면적에서 제공대지면적을 공제한 나머지 대지면적을 기준으로 하여 계산한다.

3-14-3. 법 제33조제1항제9호의 규정에 의한 개발촉진지구의 경우에는 당해 지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이내에서 이를 완화하여 적용할 수 있다.

3-14-4. 다음 각호의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우에는 당해 지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이내에서 이를 완화하여 적용할 수 있다.

- (1) 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 계획되어 있는 경우
- (2) 지구단위계획에 맞벽건축을 하도록 계획되어 있는 경우
- (3) 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

제15절 특별계획구역

3-15-1. 특별계획구역이란 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의해 창의적 개발안을 받아 들일 필요가 있거나, 계획안을 작성하는 데에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

3-15-2. 특별계획구역 지정대상은 다음과 같다.

- (1) 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일 반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지안에 여 러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우
- (2) 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지 형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입 체계획을 수립하여야 하는 경우
- (3) 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 좋은 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우
- (4) 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지 소유 자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 좋은 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
- (5) 기타 지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 특별계획구 역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

3-15-3. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 작성절차는 다음과 같다.

- (1) 지구단위계획을 입안할 때 3-15-2. 의 조건에 해당하는 곳을 ‘특별 계획구역’으로 반영하여 함께 지정한다.
- (2) 특별계획구역에 대한 계획내용은 지구단위계획에 포함하여 결정한다. 이 경우 계획내용에는 나중에 현상설계안 등을 평가할 때 기준으로 사용할 수 있도록 특별계획구역의 지정목적, 전체 지구단 위계획과의 관계, 개발방향 등에 대한 사항을 제시한다.
- (3) 결정된 특별계획구역의 계획내용을 기준으로하여 지방자치단체 또 는 토지소유자가 적절한 시기에 현상설계 등을 통하여 상세한 계 획안을 작성하도록 한다.
- (4) 이렇게 작성한 계획내용을 별도의 계획 승인과정을 거쳐 도시 계획으로 결정한다. 이 경우 해당부분에 대한 지구단위계획이 수 립된 것으로 본다.
- (5) (4)에서 도시계획으로 결정하는 데 있어 건축물의 용도 등은 물론 건축물의 형태·색채 등 법령에서 지구단위계획으로 결정하도록 한 부분이 있는 경우에는 이들 모두를 도시계획으로 결정하여야

한다.

3-15-4. 여러개의 건축물로 이루어지는 하나의 쇼핑단지를 특별계획구역으로 지정하고 그 개발안을 결정하는 절차를 살펴보면 다음과 같다.

(1) 지구단위계획을 결정하고 나중에 특별계획구역의 계획을 수립하는 방안

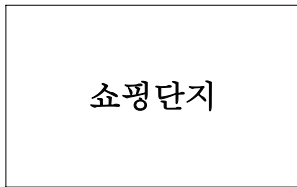
① 지구단위계획구역 전체에 적용하게 될 건축물의 용도·밀도·동선체계 등 필요한 사항에 대하여 계획을 수립·결정한다.

② ①에서 결정된 계획범위내에서 현상설계 등에 의하여 특별계획구역에 대한 종합개발계획을 따로 만들고 지구단위계획을 변경하여 이를 반영한다.

(2) 지구단위계획과 특별계획구역에 대한 계획을 함께 작성하는 방안
: 지구단위계획을 수립할 때 개발업자가 미리 종합개발계획안을 작성하고 입안권자와 협의하여 지구단위계획에 이를 반영·결정하도록 한다.

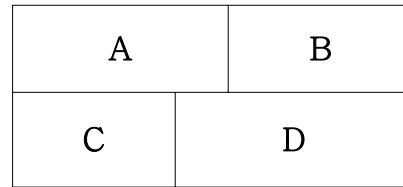
(3) 쇼핑단지에 특별계획구역 방식을 적용하는 예시는 다음과 같다.

① 계획 작성



- 건축물 용도 : 백화점, 호텔, 쇼핑몰, 문화회관
- 개발밀도 : 용적률 300 ~ 350%
- 차량출입구수 : 3 ~ 4개소
- 외부보행축은 입체로 연결

② 종합개발계획 작성



- A : 백화점/350%/7층
- B : 호텔 /700%/20층
- C : 쇼핑몰 /150%/3층
- D : 문화회관/100%/3층
- 면적A×용적률350%
- + 면적B×용적률700%
- + 면적C×용적률150%
- + 면적D×용적률100%
- 전체면적= 300 ~ 350%

제4장 지구단위계획결정도서 작성지침

제1절 일반원칙

4-1-1. 지구단위계획을 결정하기 위하여 작성해야할 도서종류는 다음과 같다.

- (1) 지구단위계획에 대한 도시계획결정조서
- (2) 지구단위계획에 대한 도시계획결정도
- (3) 지구단위계획에 대한 계획설명서
- (4) 도시계획결정조서와 도시계획결정도는 기존 도시계획변경결정이 필요한 '토지이용 및 시설에 관한 부분'과 '획지 및 건축물등에 관한 부분'을 나누어 작성한다.

제2절 지구단위계획에 대한 도시계획결정조서

4-2-1. 지구단위계획결정조서는 다음중 지구단위계획구역의 지정목적달성에 필요한 사항에 대하여 작성하도록 한다.

- (1) 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구간의 변경에 관한 도시계획결정조서
- (2) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정조서
- (3) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시계획결정조서
- (4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시계획결정조서
- (5) 기타사항에 관한 도시계획결정조서

4-2-2. 지구단위계획에 대한 도시계획결정조서는 다음과 같이 작성한다.

- (1) 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구간의 변경에 관한 도시계획결정조서는 도시계획수립지침의 도시계획조서작성기준에 따른다.
- (2) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정조서는 도시계획수립지침의 도시계획조서작성기준에 따른다.
- (3) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시계획결정조서를 작성하며, 작성예시를 들면 다음과 같다.

도면 번호	가구 번호	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
					대지의 분할 또는 합병표시

(4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시계획결정조서를 작성하며, 작성예시를 들면 다음과 같다.

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
	획지 또는 가구별로 표시	용 도	지정용도, 권장용도, 불허용도, 1층전면 권장용도 등으로 표시
	"	건폐율	
	"	용적률	
	"	높 이	최고 또는 최저한도 표시
	"	배 치	도면참조
	"	형 태	
	"	색 채	
	"	건축선	건축지정선, 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선 등으로 표시

(5) 기타사항에 관한 도시계획결정조서를 작성하며, 작성예시를 들면 다음과 같다.

도면 번호	위 치	계획내용	비 고
	획지 또는 가구별로 표시	계획내용 표시	전면 도로명(번호) 표시

(6) 특별계획구역의 지정에 관한 도시계획결정조서를 작성하며, 작성예시를 들면 다음과 같다.

도면 번호	위 치	계획내용	비 고
	획지 또는 가구별로 표시	계획내용 표시	


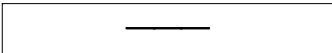
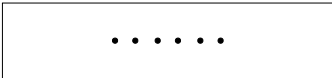

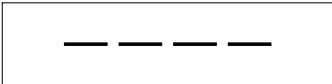
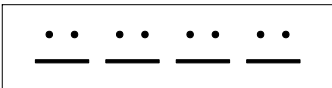
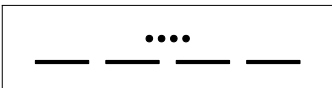
제3절 지구단위계획에 대한 도시계획결정도

4-3-1. 지구단위계획에 대한 도시계획결정도는 다음과 같이 작성한다.

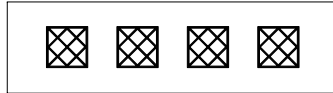
- (1) 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구간의 변경에 관한 도시계획결정도는 도시계획수립지침의 도시계획도 표시기준에 따른다.
- (2) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정도는 도시계획수립지침의 도시계획도 표시기준에 따른다.
- (3) 4-2-2.의 (3) 내지 (6)의 사항에 관한 도시계획결정도는 축척 1/1,000 ~ 1/5,000의 지적이 표시된 지형도(수치지형도 포함)에 4-3-2. 와 같은 범례를 사용하여 도시계획결정도를 작성한다.

4-3-2. 지구단위계획에 대한 도시계획결정도의 표시기호는 다음과 같이 한다.

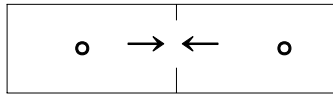
<획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 표시기호>

지구단위계획구역						
획지경계선		지적경계선보다 약간 굵은 실선				
대지분할가능선						
건축물의 용도	<table border="1" data-bbox="488 1310 813 1411"> <tr> <td>허용용도</td> </tr> <tr> <td>권장용도</td> </tr> </table>	허용용도	권장용도			
허용용도						
권장용도						
건축물의 용적률 건폐율, 높이	<table border="1" data-bbox="488 1438 813 1538"> <tr> <td>용적률</td> <td>최고높이</td> </tr> <tr> <td>건폐율</td> <td>최저높이</td> </tr> </table>	용적률	최고높이	건폐율	최저높이	
용적률	최고높이					
건폐율	최저높이					
건축지정선						
건축한계선						
벽면지정선						
벽면한계선						

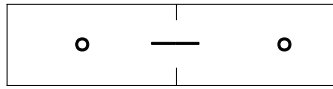
공공보행통로



합벽건축



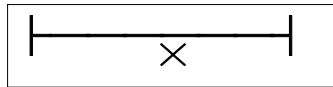
공동개발



차량출입허용구간



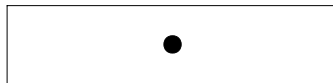
차량출입불허구간



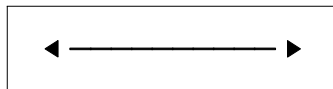
보행주출입구



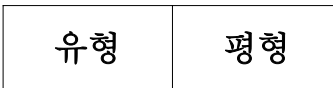
공동주택단지의
분산상가



공동주택단지의
단지내 도로



공동주택단지의
주택유형/평형



특별계획구역



굵은실선

* 상기 범례외의 필요한 범례는 별도로 작성하여 사용할 수 있다.

제4절 지구단위계획에 대한 계획설명서

4-4-1. 상기 도시계획결정도서를 보조하는 계획설명서를 작성해야 하며, 그 주요내용은 다음과 같고 축척 1/25,000 이상의 지형도에 주요 도시계획 사항을 명시한 도시계획총괄도를 포함한다.

- (1) 기초조사 결과
- (2) 재원조달방안
- (3) 환경에 대한 검토결과
- (4) 도시계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유
- (5) 기타 필요한 사항

제5절 지구단위계획보고서

4-5-1. 지구단위계획보고서는 다음과 같이 작성한다.

- (1) 지구단위계획구역의 지정목적 및 각종 지표와 계획의 효과에 대한 설명을 담는다.
- (2) 지구단위계획구역의 자연환경·인문환경의 현황조사와 문제점, 잠재력분석, 계획의 목표와 지표설정 등에 따라 각 부문의 계획을 수립하는 일련의 과정을 설명한다.
- (3) 지구단위계획보고서에는 당해 지구단위계획의 수립근거, 계획적 논리 등 그 지구단위계획의 주요내용이 일목요연하게 정리되어야 한다.

제5장. 지침운용에 관한 사항

5-1-1. 이 지침은 2000. 9. 1부터 시행한다.

5-1-2. 이 지침의 시행일부터 기존의 상세계획수립지침은 폐지한다.

5-1-3. 이 지침 시행일 이전에 결정된 상세계획이나 도시설계는 본 지침에 따라 수립된 것으로 본다.

5-1-4. 이 지침 시행당시 계획이 확정되지 않은 상세계획이나 도시설계중 개정된 도시계획법령에 어긋나지 않는 사항은 본 지침에 의하여 계획을 수립하고 주민의견 청취 등 필요한 절차를 밟은 것으로 본다.

5-1-5. 이 지침 시행당시 계획이 결정되지 않은 상세계획이나 도시설계중 개정된 도시계획법령에 어긋나는 사항은 이를 조정하고 필요시 주민의견 재청취 등의 절차를 밟아야 한다.