

제1종 지구단위계획수립지침

제정 2002.12.30.

개정 2004. 6.15.

개정 2005. 5. 6.

개정 2008. 4.21.

2008. 4.

국토해양부

목 차

제1장 총 칙	1
제1절 지침의 의의	1
제2절 지구단위계획의 성격	1
제3절 지구단위계획과 다른 계획과의 관계	2
제4절 법적근거	2
제2장 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립	2
제1절 지구단위계획구역 지정의 일반원칙	2
제2절 지구단위계획구역의 입안 및 지정	5
제3절 지구단위계획 수립의 일반원칙	9
제4절 지구단위계획 입안 및 결정절차	12
제5절 기초조사	15
제6절 주민제안	16
제3장 부문별 계획수립 기준	19
제1절 일반원칙	19
제2절 행위제한의 완화	21
제3절 용도지역·용도지구	25
제4절 환경관리	26
제5절 기반시설	27
제6절 교통처리	28
제7절 가구 및 획지	31
제8절 건축물의 용도	33
제9절 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모	35
제10절 건축물의 배치와 건축선	38
제11절 건축물의 형태와 색채	39
제12절 공동개발 및 합벽건축	40
제13절 공개공지 등 대지내 공지	41
제14절 공원 및 녹지	43

제15절 특별계획구역	43
제16절 경관	45
제17절 환지계획	48
제4장 행정사항	48
부칙	49
<별 첨> 지구단위계획결정도서 작성지침	50
1. 일반원칙	50
2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정조서	50
3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정도	52
4. 지구단위계획에 대한 계획설명서	54
5. 지구단위계획보고서	54

제1장 총 칙

제1절 지침의 의의

1-1-1. 이 지침은 국토의계획및이용에관한법률(이하 “법”이라 한다) 제4장 제4절 제49조~제52조의 규정에 의한 제1종지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라한다)구역의 지정, 지구단위계획의 입안 및 결정, 지구단위계획의 내용 등에 관한 사항을 제시하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하고자 하는데 있다.

1-1-2. 지구단위계획과 관련하여 법, 국토의계획및이용에관한법률시행령(이하 “영”이라 한다), 국토의계획및이용에관한법률시행규칙(이하 “규칙”이라 한다) 및 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 특별시·광역시·도(이하 “시·도”라 한다) 또는 시·군의 지역여건에 따라 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있다.

1-1-3. 이 지침은 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획을 수립함에 있어서 필요한 사항을 정한 것으로서 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하도록 하고, 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우에는 법령의 범위안에서 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용할 수 있다.

제2절 지구단위계획의 성격

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.

1-2-2. 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정한다.

1-2-3. 도시관리계획은 그 범위가 특별시·광역시·시 또는 군(이하 “시·군”이라 한다) 전체에 미치고 용도지역·용도지구 등 토지이용계획과 기반시설의 정비 등에 중점을 두며, 건축계획은 그 범위가 특정필지에 미치고 건축물 등 입체적 시설계획에 중점을 둔다. 지구단위계획은 관할 행정구역내의 일부지역을 대상으로 토지이용계획과 건축물계획이 서로 환류되도록 함으로써 평면적 토지이용계획과 입체적 시설계획이 서로 조화를 이루도록 하는데 중점을 둔다.

1-2-4. 지구단위계획은 지구단위계획을 통한 구역의 정비 및 기능 재정립 등의 개선효과가 지

구단위계획구역 인근까지 미쳐 시·군 전체의 기능이나 미관 등의 개선에 도움을 주기 위한 계획이다.

1-2-5. 지구단위계획은 인간과 자연이 공존하는 환경친화적 환경을 조성하고 지속가능한 개발 또는 관리가 가능하도록 하기 위한 계획이다.

1-2-6. 지구단위계획은 향후 10년 내외에 걸쳐 나타날 시·군의 성장·발전 등의 여건변화와 지구단위계획구역 및 그 주변지역의 미래모습을 상정하여 수립하는 계획이다.

제3절 지구단위계획과 다른 계획과의 관계

1-3-1. 지구단위계획은 광역도시계획·도시기본계획(경관계획을 포함한다) 등의 상위계획, 도시관리계획, 도시개발계획 등 관련계획의 내용과 취지를 반영하여야 한다.

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

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

1-3-4. 지구단위계획구역과 기반시설부담구역을 동시에 지정하는 경우에는 가급적 지구단위계획의 입안과 기반시설부담계획 수립을 동시에 하여 양 계획간 상충이 발생하지 않도록 한다.

제4절 법적근거

1-4-1. 지구단위계획구역의 지정과 지구단위계획수립에 관한 법적근거는 법 제4장 제1절 제24조 내지 제35조 및 제4장 제4절 제49조 내지 제55조이다.

제2장 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립

제1절 지구단위계획구역 지정의 일반원칙

2-1-1. 지구단위계획구역의 지정은 도시관리계획에서 계획한 지역 또는 시·군 안에서 특별한

문제점이나 잠재력이 있는 곳으로서 지구단위계획을 통한 체계적·계획적 개발 또는 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 기반시설을 재정비하거나 기반시설과 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 : 도시안에서 상업 등 특정기능을 강화하거나 도시팽창에 따라 기존 도시의 기능을 흡수·보완하는 새로운 시가지를 개발하고자 하는 경우
- (5) 복합구역 : (1) ~ (4)의 지정목적중 2 이상의 목적을 복합하여 달성하고자 하는 경우

2-1-3. 지구단위계획구역은 환경친화적으로 지정하여야 하며, 이를 위하여 도시관리계획수립시침의 환경성 검토방법중 지구단위계획구역의 지정목적에 적합한 사항을 선정하여 환경성 검토를 실시한다.

2-1-4. 지구단위계획구역은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경하지 않는 것으로 하되, 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다.

(1) 국토종합계획, 광역개발계획, 도시기본계획 등 상위계획으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우

(2) 국가보안상의 사유 또는 중앙정부가 추진하는 주요정책사업으로 인하여 지구단위계획

의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 지구단위계획의 결정권자와 협의한 경우

(3) 천재지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우

(4) 관계법령 및 조례의 제·개정으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우

(5) 도시관리계획의 재정비 및 5년 주기로 시행되는 도시기본계획의 재검토에 의한 조정의 경우

(6) 도시계획사업의 변경 기타 당해 구역 및 인근지역의 여건변화 등으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우

(7) 특별계획구역을 지정할 필요가 있는 경우

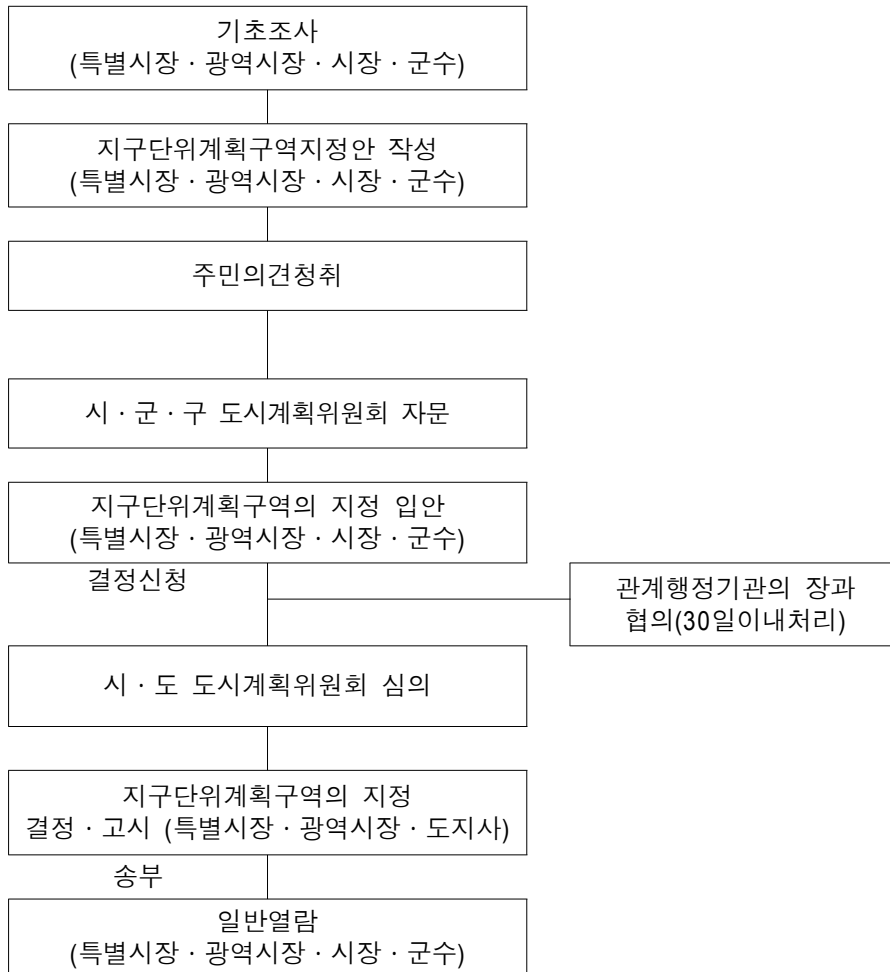
(8) 주민의 지구단위계획구역 변경에 대한 입안제안이 타당한 경우

(9) 건축법 제69조제1항에 의한 특별건축구역으로 지정하고자 하는 경우

제2절 지구단위계획구역의 입안 및 지정

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

2-2-2. 지구단위계획구역 지정절차는 다음과 같다.



2-2-3. 법 제24조제5항 및 제6항의 규정에 의하여 국토해양부장관 또는 도지사가 입안하는 경우와 법 제29조제2항의 규정에 의하여 국토해양부장관이 결정하는 경우에는 2-2-2.의 규정에 의한 지정절차를 다음과 같이 변경한다.

- (1) 국토해양부장관 또는 도지사가 입안하는 경우에는 입안자가 기초조사 및 구역지정안 작성을 직접 수행할 수 있으며, 시·군·구도시계획위원회 자문 대신 당해 시장·군수·구청장의 의견을 듣는다.

- (2) 국토해양부장관이 결정하는 경우에는 시·도도시계획위원회의 심의 대신 중앙도시계획위원회 심의를 거치며, 국토해양부장관이 지구단위계획구역의 지정을 직접 결정·고시한다.

2-2-4. 지구단위계획구역을 지정할 수 있는 지역은 다음과 같다.

- (1) 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
- (2) 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
- ① 도시개발법에 의하여 지정된 도시개발구역
 - ② 도시및주거환경정비법에 의하여 지정된 정비구역
 - ③ 택지개발촉진법에 의한 택지개발예정지구
 - ④ <삭 제>
 - ⑤ 주택법에 의한 대지조성사업지구(대지조성사업을 시행하고자 하는 지역을 포함한다)
 - ⑥ 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 국가산업단지·지방산업단지 및 도시지역에 설치하는 농공단지(동법 제2조제6호가목에 해당하는 시설용지를 제외한다)
 - ⑦ 관광진흥법에 의하여 지정된 관광특구
- (3) 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

2-2-5. 택지개발예정지구 등 개발사업이 실시되는 지역주변에 소규모 난개발이 예상되는 경우에는 당해 개발사업구역과 인근지역을 함께 지구단위계획구역으로 지정함으로써 계획적 개발이 되도록 유의한다.

2-2-5-1. 수도권 과밀억제권역에서 대규모 공장의 이전 또는 폐지로 인하여 발생하는 부지와 그 주변지역의 경우 지자체의 산업정책을 고려하여 제조업 기반이 유지되도록 하되 기반 시설 부담 등을 고려하여 수익성 있는 개발이 되도록 지구단위계획을 수립할 수 있다.

2-2-6. 지구단위계획구역으로 반드시 지정하여야 하는 지역은 다음과 같다. 다만, 관계법률에 의하여 당해 지역에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 2-2-4. (2)의 ② 내지 ④의 지역(정비구역·택지개발예정지구)에서 시행되는 사업이 완료된 후 10년이 경과된 지역.
- (2) 다음의 1에 해당하는 지역으로서 그 면적이 30만㎡ 이상인 지역
 - ① 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역. 다만, 녹지지역으로 지정 또는 존치되거나 법 또는 다른 법령에 의하여 도시계획사업 등 개발계획이 수립되지 아니하는 경우를 제외한다.
 - ② 녹지지역에서 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경되는 지역

2-2-7. 지구단위계획구역의 변경을 도시관리계획으로 결정함에 있어서 **국토해양부장관** 또는 시·도지사는 관계 중앙행정기관의 장이 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요한다고 판단하여 요청하는 사항 또는 다음의 1에 해당하여 지구단위계획구역을 변경하는 경우에는 관계행정기관의 장과의 협의, **국토해양부장관**과의 협의, 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

- (1) 단위 도시계획시설부지 면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우(도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를

벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우에 한한다)

- (2) 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우
- (3) 도시지역의 축소에 따른 변경인 경우
- (4) 도시지역외의 지역에서 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산지관리법에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우
- (5) 자연공원법에 의한 공원구역 또는 공원보호구역, 수도법에 의한 상수원보호구역, 문화재보호법에 의하여 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우
- (6) 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제14조의 규정에 적합한 범위안에서 도로모퉀이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
- (7) 도시관리계획결정의 내용중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경
- (8) 지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경 및 동변경구역안에서의 지구단위계획의 변경

2-2-8. 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획결정의 고시일로부터 3년 이내에 당해 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 아니하는 경우에는 그 3년이 되는 날의 다음날에 당해 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획결정은 그 효력을 상실한다.

2-2-9. 2-2-6.의 규정에 의하여 지구단위계획을 반드시 수립하여야 하는 지역에서 구역 지정 결정후 3년 이내에 지구단위계획이 결정·고시되지 아니하는 경우 당해 지역은 지구단위계획구역으로 다시 지정하여야 한다. 다만, 지구단위계획의 수립이 필요 없다고 명백히 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

2-2-10. 지구단위계획수립을 전제로 미리 용도지역이 변경되었으나 지구단위계획구역 지정결정후 3년 이내에 지구단위계획이 수립되지 아니하여 구역지정이 실효되는 경우 종전의 용도지역으로 환원하는 것을 원칙으로 한다.

제3절 지구단위계획 수립의 일반원칙

- 2-3-1. 기존 시가지의 정비·관리·보전, 신시가지의 계획적 개발 등 지구단위계획 수립의 목적에 따라 계획의 항목과 상세수준을 정한다. 다만, 법 제52조제1항 각 호의 사항중 제2호내지 제4호 및 제7호의 사항을 포함한 4 이상의 사항을 포함하여 수립하여야 한다.
- 2-3-2. 주민의견을 충분히 수렴할 수 있도록 토지소유자 등 이해당사자를 포함한 지역민을 대상으로 설문조사·주민설명회 등을 실시하고, 주민협조가 필요한 사항은 주민과 미리 협의하는 등 주민이 참여하는 합리적인 계획이 되도록 한다.
- 2-3-3. 쾌적하고 편리한 환경이 조성되도록 지역현황 및 성장잠재력을 고려하여 적절한 개발 밀도가 유지되도록 하는 등 환경친화적으로 계획을 수립하여야 하며, 이를 위하여 도시관리계획수립지침의 환경성 검토방법중 지구단위계획 적합한 사항을 설정하여 환경성 검토를 실시한다.
- 2-3-4. 정비구역 및 택지개발예정지구에서 시행되는 사업이 완료된 후 10년이 경과한 지역에 수립하는 지구단위계획은 기존의 기반시설 및 주변환경에 적합하고 과도한 재건축이 되지 않도록 하여야 한다. 이 경우 지구단위계획의 내용중 용도지역 또는 용도지구의 결정, 건축물의 건폐율·용적률, 건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도에 관한 사항은 당해 지역에 시행된 사업이 완료된 때의 내용을 유지함을 원칙으로 한다. 다만, 당초 사업 시행시에 비하여 상주인구, 상근인구 및 이용인구의 현저한 증가, 건축물의 노후화 등 변화된 여건을 반영하되 개발규모가 과도하게 증대되지 않도록 한다.
- 2-3-5. 지구단위계획의 내용중 기존의 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우 당해 변경되는 구역의 용적률은 용도지역 또는 용도지구가 변경되기 전의 용적률을 적용하되, 공공시설부지를 제공하는 현황 등을 감안하여 용적률을 완화하도록 계획할 수 있다.
- 2-3-6. 도로, 상·하수도, 전기공급설비 등 기반시설의 처리·공급 수용능력과 건축물의 연면적이 적정한 조화를 이루도록 하여 기반시설 용량이 부족하지 아니하도록 한다.
- 2-3-7. 입안권자는 지구단위계획구역의 지정목적이 순조롭게 달성될 수 있도록 지구단위계획으로 결정되는 기반시설의 종류, 설치 우선순위 등을 정하도록 한다. 특히, 기반시설부담 계획이 수립되는 경우에는 기반시설부담계획과 연계하여 검토하여야 한다.

2-3-8. 지구단위계획의 입안권자(이하 “입안권자”라 한다)는 지구단위계획을 작성할 때에 도시 계획·건축·토목·조경·교통 등 필요한 분야의 전문가의 협력을 받을 수 있다.

2-3-9. 입안권자는 지구단위계획의 실행력이 강화되도록 지구단위계획을 작성하는 때에 특별 시장·광역시장·시장·군수 등 공공이 부담하는 시설, 토지소유자 등 민간과 공공이 합 동으로 부담하는 시설, 민간 단독으로 부담하는 시설 등 이해당사자 각각의 역할분담을 명확히 하도록 한다.

2-3-10. 입안권자는 지구단위계획과 관련하여 관계기관 및 사업시행자(사업시행 예정자를 포 함한다)와 충분히 협의하고, 타당성이 있는 경우에는 그 내용을 계획수립에 반영하도록 한다.

2-3-11. 지구단위계획에 개발사업의 시행에 관한 사항이 포함되어 개발사업에 대한 교통·인 구영향평가 등을 받아야 하는 경우에는 도시계획위원회 심의에 상정하기 이전에 지구단 위계획에 동 영향평가결과를 반영하여야 한다.

2-3-12. 개발제한구역에서 지구단위계획을 수립하는 경우에는 개발제한구역의 지정목적이나 주변환경이 훼손되지 아니하도록 하되, 개발제한구역의 지정및관리에관한특별조치법령 및 관련지침의 내용을 우선하여 적용하여야 한다.

2-3-13. 지구단위계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경하지 않는 것으로 하되, 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다.

(1) 국토종합계획, 광역개발계획, 도시기본계획 등 상위계획으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우

(2) 국가보안상의 사유 또는 중앙정부가 추진하는 주요정책사업으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 지구단위계획의 결정권자와 협의한 경우

(3) 천재지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우

(4) 관계법령 및 조례의 제·개정으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우

(5) 도시관리계획의 재정비 및 5년 주기로 시행되는 도시기본계획의 재검토에 의한 조정

의 경우

(6) 도시계획사업의 변경 기타 당해 구역 및 인근지역의 여건변화 등으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우

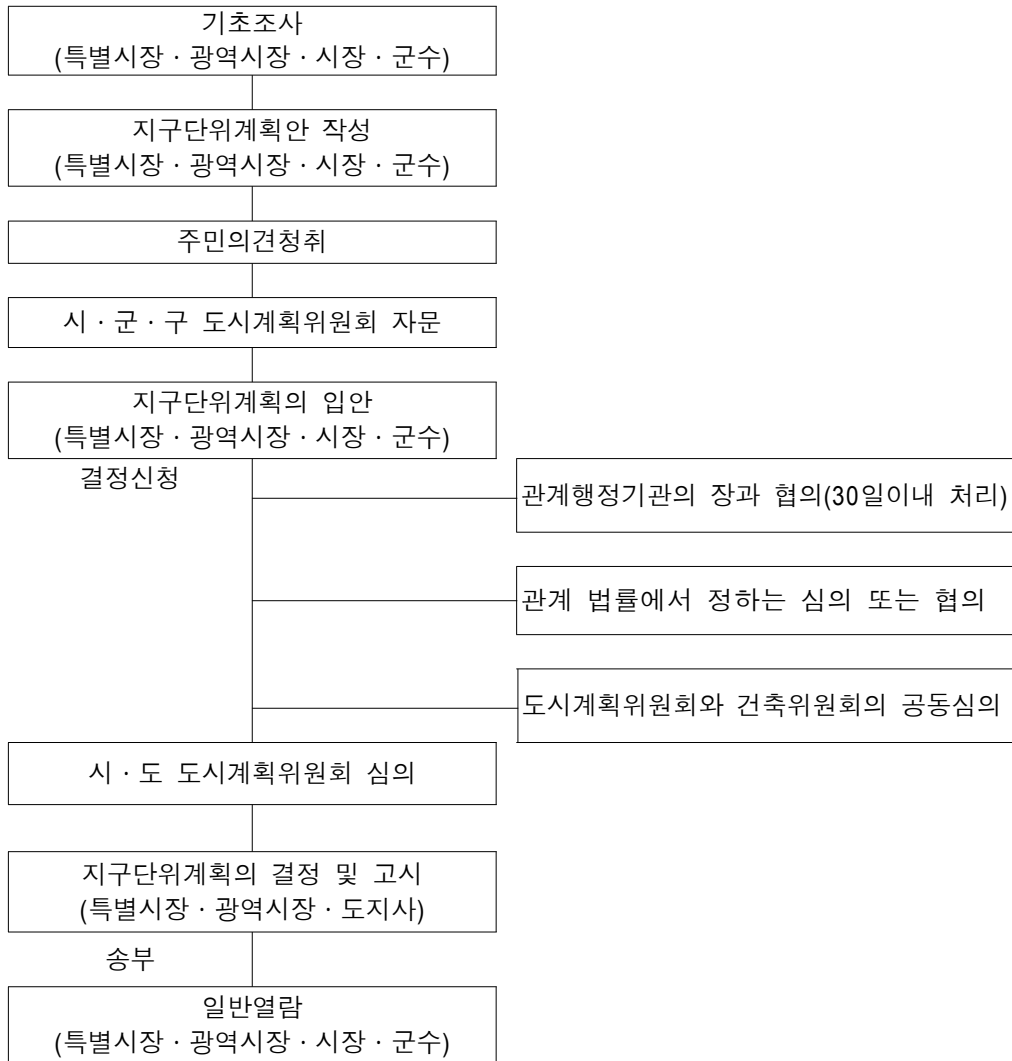
(7) 특별계획구역의 지정에 따른 지구단위계획 변경인 경우

(8) 주민의 지구단위계획 변경에 대한 입안제안이 타당한 경우

제4절 지구단위계획 입안 및 결정절차

2-4-1. 지구단위계획의 입안 및 결정절차는 다음과 같으며, 지구단위계획의 입안 및 결정과 관련하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「도시관리계획수립지침」의 도시관리계획 입안 및 결정절차에 따른다.

2-4-2. 지구단위계획의 입안 및 결정절차는 다음과 같다.



2-4-3. 법 제24조제5항 및 제6항의 규정에 의하여 **국토해양부장관** 또는 도지사가 입안하는 경우와 법 제29조제2항의 규정에 의하여 **국토해양부장관**이 결정하는 경우에는 2-4-2.의 규정에 의한 입안 및 결정절차를 다음과 같이 변경한다.

- (1) **국토해양부장관** 또는 도지사가 입안하는 경우에는 입안자가 기초조사 및 계획안 작성을 직접 수행할 수 있으며, 시·군·구도시계획위원회 자문 대신 당해 시장·군

수·구청장의 의견을 듣는다.

- (2) 국토해양부장관이 결정하는 경우에는 시·도도시계획위원회 및 공동위원회의 심의 대신 중앙도시계획위원회 심의를 거치며, 건설교통부장관이 지구단위계획을 결정·고시한다.

2-4-4. 지구단위계획의 내용에 다음 사항이 포함되어 있는 경우에는 시·도 또는 시·군·구 도시계획위원회와 건축법 제4조의 규정에 의하여 시·도 또는 시·군·구에 두는 건축위원회가 공동으로 심의를 하여야 한다.

- (1) 건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도에 관한 사항
- (2) 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
- (3) 경관계획

2-4-5. 2-4-4.의 규정에 의한 건축위원회와 도시계획위원회가 공동심의를 하는 경우에는 다음의 기준에 따라 심의한다.

- (1) 공동위원회의 위원은 건축위원회 및 도시계획위원회의 위원중에서 시·도지사가 선임 또는 위촉한다. 이 경우 시·도도시계획위원회에 지구단위계획을 심의하기 위한 분과위원회가 설치되어 있는 때에는 당해 분과위원회 위원 전원을 공동위원회 위원으로 선임 또는 위촉하여야 한다.
- (2) 공동위원회 위원 수는 25인 이하로 하며, 공동위원회의 위원중 건축위원회의 위원이 1/3 이상이 되도록 한다.
- (3) 공동위원회의 위원장은 특별시·광역시의 경우에는 부시장, 도의 경우에는 부지사가 된다.
- (4) 지구단위계획내용중 2-4-4. (1) 내지 (3)의 1을 포함하는 지구단위계획은 공동위원회의 심의와 도시계획위원회의 심의를 별도로 거치기 보다는, 시·도도시계획위원회의 분과위원회로서 지구단위계획분과위원회를 설치하고 동분과위원회와 건축위원회로 공동위원회를 구성하여 同공동위원회의 심의를 거친 경우 도시계획위원회의 심의까지 거친 것으로 운영할 수 있다.

2-4-6. 지구단위계획을 도시관리계획으로 결정함에 있어서 국토해양부장관 또는 시·도지사는 관계 행정기관의 장이 국방상 또는 국가안전 보장상 기밀을 요한다고 판단하여 요청하는 사항 또는 다음의 1에 해당하는 사항에 대하여는 관계행정기관의 장과의 협의, 국토해양부장관과의 협의, 도시계획위원회 심의를 거치지 아니할 수 있으며, 도시계획조례가 정하는 경우에는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의회도 생략할 수 있다.

- (1) 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로 2-2-7.의 1에 해당하는 경우
- (2) 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
- (3) 가구(특별계획구역을 포함한다)면적의 10% 이내의 변경인 경우
- (4) 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
- (5) 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우 포함)
- (6) 다음의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
 - ① 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
 - ② 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
 - ③ 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
- (7) 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
- (8) 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
- (9) 교통처리계획중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치의 변경
- (10) 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
- (11) 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- (12) 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
- (13) 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획

(14) 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획

(15) 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획

2-4-7. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 지구단위계획구역의 지정목적, 향후 예상되는 여건변화, 지구단위계획구역의 관리방안 등을 고려하여 2-4-6. 에서 규정한 사항외에도 경미한 사항을 지구단위계획에 반영하여 결정할 수 있다(용도지역·용도지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다). 이 경우 관계행정기관의 장과의 협의, 국토해양부장관과의 협의, 도시계획위원회 심의를 거치지 아니할 수 있으며, 도시계획조례가 정하는 경우에는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의도 생략할 수 있다.

2-4-8. 입안권자는 사업의 시급성 등을 감안하여 지구단위계획의 입안을 지구단위계획구역의 입안과 함께 추진할 수 있다.

제5절 기초조사

2-5-1. 지구단위계획의 기초조사와 관련하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「도시기본계획수립지침」 및 「도시관리계획수립지침」의 기초조사에 따른다.

2-5-2. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립을 위한 기초조사는 일반기초조사·환경성검토·토지적성평가로 구성되며, 다음의 기준에 따라 조사를 시행한다.

(1) 일반기초조사는 「도시기본계획수립지침」중 기초조사에 따르는 것을 원칙으로 하되, 대상구역의 특성과 계획수준에 따라 조사내용 및 수준을 차등적으로 적용할 수 있다.

(2) 환경성검토는 「도시관리계획수립지침」의 환경성 검토방법중 적합한 사항에 대하여 시행한다.

(3) 토지적성평가는 「토지의적성평가에관한지침」에 따라 시행한다.

2-5-3. 2-5-2.의 규정에 불구하고 다음의 1에 해당하는 경우는 기초조사를 실시하지 아니할 수 있다. 다만 (5) 내지 (9)의 규정에 해당하는 경우에는 토지적성평가만을 실시하지 아니할 수 있다.

- (1) 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
- (2) 당해 지구단위계획구역안의 나대지면적이 전체구역면적의 2%에 미달하는 경우
- (3) 당해 지구단위계획구역 또는 도시계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
- (4) 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상의 도로의 설치계획이 없는 경우
- (5) 주거지역·상업지역·공업지역에 입안하는 경우
- (6) 법 또는 다른 법령에 의하여 조성된 지역인 경우
- (7) 도시관리계획 입안일전 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 지역에서 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 입안하는 경우. 다만, 기반시설 등의 여건이 크게 변화한 경우에는 그러하지 아니하다.
- (8) 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조제3항제1호 또는 제2호의 사유로 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시관리계획을 입안하는 경우
- (9) 지구단위계획구역 또는 도시계획시설부지에서 도시관리계획을 입안하는 경우
- (10) 2-2-7.의 1에 해당하는 사항
- (11) 2-4-6.의 1에 해당하는 사항

제6절 주민제안

2-6-1. 주민은 다음의 1에 해당하는 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) 기반시설의 설치·정비 또는 개량을 하고자 하는 경우
- (4) 기타 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 주민제안에 의한 지구단위계획구역의 지정이 바람직하다고 판단하는 경우

2-6-2. 주민은 다음의 1에 해당하는 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

2-6-3. 주민은 다음의 1에 해당하는 경우에 지구단위계획의 입안을 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 제안할 수 있다.

- (1) 2-6-1. 또는 2-6-2.에서 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

2-6-4. 주민이 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 제안하는 때에는 다음의 요건을 갖추어야 한다.

- (1) 계획의 내용이 관계법령 및 지구단위계획수립지침에 적합하여야 한다.
- (2) 지구단위계획의 수립과 사업시행이 전제되어야 한다.
- (3) 제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지의 면적을 제외한다)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다(재개발조합 등 관계법령에 의한 조합이 조합원 총회의 결의를 통해 제안한 경우와 정부투자기관 및 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 동법 제2조제1항제7호의 사업을 목적으로 설립된 지방공사가 제안한 경우는 그러하지 아니하다). 다만, 국공유지가 포함되어 있는 경우에는 해당 재산관리청과의 사전 협의가 있어야 한다.

2-6-5. <삭 제>

2-6-6. 2-6-1. 내지 2-6-3.에 따라 제안을 하고자 하는 주민은 다음 각호에 따른 도시관리계획도서와 계획설명서를 제출하여야 한다.

- (1) 도시관리계획도서는 1/1,000 ~ 1/5,000의 지형도에 별첨 2-1.의 내용을 담아 작성한다.
- (2) 계획설명서는 별첨 4-1.에 따라 작성한다.

2-6-7. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 주민제안제도의 활성화를 도모하기 위하여 2-6-6.의 도시관리계획도서 및 계획설명서를 제안의 취지와 목적이 드러날 수 있는 정도로 개략적으로 작성하여 제출하도록 하고, 입안단계에서 보다 상세한 계획을 수립하도록 할 수 있다.

2-6-8. 주민제안을 받은 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 그 타당성 여부를 판단하여 60일 이내에 그 처리결과를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다.

2-6-9. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 2-6-6.에 의하여 제출된 주민제안의 타당성을 판단함에 있어 주민제안의 목적이 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경에 목적이 있는 경우에는 당해 구역의 개발밀도에 맞는 기반시설이 충분히 확보되었는지, 주변지역에 미치는 환경적 영향은 없는지 등을 종합적으로 검토하여 이의 수용여부를 결정하여야 한다.

2-6-10. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 2-6-1. 내지 2-6-3.에 따라 제안된 내용을 수용할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경, 지구단위계획의 수립에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자와 협의하여 제안자에게 부담시킬 수 있다.

2-6-11. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 주민으로부터 지구단위계획구역의 지정 또는 변경, 지구단위계획의 수립 또는 변경을 제안받아 이를 검토한 결과, 그 제안이 제안요건을 모두 갖추지 못하였으나 그 내용이 도시의 발전 및 계획적 개발 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 그 제안내용의 전부 또는 일부를 반영하여 그에 관한 도시관리계획의 입안을 할 수 있다.

제3장 부문별 계획수립 기준

제1절 일반원칙

3-1-1. 지구단위계획에 포함하는 사항은 다음의 기준에 의한다.

- (1) 지구단위계획은 지구단위계획구역의 지정목적 및 유형에 따라 계획내용을 아래의 표를 참고하여 상세정도에 차등을 두되, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 당해 구역의 지정목적의 달성에 필수적인 항목 이외의 사항이 계획에 필요 이상으로 포함되지 않도록 하여야 한다.

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

* 비교 : 위 표는 예시사항으로 필요한 경우 지역실정에 따라 계획에 포함할 사항을 추가하거나 제외하는 등 선택적으로 따로 정할 수 있음

(2) 주택건설사업을 위한 지구단위계획을 수립하는 경우에는 ①주택법에 의하여 설치하는 기반시설과 ②건축물의 용도, 건폐율, 용적률 및 건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도만을 필수적인 수립항목으로 한다.

3-1-2. 지구단위계획의 내용은 당해 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획의 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 위하여 보존하여야 하는 시설물이나 시·군의 특성을 살릴 수 있는 요소의 보전
- (4) 교통흐름을 원활히 할 수 있는 교통계획
- (5) 공공공지의 보전

3-1-4. 각 부문별계획중 다음 부분에 대하여는 스케치모델을 제시하여 당해 구역에 거주하는 주민과 방문객이 어떠한 생활환경과 기능을 제공받을 수 있는지를 명확히 하고 각 부문별계획의 집행에 가이드라인 역할을 하도록 한다.

- (1) 공원·녹지계획중 중요부분
- (2) 건축물계획중 중요부분
- (3) 인접건축물 및 공공시설물과의 입체적 연결을 위한 공개통로, 보행통로, 지하통로, 경사로 계획중 중요부분
- (4) 공동주택단지의 단지내 도로, 어린이놀이터, 상가의 배치 및 규모계획중 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 도시관리계획 차원에서 사후관리가

되도록 할 수 있다.

3-1-6. 보도나 공동주택 단지내 도로 등 인공포장이 필요한 경우에는 투수가 될 수 있도록 유도하고, 공동주택단지 등의 지하주차장 지상부분은 식재가 가능하도록 하여 자연친화적 환경이 조성되도록 한다.

제2절 행위제한의 완화

3-2-1. 지구단위계획구역안에서는 용도지역상 불허되는 용도라도 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역의 테두리안에서 허용되는 용도·종류·규모의 건축물(도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)을 지구단위계획으로 허용할 수 있다(예 : 제2종전용주거지역이라도 제3종일반주거지역에서 허용되는 건축물을 허용할 수 있음).

3-2-2. 지구단위계획구역에서 대지(이 경우 사업부지 및 이와 인접한 공공시설 부지를 포함한다) 면적의 일부가 도로·공원 등 공공시설 부지로 제공(기부채납하거나 공공시설로 귀속되는 경우에 한한다)되는 것으로 계획되는 경우에는 당해 대지의 건축물의 건폐율·용적률·높이를 각각 완화하여 지구단위계획을 수립할 수 있다. 다만, 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 변경되는 것과 같이 토지이용도를 높이는 방향으로 용도지역이 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우 다음 제2항을 적용하지 아니한다.

(1) 건폐율=(조례로 정하는 건폐율)×[1+(공공시설부지로 제공하는 면적)/(당초의 대지면적)]이내

(2) 용적률=(조례로 정하는 용적률)×[1+1.5×가중치×(공공시설부지로 제공하는 면적)/(공공시설부지 제공후 대지면적)]이내

(3) 높이=(조례로 정하는 높이)×[1+(공공시설부지로 제공하는 면적)/(당초의 대지면적)]이내

(4) 건폐율·용적률은 당초의 대지면적에서 제공대지면적을 공제한 나머지 대지면적을 기준으로 하여 계산한다.

3-2-2-1. 3-2-2.의 규정을 적용함에 있어 사업부지와 공공시설로 제공되는 부지의 용적률이 다를 경우에는 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율("가중치"라 한다)을

감안하여 용적률 완화 범위를 정할 수 있다.

예) 가중치의 산정 및 적용은 다음과 같다.

사업부지(상업지역) 용적률 800%	공공시설 제공부지 (상업지역) 용적률800% 면적 200m ²	공공시설 제공부지 (주거지역) 용적률200% 면적 100m ²
----------------------------	---	---

1. 공공시설 제공부지의 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률) 산정

$$\text{공공시설 제공부지의 평균용적률} = (800\% \times 200\text{m}^2 + 200\% \times 100\text{m}^2) / (200\text{m}^2 + 100\text{m}^2) = 600\%$$

2. 가중치 산정

$$\text{가중치} = (\text{공공시설 제공부지의 평균용적률} / \text{사업부지 용적률}) = 600\% / 800\% = 3/4 = 0.75$$

3-2-2-2. 지구단위계획구역에서 대지면적의 일부가 공공시설 부지로 제공되어 지급된 보상금액과 **국토해양부령**이 정하는 이자를 더한 금액(이하 반환금이라 한다)이 반환되는 경우에는 당해 지자체의 조례가 정하는 바에 따라 3-2-2. 규정을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용되어야 한다.

3-2-2-3. 지구단위계획구역에서 문화재보호법에 따른 보존조치가 필요한 경우 해당 구역을 공원 등으로 지정하여 공공시설 부지로 제공하면 3-2-2.의 규정에 따라 용적률을 완화하여 지구단위계획을 수립할 수 있다.

3-2-3. 지구단위계획에서 건축법 제67조제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간을 동법 동조의 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 용적률 및 높이제한을 각각 완화하여 적용할 수 있다.

- (1) 용적률 = 건축법 제67조제2항의 규정에 의하여 완화된 용적률 + (조례로 정하는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내
- (2) 높이 = 건축법 제67조제2항의 규정에 의하여 완화된 높이 + (건축법 제51조의 규정에 의한 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

3-2-4. 지구단위계획으로 건축물의 높이를 제한하는 경우에는 당해 건축물에 대하여 도시계획 조례의 규정에 불구하고 법 제84조의 규정의 용도지역별 건폐율 기준의 범위안에서 완화하여 지구단위계획을 수립할 수 있다. 예를 들어, 법상 건폐율의 최대한도가 60%이고 도시계획조례는 50%로 정하고 있는 경우 높이제한에 상응하여 지구단위계획으로 건폐율을 60%까지 완화할 수 있다.

3-2-5. 지구단위계획구역의 지정목적이 다음에 해당하는 경우에는 주차장법 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100%까지 완화하여 적용할 수 있다.

(1) 한옥마을을 보존하고자 하는 경우

(2) 차없는 거리를 조성하고자 하는 경우(보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우 또는 보행상권 조성을 위하여 필요한 경우 등)

3-2-6. 다음의 경우에는 당해 지역에 적용되는 용적률의 120% 이내에서 이를 완화하여 지구단위계획을 수립할 수 있다.

(1) 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우

(2) 다음의 경우로서 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우

① 지구단위계획에서 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 계획되어 있는 경우

② 지구단위계획에서 합벽건축을 하도록 계획되어 있는 경우

③ 지구단위계획에서 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

3-2-7. 도시지역에 지정된 개발진흥지구에 지구단위계획을 수립하는 경우 건축법 제51조의 규정에 의하여 제한된 건축물 높이의 120% 이내에서 높이제한을 완화할 수 있다.

3-2-8. 3-2-2.(2), 3-2-2-2., 3-2-3.(1) 및 3-2-6.의 완화규정은 다음의 경우에는 적용하지 아니하는 것을 원칙으로 한다.

(1) 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도

시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우

(2) 기존의 용도지역 또는 용도지구가 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우

3-2-9. 3-2-2.·3-2-2-2.·3-2-3.·3-2-4. 및 3-2-6.의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율 및 용적률의 150% 및 200%를 각각 넘을 수 없다.

3-2-10. 3-2-1. 내지 3-2-7.의 규정에 의한 행위제한의 완화범위는 지구단위계획으로 결정되어야 하며, 지구단위계획에서 완화범위가 반영되어 있지 않은 경우에는 건축허가시에 행위제한을 완화할 수 없다.

제3절 용도지역·용도지구

3-3-1. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 등에 대하여는 도시관리계획수립지침에서 제시된 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 대한 기준을 적용한다.

3-3-2. 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.

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.

3-3-4. 지구단위계획구역안에 일반주거지역이 있는 경우에는 이를 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분하여 지정한다.

3-3-5. 세분화된 용도지역·용도지구를 변경하고자 하는 경우에는 주변지역의 토지이용실태에 대한 조사를 실시하고 반드시 그 변경사유를 명시하며, 녹지지역과 같이 저밀개발 또는 보전을 위주로 하는 지역의 주변지역이 고밀개발되지 않도록 유의한다.

3-3-6. 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.

제4절 환경관리

3-4-1. 환경관리계획은 도시관리계획수립지침에 의한 환경성검토 결과에 기초하여 수립하고, 자연환경을 보전하기 위하여 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다.

- (1) 구릉지 등의 개발에서 절토를 최소화하고 절토면이 드러나지 않게 대지를 조성하여 전체적으로 양호한 경관을 유지시킨다.
- (2) 습지나 지하수면이 높은 지역, 야생동식물의 서식처 등은 개발행위로 인하여 환경에 큰 영향이 가해질 수 있는 생태민감지역이므로 이를 보존하여 시·군내 오픈스페이스 체계에 연결시킨다.
- (3) 구릉지에는 가급적 자연지형을 살릴 수 있도록 저층 위주로 계획한다.

3-4-2. 에너지 및 자원 재활용을 위하여 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다.

- (1) 환경친화적 주거단지를 조성하기 위하여 태양열·풍력·지중냉열 등의 자연 에너지의 이용률을 높인다.
- (2) 지역에 산재한 저수지·호수·마을연못 등의 자원을 조사하고 구역내 수자원의 보전과 전체적인 수자원의 순환체계를 고려한 수자원계획을 수립하고 생태연못이나 하천·우수저류시설 등을 도입한다.
- (3) 건물 개구부는 여름철에 바람이 불어오는 쪽을 향하게 하며 자연환기가 잘되도록 한다.

3-4-3. 환경오염방지를 위하여 다음의 사항을 고려하여 계획을 수립한다.

- (1) 대기오염원이 되는 생산활동은 주거지안에서 일어나지 않도록 한다.

- (2) 쓰레기 수거는 건물 후면에서 이루어지도록 설계하며, 폐기물 처리시설을 설치하는 경우 바람의 영향을 감안하고 지붕을 설치하도록 한다.
- (3) 차도와 주거지 사이에 방음벽을 설치하는 경우에는 소음원에 가깝게 설치하여야 하며, 자연지형을 적극적으로 이용하여 소음원과 건물사이에 둔덕을 설치하는 것이 바람직하다.
- (4) 강우시 유출수에 의한 환경오염을 저감하기 위하여 투수성 포장 등 비점원오염(non-point source pollution)물질을 줄일 수 있는 방안을 고려하여야 한다.

제5절 기반시설

3-5-1. 기반시설의 설치기준에 관하여 이 지침에서 정하지 아니하는 사항은 도시계획시설의 결정·구조및설치기준에관한규칙 및 관계법령의 기준에 따른다.

3-5-2. 지구단위계획으로 결정할 수 있는 도시계획시설은 다음과 같다.

구 분	시 설 명
교통시설	•도로·주차장
공간시설	•광장·공원(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 의한 도시자연공원 및 묘지공원은 제외), 녹지, 공공공지
유통·공급시설	•수도공급설비·공동구·시장
공공·문화체육시설	•학교(대학 제외)·공공청사·문화시설·체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
보건위생시설	•종합의료시설
환경기초시설	•하수도·폐기물처리시설
기 타 시 설	•2-2-4.(2)① 내지 ⑦의 규정에 해당하는 지역인 경우에는 당해법률에 의한 개발사업으로 설치하는 기반시설 •기반시설부담구역인 경우에는 기반시설부담계획에서 정하는 시설

3-5-3. 도시계획시설은 가급적 10년안에 설치될 수 있도록 계획하여 장기미집행시설이 발생하지 않도록 한다.

3-5-4. 지구단위계획구역에 설치하는 기반시설의 용량을 산정하는 경우에는 다음 사항에 유의한다.

- (1) 당해 구역의 상주인구, 상근인구 및 이용인구를 참작하여 이에 맞도록 한다.
- (2) 도로 등 지구단위계획구역에 설치하는 시설이 주변지역의 공급시설로 활용되는 경우에는 도시기본계획 및 도시관리계획을 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.

3-5-5. 기반시설을 계획하는 때에는 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 사항을 고려하여 환경친화적으로 조성되도록 한다.

3-5-6. 지구단위계획구역안에서 3-5-2.외의 기반시설을 도시계획시설로 결정하거나 변경하고자 하는 경우에는 지구단위계획과 다른 도시관리계획을 동시에 결정 또는 변경결정하여야 하며, 구역외 기반시설이 지구단위계획 수립으로 인해 도시계획시설로 결정·변경될 필요가 있는 경우에는 지구단위계획과 다른 도시관리계획을 동시에 결정 또는 변경 결정할 수 있다.

3-5-7. 도시계획시설은 아니지만 택지개발사업과 같이 각종 개발사업에서 의무적으로 확보하도록 하고 있는 공공성이 강한 유치원, 통신시설 등의 시설은 구체적인 건축물의 용도로 지정할 수 있다.

3-5-8. 기반시설은 장애인, 노약자 등이 이용하기에 불편이 없도록 배치하고 건축물 용도계획과 상호연계하여 경사로, 점자안내판, 장애인 화장실 등 각종 편의시설이 설치될 수 있도록 유의한다.

제6절 교통처리

3-6-1. 토지이용 및 생활권 계획에 따른 교통량 예측·교통량 배분·도로별 서비스수준 분석 등을 실시하여 도로입체구역을 포함한 도로·철도 등의 교통망·보행동선·주차장, 기타 도로시설물(장애인, 노약자를 위한 편의시설 포함) 등의 계획을 수립한다. 이 경우 지구단위계획구역의 규모가 작거나 교통관련 조사가 곤란한 경우에는 이들 조사를 생략할 수 있다.

3-6-2. 다음의 경우에는 차량출입금지 및 허용구간, 주차출입방향, 차량출입구의 설치, 주차장

설치방식, 공동주차장 설치 등을 상세히 검토한 후 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

3-6-3. 이면(裏面)도로의 활용이 어려울 경우에는 차량진입을 금지시키는 것은 피하며, 간선도로변의 가각부(街角部)와 횡단보도로부터 일정거리 이내에서는 차량진출입이 되지 않도록 한다.

3-6-4. 구역의 규모가 크고 여러 개의 대형가구로 이루어져 있는 경우에는 구역내부에서 차량이 원활하게 소통될 수 있도록 가구 또는 사업단위간 동선연결체계를 세운다.

3-6-5. 상업지역에서는 다음에 유의하여 차량 등에 대한 교통처리계획을 수립한다.

- (1) 간선도로의 차량출입은 이면도로를 활용하여 간선도로의 차량통행에 지장을 초래하지 않도록 한다.
- (2) 보행단절이 최소화되도록 출입구의 수를 제한한다. 예를 들어, 대지면적이 1,500㎡ 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 도시계획시설의결정·구조및설치기준에 관한규칙에 따라 보행과 차량통행에 불편함이 없도록 도로의 폭, 보도 등을 충분히 계획한다.

3-6-6. 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.

3-6-7. 보행동선계획은 다음 사항을 유의하여 수립한다.

- (1) 지역유형별 특성을 감안하여 보행환경을 체계화하고 차량동선보다는 보행자안전과 쾌적한 이용을 도모할 수 있는 동선체계가 되도록 한다.
- (2) 보행동선은 계획구역 및 구역 외 지역과 원활한 보행네트워크가 형성될 수 있도록 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 대지안에 공공보행통로를 지정하는 방안을 검토한다.
- (7) 주차장·광장·교통시설 등 보행자이용시설은 보행자가 걸어서 쉽게 이용하고 보행자가 보호될 수 있는 환경을 만들어 준다.

3-6-8. 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, 국지도로 등과 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.

3-6-9. 보행자데크·지하통로 및 경사로 등을 지정하는 경우에는 입체적인 설계 예시를 하도록 한다.

3-6-10. 공동주차장은 소규모 필지가 밀집하여 개별적인 주차장 확보가 어려운 경우에 적용하며, 주차장의 설치에 당해 시·군·구의 주차장 설치 및 관리조례에 의한다.

3-6-11. 지구단위계획구역안에서 원활한 교통소통을 위하여 필요한 경우에는 지구단위계획으로 건축물부설주차장을 당해 건축물의 대지가 속하여 있는 가구안에서 당해 건축물의 대지 바깥에 단독 또는 공동으로 설치하게 할 수 있다. 이 경우 대지 바깥에 공동으로 설치하는 건축물부설주차장의 위치 및 규모 등은 지구단위계획으로 정한다.

3-6-12. 공동주차장 설치의 활성화가 필요한 경우 인근 주차장 부지나 공원의 지하주차장 부지 등을 검토하여 사업화방안을 제안할 수 있다.

3-6-13. 공동주차장 또는 3-6-11.의 부설주차장의 출입구는 간선도로변에 두어서는 아니된다. 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 당해 지구단위계획구역의 교통소통에 관한 계획 등을 감안하여 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3-6-14. 공동주차통로는 적극 권장하고 주차장출입구 위치선정의 기준을 제시하도록 한다. 예를 들어, 대상 부지가 2개 이상의 도로에 면할 경우에는 폭이 좁은 도로에 주차통로를 지정하고 공동건축 지정시 개발단위 2개소당 1개의 공동주차통로를 설치하도록 할 수 있다.

3-6-15. 건축물부설주차장은 교통영향평가 결과를 따르되, 상업지역에서 서비스차량이 편리하게 주·정차할 수 있도록 옥외주차장 확보비율을 정할 수 있다.

3-6-16. 지상의 녹지공간이 일정비율 이상 확보되도록 하기 위하여 공동주택단지에서는 지하주차장 확보비율을 정할 수 있다.

제7절 가구 및 획지

3-7-1. 도시개발사업 등을 실시하여 가구 및 획지를 새로이 계획할 필요가 있는 구역에서는 다음과 같이 보행 및 차량교통소통, 경제성, 시·군의 경관 등을 고려하여 적정하게 분할되도록 계획한다.

(1) 가구계획

- ① 가구계획은 토지이용의 효율을 높이고 부근의 통행과 각 필지로의 접근 및 서비스가 잘 이루어지도록 하며 장래변화에 적응할 수 있는 방향으로 계획한다.
- ② 보조간선도로 이상의 도로에서는 교통소통에 방해가 되지 않도록 도로에 인접한 대지로 직접 차량이 진출입되는 것을 피하고 뒷면에 차량진입을 위한 도로를 따로 계획한다.
- ③ 가구길이가 길어 보행거리가 길어질 때에는 필요한 곳에 가구를 횡단하는 보행자전용도로를 계획하여 보행자가 편리하게 다닐 수 있도록 한다.

(2) 획지계획

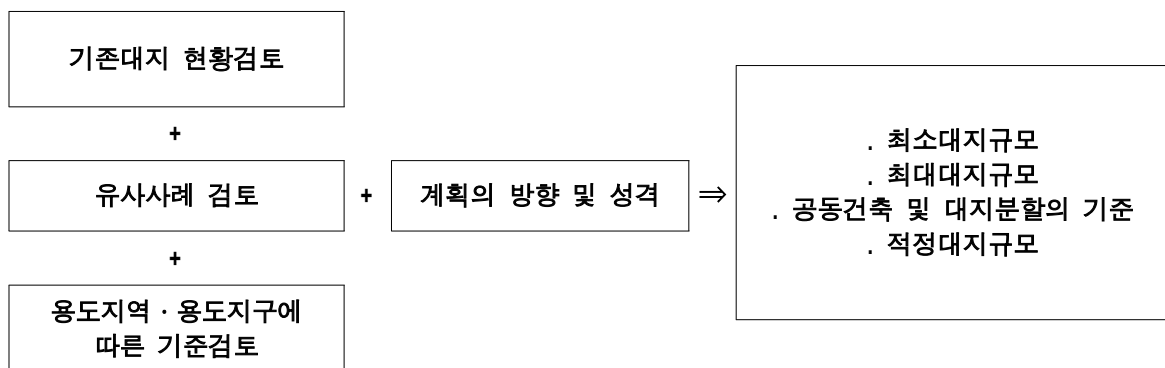
- ① 상업지역 등에서는 건축물의 용도에 맞게 적절한 규모가 되도록 획지구모를 정한다.
- ② 공동주택단지는 근린편의시설과 공급처리시설의 이용편의·효율성·경제성 및 교통량의 분산 등을 고려하여 적절한 규모가 되도록 한다.
- ③ 조화로운 가로경관 조성을 위하여 가구별로 비슷한 규모로 획지를 정함으로써 가로를 따라 고른 규모의 건축물이 건축되도록 한다.

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

(4) 획지의 지정목적대로 이용할 수 있도록 토지의 분할, 합병 등 지적법에 의한 토지이동에 관한 사항을 제한할 수 있다.

3-7-2. 기존시가지 등 가구 및 획지가 구분되어 있는 구역에서는 3-7-1.의 기준을 적용하는 것이 적합한지를 판단하고, 이를 적용하는 것이 필요하거나 기존시가지에 새로이 가구 및 획지계획을 수립하는 경우에는 3-7-1.을 적용하여 계획한다.

<참고 : 가구 및 획지계획의 흐름>



제8절 건축물의 용도

3-8-1. 지구단위계획구역의 지정목적, 용도지역·용도지구의 특성 등을 고려하여 적절한 건축물의 용도를 지정할 수 있다. 이 경우 구역지정 목적과 관계없는 과도한 용도지정으로 민원이 발생하지 않도록 유의하고, 주변지역의 토지이용 및 건축물 현황을 고려하여 당해 지역에 필요한 시설이 우선 입지되도록 고려한다.

3-8-2. 다음과 같은 경우 법 제76조의 규정에 의한 용도지역·용도지구에서 허용되는 건축물의 범위안에서 건축물의 용도를 따로 제한할 수 있다.

- (1) 주요 간선도로변에 주택이나 영세상가가 난립함으로써 가로의 성격이나 분위기 저해가 예상되는 경우
- (2) 주요 간선도로나 상점가 전면에 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 녹지 등 차단시설을 설치하도록 할 경우
- (5) 기타 지구단위계획구역안의 합리적 토지이용 등을 위하여 필요한 경우

3-8-3. 법상 허용되는 용도라 하더라도 입지특성상 계획목표에 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.

3-8-4. 당해 구역의 미관을 아름답게 하거나 기능의 활성화를 도모하기 위하여 특정용도의 건축물만 입지시킬 필요가 있는 경우에는 다음에 해당하는 건축물의 용도를 지정할 수 있다.

- (1) 예식장, 극장 등 여러 사람이 한꺼번에 모이거나 흩어져 교통혼잡을 야기할 우려가 있어 주변의 공공주차장과 연계 또는 넓은 광장 바로 옆에 있게 하는 것이 좋은 시설

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

3-8-5. 지정용도는 복수로 할 수 있으며 지정용도가 적용되는 건축물의 위치와 지정용도의 규모를 함께 지정할 수 있다. 예를 들어, A라는 건축물에 B라는 용도를 지정하는 경우 'B 용도는 A건축물의 1층에 입지하여야 하며, B용도의 바닥면적은 A건축물 바닥면적의 80%를 넘을 수 없다'와 같이 정할 수 있다.

3-8-6. 권장용도는 당해 구역의 개발방향에 따라 특정용도를 갖는 건축물의 건축을 유도하는 것이 바람직하다고 판단될 경우에 지정한다. 예를 들어, 양품·전자 등 전문상가단지를 만들거나 주상복합단지를 만들기 위하여 건축물의 용도를 지정하고자 하는 경우 등이다.

3-8-7. 구역의 특색, 보행동선 유도계획 등이 구체화되도록 건축물의 배치·형태·구조와 지역의 특성 등을 감안하여 전층·1층전면·지하1층 등 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.

3-8-8. 불허용도를 지정하는 경우에는 다음 사항을 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 구역에서 불허용도에

대한 서비스를 받을 수 있는 가능성을 고려한다.

3-8-9. 건축물의 용도를 제한하고자 하는 경우에는 용도와 개발규모의 연계방안을 강구하여 적정밀도 및 용도를 유지하여 쾌적한 환경이 조성되도록 한다. 이 경우 필요한 경우에는 건축물의 용도에 따라 용적률을 차등적용하는 방안을 강구할 수 있다.

3-8-10. 백화점·예식장·주유소와 같은 인구집중 유발시설이나 주변환경에 현저한 영향을 미치는 시설을 입지시키고자 하는 경우에는 대지의 최소면적, 도로, 주변지역에의 영향 등 제반조건을 종합적으로 검토한다.

3-8-11. 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.

<참고 : 용도제한의 종류 구분>

구 분		적용대상	성격
불 허	전층불허	구역의 지정목적과 계획목표에 부합하지 않는 용도의 입지 불허	규제
	1층불허	가로외 성격의 용도의 1층입지 불허	
지 정	지 정	공공적 성격이 강하여 특별히 확보하여야 하는 시설의 경우 특화거리 또는 단지조성의 경우 등	규제 + 권장
권 장	전층권장	구역 위상에 부합하는 용도의 입지를 통한 기능 강화가 필요한 경우 등	권장
	1층전면	가로활성화와 보행지원이 필요한 경우 등	
	지하층	공공지하공간과의 연계가 필요한 경우 등	

제9절 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모

3-9-1. 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) 경관에 통일감을 부여하고 스카이라인에 변화를 주기 위하여 건축물의 높이를 가구별·획지별로 따로 정할 수 있다.
- (4) 지구단위계획으로 당해 구역에 적용되는 건폐율·용적률·건축물의 높이 등 건축기준을 완화할 수 있다는 것을 감안하여야 한다.

3-9-2. 건폐율은 다음을 고려하여 계획한다.

- (1) 건폐율은 대지내 공개공지의 확보나 인접대지경계선에서 떨어져 할 거리(공동주택단지에서는 인동간격), 전면 건축선 후퇴, 조경확보면적의 기준, 옥외주차장의 확보규정 등에 의하여 제한되므로 이들 조건을 함께 고려한다.
- (2) 쾌적한 주거환경을 조성할 필요가 있는 때에는 건폐율을 강화할 수 있다.

3-9-3. 용적률은 다음과 같은 사항을 고려하여 계획한다.

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

3-9-4. 경관의 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.

3-9-5. 건축물의 높이(높이산정방법은 건축법령에 따른다)를 계획하는 경우에는 다음을 고려한다.

- (1) 건축물의 높이는 입지적 특성을 고려하여 적정하게 정할 수 있다.

(2) 구역 전체의 단계적 스카이라인 형성을 위하여 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.

3-9-6. 다음과 같은 경우에는 건축물 층수에 일정한 범위를 정하여 그 한도안에서 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 적절한 토지이용 밀도를 유지하지 못하거나 현저하게 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) 주변경관이나 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

3-9-7. 주거지역에서는 스카이라인 등 시·군 전체의 경관형성에 도움이 되도록 구릉지, 평지 등 지형을 감안하여 건축물의 높이에 변화를 주고 다양한 형태와 가로경관이 조성되도록 하는 방안을 검토한다.

3-9-8. 용적률 또는 높이를 가구(街區)단위로 정하고자 하는 경우에는 가구를 구획하는 주요도로 이면에 도로 등 기반시설이 충분히 확보되지 않은 상태에서 지나치게 높은 건축물이 들어서서 사례가 발생하지 않도록 도로내 개방감 확보, 경관저해 여부 등 제반여건을 충분히 고려하여 정한다.

3-9-9. 리모델링사업의 시행상 불가피한 경우에는 경관지구·미관지구·고도지구에서 정하는 건축물의 높이 및 규모제한을 완화하여 적용할 수 있고 건폐율·용적률 등 건축법 기타

관계법령에서 정하는 건축기준의 일부완화가 가능하므로, 리모델링지구에 지구단위계획을 수립할 때에는 리모델링사업 지원과 지구경관의 보호 및 증진을 위하여 구체적인 완화범위를 포함하여야 한다.

제10절 건축물의 배치와 건축선

3-10-1. 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

3-10-2. 건축한계선·건축지정선·벽면선 등은 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율·용적률·개발규모 등을 종합적으로 검토하여 지정하며, 공공시설을 확보하고 보행환경을 개선하는데 적극 활용되도록 한다.

3-10-3. 건축지정선은 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우에 사용할 수 있다.

3-10-4. 벽면지정선은 특정지역에서 상점가의 1층벽면을 가지런하게 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면의 위치를 규제할 필요가 있는 경우에 지정할 수 있다.

3-10-5. 건축한계선은 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정 거리 후퇴시켜 건축하게 할 필요가 있는 곳에 지정할 수 있다.

3-10-6. 벽면한계선은 특정한 층에서 보행공간(공공보행통로등) 등을 확보할 필요가 있는 경우에 사용할 수 있다. 이 경우 건축한계선의 후퇴부분에는 보행공간 등에 필요한 도시설계적 계획요소를 제시한다.

3-10-7. <삭 제>

3-10-8. 공동주택에 대해서는 단지전체를 대상으로 주택의 유형(아파트·연립주택·다세대주택 등), 건축물의 배치, 계획세대수, 세대당 평형규모, 공공시설설치계획 등을 정할 수 있다. 다만, 택지개발사업이나 공단배후주거단지 조성사업과 같이 부지조성이 주요내용인 사업에서는 공동주택의 유형과 세대당 평형규모만을 정할 수 있다.

3-10-9. 공동주택단지는 건축물의 배치에 있어서는 주민공동생활에 활용되는 장소를 충분히 확보하여 공동체의식을 향상시키도록 하고, 건축물의 배치는 바람통로 등의 기상조건을 고려한 환경친화적인 단지가 될 수 있도록 계획한다.

제11절 건축물의 형태와 색채

3-11-1. 건축물의 형태와 외관 등은 시·군 전체의 경관, 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화롭게 되도록 한다.

3-11-2. 경관수준 향상 및 장소성 부여가 필요한 지역에는 건축물의 형태 및 외관에 대한 기준을 제시하여 건축물의 형태·재료·색깔 등이 질서있게 연출되고 가로의 연속성 및 경관의 통일성이 확보되도록 한다.

3-11-3. 건축물의 색채는 주위와 조화시킴으로써 연속성 있는 가로경관을 조성하고 지역의 이미지와 특성을 부각시킬 수 있어야 한다.

3-11-4. 가로변 건축물의 지붕형태에 대한 통일성을 부여할 필요가 있거나 옥상공간을 정원화하여 부족한 녹지공간을 보완할 필요가 있는 경우에는 지붕의 형태와 옥상부분의 처리 기준을 제시한다.

3-11-5. 저층건축물의 지붕의 모양과 색채는 주변지역의 디자인 및 외벽과 어울리도록 한다.

3-11-6. 옥상부분은 옥외창고로 사용하는 것을 지양하고, 옥탑, 냉각탑의 건축설비는 주요한 도로변과 인근 건물에서 가급적 보이지 않도록 하거나 시각차폐물을 설치하는 것이 바람직하다.

3-11-7. 경관의 향상 또는 장소성을 주는 것이 필요한 지역 또는 건물의 형태·재료 등이 무질서하게 형성되어 가로의 연속성 및 경관의 통일성을 떨어뜨릴 우려가 있는 지역에

대하여는 건축물의 형태 및 외관에 대한 기준을 제시할 수 있다.

제12절 공동개발 및 합벽건축

3-12-1. 지구단위계획구역에서 다음과 같은 여건을 가진 곳은 공동개발을 권고하는 것이 타당한지를 검토한다.

- (1) 간선가로변 주요 결절점(結節點)에 면적이 지나치게 작은 필지 또는 부정형(不定形) 필지가 생겨 영세부정형(零細不定形) 건축물이 생길 것이 예상되는 경우
- (2) 전면 폭 너비가 지나치게 좁은 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 의하여 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(受容機能)을 확보하기 위하여 적정한 획지규모가 필요한 경우

3-12-2. 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 용도 등에 대한 적합성 여부
- (3) 기반시설의 부담능력이나 기반시설의 추가소요 등의 필요성

- (4) 쌈지공원·공개공지·공공조경·공공보행공간 등의 통로조성 및 벽면선 지정 또는 건축선 후퇴 등 추가적인 공공공간의 확보가능성 여부

3-12-3. 대지의 규모와 형상, 주변상황 등을 함께 고려하여 공동개발을 권장하거나 억제하는 등 다양한 수법을 제시할 수 있다.

3-12-4. 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 합벽건축에서 선택적으로 활용할 수 있다.
- (2) 맹지형 토지와 같이 차량접근로 확보가 어려워 공동개발대상지로 선정된 경우에는 공동개발 또는 별도의 차량진입로를 확보하여 개발할 수 있다.

3-12-5. 교통혼잡을 유발하는 대규모 시설이 입지하지 못하도록 필요한 경우에는 대지구모의 상한기준을 설정하여 적정규모의 공동개발이 되도록 유도한다.

3-12-6. 간선도로변에 수직으로 면하여 공동개발을 하도록 지정된 필지로서 토지소유자간 합의가 성립되지 아니하는 경우에는 주차출입과 미관상 지장이 없는 범위안에서 공동건축의 대안으로 합벽건축을 하도록 할 수 있다.

3-12-7. 합벽건축을 하는 경우에는 건축물 외관의 통일성을 유지하기 위하여 건축물의 높이·층고·층수·형태·구조·외장재, 건축선, 건축물간 접하여야 하는 길이 등에 대하여 별도의 기준을 제시할 수 있다.

3-12-8. 공공보행통로 등을 계획하는 경우 관련된 대지에서 동시에 건축하도록 하여 계획의 실현성을 높이는 방안을 강구하고, 공공보행통로 등의 설치주체 및 통로의 설치방법에 관한 구체적인 지침을 명시하는 것이 바람직하다.

제13절 공개공지 등 대지내 공지

3-13-1. 다음의 경우에는 건축선 지정 등을 통하여 대지내 공지를 확보하는 방안을 검토한다.

- (1) 휴식공간이 부족하고 전면공지가 잇달아 형성되지 않아 쾌적한 보행공간 확보가 어려운 경우
- (2) 가구·획지간 동선체계가 미비한 경우
- (3) 가구·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

3-13-2. 대지내 공지를 확보하고자 하는 경우에는 다음 사항을 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 위하여 전면공지, 공개공지, 공공공지, 대지내 조경, 보차혼용통로, 공공보행통로 등에 대한 배치와 조성방식 및 형태 등을 검토한다.

3-13-3. 공공통로의 경우에는 피로티나 공중회랑형 등도 인정하여 적극적으로 활용하도록 하며, 공개공지의 위치를 분산시키지 말고 가급적 인접대지와 면한 부분에 배치하여 유효하게 활용하도록 고려한다.

3-13-4. 공개공지를 확보하고자 하는 경우에는 인접대지와와의 관계뿐 아니라 지구단위계획구역

전체의 도로망, 녹지축 등과 연계될 수 있도록 한다.

제14절 공원 및 녹지

3-14-1. 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) 지구단위계획구역안에서는 가급적 녹지축이 끊기지 않고 이어지도록 하며 나무의 종류·크기 등이 서로 조화를 이루도록 한다.
- (3) 공원 또는 녹지는 단지내에서 발생하는 비점오염 물질의 외부 유출을 저감할 수 있는 시설이 되도록 위치 및 규모를 고려하여 계획하여야 한다.

3-14-2. 건축선 지정 등을 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.

3-14-3. 신시가지 개발을 위한 지구단위계획의 경우에는 공원 및 녹지는 개발단계별로 입주하는 주거자수에 맞추어 각 개발단계에 적절하게 공급되도록 계획하여야 한다.

제15절 특별계획구역

3-15-1. 특별계획구역이란 지구단위계획구역중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

3-15-2. 특별계획구역의 지정대상은 다음과 같다.

- (1) 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수

용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우

- (2) 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우
- (3) 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우
- (4) 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
- (5) 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

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

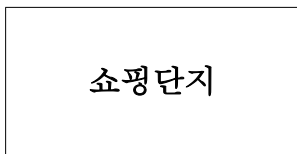
- (1) 지구단위계획을 입안할 때 3-15-2.의 조건에 해당하는 곳을 ‘특별계획구역’으로 반영하여 함께 지정한다.
- (2) 특별계획구역에 대한 계획내용은 지구단위계획에 포함하여 결정한다. 이 경우 계획내용에는 나중에 현상설계안 등을 평가할 때 기준으로 사용할 수 있도록 특별계획구역의 지정목적, 전체 지구단위계획과의 관계, 개발방향 등에 대한 사항을 제시한다.
- (3) 결정된 특별계획구역의 계획내용을 기준으로 하여 지방자치단체 또는 토지소유자가 적절한 시기에 현상설계 등을 통하여 상세한 계획안을 작성하도록 한다.
- (4) 이렇게 작성한 계획내용을 별도의 계획 승인과정을 거쳐 도시관리계획으로 결정한다. 이 경우 해당부분에 대한 지구단위계획이 수립된 것으로 본다.
- (5) (4)에서 도시관리계획으로 결정하는데 있어 건축물의 용도 등은 물론 건축물의 형태·색채 등 법령에서 지구단위계획으로 결정하도록 한 부분이 있는 경우에는 이들 모두를 도시관리계획으로 결정하여야 한다.

3-15-4. 여러개의 건축물로 이루어지는 하나의 쇼핑단지를 특별계획구역으로 지정하고 그 개발안을 결정하는 절차는 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 계획범위안에서 특별계획구역에 대한 세부개발계획을 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.

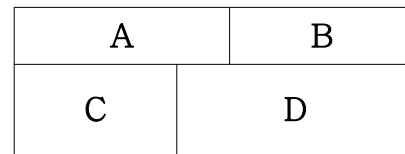
(3) 쇼핑단지에 특별계획구역 방식을 적용하는 예시는 다음과 같다.

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%

제16절 경관

3-16-1. 도심지나 시·군의 특성을 살릴 수 있는 곳에서 야간 경관을 향상시킬 필요가 있는 경우에는 그 방안을 제시하도록 한다.

3-16-2. 다음과 같은 지역에는 경관상세계획을 수립하는 것을 원칙으로 한다.

- (1) 광역도시계획·도시기본계획 또는 도시관리계획에서 경관상세계획을 수립하도록 결정한 지역
- (2) 주요 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물들이 밀집해 있어 보존이 요구되는 역사환경지역
- (3) 깨끗한 공기, 맑은 하늘, 주위의 산세, 양호한 수림대, 구릉지, 하천변, 청청호수 등 우수한 기후 및 지리적 조건을 갖춘 시·군에 개발압력이 존재하고 있어 양호한 자연환경 및 경관의 보전이 필요한 지역
- (4) 독특한 경관형성이 요구되는 시·군의 상징적 도로, 공원, 광장, 녹지대 등의 주변지역으로서 인위적 경관형성이 필요한 지역
- (5) 경관지구 및 미관지구에 지정된 지구단위계획구역

3-16-3. 3-16-2.에 해당하는 지역에서 경관상세계획을 수립하는 경우에는 당해 구역을 포함하여 수립된 광역도시계획·도시기본계획 및 도시관리계획의 경관부문계획의 내용과 다음 사항을 고려하여야 한다. 다만, 지구단위계획구역의 면적이 작아 해당사항을 검토하기 곤란한 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 당해 구역의 골격을 구성하는 하천, 도로, 해변, 녹지 등을 분류하여 도로축 경관, 수(水)공간축 경관, 녹지축 경관, 역사문화축 경관형성에 대하여 종합적이고 일체감 있는 경관조성계획을 제시한다.
- (2) 지표물은 주민이나 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 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 경관의 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 계획기준을 제시한다.
 - ① 특징있는 색깔이 부각될 수 있도록 보도블럭, 보행자전용도로, 광장 등의 색채계획을 수립하여 구역전체의 통일감과 지역적 특성이 나타날 수 있도록 한다.
 - ② 각종 인공구조물의 색채는 도시의 질서와 조화미를 연출하고 당해 구역의 인상에 중요한 영향을 미치는 요소이므로, 주민들의 정서적 심미적 가치를 부여해 줄 수 있도록 색채기준을 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 구역의 이미지를 연출하는데 중요한 역할을 하게 되므로 새로운 경관미를 연출하여 구역분위기의 특성과 정체성을 인지할 수 있도록 구체적인 설치기준을 제시한다.
- (11) 간판의 크기·형태·색채·재질 등 옥외광고물에 대한 설치지침을 제시하여 광고물이 외부에 지나치게 노출되거나 당해 건축물이나 주변 건축물과 색채 이질감 등이 생기지 않도록 한다.
- (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) 대문·담 또는 울타리의 재료, 형태, 색채 등에 대한 지침을 제시하는 것이 바람직하다.
- (14) 역사적 가로나 주요한 상징가로의 경우에는 건축물의 특징적 형태·재료·외벽높이·의장·지붕·담장·석재·셔터 등의 기준을 제시하여야 한다.
- (15) 문화재·산·수변 및 특정 건축물의 조망권을 확보하기 위하여 주요지점에서 시물레이션을 통하여 경관분석을 하여야 한다.

3-16-4. 3-16-3.의 규정에 의하여 수립하는 경관상세계획의 작성방법은 다음과 같다. 이 경우 당해 경관상세계획의 목적 및 성격에 따라 계획의 항목과 상세정도를 정한다.

- (1) 수립개요 : 경관상세계획의 목적 및 공간적·시간적·내용적 범위
- (2) 현황분석 : 자연·인문·역사·관광·스카이라인 등 경관요소와 경관에 영향을 미치는 법규 및 관련계획 등에 관한 조사 및 분석
- (3) 기본구상 : 경관상세계획을 통해 보전·육성·창조 또는 제거하여야 할 과제의 선정과 과제별 기본전략을 제시하고 적정한 축적의 경관관리구상도 작성
- (4) 계획지침
 - ① 일반지침 : 스카이라인, 야경, 색채, 광고물, 가로, 안내물
 - ② 장소별 특별지침 : 랜드마크, 조망점, 유적지, 보전지역
 - ③ 건축지침 : 건축선, 건물의 높이·길이, 창문의 위치·크기, 지붕형상 등
 - ④ 기타 공원·녹지조성 계획 등
- (5) 실행계획 : 단계별 추진계획 등

제17절 환지계획

3-17-1. <삭 제>

3-17-2. <삭 제>

제4장 행정사항

- 4-1. 이 지침은 2003년 1월 1일부터 시행한다.
- 4-2. 기존의 지구단위계획수립지침은 폐지한다.
- 4-3. 이 지침 시행일 이전에 결정된 지구단위계획은 본 지침에 따라 수립된 것으로 본다.
- 4-4. 이 지침 시행 당시 종전의 도시계획법에 의하여 공청회 또는 주민의 의견청취를 거친 경우 당해 계획의 수립에 관하여는 종전의 도시계획법에 의한다.

4-5. 이 지침 시행 당시 도시개발구역 및 택지개발예정지구에서 종전의 도시계획법령에 의하여 지구단위계획이 결정되고 관계 법령에 의하여 토지공급이 승인된 경우 당해 구역 또는 지구안에서의 건축제한·건폐율 및 용적률 등에 관하여는 당해 지구단위계획이 정하는 바에 의한다.

4-6. 4-5.에 해당하는 지구단위계획은 당해 지구단위계획에 의한 건폐율·용적률 및 영 제46조 제4항의 규정에 의하여 허용되는 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 변경할 수 있다.

부 칙(03.3.25)

이 개정지침은 공문시행일부터 시행한다.

부 칙

이 개정지침은 2004년 6월 15일부터 시행한다.

부 칙

이 개정지침은 2005년 5월 9일부터 시행한다.

부 칙(2008.4.21)

이 개정지침은 2008년 4월 28일부터 시행한다.

<별 첨> 지구단위계획결정도서 작성지침

1. 일반원칙

1-1. 지구단위계획을 결정하기 위하여 작성하여야 할 도서종류는 다음과 같다.

- (1) 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정조서
- (2) 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정도
- (3) 지구단위계획에 대한 계획설명서
- (4) 도시관리계획결정조서와 도시관리계획결정도는 기존 도시관리계획변경결정이 필요한 '토지이용 및 시설에 관한 부분'과 도시관리계획으로 결정할 '획지 및 건축물 등에 관한 부분'으로 나누어 작성한다.

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정조서

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

- (1) 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획결정조서
- (2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정조서
- (3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정조서
- (4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획결정조서
- (5) 기타사항에 관한 도시관리계획결정조서

2-2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정조서는 다음과 같이 작성한다.

- (1) 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획결정조서는 도시관리계획수립지침의 도시관리계획조서작성기준에 따른다.
- (2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정조서는 도시관리계획수립지침의 도시관리계획조서작성기준에 따른다.
- (3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정조서를 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 도시관리계획결정조서를 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 도시관리계획결정조서를 작성하며, 작성예시를 들면 다음과 같다.

도면 번호	위 치	계 획 내 용	비 고
	획지 또는 가구별로 표시	계 획 내 용 표시	전면 도로명(번호) 표시

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

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

(7) 2-4-7.의 규정에 의하여 경미한 사항을 정하여 결정하는 경우에는 이에 대한 도시관리 계획결정조서를 작성하며, 작성예시를 들면 다음과 같다.

도면 번호	위 치	경미한 사항	비 고
	획지 또는 가구별로 표시	경미한 사항의 내용 표시	

3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정도

3-1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정도는 다음과 같이 작성한다.

- (1) 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획결정도는 도시관리계획수립지침의 도시관리계획도 표시기준에 따른다.
- (2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획결정도는 도시관리계획수립지침의 도시관리계획도 표시기준에 따른다.
- (3) 2-2.의 (3) 내지 (6)의 사항에 관한 도시관리계획결정도는 축척 1/1,000 ~ 1/5,000의 지적이 표시된 지형도(수치지형도 포함)에 3-2.와 같은 범례를 사용하여 도시관리계획결정도를 작성한다.

3-2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정도의 표시기호는 다음과 같이 한다.

<획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 표시기호>

지구단위계획구역	— · — · —	
획지경계선	———	지적경계선보다 약간 굵은 실선
대지분할가능선	

건축물의 용도	<table border="1"> <tr><td>허용용도</td></tr> <tr><td>권장용도</td></tr> </table>	허용용도	권장용도		
허용용도					
권장용도					
건축물의 용적률, 건폐율, 높이	<table border="1"> <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	<table border="1"> <tr><td>유형</td><td>평형</td></tr> </table>	유형	평형		
유형	평형				
특별계획구역					

굵은실선

* 상기 범례외의 필요한 범례는 별도로 작성하여 사용할 수 있다.

4. 지구단위계획에 대한 계획설명서

4-1. 상기 도시관리계획결정도서를 보조하는 계획설명서를 작성하여야 하며, 그 주요내용은 다음과 같고 축척 1/25,000 이상의 지형도에 주요 도시관리계획사항을 명시한 도시관리계획총괄도를 포함한다.

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

5. 지구단위계획보고서

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 지표설정에 따라 각 부문의 계획을 수립하는 일련의 과정을 설명한다.
- (3) 지구단위계획보고서에는 당해 지구단위계획의 수립근거, 계획적 논리 등 그 지구단위계획의 주요내용이 일목요연하게 정리되어야 한다.
- (4) 3-16-2의 규정에 의하여 경관상세계획을 수립하는 경우에는 지구단위계획보고서에 이를 첨부한다.