

# 제2종 지구단위계획수립지침

제정 2002.12.30.

개정 2004. 6.15.

개정 2005. 5. 6.

개정 2007. 2.28.

개정 2008. 4.21.

2008. 4.

국토해양부

# 목 차

<b>제1장 총 칙</b> .....	1
제1절 지침의 의의 .....	1
제2절 지구단위계획의 성격 .....	1
제3절 지구단위계획과 다른 계획과의 관계 .....	2
제4절 법적근거 .....	2
<b>제2장 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립</b> .....	2
제1절 지구단위계획구역 지정의 일반원칙 .....	2
제2절 지구단위계획구역의 입안 및 지정 .....	5
제3절 지구단위계획 수립의 일반원칙 .....	8
제4절 지구단위계획 입안 및 결정절차 .....	11
제5절 기초조사 .....	14
제6절 주민제안 .....	15
<b>제3장 지구단위계획 수립기준(공통)</b> .....	18
제1절 일반원칙 .....	18
제2절 행위제한의 완화 .....	19
제3절 환경관리 .....	20
제4절 기반시설 .....	21
제5절 교통처리 .....	23
제6절 가구 및 획지 .....	25
제7절 건축물의 용도 .....	27
제8절 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모 .....	29
제9절 건축물의 배치와 건축선 .....	31
제10절 건축물의 형태와 색채 .....	32
제11절 공동개발 및 합벽건축 .....	33
제12절 공개공지 등 대지내 공지 .....	35
제13절 공원 및 녹지 .....	36
제14절 특별계획구역 .....	36
제15절 경관 .....	38
제16절 환지계획 .....	40

<b>제4장 주거형 지구단위계획 수립기준</b>	<b>41</b>
제1절 토지이용계획	41
제2절 기반시설	42
제3절 가구 및 획지	44
제4절 경관	46
제5절 환경	48
제6절 교통	48
제7절 보칙	49
<b>제5장 산업형 지구단위계획 수립기준</b>	<b>50</b>
제1절 토지이용계획	50
제2절 기반시설	51
제3절 건축계획	53
제4절 경관	53
제5절 환경	54
제6절 보칙	56
<b>제6장 유통형 지구단위계획 수립기준</b>	<b>56</b>
제1절 토지이용계획	56
제2절 기반시설	56
제3절 건축계획	58
제4절 경관	58
제5절 환경	59
제6절 보칙	60
<b>제7장 관광휴양형 지구단위계획 수립기준</b>	<b>61</b>
제1절 토지이용계획	61
제2절 기반시설	61
제3절 건축계획	63
제4절 경관	64
제5절 환경	64
제6절 체육시설의 설치가 포함된 경우의 특례	65
제7절 보칙	66
<b>제8장 기타 수립기준</b>	<b>66</b>

제1절 복합형 지구단위계획 수립기준 .....	66
제2절 특정 지구단위계획 수립기준 .....	67
<b>제9장 행정사항 .....</b>	<b>67</b>
<b>부칙 .....</b>	<b>68</b>
<b>&lt;별첨&gt; 지구단위계획결정도서 작성지침 .....</b>	<b>70</b>
1. 일반원칙 .....	70
2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정조서 .....	70
3. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정도 .....	72
4. 지구단위계획에 대한 계획설명서 .....	73
5. 지구단위계획보고서 .....	74

## 제1장 총 칙

### 제1절 지침의 의의

1-1-1. 이 지침은 국토의계획및이용에관한법률(이하 “법”이라 한다) 제4장 제4절 제49조~제52조의 규정에 의한 제2종지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)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 “령”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 계획관리지역 또는 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 용도지역의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획이다.

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

1-2-3. 지구단위계획은 난개발 방지를 위하여 개별 개발수요를 집단화하고 기반시설을 충분히 설치함으로써 개발이 예상되는 지역을 체계적으로 개발·관리하기 위한 계획이다.

1-2-4. 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 이루도

록 하는데 중점을 둔다.

1-2-5. 지구단위계획은 지구단위계획을 통한 구역의 정비 및 기능 재정립 등의 개선효과가 지구단위계획구역 인근까지 미쳐 시·군 전체의 기능이나 미관 등의 개선에 도움을 주기 위한 계획이다.

1-2-6. 지구단위계획은 인간과 자연이 공존하는 환경친화적 환경을 조성하고 지속가능한 개발 또는 관리가 가능하도록 하기 위한 계획이다

1-2-7. 지구단위계획은 향후 5년 내외에 개발이 예상되는 일단의 토지 또는 지역과 그 주변지역의 미래모습을 상정하여 수립하는 계획이다.

### 제3절 지구단위계획과 다른 계획과의 관계

1-3-1. 지구단위계획은 광역도시계획·도시기본계획 등의 상위계획, 도시관리계획 및 수도권정비계획 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. 지구단위계획구역을 지정하는 경우에는 기반시설부담구역이 지정된 것으로 간주하므로, 가급적 지구단위계획의 입안과 기반시설부담계획의 수립을 동시에 하여 양 계획간 상충이 발생하지 않도록 한다.

### 제4절 법적근거

1-4-1. 지구단위계획구역의 지정과 지구단위계획 수립에 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·군안에서 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. 지구단위계획구역은 당해 구역의 중심기능에 따라 주거·산업·유통·관광휴양·복합기능 등으로 구분한다.

(1) 주거형 지구단위계획구역 : 주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 아래의 지역으로서 계획적인 개발이 필요한 경우

- ① 토지이용현황 및 추이를 감안할 때 향후 5년내 개발수요가 크게 증가할 것으로 예상되는 지역
- ② 주택이 소규모로 연담화하여 건설되어 있거나 건설되고 있는 지역
- ③ 도로·상하수도 등 기반시설과 개발여건이 양호하여 개발이 예상되는 지역
- ④ 댐건설·공유수면매립 등 공공사업의 시행으로 인하여 이주단지를 조성할 필요가 있는 지역

(2) 산업형 지구단위계획구역 : 아래의 시설 등의 설치를 위하여 계획적인 개발이 필요한 경우

- ① 산업입지및개발에관한법률에 의한 농공단지
- ② 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 공장과 이에 부수되는 근로자 주택
- ③ 기타 농어촌관련시설(도시계획시설로 설치가 가능한 것을 제외한다)

(3) 유통형 지구단위계획구역 : 아래의 시설 등의 설치를 위하여 계획적인 개발이 필요한 경우

- ① 화물유통촉진법에 의한 물류시설
- ② 유통단지개발촉진법에 의한 유통단지
- ③ 유통산업발전법에 의한 공동집배송단지 및 집배송센터와 그 관련시설
- ④ 유통산업발전법에 의한 시장·대형점·대규모소매점

(4) 관광휴양형 지구단위계획구역 : 아래의 시설 등의 설치를 위하여 계획적인 개발이 필요한 경우

- ① 관광진흥법 제3조제1항제2호 내지 제7호의 규정에 의한 관광사업을 영위하기 위하여 설치하는 시설
- ② 체육시설의설치·이용에관한법률에 의한 체육시설(제1항의 시설과 함께 설치하는 것

에 한한다)

(5) 특정 지구단위계획구역 : 아래의 시설 등의 설치를 위하여 계획적인 개발이 필요한 경우

① 2002. 12. 31. 이전에 종전의 국토이용관리법에 의하여 지정된 준도시지역안의 시설 용지지구(법 부칙 제15조제2항의 규정에 의하여 도시계획시설로 보는 시설용지지구를 제외한다)안에 설치하는 시설로서 (1) 내지 (4)에 해당하지 아니하는 것

② (1) 내지 (4)에 해당하지 아니하고 도시계획시설로 설치할 수 없는 시설로서 특별시장·광역시장·시장·군수가 당해 지역의 발전 등을 위하여 필요하다고 인정하는 것

(6) 복합형 지구단위계획구역 : (1) 내지 (5)의 지구단위계획중 2 이상을 동시에 지정하는 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 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 조정의 경우

(6) 도시계획사업의 변경 기타 당해 구역 및 인근지역의 여건변화 등으로 인하여 지구단



위계획의 변경이 불가피한 경우

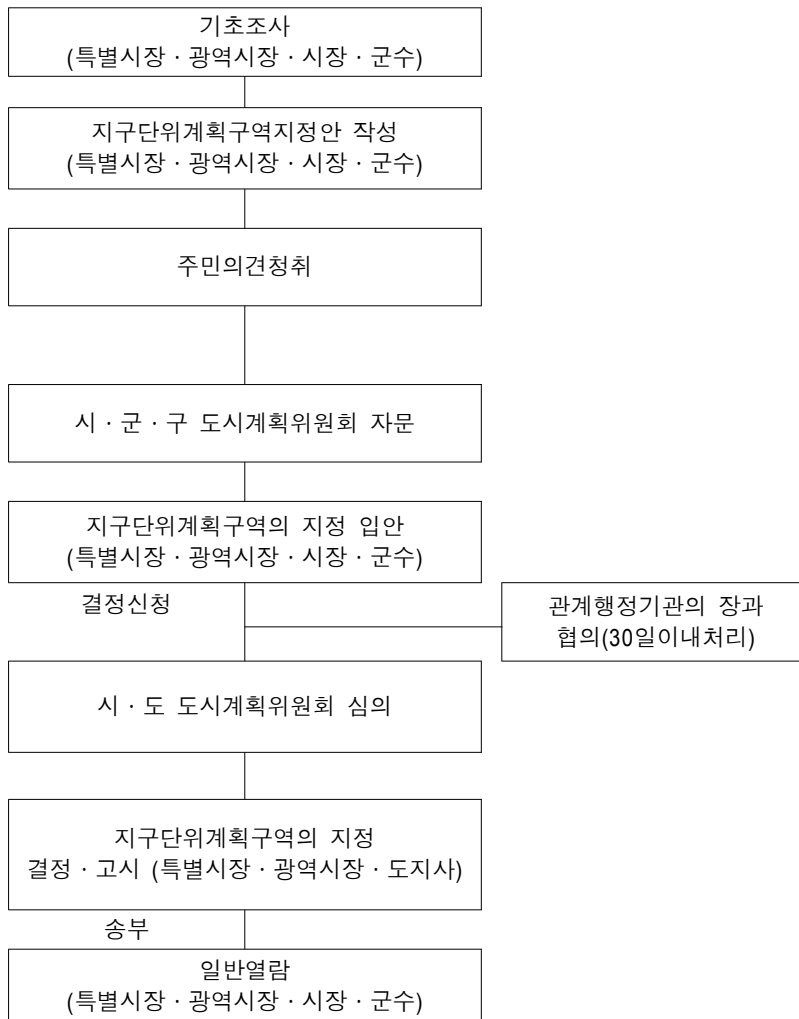
(7) 특별계획구역을 지정할 필요가 있는 경우

(8) 주민의 지구단위계획 변경에 대한 입안제안이 타당한 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) 계획관리지역
- (2) 개발진흥지구로서 다음의 1에 해당하는 지역
  - ① 계획관리지역안에 지정된 개발진흥지구
  - ② 계획관리지역·생산관리지역 및 농림지역안에 지정된 산업개발진흥지구·유통개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함되지 아니한 경우에 한한다)
  - ③ 도시지역외의 지역안에 지정된 관광·휴양개발진흥지구

2-2-5. 2-2-4.의 규정에 불구하고 다음에 해당하는 지역에는 지구단위계획구역을 지정할 수 없다. 다만, 입안권자가 지역적 특성을 감안하여 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 도시관리계획수립지침 3-2-10-1.(3)에 해당하는 지역
- (2) 관리지역중 도시관리계획수립지침 3-2-10-1.(4)에 해당하는 지역
- (3) 도시관리계획수립지침 3-2-10-5.(2)에 해당하는 지역(관광휴양형 제2종지구단위계획구역에 한한다)

2-2-6. 지구단위계획구역의 입안기준은 다음과 같다.

- (1) 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에는 제2종지구단위계획구역을 지정하고자 하는 일단의 토지의 면적이 30만㎡ 이상일 것. 다만, 다음의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ① 일단의 토지의 면적이 각각 10만㎡ 이상이고 각 구역의 면적중심간의 최장거리가 1.5km 이내인 경우로서 그 총면적이 30만㎡ 이상이고 각 구역이 15m 이상의 도로로 연결되는 경우
  - ② 종전 국토이용관리법에 의하여 지정된 취락지구(10만㎡ 이하인 경우에 한한다)와 연결하여 개발하는 경우로서 기존의 취락지구를 포함한 지구단위계획구역의 면적이 30만㎡ 이상이며 기존취락지구내 또는 신규지구단위계획구역내의 초등학교에서 전체 취학예상아동수를 충분히 수용할 수 있다고 판단되는 경우
  - ③ 수도권정비계획법에 의한 자연보전권역에서 10만㎡ 이상으로 구역을 지정하는 경우
  - ④ 구역면적이 10만㎡ 이상으로서 지구단위계획구역 안에 초등학교 용지를 확보하여 관할 교육청의 동의를 얻거나 지구단위계획구역 안 또는 지구단위계획구역으로부터 통학이 가능한 거리에 초등학교가 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻은 경우
- (2) 아파트 또는 연립주택을 건설하는 경우를 제외하고는 지구단위계획구역을 지정하고자 하는 일단의 토지의 면적이 3만㎡ 이상일 것
- (3) 당해 지역에 도로, 상·하수도 등 기반시설을 공급할 수 있을 것
- (4) 자연환경·경관·미관 등을 해치지 아니하고 문화재의 훼손우려가 없을 것
- (5) 생산관리지역·농림지역안에 입안하는 산업형 또는 유통형 지구단위계획은 농업·임업·축산업 또는 수산업을 위한 것일 것
- (6) 도시기본계획에서 정하는 제2종지구단위계획에 대한 목표년도 총량 및 단계별 토지수요량 범위안에서 지정할 것. 다만, 목표년도의 총량을 유지하면서 단계별 토지수요량의 30%내에서 조정할 수 있다.

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) 「**도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙**」 제14조의 규정에 적합한 범위안에서 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
- (7) 도시관리계획결정의 내용중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경
- (8) 지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경

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

### 제3절 지구단위계획 수립의 일반원칙

2-3-1. 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.

2-3-2. 쾌적하고 편리한 환경이 조성되도록 지역현황 및 성장잠재력을 고려하여 적절한 개발 밀도가 유지되도록 하는 등 환경친화적으로 계획을 수립하여야 하며, 이를 위하여 도시관리계획수립지침의 환경성 검토방법중 지구단위계획에 적합한 사항을 설정하여 환경성 검토를 실시한다.

2-3-3. 도로, 상·하수도, 전기공급설비 등 기반시설의 처리·공급 수용능력과 건축물의 연면적이 적절한 조화를 이루도록 하여 기반시설 용량이 부족하지 아니하도록 한다.

2-3-4. 지구단위계획의 입안권자(이하 “입안권자”라 한다)는 지구단위계획을 작성하는 때에 도시계획·건축·토목·조경·교통 등 필요한 분야의 전문가의 협력을 받을 수 있다.

2-3-5. 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 시설 등 이해당사자 각각의 역할분담을 명확히 하도록 한다.

2-3-6. 입안권자는 지구단위계획구역의 지정목적이 순조롭게 달성될 수 있도록 지구단위계획으로 결정되는 기반시설의 종류, 설치 우선순위 등을 정하도록 한다. 특히, 기반시설부담계획이 수립되는 경우에는 기반시설부담계획과 연계하여 검토하여야 한다.

2-3-7. 입안권자는 지구단위계획과 관련하여 관계기관 및 사업시행자(사업시행 예정자를 포함한다)와 충분히 협의하고, 타당성이 있는 경우에는 그 내용을 계획수립에 반영하도록 한다.

2-3-8. 지구단위계획이 다른 법률에 의한 평가·협의 등을 받아야 하는 경우에는 도시계획위원회 심의에 상정하기 이전에 그 평가·협의결과를 반영하여야 한다.

2-3-9. 지구단위계획은 주거·산업·유통·관광휴양 기능의 증진 및 육성 등 그 목적에 따라 기반시설의 종류·건축기준 등 계획의 항목이나 상세정도를 다르게 할 수 있다.

2-3-10. 지구단위계획에는 법 제52조의 규정에 의하여 지구단위계획내용중 다음의 사항은 반드시 포함하여 계획하여야 한다

(1) 기반시설의 배치와 규모

- (2) 도로로 둘러싸인 일단의 지역(가구) 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지(획지)의 규모와 조성계획
- (3) 건축물의 용도제한·건폐율·용적률·높이의 최고한도 또는 최저한도
- (4) 교통처리계획

2-3-11. 지구단위계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경하지 않는 것으로 하되, 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다.

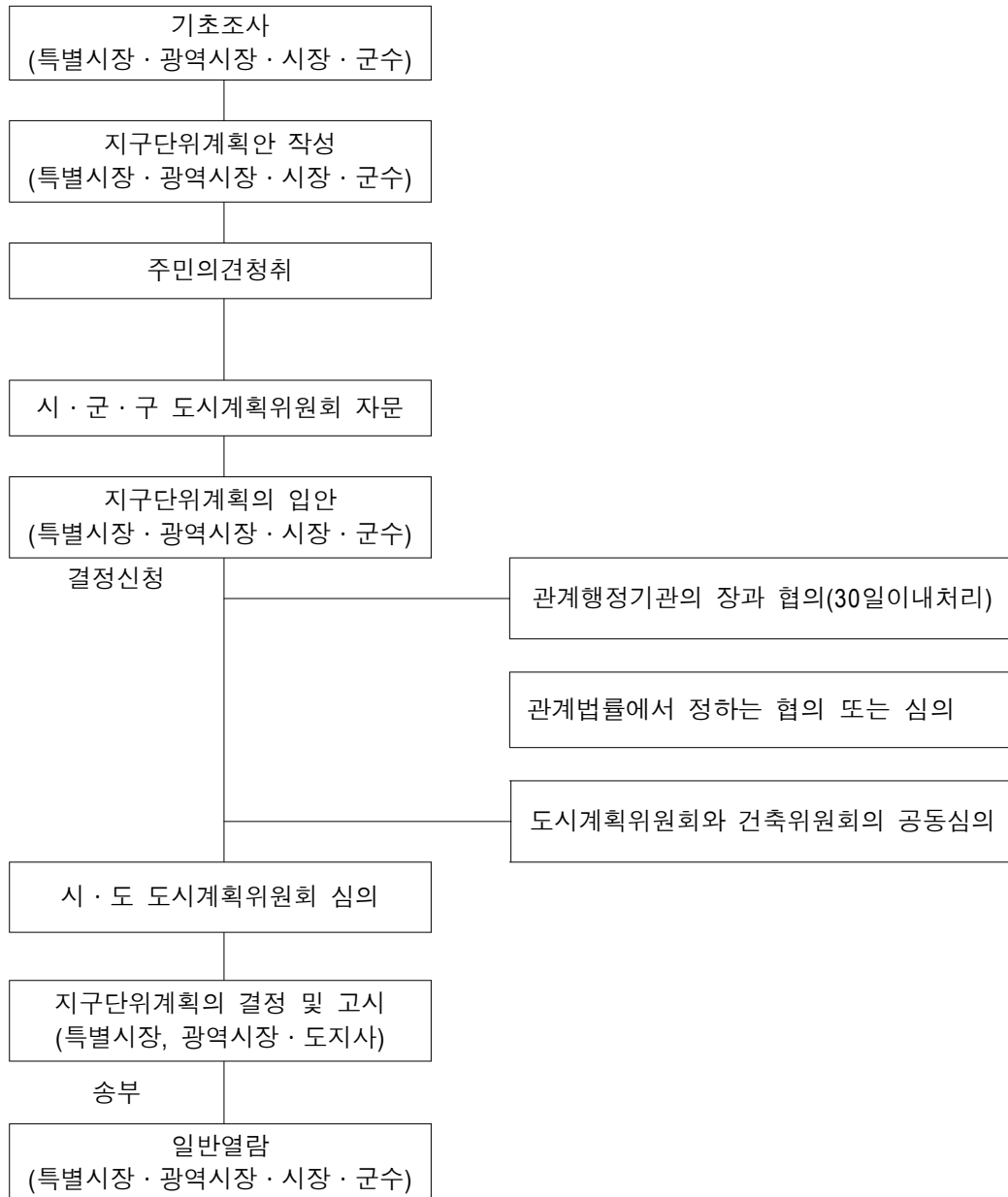
- (1) 국토종합계획, 광역개발계획, 도시기본계획 등 상위계획으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (2) 국가보안상의 사유 또는 중앙정부가 추진하는 주요정책사업으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 지구단위계획의 결정권자와 협의한 경우
- (3) 천재지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (4) 관계법령 및 조례의 제·개정으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우
- (5) 도시관리계획의 재정비 및 5년 주기로 시행되는 도시기본계획의 재검토에 의한 조정의 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

2-3-12. 제3장 내지 제8장에서 규정하고 있는 계획기준중 구역의 여건 및 계획의 특성상 적용하기 곤란하다고 해당 도시관리계획 입안권자 및 결정권자가 판단하는 경우에는 관할 도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 변경하여 적용할 수 있다.

#### 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 2-4-2의 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·구 도시계획위원회 자문 대신 당해 시장·군수·구청장의 의견을 듣는다.
- (2) 국토해양부장관이 결정하는 경우에는 시·도도시계획위원회 및 공동위원회의 심의 대신 중앙도시계획위원회 심의를 거치며, 국토해양부장관이 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) 및 (3)과 연관된 경우에 한한다)
- (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 다음 각호의 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, **국토해양부장관**과의 협의, 도시계획위원회 심의를 거치지 아니할 수 있으며, 도시계획조례가 정하는 경우에는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의도 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
- (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) “건축물(시설을 포함한다. 이하 같다)”의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
- (9) 법 부칙 제17조제2항에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 영 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과한 경우를 제외)

- (10) 교통처리계획중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치의 변경
- (11) 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
- (12) 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- (13) 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
- (14) 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
- (15) 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- (16) 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 필요시 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 (4) 내지 (6)의 규정에 해당하는 경우에는 토지적성평가만을 실시하지 아니할 수 있다.

(1) 당해 지구단위계획구역안의 나대지면적이 전체구역 면적의 2%에 미달하는 경우

(2) 당해 지구단위계획구역 또는 도시계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우

(3) 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상의 도로의 설치계획이 없는 경우

(4) 법 또는 다른 법령에 의하여 조성된 지역인 경우

(5) 도시관리계획 입안일전 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 지역에서 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 입안하는 경우. 다만, 기반시설 등의 여건이 크게 변화한 경우에는 그러하지 아니하다.

(6) 지구단위계획구역 또는 도시계획시설부지에서 도시관리계획을 입안하는 경우

(7) 2-2-7.의 1에 해당하는 사항

(8) 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 주거·산업·유통·관광휴양 시설을 건설하여 지역발전을 도모하고자 하는 경우
- (2) 지나친 개발로 주거환경과 자연환경이 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

2-6-2. 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 개발하는 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) 및 대상필지의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다. 다만, 국공유지가 포함되어 있을 경우에는 해당 재산관리청과의 사전협의를 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 제안시에는 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 2-6-1. 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.

### 제3장 지구단위계획 수립기준(공통)

#### 제1절 일반원칙

3-1-1. 지구단위계획에 포함하는 사항은 다음의 기준에 의한다.

- (1) 지구단위계획은 지구단위계획구역의 지정목적 및 유형에 따라 계획내용의 상세정도에 차등을 두되, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 당해 구역의 지정목적의 달성에 필수적인 항목 이외의 사항이 계획에 필요 이상으로 포함되지 않도록 하여야 한다.
- (2) 종전의 준도시지역 취락지구중 기존 취락의 정비를 위하여 지정된 지역에서 지구단위계획을 수립하는 경우 및 산업형 또는 유통형 지구단위계획을 수립하는 경우에는 ①마을의 정비 및 산업시설 유지에 필요한 최소한의 기반시설과 ②건축물의 용도, 건폐율 및 용적률만을 필수적인 수립항목으로 한다.
- (3) 농공단지에서는 이 지침에 의한 수립기준을 적용하지 아니한다.

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 당해 구역 및 인근지역의 환경을 질적으로 향상시킬 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 규모에 관한 계획중 중요부분

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

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

3-1-7. 지구단위계획으로는 용도지역을 변경하거나 세분하지 않으나, 원활한 토지이용계획을 수립하기 위하여 주거·상업·공업·녹지용지 및 공공시설용지 등으로 세분할 수 있다.

## 제2절 행위제한의 완화

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

(1) 주거형 지구단위계획구역 : 주거지역에 허용되는 행위(당해 도시계획조례가 정하지 아니한 용도를 제외한다. 이하 이조에서 같다)의 범위안에서 완화한다.

- (2) 산업형 지구단위계획구역 : 공업지역에 허용되는 행위의 범위안에서 완화한다.
- (3) 유통형 지구단위계획구역 : 공업지역 및 상업지역에 허용되는 행위의 범위안에서 완화한다
- (4) 관광휴양형 지구단위계획구역 : 녹지지역에 허용되는 행위의 범위안에서 완화하며, 다음의 시설을 설치할 수 있다.
  - ① 관광진흥법 제3조제1항제2호 내지 제7호의 규정에 의한 시설
  - ② 체육시설의설치·이용에관한법률 제3조의 규정에 의한 시설(제1항과 함께 설치하는 것에 한한다)
- (5) 복합형 지구단위계획구역 : 복합형 지구단위계획을 구성하는 각 지구단위계획별로 (1) 내지 (4)의 기준을 적용한다.
- (6) 특정 지구단위계획구역 : 당해 용도지역에서 허용되는 행위. 다만, 2-1-2.(6)①의 해당하는 구역에는 당해 시설용지지역의 지정목적에 부합되는 시설은 설치가 가능하다.

3-2-2. 지구단위계획구역에서는 당해 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율의 150% 및 용적률의 200% 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 계획을 수립할 수 있다.

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

### 제3절 환경관리

3-3-1. 환경관리계획은 도시관리계획수립시침에 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(군)내의 오픈스페이스 체계에 연결시킨다.



(3) 구릉지에는 가급적 자연지형을 살릴 수 있도록 저층 위주로 계획한다.

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

- (1) 태양열·풍력·지중내열 등의 자연 에너지의 이용률을 높인다.
- (2) 지역에 산재한 저수지·호수·마을연못 등의 자원을 조사하여 마을내 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.

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

- (1) 대기오염원이 되는 생산활동은 주거지안에서 일어나지 않도록 한다.
- (2) 쓰레기 수거는 가급적 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.

#### 제4절 기반시설

3-4-1. 지구단위계획구역내 기반시설의 설치기준에 관하여 이 지침에서 정하지 아니하는 사항은 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙의 기준을 준용하고 관계법령의 기준에 따른다.

3-4-2. 지구단위계획으로 결정할 수 있는 도시계획시설은 다음과 같다.

구 분	시 설 명
교통시설	•도로 · 주차장
공간시설	•광장 · 공원( <u>도시공원 및 녹지 등에 관한 법률</u> 에 의한 도시자연공원 및 묘지공원은 제외), 녹지, 공공공지
유통 · 공급시설	•수도공급설비 · 공동구 · <u>시장</u>
공공 · <u>문화체육시설</u>	•학교(대학 제외) · 공공청사 · 문화시설 · <u>체육시설</u> · 도서관 · 연구시설 · 사회복지시설 · 공공직업훈련시설 · 청소년수련시설
보건위생시설	•종합의료시설
환경기초시설	•하수도 · 폐기물처리시설
기 타 시 설	•산업입지및개발에관한법률에 의한 농공단지인 경우에는 개발사업으로 설치하는 기반시설 •기반시설부담계획에서 정하는 시설

3-4-3. 도시계획시설은 가급적 5년안에 설치될 수 있도록 계획하여 장기미집행시설이 발생하지 않도록 한다.

3-4-4. 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.
- (4) 간선수도관 대지면적 1㎡당 1일급수량 0.1톤 이상을 당해 대지에 공급할 수 있는 용량의 수도시설을 말한다.
- (5) 간선하수도관 대지면적 1㎡당 1일하수량 0.1톤 이상을 당해 대지에 공급할 수 있는 용량의 하수도시설을 말한다.

3-4-5. 기반시설을 계획하는 때에는 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 사항을 고려하여 환경친화적으로 조성되도록 한다.

3-4-6. 지구단위계획구역안에서 3-4-2.외의 기반시설을 도시계획시설로 결정하거나 변경하고

자 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 변경결정할 수 있다.

3-4-7. 도시계획시설은 아니지만 공공성이 강한 유치원, 통신시설 등은 구체적인 건축물의 용도로 지정할 수 있다.

3-4-8. 기반시설은 장애인, 노약자 등이 이용하기에 불편이 없도록 배치하고 건축물 용도계획과 상호연계하여 경사로, 점자안내판, 장애인 화장실 등 각종 편의시설이 설치될 수 있도록 유의한다.

## 제5절 교통처리

3-5-1. 교통계획은 발생교통량 예측과 이에 합당한 도로시설의 공급을 통하여 당해 구역의 접근성 향상, 원활한 차량소통, 안전한 차량운행 및 보행 환경을 조성하여 도로에서의 교통사고, 주차혼잡, 통행혼잡 등을 저감하도록 한다.

3-5-2. 가로망은 입지 및 대지분석을 통하여 당해 구역내 하천·연약지반·지장물 현황과 구역 주변의 도로 교통량 등을 고려하여 계획한다.

3-5-3. 구역을 몇 개의 가구로 나누어 중심지역과 중심축을 설정하고, 각 가구와 구역의 외부지역을 가장 효율적으로 연계할 수 있는 가로망을 설정한다.

3-5-4. 가로망을 중심으로 가구 및 획지를 분할하고 각 가구의 위치·규모·형상에 따라 가구내 건축물의 규모·형상·위치를 결정한 후 이에 적합한 주차시설과 가구내 도로를 건축물 주위에 배치한다.

3-5-5. 가구내 도로가 결정되면 가구 진입로 및 교차로를 설정하고 주변도로(가구 외부도로, 구역주변의 간선도로 등)에 미치는 영향을 고려하여 도로시설을 계획한다.

3-5-6. 구역의 가로망(network)은 주거·공공·편의시설물을 상호 연결시키고 계획구역 외부와 연계되므로 보행자 및 차량의 이동성·접근성·안전성이 고려되어야한다.

3-5-7. 보행동선계획은 다음 사항을 유의하여 수립한다.

- (1) 구역의 유형별 특성을 감안하여 보행환경을 체계화하고 차량동선보다는 보행자 안전과 쾌적한 보행이 가능한 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 지장물이 설치되거나 주차공간으로 사용하는 것을 피하도록 한다.
- (4) 통과교통 억제를 위한 시설 등을 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.

3-5-8. 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.

3-5-9. 보행자데크·지하통로 및 경사로 등을 지정하는 경우에는 입체적인 설계 예시를 하도

록 한다.

3-5-10. 공동주차장은 소규모 필지가 밀집하여 개별적인 주차장 확보가 어려운 경우에 적용하며, 주차장의 설치에 대해 시·군·구의 주차장 설치 및 관리조례에 의한다.

3-5-11. 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.

3-5-12. 공동주차장 설치의 활성화가 필요한 경우 인근 주차장 부지나 공원의 지하 주차장 부지 등을 검토하여 사업화방안을 제안할 수 있다.

3-5-13. 공동주차장 또는 3-5-11.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.

3-5-14. 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.

3-5-15. 지상의 녹지공간이 일정비율 이상 확보되도록 하기 위하여 공동주택단지에서는 지하 주차장 확보비율을 정할 수 있다.

## 제6절 가구 및 획지

3-6-1. 가구 및 획지는 다음과 같이 보행 및 차량교통소통·경제성·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 대

지로 직접 차량이 진출입되는 것을 피하고 뒷면에 차량진입을 위한 도로를 따로 계획한다.

③ 가구길이가 길어 보행거리가 길어질 때에는 필요한 곳에 가구를 횡단하는 보행자 전용도로를 계획하여 보행자가 편리하게 다닐 수 있도록 한다.

(2) 획지계획

① 건축물의 용도에 맞게 적절한 규모가 되도록 획지구모를 정한다.

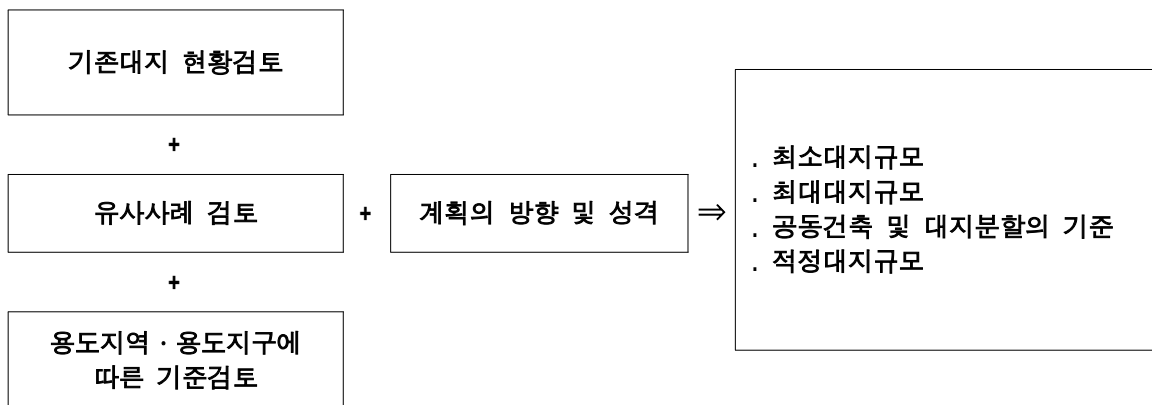
② 공동주택단지는 근린편익시설과 공급처리시설의 이용편의·효율성·경제성 및 교통량의 분산 등을 고려하여 적절한 규모가 되도록 한다.

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.

3-6-2. 기존에 가구 및 획지가 구분되어 있는 구역에서는 3-6-1.의 기준을 적용하는 것이 적합한지 여부를 판단하고, 그 결과 가구 및 획지계획을 변경하는 경우에는 3-6-1.을 적용하여 계획한다.

<참고 : 가구 및 획지계획의 흐름>



## 제7절 건축물의 용도

3-7-1. 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.

3-7-2. 다음과 같은 경우 3-2-1. 및 법 제76조의 규정에 의하여 구역안에서 허용되는 건축물의 범위안에서 건축물의 용도를 따로 제한할 수 있다.

- (1) 용도의 무원칙한 혼재로 용도간 불경제가 발생할 수 있는 경우
- (2) 주거용지 또는 학교 인근지역에 대하여 주거 및 교육환경을 보호할 필요가 있어 일반숙박시설 및 위락시설의 건축을 제한하거나 녹지등 차단시설을 설치하도록 할 경우
- (3) 기타 지구단위계획구역안의 합리적 토지이용 등을 위하여 필요한 경우

3-7-3. 3-2-1.의 규정에 의하여 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 전면 권장용도를 적극 활용한다.

3-7-4. 당해 구역의 미관을 아름답게 하거나 구역의 기능활성화를 도모하기 위하여 특정용도의 건축물만 입지시킬 필요가 있는 경우에는 다음에 해당하는 건축물의 용도를 지정할 수 있다.

- (1) 자동차서비스센터 등 필수시설이나 환경에 나쁜 영향을 줄 수 있어 특정지역에 설치하는 것이 좋은 시설
- (2) 유치원·통신시설 등 도시계획시설은 아니나 공공적 성격이 강하여 특별히 확보하여야 하는 시설
- (3) 특정기능을 갖는 거리나 단지로 만들고자 하는 경우

(4) 기타 토지이용의 현황 등을 고려할 때 필요하다고 생각되는 경우

3-7-5. 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.

3-7-6. 권장용도는 당해 구역의 개발방향에 따라 특정용도를 갖는 건축물의 건축을 유도하는 것이 바람직하다고 판단될 경우에 지정한다. 예를 들어, 전원주택단지, 유통센터 등을 만들기 위하여 건축물의 용도를 지정하고자 하는 경우 등이다.

3-7-7. 쾌적한 주거환경 및 건전한 학습환경의 조성을 유도하거나 구역의 기능이 증진되도록 건축물의 배치·형태·구조와 지역의 특성 등을 감안하여 전층·1층전면·지하1층 등 건축물의 층별로 용도를 지정할 수 있다.

3-7-8. 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.

3-7-9. 건축물의 용도를 제한하고자 하는 경우에는 용도와 개발규모의 연계방안을 강구하여 적정밀도 및 용도를 유지하여 쾌적한 구역환경이 조성되도록 한다. 이 경우 필요한 경우에는 건축물의 용도에 따라 용적률을 차등적용하는 방안을 강구할 수 있다.

3-7-10. 백화점·예식장·주유소와 같은 인구집중 유발시설이나 주변환경에 현저한 영향을 미치는 시설을 입지시키고자 하는 경우에는 대지의 최소면적, 도로, 주변지역에의 영향 등 제반조건을 종합적으로 검토한다.

3-7-11. 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.

### 용도제한의 종류 구분

구 분		적용대상	성격
불 허	전층불허	구역의 지정목적과 계획목표에 부합하지 않는 용도의 입지 불허	규제
	1층불허	가로 성격 해치는 용도의 1층입지 불허	
지 정	지 정	공공적 성격이 강하여 특별히 확보해야 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	

### 제8절 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모

3-8-1. 건축물의 규모 산정에 대한 기본원칙은 다음과 같다.

- (1) 건폐율과 용적률은 대지별로 산정하되, 스카이라인의 형성, 구역중심지 조성 등을 위하여 필요한 경우 용적률 3-1-7.의 규정에 의하여 세분된 용지단위로 산정 할 수 있다.
- (2) 도시계획시설에 해당하는 도로·광장 및 공원용지의 면적은 건폐율 또는 용적률의 산정을 위한 대지((1)의 규정에 의하여 하나의 대지로 보는 용지를 포함한다)의 면적에 이를 산입하지 아니한다.
- (3) 녹지·공개공지 등이 적절히 확보되어 보행공간 및 녹지공간이 확충되도록 건폐율을 따로 정할 수 있다.
- (4) 지구단위계획구역내의 인구수용규모와 기반시설 용량을 감안하여 적절한 건축규모가 되도록 한다.
- (5) 경관에 통일감을 부여하고 스카이라인에 변화를 주기 위하여 건축물의 높이를 가구별·획지별로 따로 정할 수 있다.

(6) 지구단위계획으로 당해 구역에 적용되는 건폐율·용적률 및 건축물의 허용용도 기준을 완화할 수 있다는 것을 감안한다.

3-8-2. 건폐율은 대지내 공개공지의 확보나 인접대지경계선에서 떨어져 할 거리(공동주택단지에서는 인동간격), 전면 건축선 후퇴, 조경확보면적의 기준, 옥외주차장의 확보규정 등에 의하여 제한되므로 이들 조건을 함께 고려한다.

3-8-3. 용적률은 다음과 같은 사항을 고려하여 계획한다.

(1) 용적률계획은 가급적 가구단위로 최대한도의 용적률을 제시할 수 있으며, 동일 가구 안에서도 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 적정한 용적률의 범위를 정할 수 있다.

3-8-4. 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.

3-8-5. 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.

3-8-6. 다음과 같은 경우에는 건축물 층수에 일정한 범위를 정하여 그 한도안에서 건축이 되

도록 할 수 있다.

- (1) 도로에 접한 벽면의 높이와 폭이 이루는 비율이 적절하게 형성되고 균형을 이루어 건축물의 높이에 균일성을 주고자 하는 경우
- (2) 주변경관이나 가로경관과 조화를 이루지 못하고 어지러운 스카이라인이 형성될 것이 예상되는 경우
- (3) 문화재 주변, 도시지역과의 경계 등과 같이 개발규모에 현저한 차이가 발생하는 전이(轉移)부분이 있는 경우

3-8-7. 주거용지에서는 경관형성에 도움이 되도록 구릉지·평지 등 지형을 감안하여 건축물의 높이에 변화를 주고 다양한 형태와 가로경관이 조성되도록 하는 방안을 검토한다.

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

### 제9절 건축물의 배치와 건축선

3-9-1. 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

3-9-2. 건축한계선·건축지정선·벽면선 등은 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율·용적률·개발규모 등을 종합적으로 검토하여 지정하며, 공공시설을 확보하고 보행환경을 개선하는데 적극 활용되도록 한다.

3-9-3. 건축지정선은 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 구역내 중요 가로변의 건축물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우에 사용할 수 있다.

3-9-4. 벽면지정선은 특정지역에서 상점가의 1층벽면을 가지런하게 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면의 위치를 규제할 필요가 있는 경우에 지정할 수 있다.

3-9-5. 건축한계선은 도로에 있는 사람이 개방감을 가질 수 있도록 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할 필요가 있는 곳에 지정할 수 있다.

3-9-6. 벽면한계선은 특정한 층에서 보행공간(공공보행통로등) 등을 확보할 필요가 있는 경우에 사용할 수 있다. 이 경우 건축한계선의 후퇴부분에는 보행공간 등에 필요한 도시설계적 계획요소를 제시한다.

3-9-7. <삭 제>

3-9-8. 공동주택에 대해서는 단지전체를 대상으로 주택의 유형(아파트·연립주택·다세대주택 등), 건축물의 배치, 계획세대수, 세대당 평형규모, 공공시설설치계획 등을 정할 수 있다.

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

## 제10절 건축물의 형태와 색채

3-10-1. 건축물의 형태와 외관 등은 시·군 전체의 경관과 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화롭게 되도록 한다.

3-10-2. 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.

3-10-3. 건축물의 색채는 주위와 조화시킴으로써 연속성 있는 가로경관을 조성하고 지역의 이미지와 특성을 부각시킬 수 있어야 한다.

3-10-4. 가로변 건축물의 지붕형태에 대한 통일성을 부여할 필요가 있거나 옥상공간을 정원화 하여 녹지공간을 보완할 필요가 있는 경우에는 지붕의 형태와 옥상부분의 처리기준을 제시한다.

3-10-5. 저층건축물의 지붕의 모양과 색채는 주변지역의 디자인 및 외벽과 어울리도록 한다.

3-10-6. 옥상부분은 옥외창고로 사용하는 것을 지양하고, 옥탑, 냉각탑의 건축설비는 주요한 도로변에서 가급적 보이지 않도록 한다.

3-10-7. 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.

### 제11절 공동개발 및 합벽건축

3-11-1. 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 결절점의 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 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 필지구모와의 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

3-11-3. 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 합벽건축에서 선택적으로 활용할 수 있다.
- (2) 맹지형 토지와 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 대지구모의 상한기준을 설정하여 적정규모의 공동개발이 되도록 유도한다.

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

3-11-7. 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.

3-11-8. 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.

## 제12절 공개공지 등 대지내 공지

3-12-1. 전면 공지에 체계적이고 일체적인 조경을 실시하여 외부환경의 질적 향상을 도모하고자 하는 경우에는 건축선 지정 등을 통하여 대지내 공지를 확보하는 방안을 검토한다.

3-12-2. 대지내 공지를 확보하고자 하는 경우에는 다음 사항을 고려한다.

- (1) 한계 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 4m 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.

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

3-12-4. 공개공지를 확보하고자 하는 경우에는 인접대지와 관계뿐 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) 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.

(4) 지구단위계획구역에서 문화재보호법에 따른 보존조치가 필요한 경우 해당 구역을 녹지용지 면적에 포함하여 지구단위계획을 수립할 수 있다.

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

3-13-3. 순차개발을 하는 경우에 공원 및 녹지는 개발단계별로 입주하는 주거자수에 맞추어 각 개발단계에 적절하게 공급되도록 계획하여야 한다.

## 제14절 특별계획구역

3-14-1. 특별계획구역이란 지구단위계획구역중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

3-14-2. 특별계획구역 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) 순차개발하는 경우 후순위개발 대상지역
- (3) 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우
- (4) 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우
- (5) 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

3-14-3. 순차개발을 위하여 특별계획구역을 지정하는 경우에는 다음의 기준을 만족하여야 한다.

- (1) 특별계획구역의 면적이 전체구역면적의 2/3를 초과하지 않을 것
- (2) 전체구역의 개발방향과 특별계획구역이 조화될 수 있도록 특별계획구역에 대하여 간선도로의 노선, 허용용도, 용적률·건폐율 등 개발밀도의 규모 및 공원과 녹지의 비율을 제시할 것
- (3) 대상구역내 특별계획구역으로 지정되지 않은 곳의 개발완료 시점에서 초등학교 등 필수 기반시설의 설치완료가 전제될 것

3-14-4. 특별계획구역에 대한 지구단위계획 작성절차는 다음과 같다.

- (1) 지구단위계획을 입안할 때 3-14-2.의 조건에 당해하는 곳을 '특별계획구역'으로 반영하여 함께 지정한다.
- (2) 특별계획구역에 대한 계획내용은 지구단위계획에 포함하여 결정한다. 이 경우 특별계획구역의 지정목적, 전체 지구단위계획과의 관계, 개발방향 등에 대한 사항을 제시한다.

- (3) 결정된 특별계획구역의 계획내용을 기준으로 하여 지방자치단체 또는 토지소유자가 적절한 시기에 상세한 계획안을 작성하도록 한다.
- (4) 이렇게 작성한 계획내용을 별도의 계획 승인과정을 거쳐 도시관리계획으로 결정한다. 이 경우 당해부분에 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.

## 제15절 경관

3-15-1. 구역의 특성을 살릴 수 있는 곳에서 야간 경관을 향상시킬 필요가 있는 경우에는 그 방안을 제시하도록 한다.

3-15-2. 다음과 같은 지역에는 경관상세계획을 수립하는 것을 검토한다.

- (1) 광역도시계획·도시기본계획 또는 도시관리계획에서 경관상세계획을 수립하도록 결정한 지역
- (2) 수립대·구릉지·하천변·청청호수 등 자연경관이 양호한 지역
- (3) 독특한 경관형성이 요구되는 시·군의 상징적 도로, 녹지대, 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물군 등의 주변 지역
- (4) 경관지구 및 미관지구에 지정된 지구단위계획구역

3-15-3. 3-15-2.에 해당하는 지역에서 경관상세계획을 수립하는 경우에는 당해 구역을 포함하여 수립된 광역도시계획·도시기본계획 및 도시관리계획의 경관부문계획의 내용과 다음 사항을 고려하여야 한다. 다만, 지구단위계획구역의 면적이 작아 당해 사항을 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 질서와 조화를 연출하여 당해 구역의 인상에 중요한 영향을 미치는 요소이므로, 주민들의 정서적 심미적 가치를 부여해 줄 수 있도록 색채 기준을 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 시뮬레이션을 통하여 경관분석을 하여야 한다.

3-15-4. 3-15-3.의 규정에 의하여 수립하는 경관상세계획의 작성방법은 다음과 같다. 이 경우 당해 경관계획의 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 적절한 축척의 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

## 제16절 환지계획

### 3-16-1. <삭 제>

### 3-16-2. <삭 제>

## 제4장 주거형 지구단위계획 수립기준

### 제1절 토지이용계획

4-1-1. 구역내 토지는 주거용지·상업용지·공업용지·녹지용지 및 공공시설용지로 구획한다.

4-1-2. 주거용지는 양호한 주거환경과 적절한 밀도가 유지되도록 한다.

4-1-3. 주거용지는 단독주택용지·연립주택용지·아파트용지·근린생활시설용지 등으로 구분한다.

4-1-4. 상업용지는 주거용지 면적의 5% 내외에서 계획하는 것을 원칙으로 하되, 당해 구역의 경제권 및 생활권의 규모와 구조 등을 감안하여 적절한 비율을 확보하도록 한다.

4-1-5. 일조권을 감안하여 단독·연립주택 용지가 아파트 용지의 진북 방향으로 입지하는 때에는 충분한 이격거리가 유지되도록 한다.

4-1-6. 공업용지는 주변지역의 여건이나 수용인구의 특성에 맞는 자족기능을 확보하고 자동차 정비시설, 음식물제조시설 등을 집단화하여 유지하는데 필요한 면적으로 하되, 구역내 모든 지역에서 접근이 가능하도록 공업용지를 분산배치하는 것이 바람직하다.

4-1-7. 녹지용지는 쾌적한 주거환경을 조성하는데 필요한 근린공원·어린이공원·완충녹지·경관녹지·광장·보행자전용도로·친수공간 등으로 구획한다.

4-1-8. 공업용지와 주거용지 사이에는 공업용지 면적의 10% 이상에 해당하는 면적을 완충용 녹지로 계획하되, 구역내 주변여건을 감안하여 필요시에는 녹지의 활용성 등 계획내용에 대한 검토 및 도시계획위원회 심의를 통하여 완화할 수 있다.

4-1-9. 다음에 해당하는 지역은 당해 지방자치단체의 장이 불가피하다고 인정하는 경우를 제외하고는 녹지용지로 구획하여 가급적 원형을 보전하고 지형변화를 최소화하여야 한다.

- (1) 도시지역 또는 도시기본계획상 도시지역으로 편입될 예정인 지역에서 200m 이내에 있는 지역

- (2) 자연환경보전지역의 경계에서 200m 이내에 있는 지역
- (3) 일단의 토지가 대부분 토지적성평가 결과 1·2등급 토지로 구성되어 있으나 그 규모가 작아 계획관리지역으로 편입된 지역

4-1-10. 주거용지와 면하는 철도부지변에는 폭 30m 이상의 완충녹지, 폭 25m 이상의 도시계획도로변에는 폭 10m 이상의 완충녹지, 철도역 등과 인접해서는 폭 10m 내외의 완충녹지를 설치하는 것이 바람직하다.

## 제2절 기반시설

4-2-1. 구역내 도로율은 최소 15% 이상으로서 교통영향평가결과 결정된 비율에 따른다. 이 경우 도로의 규모산정은 도시계획도로의 규모로 한다

4-2-2. 진입도로는 계획구역 경계에서 간선도로에 연결하는 것을 원칙으로 하며, 이용세대수에 의한 진입도로의 폭은 다음의 기준에서 정한 이용세대수의 규모에 따라 계획하여야 한다.

	총 세대수	도로폭(m)
	2,000 미만	15 (20)
	2,000 이상	20 (25)
진입도로	* 구역내 주택단지가 2 이상이면서 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정 * 진입도로가 2 이상으로서 폭 4m 이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계가 위 표 ( )안의 기준에 적합하여야 하며, 이 경우 폭 4m 이상 6m 미만인 도로는 간선도로와 거리 200m 이내인 때에 한하여 이를 진입도로로 간주	

4-2-3. 4-2-2.에서 “간선도로”라 함은 수도권, 광역시 및 광역시와 연접한 시·군 지역에서는 폭 25m 이상을 원칙으로 하되, 당해 구역 인근에 폭 25m 이상의 도로가 없고 교통소통에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 4차로 이상의 도로를 말한다.

4-2-4. 학교시설은 근린주구(2000~3000세대)를 단위로 하여 소음이 적어 교육환경이 우수하고 통학이 편리한 곳에 배치하되, 학교별 설치개수 및 설치규모 등은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」 등 관련법령에서 정한 기준에 따른다.

(1) <삭 제>

(2) <삭 제>

4-2-5. 상수도시설은 다음의 기준에 따라 계획한다.

- (1) 계획구역에서의 상수도는 간선수도로부터 지구단위계획구역까지의 수도를 포함한다.
- (2) 구역내의 급수인구와 급수량을 추정하여 도수관·송수관·배수관·급수관 등의 상수도시설을 계획하되, 당해 지방자치단체의 수도정비기본계획과 수도시설확충사업계획 등을 고려한다.
- (3) 상수도는 수도법에 의한 일반상수도를 설치하여야 하며, 지하수를 사용하여서는 아니 된다.
- (4) 당해 구역이 수도정비기본계획상 급수대상구역에 포함되지 않은 경우에는 개발시기를 고려하여 수도정비기본계획에 반영하여야 한다.

4-2-6. 하수도시설은 다음의 기준에 따라 계획한다.

- (1) 계획구역에서의 하수도는 간선하수도로부터 지구단위계획구역까지의 하수도를 포함한다.
- (2) 계획배수면적을 기준으로 계획오수량과 계획우수량 등 계획하수량을 추정하여 하수관거·배수펌프장 등 하수도시설을 계획하되, 당해 지방자치단체의 하수도정비기본계획과 하수처리장 확충계획 등을 고려한다.
- (3) 하수도는 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하는 것을 원칙으로 하되 입안권자가 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을하수도와 오수처리시설을 통한 하수처리를 할 수 있다.
- (4) 당해 구역이 하수처리구역에 포함되어 있지 않을 경우 개발시기를 고려하여 하수도정비기본계획 및 하수처리장 확충계획에 반영하여야 한다.

4-2-7. 근린공원·어린이공원 등 구역내 공원의 총면적은 거주인구당 3㎡ 이상으로 계획한다.

4-2-8. 4-2-7.의 공원면적과 완충녹지, 경관녹지, 광장, 보행자전용도로, 친수공간, 우수지 등

오픈스페이스의 총면적은 다음의 기준에 따라 확보하여야 하며, 개발단계별로 적절하게 공급되어야 한다.

- (1) 구역면적이 3만㎡ 이상 30만㎡인 미만인 경우 : 전체구역면적의 15% 이상(주거용지 안에 조성된 녹지공간은 포함하지 아니한다)
- (2) 구역면적이 30만㎡ 이상인 경우 : 전체구역면적의 20% 이상(주거용지안에 조성된 녹지공간은 포함하지 아니한다)

4-2-9. 공원 및 녹지는 도시공원법에 의한 공원 및 녹지의 설치기준에 따라 설치하여야 한다.

4-2-10. 구역내의 녹지는 가급적 구역 외부의 녹지와 연결되도록 함으로써 녹지축을 형성하여 생태계가 단절되지 않도록 하여야 하고, 근린공원·어린이 공원은 원칙적으로 주거용지 사이에 구획한다.

4-2-11. 폐기물처리시설은 당해 지방자치단체에 폐기물처리계획이 수립된 경우 이와 연계하여 폐기물처리대책을 마련하고, 필요시 폐기물소각시설의 설치를 계획하여야 한다. 다만, 위탁처리가 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.

### 제3절 가구 및 획지

4-3-1. 단독주택용지의 획지 및 가구계획은 다음의 기준을 참고하여 당해 구역의 여건 및 계획 목적에 따라 수립한다.

- (1) 획지의 형상은 건축물의 규모와 배치, 인동간격, 높이, 토지이용, 차량동선, 녹지공간의 확보 등을 고려하여 장방형 또는 정방형의 형태를 결정하되, 가능하면 남북방향으로의 긴 장방형으로 한다.
- (2) 단독주택용 획지로 구성된 소가구는 근린의식 형성이 용이하도록 10~24획지 내외로 구성하며 장변이 120m를 초과할 경우에는 장변 중간에 보행자도로를 삽입하는 것이 좋다.
- (3) 대가구의 규모는 어린이 놀이터 하나를 유지하는 거리로 반경 100~150m를 기준으로 한다.



- (4) 대가구내 도로계획은 단조로움과 통과교통 방지를 위하여 3지 교차도로 및 루프(loop)형 도로를 배치한다. 보행자의 주동선 방향이 긴 가구로 단절되는 경우에는 보행자전용도로를 가구의 장방향과 직각으로 배치하여 보행자의 불편을 최소화한다.

4-3-2. 연립주택용지의 획지 및 가구계획은 다음의 기준을 참고하여 당해 구역의 여건 및 계획 목적에 따라 수립한다.

- (1) 획지분할은 주택의 유형과 주호당 평당규모를 고려하여야 하며, 획지는 5천㎡ 이상으로 분할하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 택지수요, 지형조건 등을 감안하여 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- (2) 국민주택용지는 클러스터가 가능하도록 1만~2만㎡ 규모의 단일 대형획지로 구성할 수 있다.
- (3) 가구분할은 근린편익시설과 공급처리시설의 이용편의, 경제성, 교통량의 분산 등을 종합적으로 고려하여 소가구 1개당 1만~2만㎡, 대가구는 3만 ~5만㎡로 하는 것이 바람직하다.

4-3-3. 아파트용지의 가구계획은 다음의 기준을 참고하여 당해 구역의 여건 및 계획 목적에 따라 수립한다.

- (1) 하나의 근린분구(아파트단지)는 공급처리시설의 효율적 공급, 주거환경의 쾌적성, 최소한의 생활편익시설(소규모 근린상점, 어린이 놀이터)의 확보, 경제성 등을 감안하여 500~1천 세대를 기준으로 구획하며, 3~4개의 근린분구가 모여 하나의 근린주구를 형성하는 것이 좋다.
- (2) 근린분구는 인구 약 700세대(약 2천명)가 생활하는 공간으로 설정하고 근린분구 중심과의 최대거리는 100~150m로 설정하는 것이 좋다.
- (3) 근린주구는 2천~4천세대(약 6천명~1만 2천명) 규모로 간선도로 또는 녹지에 의하여 다른 근린주구 또는 용도지역과 구분하고, 근린주구 중심과의 최대거리는 약 300~400m로 설정하는 것이 좋다.

구 분		인구규모	고 려 사 항
근 름 생활권	근림분구	약 2천인 정도	· 근림상점, 어린이 놀이터 설치 · 국지도로 등으로 다른 분구와 구별 · 중심까지의 최대거리 100m~150m
	근림주구	약 5천~1만인	· 초등학교와 근림상가 설치 · 보조간선도로 또는 집산도로에 의하여 다른 주구와 구별 · 중심까지의 최대거리는 300m~400m

(4) 경사지인 경우 계단식 배치로 경관을 유지하고 조망·경관·일조권 등을 고려한다.

4-3-4. 근림생활시설용지는 보조간선도로 또는 집산도로를 따라 1열로 배치하도록 하며, 가로 경관의 형성과 보행공간의 쾌적성을 위하여 중소형 건축물이 입지할 수 있도록 한다.

4-3-5. 상업용지의 획지 및 가구계획은 다음의 기준을 참고하여 당해 구역의 여건 및 계획 목적에 따라 수립한다.

- (1) 구역 중심지의 주간선도로 또는 보조간선도로의 교차로 주변에 계획하며, 주간선도로 또는 보조간선도로를 따라 1열 배열이 되도록 하고 그 뒷면에 2열 배열로 하여 도로에서 접근이 용이하도록 하고 가능한 정형화된 형태를 유지하는 것이 좋다.
- (2) 가구 규모는 시설입지에 대한 다양한 요구를 충족시킬 수 있도록 다양한 규모로 계획한다.
- (3) 가구의 단변은 1열 배치인 경우 20~60m가 적당하며, 장변은 단변의 2 내지 3배인 80~200m가 적당하다.

## 제4절 경관

### 4-4-1. 가로계획

- (1) 보행인구가 많은 도로변이나 경관이 중시되는 구역에서는 창호의 면적은 가급적 크게 하여 시각적 부담을 덜어준다.
- (2) 계획구역내 저층 주거단지의 경우 외벽의 형태에 일정정도 통일감을 주도록 한다.

### 4-4-2. 건물의 색채

- (1) 건물의 주조색은 경관에 맞도록 그 범위를 결정할 수 있다.
- (2) 건물의 강조색은 원색도 사용가능하나 전체면적의 10%를 넘지 않도록 한다.

#### 4-4-3. 지붕의 형태와 옥상

- (1) 방향성을 갖는 외벽이나 지붕의 방향은 주위건물과 일치시킨다.
- (2) 옥상부분을 옥외창고로 이용하는 것을 규제하고 주변지역의 전통성이나 외관을 고려하여 지붕양식을 결정한다.
- (3) 저층건물의 옥상부분은 옥상정원으로 전용하도록 장려한다.

#### 4-4-4. 스카이라인(skyline) 형성

- (1) 지붕은 주변지역과 조화되는 색채로 통일하고 경사는 동일하게 하며, 파출소·도서관·면사무소 등 공공시설물을 랜드마크로 조성한다.
- (2) 15층 이상으로 건축물을 건축하는 경우 당해 구역을 조망할 수 있는 도로법에 의한 간선도로에서 컴퓨터 시뮬레이션을 실시하여 당해 구역안의 시설 배치 및 층수에 관한 계획이 배경이 되는 산이나 주변경관을 훼손하는지를 검토하여야 한다.
- (3) 경사지·구릉지에는 가급적 시설입지를 제한하고, 주변지역과 조화를 이루도록 건축물 등의 건폐율·용적률 및 높이를 제한한다.

#### 4-4-5. 보행로

- (1) 주민이용이 빈번한 보행자도로나 산책로의 최소 폭은 1 ~ 2m 이상이 되도록 하되, 다양한 형태와 폭으로 조성하고 편의시설과 연결함으로써 보행자가 다양성을 느끼도록 한다.
- (2) 주거단지내 보행로는 차로와 완전히 분리될 수 있는 재료를 선택하고, 예상되는 보행량과 하중을 견딜 수 있도록 설계되어야 한다.

## 제5절 환경

### 4-5-1. <삭 제>

4-5-2. 농촌지역의 주거지를 계획하는 경우에는 친환경적 요소를 도입하기 위하여 마을의 진입광장을 조성하며, 필요시 공동주차장으로 활용할 수 있도록 함으로써 불필요한 공간 낭비를 막고 최대한 지형의 원형을 보존한다.

4-5-3. 자연지형 보존을 위하여 옹벽 높이는 3m 이하로 하고 옹벽간의 수평거리는 10m 이상 이격하며 경사도는 30% 미만으로 한다.

4-5-4. 20% 이상의 자연경사도가 있는 지역에는 10층 이상의 고층 공동주택단지를 건설할 수 없도록 한다.

4-5-5. 옹벽 전면에는 녹지대의 설치나 가로수 배치를 의무화하고, 옹벽의 높이가 1m 이상이 되는 경우 녹지의 폭을 1m 이상으로 한다.

## 제6절 교통

4-6-1. 집산도로망의 구성형식은 토지이용 형식에 따라 계획하되, 보조간선도로와의 연결이 용이하도록 가급적 격자형으로 구성하며 근린주구를 통과하지 못하도록 한다

4-6-2. 국지도로망은 컬데삭(cul-de-sac)과 루프형(loop) 등으로 구성한다.

4-6-3. 구역내 도시계획도로는 아래 표의 기준을 고려하여 계획한다.

구분	주간선도로	보조간선도로	집산도로	국지도로
차로수	4이상	4이상	2이상	1-2
정차대	△	○	○	×
보도	○	○	○	△
중앙분리대	○	△	×	×
시설녹지대	○	△	×	×
주차 및 화물적재	불허	불허	허용	허용
동급도로와의 교차	입체원칙	입체·평면	평면	평면
최소교차간격(m)	500	250	100	-
보행자 교통처리	입체	입체·평면	평면	평면
대지와의 직접연결로	불허원칙	제한적허용	허용	허용
측도	△	×	×	×
도류화	○	○	×	×
구조형식	평면	평면	평면	평면

○ : 원칙적으로 설치    △ : 필요시 설치    × : 설치불가 또는 불필요

#### 4-6-4. 교차로는 다음의 설치기준을 참조하여 계획한다.

- (1) 집산도로 상호간의 교차 또는 집산도로와 국지도로의 교차는 평면교차를 원칙으로 한다.
- (2) 평면교차에는 차량 및 보행자의 교통량·회전차량수·지형여건 등을 고려하여 회전차로·변속차로·교통섬을 설치하고, 가각부를 곡선으로 정리하여 적당한 정시거리와 안전교통이 확보되도록 한다.
- (3) 회전차로 및 변속차로의 폭은 3m를 기준으로 하되, 필요한 경우 0.25m의 가감이 가능하다.

#### 4-6-5. 주차장

- (1) 노외주차장은 주차수요가 많은 곳에 설치하여야 하며, 가급적 공원·광장 및 상가 인접지역 등에 연결하여 배치한다.
- (2) 노외주차장과 연결되는 도로가 2 이상인 경우에는 교통량이 적은 도로에 노외주차장의 출구와 입구를 설치한다. 다만, 보행자의 교통에 지장을 가져올 우려가 있거나 기타 특별한 이유가 있는 경우에는 예외로 한다.
- (3) 주차대수 400대를 초과하는 규모의 노외주차장은 노외주차장의 출구와 입구는 각각 따로 설치하고, 노외주차장에는 주차대수 50대마다 1면의 장애인전용 주차구획을 설치하는 것이 적정하다.
- (4) 기타 노상·노외·부설 주차장에 대한 계획 및 설계기준은 주차장법시행령 및 시행규칙의 규정에 따른다.

### 제7절 보칙

#### 4-7-1. 주거형 지구단위계획구역을 입안하는 경우 다음의 사항을 고려한다.

- (1) 주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있는 기존의 자연마을을 지구단위계획구역으로 입안하는 경우에는 계획적인 관리가 이루어질 수 있도록 마을 전체와 주변의 개발예정지 등을 포함하여 입안하는 것을 원칙으로 한다.

- (2) 지구단위계획이 수립되지 않은 지구단위계획구역의 일부 또는 연접한 곳에 민간사업자가 주택건설 등을 위한 개발행위를 신청한 경우에는 신청지역을 지구단위계획구역에 포함하여야 한다.

#### 4-7-2. 개발사업의 시행방법

- (1) 가급적 도시개발법의 도시개발사업에 관한 규정을 준용하여 시행함을 원칙으로 한다.
- (2) 사업시행자가 타인에게 개발된 부지를 분양하고자 하는 경우에는 분양할 부지의 공급가격, 공급방법, 절차 등을 지구단위계획에 포함하여야 한다.

4-7-3. 사업기간은 원칙적으로 지구단위계획 결정·고시후 5년 이내로 하여야 한다. 다만, 시행자가 지정되지 않은 경우에는 지정된 날부터 5년 이내로 한다.

4-7-4. 기존 취락지구에 연접하여 지구단위계획구역을 지정하는 경우 2-2-6.의 규정에 의한 구역지정요건과 기반시설계획은 기존 취락지구의 면적과 지구단위계획구역의 면적을 합산하여 산정하되, 토지이용계획, 건축물의 건폐율·용적률·높이제한에 관한 사항은 새로 지정하는 지구단위계획구역에 한하여 적용한다.

### 제5장 산업형 지구단위계획 수립기준

#### 제1절 토지이용계획

- 5-1-1. 구역의 규모는 지역적 특성, 입지여건·경사도·표고 등의 지형요건 등을 감안하고 주요유치업종을 고려하여 필요한 기반시설이 설치 될 수 있는 규모로 설정한다.
- 5-1-2. 구역내의 토지는 공업용지·녹지용지·공공시설용지로 구획하되, 필요한 경우 사택·기숙사의 설치를 위한 주거용지를 구획할 수 있다.
- 5-1-3. 공장 등에서 배출되는 오염물질의 종류 및 정도에 따라 주요 유치업종을 결정하며, 공업용지 면적의 30% 이상은 주요 유치업종의 부지면적으로 계획한다.
- 5-1-4. 공업용지는 주요 유치업종용 공업용지와 그 밖의 공업용지로 구획하여야 하며, 필요한 경우 주차장 및 창고 등 물류시설용지를 구획할 수 있다.

5-1-5. 녹지용지는 원칙적으로 구역면적이 30만㎡ 미만인 경우에는 15% 이상, 구역면적이 30만㎡ 이상인 경우에는 20% 이상(공업용지에 조성된 녹지공간은 제외한다)으로 한다.

5-1-6. 공공시설용지는 도로·환경오염방지시설 기타 공공시설 부지로 구획한다.

5-1-7. 공업용지와 그 밖의 용지 사이에는 구역내 주변여건을 감안하여 완충용 녹지용지를 구획하여야 한다.

## 제2절 기반시설

5-2-1. 구역내 도로율은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제11조제1항제3호의 규정에 의한 공업지역의 도로율 기준에 따른다. 이 경우 도로의 규모산정은 도시계획도로의 규모로 한다. 다만, 단일공장을 설립하기 위해 지구단위계획을 수립하는 경우에는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제11조제1항제3호의 규정에 의한 도로율의 50% 이상으로서 토지이용 및 생활권 계획에 따른 교통량 예측·교통량 배분·도로별 서비스수준 분석 내용을 포함한 교통영향 검토결과 및 도시계획위원회 심의결과에 따른다.

5-2-2. 도로는 다음의 요건에 적합하게 계획하여야 한다.

- (1) 구역의 경계에서 국도·지방도·시도·군도 기타 12m 이상 도로에 연결되는 진입도로를 다음 기준에 따라 계획하여야 한다.
  - ① 구역면적이 9만㎡ 미만인 경우에는 폭 10m 이상
  - ② 구역면적이 9만㎡ 이상 15만㎡ 미만인 경우에는 폭 12m 이상
  - ③ 구역면적이 15만㎡ 이상 33만㎡ 미만인 경우에는 폭 15m 이상
- (2) 구역내 도로폭은 8m 이상으로 한다

5-2-3. 상수도시설은 다음의 기준에 따라 계획한다.

- (1) 계획구역에서의 상수도는 간선수도로부터 지구단위계획구역까지의 수도를 포함한다.
- (2) 용수시설은 계획에서 정한 유치업종 및 공업용지의 면적을 감안하여 산정한 수요량의 1.3배 이상을 확보하도록 계획하되, 당해 지방자치단체의 수도정비기본계획과 수도시설확충사업계획 등을 고려한다.

- (3) 상수도는 수도법에 의한 일반상수도를 설치하는 것을 원칙으로 하되 지형여건상 일반상수도의 공급이 어려울 경우에는 지하수법 및 먹는물관리법에 의한 음용수의 수질기준에 적합하게 지하수 등을 이용하여 사용할 수 있다.
- (4) 당해 구역이 수도정비기본계획상 급수대상구역에 포함되지 않은 경우에는 개발시기를 고려하여 수도정비기본계획에 반영하여야 한다.

5-2-4. 하수도시설은 다음의 기준에 따라 계획한다.

- (1) 계획구역에서의 하수도는 간선하수도로부터 지구단위계획구역까지의 하수도를 포함한다.
- (2) 계획배수면적을 기준으로 계획오수량과 계획우수량 등 계획하수량을 추정하여 하수관거·배수펌프장 등 하수도시설을 계획하되, 당해 지방자치단체의 하수도정비기본계획과 하수처리장 확충계획 등을 고려한다.
- (3) 하수도는 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하는 것을 원칙으로 하되 입안권자가 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을하수도와 오수처리시설을 통한 하수처리를 할 수 있다.
- (4) 당해 구역이 하수처리 구역에 포함되어 있지 않을 경우 개발시기를 고려하여 하수도정비기본계획 및 하수처리장 확충계획에 반영하여야 한다.
- (5) 주요유치업종이 수질환경보전법상 1종 내지 4종 사업장인 경우 또는 특정수질유해물질을 배출하는 사업장인 경우에는 폐수종말처리장을 계획하여야 한다. 다만, 폐수를 인근지역의 하수종말처리장 또는 폐수종말처리장으로 유입하여 처리할 수 있는 경우 또는 폐수배출량이 극히 적어 폐수종말처리장에서 처리하기에는 경제성이 없다고 환경관서에서 판단하여 당해 폐수배출 사업장에서 자체적으로 폐수처리시설을 설치하거나 인근 시설과 공동으로 시설을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

5-2-5. 공원 및 녹지는 도시공원법에 의한 공원 및 녹지의 설치기준에 따라 설치하여야 한다.

5-2-6. 폐기물처리시설은 폐기물처리시설설치촉진및주변지역지원등에관한법률 제5조의 산업단지에 대한 규정을 준용하며, 당해 지방자치단체에 폐기물처리계획이 수립된 경우 이와



연계하여 폐기물처리대책을 마련하고, 필요시 폐기물소각시설의 설치를 계획하여야 한다. 다만, 위탁처리가 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.

### 제3절 건축계획

5-3-1. 배치계획은 공장 등의 업종별로 수립한다.

5-3-2. 산지(산림법 제2조의 규정에 의한 산림을 말한다. 이하 같다)에 건축물을 배치하는 경우에는 경사도는 20도 미만이고, 입안지역안에서 표고가 가장 낮은 지역인 산자락 하단으로부터 높이 200m 미만인 지역에 배치한다.

5-3-3. 건축물의 길이는 경사도가 10도 이상인 산지에서는 100m 이내로 하고, 그 밖의 지역에서는 150m 이내로 한다. 다만, 지구단위계획 결정권자가 입지시설의 특성상 불가피하다고 판단하는 경우에는 도시계획위원회에의 의견을 들어 이를 완화할 수 있다.

5-3-4. 경사도가 10도 이상인 산지에 2개 이상 건축물 등을 설치하는 경우에는 길이가 긴 건축물을 기준으로 그 건축물 길이의 1/5 이상을 이격하도록 한다.

5-3-5. 구역내 건축물의 층고는 원칙적으로 5층 이하로 하고, 시설물 그 밖의 공작물의 높이는 20m(구역 외부의 국도·지방도 기타 12m 이상의 도로에서 보이지 않는 경우에는 30m) 이하로 한다. 다만, 시설물의 특성상 입안권자가 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

### 제4절 경관

5-4-1. 가로계획

(1) 공장건물은 그 크기로 인하여 위압감이 크므로 건물과 설비를 분산 배치하도록 하며, 지붕이나 벽면의 분절화를 통하여 위압감을 줄인다.

(2) 건축부지와 도로경계부가 접할 경우 그 사이에 반드시 오픈스페이스 공간을 확보하며 일체감 있는 식재 등으로 부드럽게 구획한다.

5-4-2. 건물의 색채

- (1) 건물의 주조색은 주변경관과 조화되도록 그 범위를 결정하고 건물의 부차색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색중에 선택하도록 한다.
- (2) 건물의 강조색은 원색도 사용가능하나 전체면적의 20%를 넘지 않도록 하며, 특히 굴뚝과 같이 랜드마크적인 요소에 강조색을 적용하되 검정색 등 산업시설의 특성을 나타내는 저채도의 무채색은 지양한다.

#### 5-4-3. 담장의 형태

- (1) 전통적인 공업시설은 그 외관이 노출되지 않도록 담장을 의무화한다.
- (2) 가시철조망이나 유리조각보다는 친환경적 재료나 수목을 이용한다.
- (3) 담의 색채나 재료의 유형화를 통하여 구역 전체적으로 통일감을 부여하도록 한다.

#### 5-4-4. 스카이라인(skyline)

- (1) 고지대에는 위압감을 주는 시설물 입지를 억제한다.
- (2) 공장의 굴뚝은 상징성있는 디자인으로 유도하고, 계획구역내 통일감을 줄 수 있도록 배치한다.

### 제5절 환경

#### 5-5-1. 자연환경 보전

- (1) 절토를 최소화시키고 절토면이 드러나지 않게 대지를 조성하여 전체적으로 양호한 경관을 유지시킨다.
- (2) 하천과 하수로를 분리하여 하천이 오염되는 것을 방지한다.

#### 5-5-2. 녹지 및 공원 확보

- (1) 구역 진입도로와 구역의 경계도로 주변에는 폭 10m 이상의 완충녹지를 설치한다.

- (2) 계획상 도로나 보행도로로 인하여 오픈스페이스가 단절되는 것이 더 효과적인 경우에도 가급적 이를 지양하여 계획구역 전반에 걸쳐 오픈스페이스가 연계되도록 계획한다.

5-5-3. 구역내 이산화탄소 및 각종 대기오염원의 총 발생량을 추정하고 폐기물처리방안을 강구하여 이에 대한 처리계획을 제출한다.

#### 5-5-4. 기후조절

- (1) 개구부는 여름철 바람이 불어오는 쪽을 향하게 하며 자연환기가 잘 되도록 한다.
- (2) 열기가 발산되는 공장시설의 경우 충분한 냉각장치를 마련한다.
- (3) 간헐적인 홍수지역으로서 홍수주기가 10년 이내인 지역은 시설물을 설치하지 않고 홍수방재구역으로 이용한다.

#### 5-5-5. 환경오염 방지

- (1) 자동차 도로와 건물 사이에 건축선 후퇴로 완충공간을 두고 그 사이에 방음식재하여 분리시킨다.
- (2) 주변에 주거지역이 있는 경우에는 굴뚝의 높이를 높게 한다.

#### 5-5-6. 생태계의 보전

- (1) 산자락 하단을 기준으로 최소한 8부 능선 이상 지역은 원형대로 보전하여야 한다.
- (2) 진입도로 및 사업부지내 도로로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되지 않도록 한다.
- (3) 사업부지내 조경은 되도록 기존 수목과 조화를 이룰 수 있도록 향토수종을 선정하는 등 생태적 배식을 적용하여야 한다.
- (4) 토지의 형질변경에 따라 발생하는 법면(옹벽을 포함한다)의 높이는 16m 이하로 하되,

5m 이하의 소단(폭은 2m 이상으로 한다)을 조성하고 가급적 구역 밖에서 보이지 않도록 한다.

## 제6절 보칙

5-6-1. 개발사업은 지구단위계획이 고시된 날로부터 2년내 시행하여야 한다. 다만, 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

### 5-6-2. <삭 제>

### 5-6-3. <삭 제>

## 제6장 유통형 지구단위계획 수립기준

### 제1절 토지이용계획

6-1-1. 구역의 규모는 지역적 특성, 입지여건, 경사도·표고 등의 지형요건 등을 감안하고 주요유치업종을 고려하여 필요한 기반시설이 설치될 수 있는 규모로 설정한다.

6-1-2. 구역내의 토지는 유통용지(상업시설용지를 포함한다), 공업용지, 녹지용지, 공공시설용지로 구획하되, 필요한 경우 사택·기숙사의 설치를 위한 주거용지를 구획할 수 있다.

6-1-3. 유통용지는 필요한 경우 주차장과 공업용지를 구획할 수 있다.

6-1-4. 녹지용지는 원칙적으로 구역면적이 30만㎡미만이 경우에는 15%이상, 구역면적이 30만㎡이상인 경우에는 20% 이상(유통용지 및 공업용지에 조성된 녹지공간은 제외한다)으로 한다.

6-1-5. 공공시설용지는 도로, 환경오염방지시설, 기타 공공시설 부지로 구획한다.

6-1-6. 유통용지 및 공업용지와 그 밖의 용지 사이에는 구역내 주변여건을 감안하여 완충용 녹지용지를 구획하여야 한다.

### 제2절 기반시설

6-2-1. 구역내 도로율은 10%이상으로서 교통영향평가결과에 따라 확정된 비율에 따른다. 이 경우 도로의 규모산정은 도시계획도로의 규모로 한다

6-2-2. 도로는 다음의 요건에 적합하게 계획하여야 한다.

(1) 구역의 경계에서 국도·지방·시도·군도 기타 12m 이상 도로에 연결되는 진입도로를 다음기준에 따라 계획하여야 한다.

- ① 구역면적이 9만 $m^2$  미만인 경우에는 폭 10m 이상
- ② 구역면적이 9만 $m^2$  이상 15만 $m^2$  미만인 경우에는 폭 12m 이상
- ③ 구역면적이 15만 $m^2$  이상 33만 $m^2$  미만인 경우에는 폭 15m 이상

(2) 구역내 도로폭은 8m 이상으로 한다

6-2-3. 상수도시설은 다음의 기준에 따라 계획한다.

(1) 계획구역에서의 상수도는 간선수도로부터 지구단위계획구역까지의 수도를 포함한다.

(2) 용수시설은 계획에서 정한 유통용지 등의 면적을 감안하여 산정한 수요량의 1.3배 이상을 확보하도록 수도시설을 계획하되, 당해 지방자치단체의 수도정비기본계획과 수도시설확충사업계획 등을 고려한다.

(3) 상수도는 수도법에 의한 일반상수도를 설치하는 것을 원칙으로 하되 지형여건상 일반상수도의 공급이 어려울 경우에는 지하수법 및 먹는물관리법에 의한 음용수의 수질기준에 적합하게 지하수 등을 이용하여 사용할 수 있다.

(4) 당해 구역이 수도정비기본계획상 급수대상구역에 포함되지 않은 경우에는 개발시기를 고려하여 수도정비기본계획에 반영하여야 한다.

6-2-4. 하수도시설은 다음의 기준에 따라 계획한다.

(1) 계획구역에서의 하수도는 간선하수도로부터 지구단위계획구역까지의 하수도를 포함한다.

(2) 계획배수면적을 기준으로 계획오수량과 계획우수량 등 계획하수량을 추정하여 하수관거·배수펌프장 등 하수도시설을 계획하되 당해 지방자치단체의 하수도정비기본계

획과 하수처리장 확충계획 등을 고려한다.

- (3) 하수도는 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하는 것을 원칙으로 하되 입안권자가 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을하수도와 오수처리시설을 통한 하수처리를 할 수 있다.
- (4) 당해 구역이 하수처리구역에 포함되어 있지 않을 경우 개발시기를 고려하여 하수도 정비기본계획 및 하수처리장 확충계획에 반영하여야 한다.

6-2-5. 공원 및 녹지는 도시공원법에 의한 공원 및 녹지의 설치기준에 따라 설치하여야 한다.

6-2-6. 폐기물처리시설은 당해 지방자치단체에 폐기물처리계획이 수립된 경우 이와 연계하여 폐기물처리대책을 마련하고, 필요시 폐기물소각시설의 설치를 계획하여야 한다. 다만, 위탁처리가 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.

### 제3절 건축계획

6-3-1. 배치계획은 유통시설 등 시설별로 수립한다.

6-3-2. 산지에 건축물을 배치하는 경우에 경사도는 20도 미만이고, 입안지역안에서 표고가 가장 낮은 지역인 산자락 하단으로부터 높이 200m 미만인 지역에 배치한다.

6-3-3. 건축물의 길이는 경사도가 10도 이상인 산지에서는 100m 이내로 하고, 그 밖의 지역에서는 150m 이내로 한다. 다만, 지구단위계획 결정권자가 입지시설의 특성상 불가피하다고 판단하는 경우에는 도시계획위원회의 의견을 들어 이를 완화할 수 있다.

6-3-4. 경사도가 10도 이상인 산지에 2개 이상 건축물 등을 설치하는 경우에는 길이가 긴 건축물을 기준으로 그 건축물 길이의 1/5 이상을 이격하도록 하되, 지구단위계획결정권자가 건축계획상 필요하다고 인정하는 경우에는 이를 완화하여 적용할 수 있다.

### 제4절 경관

6-4-1. 가로계획

- (1) 가로의 폭·성격, 건물용도에 따라 적정한 건물 높이를 결정하되, 가능한 한 휴먼스

케일로 조성하여 거리에 활기를 갖도록 한다.

- (2) 왕복 4차로 이상의 가로변에는 통일감 있는 가로벽이 형성되도록 건축물은 4층 이하로 한다.

#### 6-4-2. 건물의 색채

- (1) 건물의 주조색은 주변경관에 맞도록 그 범위를 결정할 수 있다.
- (2) 건물의 강조색은 원색도 사용가능하나, 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다.

#### 6-4-3. 스카이라인(skyline)

- (1) 고층건물의 고지대 입지를 억제하고 건축억제선을 설정하거나 표고에 따라 건축물의 높이를 규제한다.
- (2) 고층건물 입지시 상징성을 부여하여 랜드마크적 역할을 하도록 유도한다.

#### 6-4-4. 옥상의 이용

- (1) 옥상부분의 옥외창고 이용을 규제하고 폐기물을 방치하지 못하도록 한다.
- (2) 옥상설비는 외부에서 보이지 않도록 식재로 차폐하거나 커버를 덮어 보이지 않도록 한다. 다만, 위생상 차폐가 불가능한 시설은 제외한다.

### 제5절 환경

6-5-1. 절토를 최소화시키고 절토면이 드러나지 않게 대지를 조성하여 전체적으로 양호한 경관을 유지시킨다.

#### 6-5-2. 녹지 및 공원 확보

- (1) 토지이용이 상이한 구역경계부는 인접지역의 보호를 위해 필요한 경우 완충용녹지를 설치할 수 있다.

(2) 개발단계별로 입주하는 업체수를 고려하여 적절하게 공급되어야 한다.

### 6-5-3. 기후조절

(1) 개구부는 여름바람이 불어오는 쪽을 향하게 하며 자연환기가 잘 되도록 한다.

(2) 버스정류소는 눈이나 비바람을 피할 수 있도록 설치한다.

(3) 사람 활동이 많은 옥외의 생활중심부나 광장 등의 공공공간에는 분수대나 환경조형물 등을 설치하고 차양·파리솔 등과 같은 가로시설물을 설치하여 여름의 태양을 가려준다.

### 6-5-4. 환경오염 방지

(1) 차로와 건물 사이에는 건축선을 3m 이상 후퇴하여 완충공간을 확보하고 방음식재를 한다.

(2) 물류와 관련된 대형차량의 주도로와 주변주거지 사이에 방음벽을 설치할 경우 주로 소음원에 가깝게 설치하여야 하며, 인공적 방음벽뿐 아니라 자연지형도 적극적으로 이용하여 소음원과 건물사이에 식재한 둔덕을 설치하는 것이 좋다.

### 6-5-5. 생태계의 보전

(1) 산자락 하단을 기준으로 최소한 8부 능선 이상 지역은 원형대로 보전하여야 한다.

(2) 진입도로 및 사업부지내 도로로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되지 않도록 한다.

(3) 사업부지내 조경은 되도록 기존 수목과 조화를 이룰 수 있도록 향토수종을 선정하는 등 생태적 배식을 적용하여야 한다.

(4) 토지의 형질변경에 따라 발생하는 법면(옹벽을 포함한다)의 높이는 16m 이하로 하되, 5m 이하의 소단(폭은 2m 이상으로 한다)을 조성하고 가급적 구역 밖에서 보이지 않도록 한다.



## 제6절 보칙

6-6-1. 개발사업은 지구단위계획이 고시된 날로부터 2년내 시행하여야 한다. 다만, 불가피한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

### 6-6-2. <삭 제>

### 6-6-3. <삭 제>

6-6-4. 5-2-1., 5-3-4.의 규정은 구역안에 공업용지로 구획되는 지역에 이를 준용한다.

## 제7장 관광휴양형 지구단위계획 수립기준

### 제1절 토지이용계획

7-1-1. 구역내 토지는 관광휴양시설용지, 공공시설용지, 녹지용지로 구획하되, 필요한 경우 용지구획을 추가할 수 있다.

7-1-2. 관광·휴양시설용지는 관광휴양시설의 특성, 입지여건, 지형여건을 고려하여 구획한다.

7-1-3. 구역의 면적은 지역적특성·입지여건·경사도·표고 등의 지형여건, 시설의 특성 등을 감안하여 정하도록 한다.

### 7-1-4. <삭 제>

7-1-5. 녹지용지는 7-1-4.의 규정에 의한 원지형보전면적과 용지사이에 설치하는 완충용 녹지, 기타 녹지로 계획하되, 원칙적으로 구역 면적의 30% 이상으로 한다.

7-1-6. 공공시설용지는 도로·주차장·환경오염방지지설 등을 위한 부지로 구획한다.

### 제2절 기반시설

7-2-1. 도로는 다음의 요건에 적합하게 계획한다

- (1) 구역의 경계에서 국도·지방도·시도·군도 기타 12m 이상 도로에 연결되는 진입도

로를 다음 각목의 1에서 정한 기준에 따라 계획한다.

- ① 구역면적이 30만<sup>m</sup> 미만인 경우에는 폭 8m이상
- ② 구역면적이 30만<sup>m</sup> 이상 60만<sup>m</sup> 미만인 경우에는 폭 10m이상
- ③ 구역면적이 60만<sup>m</sup> 이상인 경우에는 폭 12m 이상

(2) 구역내 도로는 폭 6m 이상으로 하되, 보도를 설치하여야 한다.

7-2-2. 상수도시설은 다음의 기준에 따라 계획한다.

- (1) 계획구역에서의 상수도는 간선수도로부터 지구단위계획구역까지의 수도를 포함한다.
- (2) 상수도시설은 숙박시설의 경우 1실(4인 기준)에 1,200리터를 기준으로 하고 당해 지방자치단체의 수도정비기본계획과 수도시설확충사업계획 등을 고려한다.
- (3) 상수도는 수도법에 의한 일반상수도를 설치하는 것을 원칙으로 하되 지형여건상 일반상수도의 공급이 어려울 경우에는 지하수법 및 먹는물관리법에 의한 음용수의 수질기준에 적합하게 지하수등을 이용하여 사용할 수 있다.
- (4) 당해 구역이 수도정비기본계획상 급수대상구역에 포함되지 않은 경우에는 개발시기를 고려하여 수도정비기본계획에 반영하여야 한다.

7-2-3. 하수도시설은 다음의 기준에 따라 계획한다.

- (1) 계획구역에서의 하수도는 간선하수도로부터 제2종지구단위계획구역까지의 하수도를 포함한다.
- (2) 계획배수면적을 기준으로 계획오수량과 계획우수량 등 계획하수량을 추정하여 하수관거·배수펌프장 등 하수도시설을 계획하되, 당해 지방자치단체의 하수도정비기본계획과 하수처리장 확충계획 등을 고려한다.
- (3) 하수도는 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하는 것을 원칙으로 하되 입안권자가 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을하수도와 오수처리시설을 통한 하수처리를 할 수 있다.
- (4) 당해 구역이 하수처리 구역에 포함되어 있지 않을 경우 개발시기를 고려하여 하수도

정비기본계획 및 하수처리장 확충계획에 반영하여야 한다.

- (5) 구역안에서 발생하는 하수는 최소한 BOD 10ppm 이하로 처리할 수 있는 하수처리시설을 설치하여야 한다.

7-2-4. 공원 및 녹지는 도시공원법에 의한 공원 및 녹지의 설치기준에 따라 설치하여야 한다.

7-2-5. 구역내 폐기물 발생시설이 있는 경우에는 폐기물관리법에 의한 처리시설(소각장을 포함한다)을 계획하여야 한다. 다만, 위탁처리가 가능한 경우에는 그러하지 아니하다.

### 제3절 건축계획

7-3-1. 배치계획은 설치하고자 하는 시설의 종류별로 수립한다.

7-3-2. 건축물과 시설물의 배치는 구역의 특성을 감안하여 수립하되, 특별한 사유가 없는 한 다음의 기준에 적합하도록 한다.

- (1) 산지에 건축물을 배치하는 경우에 건축물을 배치하고자 하는 부지는 경사도는 25도 이하이고, 입안지역안에서 표고가 가장 낮은 지역인 산자락 하단으로부터 높이 250m 이하인 지역으로 한다.
- (2) 기존 지형을 고려하여 건축물을 배치하되 양호한 조망을 확보할 수 있도록 한다.
- (3) 건축물의 길이는 경사도가 15도 이상인 산지에서는 100m 이내로 하고, 그 밖의 지역에서는 150m 이내로 한다.
- (4) 경사도가 15도 이상인 산지에 2개 이상 건축물 등을 설치하는 경우에는 길이가 긴 건축물을 기준으로 그 건축물 길이의 1/5분 이상을 이격하도록 한다.

7-3-3. 원칙적으로 건축물의 높이는 10층 이하, 시설물의 높이는 40m 이하로 제한한다. 다만, 사전경관분석을 통해 랜드마크 등 관광휴양지에 필요한 경우로서 도시계획위원회가 인정하는 경우 층수 또는 높이를 완화할 수 있다.

7-3-4. 7-3-2. 및 7-3-3.의 기준을 적용함에 있어 표고·경사도는 계획 입안 당시의 지형을 기준으로 산정한다.

7-3-5. 녹지용지에는 특별한 사유가 없는 한 시설물 또는 공작물 등을 설치할 수 없다.

## 제4절 경관

### 7-4-1. 건물의 색채

- (1) 건물의 주조색은 주변경관에 맞도록 그 범위를 결정할 수 있다.
- (2) 건물의 부차색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 가까운 색중에 선택하여야 한다.
- (3) 건물의 강조색은 원색도 사용가능하나, 전체면적의 30%를 넘지 않도록 한다.

### 7-4-2. 담장의 형태

- (1) 가시철조망이나 유리조각보다는 친환경적 재료나 수목을 이용한다.
- (2) 담장색채나 재료의 유형화를 통해 구역 전체적으로 통일감을 부여하도록 한다.

7-4-3. 스카이라인(skyline) 형성을 위하여 고층건물의 고지대 입지를 억제하고, 건축억제선을 설정하거나 표고에 따라 건축물의 높이를 규제한다.

## 제5절 환경

### 7-5-1. 생태계의 보전

- (1) 산자락 하단을 기준으로 최소한 8부 능선 이상의 지역은 원형대로 보전하여야 한다.
- (2) 진입도로 및 사업부지내 도로로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되지 않도록 한다.
- (3) 조경은 되도록 기존 수목과 조화를 이룰 수 있도록 향토수종을 선정하는 등 생태적 배식을 적용하여야 한다.

- (4) 토지의 형질변경에 따라 발생하는 법면(옹벽을 포함한다)의 높이는 20m 이하로 하되, 5m 이하의 소단(폭은 1m 이상으로 한다)을 조성하고 가급적 구역 밖에서 보이지 않도록 한다.

#### 7-5-2. 녹지 및 공원 확보

- (1) 구역 경계도로 주변은 폭 10m 이상의 완충녹지를 설치하되, 폭원의 1/3 높이로 마운딩을 설치하여 녹지의 기능과 효과를 제고한다.
- (2) 계획상 도로나 보행도로로 인하여 오픈스페이스가 단절되는 것이 더 효과적인 경우에도 가급적 계획구역 전반에 걸쳐 오픈스페이스가 연계되도록 계획한다.

#### 7-5-3. 환경오염 방지

- (1) 자동차 도로와 건물 사이에 건축선 후퇴로 완충공간을 두고 녹지를 이용하여 분리시킨다.
- (2) 자동차도로와 관광휴양지내 숙박시설 사이에 방음벽을 설치할 경우 주로 소음원에 가깝게 설치하여야 하며, 인공적인 방음벽뿐 아니라 자연지형도 적극적으로 이용하여 소음원과 건물사이에 식재한 둔덕을 설치하는 것이 좋다.

#### 7-5-4. 방재계획

- (1) 방재계획은 입안대상지역안에서 발생 가능한 재해를 예방함으로써 구역내 거주자 또는 이용자의 안전을 도모하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.
- (2) 방재계획에는 구역안에서 중점적으로 방재시설을 설치할 필요가 있는 지역과 이를 위한 시설의 종류가 포함되어야 한다.

- 7-5-5. 구역안에 보존할 가치가 있는 문화재가 있는 경우에는 원형 그대로 보존하는 것을 원칙으로 하고, 문화재 보호를 위하여 토지이용계획이나 건축물 설치 등 개발에 따른 영향이 최소화되도록 한다.

#### 제6절 체육시설의 설치가 포함된 경우의 특례

7-6-1. 당해 구역내 일부에 체육시설을 설치하고자 하는 경우 체육시설의 용지(이하 “체육시설용지”라 한다)를 별도로 구획하여 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제 99조 내지 제101조의 규정을 그대로 적용하되, 동규칙 동조에서 정하지 않은 사항에 대하여는 이 장에서 정하는 기준을 적용한다. 예를 들어, 동규칙 제100조의 규정에 따라 골프장의 경우는 자연환경보전지역에는 설치가 되지 않으므로 골프장이 설치되는 구획은 계획관리지역 등 골프장의 설치가 가능한 용도지역으로 변경하여야 한다.

7-6-2. 7-1-3.의 규정에 불구하고 체육시설용지를 지역적 특성, 입지여건, 경사도·표고 등의 지형여건, 설치하고자 하는 체육시설의 특성 등을 감안하여 3km<sup>2</sup> 이내의 범위안에서 지구단위계획구역안에 따로 지정할 수 있다. 다만, 골프장 및 스키장 시설을 함께 설치하는 경우에는 6km<sup>2</sup>까지 지정할 수 있다.

7-6-3. <삭 제>

7-6-4. 체육시설용지내 설치하는 건축물 등의 용적률은 100% 이하로 하고, 건폐율은 40% 이하로 한다.

7-6-5. 체육시설용지안의 녹지용지에는 특별한 사유가 없는 한 시설물 또는 공작물 등을 설치할 수 없다.

7-6-6. 체육시설용지내 건축물의 층수는 5층 이하로 하고, 시설물 그 밖의 공작물의 높이는 20m 이하(경사도가 15도 이하이고, 구역 외부의 국도 또는 지방도에서 보이지 않은 경우에는 30m 이하)로 한다. 다만, 스키장에 설치하는 삭도 또는 이와 유사한 시설의 경우에는 그러하지 아니하다.

## 제7절 보칙

### 7-7-1. <삭 제>

## 제8장 기타 수립기준

### 제1절 복합형 지구단위계획 수립기준

8-1-1. 복합형 지구단위계획은 개별 지구단위계획을 동시에 결정하는 효과만 가지므로 복합형 지구단위계획 기준을 별도로 정하지 아니하며, 구역지정기준 및 계획기준은 개별 지구단

위계획기준에 따른다.

8-1-2. 복합형 지구단위계획구역을 구성하는 각 지구단위계획구역의 경계를 명확히 하여야 한다.

## 제2절 특정 지구단위계획 수립기준

8-2-1. 제1장 내지 제3장의 기준에 적합하게 계획을 수립하여야 하며, 제4장 내지 제7장의 기준 중 당해 구역에 적용이 가능하다고 지구단위계획결정권자가 인정하는 것에도 적합하게 계획을 수립하여야 한다.

## 제9장 행정사항

9-1. 이 지침은 2003년 1월 1일부터 시행한다.

9-2. 이 지침 시행 이전에 종전 국토이용관리법에 의하여 준도시지역으로 입안하고자 하는 내용을 관보 또는 일간신문에 공고하는 절차를 거친 경우에는 종전 국토이용관리법에 의한 기준과 절차에 따르며, 준도시지역으로의 국토이용계획변경이 결정되는 경우에는 제2종지구단위계획구역으로 결정된 것으로 본다.

9-3. 이 지침 시행 이전에 종전 국토이용관리법에 의하여 준도시지역안의 취락지구, 산업촉진지구 및 시설용지지구의 개발계획을 입안하기 위하여 그 입안하고자 하는 내용을 공고하는 절차를 거친 경우에는 당해 계획의 수립에 관하여는 종전의 국토이용관리법에 의하여, 개발계획이 결정되는 경우에는 제2종지구단위계획으로 결정된 것으로 본다.

9-4. 이 지침 시행 이전에 종전 국토이용관리법에 의하여 준도시지역으로 입안하고자 하는 내용과 취락지구, 산업촉진지구 및 시설용지지구의 개발계획의 입안내용을 동시에 공고하는 절차를 거친 경우에는 당해 국토이용계획의 변경과 개발계획의 수립에 관하여는 종전의 국토이용관리법에 의한다.

9-5. 9-3. 및 9-4.의 규정에 의하여 개발계획의 입안내용을 공고한 후 이를 변경하고자 하는 때에는 이 지침이 정하는 바에 따라 제2종지구단위계획을 입안 및 결정하여야 한다. 다만, 다음의 1에 해당하는 변경인 경우에는 당해 계획의 수립에 관하여는 종전의 국토이용관리법에 의하여, 개발계획이 결정되는 경우에는 제2종지구단위계획으로 결정된 것으로 본다.

- (1) 시설·건축물 등의 위치변경
- (2) 개발계획 범위안에서 개발용도로 정하여진 토지이용계획면적의 10% 이내(공장의 경우에는 20% 이내)의 변경
- (3) 건축연면적의 10% 이내(공장의 경우에는 20% 이내)의 변경
- (4) 사업시행자의 변경
- (5) 사업기간의 변경

9-6. 이 지침 시행이전에 종전 국토이용관리법에 의하여 준도시지역안의 취락지구, 산업촉진지구 및 시설용지지구중 개발계획의 입안내용이 공고되지 아니한 경우에는 3년 이내에 이 지침이 정하는 바에 따라 제2종지구단위계획을 입안 및 결정하여야 한다.

9-7. 이 지침 시행이전에 종전 국토이용관리법에 의하여 준도시지역안의 취락지구, 산업촉진지구 및 시설용지지구의 개발계획이 확정·고시된 경우에 그 개발계획을 변경하고자 하는 경우에는 변경하고자 하는 부분에 한하여 이 지침을 적용한다. 다만, 시·도도시계획위원회가 이 지침을 적용하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에는 이를 적용하지 아니할 수 있다.

9-8. 관리지역이 세분되기 전까지는 관리지역은 이 지침을 적용함에 있어서는 계획관리지역으로 본다.

9-9. 9-8.의 규정에 불구하고 관리지역이 법 부칙 제9조에서 정하는 기한까지 세분되지 않은 경우에는 관리지역은 이 지침을 적용함에 있어 보전관리지역으로 본다.

9-10. 이 지침 시행후 종전의 국토이용관리법에 의하여 도건설종합계획심의회 의 의견을 들어야 할 사항에 대하여는 도도시계획위원회의 의견을 듣는 것으로 갈음할 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.

## <별첨> 지구단위계획결정도서 작성지침

### 1. 일반원칙

1-1. 지구단위계획을 결정하기 위하여 작성하여야할 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) 세분된 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) 세분된 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	계획내용	비 고
	획지 또는 가구별로 표시	계획내용 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

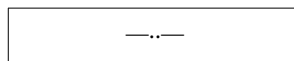
3-1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정도는 다음과 같이 작성한다.

- (1) 용도지구의 세분 및 세분된 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.

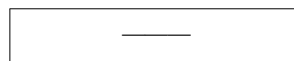
3-2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정도의 표시기호는 다음과 같이 한다.

<획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 표시기호>

지구단위계획구역

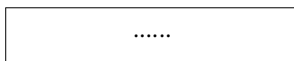


획지경계선



지적경계선보다 약간 굵은실선

대지분할가능선



건축물의 용도

허용용도
권장용도

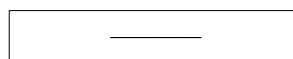
건축물의 용적률, 건폐율, 높이


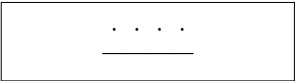
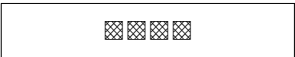
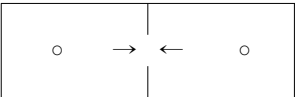
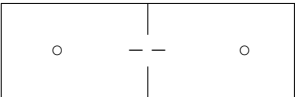
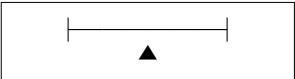


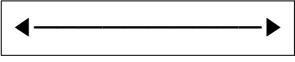
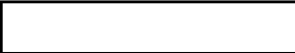
용적률	최고높이
건폐율	최저높이

건축지정선



건축한계선



벽면지정선			
벽면한계선			
공공보행통로			
합벽건축			
공동개발			
차량출입허용구간			
차량출입불허구간			
보행주출입구			
공동주택단지의 분산상가			
공동주택단지의 단지내 도로			
공동주택단지의 주택유형/평형	<table border="1" data-bbox="730 1220 1026 1272"> <tr> <td>유형</td> <td>평형</td> </tr> </table>	유형	평형
유형	평형		
특별계획구역	 <span style="margin-left: 20px;">굵은실선</span>		

\* 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) 지구단위계획에 관한 설명서
- (2) 기초조사 결과
- (3) 재원조달방안
- (4) 환경에 대한 검토결과
- (5) 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유

- (6) 사업 시행자·시행기간 및 시행방법
- (7) 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 지구단위 계획의 주요내용이 일목요연하게 정리되어야 한다.
- (4) 3-15-2의 규정에 의하여 상세한 경관상세계획을 수립하는 경우에는 지구단위계획보고서에 이를 첨부한다.