

제14강 : 지구단위계획의 이해

I . 지구단위계획

지구단위계획은 종전의 건축법에 의한 도시설계와 도시계획법에 의한 상세계획을 통합하면서 생긴 제도이다. 지구단위계획은 도시계획의 절차를 통해 수립되지만, 도시계획구역의 일부에 구역을 지정하고 계획을 수립하기 때문에 보편성과 획일성을 특성으로 하는 일반적인 도시계획과는 달리 특수한 상황에 적용되는 도시계획의 특수해로서, 일반적으로 지구단위계획이 가지는 특성은 다음과 같다.

1. 도시기본계획과 광역도시계획의 하위계획

도시기본계획과 광역도시계획등 상위계획 내용과 정합성 유지가 필요한 일반 도시계획의 하위개념

2. 구체화된 특수계획

지구단위계획의 지정목적에 따라 구체적인 부문별 기준을 달리 정할 수 있음 (건폐율, 용적률, 건축물 용도, 건축선, 건축물의 형태 및 색채계획 등)

3. 구체적이고 입체적인 계획

일반도시계획은 보편적이고 획일적인 건축행위를 제한하는 평면계획인 반면, 지구단위계획은 필지, 가구, 획지단위별로 차등을 주어 다양한 건축행위를 유도할 수 있는 입체적 계획임.

4. 적극적, 실제적 계획

지구단위계획은 기존 시가지의 정비·관리·보존·신시가지의 개발 등 그 목적에 따라 기반시설의 종류·건축기준 등은 개별 필지 및 가구 등에 실제적 영향을 미치는 기준의 제시와 도시기반시설에 대한 구체적·적극적인 집행수단의 제시가 필요한 계획으로 10년을 목표로 수립

5. 다른 도시계획과 연계 가능한 계획

다른 도시계획과 연계하여 계획이 가능하고, 도시개발법·택지개발촉진법 등

개별사업법으로 지정된 사업구역에 대한 실시계획과 함께 수립할 수 있음

II. 지구단위계획구역

지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 대상은 법과 시행령에서 정하는 이외에 지방자치단체의 조례에서 따로 정할 수 있게 하였다. 대개 기존시가지를 정비·관리·보존할 목적으로, 신시가지 개발하기 위한 목적으로, 또는 이러한 여러 사항이 복합된 경우에 지구단위계획의 수립이 필요한 곳을 대상으로 구역으로 지정한다. 이를 몇 가지 성격적으로 구분하면 다음과 같다.

1. 토지이용을 고도화하거나 특정목적 달성을 위하여 도시계획에서 토지용도에 대하여 특별히 정한 취지를 개별건축물에 구체적으로 반영하고자 하는 구역

가. 경관지구·미관지구·고도지구·방화지구·방재지구·보존지구·시설보호지구·취락지구·개발촉진지구·아파트지구·위락지구

나. 기타 시·도의 조례가 정하는 바에 따라 도시계획으로 결정된 지구

* 서울시의 경우 문화재주변경관지구·수변경관지구·시가지경관지구·조망권경관지구·문화지구·사적건축물보전지구·보행우선지구

2. 당초의 개발사업 취지와 내용을 살려 계획적인 관리가 되도록 함으로써 쾌적한 도시환경을 유지하고자 하는 구역

가. 도시개발구역 나. 재개발구역 다. 대지조성사업지구

라. 택지개발예정지구 마. 주거환경개선지구

바. 국가산업단지·지방산업단지 및 농공단지 사. 관광특구

* 도시계획구역중 위의 나목 내지 마목의 구역은 사업이 완료된 후 10년이 경과된 때에는 이를 지구단위계획구역으로 지정하여야 함. 다만, 관계법률에 의하여 당해 구역 등에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 때에는 그러하지 아니함

3. 도시형태와 기능의 재정립, 특정기능의 강화 또는 완화, 난개발 방지를 통하여 도시의 기능 및 미관을 증진시키고 양호한 환경을 확보하고

자 하는 구역

가. 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시계획구역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역

나. 시범도시

다. 개발행위허가제한지역으로 고시된 지역

라. 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역

마. 지역의 변경지정에 관한 도시계획을 입안하기 위하여 공람공고된 지역

바. 공장·학교·군부대·시장 등 대규모 시설물의 이전 또는 폐지로 인하여 발생하는 부지와 그 주변지역

사. 재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역

아. 기타 도시의 기능 및 미관의 증진과 양호한 환경의 확보를 위하여 필요한 지역으로서 도시계획조례가 정하는 지역(서울시의 경우)

—공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역

—도시미관의 증진과 양호한 환경을 조성하기 위하여 건축물의 용도·건폐율·용적률 및 높이 등의 계획적 관리가 필요한 지역

—아파트 건축예정지역의 부지경계로부터 200m 이내에 위치하는 주거지역의 4층이하 건축물의 수(數)(공동주택의 경우에는 개별 동 기준)가 전체 건축물의 수의 70% 이상 밀집된 경우에는 해당 아파트 건축예정지역(시 도시계획조례시행규칙)

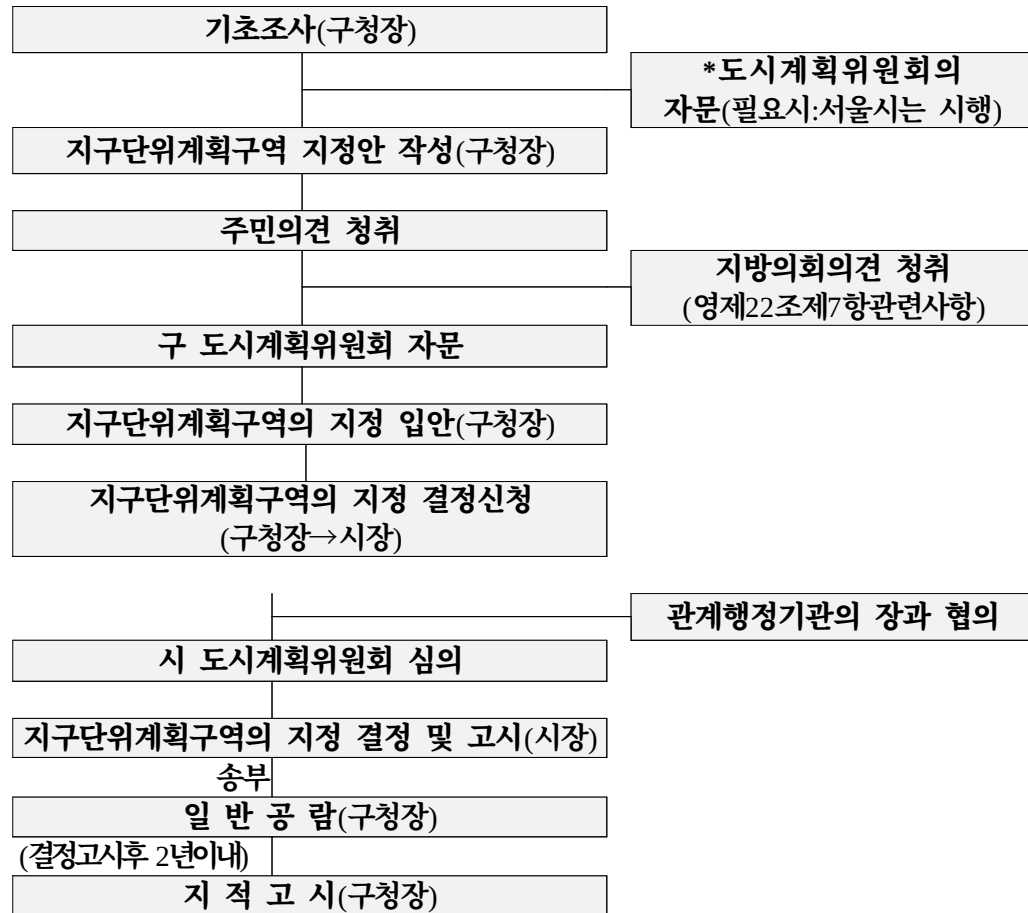
—문화기능 및 벤처산업 등의 유치로 지역 특성화 및 활성화를 도모할 필요가 있는 지역

—준공업지역안의 주거·공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역

III. 지구단위계획구역의 지정 절차

지구단위계획구역의 입안 및 지정절차는 도시계획법 제4장 제1절 도시계획의 수립절차와 같으며 그 내용은 다음과 같다. 지구단위계획구역의 입안 및 지정과 관련하여 지구단위계획수립지침(건교부)에서 정하지 아니한 사항은 도시계획수립지침(건교부)의 도시계획의 입안 및 결정절차에 따른다.

□ 지구단위계획구역의 지정절차 흐름도



※ 효력의 발생 : 지구단위계획구역의 결정·고시가 있는 날부터 5일후에
효력발생 (법제25조)

* 서울시의 경우 구역입안전에 시 도시계획위원회(소위원회) 자문을 받아
입안토록 함

1. 기초조사

지구단위계획구역을 입안하고자 하는 자는 미리 인구·경제·사회·문화·
교통·환경·토지이용 기타 사항에 대하여 지구단위계획구역 지정에 필요한
사항을 조사하거나 측량하여야 한다

가. 기초조사항목(법 제8조, 영 제13조)

- (1) 인구·경제·사회·문화·교통·환경·토지이용에 관한 사항
- (2) 기후·지형·자원·생태 등 자연적 여건
- (3) 도시기반시설 및 주거수준의 현황과 전망
- (4) 풍수해·지진 기타 재해의 발생현황 및 추이
- (5) 도시기본계획과 관련된 다른 계획 및 사업의 내용
- (6) 기타 도시기본계획의 수립에 필요한 사항

나. 기초조사시 유의사항

- (1) 지역에서 당해 구역이 차지하는 위치와 역할
- (2) 당해 구역의 발전과정과 변화양상
- (3) 당해 구역의 문제점과 계획과제

다. 기초조사의 방법

- (1) 기초조사는 각종 문헌이나 통계자료, 현지답사 등 모든 활용가능한 방법을 쓰되 우선 문헌이나 각종 통계자료를 활용하여 조사하고, 현지답사, 주민에 대한 설문조사 등 현지 확인함으로써 신뢰성을 확보하도록 한다.
 - (2) 조사내용은 지형, 수문 등 자연환경과 인구, 토지이용, 교통량, 도시기반시설 등과 같은 인문환경을 포함하여 조사분석한다.
 - (3) 통계자료는 가능한 한 10년 이상의 것을 사용하며 현황 자료의 신빙성을 확보할 수 있도록 자료출처를 명시한다.
 - (4) 건물의 고도·용도 및 스카이라인 등과 같은 입체적 사항을 조사한다.
 - (5) 생태계, 문화재, 보호림, 기암괴석 등 보존가치가 있는 것을 조사한다.
- ※ 다만, 당해 지구단위계획구역의 지정목적이나 구역의 협소 등을 감안할 때 조사가 필요하지 않거나 조사를 할 수 없는 경우에는 해당부문의 조사를 생략할 수 있음

2. 도시계획위원회의 자문

주민제안으로 지구단위계획구역으로 지정을 요구하는 주민제안이 들어온 경우 입안권자는 미리 도시계획위원회의 자문을 받을 수 있다. 서울시의 경우는 주민제안을 한 경우 이외에도 지구단위계획구역의 지정을 입안하기 전에 시도시계획위원회의 자문을 받을 수 있도록 하고 있으며, 자문과정에서 지구단위계획구역의 지정이 필요한지를

미리 자문함으로 불필요한 행정력의 낭비를 막을 수 있다.

3. 환경성 검토(도시계획수립지침 제3장·4장)

도시계획이 도시환경에 미치는 영향을 고려하여 당해 도시계획의 결정·시행으로 인한 환경영향을 사전에 예측·분석하고 환경영향을 줄일 수 있는 방안을 강구함으로써 환경적으로 건전하고 지속가능한 도시를 조성하기 위한 목적으로 2000.7.1시행되는 도시계획법에 처음 도입된 제도로써 구체적인 내용은 건교부에서 작성한 도시계획수립지침 제7편에 상세히 기술하고 있다.

가. 개념

환경성 검토란 도시계획의 결정·시행으로 인해 자연환경과 생활환경에 미치는 영향 및 그 저감대책에 대한 검토를 말한다.

- (1) 자연환경 : 지하·지표 및 지상의 모든 생물과 이를 둘러싸고 있는 비생물적인 요소를 말함
 - 토양, 지형/물순환/녹지, 동·식물
- (2) 생활환경 : 대기, 물, 소음·진동, 악취, 일조, 바람 등 사람의 일상생활과 관계되는 환경을 말함
 - 에너지, 기상/생활환경 오염요소 (대기, 물, 폐기물, 소음·진동, 악취 등) 기타 쾌적성 및 편리성 침해요소

나. 검토 방법

지구단위계획 입안시 작성하되 기준시점은 집행되었을 때를 원칙으로 하며, 집행과정에서 중대한 환경영향이 예상될 경우에는 기준시점을 조정할 수 있다. 환경성 검토를 위하여 복수 대안을 작성하여 환경피해가 적은 대안을 지구단위계획안으로 선정하도록 되어 있거나 구역 전체의 복수안을 작성하기에는 현실적으로 무리다. 긴급한 경우에는 단수로 입안하되 결정고시 이전까지 환경성 검토를 실시하여야 한다.

입안권자는 환경성 검토후 환경에 미치는 부정적인 영향이 적은 도시계획안의 선택을 원칙으로 하되 선택된 안에 대해서도 환경성 검토시 제시된 환경영향 저감방안 등의 시행을 위해 필요시 도시계획안을 보완·조정해야 한다.

- (1) 검토 대상

- 모든 도시계획 (도시계획법 제24조의 경미한 사항의 변경은 제외)
- ※ 경미한 변경에 해당하는 사항이지만 사업시행에 의해 녹지훼손 등 도시 생태계 훼손 우려가 있는 도시계획에 대해서는 환경성 검토에 준하는 사전검토 및 협의 시행

(2) 검토 방법

- 검토 항목별로 환경영향, 저감방안 등을 종합적으로 검토하고, 그 결과에 따라 필요시 환류·조정을 거쳐 환경적으로 건전한 도시계획안으로 조정
- 사회적, 기술적 현실을 감안하여 도시계획 유형별로 검토방법 설정

다. 검토서의 구성

환경성 검토서는 도시계획도서의 일부로 포함시켜 작성하거나 별도의 보고서로 작성할 수 있으며, 별도로 작성하는 경우에는 도시계획법 제19조에 의한 계획 설명서의 일부가 되도록 작성할 수 있다.

- 환경현황 조사항목별 조사·분석·평가 결과를 구체적으로 기술
- 환경성 예측 및 저감방안 수록
- 종합평가 결과 및 결론은 도표, 도면 등을 이용하여 간단·명료하게 작성

라. 검토항목

- 도시계획수립지침 제3장·4장 참조

4. 주민의견 청취 및 지방의회 의견 청취

입안된 지구단위계획구역에 대하여 주민들의 의견을 청취하여야 한다. 이를 위해 2 이상의 일간신문에 공고하고 지구단위계획구역 안에 대하여 14일 이상 일반이 공람 할 수 있도록 게재하여야 한다. 공람중 제출된 주민의견은 공람 기일이 종료된 날로부터 60일 이내에 도시계획입안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다. 만약 공람기간중 제출된 의견의 반영으로 도시계획조례가 정하는 중요한 사항인 때에는 그 내용을 다시 공고·공람하여 주민의 의견을 들어야 한다.

가. 주민의견 청취를 생략할 수 있는 사항

국방부장관의 요청이 있는 국방상 기밀을 요하는 사항이나 다음의 경미한 사항에 대하여는 주민의견청취를 생략할 수 있다.

- (1) 단위 도시계획시설부지면적의 1/20 미만인 시설부지의 변경인 경우(공원 및 녹지를 제외, 도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하는 경우와 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한함)
- (2) 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우
- (3) 이미 결정된 도시계획시설부지의 변경없는 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
- (4) 국토이용관리법에 의하여 도시지역이 지정되거나 항만법 또는 어항법에 의하여 도시계획구역에 연접된 공유수면이 항만구역 또는 어항구역으로 지정됨에 따른 지구단위계획구역 및 항만에 관한 지구단위계획의 변경인 경우
- (5) 국토이용관리법 제6조 제1호의 규정에 의한 도시지역의 축소에 따른 지구단위계획구역의 변경인 경우

※ 위 각호의 사항은 관계행정기관의 장과의 협의, 건설교통부장관과의 협의를 거치지 아니할 수 있으며, 그 중 도시계획조례가 정하는 사항에 대하여는 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있음.

나. 지방의회 의견청취(법 제22조 제5항, 영 제22조 제7항)

다음에 해당하는 사항에 대해서는 지방의회 의견을 청취하여야 한다. 다만 관계기관의 협의나 도시계획위원회 심의를 생략하는 경미한 변경의 경우는 그러하지 아니하다.

- (1) 지역·지구 또는 구역의 지정 및 변경지정
- (2) 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시계획의 결정 또는 변경결정
- (3) 다음에 해당하는 도시기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시계획의 결정 또는 변경결정

도로중 주간선도로/ 철도중 도시철도/ 자동차정류장중 여객자동차터미널
(시외버스운송사업용)/광장중 주간선도로에 연결되는 교통광장/ 공원(어린이공
원 제외)/유통업무설비/학교중 대학/운동장중 종합운동장 및 골프장/공공청사
중 지방자치단체의 청사/하수도(하수종말처리시설)/화장장/공동묘지/폐기물처
리시설/수질오염방지시설

IV. 주민제안

이번 개정된 도시계획법의 특징중 하나가 주민이 도시계획의 입안을 제안할 수 있다는 점이다. 특히 재건축과 관련한 지구단위계획에 대하여 주민제안이 활성화 될 것이다. 행정기관에서 미리 전지역에 대한 지구단위계획을 수립할 수 없기 때문이다.

입안을 제안하는 주민은 당해 구역의 주민의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 제안내용에 대하여 사전에 설문조사를 실시하거나 주민의 동의를 얻도록 하는 등 적극적인 조치를 취해야 한다. 제안의 수준 정도는 도시계획도서와 계획설명서를 제안의 취지와 목적이 드러날 수 있는 정도로 개략적으로 작성하여 제출하도록 하고, 입안단계에서 보다 상세한 계획을 수립하도록 할 수 있다. 특히, 개인인 주민이 제안하는 경우에는 도시기반시설의 배치, 가구 및 획지의 규모 등 제안이유와 목적을 설명하는데 적합한 항목만 제출하도록 하고 나머지 항목은 생략하거나 개략적으로 제출하도록 할 수 있다.

주민으로부터 제안을 받은 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 경우 60일 이내에 도시계획입안(지구단위계획 입안)에 이를 반영할 것인지를 결정하여 제안자에게 통보하여야 한다. 만약에 용도지역을 변경하기 위한 주민제안인 경우에는 당해 구역의 개발밀도에 맞는 도시기반시설이 충분히 확보되었는지, 주변지역에 미치는 환경적 영향은 없는지 등을 종합적으로 검토하여 이의 수용여부를 결정하여야 한다. 주민제안 사항으로 도시계획의 입안 및 결정이 될 경우 이에 필요한 비용은 제안자에게 부담시킬 수도 있다.

1. 주민제안으로 지정할 수 있는 지구단위계획구역 대상

가. 지구단위계획을 통하여 주민 스스로 가로경관 형성 등 지역발전을 도모

하고자 하는 경우

- 나. 지나친 개발로 주거환경 또는 주변의 생활환경이 악화될 우려가 있어 주민이 스스로 체계적인 정비 또는 개발을 도모하고자 하는 경우
- 다. 기타 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 주민제안에 의한 지구단위 계획구역의 지정이 바람직하다고 판단하는 경우

2. 주민이 제안할 수 있는 지구단위계획의 입안대상

- 가. 주민제안으로 지정된 지구단위계획구역 또는 변경된 지구단위계획구역에 대하여 주민 스스로 지구단위계획을 수립하고자 하는 경우
- 나. 이미 지정된 지구단위계획구역에 대하여 주민 스스로 계획을 수립하여 관리하고자 하는 경우
- 다. 이미 수립된 지구단위계획이 불합리하다고 판단되어 주민합의로 이의 변경을 요청하는 경우
- 라. 기타 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 주민제안에 의한 지구단위 계획의 입안이 바람직하다고 판단하는 경우

3. 지구단위계획구역의 지정 제안(도시계획수립지침 제8편 제2절/2000. 9. 1/ 건교부)

- 가. 주거·상업·공업·녹지지역간의 용도지역 변경이 불가피할 때에는 도시계획변경을 선행하여야 한다.
- 나. 계획의 내용이 지구단위계획수립지침(2000. 9. 1/ 건교부)에 적합하여야 한다
- 다. 지구단위계획의 수립과 사업시행이 전제되어야 한다.
- 라. 제안한 지역의 대상 토지면적의 80%이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다. 다만, 국공유지가 포함되어 있을 경우에는 해당 재산관리청과의 사전협의를 있어야 한다.

V. 구역지정의 효력 상실

지구단위계획구역의 지정에 관한 도시계획결정의 고시일부터 3년 이내에 당해

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

시·도지사는 지구단위계획구역 지정의 효력이 상실된 때에는 지체없이 실효일자, 실효사유 및 실효된 지구단위계획구역의 내용을 관보에 고시하여야 한다.

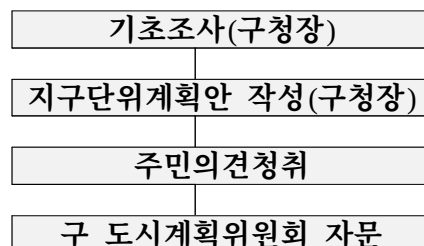
VI. 지구단위계획구역안에서의 건축 제한

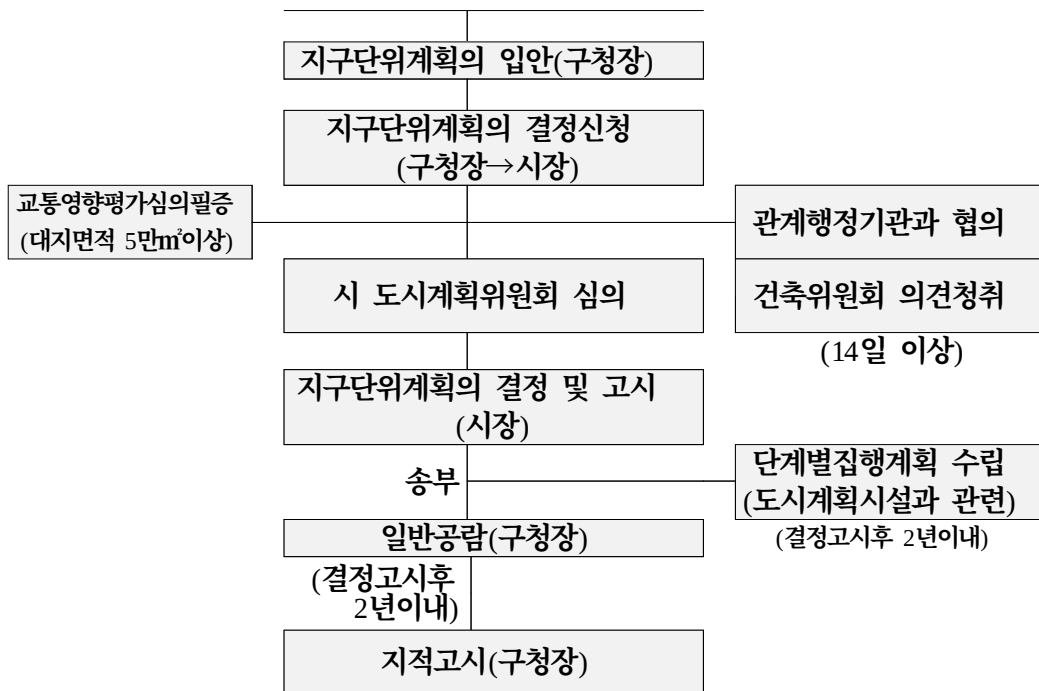
지구단위계획구역안에서는 원칙적으로 지구단위계획에 적합하게 건축하여야 하며, 지구단위계획에 따라 단계적으로 건축할 수도 있다. 다만, 지구단위계획구역은 지정되었지만 계획이 수립되지 아니하였거나 계획을 수립중인 경우에는 건축허가 제한기간중이라도 일정한 요건에 적합할 경우 건축을 허가할 수 있다. 지구단위계획을 수립하기 위해서는 3년 범위안에서 건축허가를 제한할 수 있는데 제한기간중이라도 지방자치단체에서 정하는 기준과 절차에 따라 건축을 허가할 수도 있다. 서울시는 특별한 사유가 있을 경우 건축물의 규모에 따라 市·區도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축을 허가하도록 하고 있다.

VII. 지구단위계획의 수립

지구단위계획구역이 결정되면 3년 이내 지구단위계획이 결정·고시되도록 해야 한다. 지구단위계획의 입안 및 결정에 대한 일반절차는 지구단위계획구역의 지정절차와 비슷하다. 지구단위계획의 입안 및 결정과 관련하여 지구단위계획수립지침(건교부)에서 정하지 아니한 사항은 도시계획수립지침(건교부)의 도시계획의 입안 및 결정절차에 따른다.

□ 지구단위계획의 수립절차 흐름도





※ 효력의 발생 : 지구단위계획구역의 결정·고시가 있는 날부터 5일후에 효력발생 (법 제25조)

1. 지구단위계획과 다른 계획과의 관계

지구단위계획은 도시계획절차에 따라 입안·결정되는 도시계획으로 다른 도시계획이 변경되거나 다른 도시계획에 의하여 지구단위계획이 변경되는 경우에는, 양자를 동시에 결정하거나 먼저 지구단위계획을 변경한 후에 다른 도시계획을 변경한다.

지구단위계획은 도시계획법에 의하여 도시계획구역내의 일정부분에 대하여 구역을 지정하고 계획을 수립할 수 있으며, 도시개발법, 택지개발촉진법 등 개별사업법에 의하여 지정된 사업구역의 계획적 관리 등을 위하여 개별사업법에 의한 실시계획 등과 함께 수립할 수 있다.

2. 기초조사

지구단위계획구역 지정의 기초조사와 동일함으로 따로 구역지정시 조사가 되었다면 따로 조사할 필요가 없다.

3. 건축위원회 의견청취

지구단위계획에 건축물 등의 용도제한, 건축물의 건폐율 및 용적률과 높이의 최고한도 및 최저한도, 건축물의 배치·형태·색채와 건축선에 관한 계획이 포함된 경우에는 법 제24조제3항 및 영 제24조제2항 규정에 의거 시·도의 도시계획위원회의 심의 전에 시·도에 설치한 건축위원회의 의견을 들어야 한다.

VIII. 지구단위계획의 변경

지구단위계획을 변경할 수 있는 경우는 다음과 같다. 지구단위계획도 도시계획임으로 이의 변경이 다소 까다롭다. 현행법령이 미비하여 종전 도시설계나 상세계획의 경미한 변경과 그 내용이 달라 처리기간이 과다하게 소요되거나 또 변경 자체가 불가능한 경우가 있어 현재 서울시의 경우 별도 조례를 제정하여 문제를 해소하려하고 있다. 가까운 시일안에 시행령과 시행규칙의 개정이 필요하다.

1. 지구단위계획의 재정비(도시계획법 제28조)

특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 5년마다 수립된 지구단위계획을 재정비하여야 한다.

2. 관계행정기관·건설교통부장관과의 협의, 건축위원회의 의견청취, 도시계획위원회의 심의후 변경

아래에서 정하는 경미한 변경 이외의 사항은 지구단위계획수립 절차와 마찬가지로 도시계획변경절차에 따라 변경하여야 한다.

3. 관계행정기관·건설교통부장관과의 협의를 생략할 수 있는 변경

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

- (1) 단위 도시계획시설 부지면적의 1/20 미만인 시설부지의 변경인 경우 (공원 및 녹지를 제외하며, 도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하는 경우와 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한함)

(2) 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우

(3) 이미 결정된 도시계획시설부지의 변경없는 세부시설의 결정 또는 변경인 경우

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

(5) 국토이용관리법 제6조제1호의 규정에 의한 도시지역의 축소에 따른 지구단위계획구역의 변경인 경우

(6) 기타 건설교통부령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

(가) 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경에 따른 지역·지구·구역 및 지구단위계획구역의 변경

(나) 도시계획시설기준에 관한 규칙 제13조의 규정에 적합한 범위안에서 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경

(다) 도시계획결정의 내용중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경

나. 가구면적 또는 획지면적의 10/100 이내의 변경인 경우

다. 건축물높이의 10/100 이내의 변경인 경우

라. 다음 각각에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우

(1) 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우

(2) 지구단위계획에 맞벽건축을 하도록 되어 있는 경우

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

마. 건축선의 1m 이내의 변경인 경우

바. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우

사. 기타 건설교통부령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

(1) 교통처리계획중 주차출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치의 변경

(2) 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채

(3) 간판의 크기·형태·색채 또는 재질

(4) 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획

※ 동 항목에 대해서는 주민의견 청취 대상이 아님

4. 관계행정기관·건설교통부장관과 협의, 건축위원회의 의견청취·도시계획위원회의 심의 생략으로 변경

위 관계행정기관·건설교통부장관과의 협의를 생략할 수 있는 변경의 가목 내지 사목에 해당하는 경우로서 도시계획조례가 정하는 경우에는 협의나 심의 없이 지구단위계획의 변경이 가능하다. 물론 이 때도 지구단위계획의 결정 및 고시 절차는 거쳐야 한다.

서울시에서는 도시계획조례(제19조)에서 그 대상을 다음과 같이 정하고 있다.

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

- (1) 단위 도시계획시설부지면적의 1/20 미만인 시설부지의 변경인 경우(공원 및 녹지를 제외하며, 도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하는 경우와 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한함)
- (2) 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우
- (3) 이미 결정된 도시계획시설부지의 변경 없는 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
- (4) 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경에 따른 지역·지구·구역 및 지구단위계획구역의 변경
- (5) 도시계획시설기준에 관한 규칙 제13조의 규정에 적합한 범위 안에서 도로 모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
- (6) 도시계획결정의 내용중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경

나. 획지면적의 10/100 이내의 변경

다. 기타

- (1) 교통처리계획중 주차출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치의 변경
- (2) 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- (3) 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
- (4) 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획

IX. 지구단위계획의 내용

1. 지구단위계획의 내용

지구단위계획은 구역의 지정목적달성에 필요한 민간분야인 건축적인 요소를 비롯하여 도시기반시설 등 공공분야에 이르기까지 적정한 내용으로 작성하여야 한다. 구체적인 내용은 지구단위계획수립지침을 참고하여 작성하는데 다음 사항중 필요한 사항만 선택하여 작성하면 된다.

가. 동일한 지역·지구안에서 지역·지구의 세분

지구단위계획으로 주거·상업·공업·녹지지역과 용도지구 사이의 지역·지구 용도를 변경할 수 없다. 다만, 같은 지역이나 지구 안에서 세분하는 것은 가능하다. 가령, 제1종 일반주거지역을 제2종 일반주거지역으로, 일반공업지역을 준공업지역으로 변경하거나 일반미관지구를 중심지미관지구로 변경하는 등 같은 지역·지구안에서의 변경은 가능하다.

나. 도시기반시설의 배치와 규모

도시기반시설은 처리·공급·수용능력 및 규모가 지구단위계획구역안에 있는 건축물의 연면적과 적정한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다. 이때 계획하는 도시기반시설은 가급적 10년안에 설치될 수 있도록 계획하여 장기미집행시설이 발생하지 않도록 하여야 한다.

지구단위계획으로 수립할 수 있는 도시계획시설은 다음과 같다.

지구단위계획구역과 관련된 지역의 개별법률에 의한 개발사업에 의하여 설치하는 도시기반시설/도로/주차장/광장/공원(묘지공원·도시자연공원제외)/녹지/공공공지/수도/공동구/학교(대학제외)/공공청사/문화시설/도서관/연구시설/사회복지시설/공공직업훈련시설/청소년수련시설/하수도/종합의료시설

다. 가구 및 획지의 규모와 조성계획

도시개발사업 등으로 새로이 가구(도로로 둘러싸인 일단의 지역) 및 획지(계획적인 개발 또는 정비를 위하여 구획된 일단의 토지)를 계획하거나 기존 시가지의 경우도 새로이 가구 및 획지계획을 수립할 수 있다.

기존 시가지에서의 획지 계획은 대부분 공동개발(최대 또는 최소개발규모의 지정) 또는 필지분할 등의 형태로 나타난다.

간선가로변 주요 결절점(結節點)에 면적이 지나치게 적은 필지나 부정형(不定形) 필지가 많은 곳, 과소, 과대규모 대지의 혼재로 경관의 식별성, 연속성 저해가 예상되는 경우 등은 공동개발을 권고하거나 맞벽건축을 권고한다.

라. 건축물의 용도제한

도시계획법상 허용되는 용도라도 제한할 수 있으며, 법령에서 정한 범위안에서 용도를 따로 지정할 수도 있으며, 층별 또는 전체용도를 지정할 수 있다.

가령, 상업지역안이라도 지구단위계획에서 특별히 필요하다고 인정할 경우 일반숙박·위락시설의 건축을 제한하거나 녹지 등 차단시설을 설치하도록 의무를 부과할 수 있다.

마. 건축물의 건폐율 및 용적률

녹지, 공개공지, 대지안의 공지, 조경면적의 확보, 옥외주차장의 확보등을 위하여 가구별·획지별로 건폐율·용적률을 조례가 정한 범위안에서 따로 정할 수 있다.

쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 건폐율을 강화할 수 있으며, 공동주택단지에서 건축물의 높이를 정할 경우에는 이러한 높이에 맞게 용적률의 범위를 정할 수 있다. 서울시에서는 도시계획조례시행규칙 제2조에서 용적률을 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률을 따로 두어 적절한 제어수단으로 사용하고 있다.

바. 건축물 높이의 최고한도 및 최저한도

건축물의 높이는 입지적 특성을 고려하여 정하되, 구역 전체의 단계적 스카이라인 형성을 위해 개발규모를 감안하여 건축물의 높이를 따로 정할 수도 있다.

주거지역에서는 스카이라인 등 도시전체의 경관형성에 도움이 되도록 구릉지, 평지 등 지형을 감안하여 건축물의 높이에 변화를 주고 다양한 형태와 가로경관이 조성되도록 하는 방안을 검토하여야 한다.

가로에 따라 건축물의 높이에 균일성을 주고자 하거나 이면도로의 대규모 건축물이 입지하는 것이 도시기반시설에 과부하를 초래하는 경우, 주변 경관이나 가로경관과 조화를 이루지 못하고 어지러운 스카이라인이 형성될 것이 예상되는 경우는 일정한 범위를 정하여 그 한도 안에서 높이를 따로 정할 수 있다.

사. 건축물의 배치와 건축선에 관한 계획

가로경관에 일정한 특성을 부여할 필요가 있는 경우는 건축지정선, 벽면지정선, 건축한계선, 벽면한계선 등을 지정하여 건축물이 적정하게 배치되도록 할 수 있다.

아. 건축물의 형태와 색채계획

건축물의 형태와 외관 등은 도시전체의 경관, 스카이라인 등과 균형과 조화를 이루게 하여야 하며, 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.

도시경관수준의 향상 또는 장소성을 주는 것이 필요한 지역이나 건축물의 형태·재료 등이 무질서하게 형성되어 가로의 연속성 및 경관의 통일성을 떨어뜨릴 우려가 있는 지역에 대하여는 건축물의 형태 및 외관에 대한 기준을 제시할 수 있다.

자. 경관계획

주요 문화재나 한옥 등 전통적 건조물, 시대적 건축특성이 반영되어 있는 건물들이 밀집해 있어 보존이 요구되는 역사환경지역, 기후 조건이나 지리적 조건과 밀접하게 관련된 도시내외의 깨끗한 공기, 맑은 하늘, 주위의 산세, 양호한 수림대, 구릉지, 하천변, 청정호수 등에 개발 압력이 존재하고 있어 보존의 필요성이 있는 양호한 자연경관 지역, 독특한 경관형성이 요구되는 도시의 상징적 도로, 공원, 광장, 녹지대 등의 주변 지역으로서 인위적 도시경관 형성지역에 대해서는 경관계획을 수립해야 한다.

경관계획을 수립함에 있어 도로축 경관, 수(水)공간축, 녹지축 경관, 역사문화축 경관형성에 주안점을 두어야 하고, 당해 구역의 문화적·역사적 특성이 드러날 수 있

도록 향토문화의 구현과 지역특정 이미지의 부각을 위한 계획이 되도록 한다.

차. 교통처리계획

토지이용 및 생활권 계획에 따른 교통량 예측·교통량 배분·도로별 서비스수준 분석 등을 실시하여 도로입체구역을 포함한 도로·철도 등의 교통망, 보행동선, 주차장, 기타 도로시설물(장애자, 노약자를 위한 편의시설 포함) 등의 계획을 수립한다. 차량출입금지 및 허용구간·주차출입 방향·차량출입구의 설치·주차장 설치방식·공동주차장 설치 등에 대하여 상세히 검토하여 이를 지정한다.

카. 공원 및 녹지

생물서식공간이 있는 경우에는 이를 보호하고 조성하며 가급적 이들이 서로 연결되도록 하는 한편 구역내의 물과 공기가 순환되는 경로 등을 고려하여 자연친화적인 공원·녹지가 조성되도록 하며, 가급적 녹지축이 끊기지 않고 이어지도록 하며 나무의 종류, 크기 등이 서로 조화를 이루도록 한다. 필요할 경우 건축선 지정 등을 통하여 대지내 공지를 확보하여 가구 및 획지간 동선체계 확립에 도움이 되도록 공공통로로 활용하거나 인근 근린공원에 이어지는 녹지축을 형성할 수 있도록 조경을 실시하는 방안을 검토하여야 한다.

타. 특별계획구역

대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수한 기능의 건축물이 입지할 대지에 대하여는 현상설계 등에 의해 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나, 계획안을 작성하는 데에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역(특별계획구역)을 따로 지정할 수 있다.

파. 기타 토지이용의 합리화, 도시의 기능증진 등에 필요한 사항

지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모, 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채, 간판의 크기·형태·색채 또는 재질, 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획, 생물서식공간의 보호·조성·연결 및

물과 공기의 순환 등에 관한 계획, 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획등 필요한 사항을 지구단위계획에 포함시킬 수 있다.

2. 지구단위계획의 건폐율 등 건축기준의 완화기준

지구단위계획을 수립함에 있어 지구단위계획이 정하는 바에 따라 다음의 건축기준을 완화하여 적용할 수 있다. 서울시의 사례를 들어 설명하였으므로 해당 지방자치단체의 용적률기준이나 조례등에서 정하고 있는 내용을 확인하여야 한다.

가. 건폐율 완화

(1) 그 대지 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우

완화 건폐율 = 당해 지역 건폐율 $\times$ (1 + 공공시설부지로 제공하는 면적 $\div$ 당초의 대지면적)

사례 : 일반상업지역에서 대지면적이 1000m²이고, 공공시설부지로 100m²를 제공하는 경우

$$\text{완화 건폐율} = 60\% \times (1 + 100 / 1000) = 66\%$$

※ 적용기준이 되는 당해 지역 건폐율은 지방자치단체의 조례에서 정하는 건폐율을 말함(이하 같음)

(2) 조례에서 따로 정하는 경우

서울시의 경우 문화지구·사적건축물보전지구로서 지구단위계획을 수립하는 경우 조례가 정하는 건폐율에 불구하고 도시계획법시행령에서 정하는 해당 지역 건폐율까지 건축할 수 있음

사례 : 일반상업지역인 인사동을 지구단위계획으로 건폐율을 따로 정하는 경우

$$\text{완화 건폐율} = \text{시행령에서 허용하는 } 80\% \text{까지 가능}$$

나. 용적률 완화

(1) 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우

완화용적률 = $[1 + (\text{제공면적} \div \text{제공전 대지면적})] \times \text{제1항의 규정에 의하여 지역안에서의 용적률}$

사례 : 일반상업지역에서 대지면적이 1000m^2 이고, 공공시설부지로 100m^2 를 제공하는 경우

$$\text{완화 용적률} = 800\% \times (1 + 100/1000) = 880\%$$

※ 적용기준이 되는 당해 지역 용적률은 지방자치단체의 조례에서 정하는 용적률을 말함(이하 같음)

여기서 용적률은 완화 받지만 사실상 건축연면적은 다음 표에서 보듯이 줄어들므로 공공시설부지를 제공하는 사례가 제한적일 것이다.

- 공공용지를 설치·조성·제공한 경우의 건축할 수 있는 연면적 비교
- 대지면적 1000m^2 , 일반상업지역 용적률 800%인 경우

기부채납율	0 %	20 %	30 %	40 %
건축할 수 있는 대지면적	1000m^2	800m^2	700m^2	600m^2
적용 용적률	800%	960%	1040%	1120%
건축가능한 지상 연면적	$8,000\text{m}^2$	$7,680\text{m}^2$	$7,280\text{m}^2$	$6,720\text{m}^2$

(2) 개발촉진지구의 경우

$$\text{완화 용적률} = \text{당해 지역 용적률} \times 1.2\text{배 이내}$$

(3) 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우

$$\text{완화 용적률} = \text{당해 지역 용적률} \times 1.2\text{배 이내}$$

※ 완화조건

- 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
- 지구단위계획에 맞벽건축을 하도록 되어 있는 경우
- 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어

있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

사례 : 일반주거지역에서 지구단위계획으로 공동개발을 지정한 경우

$$\text{완화 용적률} = 300\% \times 1.2 = 360\%$$

위의 (1)(2)(3) 완화규정에 불구하고 다음에 정하는 바에 따라 완화기준을 적용하여야 한다.

- 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시계획구역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우와 기존의 지역 또는 지구가 용적률이 높은 지역 또는 지구로 변경되는 경우는 용적률을 완화하지 않는다.
- 용적률을 완화함에 있어 위 ①②③항을 동시에 완화적용하지 않는다. 그중 가장 유리한 것 하나만 적용한다.

(4) 공개공지·공개공간을 확보한 경우(건축법 제67조 제2항, 동시행령 제67조 제4항)

완화 용적률 = 당해 지역 용적률 $\times$ 1.2배 이내에서 조례로 정하는 범위

- 서울시 건축조례 제62조 제3항의 기준에 의하면

$$\text{완화용적률} = [1 + \{\text{공개공지면적} - \text{공개공지설치의무면적}\} \div \text{대지면적}] \times \text{당해지역 용적률}$$

- 그러나 지구단위계획구역내에서는 도시계획법상 용적률을 넘어갈 경우는 지구단위계획으로 다시 결정해야 함

다. 건축물의 높이 완화

(1) 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우

완화 높이 = 건축법 제51조의 규정에 의하여 제한된 건축물의 높이 $\times$ (1 + 공공시설부지로 제공 하는 면적 $\div$ 당초의 대지면적) 이내

사례 : 일반상업지역에서 대지면적이 1,000m²이고, 공공시설부지로 200m²를 제공하는 경우로서 최고높이가 50m로 지정되었을 경우

완화 높이 = 50m × (1 + 200/1000) = 60m

(2) 개발촉진지구인 경우

건축법 제51조의 규정에 의하여 제한된 건축물높이 × 1.2배 이내

라. 용도의 완화

지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류·규모 등을 도시계획조례에 따른다. 다만 지구단위계획구역지정 목적달성을 위해 필요한 경우 도시계획조례 규정에 불구하고 시행령 별표 2 내지 별표 17에 규정된 범위안에서 지구단위계획으로 완화하여 적용

마. 도로의 너비·건축선 후퇴규정의 완화(건축법 제5조)

전통문화의 보존을 위하여 특별시·광역시·도의 건축조례로 정하는 전통한옥 밀집지역 등의 건축물인 경우 건축법 제2조 제11호·건축법 제36조의 규정에 의한 기준을 완화할 수 있다.

바. 기타 기준의 완화(도시계획법 제42조 제3항)

대지안의 조경·대지와 도로와의 관계·일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 기준을 완화할 수 있으나 아직 도시계획법시행령에 동 내용에 대한 완화 규정을 두고 있지 않다.

X. 지구단위계획결정도서 작성 등

지구단위계획은 도시계획과 마찬가지로 다음의 도서를 작성하여 제출하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정 도서종류

- 가. 지구단위계획에 대한 도시계획결정조서
- 나. 지구단위계획에 대한 도시계획결정도
- 다. 지구단위계획에 대한 계획설명서

라. 도시계획결정조서와 도시계획결정도는 기존 도시계획변경결정이 필요한 '토지 이용 및 시설에 관한 부분'과 '획지 및 건축물 등에 관한 부분'을 나누어 작성한다.

2. 지구단위계획에 대한 도시계획결정조서

가. 지구단위계획결정조서(필요한 사항만 작성)

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

나. 도시계획결정조서

- (1) 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구간의 변경에 관한 도시계획결정조서는 도시계획수립지침의 도시계획조서작성기준에 따른다.
- (2) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정조서는 도시계획수립지침의 도시계획조서작성기준에 따른다.
- (3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시계획결정조서(예시, 이하 같음)

도면 번호	가구번호	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
					대지의 분할
					또는 합병표
					시

- (4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시계획결정조서

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 도시계획결정조서

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

(6) 특별계획구역의 지정에 관한 도시계획결정조서

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

다. 지구단위계획에 대한 도시계획결정도

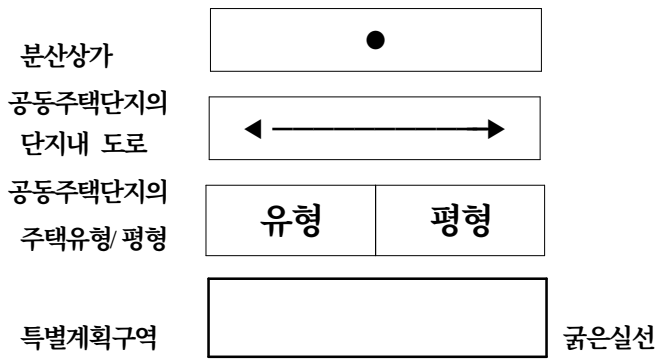
(1) 도시계획결정도

- (가) 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구간의 변경에 관한 도시계획 결정도는 도시계획수립지침의 도시계획도 표시기준에 따른다.
- (나) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정도는 도시계획수립 지침의 도시계획도 표시기준에 따른다.
- (다) 축척 1/1,000 또는 1/5,000의 지형도(수치지형도 포함)에 범례를 사용하여 작성한다.

(2) 도시계획결정도의 표시기호

<획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 표시기호>

지구단위계획구역				
획지경계선		지적경계선보다 약간 굵은 실선		
대지분할가능선				
건축물의 용도	<table><tr><td>허용용도</td></tr><tr><td>권장용도</td></tr></table>	허용용도	권장용도	
허용용도				
권장용도				
건축물의 용적률	<table><tr><td>용적률</td><td>최고높이</td></tr></table>	용적률	최고높이	
용적률	최고높이			
건폐율, 높이	<table><tr><td>건폐율</td><td>최저높이</td></tr></table>	건폐율	최저높이	
건폐율	최저높이			
건축지정선				
건축한계선				
벽면지정선				
벽면한계선				
공공보행통로				
합벽건축				
공동개발				
차량출입허용구간				
차량출입불허구간				
보행주출입구				
공동주택단지의				



※상기 범례외의 필요한 범례는 별도로 작성하여 사용할 수 있다.

라. 도시계획결정도서의 보조용 계획설명서

- 축척 1/25,000 이상의 지형도에 주요 도시계획사항을 명시한 도시계획
총괄도를 포함한다.
- (1) 기초조사 결과
- (2) 재원조달방안
- (3) 환경에 대한 검토결과
- (4) 도시계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유
- (5) 기타 필요한 사항

마. 지구단위계획보고서

- (1) 지구단위계획구역의 지정목적 및 각종 지표와 계획의 효과에 대한 설명을 담는다.
- (2) 지구단위계획구역의 자연환경·인문환경의 현황조사와 문제점, 잠재력 분석, 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.

XI. 단계별 집행계획의 수립

지구단위계획이 결정고시된 때에 지구단위계획에 도시계획시설이 포함된 경우 도시계획시설결정의 효력이 발생한 날부터 2년 이내에 재원조달계획·보

상계획 등을 포함하는 단계별집행계획을 수립하여야 한다. 집행계획작성방법은 지구단위계획수립지침과 도시계획수립지침의 해당내용을 적용한다.

1. 단계별집행을 위한 역할분담

공공 부담시설, 토지소유자·민간의 공동 부담시설, 민간 단독 부담시설로 구분하여 집행 우선 순위를 정한다. 공공부문에서 먼저 적극적으로 공공시설을 만들고 민간부문은 이에 따르도록 유도하여야 한다.

2. 재원조달계획·보상계획의 수립

도로, 상하수도 등의 도시계획시설에 대하여는 재원조달계획·보상계획 등을 구체적으로 포함한다.

3. 제1·제2 단계별 집행계획

공공에서 설치할 시설의 집행계획은 제1단계집행계획과 제2단계집행계획으로 구분하여 수립하되 3년 이내에 시행하는 시설은 제1단계집행계획에, 3년후에 시행하는 시설은 제2단계집행계획에 포함되도록 한다.

특별시장·광역시장·시장·군수는 매년 제2단계 집행계획을 검토하여 3년 이내에 도시계획 시설사업을 시행할 도시계획시설을 선정하여 이를 제1단계 집행계획에 포함시킬 수 있다.

XII. 경과규정

종전의 도시설계(지구)와 상세계획(구역)은 2000.1.28자 개정된 도시계획법 제42조[지구단위계획구역의 지정 등] 및 제43조[지구단위계획의 내용]의 규정에 의하여 지정된 지구단위계획구역 및 그에 관하여 수립된 지구단위계획으로 보도록 되어 있다.

1. 종전의 도시설계구역과 상세계획구역에 대한 지구단위계획 수립 시한

법 시행일(2000. 7. 1)부터 2년 이내에 지구단위계획에 관한 도시계획결정이 결정·고시되지 아니하는 때에는 도시계획법 제44조[지구단위계획구역의 지정에 관한 도시계획결정의 실효]의 규정에 불구하고 이 법 시행일부터 2년이 되

는 날의 다음날(2002. 7. 1)에 그 지정의 효력을 상실한다.

2. 종전법령에 의하여 진행된 절차의 인정

2000. 7. 1 이전에 도시설계나 상세계획수립을 위하여 기초조사, 주민의견청취, 도시계획위원회의 자문, 지방의회의 의견청취, 도시계획위원회의 심의 등의 절차를 거친 경우 상세계획안에 법 제43조 제1항제1호 및 제2호(세분하여 지정할 수 있는 지역·지구, 대통령령이 정하는 도시기반시설의 배치와 규모)에 해당하지 아니하는 지역·지구 또는 도시기반시설에 관한 계획이 포함되어 있는 경우 당해 부분에 대하여는 지역·지구의 지정·변경, 개발제한구역·시가화조정구역의 지정·변경, 도시기반시설의 설치·정비·개량, 도시개발사업 및 재개발사업에 관한 도시계획의 수립절차가 진행된 것으로 본다.

3. 서울의 도시설계와 상세계획

도시설계·상세계획이 수립되었거나 수립중인 경우 서울시에서는 개정된 법령에 적합하여야 한다. 다만, 준주거지역의 용적률은 2003. 6. 30까지 한시적으로 500% 범위안에서 계획된 용적률을 따르되 이는 시도도시계획위원회 심의를 거쳐 정한다.

종전 도시설계나 상세계획은 용적률 인센티브를 통하여 그 목적 달성 수단으로 사용하였는데 하향된 용적률을 적용할 경우 목적달성 수단이 사라짐으로 도시설계를 다시 해야 하는 어려움이 예상된다.