

## 우리나라의 지구단위계획과 일본의 지구계획

### District Units Plan of Korea and District Plan in Japan

김영하 / 단국대학교 건축대학 건축학과 교수

by Kim Young-Ha

#### 지구단위계획과 지구계획제도 도입배경

우리나라의 지구단위계획은 기존의 용도지역제와 도시계획시설사업은 전체적인 도시의 토지이용에 대한 관리를 할 수 있는 장치는 될 수 있어도, 기본적으로는 느슨한 消極的(negative) 列記方式의 行爲規制方式을 택하고 있다. 따라서 건축물에 의한 시가지형성 방향을 예측할 수 없게 될 뿐 아니라 그에 따른 도시계획시설의 설치에도 차질을 빚게된다는 것이다. 또한 도시계획법제도 내의 일단의 주택지조성사업, 토지구획정리사업, 도시재개발사업과 주택건설촉진법의 국민주택건설사업, 택지개발촉진법의 택지개발사업 등은 도시기반시설 조성과 주택의 건설이라는 목적을 갖고 있는 중간단계의 성격을 갖고 있다. 그러나 이들 사업제도들은 첫째, 특별법적 성격을 갖는 사업들로 도시계획과 별도의 결정절차를 갖고 있어 도시계획과 부정합이 노정되고 있으며, 둘째, 사업별로 계획작성에 대한 기준이나 지침을 별도로 갖고 있어 계획관리의 일관성을 잃고 있다는 점이다. 셋째로는 이 제도들이 도시기반정비만 시행하고 그 위의 건축물은 일반 도시계획법과 건축법의 규제에 의해 맡겨지므로 앞서 언급한 느슨한 규제의 문제점은 여전히 남아 있어 독일의 지구상세계획과 일본의 지구계획과 같은 지구차원의 구체적 계획제도가 도입되었다.

일본의 지구계획은 고도성장기에 공업단지나 대규모 주택단지건설, 도시재개발사업 등이 붐을 이루었고, 이에 부응하여 도로, 상하수도 등 기간시설에 대한 공공투자도 활발하게 추진되었다. 그러나 시가지의 무질서한 확산, 건축물용도의 혼재, 소로망 미정비, 미니개발 등의 폐해가 노정되게 되었고, 이를 방지하기 위하여 중앙정부에서는 건축기준법을 제정하여 용도지역제를 다양화하고 건축협정제도를 신설하는 등 종래 소극적 건축규제로 부터 도시계획적 토지이용규제 개념을 도입함으로써 조화로운 도시개발을 원활히 추진할 수 있도록 하였다. 또한 도시계획 결정권을 지방자치단체에 위임할 것과 주민참가의 제도화, 2원적 구역구분제의 시행, 개발허가제의 도입 등을 주요골자로 하는 도시계획법의 전면적 개정이 있었다.

또한 도시계획과제가 중앙정부나 都·道·府·縣이 주도하는 대규모 신도시나 주택단지건설 등 도시개발보다는 市·町·村이 주도하는 주거환경 개선, 커뮤니티의 형성, 역사적 환경의 보존 등 지구단위를 대상으로 한 도시 관리에 관심이 집중되었고, 이러한 도시정책의 변화를 반영하여 일본에서는 ① 1970년대부터 일기 시작한 '마찌츠클리'(도시가꾸기)에 대한 법적 뒷받침을 위해, ② 시가지의 확산을 계획적으로 제어하기 위한 시가지화구역 및 시가지조정구역에서의 개발허가제를 보완하기 위해, ③ 60년대 성행한 미니개발과 그에 따른 기성시가지환경의 악화에 대응하기 위하여 독일에서 실시하고 있는 지구상세계획제도의 도입을 검토하게 되었다.

#### 우리나라 지구단위 계획요소와 일본의 지구계획 요소

우리나라의 지구단위계획은 그 내용적인 면에서 보면 표에서 나타난 바와 구역지정 목적에 따라 부문별 계획수립지침을 갖고 있으며 이는 매우 포괄적이면서 구체적인 기준이 설정되어 있다.

일본의 지구계획 방침은 지구계획의 목표, 토지이용의 방침, 地區施設의 整備方針, 건축물 등의 정비방침, 기

표 1. 부문별 계획수립 지침

구역지정 목적	계획에 포함할 사항
기존시가지의 정비	· 도시기본시설 · 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한사항 · 교통처리 · 공동개발 및 맞벽건축 · 건축물의 배치와 건축선
기존시가지의 관리	· 용도지역·지구 · 도시기본시설 · 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한사항 · 건축물의 배치와 건축선 · 교통처리 · 공동개발 및 맞벽건축
기존시가지의 보존	· 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한사항 · 건축물의 배치와 건축선 · 건축물의 형태와 색채
신시가지의 개발	· 용도지역·지구 · 도시기본시설 · 지구 및 획지 · 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이 등 건축물의 규모에 관한사항 · 건축물의 형태와 색채 · 경관 · 교통처리 · 건축물의 배치와 건축선
복합구역	· 목적별로 해당되는 계획사항을 포함하되 나머지 사항은 지역 특성에 맞게 필요한 사항을 선택

※ 위표는 예시사항으로 필요한 경우 지역실정에 따라 계획에 포함할 사항을 더하거나 줄이는 등 선택적으로 따로 정할 수 있음.

타 해당구역의 정비, 개발 및 보존에 관한 방침으로 구분되며, 지구정비계획은 <표 2>에서 나타난 내용을 규정하고 있다.

### 지구단위계획과 지구계획의 내용

지구단위계획의 지정대상은 법령에서 정하는 대상구역은 ① 경관지구·미관지구·고도지구·방화지

구·방재지구·보존지구·시설보호지구·취락지구·개발촉진지구·아파트지구·위락지구와 서울시의 경우 문화재 주변경관지구·수변경관지구·시가지경관지구·조망권경관지구·문화지구·사저건축물보전지구·보행우선지구 ② 도시개발구역 ③ 재개발구역 ④ 대지조성사업지구 ⑤ 택지개발예정지구 ⑥ 주거환경개선지구 ⑦ 국가산업단지·지방산업단지 및 농공단지 ⑧ 관광특구 ⑨ 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시계획구역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역 ⑩ 시범도시 ⑪ 개발행위허가제한지역으로 고시된 지역 ⑫ 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역 ⑬ 지역의 변경지정에 관한 도시계획을 입안하기 위하여 공람공고된 지역 ⑭ 공장·학교·군부대·시장 등 대규모 시설물의 이전 또는 폐지로 인하여 발생하는 부지와 그 주변지역 ⑮ 재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역으로 되어 있다. 서울시 도시계획조례에서 정하는 대상구역은 ① 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역, ② 도시미관의 증진과 양호한 환경을 조성하기 위하여 건축물의 용도·건폐율·용적률 및 높이 등의 계획적 관리가 필요한 지역, ③ 문화기능 및 벤처산업 등의 유치로 지역 특성화 및 활성화를 도모할 필요가 있는 지역, ④ 준공업지역안의 주거·공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역으로 하고 있다. 또한 사업완료된 지 10년이 지난 ① 재개발구역 ② 대지조성사업지구 ③ 택지개발예정지구 ④ 주거환경개선지수도 이에 포함되어 있다.

지구계획은 1980년대 후반부터 특히 1990년대에 들어서, 여러 가지 형태의 지구계획이 신설되었다. 이들은 규제완화의 조류 속에서, 지구계획의 적용지구를 넓혀, 주택용도를 늘린다(주택공급을 촉진), 도로와의 균형을 꾀하면서 토지의 유효이용을 겨냥한다, 거리를 정비한다, 기반과 균형을 유지하면서 용적률을 늘린다, 지역과 협의의 시스템을

표 2. 일본의 지구계획 계획내용

종 류	내 용
공공시설물에 관한 사항	· 주로 지구내 거주자의 이용에 제공하는 도로, 공원, 녹지, 광장, 그외 공공시설의 배치 및 규모를 정한다.
건축물 등에 관한 사항	· 용도의 제한 · 지구의 상황에 따라 상세한 제한을 행한다. 입체적으로 용도의 제한을 하는 것도 가능하다.
	· 용적률의 최고/최저한도, 건폐율 최고한도, 부지면적의 최저한도, 건축면적의 최저한도
	· 벽면의 위치제한 · 부지내 벽면의 위치를 도로와 인접경계에서의 거리로 혹은 즉지적으로 제한한다.
	· 높이의 최고 / 최저한도
	· 형태, 의장제한 · 지붕과 외벽의 재료, 형상, 색채 등을 지정한다.
그외 토지 이용의 제한에 관한 사항	· 문, 담장의 높이, 형식, 재료 등을 지정한다.
	· 현존하는 수림지, 초지, 수변지, 습지대, 가로수 등으로 그것을 보존해야 하는 구역을 정한다. 수림과 생울타리 담이 많이 존재하는 주택지 등을 일체적으로 보존할 구역으로 정하는 것도 가능하다.

표 3. 일본의 지구계획 수법

제 도 명	근거법령 등	목 적	대 상 구 역	조성내용 등	추가년도
지구계획제도	도시계획법 건축기준법	- 지구레벨에서의 양호한 시가지의 형성을 도모	- 1,2,3호 구역	- 세제상의 우대 - 용적률의 할증	1980
연도정비계획	도시계획법 건축기준법 연도정비법	- 도로교통소음이 현저한 간선 도로의 연도에 대해 지구정비와 도로교통, 소음방지	- 연도정비도로에 접속하는 지구	-	1980
집락지구계획	집락지역정 비법	- 농업지역에서의 건축과 토지이용의 계획 규제	- 시가화구역외의 도시계획 구역 및 농지지역	-	1987
재개발지구 계획제도	도시재개발법 건축기준법	- 상당규모의 토지이용 전환 구역의 정비	- 토지이용상황이 현저하게 변화하고 있든가 변화하는 것이 확실한 구역	- 세제상의 우대 - 용적률, 사선제한, 용도제한의 완화	1988
용도별용적형 지구계획	도시계획법 건축기준법	- 주택공급을 위해 도심부에 주거용 상면적 확보	- 도심주변부등에서 주택계 용도가 현저히 감소하고 있는 지구	- 세제상의 우대 - 용적률의 할증	1990
주택지고도이용 지구계획	도시계획법 건축기준법	- 대도시구역 농지 잔존지역에서 기반시설 정비와 양호한 주택 시가지를 정비	- 시가지내의 대규모 농지가 남아있는 곳 - 제1종 주거전용지역 또는 제2종 주거전용 지역내의 지구	- 세제상의 융합 - 용적률의 할증 - 건폐율의 완화 - 높이제한의 완화	1990
유도용적제도	-	- 지구시설정비를 수반한 건축 행위를 유도	- 공공시설 미정비지구	- 용적률 차등규제	1992

중시한 목적을 갖는 것 등이지만 결과적으로 주민에게 지구 계획의 시스템은 복잡하고 알기 어려운 것이 되었다. 그러한 내용은 <표 3>과 같으며 상세한 내용은 다음과 같다.

**일반 지구계획**

지구 스케일의 공간단위를 대상으로 건축물의 용도 및 형태와 도로, 공원 등의 지구시설에 대한 배치 및 규모 등을 상세하게 정하여, 시가지환경을 계획적으로 정비해 가고자 하는 법정 도시계획의 일종으로 적용대상구역은 시가화구역내에서는 시가지개발사업 등이 시행되거나 또는 시행 완료된 토지의 구역으로 장차 시가화 될 구역으로 불량 환경수준의 가구형성이 우려되는 토지의 구역, 현재로서는 거주환경수준이 양호한 상태에 있는 토지의 구역이며, 시가화조정구역내에서는 주택지개발을 위한 사업 등이 시행되거나 시행 완료된 토지의 구역, 현재로서는 거주 환경수준이 양호한 상태에 있는 토지의 구역이다.

지구계획의 활용타입은 토지이용에 따라 다음과 같이 구분하여 적용하고 있다. <표4>

**재개발지구계획(1988년)**

공장이전적지, 철도조차장 이전적지 등에 대한 일체적, 종합적인 토지이용전환을 유도하기 위해 지구 계획의 일반적 효력 외에 용적률 완화도 가능한 제도이며, 재개발지구계획의 내용에 적합하고 특정행정청이 교통상 지장이 없다고 인정하는 건축물에 대해서는 건축기준법 상의 용적률 일반규정을 적용하지 않는다.

재개발지구정비계획이 결정된 구역내에서 특정행정청이 재개발지구계획의 토지이용방향에 적합하며 편리성 증진을 위해서는 불가피한 것으로 판단하여 허가한 건축물에 대해서는 건축기준법상의 건축물 용도제한을 적

용하지 않으며, 특정행정청이 공지가 충분히 확보되어 지장이 없다고 인정하여 허가한 건축물에 대해서는 건축기준법 상의 도로사선제한 규정 등을 적용하지 않는다.

**주택지 고도이용지구계획(1990년)**

시가화구역내에 잔존하는 농지 등에 대해 도로 등을 정비하면서 용적률, 높이제한 등을 완화하여 양호한 수준의 중층주택지가 형성되도록 유도하고, 주택지 고도이용지구계획의 내용에 적합하고 특정행정청이 교통상 지장이 없다고 인정하는 건축물에 대해서는 건축기준법상의 용적률, 건폐율제한 규정은 적용하지 않는다. 부지면적이 일정규모 이상인 건축물에 대해서는 저층주거전용지역의 높이제한 규정을 적용하지 않으며 주택지 고도이용지구 정비계획 구역에서는 특정행정청이 해당 주택지고도이용지구계획이 정한 토지이용방향에 적합하며, 편리성 증진을 위해 불가피한 경우로 인정하여 허가한 건축물에 대해서는 건축기준법상의 건축물 용도제한을 적용하지 않는다. 또한 특정행정청이 공지가 충분히 확보되어 지장이 없다고 인정하여 허가한 건축물에 대해서는 건축기준법상의 도로사선제한 규정 등을 적용하지 않는다.

**집락지구계획(1987년)**

취락지역 특성에 맞게 보전하거나 정비할 필요가 있는 구역으로서 영농조건과 조화를 이루는 거주환경의 확보와 토지의 적정이용을 도모하고 집락지구정비계획이 결정되면 지구정비계획과 동일한 효력을 발휘한다.

**연도정비계획**

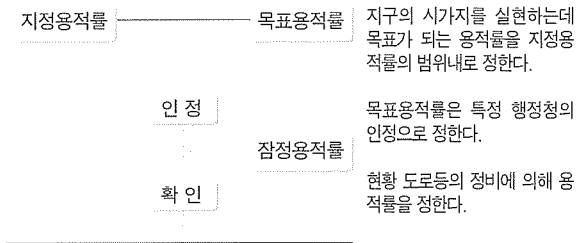
교통소음이 심각한 간선도로 연변에 대해 도로 교통으로 발생하는 소음장해를 해소하면서 합리적이고 적정한 토지이용을 도모하고, 지구정비계획과 동일한 효력을 발휘한다.

### 유도용적제도(1992년)

지구계획에서 공공시설이 미정비된 구역에 잠정용적률과 목표용적률의 두가지 용적률을 정하여, 도로 등의 기반시설이 불충분한 경우에는 잠정용적률을 사용하고, 도로 등이 정비됨에 따라 목표용적률을 적용하게 함으로써 공공시설정비와 토지의 효율적 이용을 동시에 추구하고, 용적률 규제는 도시계획상 용도지역에 의한 지정용적률과 건축기준법의 전면도로 폭원에 따른 용적률 제한의 두가지 방식을 사용한다.

유도용적제의 기대효과는 도로폭원이 협소한 경우 지정용적률 사용이 사실상 불가능함을 보여줌과 동시에, 도로정비시에는 지정용적률 획득이 가능함을 인식시키며, 간선도로에 접하는 대지소유자로부터 협력을 받아 구획도로 등을 일체적으로 정비할 수 있다.

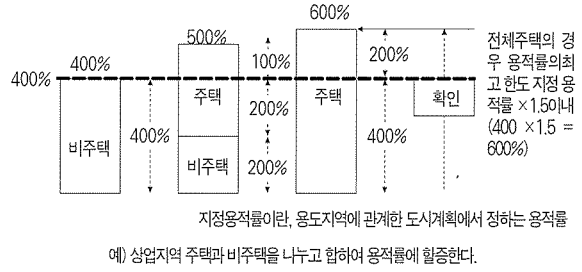
(그림 1) 유도용적의 특징



### 용도별 용적제도(1990년)

대도시 도심부 및 그 주변부의 주거·상업 기능이 혼재되어 있는 시가지 등에서 주택공급을 촉진하기 위해 주택에 대해서는 지구계획을 통해 지정용적률의 1.5 배 이내의 범위에서 용적률을 할증할 수 있게 하고 지구정

(그림 2) 용도별 용적의 특징



비계획에서 주택 및 비주택용도별 용적률 최고한도, 부지면적의 최저한도, 벽면 위치제한 등을 결정한다.

### 용적의 적정배분제도(1992년)

공공시설이 정비된 지구에서 구역구분을 통해 용적률 규제를 보다 상세화하여, 보전할 가치가 있는 역사적 건조물이나 녹지 등이 있는 구역에 대해서는 용적률을 낮추도록 하고 주택공급 촉진, 공공시설 정비 등을 위해 고도이용이 필요한 구역에서는 지정용적률을 상회하는 용적률을 정하는 방법으로 합리적 토지이용을 도모하며, 지구정비계획구역에서 구분된 각 구역별로 구역내 지정용적률 수치를 구역 면적을 곱한 합계치 범위내에서 건축물 용적률 적정하게 배분하면서 용적률 최고한도를 정하여 이를 지정

(그림 3) 용적의 적정배분의 특징

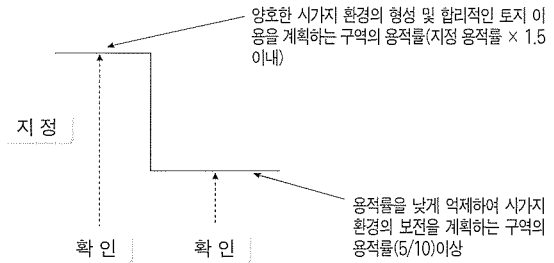


표 4. 활용타입의 내용

상업무지계	① 거점 형성형	도심부의 재개발, 역주변 정리, 신역, 신청사, 간선도로변 등의 개발에 의해 도시가점에 상응하는 기능을 集積하여 경관 형성등을 계획하는 타입	120개(17.4%)	140개(20.3%)
	② 상점가 개선형	가로사업이나 상점가 근대화사업 등을 계기로 하여, 기존 상가의 활성화를 계획하는 타입	15개(2.2%)	
	③ 연도업무 지정서형	간선도로 연도의 미이용지의 양호한	5개(0.7%)	
주택지계	④ 개성주택지정비형	밀집주택지에서는 수목형 마을 만들기, 주택지에서의 각종사업 적용에 있어서 가이드라인, 또는 중심시가지에서의 인구 회복을 위한 주거확보 등을 목표로 한 타입 양호한 주택지의 환경보전, 역사적인 거리의 유지·재생을 계획하려는 타입	19개(2.7%)	494개(71.6%)
	⑤ 양호주택지 보존형	미이용지가 많은 시가지에 있어서 대규모 면적사업에 의하지 않고 스프롤적인 시가화를	73개(10.6%)	
	⑥ 스프롤 주택지 정서형	미연에 방지하고, 양호한 주택화를 유도하는 타입 토지구획 정리사업 등 대규모 면적 개발사업을 행하는 주택지에 있어서 양호한 상물 유도	129개(18.7%)	
	⑦ 신주택지 계획 개발형	또는 양호한 환경의 유지 보전을 계획하는 타입 리조트지로의 개발의 규제, 양호한 개발의 유도를 계획하는 타입	269개(39.0%)	
공업공무지계	⑧ 리조트 개발형	양호한 공업지 환경의 보전을 계획하는 타입	4개(0.6%)	56개(8.1%)
	⑨ 공업지보전형	미이용지가 많은 공업계 용도의 지역에 있어서, 대규모 면적 사업의 의하지 않고 스프롤	3개(0.5%)	
	⑩ 공업지정서형	적인 시가지화난 주공의 혼재를 방지하여 공업계용도의 유도 등에 의해 공업지로서의 환경 향상을 계획하는 타입 공업단지, IC주변의 유통거점, 교외지역에서의 연구소 등의 개발지에 있어서, 공업계 용도의 유도를 계획하며, 계획적인 개발에 의해 형성된 환경의 유지, 보전을 계획하는 타입	41개(5.9%)	
	⑪ 공업계획 개발형		12개(1.7%)	

표 5. 지구계획 및 관련계획 일람표

종 류	근 거 법	정할 수 있는 용도지역	정해야할 사항		완화된 항목			
			2 호 시 설	지구정비계획				
				지구 시 설	건축물등에 관한 사항	인 정	허 가	확 인
지 구 계 획	용도별 용적	한정없음			-	-	-	
	유도 용적	상업지역, 근린상업지역, 제1종주거지역, 제2종주거지역, 주거지역, 준공업지역			벽면의 위치의 제한, 용적률 의 최고한도, 최저한도, 대지 면적의 최저한도	-	-	용적률의 최고한도
	용적의 적정배분	도시계획법, 건축기준법	한정없음	●	공공시설의 정비에 응한 용 적률(잠정용적률), 목표료하 는 용적률(목표용적률)	목표용적률	-	-
	가로 유도				구역을 구분한 용적률의 최 고한도, 최저한도, 대지면 적의 최저한도, 벽면의 위 치제한	용적률의 최고한도	-	-
주 택 고도이용 지구계획		구역의 대부분이 제1종 저층주거전용지역, 제2 종저층주거전용지역, 제1종중고층주거전용 지역, 제2종중고층주거 전용지역 중	●	용적률의 최고한도, 건폐율의 최고한도, 높이의 최고한도	절대높이제한, 건폐율의 최고한도(이들 두항목에 대해서는 제1종저층주 거전용지역, 제2종저층 주거전용지역), 용도제 한, 용적률의 최고한도	사선 제한	-	
재개발 지구계획	도시계획법, 도시재개발법, 건축기준법	한정없음	●	용적률의 최고한도	용적률의 최고한도, 용도제한	사선 제한	-	
집락지구 계 획	도시계획법, 집락지역정비법, 건축기준법	농업진흥지역			-	-	-	
연도정비 지구계획	도시계획법, 간선도로연도의 정비에 관한 법률, 건축기준법	한정없음			-	-	-	

출전 : 須永和久, 『地區計劃』『まちづくりキーワード 事典』, 學藝出版社, '97.3., p.18

용적률로 간주한다.

### 일본의 지구계획을 위한 사업 수법

#### 각종 사업수법과의 연계

- 지구계획 운용시 건축행위 및 개발행위의 규제 및 유도와 함께 지구시설 등의 정비를 적극 도모하기 위해 다음 사업수법들과 지구계획을 가능한 연계운용하고
- 국장통달(7) : 토지구획정리사업, 시가지 재개발사업, 주택가구정비사업, 주택지구개량사업 및 필요한 경우 가로사업, 공원사업, 하수도사업 등의 공공시설정비사업
- 과장통달(20) : 상기사업이외에 시가지 주택밀집지구 재생사업, 커뮤니티 주거환경정비사업, 특정

주택시가지 종합정비 촉진사업, 도시주택정비사업, 도시거주갱신사업, 우량재개발건축물정비촉진사업, 지구재개발촉진사업, 도시거점종합정비사업, 다기능교류거점정비사업, 시가지종합재생사업, 신시가지토지이용전환촉진사업, 가로경관환경정비사업, 시가지공간종합정비사업, 공영 주택건설사업, 도시재개발 관련 공공시설 정비사업, 도시거점개발긴급촉진사업, 주택택지 관련공공시설 정비촉진사업, 긴급 주택택지 관련특정시설정비사업, 가구고도이용촉진사업, 도시방재 불연화 촉진 사업 등의 각종 사업이 이에 해당한다.

#### 건축협정 및 녹화협정제도의 활용

지구계획구역내에서 지구계획으로 정할 수 없거나 지구계획으로 정할 필요가 없는 사항 및 내용으로서 보다 양호한 거주환경 유지와 증진을 위해 주민의 자주적 규

제가 적합한 경우 건축협정제도 또는 녹화협정제도 활용한다.

### 도시개발자금 대부

수도권내 기성시가지, 근기권내 기성도시구역 또는 이와 접속하여 현재 시가지를 형성하고 있는 구역내 면적 3ha 이상의 토지로서 지구계획이 수립되어 있는 경우, 계획적 정비 추진에 유효하게 활용될 수 있는 토지의 취득에 대해 지방공공단체는 국가로부터 도시개발자금 대부를 받을 수 있다.

### 주택금융공고등의 융자

지구계획제도의 적극활용과 민간건축활동 유도를 통한 양호한 시가지 환경 형성을 촉진하기 위해 주택금융공고, 일본개발은행 및 북해도 동북개발공고의 재개발융자제도의 대상사업에 지구계획구역내 건축물 정비사업을 추가하며, 주택금융공고의 융자대상 건축물은 지구계획구역내 일정규모 이상의 중고층 건축물로서 해당 지구정비계획에 건축물 용적률의 최저한도, 건폐율의 최저한도, 건축물 높이 최저한도가 모두 정해져 있는 경우에 한한다.

### 세제상 특례

지구계획으로 정비되어 현재 그 목적으로 이용되는 공원, 녹지, 광장 기타 공공공지에 대해서는 해당 토지의 면세를 포함한 고정자산세 감감조치를 취할 수 있고, 시정촌 기본구상을 수용하여 지구계획에서 해당 토지용도가 정해진 경우에는 조례로 해당토지의 특별토지보유세를 비과세로 할 수 있다.

### 총합설계제도의 병행활용

건축기준법에서는 총합설계제도가 적용될 수 있는 부지규모를 별도로 정하고 있으나 지구계획구역에서는 건축기준법상의 부지면적 제한규정을 완화하여 총합설계제도를 적극 활용할 수 있게 함

• 총합설계제도 : 일정규모 이상의 부지면적 일정 비율이상의 공지를 확보한 건축물에 대하여 특정한 정형이 교통, 안전, 방화, 위생상 지장이 없고 시가지 환경정비 및 개선에 기여한다고 인정되는 경우 용적률이나 사선제한을 완화하는 제도

## 지구별 계획과 주민참가

### 지구별 계획

지구별 계획을 책정하는 동기로서는 ① 생활환경정비, 마을가꾸기를 중시한다. ② 시정촌 계획의 책정과 정에서 지구단위의 주민집회등을 개최하는 것에 의해, 주민참가의 확대를 꾀한다, ③ 시정촌 계획의 개정에 즈음하여, 지구별 계획을 책정하고, 장래의 전 시지역에 걸친 커뮤니티

지구(모델 커뮤니티의 사업에서 실마리를 찾는 자치성의 구상) 형성의 선도적 역할을 맡긴다, 등을 들 수 있다. 생활환경의 정비를 주민참가라는 측면에서 보는 것은 시대의 흐름이기도 하지만, 이 가운데 ③에서는 자치성이 1971년부터(커뮤니티(근린사회)에 관한 대책 요강)에 근거하여 수행한(모델 커뮤니티 사업)의 영향도 있었다고 생각된다.

모델 커뮤니티 사업은 소학교구 정도의 넓이를 대상으로 커뮤니티의식의 양성과 커뮤니티활동의 활성화를 겨냥하여, 그를 위해 필요한 커뮤니티 센터, 공민관, 체육관, 운동공원, 그 부대시설의 정비를 지원(기채한도를 확대)하는 것으로, 1971년부터 1973년에 걸쳐서 전 도도부현에 뿌리는 형태로 83개소의 모델 커뮤니티가 지정되어, 그 영향은 지정지구를 갖지않은 시정촌에도 급속히 파급했다.

### 시민참가

자치성은 1980년 동안에 기본계획의 책정을 수행한 127개 시를 대상으로 계획 책정 과정에 있어서의 시민참가 방식에 대하여 조사를 수행하였다. 결과를 보면, ① 심의회 등의 설치(69%), ② 시민의식조사의 실시(63%), ③ 제언 또는 의견의 모집(39%), ④ 시 또는 부속기관이 개최하는 시민집회(35%), ⑤ 계획소안의 공표(27%), ⑥ 심의회에 대신하는 기관의 설치(책정위원회, 시민회의, 시민교실등, 12%), ⑦ 작문, 논문의 모집(11%), ⑧ 모니터 제도의 활용(4%) 등 여러 가지 형태를 취하고 있다.

## 우리나라 지구단위계획제도 운용에 대한 시사점

우리나라의 지구단위계획과 일본의 지구계획을 구체적인 사례나 내용을 비교하지는 못하였지만 나름대로 큰 골격에 대해서 여러 가지 내용을 검토하여 보았다. 우리나라 지구단위계획이 좀 더 활성화 되기 위해서는 외국의 유사한 제도에서 나타난 문제점과 해결점을 우리 실정에 맞추어 보완한다면 지구단위계획에서 나타난 문제점을 좀 더 완화시킬 수 있지 않을까 사료된다.

그러기 위해서 우리나라의 지구단위계획은 각종 사업과의 연계프로그램과 동시에 많은 부분에서 논란이 되고 있는 건축물 규모산정의 방식, 그리고 시민 참여의 방식 등에 대하여 심층적으로 연구하여야 할 필요가 있으며, 특히 지구단위계획과 관련된 세제 개편, 융자제도, 지구시설부담 등의 적극적인 방식의 도입이 필요할 것이라 사료된다. ㉞