

# 지구단위계획의 수립방법과 기준 (1)

## Implementation Guideline for District Unit Plan

### 지구단위계획 수립 매뉴얼을 중심으로

이희정 / 서울시정개발연구원 도시설계연구팀장  
by Lee Hee-Chung

### 지구단위계획이란 무엇인가

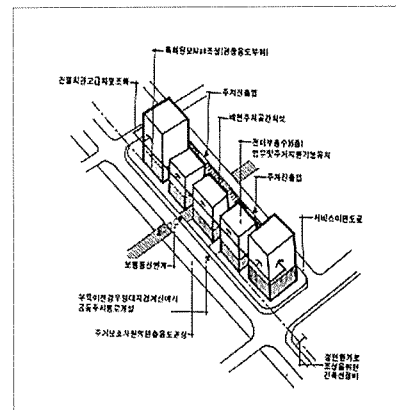
지구단위계획은 도시계획구역내 일부분인 지구에 대한 구체적인 상세한 계획으로 토지이용의 합리화, 도시 기능의 증진, 도시 미관의 개선, 양호한 환경의 확보를 목적으로 한다. 이러한 지구단위계획은 도시계획과 건축계획의 중간적 계획으로 현행 제도상 도시계획을 기존시가지의 특정지역에 적용하여 구체화할 수 있는 제도이다.

**법적정의 :** 지구단위계획은 도시계획구역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 도시계획이다.

도시계획은 도시 전체를 장기적 시각에서 전체적으로 검토하여 해당 지구의 성격을 결정짓는 용도와 밀도 등 골격적인 것을 제시하나 필자 하나하나에 대한 내용이 아닌 블록 또는 가구단위에서 지정된다. 이렇게 지정된 내용은 건축설계를 통해 구체화하게 되나 이것만으로는 지구의 바람직한 환경을 만들지는 못한다. 왜냐하면 도시계획은 대부분 양적 기준을 제시하는 경우가 많은 반면 질적 측면에 대한 고려는 미흡한 경우가 많기 때문이다. 환경이란 건축용도와 밀도가 정해져 있을 지라도 실제로 어떻게 공간을 조성하느냐에 따라 달라진다.

또한 건축계획은 민간, 공공 등 개별주체가 독립적으로 마련한다. 이 경우 건축물의 기능, 경제적 규모, 아름다움을 고려하여 계획하므로서 독립적으로는 좋은 건물을 만들 수 있다. 그러나 환경의 측면에서는 개별적으로 수준이 높은 디자인계획이라도 지구의 분위기와 어울리지 않거나 지구의 공통된 이미지 목표를 달성할 수 없는 경우도 많다.

지구단위계획이란 상세한 도시계획이면서 집합적 건축계획에 관한 입체적 계획이다. 이를 통하여 개별 건축이 이룰 수 없는 바람직한 지구전체의 수준높은 환경을 조성하고 도시전체에 대한 개략적인 도시계획을 지구특성에 맞게 구체화할 수 있다. 그러나 이러한 지구단위계획은 집합적 건축계획이지만 도시계획으로 결정되는 일종의 도시계획이라 할 수 있다.



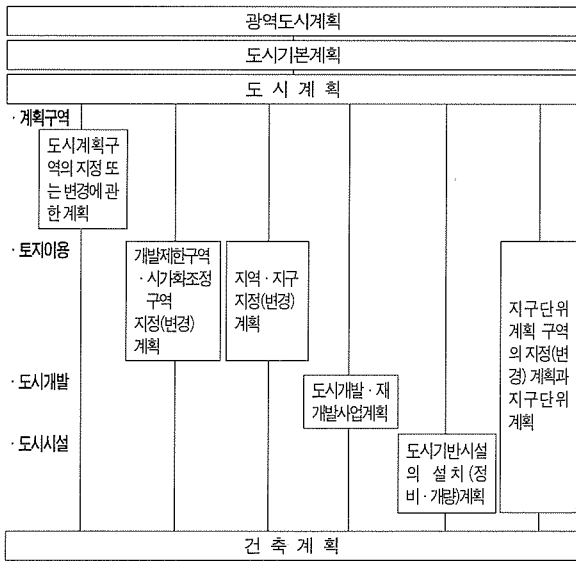
■ 지구단위계획의 계획적 위상

지구단위계획은 국토계획 및 이용에 관한 법(이하 “법”이라 한다) 제4장 제4절의 규정을 근거로 한다. 이 법령에는 지구단위계획구역의 지정, 지구단위계획의 입안 및 결정, 지구단위계획의 내용 등에 대한 사항을 담고 있다.

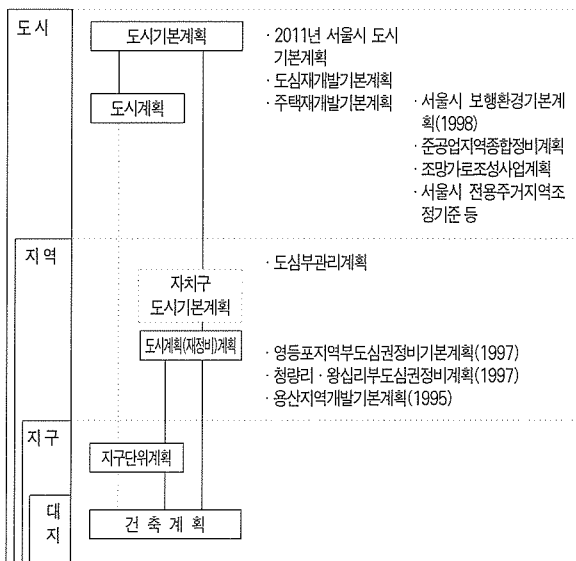
■ 용도지역/지구와의 관계

도시내에서는 일반적으로 도시계획 용도지역에 의해 도시내 토지의 개발 및 이용에 가장 근간에 되는 건축물의 용도, 용적률, 건폐율이 정해지고 이에 따라 건축이 행해진다. 한편, 지구단위계획구역에서는 용도지역에 의해 정해지

(도시계획과 지구단위계획 관계)



(상위 도시계획과의 구체화 관계)



는 제한과 달리 지역여건 및 특성에 따라 용도지역에서 정한 내용을 보다 상세하게 제한할 수 있을 뿐만 아니라 용도지역에서는 정할 수 없는 내용들을 필지의 여건 및 계획목표를 근거로 별도로 정할 수 있다.

따라서 용도지역·지구 등에 의한 도시환경의 일반적 도시관리수단으로서는 할 수 없는 도시내 특화된 환경을 만드는데 효과적으로 활용할 수 있다.

<표> 지구단위계획의 법적 내용

구분	종전 체계	새로운 체계	
제도명칭	지구단위계획	지구단위계획	
근거	도시계획법(2000.1.28)	국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2002.2.4.)	
구분	없음	제1종 지구단위계획구역, 제2종 지구단위계획구역	
적용범위	도시계획구역안	도시계획구역, 비도시계획구역	
목적	토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 필요한 때에는 다음 각 호의 1에 해당하는 구역에 대하여 지구단위계획구역의 지정을 도시계획으로 결정할 수 있다.	토지이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농·산·어촌의 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 계획 계획관리지역 또는 개발진흥지역을 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 용도지역의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획	
지정권자	건설교통부장관 또는 시·도지사	건설교통부장관 또는 시·도지사	
결정	지구단위계획구역의 지정을 도시계획으로 결정할 수 있다.	지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정한다.	
구 역 대 상	1. 제33조의 규정에 의하여 지정된 지구	1. 용도지구	1. 제29조의 규정에 의하여 지정된 계획관리지역으로서 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 지역
	2. 도시개발법 제3조의 규정에 의하여 지정된 도시개발구역	3. 도시개발법 제3조의 규정에 의하여 지정된 도시개발구역	2. 제27조의 규정에 의하여 지정된 개발진흥지구로서 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 지역
	3. 도시재개발법 제3조의 규정에 의하여 지정된 재개발구역	4. 도시재개발법 제4조의 규정에 의하여 지정된 재개발구역	
	4. 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 대지조성사업지구	7. 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 대지조성사업지구	
	5. 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 지정된 택지개발예정지구	5. 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의하여 지정된 택지개발예정지구	
	6. 도시저소득주민의 주거환경개선을위한임시조치법 제3조의 규정에 의하여 지정된 주거환경개선지구	6. 도시저소득주민의 주거환경개선을위한임시조치법 제3조의 규정에 의하여 지정된 주거환경개선지구	
	7. 산업입지및개발에관한법률 제6조 내지 제8조의 규정에 의하여 지정된 국가산업단지·지방산업단지 및 농공단지(동법 제2조제6호기목에 해당하는 시설용지를 제외한다)	8. 산업입지및개발에관한법률 제2조제5호의 규정에 의한 산업단지(동법 제2조제6호기목에 해당하는 시설용지를 제외한다)	
	8. 관광진흥법 제67조의 규정에 의하여 지정된 관광특구	9. 관광진흥법 제67조의 규정에 의하여 지정된 관광특구	
	9. 개발제한구역에서 해제되는 구역 시기화조정구역에서 해제되는 구역 녹지지역에서 해제되는 구역 공원에서 해제되는 구역 새로이 도시계획구역으로 편입되는 구역	10. 개발제한구역에서 해제되는 구역 시기화조정구역에서 해제되는 구역 녹지지역에서 해제되는 구역 공원에서 해제되는 구역 새로이 도시계획구역으로 편입되는 구역	
	10. 기타 도시의 기능 및 미관의 증진과 양호한 환경의 확보를 위하여 필요한 지역에서 대통령령이 정하는 지역	11. 그밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진을 위하여 필요한 지역에서 대통령령이 정하는 지역	

■ 타 제도 · 사업과의 관계

지구단위계획은 도시개발, 도시재개발 등 도시계획사업과 택지개발 등 타제도에서의 개발 사업계획과 성격을 달리 하며, 주로 이들 계획이 사업추진에 대한 것이라면 지구단위계획은 이를 관리하기 위한 것으로 내용적으로도 보다 상세한 제시가 가능하다.

예를 들어 택지개발의 경우도 주택배분계획 등에서 평형, 호수, 용적률 등을 결정하지만 이것은 양적 측면이 강한데 반하여 지구단위계획은 상세하고 구체적이며 질적 환경을 확보하기 위한 계획을 포함할 수 있다.

또한 지구단위계획은 법에 의해 도시개발법 · 택지개발촉진법 등 개별사업법으로 지정된 사업구역에 대한 실시계획과 함께 수립하여 당해 사업구역의 계획적 관리를 도모할 수 있다.

## 지구단위계획 매뉴얼의 목적 및 활용

### 매뉴얼의 작성배경 및 목적

#### 가. 매뉴얼의 작성배경

지구단위계획제도의 전신으로서 1980년대 도시설계가 최초로 도입 이후 약 20여년이 지났다. 이와 같은 지난 20여년간의 변화는 도시설계와 상세계획제도에도 많은 변화를 초래했다. 계획의 기초 및 환경, 제도의 확장 및 세분화 등 내용적으로도 많은 변화가 있었다. 그러한 결과가 최근 2000년 도시계획법령의 전면개정을 통해 반영되어 지구단위계획으로 통합, 정리되게 되었다.

하지만 현재 계획이 결정되어 운영중인 지구단위계획(중전 도시설계 · 상세계획 포함)은 매우 복잡한 양상을 보이고 있다. 이러한 측면은 지구단위계획의 운영과정에서 뿐만 아니라 향후 계획의 수립, 변경 등의 과정에서도 많은 문제점을 야기할 것으로 예상된다.

더욱이 서울시에서의 지구단위계획은 타 도시와 달리 신시가지보다 기성시가지에서 주로 이루어졌고, 도시의 형성 과정 및 거대도시로서의 특성에 따라 문제가 보다 복잡, 다양한 형태로 표출되고 있다. 이에 따라 중앙정부 차원의 일률적인 지침에 근거하여 이를 운영하기 곤란한 측면이 있다. 즉 서울시가 갖는 특성을 보다 잘 반영하고 바람직한 방향으로 지구단위계획을 유도할 수 있는 서울시만의 지구단위계획의 운영 매뉴얼 마련이 요구된다.

#### 나. 매뉴얼의 작성목적

본 매뉴얼은 지구단위계획의 운영을 통해 서울시에서 보다 매력적이고 활력이 넘치면서 질적으로 수준높은 다양한 도시공간을 창출할 수 있도록 하는데 있다.

한편, 지구단위계획의 운영에 참여하는 도시계획가, 도시설계가, 행정공무원들이 보다 이해하기 쉽고 이용하기에 편리한 해설서를 제공하고자 하는 것이다.

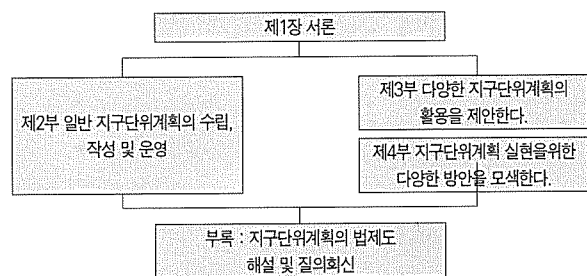
본 매뉴얼은 지구단위계획을 작성하기 위한 사전검토단계에서 계획구역의 지정, 계획의 수립, 결정, 운용 등 지구단위계획의 전반에 대한 운영 뿐만 아니라 이를 실천하기 위한 수단에 대한 설명까지를 포함하는 것으로 법적 구속성을 갖는 지침적 성격보다는 지구단위계획운영과 관련하여 참고가 될 수 있는 교육자료로서의 성격을 갖는다.

따라서 매뉴얼의 이용대상을 지구단위계획과 관련된 계획, 업무, 운용에 대한 초보자를 주 대상으로 하여 작성하였다.

### 매뉴얼의 구성 및 활용

#### 가. 매뉴얼의 구성

매뉴얼의 구성을 크게 4부로 되어 있으며 내용은 단계별로 ① 매뉴얼의 이용방법 ② 지구단위계획의 이해 ③ 지구단위계획의 활용검토 방향 ④ 지구단위계획구역지정 ⑤ 지구단위계획 수립 ⑥ 지구단위계획 결정 ⑦ 지구단위계획의 운영 ⑧ 지구단위계획의 집행순으로 나누어져 있다.



#### 나. 매뉴얼의 이용방법

지구단위계획 매뉴얼은 법적 구속성을 갖지 않는 실무참고 및 해설용 자료로서 매뉴얼 사용시 지구단위계획의 수립, 운영에 어떻게 이용할 수 있는지에 대한 이용방법 및 유의사항을 숙지한다.

본 매뉴얼은 택지개발, 재개발 등 개별사업법의 신시가지 계획보다 기존시가지의 적용에 중점을 두고 현실적인 적용 가능성 및 실효성을 고려하여 제시한 것이다.

본 매뉴얼의 참고시 지구단위계획관련 법령 및 지침의 변화가 없는지를 확인하고 참고하도록 한다.

## 1단계 : 지구단위계획의 수립을 검토한다

### 지구단위계획을 왜 수립하는가

지구단위계획은 도시관리체계의 기본틀인 용도지역지구제도와 건축환경기준이 만드는 최소한의 기준이 아닌 보다 좋은 도시를 만드는 방법이다.

지구단위계획은 건축물의 집합적 환경을 고려함으로써 개별건축이 가진 한계를 극복한다.

### 지구단위계획을 통해 무엇을 할 수 있는가

- 용도지역의 경계를 즉지적이고 합리적으로 조정한다.
- 도시관리의 일반규제 수준을 보다 세밀하게 검토하여 높은 수준을 정한다.
- 지정목적에 부합하지 않는 용도지구를 조정한다.
- 공공시설의 설치 및 조정과 도로망의 확충을 통한 토지이용의 합리화를 꾀한다.
- 세가로망의 도로기능 증진 및 보행공간의 확충을 도모한다.

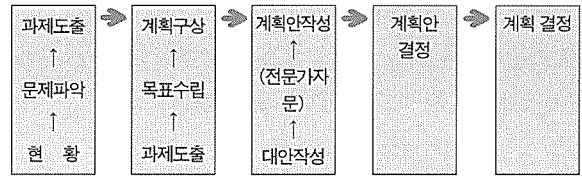
### 지구단위계획은 어떻게 수립하는가

#### 가. 지구단위계획의 운영과정



#### 나. 각 단계별과정 및 내용

- 계획추진 검토단계에서의 검토사항은 다음과 같다.
  - 지구단위계획 운영의 필요성 타진
  - 지구단위계획의 실효성 타진
  - 계획추진방법
- 구역지정의 단계는 지정안 작성단계, 지정입안단계, 지정결정단계로 구분할 수 있다.
  - 지정안의 작성단계는 예비조사 및 타당성을 검토하는 단계이다.
  - 지정입안단계는 지구단위계획구역안의 입안을 위한 계획안을 정하는 단계이다.
  - 지정결정단계는 입안된 지구단위계획구역을 심의, 결정하는 단계이다.
- 계획수립 및 결정단계
  - 계획수립을 위한 준비와 계획수립 단계
  - 계획결정의 단계 : 결정도서의 작성 등



경희대앞 지구단위계획(동대문구)예시 - 과업기간 : 1998. 12. 17. ~2000. 8.

1998	8	20	지구지정(서울시 고시 제1998-308호)
	11	7	(동대문구 고시 제1998-83호)
	12	17	도시설계 과업착수

#### 도시설계구역 적용(건축법 개정/ 99. 2. 8)

1998	2	26	주민의식조사
	3	19	1차 중간보고
		26	
	4	29	서울시 상임기획단 자문
	7	14	2차 중간보고
	10	28	주민설명회 개최
	11	24	주민공람(30일간) 및 유관부서 협의
	12	23	구역회 보고
		27	구 건축위원회 자문
	1	28	교통영향평가 심의(1차)
	2	25	교통영향평가 심의(2차: 조건부 가결)
	4	7	서울시 도시설계위원회 심의(1차)
	5	12	서울시 도시설계위원회 심의(2차)
		26	서울시 도시설계위원회 심의(3차)
	6	9	서울시 도시설계위원회 심의(4차) : 조건부 승인

#### 지구단위계획 구역 적용(도시계획법령 개정 / 2000.7.1)

2000	8	30	경희대앞 지구단위계획 결정고시(서울시 고시 제2000-248)
------	---	----	------------------------------------

자료 : 동대문구, 경희대앞 지구단위계획, 2000.8.

주 : 당초 과업명은 경희대앞(문화의 거리) 도시설계 타당성 조사 용역으로 과업기간은 1996. 9. 13.~1997. 12. 6.이었다..

### 지구단위계획은 어떻게 실현되는가

#### 가. 지구단위계획은 어떻게 실현되는가?

- 계획구역내 개별 건축의 제어를 통한 실현
- 도시계획시설사업을 통한 실현
- 도시개발사업을 통한 실현

#### 나. 지구단위계획 실현에 어느 정도의기간이 소요되는가?

- 지구단위계획은 일반적으로 10~30년 정도가 지난 후 목표했던 환경을 달성할 수 있다고 보아야 한다.
  - 공동주택 지구단위계획은 대부분의 경우 향후 5~10년내로 실현이 가능하다.
  - 택지개발, 구획정리 등 개발사업과 연계된 지구단위계획은 일반적으로 10~20년내 실현이 가능하다.

### 지구단위계획에는 어떠한 유형들이 있나

지구단위계획의 활용유형은 크게 3가지로 구분할 수 있으며, 기존시가지 일반 지구단위계획은 보다 세분해서 대략

5가지 정도로 구분하여 적용 운영되는 것이 바람직하다. 이에 대해서는 보다 심도 있는 논의가 필요하며 여기서는 다만 현재의 다양한 지구단위계획 운영 차별화에 대한 기본방향으로서 고려사항을 제시한 것이다.

그리고 이와 같은 지침 구분과 연계한 보다 효과적인 제도 운영을 위해 계획추진절차나 계획내용, 운영주체 등도 함께 구분하여 관리할 필요가 있다.

〈표〉 다양한 지구단위계획의 지침 구분 유형 예시

구분	세분구분	특성별 목적 예시	
지구단위계획	신시가지개발 관리형 지구단위계획	신시가지개발 및 관리 지구단위계획, 재개발 지구단위계획, 특별계획구역 지구단위계획 등	
	시가화예정구역 관리형 지구단위계획	개발제한구역 해제지역 성격 기타 시가지지역 등 스포츠지역 성격	
기존시가지 일반지구 단위계획	기존 시가지 관리형 지구단위계획	개발사업관리형	택지개발사업 등 사업계획구역 10년 경과지역 관리 (여건변화에 따른 재건축 변화 대응)
		일반시가지관리형	기존 저밀 단독주택주변 공동주택 개발 관리 (단독주택지내 재건축 변화 대응)
	기존시가지 정비형 지구단위계획	입지특성별 구분	지역중심, 지구중심, 생활권중심 등
		지역특성별 구분	상업지역, 주거지역, 공업지역 등
기존시가지 보전형 지구단위계획	역사문화보전형	역사환경 보전, 문화환경 보전 등	
		양호 환경보전형	양호 경관보호, 양호 주거환경 보호 등
	기타 지구단위계획 등	방재지구단위계획 등 기타 특별한 필요 목적	

〈표〉 지구단위계획의 유형구분 세분 예 (서울시 적용사례중심)

구분	내용		비고	
	도시설계적 특성이 강한 경우	도시계획적 특성이 강한 경우		
신시가지	신시가지 개발	성격상 도시설계적 특성과 도시계획적 특성이 함께 고려되어야 함 (이전 신도시 도시설계/상세계획 지침성격)	상암, 용산	
	신시가지 관리	개발규모와 기반시설관계 검토 (개발 10년경과 개발사업지역)	개포, 고덕	
기존시가지	기존 신시가지 관리	일반 주거환경의 계획적 관리	단독주택지 이전적지, 용도 지역변경	
	기존 시가지의 정비	기반시설이 양호하거나, 용도지역 변경이 없는 지역/지구중심 정비 (이전 도시설계지침)	기반시설이 열악하며 용도지역 변경이 수반된 지역/지구중심 정비 (이전 상세계획지침)	지역/지구중심 정비지역 (중전의 도시설계지침)
		마을만들기 등 환경개선 유형		상세계획지침
		상업가로/보행환경 조성 유형		성격
		문화거리/특화거리 조성 유형		
	기존 시가지의 보전	역사/문화환경의 보전 유형		인사동, 북촌지역, 경관지구 등
양호한 주거환경 보전 유형				
시가화예정지역		개발제한구역, 연담시가지지역 등의 계획적 개발 유도 유형		

## 2단계 : 지구단위계획구역을 설정한다

### 왜 지구단위계획구역을 결정하는가

- 구역 지정의 행위란 계획이 수립되어 적용되는 구체적인 지역적 범위를 정하는 것이다.
- 구역 지정의 방식은 구역 선지정, 계획 후 결정 방식과 구역과 계획을 동시에 결정하는 방식이 있다.
- 지구단위계획구역은 지구단위계획 수립중 필요한 경우, 건축허가를 제한할 필요가 있다.

### 지구단위계획구역은 누가 지정하는가

지구단위계획 구역은 서울시, 자치구의 필요 또는 주민의 제안 등에 의해 자치구가 구역지정안을 만들고 이를 서울시에 신청하면 도시계획 결정과정을 거쳐 서울시가 결정한다.

구분	구역지정의 요구, 제안	구역지정계획의 입안	구역지정의 결정
서울시	○	○	○
자치구	○	○	×
주민	○	×	×

〈표〉 지구단위계획구역의 지정대상

구분	제 목
(1) 토지이용을 고도화하거나 특정목적 달성을 위하여 도시계획에서 토지용도에 대하여 특별히 정한 위치를 개발건축물에 구체적으로 반영하고자 하는 구역	① 경관지구 · 미관지구 · 고도지구 · 방화지구 · 방재지구 · 보종지구 · 시설보호지구 · 취락지구 · 개발제한지구 · 아파트지구 · 위락지구 ② 기타 시 · 도의 조례가 정하는 바에 따라 도시계획으로 결정된 지구 ※ 서울시는 문화재주변경관지구 · 수변경관지구 · 시가지경관지구 · 조망경관지구 · 문화지구 · 사적건축물보전지구 · 보행유선지구
(2) 당초의 개발사업 취지와 내용을 살려 계획적인 관리가 되도록 함으로써 쾌적한 도시환경을 유지하고자 하는 구역	① 도시개발구역, ② 재개발구역, ③ 대지조성사업지구, ④ 택지개발예정지구, ⑤ 주거환경개선지구 ⑦ 국가산업단지 · 지방산업단지 및 농공단지, ⑧ 관광특구 ※ 도시계획구역중 위의 ②호 내지 ⑤호의 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 방지 등을 통하여 도시의 기능 및 미관을 증진시키고 양호한 환경을 확보하고자 하는 구역	① 개발제한구역 · 시가지조정구역 · 녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시계획구역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역 ② 시범도시 ③ 개발행위허가제한지역으로 고시된 지역 ④ 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역 ⑤ 지역의 변경지정에 관한 도시계획을 입안하기 위하여 공공공고된 지역 ⑥ 공장 · 학교 · 군부대 · 시장 등 대규모 시설물의 이전 또는 폐지로 인하여 발생하는 부지와 그 주변지역 ⑦ 재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역 ⑧ 기타 도시의 기능 및 미관의 증진과 양호한 환경의 확보를 위하여 필요한 지역으로서 도시계획조례가 정하는 지역 ※ 서울시 도시계획조례에서는 아래와 같이 정하고 있다. - 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역 - 도시미관의 증진과 양호한 환경을 조성하기 위하여 건축물의 용도 · 간폐물 · 용적률 및 높이 등의 계획적 관리가 필요한 지역 - 아파트 건축예정지역의 부지경계로부터 200m 이내에서 위치하는 주거지역의 4층이하 건축물의 수(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

자료 : 지구단위계획 수립지침, 건설교통부, 2000. 8.

## 지구단위계획은 어디에 지정하는가

지구단위계획은 토지이용을 합리화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 필요하다고 생각되는 지역에 지정할 수 있다. 이때 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 대상은 앞의 표와 같다.

지구단위계획구역안을 입안하기 위한 기초조사를 실시하는 때에는 다음사항에 유의하여야 한다.

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

## 지구단위계획구역의 설정

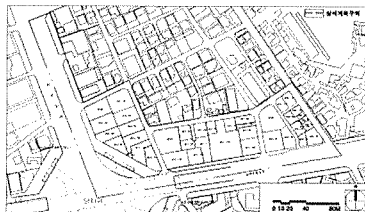
지구단위계획 구역설정은 목표의 명확화, 지구현황의 파악, 주민의견 수렴 등을 통한 경계의 구체적 결정이 필요하다.

<b>목표의 명확화</b>	· 지구단위계획의 지정 목적을 고려하여 이를 충실히 실현할 수 있도록 면적과 공간적 범위를 설정한다.
<b>지구현황의 파악</b>	· 현황, 변화추이 및 사업 등을 고려하여 구역을 설정한다.
<b>지구주민의 의견 고려</b>	· 구역 지정에는 가급적 지역주민의 의견을 반영한다.
<b>구체적 경계의 설정</b>	· 면적의 기준 · 경계의 기준 ※ 경계설정후 반드시 현장을 방문하여 확인한다.

### ■ 경계설정의 기준

- 지구현황의 파악과 지구주민의 의견
- 구역은 공간적 범위의 동질성, 연계성 등을 고려한 공간단위가 되도록 구역의 경계를 설정한다.

(그림) 지구단위계획 구역범위 설정 예시도

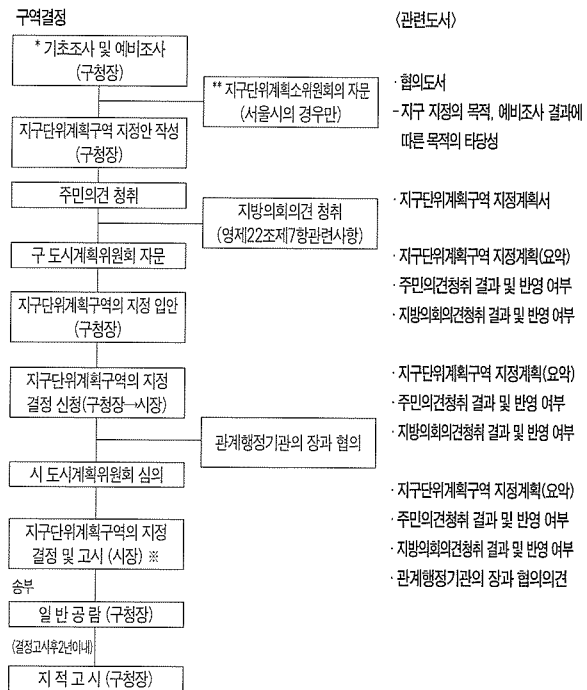


특별한 목적 및 의도가 있지 않으면 도로부만을 포함한 부분에 대하여 경계를 설정해서는 안된다.

## 지구단위계획구역을 결정한다

### 1) 구역 결정의 프로세스

· 지구단위계획은 도시계획이므로 구역을 결정하는 경우, 도시계획절차를 따른다.



- 구역의 면적은 10,000㎡ 이상을 원칙으로 목적에 적합한 규모를 설정하도록 한다. 단, 지구단위계획의 지정 목적으로 보아 필요한 구역의 경우에는 그러하지 않을 수 있다.
- 지구단위계획구역의 경계선은 도로, 하천, 공원 등을 기준으로 하거나 자연지형을 기준으로 경계를 설정함을 원칙으로 한다.

판단의 기준	경계의 기준	
정형화	용도지역	자연지형(구릉, 하천)
적정 규모		도로
		공원, 등 시설
	가구의 배할선, 필지선	

지구단위계획의 구역결정관련 도서로는 지구단위계획 구역결정 도시계획결정조사, 도시계획결정도, 계획설명서가 있다.

### 3단계 : 구역의 문제 및 과제를 파악한다

#### 현황파악을 통해 구역의 과제 및 특성을 검토한다

구역의 현황과 전망 및 과제는 현황에 대한 기초조사를 토대로 현황파악과 평가과정을 통하여 향후 지구의 발전방향을 전망하고 이에 따른 현행 지구내부의 문제에 대한 개선방향을 종합적으로 검토하여 이를 근거로 계획과제를 도출하기 위한 과정이다.

※ 현황조사의 중요성

- 현황파악은 기초조사를 통한 조사대상지의 개별조사 항목별 현황을 바탕으로 하지만 단순한 개별조사항목은 항목의 나열이 되어서는 안되며 개별조사항목도 정량적으로 파악가능한 항목에 대한 것에 국한 시켜서는 안된다. 현재 대부분의 현황파악은 지구현황

〈표〉 기초조사 내용 예시

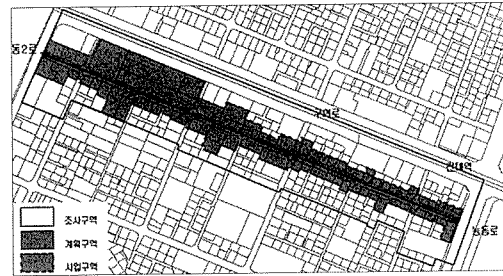
분류	세부분류	집계항목 또는 단위	비고	도시	지역	지구	
1. 도시계획 현황	· 용도지역		cf. 지구단위계획				
	· 용도지구		시정, 권역, 계획				
	· 도시계획시설	도로, 공원					
	· 공공처리시설						
	· 상수도 현황	1인당급수량	보급률, 급수관경				
	· 하수도 현황	처리방식					
	· 도시가스 현황	보급률	가구수				
2. 교통현황	· 가로망 현황						
	· 보행 환경						
	· 대중교통현황	버스, 지하철	노선, 정류장, 역명				
	· 교통량 현황		시간당대수, 상태				
3. 자연현황	· 자연환경분석	지형, 식생, 수문					
4. 인문현황	· 인 구	인구수					
		가구수	세대권, 인구추정, 배후생활권 특성				
5. 토지현황	· 지 목	필지수					
		면적					
	· 필지규모	필지수					
		면적					
	· 소유	필지수					
		면적					
6. 건축현황	· 개발상태	필지수					
		면적					
	· 개발밀도	평균대지규모	면적				
	· 건축용도	전층용도	건물수	cf. 내대지			
			면적				
		1층용도	건물수				
		면적					
	· 건축층수		건물수				
	면적						
· 경과년도		건물수					
	면적						
· 용적률		건물수					
	면적						
· 건폐율		건물수					
	면적						
· 건축구조		건물수					
	면적						
총 합		평균건폐율	%				
		평균용적률	%				
		평균층수		cf. 부정형필지			

주: 현황조사의 조사내용을 파악하기 위하여 5개(대림, 신림, 송파, 방학, 강남구) 보고서를 선별해 살펴봄.

에 대한 정량적 자료의 집계에 치중하고 종합적이고 다양한 분석 또는 평가가 수행되기 보다는 개별적이고 단순한 정리에 그치는 측면이 있다.

- 현황조사를 위해서는 먼저 조사범위를 정할 필요가 있다.

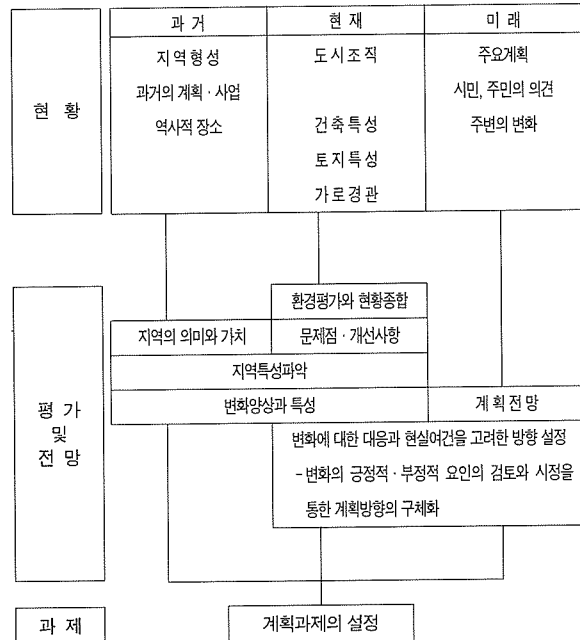
#### 〈예시〉 OO구역 지구단위계획구역 및 조사구역



#### 조사 내용을 분석하고 평가한다

- 환경평가의 종합
- 변화양상과 변화의 특성
- 지역의 의미와 가치
- 계획의 전망
- 문제점 · 개선사항
- 지역특성파악

#### 지구단위계획의 과제를 도출한다.



## 4단계 : 계획을 구상한다

### 계획목표를 설정한다

지구단위계획의 목표는 현황, 문제, 변화여건 등을 종합적으로 검토하여 수립한다.

- 문제 및 향후 여건에 따라 도출된 과제를 지구별, 주제별로 정리한다.
- 지구별, 주제별 정리를 통해 계획목표를 구체화한다.

<표> 계획목표별 세부과제와 실현방법 및 예상

구분	계획 목표	세부 과제	예상되는 현황	기타(문제 및 조사)	
토지 이용	적정개발을 유도한다.	- 필지의 세분화를 방지한다.		- 과소필지분포에 따른 토지이용효율저하	
		- 대규모개발을 억제한다.	- 개발가능대규모필지의 계획적 관리가 필요하다. - 동일한 지구 및 블록 내 필지의 규모차가 커서 대형필지개발에 따른 부정적 영향이 우려된다.	- 개발가능 대규모 필지의 계획적 관리 필요	
		- 용도상향에 따른 적정기능유치	- 소규모, 부정형 필지		
		- 개발규모의 확대를 유도한다.			
	특정용도를 유지한다.				
	업무기능의 도입을 유도한다.	- 주거와 업무의 복합화를 유도한다.			
	토지이용의 전환을 유도한다.				
	상업지의 활성화를 도모한다.				
	주거환경을 보호한다.		- 상업기능과 주거기능의 혼재로 토지이용의 효율저하와 주거환경 악화		
			- 주거지역내 노후불량건물이 있다. (-주거지역의 주택건물은 신축건물과 노후불량건물 혼재)		
		- 높은 자기로 인해 공공공지 확보 곤란			
특정 용도를 유치한다	문화적 요소를 도입한다.	- 문화기능의 도입, 유치 문화공간의 조성		- 학교와의 협의	
		- 대학가의 상업일변도의 토지이용을 건전한 대학 문화의 형성을 도모하기 위하여 대학의 다양한 활동과 연계할 수 있는 문화공간을 조성한다.	- 대학가의 토지이용이 상업일변도로 되어 있다. (- 문화관련기능의 전무)		
	상권의 정비 필요	- 시장재개발을 통한 상권형성 유도	- 재래시장의 시설노후화 및 편의시설 부족으로 매상이 감소하고 위력에 노출되어 있다. - 상인회 등을 주축으로 시장재개발의 움직임이 있다.		
	○○사거리주변 상업·업무 위주의 지구중심기능유치				
거점개발유도	- 건축선 지정을 통한 공공공지 확보				

· 이 과정을 통해 각 지구별, 주제별 상충을 조정하여 계획목표를 설정하여야 한다.

- 계획목표에 따른 지구별, 주제별로 재검토과정을 통해 과제를 명확히 한다.

· 보다 명확해진 계획과제를 토대로 지구별, 주제별 과제를 재정리하고 대상 및 내용을 구체화한다.

- 계획목표의 주제별 내용 및 지구별 과제를 중심으로 과제해결을 위한 대안을 작성한다.

계획내용을 기술하는 방법은 주제별 계획, 지구별 계획, 부문별로 기술하는 것이 가능하다. 효율적인 기술방법을 모색해야 한다.

- 지구단위계획을 통해 향후 만들어 가려 하는 최종적인 지구의 이미지를 만든다.

### 계획을 구상한다

#### ■ 계획목표의 명확화와 구상단위의 검토

구역에 따라서는 지구로 나누어 지구별 계획구상이 가능하며 지구를 구분하는 단위는 불력 단위로 하거나 지역의 성격으로 구분하는 다양한 방법이 있을 수 있다.

계획의 구상은 계획목표 및 세부과제에 따른 실현가능성이 높은 방법들이 고려되어야 하며 실현상의 문제점에 대하여 면밀한 검토가 필요하다.

■ 지구의 골격을 이해한다 : 필지의 크기, 필지와 가로와의 관계 등 도시의 조직을 살펴본다.

■ 개발밀도를 검토한다 : 개발가능한 한계를 명확히 한다.

· 현 상태의 용적을 현황을 파악한다.

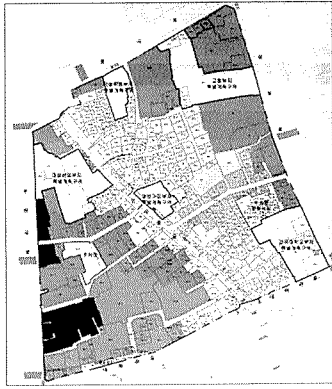
· 신축에 의한 용적률의 변화 추세를 검토한다.

· 법 및 건축여건을 고려한 실현가능한 용적률을 추정한다.

· 비교사례를 선정한다.

■ 지구경관을 고려한다 : 지구경관을 고려하며 계획구상을 수행한다.





(그림)인사동지구단위계획의 특성지구의 구분과 지구별 계획구상 예시

구분	지구별 구상			
	A	B	C	D
민간부분 부문별 계획	대지	○	○	○
	용도	○	○	○
	밀도	○	○	○
	높이	○	○	○
	배치	○		○
	대지내공지의 관	○	○	
공공부분 부문별 계획	동선 및 주차 기타	○	○	
	도로시설	○	○	
	포장	○		
	공원녹지식재	○		
	가로시설물	○		
	주차타워	○	○	○

### 계획구상을 구체화한다

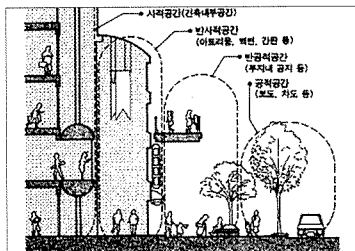
기본구상은 향후 부문별 계획으로 체계적으로 정리되어야 한다. 따라서, 지구단위계획의 지정목적, 세부과제를 바탕으로 이를 지역별 혹은 지구별로 세밀하게 검토하여 각 과제를 종합적으로 그리고 공간적으로 나타낸 토지이용, 경관정비, 교통처리 등 기본구상을 정리하는 것이 필요하다.

#### ■ 계획구상의 구체화는 다음 사항을 고려한다.

- 민간과 공공간의 역할을 명확히 한다
- 다양한 실현방안을 검토하고 지역여건에 따른 계획수준 및 계획수단간의 상충을 검토, 조정하여 적절한 제어수단을 선택한다.
- 과제와 관련한 다양하고 실현방법을 검토한다
- 검토한 실현방법을 지역여건에 맞는 실현수단을 선택한다. 즉, 적절한 제어수단을 선택한다.
- 계획요소간의 상충을 검토하여 조정한다.
- 계획의 종합화를 통해 계획을 보다 단순화하여 운영상 효율성을 검토하여 정한다.
- 사용하는 용어를 명확히 한다.

#### (1) 민간과 공공간의 역할을 명확히 한다

지구단위계획은 다루는 대상이 공적영역과 사적영역의 반사적 영역과 반공적영역을 동시에 포함하고 있다.



(2) 다양한 실현방안을 검토하고 지역여건에 따른 계획수준 및 계획수단간의 상충을 검토, 조정하여 적절한 제어수단을 선택한다.

#### ■ 여러 가지의 실현방법을 검토한다

- 계획대상 및 해결과제를 검토하여 이에 따른 다양한 실현방법을 검토한다.

#### ■ 계획의 수준을 결정한다.

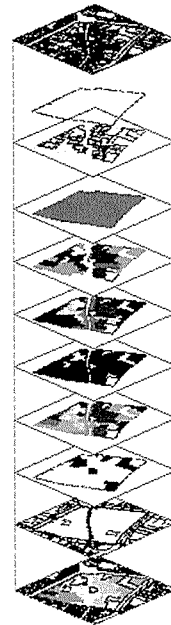
- 먼저, 계획요소는 각 부문별로 규제의 강약이 정해져 있다고 할 수 있다. 따라서, 계획상 차지하는 중요도에 따라 각 규제요소의 규제수준을 정하는 것이 필요하다.

- 나머지는 규제대상을 명확히 하여 지역적으로 중점지역과 그렇지 않은 지역을 구분한다.

#### ■ 계획요소간의 상충을 조정한다.

(3) 계획을 종합화하여 보다 단순화한다. ㉮

#### ■ 현황



#### ■ 구역지정

#### ■ 계획구상

#### ■ 계획수립

- 도시계획현황(용도지역)
- 대지에 대한 계획
- 건축물 용도에 관한 계획
- 건축물 밀도에 관한 계획(용적률)
- 건축물 높이에 관한 계획(용적률)
- 특별계획구역 등에 관한 계획
- 보차동선 및 한 계획(용적률)
- 계획종합