

지구단위계획의 수립방법과 기준 (2)

Implementation Guideline for District Unit Plan

지구단위계획 수립 매뉴얼을 중심으로

이희정 / 서울시정개발연구원 도시설계연구팀장
by Lee Hee-Chung

지구단위계획은 정확한 현황의 파악과 문제의 진단을 통한 합리적인 계획의 구상이 무엇보다도 중요하다는 것을 설명하였다. 그리고 바람직한 계획구상을 위한 고려사항을 단계별로 계획의 수립 검토단계, 구역설정단계, 문제 및 과제 파악단계, 계획구상단계 등 4단계로 나누어 살펴보았다. 이번호에서는 주로 계획의 수립과 관련된 사항을 중심으로 매뉴얼의 내용을 요약 소개하고자 한다. 계획운영의 실질적인 구속력을 갖는 계획의 수립은 계획구상을 구체화하고, 이를 실현시키기 위한 수단을 마련해 나가는 과정적 의미를 가진다.

이러한 과정을 크게 계획안의 작성단계, 계획실현의 구체화 단계, 계획의 결정단계 등 3단계로 나누어 설명하도록 한다. 이와 같은 내용은 매우 복잡하고 많은 설명이 필요한 부분이라 할 수 있다. 그러나 한정된 지면과 계상 여기에서는 보다 전체적인 작업의 흐름과 내용구성을 중심으로 요약하도록 한다. 지나친 축약으로 인해 내용이해에 다소 어려움이 있으리라 생각되지만 보다 자세한 내용은 이를 바탕으로 서울시 지구단위계획 매뉴얼을 참조할 수 있을 것이다.(필자주)

5단계 : 지구단위계획 계획안을 작성한다.

1) 도시계획사항을 정한다

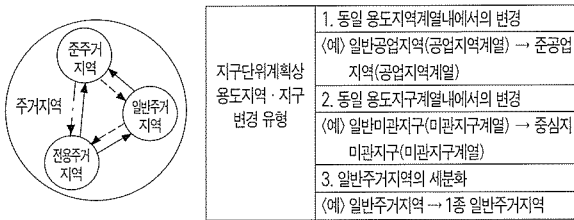
용도지역의 조정을 검토한다

지구단위계획에서의 용도지역을 변경하기 위해서는 용도지역 변경의 목적을 분명히 할 필요가 있다. 일반적으로는 상위계획에 의한 토지이용의 실현 등 정부정책의 도시계획에의 반영을 위한 경우와 지구의 현황과 문제점에 바탕한 계획목표를 보다 잘 실현하기 위한 목적으로 활용된다. 이러한 지구단위계획에서의 용도지역 변경의 검토과정과 고려사항, 용도지역 변경유형 등을 요약하면 다음과 같다.

■ 지구단위계획의 검토과정

용도지역의 변경 필요성 검토	· 계획의 목표 및 구상
- 토지이용실태조사	- 지구단위계획구역내 및 주변지역의 용도지역 지정현황 및 이용 및 개발 실태 파악
- 토지이용계획의 기본방향	- 구역내 용도지역별 도시기반시설 및 개발밀도 검토
	- 상위계획의 토지이용계획의 기본 방향 검토
변경유형 판별 및 변경조건 검토	· 지구단위계획과의 관계 명확화
	· 용도지역의 변경유형을 판별하고 조건을 검토

■ 지구단위계획 용도지역 변경의 유형



〈예시〉 ○○구역 용도지역변경



■ 지구단위계획 수립과정에서 우선 현 도시계획의 주요 추진과제중 하나인 일반주거지역의 세분화와의 관계를 분명히 할 필요가 있다.

- 일반주거지역의 세분화는 2003년 6월 30일전에 세분화가 결정되어야 하므로 그 이전까지 지구단위계획과 일반주거지역의 세분화간의 관계를 지구단위계획의 각 단계, 상황 등 여러 측면에서 고려하여 이를 명확히 해야 한다.

공동주택관련 지구단위계획 수립대상 검토	외부조건	부지경계의 200m이내 주거지역의 4층 이하 건축물수가 70%이상	이퍼트 입지에 따른 외부조건 검토
	내부조건	계획규모(사업면적, 세대수, 층수)고려	주변여건과 계획규모의 적절화

용도지구의 조정을 검토한다

■ 일반적인 용도지구 변경의 유형은 다음과 같다.

구분	절차	
타용도지역지구로의 변경	별도의 도시계획 결정	
동일용도지역지구로의 변경	지구단위계획으로 변경	
동 용도지구의 면적증감	경미한 변경 밖	별도의 도시계획 결정
	경미한 변경 이내	지구단위계획으로 변경
동 용도지구의 이전	별도 도시계획 결정	

도시개발사업의 추진을 검토한다

지구단위계획구역내는 지구별로 기반시설 및 건축물의 노후정도가 다르게 나타나고 있기 때문에 민간개발의 유도중심의 지구단위계획으로만 효과를 보기 어려운 지구도 많다.

이와같은 경우에는 도시개발사업의 적용을 검토하도록 한다.

도시기반시설의 설치를 검토한다

일반적으로 지구단위계획에서 설치가능한 도시기반시설의 종류는 다음과 같다.

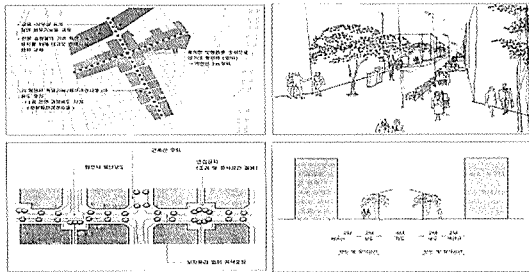
도시기반시설	지구단위계획에서 설치할 수 있는 도시기반시설	지구단위계획에서 설치할 수 없는 도시기반시설
가. 교통 시설	도로 (일반도로, 자동차전용도로, 보행자전용도로, 자전거전용도로, 고가도로, 지하도로) 철도 (일반철도, 도시철도, 고속철도) 주차장 자동차정류장 (여객자동차터미널, 화물터미널, 공영차고지) 횡단, 공항, 궤도, 석도, 운하, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계 운전학원	모두 - 철도 - 여객자동차터미널, 화물터미널, 공영차고지 - 횡단, 공항, 궤도, 석도, 운하, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계 운전학원
나. 도시 공간 시설	광장 (교통광장, 미관광장, 지하광장, 건축물부설광장) 공원 (어린이공원, 근린공원, 체육공원, 도시자연공원, 묘지공원) 녹지(원종녹지, 경관녹지) 유원지, 관광탐, 공공공지	모두 공원중 어린이공원, 근린공원, 체육공원 공원중 도시자연공원, 묘지공원 - 유원지, 관광탐
다. 유통·공급 시설	유통업무설비, 수도, 전기공급설비, 가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유통저장 및 송유설비, 열공급설비	수도, 공동구 유통업무설비, 전기공급설비, 가스공급설비, 방송·통신시설, 시장, 유통저장 및 송유설비, 열공급설비
라. 공공·문화 시설	학교(대학 제외), 공공청사, 사설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설	학교(대중) 대학, 운동장 (학교중) 대학, 운동장
마. 방재 시설	하천, 우수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 방화설비 등	- 하천, 우수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 방화설비 등
바. 보건 위생 시설	하수도, 화장장, 공동묘지, 폐기물처리시설, 도축장, 장례식장, 수질오염방지시설, 종합의료시설, 폐차장	하수도, 종합의료시설 화장장, 공동묘지, 폐기물처리시설, 도축장, 장례식장, 수질오염방지시설, 폐차장

2) 공공부문의 계획을 구체화한다

지구단위계획에서 다루어지는 공공부문 계획의 주요내용을 요약하면 다음표와 같이 정리될 수 있다.

구분	제어목표	지침	정비방향
도로	· 교통처리 체계화 · 정차 및 환승체계 구축 · 가로별 인지도 부가 · 보행환경의 개선	· One-Way System 등 · 이면도로 구조개선 정비 · Bus 및 택시정류장 정비 · 보행공간 및 안전성 확보	· 지하철과 환승체계 구축 및 내부 도로체계 개선 · 이면부 보행우선도로 개설 및 보행도로 확보
포장	· 장소성을 살린 지구별 포장차등화 · 필요시 특수포장 실시 · 유지관리의 철저	· 장소별 포장패턴 Type 제시 · 특수포장(거친포장, 오일포장 등) · 사후 관리방안 제시	· 보행도로 및 보행우선도로 이면도로 보행과의 교차지점 문화의 거리와 연계
가로 장치물	· 가로기능/특성에 따라 가로장치물 설치 · 일괄설계로 통합, 집약적 배치 · 차량진입 제어	· 가로장치물 유형별 종류와 설계안 제시 · 가로시설물의 통합화 · 불라드 설치(이동 및 고정식)	· 주요장소별 안내판 설치(보행로) · 시간제 차량출입구간 이동식 불라드 설치
식재	· 장소성을 강조한 가로특성별 식재유도 · 수목을 통한 환경친화력 도모 · 타기능과의 상호보완성 제고	· 가로구간별 식재패턴 제시 · 빗지형공지 및 공공공지 개발방향 제시 · 공공공지, 보행도로와 일체적 조성	· 주요장소별 공공공지 조성방안 제시 · 가로별 특성에 맞는 수목 선정
안내체계 및 조명 등	· 효율적인 종합안내 체계 구축 · 차량 및 보행안전 도모 · 지역특성에 맞는 형태 및 심볼의 개발 · 장소성, 지역특성을 고려하여 조명유도 · 야간조명 강화	· 차량/보행/기타 안내체계 · 차량 및 보행안전을 위한 안내기둥 설치 · 주요장소별 인지도 제고 · 신축건물 야간조명 권장 · 수목조명, 허부/축면조명 등 조명다양화	· 진입부 및 보행 밀집 지역 배치 · 교통 및 휴게시설 안내 · 가각부 및 대형 건축물 이면부 보행도로, 보행로 · 지구진입부 및 시각 결정점

〈예시〉 보행자 우선도로



3) 민간부문의 계획을 구체화한다

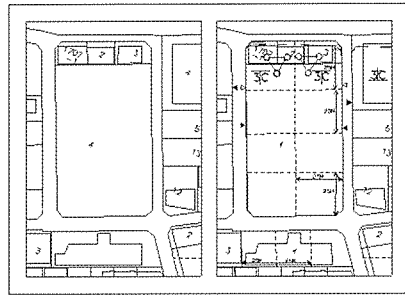
대지에 관한 계획

대지에 관한 계획은 필지의 분할, 합병, 교환 또는 공동건축으로 구성되어 있으며, 일반적으로 대지를 통한 개발규모의 조절을 통해 토지이용의 합리화, 주변개발과의 조화를 도모하는 것을 말한다.

가. 필지분할

- 필지분할이라 함은 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 나누는 것을 말한다.

〈예시〉 필지분할가능선의 적용



나. 필지병합(합필)

- 필지의 병합(합필)이란 둘 이상 필지를 병합(합필)하여 하나의 필지로 건축 또는 개발하도록 하기 위한 것이다.
- 1980년대 도시설계에서 일부 사용한 사례가 있으나 현재는 대부분 공동건축으로 지정되는 경향이 있다.

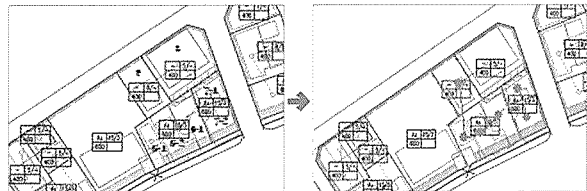
다. 필지교환

- 필지교환이란 부정형(不定形) 필지의 정형화를 통한 효율적 토지이용을 도모하기 위하여 필지의 일부를 나누어 상호 교환하는 것을 말한다.

라. 공동건축

- 공동건축은 둘 이상의 필지에 걸친 토지에 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.

〈예시〉 공동건축 지정



마. 맞벽건축

- 맞벽건축은 도시미관 증진 등을 위하여 둘 이상의 건축물의 벽과 벽사이가 50센티미터 미만으로 하여 건축물을 건축하도록 하는 것을 말한다.

〈표〉 건축법에 의한 맞벽건축의 적용대상 및 조건

목적	대상지역	조건	맞벽구조	비고
도시미관	상업지역	-	방화벽	-
	건축조례로 정하는 지역	-		건축조례로 정한 지역(서울시) - 녹지지역의 지역으로서 너비 20미터이상 도로에 접한 대지
	상업지역, 건축조례로 정한 지역의 지역	건축허가신청·신고 - 합쳐서 첨부		-

자료 : 건축법 제50조의2, 동법 시행령 제81조, 서울특별시 건축조례 제26조 참조하여 정리
주 : 맞벽건축을 적용하는 경우, 건축법 제39조(건축물의 피난시설·용도제한 등) 및 민법 제242조의 적용을 배제

건축물에 관한 계획

▶ 건축물의 용도에 관한 계획

지구단위계획에서 건축물의 용도제한은 용도지역 등에서 허용하는 용도중 특정용도의 입지를 배제하거나 특정용도의 입지를 유도하는 행위를 말한다.

용도지역	지구단위계획	지구단위계획에 의해 표현되지 않는 것이 일반적이지만 입지가 금지된 것은 아니다.
허용용도	(허용용도)	
	권장용도	
불허용도	불허용도	지구단위계획에 의해 입지가 권장된다. 지구단위계획에 의해 입지가 금지된다.
	권장용도(×)	※ 용도지역에서 불허하는 용도를 지구단위계획으로 입지를 권장, 지정하는 것은 제한적이다.

건축물의 용도제한은 용도지역에 따른 건축물 용도제한의 범위내에서 결정된다.

구 분	층 별		
	모든층	1층	특정층
불허용도	불허용도	1층 불허용도	지하층 등 특정층 불허용도
지정용도	지정용도	1층 지정용도	지하층 등 특정층 지정용도
권장용도	권장용도	1층 권장용도	지하층 등 특정층 권장용도

※ 용도지역의 변경이 있는 경우는 보다 적극적인 용도의 제한이 가능하다.

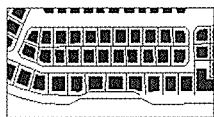
▶ 건축물의 밀도에 관한 계획

가. 건 폐 율

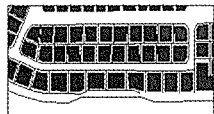
건폐율은 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.

$$\text{건 폐 율} = \frac{\text{건축면적}}{\text{대지면적}} \times 100$$

건폐율 40%



건폐율 60%



건폐율 80%



지구단위계획에서 완화할 수 있는 건폐율 = 당해 지역에 적용되는 건폐율 × (1 + 공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내

나. 용 적 률

용적률이란 대지면적에 대한 건축물의 연면적 비율을 말한다.

$$\text{용 적 률} = \frac{\text{건축연면적}}{\text{대지면적}} \times 100$$

■ 용적률의 종류

· 일반적으로 용적률이라 함은 법정용적률을 말하나 지구단위계획에서는 개발밀도의 제어를 보다 세밀하게 하기 위하여 다양한 상황에 따라 여러 가지 용적률의 개념과 용어를 정의하고 있다.

<예시> 법정용적률, 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률, 보정용적률, 계획용적률 등

■ 용적률의 변화에 따른 사가지의 물리적 환경

- 단일 필지의 개발에 따른 용적률의 변화는 이들 개발로 형성될 주변의 집합적인 물리적 환경에 커다란 영향을 미친다.

- 용적률은 간접적인 밀도규제 수단이다. 건폐율, 사선제한과 함께 개발밀도를 결정한다.

- 용적률은 상수도, 하수도, 도로 등 기반시설용량과 관계가 깊다.

■ 서울시 기준 · 허용 · 상한용적률의 적용기준

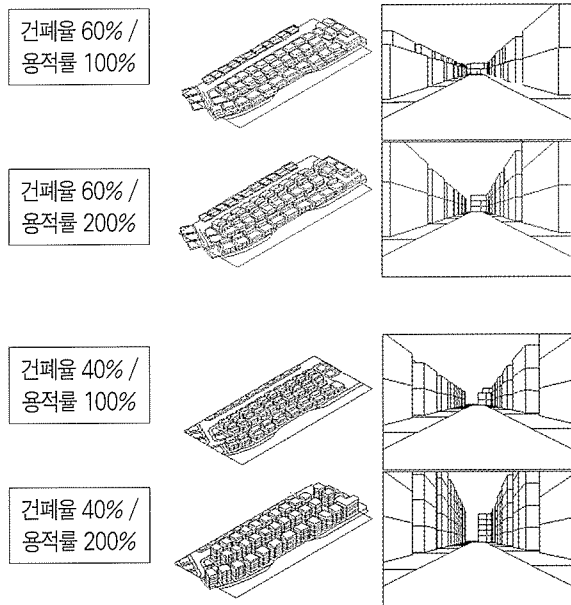
구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
용도지역 상향 (변경/세분시)	용도지역 변경전 지역의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률	용도지역 변경 또는 세분 전 용적률 + (용도지역 변경 또는 세분 후 용적률 - 전 용적률) × 2/3 이내	허용용적률 × 1 / (1 - 공공시설을 설치 · 조성하여 제공하는 면적 / 공공시설을 설치 · 조성하여 제공하기 전의 대지면적) 이내, 조례 제56조 제1항의 규정에 의한 지역안에서의 용적률을 초과하지 않는 범위안 ※ 공공시설을 설치 · 조성하지 아니하는 경우 제외
용도지역 동일 (세분시)	해당지역 용적률 범위안에서 별도로 정한 용적률	조례 제56조 제1항에서 규정한 용적률 이내	허용용적률 × (1 + 공공시설의 제공 또는 설치 · 조성하여 제공하는 면적 / 공공시설의 제공 또는 설치 · 조성하여 제공하기 전 대지면적) 이내
용도지역 하향 (변경/세분시)	용도지역 변경후 지역의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률	용도지역 변경 또는 세분 후 조례 제56조 제1항의 규정에 의한 용적률 이내	상 동

〈표〉 용도지역 변경에 따른 용적률 적용 기준 비교

구분	위치	도시설계		상세계획		현행기준(서울시)	
		기준용적률	허용용적률	기준용적률	허용용적률	기준용적률	허용용적률
일반주거-준주거	간선부	400	600			300	366
	이면부	400	600			250~300	350~366
일반주거-일반상업	간선부	400	600			300	600~633
	이면부	400	540			300	500~544
준주거-일반상업	간선부	700	960			400	666
	이면부	550	650			400	650~666
일반산업	간선부	600				600~700	800 이하
	이면부	500				500~700	800 이하
준주거	간선부	500				300~400	400 이하
	이면부	500				250~400	350~400
일반주거	간선부	300				100~200	150~250
	이면부	300				100~200	150~250

다음은 건폐율과 용적률의 변화에 따라 조성되는 시가지 환경에 대한 예시이다.

- 다음의 예시그림은 동일한 대지에서 건폐율이 50%일 때, 용적률의 변화를 50%에서 500%까지 나타낸 것이다.

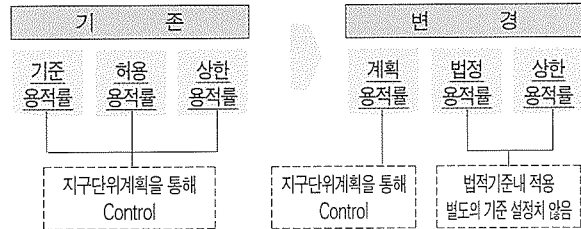


지구단위계획에서 용적률이 별도로 정해지는 경우, 해당 지구단위계획구역에서만 이를 적용한다. 바람직한 환경을 만들기 위해서는 지역여건에 맞는 용적률을 별도로 정하는 것이 필요하다.

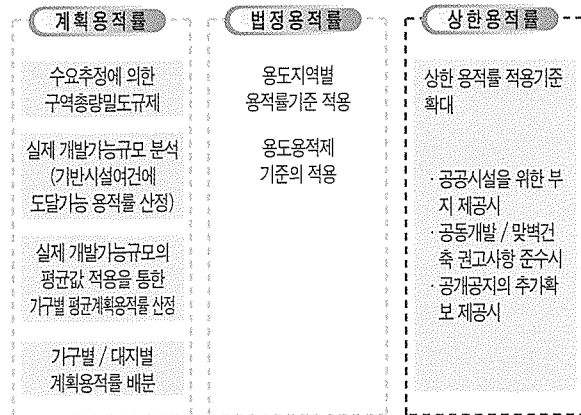
- 우리나라의 경우, 도로여건이 잘 갖춰졌다고 말하기 어렵고 부정형의 필지가 많아 대부분의 토지에서 법정 용적률을 충족시킬 수 없다.
- 최대한의 개발용적률을 달성하기 위한 방법은 전면도로를 보다 넓게 확보하는 것이다. 하지만, 도로라는 것

은 혼자서 도로용지를 내놓는다고 되는 것이 아니라 그 도로의 시작과 끝에 걸친 모든 토지 소유자들간의 도로 용지를 넓히고자 하는 약속이 필요하다.

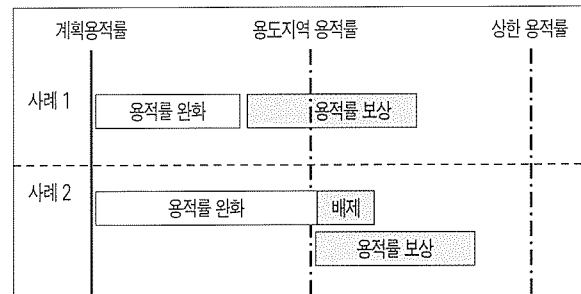
■ 새로운 용적률 제어기준 검토 (2002년 재정비 지침안)



(그림) 용적률 설정 프로세스



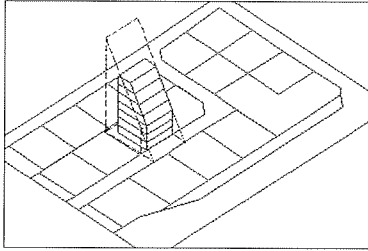
(그림) 용적률 설정 개념도



▶ 건축물의 높이에 관한 계획

지구단위계획에서 높이에 대한 계획은 건축물의 절대높이를 계획적으로 제어하여 지구단위계획에서 상정한 목표를 실현하게 된다.

사선제한	사선제한은 도로경계선·인접대지경계선 등 기준으로부터의 거리에 따라 높이의 적용을 달리하는 것
절대높이제한	절대높이제한은 정해진 하나의 높이 기준을 일률적으로 적용하는 것



지구단위계획구역	- 당해 구역안의 건축계획에서 정하는 기준 적용	- 동일한 가로구역안에서 건축물의 최고높이를 정하는 때에는 건축물의 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.
도심재개발구역	- 서울특별시도심재개발사업 조례에서 정하는 기준 적용	

지구단위계획에서의 가로구역별 높이제한은 전국 일률적인 규정인 도로사선제한을 개선하기 위하여 지정하는 것으로 높이제한의 범위를 결정하는데 있어 도시계획적 측면과 개별 건축환경에 대한 신중한 고려가 필요하며 지정시 다음조건을 고려해야 한다.

〈표〉 가로구역별 건축물 최고높이제한

구분	제 목
지정대상	가로구역
지정권자	시장·군수·구청장
지정내용	가로구역별 높이제한
원화내용	전면도로에 의한 사선제한 1.5D
지정조건	① 국토이용계획·도시계획 등의 토지이용계획 ② 당해 가로구역이 접하는 도로의 너비 ③ 당해 가로구역의 상·하수도 등 간선시설의 수용능력 ④ 도시미관 및 경관계획
공 략	⑤ 당해 도시의 장래 발전계획
심 의	주민공람 15일 이상 지방건축위원회 심의

주 : 1) 가로구역은 도로로 둘러싸인 일단의 지역을 말한다.
2) 지구단위계획의 경우, 건축물의 용도 및 형태에 따라 동일한 가로구역 안에서의 건축물의 높이를 다르게 정하는 것이 가능하다.

▶ 건축물의 배치에 관한 계획

가. 건축선

건축선은 일반적으로 대지와 도로와의 경계선(건축법)을 말하지만 지구단위계획에서의 건축선은 건축지정선과 건축한계선이 있다.

〈표〉 건축선의 종류

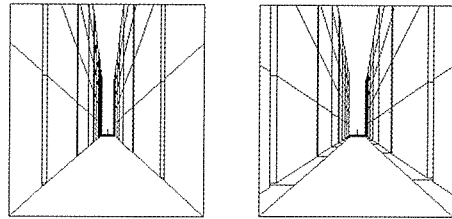
구분	지 정 목 적
건축지정선	건축물 외벽을 가지런히 하기 위하여 건축물의 외벽 위치를 지정한 선
건축한계선	건축한계선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되지 못하게 하는 선

■ 지구단위계획에서는 건축선을 별도로 정할 수 있다.

- 폭원 4m 이상의 도로를 확보하기 위한 일반 건축선의 지구단위계획에서는 해당 필지의 여건 및 집합적 환경의 조성 등 계획목적에 근거하여 별도로 건축선을 지정할 수 있다.

■ 건축선의 지정목적

- 차도의 확폭 또는 보도의 확폭
- 질서있고 정연한 가로경관의 조성



나. 벽면선

■ 벽면선의 개념과 종류

- 벽면선은 도로와의 경계선 또는 인접 대지경계선으로부터 일정거리를 띄어 지정한 선으로 건축물의 외벽이 넘어서는 안되는 선을 말한다. 벽면선에는 벽면지정선과 벽면한계선이 있다.

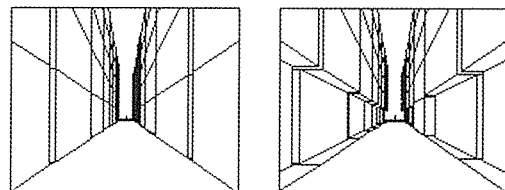
〈표〉 벽면선의 종류

구분	정 의	지 정 목 적
벽면지정선	건축물 외벽을 가지런히 하기 위하여 건축물의 외벽 위치를 지정한 선	- 가로벽의 형성을 통한 가로의 연속성 및 통일성 도모 - 도로경계선(건축선)과 벽면선 사이의 공간 확보
벽면한계선	건축물의 1층 또는 특정층에 있어서 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선	- 도로경계선(건축선)과 벽면선 사이의 공간 확보

자료 : 지구단위계획 수립지침, 건설교통부, 2000.8.

■ 벽면선의 지정목적

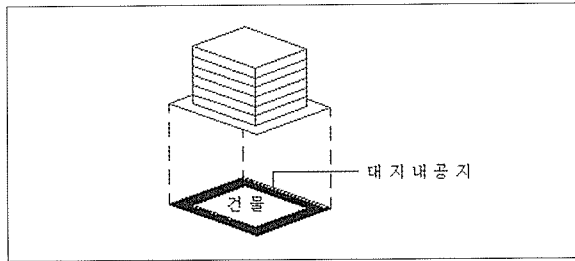
- 대지경계선과 벽면선사이의 공지확보를 통한 보행공간의 확충
- 주거지역에서의 전면정원의 조성 등에 활용
- 가로의 연속성 및 통일성 도모 등



▶ 대지내 공지에 관한 계획

대지내 공지란 대지내의 건축물이 차지하고 있는 부분을 제외한 부분 즉, 건물이 지어지지 않은 빈땅을 말한다.

< 예 시 >



■ 대지내 공지의 활용형태

제어요소	적용목적	적용대상지	적용기준	
공지형	전면공지	· 보행공간의 확보로 가로 안전성 및 편리성을 증진 · 차도의 일체 조성	· 미관지구의 건축선 후퇴 로 생기는 곳 · 건축선 등지장에 의한 차도 인도의 확폭이 필요한 곳	· 인도부속형(폭 3M이상) · 차도부속형(폭 1~3M) · 주차장, 보행장애시설의 설치 금지
		· 가각부 주변에 일정규모 이상 확보 · 인접공개공지와의 조화 유도	· 간선도로, 지구간선도로 의 가각부 · 대향대지	· 최소 45㎡이상
	침상형 쌔지공원	· 지하철역사의 통로와 연결 및 24시간 개방유도	· 역 주변의 대규모 필지중 역사출입통로와 연계가 가능한 곳	· 최소 25㎡이상
	쌔지공원	· 주요 보행 결절점 주변의 공개공지 및 대지내 조경 을 쌔지공원형태로 조성	· 구역의 간선도로변, 주요 도로변 및 특화거리,	· 대지내조경 조성시 - 500㎡이상 대지 최소 25㎡이상 · 공개공지 조성시 최소 45㎡이상
대지의조경	· 녹화 증진			
통로형	보차 혼용도로	· 간선도로의 차량소통 원활화 · 보행 및 차량을 위한 통로 개설로 지구교통개선	· 간선가로 직접 진출입이 예상되는 블록내 주차진출입 및 이면도로 확보지역	· 최소폭원 6m이상
	공공 보행도로	· 원활한 보행동선체계 수립 으로 보행환경개선	· 긴 폭원의 블록으로 보행우 회동선이 예상되는 지역	· 최소폭원 3m이상
	일체 공공보행 도로	· 공공지하공간과의 보행연 계 유도 · 건축물간 보행연결이 필요 하거나 시설이용집적이 대 규모인 경우 설치	· 역사주변 · 대향필지	· 최소폭원 6m이상
	보행자 전용도로	· 상업활성화 가로에 대해 보행활성화 유도 · 서비스 차량진입을 부분적 으로 허용	· 상업활성화가로 · 주요구역	· 기존차도 및 건축한계선과 연동운용

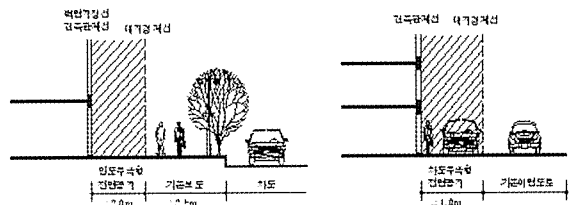
■ 대지내 공지의 인센티브 적용시 고려사항

제어요소	법적용어	법상 제한내용	인센티브시 고려사항	
공지형	전면공지	△	△	- 미관지구에 의한 경우 : 인센티브의 대상에서 제외된다. - 공개공지는 건축법(??조)에 의해 적용대상이 명시되어 있어 지구단위계획구역내 건축이 아닐지라도 대상이 되면 설치해야 한다.
휴게형	공개공지	○	○	- 일반적으로 공개공지가 설치되는 규모에서 적용하는 것이 가능하다.
	침상형 쌔지공원	×	×	- 휴게공간과 조경시설이 복합된 형태로 인센티브를 고려할 수 있다.
녹화형	쌔지공원	×	×	- 지구단위계획구역의 지역에서도 기준면적이상인 경우 설치하는 대상이므로 이를 명확히 한다.
	대지안의 조경	○	○	· 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법
통로형	일체 공공보행 도로	×	×	- 공개공지 설치대상인 경우 : 공개공지의 한 유형인 공개공간으로 보고 이에 대한 완화를 명확히 기술할 필요가 있다. - 공개공지 설치대상이 아닌 경우 : 공개공간의 성격으로
	보차 혼용도로	×	×	
	공공 보행도로	×	×	

주: 1) △는 미관지구에 따른 건축선 후퇴에 의해 생긴 전면공지는 미관지구의 건축행위제한에 이에 대한 사항이 규정되어 있다.
2) 보행자전용도로에 대한 사항을 포함시키는 경우가 있으나 이는 다른 곳에서 다루어야 한다.

가. 전면공지

전면공지에 대한 해석의 하나는 미관지구에 의한 건축선후퇴로 도로(차도+인도)에 접한 대지내 경계선과 건축후퇴선 사이에서 남게 되는 공지를 말한다. 이 부분은 대부분 대지중 전면에서 발생하므로 전면공지라고 한다.



나. 대지안의 조경

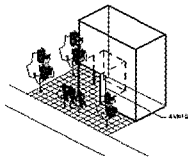
대지안의 조경이란 가로의 녹화, 가로 및 지구의 경관개선과 환경개선을 위하여 식재 및 시설을 정한 것을 말한다.

대지안의 조경은 일정규모 이상의 대지에 건축을 하는 경우, 법령에서 정한 기준에 따라 대지안에 조경하는 것을 말한다.

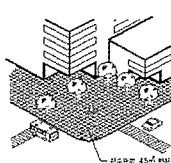
다. 공개공지

공개공지란 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 소규모 휴식시설 등의 설치를 위한 공지를 말한다. 공개공지는 공개공지, 공개공간, 지하층 공개공지가 있다.

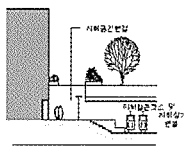
〈피로티 형태〉



〈쌈지공원 형태〉



〈지하형 공개공지(침상형 쌈지공원)〉



〈표〉 공개공지·공개공간의 지정

구분	내용		용도
지정목적	쾌적한 지역환경의 조성		
적용지역	일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 도시화 가능성이 큰 지역 (지정·공고지역)		
적용면적	연면적의 합계 5000㎡ 이상		
적용 건축물	건축법 시행령	문화및 집회시설, 판매및 영업시설, 업무 시설, 숙박 시설	건축조례가 정하는 건축물
	서울시 건축조례	" " " "	의료시설, 운동시설, 위락시설
확보 면적	연면적의 합 5천~1만㎡ 미만	대지면적의 10% 이하	
	1만~3만㎡ 미만	대지면적의 5%	
	3만㎡ 이상	대지면적의 7%	
의무 설치 시설	건축법 시행령	긴의자·파고라 등 공공이용시설 설치 의무 (건축조례로 정함)	공개공지는 피로티 구조로 설치 가능
	서울시 건축조례	1. 일반인이 도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 설치 2. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상 3. 최소폭은 5미터 이상 5. 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·소규모 공중화장실(33제곱미터 미만으로서 허가권자와 건축주가 협의된 경우에 한함) 등 다종의 이용에 편리한 시설을 설치	4. 피로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상
완화 조항	건축법	제47조 건폐율, 제48조 용적률, 제51조 높이제한로 시행령에서 정하는 기준	
	서울시 건축조례	완화기준	건축물의 1.2배 이하 / 높이제한의 1.2배 이하 용적률의 완화 : (1 + (공개공지등 면적(공개공지등 설치 의무 면적, 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5퍼센트)) ÷ 대지면적) × 서울특별시도시계획조례 제56조의 규정에 의한 용적률에 의해서 산출된 용적률 이하 건축물의 높이제한 완화 : (1 + (공개공지등 면적 ÷ 대지면적)) × 법 제51조의 규정에 의한 높이제한 기준에 의하여 산출된 높이 이하 공개공지 등의 면적 사전기준 - 조경면적(법 제32조를 제외한 면적으로 산정) - 옥내의 공개공지(피로티 구조로 된 공개공지) 등의 면적은 2분의 1만 산입 비타면적 합계가 5천㎡ 이상 비적용건축물의 대지에 기준면적 및 기준구조를 준수한 경우 : 완화 가능 ※ 주택건설촉진법 제33조제1항의 규정에 의한 사업계획승인 대상인 공동주택 제외
기타			

자료 : 지구단위계획 수립지침, 건설교통부, 2000.8.

주: 1) 판매 및 영업시설중 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 제2조의 규정에 의한 농수산물유통시설을 제외

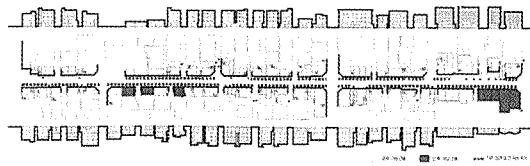
2) 건축조례는 서울특별시 건축조례를 말함(추후 변경사항 확인필요)

▶ 건축물의 외관에 관한 계획

건축의 외관에 대한 계획은 가로경관, 가로공간의 활력을 조성하기 위한 수단으로 사용된다.

- 건축물과 관련된 색채, 재료, 개구부 등
- 간판 등과 관련된 옥외광고물에 대한 규모, 형태, 설치 위치, 설치방식 등
- 야간조명과 관련된 사항

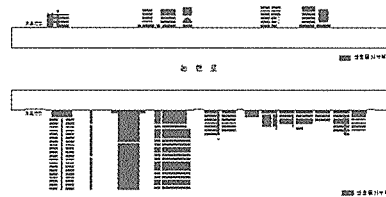
■ 특정가로에 건축물 입면에 의한 가로경관 검토



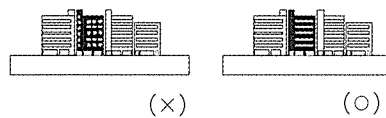
〈표〉 건축물의 외관에 대한 제어요소 종류

제어요소	적용 대상	적용구역	
건축물	입면 색채	· 건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화유도	· 주요간선가로변 및 북개 도로변
	재료	· 주변경관과 조화된 재료의 선택유도	
	개구부	· 소원도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려 · 소원도 등의 투시형 벽면을 50%이상으로 유도	
형태	탐상형	· 대형필지내 오픈스페이스 확보로 시야확보 및 랜드마크역할 부여	· 간선부 대형필지
	고층상형	· 가로변 시각통로 확보 고층부 개방감 부여	· 간선도로변
옥외광고물	옥외광고물	· 광고물의 규모, 설치위치 등에 대한 제한	· 전구역
조명	조명	· 기존 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관의 증진을 위해 하부조명(상황/축형)의 강화유도	· 주요간선변

■ 특정가로에 면한 건축물의 개구부에 대한 검토



■ 건축물 신축시 주변건축물과의 조화



〈예시〉 ○○구역 건축외관(현황)



〈예시〉 ○○구역 건축외관(계획)



▶ 보차동선 및 주차에 관한 계획

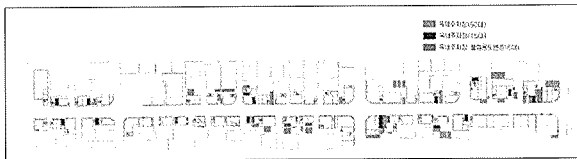
보행·차량동선 및 주차에 대한 계획의 목적은 간선가로의 원활한 교통소통을 유도하고, 교통환경의 종합적인 개선을 유도하며 주차문제를 해결하기 위한 것이다.

■ 주요 제어요소

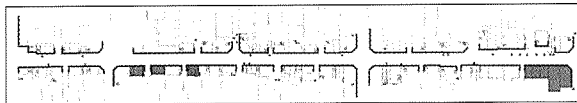
제어요소	제 어 지 침	제 어 구 역
주 차 차량동선	· 간선변 잦은 세기로접속 및 차량흐름 방해 최소화	· 간선변
	· 폭30m 이상 도로변에 차량출입 금지(원칙적으로)	
공동주차장	· 개발필지의 주차 진출입은 연접도로 중 최하위도로에서 진출입 권장	· 전구역
	· 간선변 연접한 2필지의 공동 주차출입 유도로 간선변 접속 최소화	
· 이면부 영세필지의 공동주차장 설치 유도	· 전구역	
· 이면부 영세필지의 공동주차장 설치 유도	· 주요결절부 대형필지	

제어요소	제 어 지 침	제 어 구 역	적용기준
보차 혼용도로	· 보행 및 차량을 위한 통로 개설로 지구교통개선	· 간선가로 직접 진출입이 예상되는 블록내 주차진출입 및 이면도로 확보지역	· 최소폭원 6m이상

〈예시〉 ○○구역 주차장 현황



〈예시〉 ○○구역 주차출입현황



기타 토지이용 제한에 관한 계획

▶ 계획적 개발구역에 관한 계획

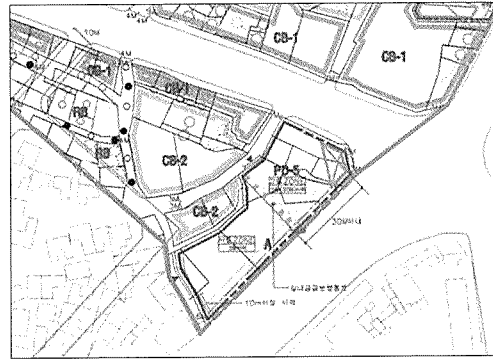
계획적 개발구역이라 함은 다수가 소유하고 있는 소규모 필지들을 모아 하나의 개발단위로 하여 향후 도시개발사업 등 개발사업으로 연계추진을 목적으로 지정된 구역을 말한다.

- 기본적으로 도시개발사업 등 공공개발에 따른 시차를 줄이고 이를 유도하기 위한 수단으로서 활용이 기대된다.
- 특별계획구역과의 차이점은 특별계획이 하나의 대규모 필지 또는 소유주가 동일한 필지로 대규모 필지를 대상으로 하므로 민간개발이 소유관계 등 갈등의 원인이 적은데 반하여 계획적 개발구역은 소유관계가 복잡하여 개발시 공공의 개입이 어느 정도 필요한 구역이며 한편, 공공의 특수한 목적을 갖고 사업을 추진할 수 있는 범위를 말한다.

① 개별적 건축 또는 개발로 당해 지구의 환경개선이 곤란

하거나 그 효과가 현저하게 미흡하다고 판단되어 도시개발사업을 추진하는 것이 바람직한 경우

- ② 지구내 토지소유자 등이 공동으로 하나의 사업을 추진할 의향이 있어 도시개발사업 등의 추진이 진행되고 있으나 계획결정전까지 사업의 결정이 불분명할 경우



- 다수의 소유자가 소형필지의 모아 개발하려는 경우,
- 계획 당시 구역내 권리지의 합의에 의해 특정개발사업의 연계를 목적으로 구역이 지정되었을지라도 동의가 법적 구속력이 없는 것이 일반적임
- 따라서, 당해 구역은 공공사업 등과 연계가 불확실하므로 사업 미연계시의 계획과 사업 연계시의 개발의 기본방향을 동시에 정함
- 이를 통해, 시간의 경과에 따라 여건의 변화, 소유자의 변동에 따라 대응하는 것을 원칙으로 함

- 지구단위계획으로 계획적 개발구역을 결정후, 주민과 행정과의 협상가능성을 줌으로써 도시계획의 결정에 따른 부담을 감소
- 구역현황에 따른 공공사업과의 연계를 도모

계획적 개발구역의 범위결정

- 개발필지에 대한 일반지구단위계획의 내용을 결정한다.
- 지정이유
- 일반지구단위계획을 대체할 수 있는 계획적 개발시의 기본방향 및 정비수단을 명시
- 기본방향(용적률, 등을 결정)
- 정비수단 및 대안수단의 제시(도시개발사업의 경우, 개발사업의 요건에 대한 충족 여부)
- 민간사업과 연계를 도모할 경우, 개략적인 연혁 및 추진조직의 대표자 및 동의자 등을 명시

지구단위계획 결정

- 민간사업의 경우, 추진을 지켜본다.
- 공공사업의 경우, 주민과의 협의를 통해 개발사업을 추진한다.
- 필요한 시점에 개발사업으로 결정한다.

사업 결정

- 공공사업의 계획
- 민간사업의 계획
- ※ 사업결정 등은 특별계획구역과 유사

· 특별계획구역과 계획적 개발구역의 차이

구 분	특별계획구역	계획적 개발구역
소유자	동일이거나 소수	다수
필지규모	대형필지	소형필지
지구단위계획 내용	대규모 필지의 단독개발 등이 일반적이므로 당해 구역에 대한 개발의 기본방향을 지구단위계획을 통해 정한다.	- 계획 당시 구역내 관리자의 합의에 의해 특정개발사업의 연계를 목적으로 구역이 지정되었을지라도 동의가 법적 구속력이 없는 것이 일반적임. - 따라서, 당해 구역은 공공사업 등과 연계가 불확실하므로 사업 마연계시의 계획과 사업 연계시의 개발의 기본방향을 동시에 정함 - 이를 통해, 시간의 경과에 따라 여건의 변화, 소유자의 변동에 따라 대응하는 것을 원칙으로 함
개발	주로 민간개발을 전제로 수립	구역내 관리 관계가 복잡하여 민간개발보다는 공공개발과 연계가 주목적이나 주민의 합의가 있는 경우는 민간사업과 연계가 가능하다.

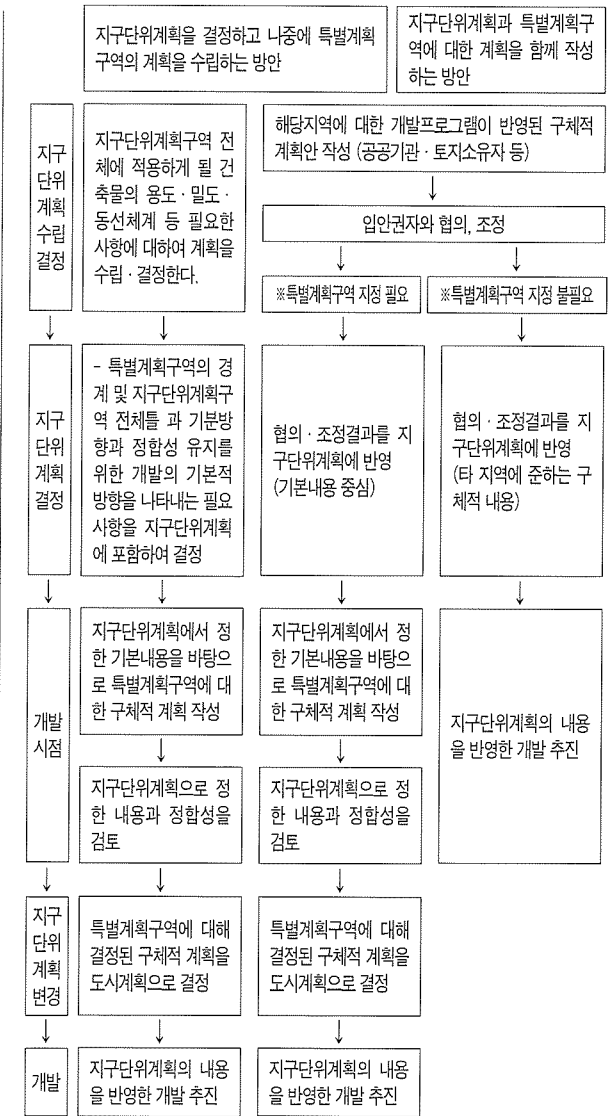
▶ 특별계획구역에 대한 계획

특별계획구역은 지구단위계획구역내의 중요한 위치 및 규모를 갖는 대상지에 대하여 민간의 창의성 등을 적극적으로 검토하여 향후 개발의 유연성을 부여하기 위하여 지구단위계획의 입안·결정시, 구역내 타 지역에서의와 같은 구체적인 계획을 결정하지 않고 당해 지구단위계획의 목표 및 방향과 상충되지 않도록 기본계획내용과 특별계획구역의 경계만을 정한 후, 구체적으로 개발이 일어나는 시점에 지구단위계획으로 결정된 특별계획구역관련 기본계획내용을 바탕으로 개발프로그램을 반영한 구체적인 계획을 수립하기 위한 것이다.

이와같은 특별계획구역을 한마디로 말하자면 지구단위계획 속의 지구단위계획이라고 할 수 있다.

■ 특별계획구역의 목적 및 대상

목적	지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의해 창의적 개발안을 받아 들일 필요가 있거나, 계획안을 작성하는 데에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역
지정대상	(1) 대규모 소포단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우 (2) 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우 (3) 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 좋은 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우 (4) 주요 지표물 지점에서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지 소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 좋은 개발안을 유도할 필요가 있는 경우 (5) 기타 지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우



■ 지구단위계획에 반영할 특별계획구역의 기본내용

도시계획으로 결정하는 데 있어 건축물의 용도 등은 물론 건축물의 형태·색채 등 법령에서 지구단위계획으로 결정하도록 한 부분이 있는 경우에는 이들 모두를 도시계획으로 결정하여야 한다.

■ 특별계획구역의 내용 예시

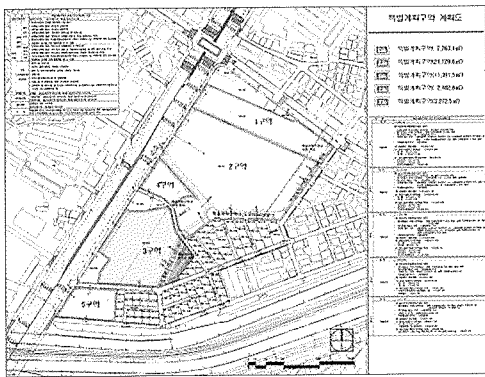
구 분	계 획 내 용
위 치	· 휘경동 244-1번지 일대
용 적 륜	· 기준용적률 - 300% · 허용용적률 - 450%
건축물배치	· 중로 및 이면도로변 : 건축한계선 3~5m
건축물 용도	· 건물전체 권장용도 : 문화및전시시설 중 전시장(자동차 영업소 제외), 공연장 · 1층 권장용도 : 근린생활시설 중 휴게음식점, 전문소매점, 금융업소, 문화및전시시설 중 전시장, 공연장
공공용지 확보방안	· 중로와 이면도로를 연결하는 공공보행통로 조성

※ 단, 2000.7.15 도시계획조례의 제정에 따라 특별계획구역1,2의 용적률은 상기 용적률에 불구하고 400%범위내에서 적용하며, 2003년 6월 30일까지는 500%범위내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 정할 수 있음

■ 개발시점의 특별계획구역에 대한 계획 기준예시

계획기준
 · 건축을 하고자하는 경우 지구단위계획 부문별계획의 구상내용을 기준으로 설정
 · 설계초기의 구상단계부터 지구단위계획 작성자와 협의
 · 주요한 사항은 도시계획위원회의 결정에 따름
 · 지구단위계획 작성자는 구역내 대지가 지정목적에 달성했다고 판단할 경우 용적을 상한을 완화 적용

■ 특별계획구역에서의 지구단위계획 내용 예시



지구단위계획 작성의 예시

가. 지구장래상

지구단위계획을 하는 경우, 구역에 대한 지구이미지를 가지고 있을 필요가 있다.

- 지구이미지는 추상적인 것이 아니라 구체적인 것이어야 한다.

토지이용구상은 현황, 문제, 변화여건 등을 종합적으로 검토하여 수립한다.

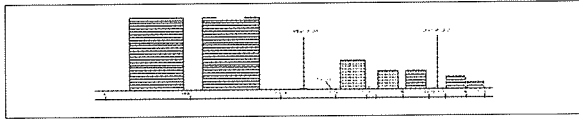
- 지구이미지를 명확히 하면, 지구단위계획을 통해 만들고자 하는 시가지환경의 목표가 분명해지며 계획수립 과정에서 의사소통을 편리하고 이를 실현하기 위한 구체적 수단과의 연계가 보다 명확해 진다.

- 지구단위계획을 통해 지구이미지를 실현하는데 현실적 장애요소를 파악할 수 있으며 이를 위한 대책을 구체화하기 쉽다.

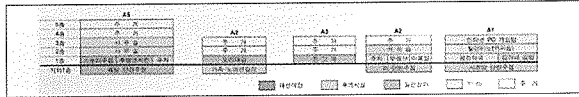
- 부문별 계획에서의 변경을 종합적으로 조정하고 계획의 일관성을 부여한다.

지구이미지 / 예시 1 지구이미지를 만든다.

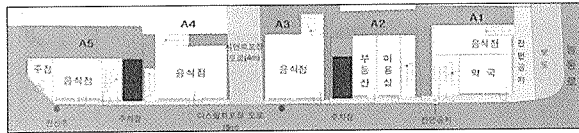
■ 지구 전체의 이미지(예시도)



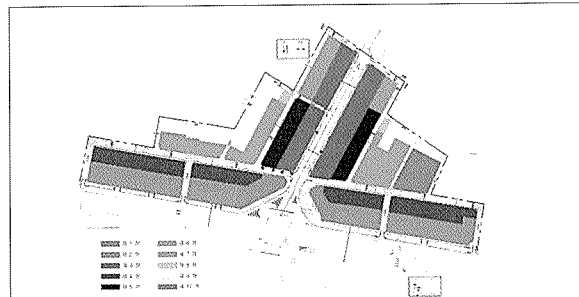
<예시> ○○구역의 건축물의 이용관련



<예시> ○○구역의 건축물의 이용관련



<예시> 주요 계획적용요소에 따른 계획결정내용



유형구분	제1형	제2형	제3형	제4형	제5형	제6형	제7형	제8형	제9형	제10형	
용도지역	일반상업지역					준주거지역					
위 치	간선가로변					이면도로변					
불허	분류	A			C			B			
	제한	미관지구내 불허용도 숙박시설(단, 호텔제외) 교육연구시설(임시계획원) 운수시설 방송시설 통신시설(방송국 제외)			위험물저장 및 처리시설 자동차관련시설(단, 주차장 제외)			위험물저장 및 처리시설 자동차관련시설(단, 주차장 제외) 공장 2종근생시설중 안마사술소 및 단란주점			
용도	1층전면	건지제, 난방 및 수도 페인트, 도소매업 타이어뿔데리 등 자동차관련 소매점									
	제한	1			2			2		없음	
권장	전층권장	공연장, 집회장(예식장 제외) 전시시설			-			-		공정권장(예식장 제외) 전시시설	
	1층전면	금융업무			일반음식점 및 휴게음식점			일반음점 및 휴게음점		-	
지하층권장	지하층	공연장, 집회장(예식장 제외) 전시시설			-			-		공정권장(예식장 제외) 전시시설	
	기준	a	b	d	c	d	e	d	e	e	f
용적률	기준	600	600	500	600	500	400	500	400	400	400
	허용	900	850	800	800	800	500	800	500	500	600
높이제한	최저	7	5	5	-	-	-	-	-	-	-
	최고	15-20	10-15	10-15	-	-	-	-	-	-	-
공동개발	점적으로 배치(도면2 참조)										
형태	탑상형	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-
	1층접지부 건폐율	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○
	1층부형태 (투시형)	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○
	쌍지공원 가각부 공개공지	○	○	○	-	-	-	-	-	-	○
비고	계획적 개발구역										

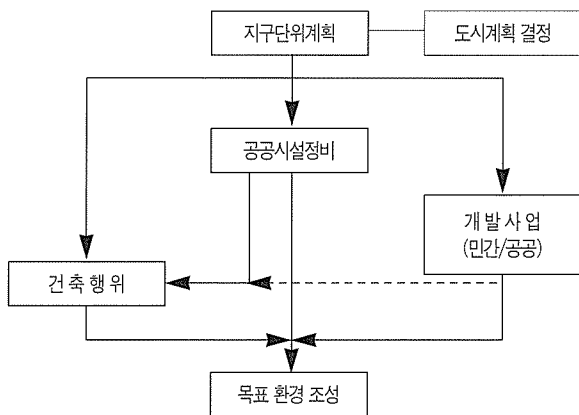
* 유형은 규제조합의 형태를 나타냄

6단계 : 계획 실현을 구체화한다

지구단위계획 계획실현의 체계

▶ 지구단위계획 실현체계

- 지구단위계획이 결정되면, 계획이 목표로 정하고 있는 지구의 환경수준을 조성하기 개별필지의 건축, 공공에 의한 도로, 공원 등 공공시설의 정비, 민간 또는 공공에 의한 개발사업 등이 필요하게 된다.



▶ 지구단위계획과 관련된 실현유형

■ 민간에 의한 개별필지에서의 건축

- 민간에 의한 개별필지에서의 건축은 토지건축주의 수익전망 등 경제적 판단을 토대로 건축허가를 통하여 실현된다.

■ 공공시설의 정비에 의한 유형

- 도로의 설치, 주차장의 조성, 보행로의 환경정비 등 도시 기반시설과 관련하여 해당부서의 독자적 사업계획에 의해 진행되는 것이 일반적이다.

■ 개발사업에 의한 유형

- 개발사업에 의한 유형은 일반적으로 세가지 정도를 상정할 수 있다. 먼저, 제1유형으로 토지구획정리사업과 같이 획지조성 및 구획도로 등의 기반정비만을 목적으로 하고 이와 같이 조성된 필지에서의 건축은 도시계획법, 건축법 등의 일반기준에 의한 관리되는 방식, 두 번째로 택지개발사업과 같이 기반정비 및 일반기준보다는 조금 상세한 개발기준을 갖는 방식 그리고 주택개발사업과 같이 개발사업자와 행정의 사업계획을 세밀히 검토하는 방식이 그것이다.

▶ 지구단위계획의 실현상의 한계

- 서울의 경우, 특히 기성시기에서 현재 지구단위계획은 대부분이 공공시설의 정비, 민간 또는 공공의 개발사업과 병행 또는 연계되지 못하고 개별필지의 건축행위에만 편중된 규제중심적인 운영에 문제가 있다.

공공부문의 실현방안을 구체화한다

▶ 연차별 집행계획

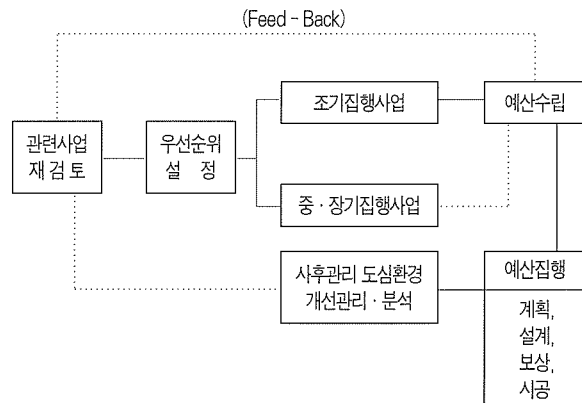
가. 연차별 집행계획의 의미

- 계획구역내 신축·재축 등의 촉진 및 지역의 활성화를 유도하고 이를 통하여 민간개발의 질적 수준에 영향을 미친다.
- 공공부문의 과제 및 문제점을 분석하여 목표에 합당하고 실현가능한 개선방향을 제시할 필요가 있다.

나. 시행단계별 우선순위 설정

- 우선적으로 시행가능한 부분은 예산을 고려하여 우선순위를 명시하고, 당해 부분의 개발방향과 기본방침을 제시
- 기본방침에는 해당지역의 현황 및 문제점, 개선방향, 개선안 예시, 설계지침 등을 제시
- 구역내의 공공건물, 가로장치물, 공원설계 등의 공공사업은 계획수립 및 사업시행청에 관련심의위원회 심의 및 조정과정을 거치도록 유도

다. 시행흐름



민간부문의 실현방안을 구체화한다

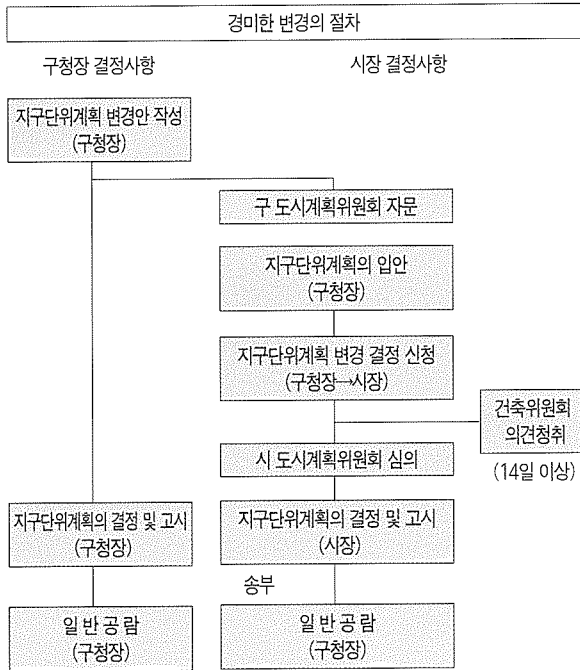
▶ 지구단위계획의 건축 인허가 심사를 통한 실현

민간에 의한 개별필지에서 건축에 대해서는 지구단위 계획에서 정한 목표환경을 조성하기 위한 실현수단으로 건축허가제도가 이용된다.

- 건축주 또는 토지주는 재축(증축, 개축, 신축을 포함)의 필요 및 경제적 전망 등 개인적 사유로 건축을 하고자 하는 경우, 건축허가를 통하여 실현된다.

지구단위계획의 계획상 불합리한 점은 건축심의 등을 통하여 조정하며 사안에 따라 자치구 도시계획심의 또는 서울시 도시계획심을 통해 조정, 실현한다.

〈표〉 경미한 지구단위계획의 변경절차 흐름도



▶ 계획적 유도수단 : 인센티브

인센티브는 계획의 목적을 달성하기 위해 적용된 규제에 의한 손실을 보상하거나 제시된 조건의 수용을 촉진 또는 유도하기 위한 수단이다.

- 인센티브는 자발적인 공익증진을 위한 행위를 이끌어 내기 위해서 유인수단에서 출발하였으나 추가적 규제에 대한 보상으로 활용되는 경우도 적지 않다.

〈지구단위계획에서 활용가능한 인센티브〉

지구단위계획에서 특정목적에 위한 유도 및 보상수단으로 법에서 정하고 있는 것은 용도제한, 건폐율, 용적률, 대지의 조경, 대지와 도로와의 관계, 높이제한, 일조 등 높이제한, 공개공지 등이 있다.

용도제한의 완화는 가능하나 구체적 조건이 없고 개별대에 적용하기 보다는 전체적인 틀하에서 제한적으로 활용될 수 밖에 없을 것이다.

대지의 조경, 높이제한, 일조 등 높이제한, 공개공지 등 건축법상 완화조항은 구체적 완화범위가 제시되지 않아 적용에 신중함이 필요하다.

〈적용시 유의사항〉

인센티브의 적용을 검토하는 경우, 얻는 것(public amenities)과 그에 대한 대가로 제공하는 것(incentives)이 무엇인지를 분명히 하고 지구단위구역 전체 측면에서 필요성, 형평성, 실효성에 대해 신중히 판단하여 결정할 필요가 있다.

〈표〉 건축법상 인센티브 적용가능범위

구분	적용 가능	적용불가	비고
(1) 대지의조경			
(2) 높이제한	1.5D	-	가구별 최고높이제한 적용 자체가 인센티브 적용
(3) 일조 등 높이제한	전용주거지역 일반주거지역	건축물 전용·일반주거지역중 예외대상, 나머지 지역	
(4) 공개공지	일반·중심 상업지역외	공동주택 일반상업지역 중심상업지역	지구단위계획에서 제시된 내용을 완화하는 상황이 발생

자료 : 지구단위계획 수립지침, 건설교통부, 2000.8.

〈표〉 지구단위계획의 적용대상과 완화항목

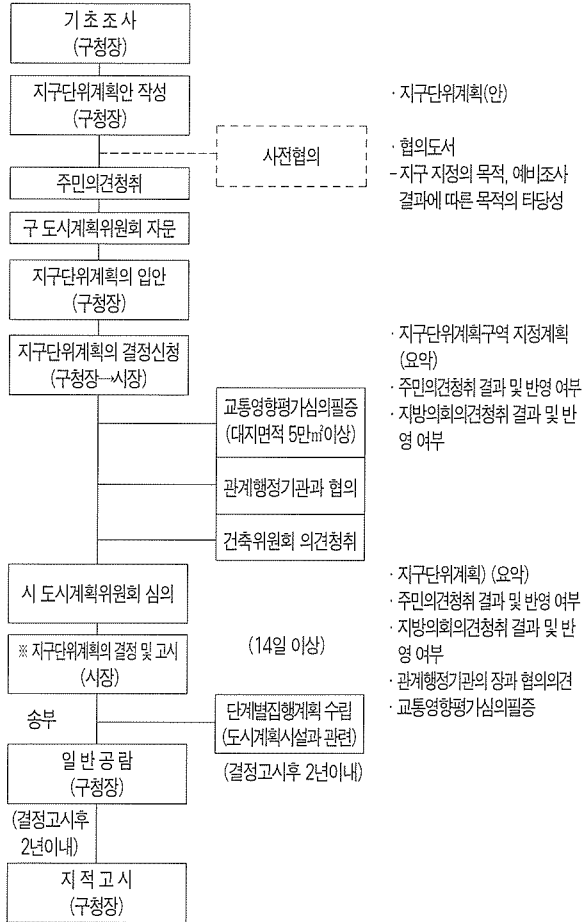
구분	도시계획법상 완화항목			건축법상 완화항목				
	용도 제한	건폐율	용적률	대지의 조경	대지와 도로와의 관계	높이 제한	일조 등 높이제한	공개 공지
	53조	54조	55조	32조	33조	51조	53조	67조
완화 대상	무조건	-	-	-	-	-	-	-
	공공시설부지제공	-	0	0	-	-	0	-
	개발촉진지구	-	-	0	-	-	0	-
	공동개발	-	-	0	-	-	-	-
	맞벌건축	-	-	0	-	-	-	-
	주차장, 보행통로 등에 따른 동시 건축필요	-	-	0	-	-	-	-
예외	-개발제한구역, 시가지조정구역, 녹지지역, 공원 등 해제지역 및 계획적 개발관리지역, 용도지역상향조정 지역 등			별도규정 없음				

7단계 : 지구단위계획을 결정한다

계획 결정의 프로세스

지구단위계획은 도시계획이므로 도시계획절차를 따른다.

■ 계획수립 및 결정



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

계획 결정의 세부 내용

계획결정단계는 계획을 결정하기 위한 단계로 계획입안 단계(자치구)와 계획심의단계(서울시)가 있다.

계획결정과 관련해서는 크게 도시계획으로 정할 사항과 그렇지 않아도 되는 사항으로 구분되어 있으며, 또한 이를 시장이 정할 사항과 구청장이 정할 사항 등으로 구분하여 운영할 수 있게 되어 있다.

그리고 이러한 계획결정에 필요한 행정적 절차 프로세스에 대한 내용과 결정도서 작성 등에 관한 사항을 건설교통

부 지구단위계획 운영지침 혹은 서울시 도시계획조례 시행규칙 등에서 별도로 제시하고 있다.

▶ 계획결정시 도시계획으로 결정해야 하는 사항과 그렇지 않은 사항

구분	도시계획으로 결정할 사항	도시계획으로 결정하지 아니할 수 있는 사항 (운영지침 운영)
관련항	도시계획법 제43조 제1호 내지 제4호	도시계획법 제43조 제1항 제5호 내지 제8호
작성체계	내용	5. 건축물의 배치, 형태, 색채와 건축선에 관한 계획 6. 경관계획 7. 교통처리계획 8. 기타 건설교통부령으로 정하는 사항
	비고	- 구역별 입지여건을 감안하여 반드시 도시계획으로 정하여 관리할 필요가 있는 사항은 도시계획으로 정함 - 내용의 중요도에 따라 도시공간의 형태, 성격관련 사항은 시장, 기타의 사항은 구청장 권한 사항으로 구분하여 관리

▶ 계획결정의 주체가 시장인 경우와 구청장인 경우의 구분

구분	시 장	시 장	구 청 장
성격	도시공간의 형태, 성격, System과 관련된 사항		건축물의 세부적인 설계기준과 관련된 사항
공공분야	지역/지구/세분 도시기본시설(도로, 공원, 공공공지 등) 지구계획	경관계획 교통처리계획 통로의 성격, 설치계획	획지계획(최대개발 규모 이내의 범위안에서의 공동/상백/동시개발) 대지분할 및 교환 구역과 연결된 필지의 공동개발 (지구단위계획 따를 것 전제)
	건축물의 용도(지정/불허)	건축물의 용도(지정/불허)	건축물의 용도(관정) 건축물의 형태/색채/배치
민간분야	건폐율(기준/허용)	건축선(건축현계선/지정선)	건축선(현계선/지정선)의 0.5m이내
	용적률(기준/허용) 건축물의 높이, 층수(최고/최저)	공개공지의 위치	공개공지의 조성방법
기타	특별계획구역의 지정과 동 구역안의 위의 사항 인터페이스 운영규정	장애인/노약자 등을 위한 편의시설계획 특별계획구역안에서 도시계획으로 결정하지 아니한 부분의 계획	벽면선(벽면한계선/벽면지정선) 대지안의 공지에 관한 사항
	계획설명서	지구단위계획설명서	운영지침서
기타		지정 목적상 또는 구역의 입지여건 등을 고려하여 반드시 도시계획으로 결정할 필요가 있는 사항은 도시계획으로 결정	

주 : 위에 정하지 아니한 사항은 계획의 내용과 취지에 맞추어 적절하게 정함.
도시 작성시 도시계획결정도서와 기타 도서를 구분하여 작성

계획결정 도시의 작성 등

■ 지구단위계획결정도서

지구단위계획을 결정하기 위하여 작성해야 할 도시의 종류는 다음과 같다.

- (1) 지구단위계획 도시계획결정조서
- (2) 지구단위계획 도시계획결정도
- (3) 지구단위계획 계획설명서
- (4) 도시계획결정조서와 도시계획결정도는 기존 도시계획

변경결정이 필요한 '토지이용 및 시설에 관한 부분' 과 '획지 및 건축물등에 관한 부분' 을 나누어 작성한다.

■ 지구단위계획 결정조서의 작성내용

- 지구단위계획구역의 지정목적달성에 필요한 사항에 대하여 작성하도록 한다.
- 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구간의 변경에 관한 도시계획결정조서
- 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정조서
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시계획결정조서
- 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시계획결정조서
- 기타사항에 관한 도시계획결정조서

■ 결정도서의 예시

○○구 ○○지구 지구단위계획 결정조서	목 차
2001. 4	I 지구단위계획구역 결정(변경) 1 지구단위계획구역 결정(변경)조서
서울특별시고시 제2001-112호 (2001. 4. 12)	II 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 1 용도지역 세분조서 2 용도지구 결정조서 3 도시기반시설 결정조서
서울특별시	III 획지 및 건축물에 관한 지구단위계획 1 획지계획 2 건축물 용도 및 건폐율·용적률·높이계획 3 기타사항에 관한 계획
	IV 지구단위계획 시행지침 1 지구단위계획 시행지침 2 민간부문 지구단위계획 시행지침 3 공공부문 지구단위계획 시행지침
	■ 해당지구 도시계획 결정도 및 지구단위계획 결정도 ■ 블록별 지구단위계획 결정도

■ 지구단위계획 도시계획결정조서의 작성

- 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구간의 변경에 관한 도시계획결정조서는 도시계획수립지침의 도시계획조서 작성기준에 따른다. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정조서는 도시계획수립지침의 조서작성기준에 따른다.
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시계획결정조서를 작성하며, 작성예시를 들면 다음과 같다.

도면 번호	가구 번호	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
					대지의 분할 또는 합병표시

- 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시계획결정조서를 작성하며, 작성예시를 들면 다음과 같다.

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
	획지 또는 가구별로 표시	용 도	지정용도, 권장용도, 불허용도 등으로 표시
	"	건폐율	
	"	용적률	
	"	높 이	최고 또는 최저한도 표시
	"	배 치	도면참조
	"	형 태	
	"	색 채	
	"	건축선	건축지정선, 건축한계선, 벽면지정선 등으로 표시

- 기타사항에 관한 도시계획결정조서를 작성하며, 작성예시를 들면 다음과 같다.

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

- 특별계획구역의 지정에 관한 도시계획결정조서를 작성하며, 작성예시를 들면 다음과 같다.

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

지구단위계획에 대한 도시계획결정도는 다음과 같이 작성한다.

- (1) 지역·지구의 세분 및 세분된 지역·지구간의 변경에 관한 도시계획결정도는 도시계획수립지침의 도시계획도 표시기준에 따른다.
- (2) 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시계획결정도는 도시계획수립지침의 도시계획도 표시기준에 따른다.
- (3) 도시계획결정도는 축척 1/1,000 ~ 1/5,000의 지적이 표시된 지형도(수치지형도 포함)에 4-3-2. 와 같은 범례를 사용하여 도시계획결정도를 작성한다. ≡