

HAUD Report 제5호
 2003. 6
 내용문의 : 02)2140 - 4400
 배포문의 : 02)2140 - 4400

본 내용은 (주)하우드의 내부 판단자료로
 서 정책방향과 상이할 수도 있습니다.

제2종 지구단위계획

- 목 차 -

1. 제2종 지구단위계획의 개요	1~3
2. 제2종 지구단위계획의 이해	4~8
3. 제2종 지구단위계획수립지침	9~15
4. 별 첨	16~18

* 본 내용은 국토의계획및이용에관한법률, 제2종지구단위계획수립지침, 건교부보도자료등을 중심으로 제2종지구단위계획의 내용을 HAUD에서 편집, 정리한 것입니다.

* 내용요약은 관계사에 필요한 내용을 중심으로 요약하였으므로 업무에 참조하시기 바랍니다.

1 제2종 지구단위계획의 개요

1. 제2종 지구단위계획의 의의

2종 지구단위계획은 과거 준도시지역 개발계획제도를 대체하는 제도로써 비도시지역을 환경친화적으로 개발하기 위하여 상세한 계획을 수립하는 것이다. 기존의 대규모 택지개발 주변지역 및 준농림지역을 중심으로 한 무계획적인 수도권의 난개발을 방지하기 위해 기존의 준농림지역 및 준도시지역을 1) 보전관리지역 2)생산관리지역 3)계획관리지역으로 세분하고, 이 중 개발압력이 높은 일정규모이상지역과 개발촉진지구를 발전시킨 개발진흥지구를 대상으로 주거·산업·유통·관광휴양·복합형 및 특정지구단위계획 등 개발사업의 성격에 맞는 관리계획을 수립하는 것이다.

< 표 - 1 > 제2종 지구단위계획의 종류

구 분	내 용
주거형 지구단위계획	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용현황 및 추이를 감안할 때 향후 5년내 개발수요가 크게 증가할 것으로 예상되는 지역 • 주택이 소규모로 연담화하여 건설되어 있거나 건설되고 있는 지역 • 도로·상하수도 등 기반시설과 개발여건이 양호하여 개발이 예상되는 지역 • 댐건설·공유수면매립 등 공공사업의 시행으로 인하여 이주단지를 조성할 필요가 있는 지역
산업형 지구단위계획	<ul style="list-style-type: none"> • 산업입지및개발에관한법률에 의한 농공단지 • 공업배치및공장설립에관한법률에 의한 공장과 이에 부수되는 근로자 주택 • 기타 농어촌관련시설 (도시계획시설로 설치가 가능한 것을 제외한다)
유통형 지구단위계획	<ul style="list-style-type: none"> • 화물유통촉진법에 의한 물류시설 • 유통단지개발촉진법에 의한 유통단지 • 유통산업발전법에 의한 공동집배송단지 및 집배송센터와 그 관련시설 • 유통산업발전법에 의한 시장·대형점·대규모소매점
관광휴양형 지구단위계획	<ul style="list-style-type: none"> • 관광진흥법 제3조제1항제2호 내지 제7호의 규정에 의한 관광사업을 영위하기 위하여 설치하는 시설 • 체육시설의설치·이용에관한법률에 의한 체육시설 (제1항의 시설과 함께 설치하는 것에 한한다)
복합형 지구단위계획	<ul style="list-style-type: none"> • 상기 지구단위계획중 2 이상을 동시에 지정하는 경우
특정 지구단위계획	<ul style="list-style-type: none"> • 2002. 12. 31. 이전에 종전의 국토이용관리법에 의하여 지정된 준도시지역안의 시설용지지구 (법 부칙 제15조제2항의 규정에 의하여 도시계획시설로 보는 시설용지지구를 제외한다)안에 설치하는 시설로서 상기 지구단위계획에 해당하지 아니하는 것 • 상기 지구단위계획에 해당하지 아니하고 도시계획시설로 설치할 수 없는 시설로서 특별시장·광역시장·시장·군수가 당해 지역의 발전 등을 위하여 필요하다고 인정하는 것

2. 도입 배경

우리 나라의 비도시지역중 준농림지역은 1994년에 도입되어 보전과 개발의 완충역할을 할 수 있도록 토지이용의 신축성을 부여하기 위해 도입되었지만, 결과적으로 택지와 주택을 공급하는 방편으로 이용되었다. 준농림지역은 주택보급률을 향상시키는 긍정적인 역할을 수행하였지만, 소규모 산발적인 준농림지역의 개발은 기반시설의 부족과 환경을 훼손하는 등 난개발의 주원인이 되는 문제점을 유발하였다.

이에 따라 도시의 과밀화와 비도시지역의 난개발을 최대한 억제하기 위한 ‘선계획-후개발’의 개념을 갖는 새로운 관계체계의 필요성이 대두되었고, 결국 준농림지역을 대체하여 특정지역에 대해 계획적으로 개발·관리할 수 있는 새로운 계획기법인 2종 지구단위계획 제도가 도입되게 되었다.

준농림지역의 난개발 극복	소규모 산발적인 준농림지역/준도시지역의 개발로 인해 기반시설 부족, 환경 훼손 유발, 무질서한 개발 및 농지의 무분별한 잠식등의 문제점 극복
비시가화지역의 계획적 관리	용도지역 재편, 비도시지역에 대한 도시계획기법을 적용하여 비시가화지역에 대한 계획적 관리 도모
선계획-후개발 시스템 구축	비도시지역의 무계획적인 난개발을 방지하되 개발이 가능한 곳에 대하여는 도시기반시설등의 설치등 계획이 선행된다는 조건하에 건폐율,용적률을 완화하여 개발토록하는 선계획-후개발 시스템 구축

3. 주요 내용

제2종지구단위계획은 비도시지역의 계획적인 개발을 유도할 수 있는 일정규모 이상의 지역을 대상으로 하며, 제2종지구단위계획구역은 기반설부담구역으로 자동지정되어 계획구역 내에서 필요한 기반시설(학교, 공원, 녹지, 상하수도, 폐기물시설 등)을 사업 시행자가 의무적으로 공급하여야 한다.

< 표 - 2 > 제2종 지구단위계획의 주요내용

구 분	내 용
수립목적 및 계획성격	(비도시지역의) 계획적 개발 유도를 위한 “개발계획” ※ 최소면적 기준 제시 - 공동주택(아파트,연립)계획 포함시 300,000㎡ 이상 - 미포함시 30,000㎡이상
대상지역	계획관리지역, 개발진흥지구
경과조치	2005년 말(수도권 관리지역 세분기한)까지는 단위토지적성평가를 통해 적합시 구역지정
기반시설	기반시설부담구역으로 자동 지정
건축기준 완화	• 용도제한 완화 • 건폐율, 용적률 : 1.5배까지 완화 (건폐율 60%, 용적률 150%) • 조경면적 완화

② 제2종 지구단위계획의 이해

1. 대 상 지 역

제2종 지구단위계획은 계획관리지역중 일부지역과 개발진흥지구를 대상으로하며, 계획관리지역의 경우, 계획관리지역의 세분이 완료(2005년)되기전까지는 단위 토지적성평가를 통해 적합으로 판명시 구역 지정 허용되며, 경과기간 동안은 ‘계획관리지역의 규제수준’인 건폐율 40%, 용적률 80%을 적용하고, 그 이후에는 세분작업이 완료되지 않은 지역에서는 지구단위계획구역 지정을 불허한다.

< 표 - 3 > 제2종 지구단위계획수립 대상

구분	대 상	세 부 기 준
계획 관리지역	아파트 또는 연립주택건설시 30만㎡이상	아파트 및 연립주택건설계획이 포함된 경우 각각 10만㎡이상이고, 총면적은 30만㎡이상 기타 3만㎡이상
	당해지역에 도로/수도공급설비/하수도 등 기반 시설을 공급할 수 있을 것	-
	자연환경/경관/미관등을 해치지아니하고 문화재의 훼손 우려가 없을 것	-
개발진흥 지구	주거개발진흥지구 및 복합개발진흥지구	계획관리지역(주거기능이 포함된 경우)
	산업개발진흥지구·유통개발진흥지구 및 복합 개발진흥지구	계획관리지역·생산관리지역 또는 농림지역
	관광/휴양개발진흥지구	도시지역이외의 지역

	과 거	경과기간 2003.1	본격 시행 2005년말(수도권)
	건폐율 용적률	건폐율 용적률	건폐율 용적률
용도지역 규제	준도시 60 200	계획관리 "수준" 40 80	계획관리 40 100
	준농림 40 80		생산관리 20 80
지구단위 계획		2종 지구단위 계획구역 60 150	2종 지구단위 계획구역 60 150
		* 단위 토지적성평가를 통해 적합으로 판명시 구역지정 허용	* 기한내 관리지역 미세분된 경우는 구역지정 금지

< 그림 - 1 > 제2종 지구단위계획에 대한 경과규정

2. 대 상 사 업

비도시지역을 대상으로 하는 개발사업은 도시개발사업, 택지개발사업, 주택건설사업, 대지조성사업, 토지형질변경사업으로 요약할 수 있으며, 제2종지구단위계획의 주요 Control 대상은 주축법에 의한 주택건설사업과 대지조성사업이다.

< 표 - 4 > 기존 개발사업들과 제2종 지구단위계획과의 관계

구분	도시개발사업	택지개발사업	주택건설사업 ^{주1)}	대지조성사업 ^{주2)}
근거법	도시개발법	택촉법	주축법	주축법
위 치	도시개발구역	도시계획구역 및 주변지역	기준 없음	기준 없음
사업규모	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획구역안의 자연 녹지지역 - 10,000㎡ 이상 • 도시계획구역밖 - 300,000㎡ 이상 	기준 없음	<ul style="list-style-type: none"> • 단독,공동주택 20호이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 조성부지 10,000㎡ 이상
시행자 (공공 제외)	토지소유자조합	사업자가 설립한 법인	주택건설사업자	대지조성사업자
2종 지단과의 향후관계	1종 지구단위계획 수립대상		2종 지구단위계획에 의한 주요 control 대상	

주1) 2) 2003. 7월 주택법(현행 주택건설촉진법) 시행에 따라 사업기준등은 변동의 소지가 있음.

< 표 - 5 > 제2종 지구단위계획과 연결시킬 수 있는 사업 등

구 분	대상사업 또는 시설	근 거 법 률
주거형	<ul style="list-style-type: none"> 대지조성사업 ----- 주택건설사업 	주택건설촉진법(주택법)
산업형	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지개발사업 ----- 특수지역개발사업 	산업입지 및 개발에 관한 법률
유통형	유통단지개발사업	유통단지개발촉진법
관광휴양형	관광단지/관광지 조성사업	관광진흥법
복합형 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> 복합단지개발사업 ----- 개발촉진지구개발사업 ----- 대학단지개발사업 ----- 체육시설사업 	<ul style="list-style-type: none"> 지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률 ----- 체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률

■ 비도시지역에서의 도시개발사업과의 비교

- 비도시지역에서의 대규모 계획적 개발의 유도수단이라는 점에서 도시개발사업과는 여러 면에서 중복되는 부분이 있고, 다른 점은 계획관리지역을 그대로 유지하는 2종 지구단위계획과는 달리, 도시개발사업에서는 도시지역으로 의제되어 도시지역 규제수준에 맞는 개발밀도를 적용받을 수 있다.
- 물론 기본적으로 교외개발이란 성격상, 도시개발사업에서도 도시지역내에서의 적용밀도 최대치를 받기는 힘들지만, 최근에 제도 활성화를 위해 제반 요건을 완화토록 법을 개정한 점 등으로 도시개발사업이 현재로서는 제2종 지구단위계획보다 유리할 것으로 판단된다.
- 그러나, 토지적성평가후 본격적으로 2종 지구단위계획이 시행되면, 도시개발사업구역지정 대상 중 '도시기본계획 미수립지역의 준도시, 준농림지역'에서는 도시개발구역지정이 사실상 어려울 것이므로, 비도시지역(계획관리지역)에서는, '도시기본계획상 개발예정용지나 시가화예정 등으로 되어 있는 지역'은 도시개발사업이, '계획관리지역'은 제2종 지구단위계획이 향후 개발수단의 역할을 할 것으로 판단된다.

<표 - 6 > 비도시지역에서의 도시개발사업과의 비교

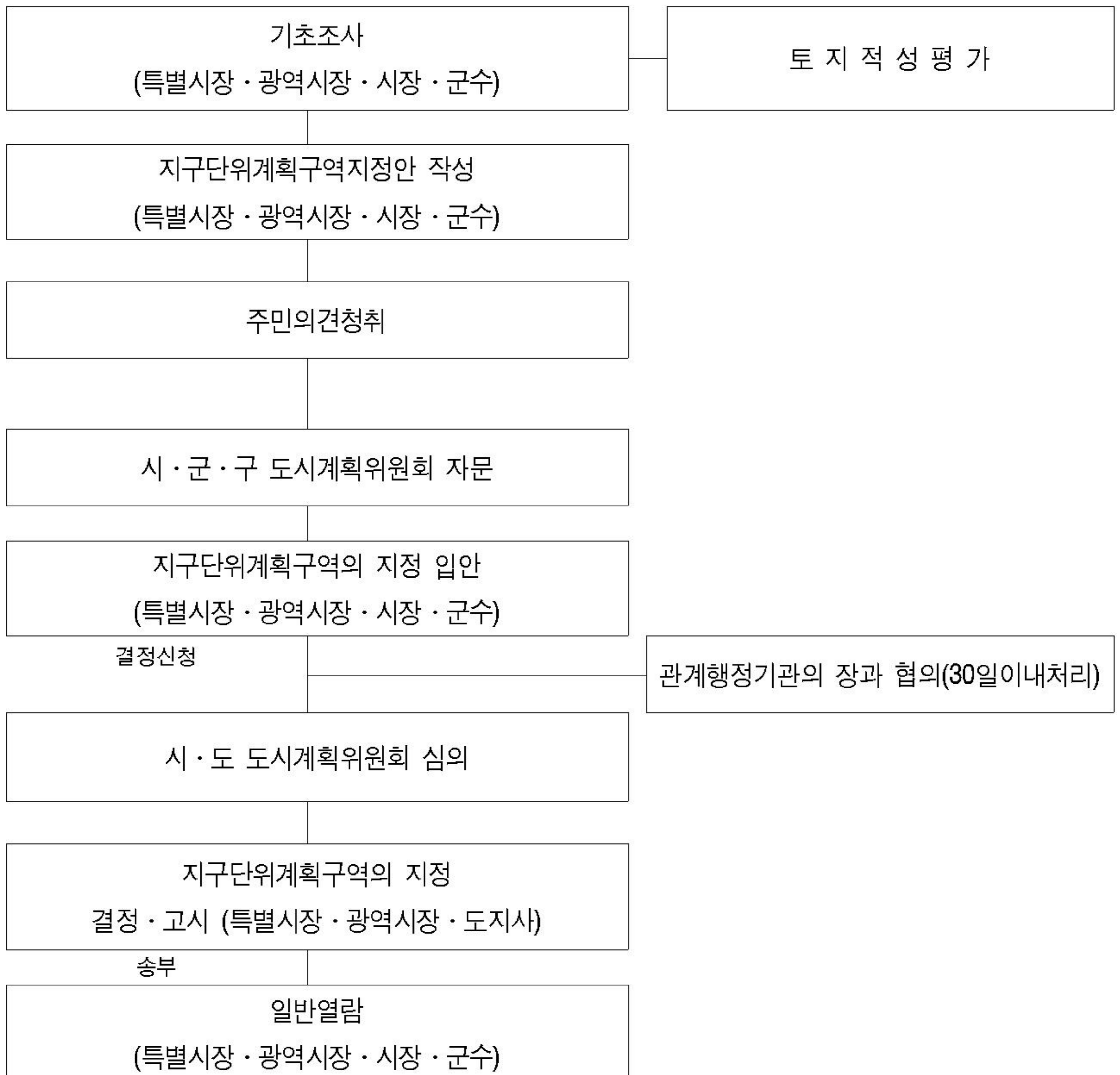
구 분	도시개발사업	2종 지구단위계획 (+ 개별사업, 건축허가)
구역지정 대상	<ul style="list-style-type: none"> • 도시기본계획 수립지역 <ul style="list-style-type: none"> - 주거/상업/공업용지 및 개발예정용지 • 도시기본계획 미수립지역 <ul style="list-style-type: none"> - 준도시, 준농림지역(향후 계획관리지역) 	<ul style="list-style-type: none"> • 계획관리지역 • (비도시지역의) 개발진흥지구
면적기준	<ul style="list-style-type: none"> • 300,000 m² 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 포함시 300,000m² 이상 • 공동주택 미포함시 30,000m² 이상
용도지역 구역	<ul style="list-style-type: none"> • 도시지역으로 의제 (실시계획 인가시) • 1종 지구단위계획구역으로 자동지정 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 용도지역 유지 • 기반시설부담구역으로 자동지정
밀도규제 (개발가능규모)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시지역 규제수준 - 토지이용계획에 따른 주거, 상업, 공업, 녹지별 	<ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 60% • 용적률 150%
구역지정 주민제안요건	<ul style="list-style-type: none"> • 토지면적 2/3 이상의 토지주 동의 	<ul style="list-style-type: none"> • 토지면적 80% 이상의 토지주 동의
개발계획 동의요건	<ul style="list-style-type: none"> • 환지방식일 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 토지면적 2/3이상, 소유자 1/2이상 동의 	<ul style="list-style-type: none"> • 해당사항 없음 ※ 개별 개발사업의 해당법에서 규정
구역지정후 실효	<ul style="list-style-type: none"> • 3년 이내 실시계획 인가 미신청시 • 2년 이내 개발계획 인가 미신청시 (구역지정과 별도로 개발계획 수립 경우) 	<ul style="list-style-type: none"> • 3년 이내 계획 미수립시

3. 제2종 지구단위계획구역 지정절차

지구단위계획구역의 입안 및 지정절차는 다음과 같으며, 지구단위계획구역의 입안 및 지정과 관련하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「도시관리계획수립지침」의 도시관리계획 입안 및 결정절차에 따른다.

※법 제24조제5항 및 제6항의 규정에 의하여 건설교통부장관 또는 도지사가 입안하는 경우와 법 제29조제2항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 결정하는 경우에는 지정절차를 다음과 같이 변경한다.

- 건설교통부장관 또는 도지사가 입안하는 경우에는 입안자가 기초조사 및 구역지정안 작성을 직접 수행할 수 있으며, 시·군·구도시계획위원회 자문 대신 당해 시장·군수·구청장의 의견을 듣는다.
- 건설교통부장관이 결정하는 경우에는 시·도도시계획위원회의 심의 대신 중앙도시계획위원회 심의를 거치며, 건설교통부장관이 지구단위계획구역의 지정을 직접 결정·고시한다.



< 그림 - 2 > 제2종 지구단위계획 수립절차

4. 제1종 지구단위계획과의 비교

- 1종 지구단위계획과 비교에서 가장 두드러지는 것은, 1종은 10년을 계획목표년도로 삼는 관리계획 성격이라는 것과 대비되게, 2종 지구단위계획은 5년을 계획목표년도로 삼는 개발계획의 성격을 갖는다 볼수 있다.
- 계획에 반드시 포함해야 하는 4가지 필수사항에서 알 수 있듯이, 공공에서 기대하는 것은 2종 지구단위계획을 통해 기반시설을 갖춘 지역에서만 개발을 허가해 기반시설이 없는 무분별한 개발을 방지하겠다는 의도가 담겨 있다.

< 표 - 7 > 제1종지구단위계획과 제2종지구단위계획 비교

구 분	제 2종 지구단위계획	제 1종 지구단위계획
수립목적	• (비도시지역의) 무질서한 개발방지 및 계획적 개발의 유도	• 토지이용의 합리화, 구체화 및 기능·미관 증진
대상지역	• 비도시지역중 계획관리지역, 개발진흥지구	• 도시지역 (기성시가지 또는 신시가지)
법적 구속력	• 도시관리계획으로 결정	• 도시관리계획으로 결정
용도지역,지구 변경	불가	• 용도지역, 지구 체계상 대구분내에서의 세분,변경 가능 ex) 일반주거 → 준주거 등
지정면적	• 최소면적 기준 제시 - 공동주택(아파트,연립) 계획포함시 300,000㎡이상 - 미포함시 30,000㎡이상	• 면적 기준 없음
계획내용	• 기반시설의 배치와 규모 • 가구 및 획지계획 • 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률, 높이 • 교통처리 계획 → 위 4가지는 필수포함내용으로 계획	• 필수포함내용 없음 →계획내용 중 하나 이상을 포함하되, 구역 지정목적에 따라 선택적 계획
용도제한	• 용도지역상 허용범위를 넘어 용도부여 가능 → 특정 용도(오염공장 등) 외 계획에서 제시하는 대부분 용도 가능	• 용도지역상 허용범위내에서 용도부여 →시행령에서 정한 허용용도 중 조례로 정하지 아니한 용도에 대해 가능
건축기준완화	• 건폐율 / 용적률 / 조경면적 → 건폐율,용적률의 50%(1.5배) 완화 가능	• 건폐율 / 용적률 / 높이 / 주차장 / 조경면적 →건폐율의 1.5배, 용적률의 2배 가능
기반시설 설치주체	• 공공 또는 민간 → 주로 민간(개발주체)	• 공공 →기부채납을 통해 일부 민간이 설치
계획목표년도	5년	10년
성격	개발계획 (직접 개발사업과 연계)	관리차원의 계획

③ 제2종 지구단위계획 수립지침

1. 주거형 지구단위계획 수립기준

토지 이용 계획	·주거용지·상업용지·공업용지·녹지용지·공공시설용지로 구획	
	주거 용지	·당해 구역면적의 70%미만 <hr/> ·단독주택용지·연립주택용지·아파트용지·근린생활시설용지 등으로 구분 ·아파트용지는 주거용지의 80%미만
	상업 용지	·주거용지 면적의 5%내외에서 계획
	공업 용지	·주변여건을 감안하여 공업용지면적의 10%이상에 해당하는 면적을 완충용 녹지로 계획
	녹지 용지	·근린공원·어린이공원·완충녹지·경관녹지·광장·보행자전용도로·친수공간 등으로 계획 <hr/> ·녹지지역으로 구획하여야 하는 지역 ·도시지역 또는 도시기본계획상 도시지역으로 편입될 예정인 지역에서 200m이내에 있는 지역 ·자연환경보전지역의 경계에서 200m이내에 있는 지역 ·일단의 토지가 대부분 토지적성평가 결과 1·2등급 토지로 구성되어 있으나 규모가 작아 계획관리지역으로 편입된 지역 <hr/> ·주거용지와 면하는 철도부지변에 30m 이상 완충녹지 폭25m이상의 도시계획도로변에 10m 이상 완충녹지 철도역 등과 인접해서 10m 내외의 완충녹지를 설치하는 것이 바람직함.

기반 시설	도로 폭	· 도시계획시설결정·구조및설치기준에관한규칙 11조1항1호을 따름 · 주거지역 도로율 : 20%이상 30%미만. 주간선도로의 도로율은 10%이상 15%미만						
	진입 도로	· 간선도로에 연결하는 것을 원칙으로 함. <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">총세대수</th> <th style="width: 50%;">도로폭(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2,000 미만</td> <td>15(20)</td> </tr> <tr> <td>2,000 이상</td> <td>20(25)</td> </tr> </tbody> </table> *진입도로가 2이상으로 폭4m이상의 진입도로 중 2개의 진입도로 폭의 합계가 위 표의()안의 기준에 적합해야 함. 이 경우 4m이상 6m미만인 도로는 간선도로와 거리 200m이내인 때에 한하여 진입도로로 간주	총세대수	도로폭(m)	2,000 미만	15(20)	2,000 이상	20(25)
	총세대수	도로폭(m)						
	2,000 미만	15(20)						
2,000 이상	20(25)							
학교 시설	· 근린주구(2,000~3,000세대)를 단위로 설치 · 초등학교 ; 근린주구당 1개소 · 중학교, 고등학교 : 2개근린주구당 1개소							
공원 및 녹지	· 공원의 총면적은 거주인구당 3㎡이상으로 계획 · 공원면적과 완충녹지, 경관녹지, 광장, 보행자전용도로, 친수공간, 우수지 등 오픈스페이스의 총면적 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">구역면적</th> <th style="width: 50%;">비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3만㎡~30만㎡</td> <td>15%이상 (주거용지안에 조성된 녹지면적 제외)</td> </tr> <tr> <td>30만㎡이상</td> <td>20%이상 (주거용지안에 조성된 녹지면적 제외)</td> </tr> </tbody> </table>	구역면적	비율(%)	3만㎡~30만㎡	15%이상 (주거용지안에 조성된 녹지면적 제외)	30만㎡이상	20%이상 (주거용지안에 조성된 녹지면적 제외)	
구역면적	비율(%)							
3만㎡~30만㎡	15%이상 (주거용지안에 조성된 녹지면적 제외)							
30만㎡이상	20%이상 (주거용지안에 조성된 녹지면적 제외)							

가구 및 획지	단독주택 용지	<ul style="list-style-type: none"> ·가능하면 남북방향으로 긴 장방형으로 함 ·소가구는 10~24획지내외로 구성하며 장변이 120m를 초과할 경우 장변중간에 보행자도로를 삽입 ·대가구의 규모는 어린이 놀이터 하나를 유지하는 거리로 반경 100~150m를 기준으로 함. 		
	연립주택 용지	<ul style="list-style-type: none"> ·획지는 5천㎡이상으로 분할 ·국민주택용지는 클러스터가 가능하도록 1만~2만㎡의 단일 대형획지로 구성가능 ·가구분할은 소가구 1개당 1만~2만㎡, 대가구는 3만~5만㎡ 		
	아파트 용지	<ul style="list-style-type: none"> ·하나의 근린분구(아파트단지)는 500~천세대를 기준으로 기획, 3~4개의 근린분구가 모여 근린주구를 형성하도록 함. ·근린주구는 규모, 근린주구 중심과의 최대거리 300~400m로 설정 		
		구분	인구 규모	고려 사항
		근린분구	700세대(약2천명)	<ul style="list-style-type: none"> ·근린상점, 어린이 놀이터 설치 ·국지도로 등으로 다른 분구와 구별 ·근린분구중심과의 최대거리는 100~150m
	근린주구	2천~4천세대 (약6천명~만2천명)	<ul style="list-style-type: none"> ·초등학교와 근린상가 설치 ·보조간선도로 또는 집산도로에 의하여 다른 주구와 구별 ·중심까지의 최대거리는 300~400m 	
근린생활 시설용지	<ul style="list-style-type: none"> ·보조간선도로, 집산도로를 따라 1열로 배치, 중소형 건축물 입지 			
상업용지	<ul style="list-style-type: none"> ·주간선도로, 보조간선도로의 교차로 주변에 계획 ·가구의 단변은 1열배치의 경우 30~60m, 장변은 80~200m 			
환경	<ul style="list-style-type: none"> ·구역면적의 20%이상은 원지형을 보존 			
	<ul style="list-style-type: none"> ·농촌지역의 주거지 계획의 경우, 마을 진입광장을 조성하며, 필요시 공동주차장으로 활용할 수 있도록 계획 			
	<ul style="list-style-type: none"> ·옹벽 높이 3m이하로 옹벽간 수평거리는 10m이상 이격하며 경사도는 30%미만 ·옹벽전면에는 녹지대의 설치나 가로수 배치 의무화, 옹벽의 높이가 1m이상되는 경우 녹지의 폭을 1m이상 계획 			
	<ul style="list-style-type: none"> ·20%이상의 자연경사도가 있는 지역에는 10층 이상 고층 공동주택단지를 건설할 수 없도록 함 			

2. 산업형 지구단위계획 수립기준

토지이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> ·33만㎡를 초과할 수 없음 ·공업용지·녹지용지·공공시설용지로 구획 (필요할 경우 사택·기숙사설치를 위한 주거용지 구획) 			
	공업용지	<ul style="list-style-type: none"> ·당해 구역면적의 50~60% ·공업용지 면적의 30%이상은 주요 유치업종의 부지면적으로 계획 		
	녹지용지	<ul style="list-style-type: none"> ·당해 구역면적의 20%이상 		
	공공시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> ·도로·환경오염방지시설 기타 공공시설부지로 구획 		
기반시설	도로율	<ul style="list-style-type: none"> ·도시계획시설결정·구조및설치기준에관한규칙 11조1항3호을 따름 ·공업지역 도로율 : 10%이상 20%미만. 주간선도로의 도로율은 5%이상 10%미만 		
	진입도로	<ul style="list-style-type: none"> ·12m 이상 도로에 연결되는 진입도로 기준 		
		구역면적(㎡)	도로폭(m)	구역내 도로폭 8m 이상
		9만㎡ 미만	10m 이상	
		9만~15만㎡	12m이상	
	15만~33만㎡	15m 이상		
	상수도 시설	<ul style="list-style-type: none"> ·용수시설은 산정한 수요량의 1.3배 이상 확보하도록 계획 		
공원 및 녹지	<ul style="list-style-type: none"> ·도시공원법에 의한 공원및녹지의 설치기준에 따라 설치 			
폐기물 처리시설	<ul style="list-style-type: none"> ·폐기물처리시설설치촉진및주변지역지원등에관한법률 5조 산업단지에 대한 규정 준용 			
건축계획	건축물의 배치	<ul style="list-style-type: none"> ·산지(산림법 제2조의 규정에 의한 산림)에 건축물을 배치하는 경우, 경사도 20도 미만, 입안지역의 표고가 가장 낮은 지역에서 높이 200m 미만인 지역에 배치 ·경사도 10도 이상 산지에 건축물을 배치할 경우 길이가 긴 건축물길이의 1/5이상 이격 		
	건축물의 길이	<ul style="list-style-type: none"> ·건축물의 길이가 10도 이상인 산지: 100m이내 ·그 이외의 지역 : 150m이내 		
	건축물의 높이	<ul style="list-style-type: none"> ·건축물의 높이는 5층 이하, 그 밖의 공작물은 20m이하 		
환경	<ul style="list-style-type: none"> ·구역내 진입도로와 구역의 경계도로 주변에는 폭 10m 이상의 완충녹지를 설치 			
보칙	<ul style="list-style-type: none"> ·개발사업은 지구단위계획이 고시된 날로부터 2년내 시행 ·다른 법률에 의하여 인가·허가·승인을 받으면 제2종지구단위계획구역으로 결정된 것으로 의제하는 사업의 경우, 당해 사업의 인가·허가·승인 전에 지구단위계획구역의 결정에 관한 도시관리계획 결정절차를 거쳐야 함. 			

3. 유통형 지구단위계획 수립기준

토지이용 계획	·33만㎡를 초과할 수 없음 ·유통용지(상업시설용지포함)·공업용지·녹지용지·공공시설용지로 구획 (필요할 경우 사택·기숙사설치를 위한 주거용지 구획)			
	유통용지	·당해 구역면적의 50~70%		
	공업용지	·공업용지는 유통용지면적의 20%미만으로 구획		
	녹지용지	·당해 구역면적의 20%이상		
	공공시설 용지	·도로·환경오염방지시설 기타 공공시설부지로 구획		
기반시설	도로율	·도시계획시설결정·구조및설치기준에관한규칙 11조1항의 상업지역 또는 공업지역의 도로율 기준에 따름		
	진입도로	·12m 이상 도로에 연결되는 진입도로 기준		
		구역면적(㎡)	도로폭(m)	구역내 도로폭 8m 이상
		9만㎡ 미만	10m 이상	
		9만~15만㎡	12m이상	
15만~33만㎡	15m 이상			
상수도 시설	·용수시설은 산정한 수요량의 1.3배 이상 확보하도록 계획			
공원 및 녹지	·도시공원법에 의한 공원및녹지의 설치기준에 따라 설치			
건축계획	건축물의 배치	·산지(산림법 제2조의 규정에 의한 산림)에 건축물을 배치하는 경우, 경사도 20도 미만, 입안지역의 표고가 가장 낮은 지역에서 높이 200m 미만인 지역에 배치 ·경사도 10도 이상 산지에 건축물을 배치할 경우 길이가 긴 건축물길이의 1/5이상 이격		
	건축물의 길이	·건축물의 길이가 10도 이상인 산지: 100m이내 ·그 이외의 지역 : 150m이내		
환경	·구역내 진입도로와 구역의 경계도로 주변에는 폭 10m 이상의 완충녹지를 설치 ·차로와 건물사이에 건축선을 3m이상 후퇴하여 완충공간 확보, 방음식재			
보칙	·개발사업은 지구단위계획이 고시된 날로부터 2년내 시행 ·다른 법률에 의하여 인가·허가·승인을 받으면 제2종지구단위계획구역으로 결정된 것으로 의제하는 사업의 경우, 당해 사업의 인가·허가·승인 전에 지구단위계획구역의 결정에 관한 도시관리계획 결정절차를 거쳐야 함.			

4. 관광휴양형 지구단위계획 수립기준

토지이용 계획	· 개별지구단위계획을 동시에 결정하는 효과만 가지므로, 계획기준을 별도로 정하지 않으며, 구역지정기준 및 계획기준은 개별 지구단위계획기준에 따름 · 개별지구단위계획구역의 경계를 명확히 해야함.			
	관광·휴양 시설용지	· 당해 구역면적의 60%미만		
	녹지용지	· 당해 구역면적의 30%이상 · 완충용녹지(원지형 보전면적과 용지사이에 설치), 기타녹지로 계획		
	공공시설 용지	· 도로·주차장·환경오염방지시설 등으로 구획		
기반시설	도로율	· 도시계획시설결정·구조및설치기준에관한규칙 11조1항의 상업지역 또는 공업지역의 도로율 기준에 따름		
	진입도로	· 12m 이상 도로에 연결되는 진입도로 기준		
		구역면적(m ²)	도로폭(m)	구역내 도로폭 6m 이상
		30만m ² 미만	8m 이상	
		30만~60만m ²	10m이상	
60이상	12m 이상			
상수도 시설	· 숙박시설의 경우 1실(4인기준)에 1,200리터 기준 · 당해 지방자치단체의 수도정비기본계획과 수도시설확충사업계획 등을 고려			
공원 및 녹지	· 도시공원법에 의한 공원및녹지의 설치기준에 따라 설치			
건축계획	건축물의 배치	· 산지(산림법 제2조의 규정에 의한 산림)에 건축물을 배치하는 경우, 경사도 25도 미만, 입안지역의 표고가 가장 낮은 지역에서 높이 250m 미만인 지역에 배치 · 경사도 15도 이상 산지에 건축물을 배치할 경우 길이가 긴 건축물길이의 1/5이상 이격		
	건축물의 길이	· 건축물의 길이가 15도 이상인 산지: 100m이내 · 그 이외의 지역 : 150m이내		
	건축물의 높이	· 건축물의 높이는 5층이하, 시설물의 높이는 20m이하로 제한 (경사도가 15도 이하이거나 외부에서 보이지 않을 경우 30m이하)		

환경	<ul style="list-style-type: none"> ·구역의 경계도로 주변에는 폭 10m 이상의 완충녹지를 설치, 폭원의 1/3 높이로 마운딩을 설치 ·차로와 건물사이에 건축선을 3m이상 후퇴하여 완충공간 확보, 방음식재
체육시설의 설치가 포함된 경우의 특례	<ul style="list-style-type: none"> ·체육시설의 용지를 별도로 구획하여 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 99조 내지 101조의 규정 적용 ·체육시설의 설치가 포함된 경우 3km²이내의 범위 안에서 지구단위계획구역 안에 체육시설용지 지정 (골프장 및 스키장시설을 함께 설치하는 경우에는 6km²까지 지정가능) ·체육시설용지면적의 20%이상 원지형대로 보전 ·건축물 5층이하, 공작물은 20m이하 (경사도 15도이하, 구역외부에서 보이지 않을 경우 30m이하)
보칙	<ul style="list-style-type: none"> ·3만m²이상의 관광휴양시설을 개별 법령에 의하여 인·허가하고자 하는 경우, 인·허가 전에 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획을 결정할 것인가의 여부를 먼저 검토해야 하며, 지구단위계획구역으로 결정한 후에 동 시설에 대한 인·허가가 가능

5. 복합형 지구단위계획 수립기준

지침	<ul style="list-style-type: none"> ·복합형 지구단위계획은 개별 지구단위계획을 동시에 결정하는 효과만 가지므로 복합형 지구단위계획 기준을 별도로 정하지 아니하며, 구역지정기준 및 계획기준은 개별 지구단위계획기준에 따른다. ·복합형 지구단위계획구역을 구성하는 각 지구단위계획구역의 경계를 명확히 하여야 한다.
----	--

4 별첨

1. 토지적성평가

■ 개념 및 의의

- 도시관리계획의 입안을 위한 기초조사의 한 부분으로서 토지가 가진 물리적 특성, 사회·경제적 특성, 입지적 특성 등의 제특성에 기초하여 적절한 보전 및 이용가능성을 평가하고 계층화하는 것
 ※국계법에서는 도시관리계획입안을 위한 기초조사 내용에 ‘환경성 검토’와 ‘토지적성평가’를 반드시 포함토록 규정 (단, 지구단위계획 구역이 도심지나 개발완료지에 위치할 경우 등에는 생략)
- 토지적성평가는 크게 두가지가 있는데, 이 중 단위토지적성평가가 관리지역세분이전에 지구단위계획 구역 지정을 위해 실시하는 것임.

< 표 - 8 > 토지적성평가의 개념 및 의의

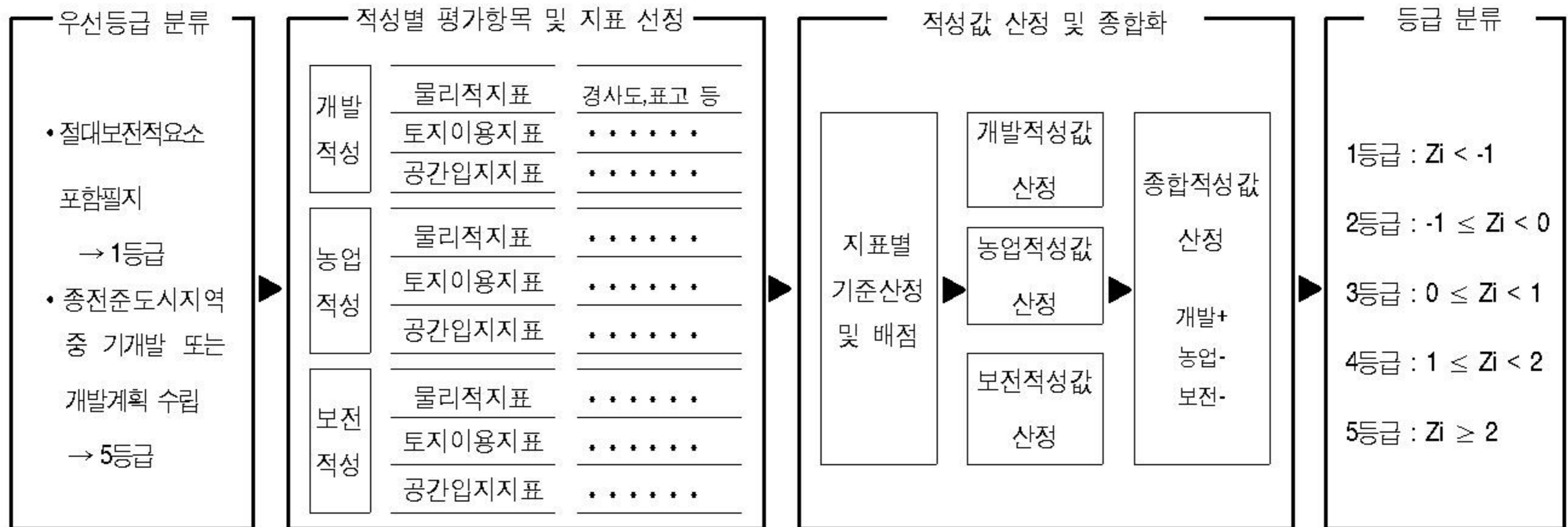
관리지역세분을 위한 토지적성평가	국계법에 의하여 관리지역으로 통합된 준농림, 준도시지역을 토지의 적성에 따라 보전관리·생산관리·계획관리지역으로 세분
단위 토지적성평가	용도지역·지구지정 및 변경 등을 포함한 개별적인 도시관리계획수립을 위하여 일단의 토지에 대한 개발 및 보전적성 등을 평가

■ 단위토지적성평가의 대상

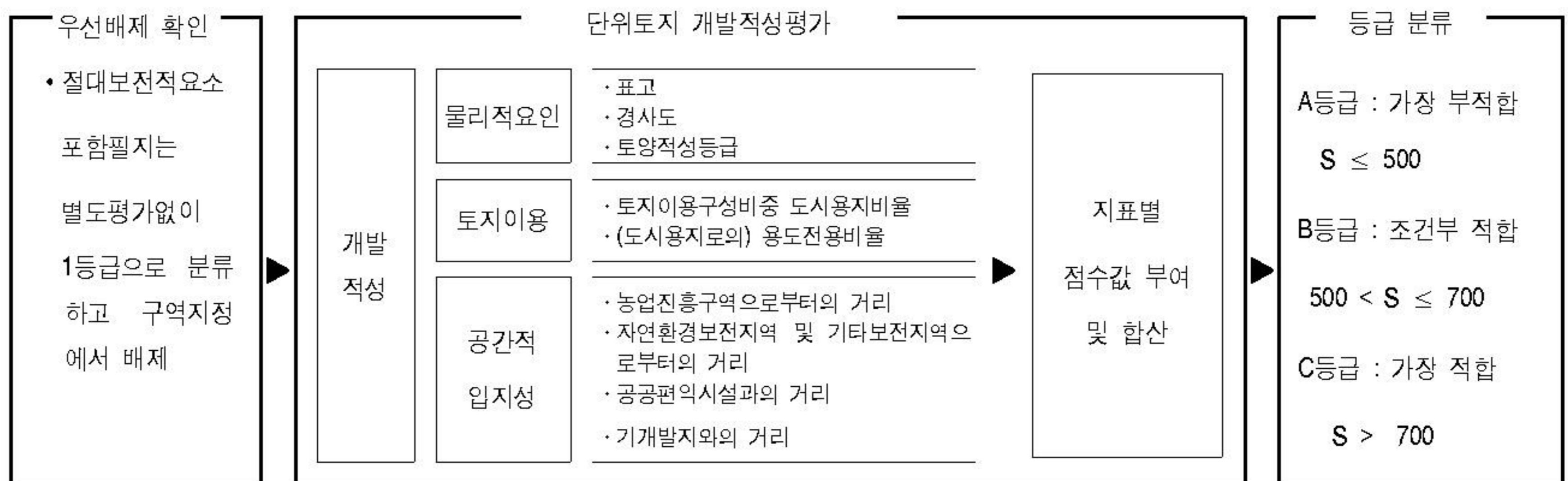
평가대상	예외
용도지역/용도지구/용도구역의 지정·변경에 관한 계획(관리지역의 세분 포함)	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시관리계획을 입안하는 경우 • 법 또는 다른 법령에 의해 조성된 지역에 도시관리계획을 입안하는 경우 • 도시관리계획입안일 3년전 이내에 토지적성평가를 실시한 지역에 대하여 도시관리계획을 입안하는 경우(단, 기반시설등의 여건이 크게 변화한 경우는 예외)
기반시설의 설치·정비·계량에 관한 계획	-
도시개발사업 또는 재개발사업에 관한 계획	-
지구단위계획구역의 지정·변경에 관한 계획과 지구단위계획	<ul style="list-style-type: none"> • 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역)에 위치한 경우 • 당해 지구단위계획구역안의 나대지 면적이 구역면적의 2%미만인 경우 • 당해 지구단위계획구역이 다른 법률에 의해 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우 • 당해 지구단위계획의 목적이 당해구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구다위계획의 내용에 너비12m이상의 도로설치계획이 없는 경우

■ 평가 절차

- 평가단위는 기본적으로 필지단위이고, 필지단위 자료취득이 곤란할 경우 등은 일단의 토지단위로 실시하고, 평가지표(ex.공공시설물과의 거리)에 따라서는 대표필지를 뽑아서 평가.



< 그림 - 3 > 관리지역 세분을 위한 토지적성평가 process



< 그림 - 4 > 단위 토지적성평가 process

※ 절대 보전적 요소 : 곧바로 1등급으로 되는 지역

구 분	보전적 요소	평가기준
자연부문	생태자연도	1등급, 별도관리지역
	임상도(영급)	3영급 이상인 지역
	상수원보호구역	500M 이내인 지역
수질부문	국가하천, 지방1급하천의 양안거리	500M 이내인 지역
	상수원보호구역 경계로부터의 거리	100~500M 이내인 지역
	농업용 저수지 경계로부터의 거리	200M 이내인 집수구역
농업부문	경지정리지역(농업진흥구역 포함)	해당지역
기타부문	상습침수지역 또는 침수가 예상되는 지역	해당지역
	풍수해, 산사태 등 재해발생가능 지역	해당지역
	기타 개별법상 보전지역	해당지역

2. 기반시설부담구역

■ 개념

- 개발행위가 빈번하게 집중되고 있거나 예상되는 지역, 대규모 개발사업이 시행되는 지역과 그 주변 지역에 대해 기반시설부담계획을 수립하여, 개발주체들(개발이익 수혜자)에게 비용을 부담시키자는 것.
- 택지개발지구 주변과 같이 ‘무임승차’가 많이 일어나는 지역은, 택지개발지구를 “중심지역”으로 하여 그 “주변지역(최대1km, 중심지역 면적의 3배이내)”을 묶어서 하나의 부담구역을 지정한 뒤 가중치를 달리 하여 부담금 부여하고, 소규모로 분할 개발하는 지역도 하나의 부담구역으로 묶어서 지정함.
- 부담구역으로 자동지정되는 2종 지구단위계획과 관련해서는
 - ▶ 지구단위계획의 ‘기반시설 배치와 규모계획’ 등의 지침이 곧 기반시설부담계획이 되고
 - ▶ 2종 지구단위계획은 “주변지역” 포함없이 “중심지역”만으로 구성되는 부담구역이 될 것으로 보이며,
 - ▶ 개발사업과 직접 연계되는 계획성격상 비용부담보다는 설치와 주된 관계가 있을 것 임.

■ 설치기준 및 비용부담 기준

- 2종 지구단위계획수립지침상의 주거형 지구단위계획구역 기반시설 설치기준

대 상	설치 기준	비용부담 기준
도로	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지역 도로율 기준 확보 • 진입도로폭(25M이상 or 4차로 이상 간선도로에 연결) <ul style="list-style-type: none"> - 2000세대 미만 : 15 (둘이상일 때는 폭원합 20) - 2000세대 이상 : 20 (둘이상일 때는 폭원합 25) 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상개발행위 <ul style="list-style-type: none"> - 건축허가 대상건축물 - 60㎡ 이상의 토지형질변경
공원	<ul style="list-style-type: none"> • 인구당 3㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 부담비용 산정방식
녹지	<ul style="list-style-type: none"> • 오픈스페이스 총면적 <ul style="list-style-type: none"> - 구역면적 3만~30만 : 전체구역면적의 15% 이상 - 구역면적 30만이상 : 전체구역면적의 20% 이상 	
학교	<ul style="list-style-type: none"> • 초등학교 : 근린주구(2500세대) 당 1개소 • 중·고교 : 근린주구 2개당 1개소 	<ul style="list-style-type: none"> 1) 총부담비용 산출 = $\sum(\text{기반시설별 규모} \times \text{시설별 설치비용 원단위}) + \text{시설별 용지확보비}$ 2) 부담비용 원단위 산출 = $\text{총부담비용} / \sum(\text{용도별 건축연면적} \times \text{용도별 가중치})$ 3) 필지별 부담비용 산출 = $\text{필지별 건축연면적} \times \text{용도가중치} \times \text{부담비용 원단위}$
수도	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상수도 (지하수는 불가) <ul style="list-style-type: none"> - 수도정비기본계획 or 수도시설확충계획 고려, 반영 	
하수도	<ul style="list-style-type: none"> • 하수종말처리장 <ul style="list-style-type: none"> - 하수도정비기본계획 or 하수처리장확충계획 고려, 반영 	
폐기물 처리시설	<ul style="list-style-type: none"> • 폐기물처리시설 설치 or 위탁처리 	
기타		