

HAUD Report 제6호

2003. 12

내용문의 : 02)2140 - 4400

배포문의 : 02)2140 - 4400

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

민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가절차

- 목 차 -

1. 민간개발(공동주택)에 관련된 법적·제도적 여건변화	2
2. 민간개발 사업유형별 종류	5
3. 사업유형별 주요내용	7
4. 공동주택사업과 지구단위(정비)계획과의 관계	13
5. 사업지 여건별 적용가능 사업	16
6. 사업유형별 지구단위(정비)계획 인허가 절차	17

* 본 내용은 도시및주거환경정비법, 국토의계획및이용에관한법률, 도시개발법, 주택법 등 법적 근거를 바탕으로 HAUD의 기술력을 가미하여 공동주택에 관련된 민간개발 사업유형을 분석한 것입니다.

* 지역별로 여건에 따라 관련 인허가 내용이 조금씩 상이한 관계로 서울시를 중심으로 분석하였습니다. (타 지역과 상이한 부분 일부 언급)

* 내용 요약은 관계사에 필요한 내용을 중심으로 요약하였으므로 업무에 참조하시기 바라며 의문사항이 있으시면 (주)하우드로 연락주시기 바랍니다.

최근 공동주택 개발과 관련한 급격한 법적·제도적 여건 변화는 개발사업 관련 분야 디벨로퍼에게 혼란을 야기시키고 있습니다. 이러한 사업 여건의 변화는 크게 “법령의 간소화” 및 “도시계획 요소 도입”이라는 나름대로의 명분을 가지고 있지만 기존의 사업방식에 익숙해져 있는 디벨로퍼에게는 이러한 변화가 낯설고 이해하기 쉽지 않은게 사실입니다.

따라서 본 HAUD REPORT에서는 2003년 이후 새롭게 재편되고 있는 공동주택(민간분야) 개발분야를 사업유형별로 분석하여 디벨로퍼의 공동주택사업 추진에 이해를 돕고자 합니다.

1 민간개발(공동주택)에 관련된 법적·제도적 여건변화

1. 국토의계획및이용에관한법률 시행(2003. 1. 1)

■ 용도지역 재편 및 제2종지구단위계획제도의 신설

- 과거 수도권 난개발의 주요원인으로 지목되던 준농림지역에서의 준도시지역(취락지구)으로의 국토이용계획 변경을 통한 공동주택개발을 원천적으로 제어하기 위하여 두 지역을 관리지역으로 통합하고 토지적성평가를 통해 세가지 지역(계획,생산,보전)으로 세분하여 그중 계획관리지역으로 분류된 지역에 한하여 2종지구단위계획을 수립후 개발토록 한다는 것으로 ‘선계획 후개발’ 원칙이 비도시지역에도 적극적으로 시행됨을 의미합니다.
- 2종지구단위계획은 토지적성평가를 통해 계획관리지역으로 분류되는 지역중 개발압력이 높은 일정규모이상의 지역과 개발촉진지구를 발전시킨 개발진흥지구를 대상으로 주거·산업·유통·관광휴양·복합형 및 특정지구단위계획 등 개발사업의 성격에 맞는 관리계획을 수립하는 취지입니다.

	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
			보전관리 20 80
지구단위 계획		2종 지구단위 계획구역 60 150	2종 지구단위 계획구역 60 150

* 단위 토지적성평가를 통해 적합으로
판명시 구역지정 허용

2. 주택법 공포 및 시행(2003. 5. 29)

■ 주택사업계획 승인시 지구단위계획 의제처리

- 국토의계획및이용에관한법률 시행(03.1.1)이후 주택건설사업관련 지구단위계획구역지정 대상지역이 증가하게 되었고 기존 도시계획(지구단위계획) 수립후 주택건설을 승인토록 하여 주택건설사업 승인기간이 6개월~1년정도 더 걸려 그동안 주택건설사업자들의 불만이 가중되어 왔습니다.
- 이에 대한 해소차원에서 난개발우려가 적은 도시지역 내에서는 국토의계획및이용에관한법률에 정한 제1종지구단위계획수립 등을 의제토록하여 주택건설사업의 승인기간의 단축을 도모하자는 취지입니다.
- 여기서 “지구단위계획 의제처리”란 지구단위계획을 수립하지 않는다는 개념이 아니고 주택단지의 규모가 1만㎡이상인 경우 제1종지구단위계획에 대한 결정조서·결정도·계획설명서 등은 제출하되 주민의견청취, 시·군도시계획위원회의 자문, 시·도도시계획위원회의 심의 등 사전절차를 생략한다는 의미입니다. (서울시의 경우 사업부지 1만㎡미만의 경우도 지구단위계획 수립하여야 하는 등 의제처리에 대한 일부기준을 강화하여 운영하고 있습니다.)

3. 도시및주거환경정비법 시행(2003. 7. 1)

■ 개별사업법의 통합 및 정비구역 개념 도입

- 기존의 재개발, 재건축사업 등이 비슷한 성격임에도 불구하고 관련기준을 개별법, 임시법을 비롯한 여러 다른 법령에 근거하여 상위계획과의 정합성이 결여되고 상호연계성 없이 추진되어 과밀화로 인한 기반시설부족과 도시경관 및 인접 주거환경 저해 등의 문제를 야기함에 따라 이들 관련 법령 및 사업체계를 정비·개편하는 차원에서 통합, 일원화하였습니다.
- 정비사업, 정비기본계획, 정비구역, 정비계획의 개념이 도입되어 주택재건축·주택재개발·도심재개발·주거환경개선사업을 정비사업이라 칭하며 재개발, 재건축 수요가 많은 일정규모 이상 인구를 가진 시에 대해 10년 단위의 정비기본계획 수립을 의무화하고 정비기본계획에서 정한 범위내에서 정비계획 수립을 통한 정비구역 지정을 통해 정비사업 추진이 가능합니다.(300세대미만, 부지면적 10,000㎡미만의 경우 공동주택재건축에 한해 정비계획 및 정비구역 지정없이 정비사업 가능)
- 2003. 7. 1일 법령 시행후 해당 도시는 3년이내에 정비기본계획을 수립하여야 하고 그 전까지는 경과조치를 통해 정비기본계획 미수립상태에서도 법령에서 정하는 사업별 정비구역지정 요건에 해당하는 지역에 한하여 정비구역지정이 가능합니다.

4. 도시개발법 시행령 개정(2003. 7. 1) 및 도시개발업무지침 개정(2003. 12. 1)

■ 도시개발법 시행령 개정

- 그간, 도시개발사업의 신속한 추진을 위하여 도시개발구역의 지정과 개발계획을 동시에 수립토록 하였으나 기존 시가지가 아닌 자연녹지지역과 비도시지역인 계획관리지역은 사업규모가 클 수 있고, 구역의 범위도 수시로 변동될 수 있으며, 개발계획 수립시까지 장기간이 소요될 경우 지가상승 등 사업추진에 어려움이 예상되어, 이들 지역에 대하여는 구역지정과 개발계획을 분리하여 수립할 수 있도록 하였고 비교적 규모가 큰 100만 제곱미터 이상(30만평 이상)일 경우에만 공청회 개최를 의무화하여 사업규모에 관계없이 획일적인 공청회 개최에 따른 절차적 복잡성을 해소하였습니다.
- 또한 종전에 도시계획구역안과 밖으로 구분하여 구역지정 대상범위와 면적제한을 적용하였으나, 국토의계획및이용에관한법률상 지역·지구제의 개편과 맞추어 녹지지역 및 비도시지역은 광역도시계획 또는 도시기본계획상 개발가능지역인 경우 구역 지정이 가능할 수 있도록 하고, 계획이 수립되지 않은 지역은 자연녹지지역과 계획관리지역에 한해서만 구역지정이 가능합니다.
단, 취락지구·개발진흥지구 및 지구단위계획구역으로 지정된 지역의 경우 면적규모에 관계없이 구역지정 가능.

■ 도시개발업무지침 개정

- 도시개발사업은 원칙적으로 미개발지역의 신규개발을 위해 도입된 제도로서 양호한 기존 건축물이 멸실되는 것을 방지하고 호수밀도·불량주택비율 등 사업요건이 엄격한 주택재개발사업과의 중복을 방지하기 위해 원칙적으로 나지 50%이상인 지역에서만 적용하고 (다만, 시·도지사가 낙후지역의 개발을 위해 필요하다고 판단하는 경우 등 예외가 인정됨.) 나지 50%미만인 지역은 주택재개발사업 유도하지는 취지로 개정되었습니다.

② 민간개발 사업유형별 종류

1. 공동주택 사업유형의 변화

기 존		도시및주거환경정비법 시행후
○주택건설촉진법	민영주택 지역·직장조합 공공주택 재건축	○주택법에 의한 일반 공동주택건설사업 (민영·지역·직장조합·공공주택)
○도시재개발법	도심재개발사업 공장재개발사업 주택재개발사업	○도시및주거환경정비법에 의한 정비사업 · 주거환경개선사업 · 주택재개발사업 · 주택재건축사업 · 도시환경정비사업
○도시저소득주민의 주거환경개선을위 한임시조치법	주거환경개선사업	
○도시개발법	도시개발사업	○도시개발법에 의한 도시개발사업

2. 주택법에 의한 공동주택건설사업

- 일반적으로 나대지(≡ 저층주택지의 매입, 철거후 나대지화)에 건설된다는 점에서 기존주택의 철거가 수반되는 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업과 구별됩니다.

■ 민영 주택건설사업

- 국민주택기금의 자금을 지원받지 아니하고 민간 건설회사 등이 사업승인을 받아 공급하기 위한 공동주택을 건설하기 위한 사업입니다.
- 사업구역의 물리적 여건을 고려해 볼 때 일반적인 유형으로는 건설회사 등이 일반 나대지상에 공동주택을 건설하는 경우와 일정지역의 매입을 통해 철거후 나대지화하여 공동주택을 건설하는 경우가 대표적인 유형입니다.

■ 조합(지역·직장) 주택건설사업

- 동일한 지역에 거주하는 무주택 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합(지역조합) 또는 동일한 직장의 무주택 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합(직장조합)이 사업주체가 되어 공동으로 토지를 물색, 매입하고 시공사를 선정하여 공동주택을 건설하기 위한 사업입니다.

3. 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업

■ 주택재개발 정비사업

- 주택재개발정비기본계획에 적합한 범위안에서 법률에서 정하는 요건에 해당되는 지역(주로 노후·불량한 단독주택 밀집지역 및 기반시설이 노후한 지역)에 주택재건축정비계획 수립을 통한 주택재개발 정비구역 지정후 재개발조합을 결성하여 공동주택을 건설하기 위한 사업입니다.

■ 주택재건축 정비사업

- 주택재건축정비기본계획에 적합한 범위안에서 법률에서 정하는 요건에 해당되는 지역(주로 정비기반 시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역)에 주택재건축정비계획 수립을 통한 주택재건축정비구역 지정후(일정규모 미만은 구역지정 필요 없음) 재건축조합을 결성하여 공동주택을 건설하기 위한 사업입니다.

4. 대규모 계획적 공동주택개발사업

■ 도시개발사업

- 과거 주택단지, 공업단지 위주로 단편적인 개발사업방식에 대한 문제점을 개선하고자 도입된 사업으로 주로 광역도시계획 또는 도시기본계획상 개발가능한 지역에서 주거·상업·산업·유통·정보·통신·생태·문화·보건 및 복지등의 복합적인 기능을 가지는 단지 또는 시가지를 신규로 조성하기 위하여 시행하는 사업입니다.

■ 2종지구단위계획 수립을 통한 공동주택사업

- 과거 준농림지역의 준도시지역 취락지구로의 국토이용변경을 통해 개발계획 수립후 공동주택을 건설하는 사업의 대체개념으로 비도시지역내 관리지역 중 계획관리지역 및 개발지흥지구로 지정된 지역에 2종지구단위계획을 통해서 아파트 및 연립주택을 건설하기 위한 사업입니다.(관리지역 세분전에는 토지적성평가를 사업자 부담으로 시행하여 계획관리지역으로의 적합판정을 받아야 함)

③ 사업유형별 주요내용

1. 일반 공동주택건설사업

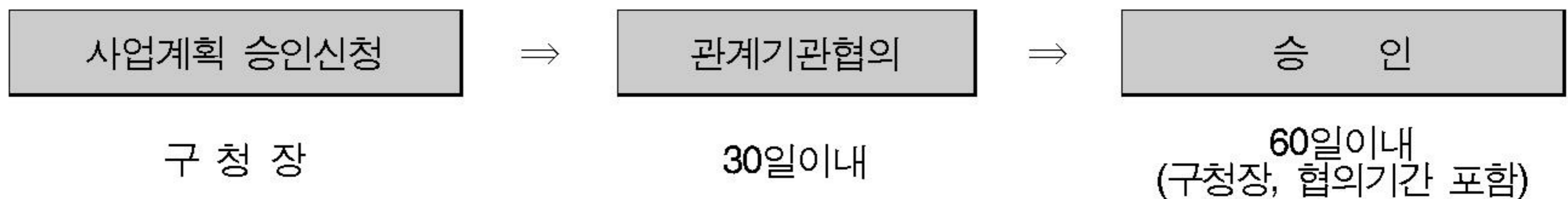
■ 사업승인대상

- 주택건설 : 20세대이상의 공동주택 및 20호이상의 단독주택
 ※ 예외 : 상업지역 또는 준주거지역내 주택외의 시설과 300세대 미만의 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우로 공동주택규모가 297㎡이하이며 주택연면적의 비율이 90%미만인 경우

■ 사업주체

- 건교부장관에게 등록된 주택건설업자(민영)
- 국가·지자체·주공·토공·지방공사(공영)
- 무주택자들이 설립한 조합(지역, 직장 등)

■ 승인절차



■ 승인권자

- 건설교통부장관(특별시장에게 위임)
 ※ 특별시장은 건교부장관의 승인을 받아 권한의 일부를 구청장에게 재위임

■ 사업승인의 효과 : 타법의제

- 국토의계획및이용에관한법률의 제1종지구단위계획구역 및 계획, 개발행위의 허가 등

2. 주택재개발 정비사업

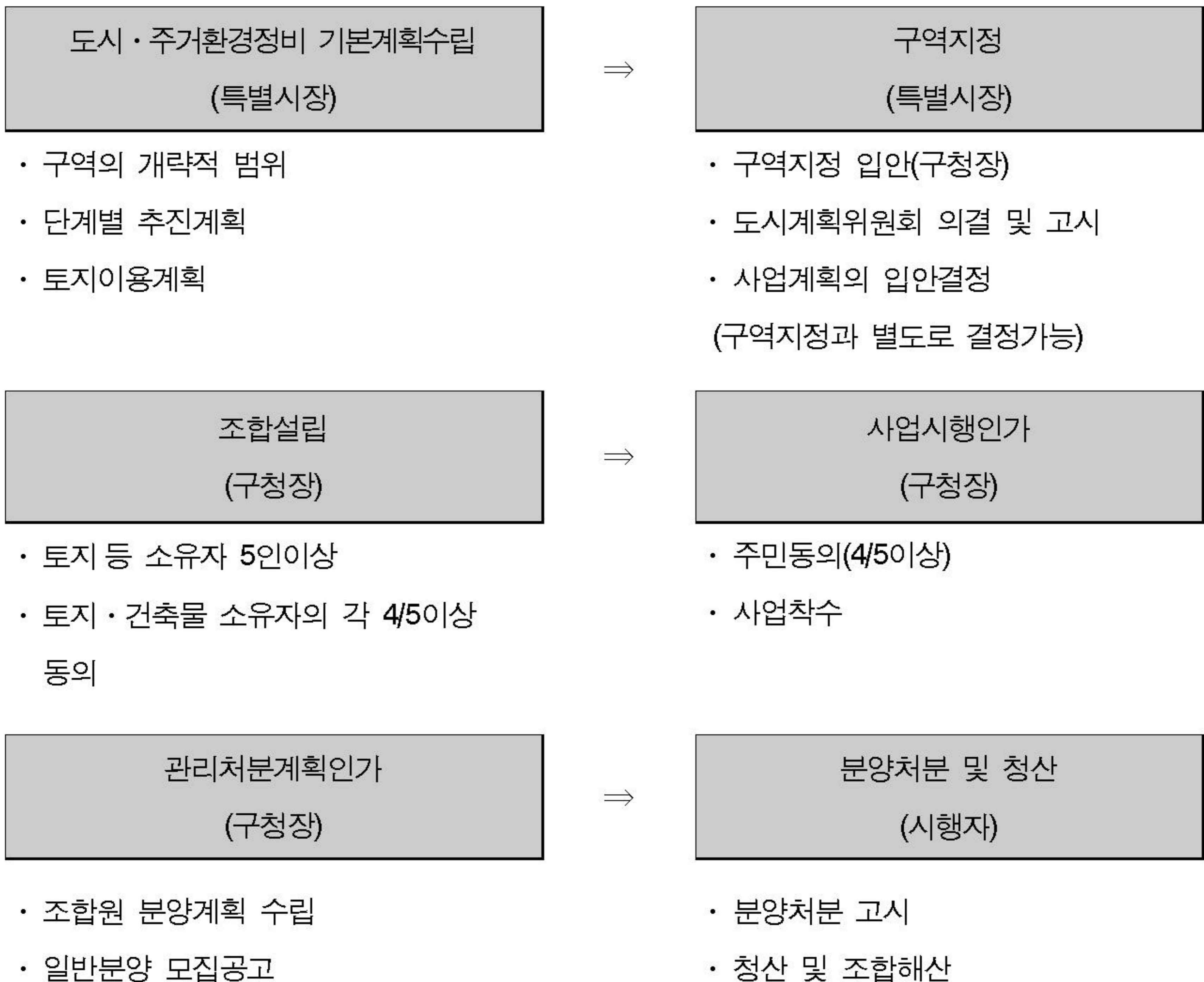
■ 목적

- 주택재개발정비기본계획의 범위에 적합한 지역내에서 도시내 노후·불량한 주거 밀집지역의 주택을 개량·건설하고 도로 등 공공시설을 정비하는 주택건설사업
 도시계획측면 ⇒ 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복
 주택공급측면 ⇒ 공동주택의 건설로 주택공급 확대
 사회복지측면 ⇒ 무주택 세입자에 대한 주거대책 강구

■ 구역지정 요건

- 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역
- 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역
- 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
- 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역

■ 사업절차



3. 주택재건축 정비사업

■ 개념

- 주택재건축정비기본계획의 범위에 적합한 지역내에서 노후·불량한 주택을 철거하고 그 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존 주택의 소유자가 자율적으로 조합을 결성하여 주택을 건설하는 것으로 주택의 공급과 주거환경 개선에 이바지

※ 기타 제도와의 차이(주택재건축정비사업과 구별)

- 건축법상의 멸실신고 후 다시 짓는 재건축
- 중소기업의구조개선및경영안정지원을위한특별법에 의한 시장 재건축
- 주택의 수선·개량에 중점을 두는 주거환경개선사업
- 기존 주택의 철거가 수반된다는 점에서 일반적으로 나대지에 건설하는 지역·직장 조합 주택 및 일반주택 건설사업과 차이

■ 구역지정 요건

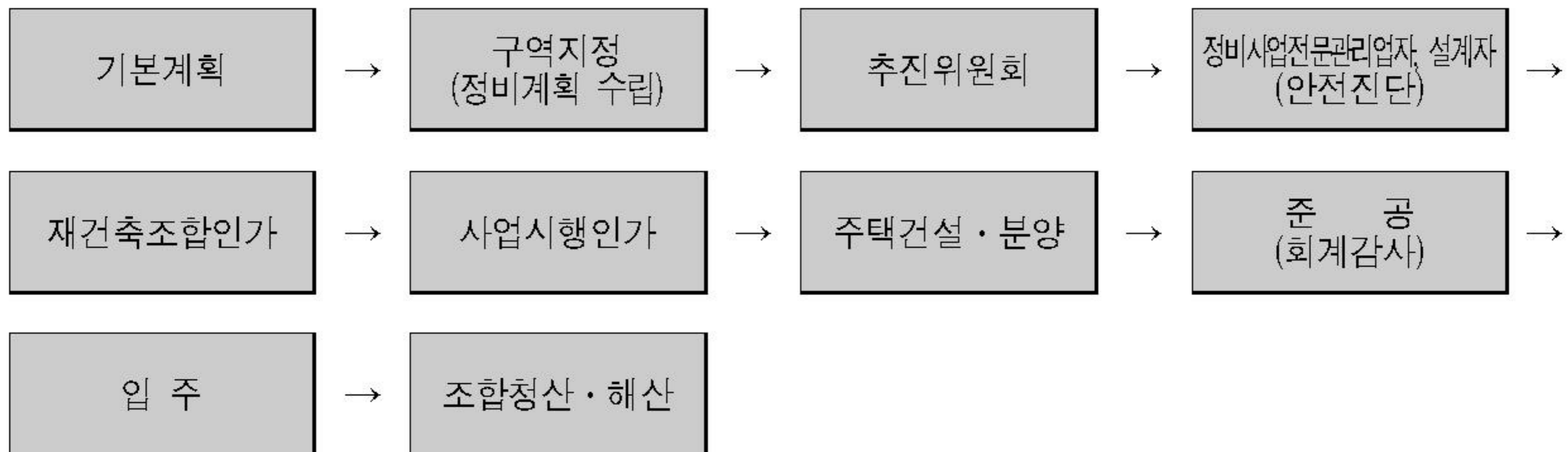
- 공동주택 재건축의 경우
 - 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
 - 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
 - 노후·불량 건축물로써 기존세대수 또는 재건축사업후의 예정세대수가 300세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역
 - ※ 일정규모 (300세대 및 부지면적 1만㎡미만)의 경우 구역지정없이 재건축사업 가능
- 단독주택 재건축의 경우 기존 단독주택이 300호 이상 또는 부지면적이 1만㎡이상인 지역으로서 다음의 모두에 해당하는 지역
 - 주변이 도로 등 정비기반시설이 충분히 갖추어져 있어 당해 지역을 개발하더라도 인근지역에 정비기반시설을 추가로 설치할 필요가 없을 것. (다만 사업시행자가 부담할 경우 제외)
 - 노후·불량건축물이 당해 지역안에 있는 건축물수의 2/3이상일 것.
 - 당해 지역안의 도로율을 20%이상 확보할 수 있을 것.
 - ※ 일정규모 (300세대 및 부지면적 1만㎡미만)의 경우 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업 불가

※ 주택재개발사업구역, 주거환경개선사업구역, 도시환경정비사업구역 요건에 해당할 경우 주택재건축 사업 불허

※ 공동주택 재건축의 경우 300세대 미만이고 부지면적 1만㎡미만인 지역은 정비구역 지정없이 정비구역 지정이후의 절차를 거쳐 사업 가능(단, 지구단위계획 수립요건에 해당시 지구단위계획 수립)

※ 단독주택 재건축의 경우 기존 300세대 미만이고 부지면적이 1만㎡미만일 경우 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업 불허

■ 재건축 절차



※ 기본계획이 수립되지 않은 기간에도 구역지정을 통한 사업 가능

4. 도시개발사업

■ 구역지정 규모

구 분		광역도시계획 또는 도시기본계획상 개발가능한 지역	광역도시계획 또는 도시기본계획이 미수립된 지역
도시 지역	주거, 상업지역	10,000㎡ 이상	-
	공업지역	30,000㎡ 이상	-
	그외지역	10,000㎡ 이상	자연녹지지역에 한함
비도시지역		300,000㎡ 이상	계획관리지역에 한함
복합기능을 가진 도시개발		330만 ㎡ 이상	
취락지구, 개발진흥지구 지구단위계획구역		면적제한 없음	

※ 도시개발사업은 원칙적으로 미개발된 토지가 많은 지역(나지 비율 50%이상 지역)에만 적용하고, 기존 주거지역(나지 비율 50%미만 지역)은 주택재개발사업에 의한 개발 유도

■ 개발계획의 수립

- 도시개발사업구역을 지정하고자 할 때에는 개발계획 수립
 - 녹지지역 및 비도시지역에 지정하는 경우 구역지정과 개발계획 수립을 별도로 할 수 있음 (신설)

■ 사업시행자

- ① 국가 또는 지방자치단체
- ② 대통령령이 정하는 정부투자기관
- ③ 지방공기업법에 의하여 설립된 지방공사
- ④ ① 또는 ②에 해당하는 자가 ⑦에 해당하는 자와 도시개발사업의 시행을 위하여 공동으로 출자하여 설립한 법인
- ⑤ 도시개발구역안의 토지소유자 또는 이들이 도시개발사업을 위하여 설립한 조합(이하 "조합"이라 한다)
- ⑥ 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역에서 수도권외의 지역으로 이전하는 법인중 과밀억제권역안의 사업기간 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 법인
- ⑦ 건설산업기본법에 의한 토목공사업 또는 토목건축공사업의 면허를 받는 등 개발계획에 적합하게 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 자
- ⑧ 위 시행자 2 이상이 도시개발사업을 시행할 목적으로 출자하여 설립한 법인

■ 도시개발사업 절차



5. 2종지구단위계획 수립을 통한 공동주택건설사업

■ 대상지역

- 제2종 지구단위계획은 계획관리지역중 일부지역과 개발진흥지구를 대상으로하며, 계획관리지역의 경우, 계획관리지역의 세분이 완료(2005년)되기전까지는 단위 토지적성평가를 통해 적합으로 판명시 구역지정 허용되며, 경과기간 동안은 '계획관리지역의 규제수준'인 건폐율 40%, 용적률 80%을 적용하고, 2종지구단위계획을 수립할 경우 해당용도지역 용적률의 150%범위내에서 용적률 완화가 가능합니다.

구분	대상	세부기준
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

■ 대상사업

- 비도시지역을 대상으로 하는 개발사업은 도시개발사업, 택지개발사업, 주택건설사업, 대지조성사업, 토지형질변경사업으로 요약할 수 있으며, 제2종지구단위계획의 주요 Control 대상은 주택법에 의한 주택건설사업입니다.

4] 공동주택사업과 지구단위(정비)계획과의 관계

지구단위계획은 공동주택관련 개별사업을 도시계획적으로 control하기 위해 사업시행시에는 유도적 역할을 하다가 사업시행후에는 관리적 역할을 하는 계획입니다. 주택법 및 도시및주거환경정비법 등 개별 사업법에 의한 공동주택 사업진행시 건설업자의 사업성 극대화 등의 이유때문에 용도지역·지구제도에서의 소극적 관리방안만으로는 도로·공원 등 기반시설의 부족, 도시미관상의 문제점 등을 해결할 수 없으며 이에 대한 해결방안으로 운영되고 있는 제도입니다.

1. 주택법에 의한 일반공동주택사업

- 지구단위계획 의제

■ 기존 사업방식에서의 변화

- 과거 주택건설촉진법에 의한 일반공동주택사업시에는 난개발 및 도시기반시설 부족 등의 문제점을 해결하기 위해 먼저 지구단위계획이라는 도시계획적 수단을 통해 용적률·건폐율·층수 등을 결정하고 공공에 기여할 수 있는 방안을 강구한 다음에 사업계획 승인 및 분양, 착공 등의 순서로 공동주택 사업을 추진했으나 주택법 개정으로 인하여 사업승인 신청시 지구단위계획 내용을 첨부하여 주민의견청취, 도시계획위원회의 심의 등을 생략한채 주관부서 및 관련부서 검토를 통하여 두가지 절차를 동시에 진행하는 방향으로 변화(서울시의 경우 일부기준 강화)

■ 주택법 내용

- 관련조항 : 주택법 제17조
- 시행일 : 03. 5. 29
- 개정내용 : 주택건설사업계획승인시 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)의 결정에 관한 사항 의제 등

■ 주택건설관련 지구단위계획구역지정대상<서울시 기준>

- 저층건축물 밀집지역안의 돌출형아파트(조례규칙 4조)
- 준공업지역안의 공장이적지에 아파트를 건축하는 경우(조례 36조)
- 공장·학교·군부대·시장 등 대규모시설물의 이전 또는 폐지로 인하여 발생한 부지 및 그 주변 지역으로서 면적이 1만㎡이상인 경우(조례규칙 4조)
- 기타
토지형질변경면적 1만㎡이상의 개발행위허가 대상(영 55조)
기타 재개발사업 등이 완료된 후 10년이 경과한 지역(법 51조)

■ 지구단위계획 의제처리 방법(별도 인허가 절차 참조) <서울시 기준>

구 분	지구단위계획 의제 방법
사업부지면적 1만㎡미만인 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 일괄협의기준에 적합한 범위안에서 구청장이 처리(지구단위계획 담당 부서에서 검토) • 일괄협의기준에 부합하지 아니한 경우에는 시장과 협의.
사업부지면적 1만㎡이상인 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획결정권자인 시장과 협의 <ul style="list-style-type: none"> - 용도지역 세분 또는 변경내용이 포함된 경우 등은 도시·건축공동위원회 자문을 받아 협의의견을 통보 - 공동위원회 자문대상 이외의 사안과 일괄협의기준에 충족하는 사안에 대하여는 내부검토(필요시 관계부서 협의)를 통해 의견 통보

※ 서울 이외의 지역에서는 1만㎡미만일 경우 지구단위계획을 수립할 필요가 없으며 1만㎡이상일 경우 지구단위계획 결정조서, 결정도, 계획설명서 등을 제출하되 주민의견청취, 도시계획위원회 자문, 도시계획위원회 심의 등 사전절차 생략합니다. 단, 국토의계획및이용에관한법률 제59조의 규정에 의해 일정규모 이상일때에는 형질변경에 관한 도시계획위원회 심의를 받아야 합니다.

2. 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업(주택재개발, 주택재건축)

■ 기존 사업방식에서의 변화

- 과거 주택재개발사업의 경우 그 자체가 도시계획사업이었고 주택재개발기본계획이라는 거시적 가이드라인에 적합한 범위내에서 사업이 이루어졌기 때문에 지구단위계획을 별도로 수립하는 경우가 드물었으며 주택재건축사업의 경우 민간사업으로 분류되었기 때문에 공공성 기여 측면에서 일정규모 이상의 경우 지구단위계획을 수립하여 왔으나 도시및주거환경정비법의 시행으로 인해 두 사업 모두 정비사업으로 분류되어 일부 소규모 재건축사업을 제외하고는 정비기본계획에 적합한 범위내에서 정비계획을 수립을 통한 정비구역 지정을 통해 정비사업을 시행해야 합니다.

■ 정비계획의 성격

- 정비기본계획의 범위내에서 “도시및주거환경정비법”과 “조례”에서 정한 계획내용을 포함하여 정비구역이 지정·고시되면 정비계획의 내용에 적합하지 아니한 건축물 또는 공작물의 설치가 금지되는 구속력을 가진 법정 계획입니다.

■ 정비계획의 특성(지구단위계획과의 비교)

- 일부 세부항목에 차이가 있지만 계획특성 및 절차, 계획내용을 비교할 때 지구단위계획과 유사합니다.
- 가장 큰 차이점으로 정비계획을 통해서 용도지역상향(예, 2종일반주거지역 → 3종일반주거지역)이 불가능하며 별도의 도시관리계획 변경을 거쳐야 한다는 것입니다.(경기도의 경우 용도지역세분이 포함될 경우 별도 지구단위계획을 수립토록 요구하고 있습니다.)
- 정비구역의 지정고시가 있는 경우에는 지구단위계획구역결정 및 계획결정 고시가 된 것으로 봅니다.
- 기존 주택건설촉진법에 의한 아파트지구 및 국토의계획및이용에관한법률에 의한 지구단위계획구역은 주택재건축정비구역으로 보며 아파트지구개발기본계획과 지구단위계획은 주택재건축정비계획으로 봅니다.

3. 도시개발법에 의한 도시개발사업

■ 지구단위계획과의 관계

- 실시계획 작성시 지구단위계획을 수립하여야 하며 실시계획 인가시 지구단위계획구역 및 계획이 결정된 것으로 봅니다.
- 도시지역내 녹지지역 또는 비도시지역에 개발계획을 수립하지 않은채 구역지정이 된 경우에는 지구단위계획구역결정이 된 것으로 보며 추후 실시계획 작성시 지구단위계획을 수립하여야 하며 실시계획 인가시 지구단위계획이 결정된 것으로 봅니다. 단, 계획관리지역에 한해서는 2종지구단위계획을 수립하여야 합니다.

4. 비도시지역(계획관리지역, 개발진흥지구)내 공동주택건설사업

■ 지구단위계획과의 관계

- 제2종지구단위계획은 비시가화지역 중 개발가능한 계획관리지역과 시·군내 개발이 필요한 개발진흥지구에 대하여 개발밀도를 완화해주고 구체적인 계획을 수립하여 체계적·계획적 개발하는 역할을 담당하는 “개발”을 목적으로 도입된 지구단위계획으로 이해하시면 됩니다.
- 비도시지역(계획관리지역, 개발진흥지구)내 아파트 또는 연립주택건설사업을 위해서는 반드시 2종지구단위계획 수립을 통해서만 가능합니다.
- 계획관리지역내 아파트 및 연립주택건설계획이 포함된 경우 각각 10만㎡이상이고, 총면적은 30만㎡이상의 규모이어야 합니다.

5 사업지 여건별 적용가능사업(서울시)

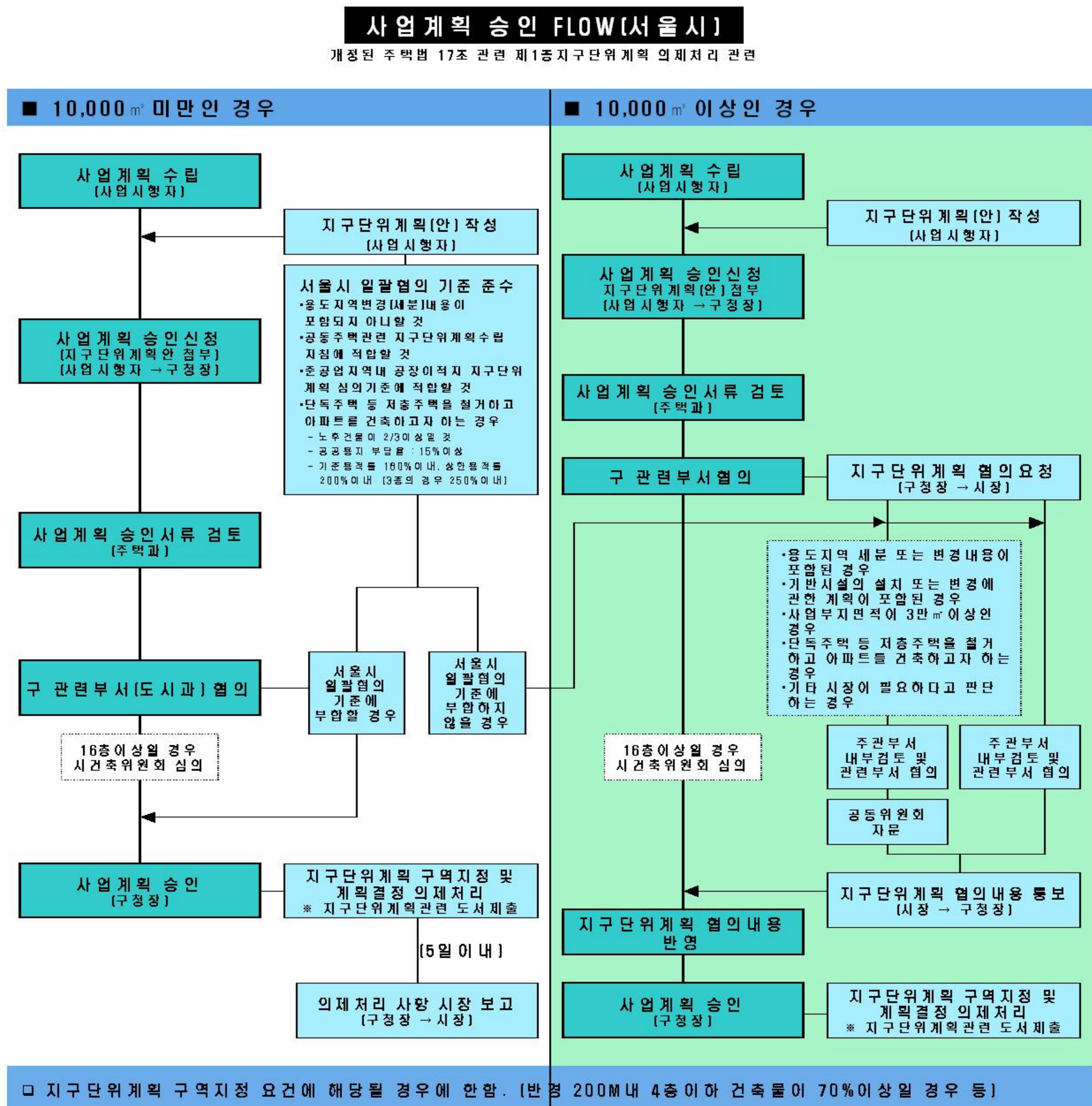
구 분	나대지 형태일 경우				기존 단독주택 등 저층주택지일 경우								공동주택부지일 경우		계획관리지역	주로 자연녹지지역 및 비도시지역내 상위계획상 신규 개발가능지역								
	민영·지역·직장조합				민영·지역·직장조합(매입, 철거후 나대지화)				재건축		재개발	1만㎡미만 300세대미만	1만㎡이상 또는 300세대 이상											
	주변이 저층주택지일 경우		그 외 지역		주변이 저층주택지일 경우		그 외 지역		1만㎡미만 300세대미만	1만㎡ 이상 또는 300세대 이상														
	1만㎡미만 300세대미만	1만㎡ 이상 또는 300세대 이상	1만㎡미만 300세대미만	1만㎡ 이상 또는 300세대 이상	1만㎡미만 300세대미만	1만㎡ 이상 또는 300세대 이상	1만㎡미만 300세대미만	1만㎡ 이상 또는 300세대 이상																
근거법	국계법 주택법	국계법 주택법	주택법	국계법 주택법	국계법 주택법	국계법 주택법	주택법	국계법 주택법	도정법	도정법	도정법	도정법	도정법	국계법 주택법	도시개발법									
도시계획제어방법 (지구단위·정비계획)	지구단위 계획의제 (구청장)	지구단위 계획의제 (시장)	-	지구단위 계획의제 (시장)	좌 등								주택재건축 정비계획	주택재개발 정비계획	정비계획수립필요 없음(필요시 지구단위계획수립)	주택재건축정비계획 수립	2종지구단위계획	개발계획						
상위계획과의 관계	-	-	-	-	-								주택재건축정비 기본계획	주택재개발 정비기본계획	기본계획에 관계없이 노후·불량건축물일 경우	주택재건축정비기본계획	관리지역 세분	광역기본계획, 도시기본계획에서 개발가능한 지역						
구역지정 주민제안 동의요건	토지면적 4/5	토지면적 4/5	-	토지면적 4/5	좌 등								토지 등 소유자 총수의 2/3	토지 등 소유자 총수의 2/3	-	토지 등 소유자 총수의 2/3	토지면적 4/5	토지면적 2/3						
구역지정 요건	제한없음				지구단위계획 수립대상일 경우 노후·불량 건축물(20년)이 2/3이상, 공공용지 부담율 15% 이상일 것								정비사업 불가		· 노후·불량 건축물 2/3이상 · 도로율 20% 이상 확보	정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역 (도정법 시행령 별표1 참조)	노후·불량 건축물	노후·불량 건축물	· 계획관리지역 내 30만㎡이상 · 개발진흥지구	· 광역기본계획, 도시기본계획에서 개발가능한 지역내 일정규모 이상의 사업 · 광역기본계획, 도시기본계획 미수립된 지역일 경우 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한함.				
사업규모	제한없음				제한없음.								제한없음	제한없음	제한없음	30만㎡이상	· 주거·상업·녹지지역 1만㎡이상 · 공업지역 3만㎡이상 · 비도시지역 30만㎡이상 등							
주요 인허가절차	토지매입→지구단위계획수립→사업승인신청(지구단위계획 첨부)→사업승인 및 지구단위계획 결정		토지매입→사업승인신청→사업승인		토지매입→지구단위계획수립→사업승인신청(지구단위계획 첨부)→사업승인 및 지구단위계획 결정		토지매입→사업승인신청(지구단위계획 첨부)→사업승인		토지매입→지구단위계획수립→사업승인신청(지구단위계획 첨부)→사업승인 및 지구단위계획 결정		토지매입→사업승인신청(지구단위계획 첨부)→사업승인		기본계획수립→구역지정(정비계획수립)→추진위원회→조합설립→사업시행인가		기본계획수립→구역지정(정비계획수립)→추진위원회→조합설립→사업시행인가		추진위원회→조합설립→사업시행인가		기본계획수립→구역지정(정비계획수립)→추진위원회→조합설립→사업시행인가		2종지구단위계획수립→2종지구단위계획결정 및 구역결정→조합설립→실시계획인가		개발계획수립→도시개발구역지정→조합설립→실시계획인가	

※ “주변 저층주택지”의 기준 : 반경 200m이내의 주거지역(전체 면적의 1/2이상인 경우)안의 4층이하 건축물의 수가 주거지역 전체 건축물의 수의 70%이상 밀집된 경우

⑥ 사업유형별 지구단위(정비)계획 인허가 절차

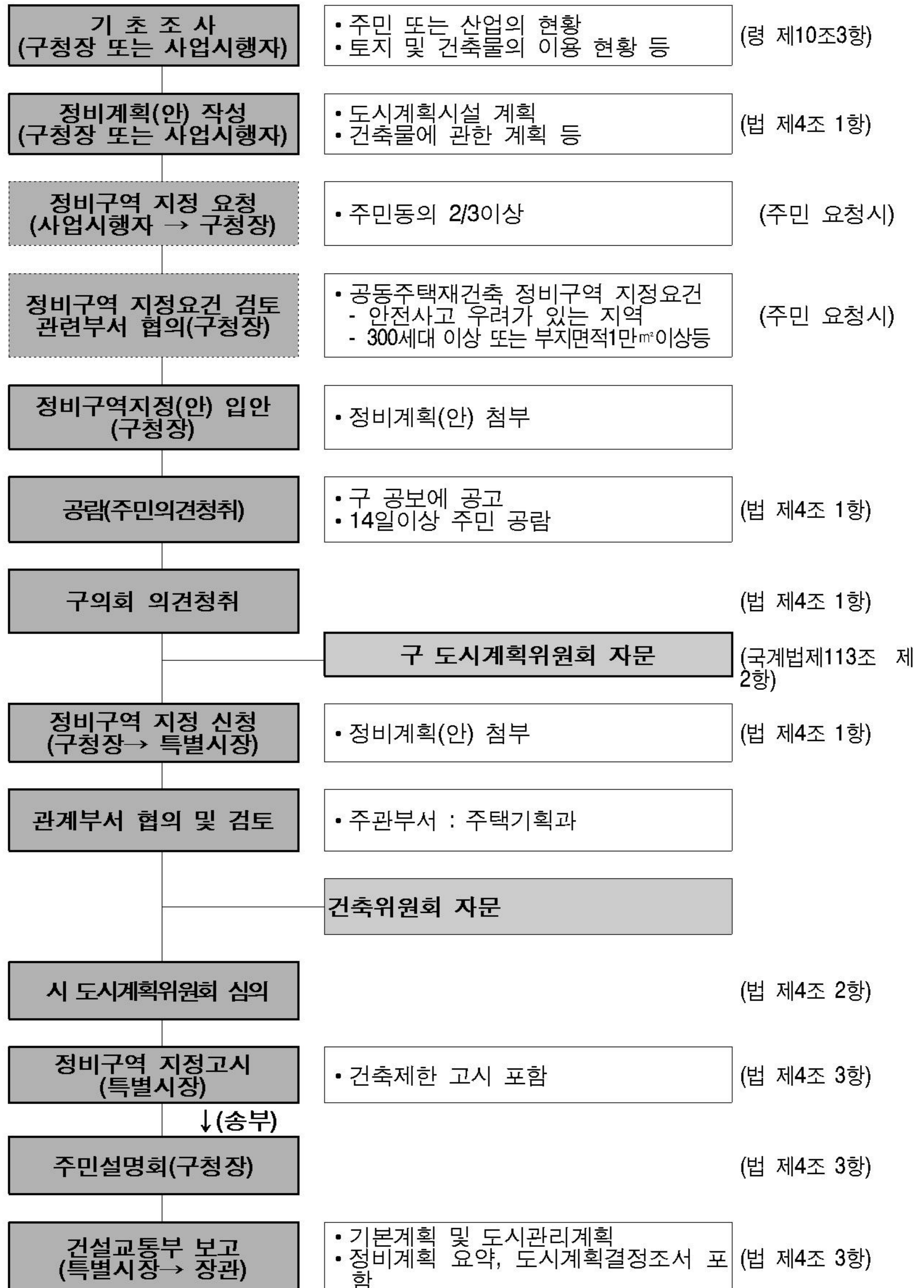
1. 주택법에 의한 일반공동주택건설 사업승인(민영, 지역조합, 직장조합)

- 지구단위계획 의제 절차

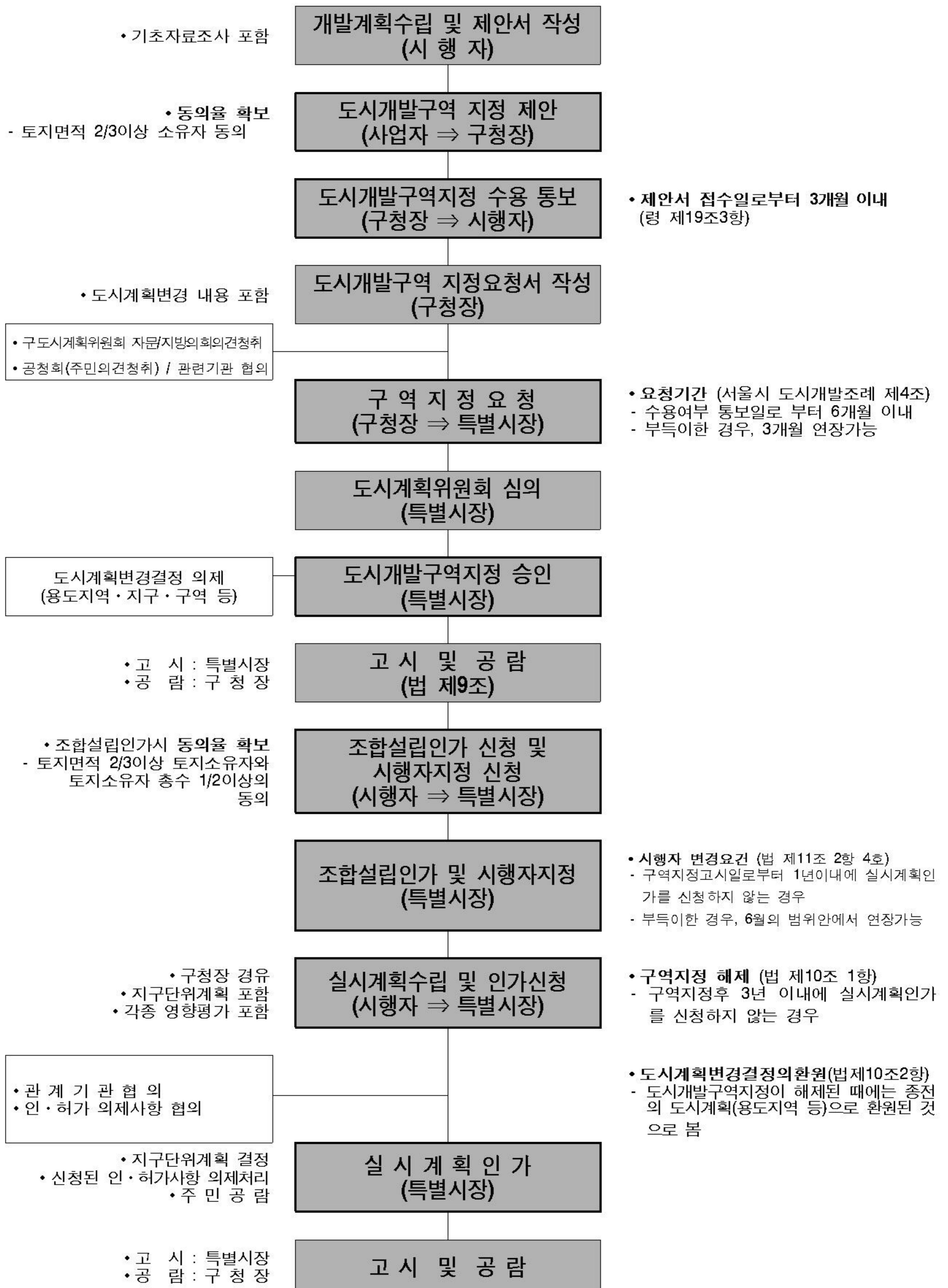


- ※ 국토의계획및이용에관한법률에 의해 지구단위계획구역 지정요건에 해당하지 않을 경우에는 지구단위계획 수립없이 사업승인 절차만 진행
- ※ 국토의계획및이용에관한법률 제59조의 규정에 의한 개발행위허가에 대한 도시계획위원회의 심의대상을 지자체의 조례로 정하지 않았음에도 불구하고 심의(토지형질변경)하고자 하는 경우에는 다음을 기준으로 심의대상 선정
 - 주거·상업지역 : 1만m² 이상
 - 공업지역 : 3만m² 이상

2. 도시및주거환경정비법에 의한 주택재건축정비구역지정(서울시)



3. 도시개발법에 의한 도시개발사업(서울시)



4. 비도시지역(계획관리지역, 개발진흥지구)내 제2종지구단위계획

- 제2종지구단위계획구역지정과 제2종지구단위계획수립을 동시에 수행하는 경우로써 그 절차는 다음과 같습니다.(제1종지구단위계획과 같음)

