

# 서울특별시 지구단위계획 수립기준

2010. 6

서울특별시



# 서 문

지구단위계획제도는 특정지역을 구체적으로 설계하는 미시적이고 입체적인 도시계획으로서 그동안 다양하고 복잡해지는 서울의 도시문제를 해결하는데 큰 역할을 해왔고 앞으로도 활용도가 더욱 높아질 것으로 보고 있습니다.

그러나 이러한 긍정적 역할에도 불구하고 시민고객은 물론 관련 전문가들에게조차도, 어렵고 복잡할 뿐 아니라 너무 규제적이라는 부정적 인식도 존재해 왔습니다. 이것은 관련지침이 방대하고 일반인들이 쉽게 접할 수 없기 때문에 발생한 문제라고 생각합니다. 이번에 지구단위 계획 관련 내부지침 90여개를 통합 정비하여 쉽게 접근하고 이해할 수 있도록 하나의 기준으로 통합함으로써 이러한 문제가 많이 해소될 수 있을 것으로 봅니다.

이번 기준은 관련 내부지침을 통합 정비하면서, 그동안 지구단위계획을 운영하는데 있어서 개선이 필요한 부분도 상당부분 수정·보완하였습니다. 우선, 시민들의 과도한 재산권행사를 억제하지 않도록 배려하였고, 용도지역 상향조정에 따른 공공성 확보에 대한 원칙과 기준을 명확히 하였습니다. 또한, 다양한 인센티브 제도를 활용하여 지구단위계획의 실현성을 높일 수 있도록 하였고, 그 동안 민간에 대한 건축규제 중심으로 운영된다는 지적을 개선하고자 도로나 공원 등 공공영역에 대한 계획적 틀도 마련하였습니다.

본 기준은 총 3부로 구성되었으며, 지구단위계획 수립방법을 담은 부분과 지구단위계획 운영 방법을 담은 운영 및 심의부분으로 구성됩니다. 수립방법 부분은 우리가 관리형 지구단위계획이라고 알고 있는 일반유형 지구단위계획 수립기준과 다양한 유형을 담은 특별유형 지구단위계획 수립기준을 1,2부로 나누어 기술하였고, 3부 운영 및 심의부분에 지구단위계획의 발주, 결정, 고시, 변경 등 행정절차에 관한 사항을 담아 사용자가 보다 쉽게 활용할 수 있도록 구성하였습니다.

이번 기준을 정리하면서 방대한 내부지침의 체계화, 부문별 기준의 정립, 새로운 내용의 수록과 감수, 편집 등 여러 과정에서 시정개발연구원의 연구진, 자문에 적극 참여 해 주신 관계전문가 분들, 또한 1년 이상을 인내심을 가지고 심도 있는 논의와 토론과정을 거쳐 본 기준을 마무리해준 도시관리과 진희선과장과 직원 등 많은 분들이 수고를 하셨습니다.

아직은 초판이라 다소 미흡한 부분도 있을 수 있겠지만 앞으로 수정·보완을 계속해 간다면 더욱 완성도가 높아질 것으로 기대하며, 아무쪼록 본 기준이 지구단위계획을 수립하는데 모든 분들께 유익하게 활용되기를 기대합니다.

2010년 5월 31일

서울특별시



# 목 차

## 작성방향과 활용방법

<b>1부 일반유형(관리형) 지구단위계획 수립기준</b> .....	<b>1</b>
1. 용도지역 조정 및 기반시설 확보 계획 .....	3
2. 획지계획 .....	15
3. 용도계획 .....	23
4. 용적률 및 인센티브계획 .....	31
5. 높이계획 .....	51
6. 건축물 배치 및 형태계획 .....	65
7. 특별계획구역 .....	81
8. 공공부문계획 .....	89
<b>2부 특별유형 지구단위계획 수립기준</b> .....	<b>99</b>
1. 공동주택 건립에 따른 지구단위계획 .....	101
2. 개발제한구역 해제지 지구단위계획 .....	139
3. 택지개발사업, 정비사업, 도시개발사업지역에 대한 지구단위계획 .....	147
4. 기성상업지 환경정비형 지구단위계획 .....	151
5. 단독주택지 보전·정비형 지구단위계획 .....	159
6. 준공업지역 지구단위계획 .....	165
<b>3부 지구단위계획 운영 및 심의</b> .....	<b>177</b>
1. 각종 위원회의 구성과 심의내용 .....	179
2. 재정비 검토기준 .....	197
3. 경미한 변경기준 .....	211
4. 지형도면 및 고시문 작성기준 .....	223
5. 지구단위계획관련 업무참고 자료 .....	249

## 행정사항



# 작성방향과 활용방법

1. 작성방향
2. 기본원칙
3. 활용방법





## 1. 작성방향

### 1-1. 90여개가 넘는 관련 내부지침들을 통합 정비

- 현재 2000년 이후 작성된 지구단위계획 관련 내부지침이 90여개가 있으며, 이들 중에서 용도폐기가 필요한 지침을 정리하고, 유사지침을 통합하여 하나로 재정비함으로써 지구단위계획 작성 관련 각종 시민 편의를 제공하고 행정운영의 효율성을 도모하고자 하였다.

### 1-2. 계획을 쉽게 이해하고 수립할 수 있도록 작성

- 그동안 지구단위계획은 시민들은 물론 관련 전문가들조차도 어렵고 복잡하다고 인식되어 왔던 것이 사실이다. 이러한 인식은 복잡하고 어려운 내용을 보다 쉽게 접근하고 이해할 수 있도록 작성된 매뉴얼이 없었던 것이 더 큰 원인일 것이다. 그래서, 관련지침을 통합하면서 아울러 지구단위계획을 관련 전문가들이라도 쉽게 접근하고 이해할 수 있도록 기술하고자 하였다.

### 1-3. 다양화 되고 있는 지구단위계획의 특수 유형들에 대한 기준 정립

- 1990년대 후반으로 들어서면서부터 서울시는 다양한 변화요구에 직면하면서 일반적인 도시계획으로는 해결하기 어려운 많은 과제들이 발생하였다. 이러한 특정지역의 도시계획적 과제를 해결해 왔던 것이 지구단위계획이었고, 그러한 과정을 거치면서 특수한 유형의 지구단위계획이 자리를 잡기 시작했다.
- 따라서, 그동안 추진된 특수한 유형의 지구단위계획에 대한 지침을 정리하여 지속적으로 활용할 수 있는 기반을 만들고, 작성내용과 절차를 구체화하여 운영의 효율성을 기하고자 하였다.

### 1-4. 디자인, 경관, 친환경, 무장애 등 새로운 도시계획적 여건변화 반영

- 최근, 경관법 제정 등으로 디자인 및 경관정책 도입, 녹색 친환경 및 무장애 도시건설 등 지속가능한 도시의 목표실현을 위한 새로운 정책과 제도들이 도입되고 있는바, 이러한 변화를 반영하여 관련 내용을 신설하거나 개선하고자 하였다.
- 이러한 여건변화에 따라 그동안 부분적으로 작성되어 왔으나 그 중요성이 강조되지 못했던 관련 조항들은 정례화 하고, 필요한 조항들은 신설하여 이에 대응하고자 하였다.

## 2. 기본원칙

### 2-1. 재산권 행사를 제한하는 과도한 계획수립 지양

- 주민들의 재산권 행사를 제한할 수 있는 항목에 대해서는 공공의 필요성에 대한 분명한 원칙과 기준을 제시하여 계획이 과도하거나 무리하게 작성되지 않도록 하였다.
- 또한, 필요할 경우에는 주민설명회 등에서 주민들의 이해를 높이고, 주민들의 의사를 파악한 후에 계획을 작성하도록 하여 민원을 줄이면서, 계획의 실현성을 높일 수 있도록 하였다.

### 2-2. 공공성 확보에 대한 분명한 원칙과 기준 제시

- 용도지역 상향조정을 건의하는 지역에 대해서는 그 당위성에 대한 원칙과 기준을 제시하여 합리적인 조정이 이루어질 수 있도록 하였으며, 조정시에도 기반시설 부담계획을 반드시 제출하도록 하여 공공성 확보와 연계되도록 하였다.
- 또한, 구체적인 용도계획 작성이 필요한 지역을 명시함으로써 용도계획 작성을 회피하던 관행을 방지하고자 하였다. 이것은 용도계획이 갖고 있는 공공성을 제고하여 지역의 기능을 살리면서, 활성화 할 수 있는 기반을 형성하기 위함이다.

### 2-3. 실효성 있는 인센티브 항목 개발

- 지역이 갖는 특수한 상황에 대응하는 인센티브 항목을 개발함으로써 지구단위계획의 실효성을 높일 수 있도록 하였다.
- 공동개발에 대한 인센티브가 운용될 수 있는 근거를 제시하고, 기성상업지 환경개선형 지구단위계획에서 작동할 수 있는 건폐율 및 주차규정 완화 등 인센티브 항목을 체계화 하고, 도시 디자인을 위한 건축물 배치 및 형태 조항에서의 허용용적률 인센티브 조항을 신설하였다.

### 2-4. 개발영향을 최소화 할 수 있는 방안 마련

- 그동안 공동주택 등 개발형 지구단위계획 작성시 주변지역에 대한 배려가 부족하여 도로와 공원 등 공공시설 확보에도 불구하고, 과도한 개발과 주변지역과의 단절 등 주변지역과의 부조화 문제로 논란이 되었다.
- 따라서, 대규모 개발지역에 대한 지구단위계획 작성시 주변지역의 도시구조와 높이 등을 감안하여 주변지역과 통합적으로 계획할 수 있도록 계획원칙과 방법을 제시하였다.

## 2-5. 공공공간의 계획적 기반 및 통합계획의 틀 마련

- 그동안 지구단위계획이 공동개발과 개발밀도 중심으로 운영됨에 따라, 다소 소홀히 했던 공공영역에 대한 계획적 틀을 다시 마련하고자 하였다.
- 공공부문 시행지침의 근거를 마련하고, 민간에서 제공하는 공공공간에 대한 조성지침의 틀도 새로이 마련하여 공공시설과 함께 민간에서 제공한 공공영역을 통합적으로 계획할 수 있는 기반을 조성하고자 하였다.

### 3. 활용방법

#### 3-1. 위상과 역할

- 본 기준은 지구단위계획의 작성과 운영에 대한 메뉴얼의 성격과 도시건축공동위원회 심의(자문) 기준으로서의 위상을 가지고 있다.
- 또한, 지구단위계획 관계법령, 서울시 도시계획조례 및 조례시행규칙, 국토해양부의 “도시관리계획수립지침”과 “제1종지구단위계획 수립지침” 등의 하위 기준으로 그 동안 사안에 따라 개별로 작성되어 활용하던 내부방침을 근거로 작성되었다.
- 따라서, 본 기준은 지구단위계획의 구역지정 및 계획수립, 운영 등 전반적인 내용을 담고 있으므로 지구단위계획 수립 및 운영 등 업무를 수행함에 있어 본 내용을 숙지하고 활용하여야 한다.

#### 3-2. 구성

- 본 기준은 크게 지구단위계획의 수립방법을 담은 부분과 지구단위계획의 운영방법을 담은 운영 및 심의부분으로 구분된다. 그리고, 수립방법 부분은 일반유형 지구단위계획 수립기준과 특별유형 지구단위계획 수립기준으로 나누어 구성하였다.
- 1부 일반유형 지구단위계획 수립기준은 도시계획을 구체화하는 미시적 도시계획의 역할을 수행하는 관리형 지구단위계획에 대한 수립기준을 담고 있다. 그래서 대부분 공공에서 작성하는 것이 이에 속한다. 주요 중심지와 역세권지역에 지정된 대부분의 지구단위계획구역이 여기에 해당된다고 보면 된다. 가장 기본이 되고, 특별 유형 지구단위계획 작성도 이 지침을 기본으로 작성하기 때문에 부문별로 상세하게 작성되어 있다.
- 2부 특별유형 지구단위계획 수립기준은 특정지역에 대한 과제를 해결하기 위한 목적으로 운영해 왔던 지구단위계획제도를 유형별로 구분하여 체계화하였다. 도시계획의 모체인 용도지역지구제도로 해소하기 어려운 과제를 특수해로서 해결하는 도시설계적 접근 방식이 이러한 유형 발생의 출발점이 되었다. 이것은 지구단위계획이 갖고 있는 본연의 임무에 해당되며, 그 유형이 많아질수록 특정지역 문제에 유연하게 대응할 수 있게 된다.
- 3부 지구단위계획 운영 및 심의 부분은 지구단위계획의 발주, 결정, 고시, 변경 등 운영 사항을 담고 있다.

### 3-3. 적용방법

- 본 기준이 구성하고 있는 1부와 2부는 주로 계획수립권자와 작성자들이 주로 이용하게 되고, 3부는 심의 등 운영 및 관리자들이 주로 이용하게 된다.
- 일반적으로 공공에서 수립하는 관리형 지구단위계획은 제1부 일반유형 기준에 따르고, 공동주택 건립 등 특별유형 지구단위계획은 제2부 특별유형 기준을 따른다. 일반유형 보다 특별유형을 우선하여 적용하는 것을 원칙으로 한다.
- 도시 및 주거환경정비사업, 장기전세주택 건립 등 지구단위계획구역 내에서 추진되는 별도의 사업들은 관련기준을 따른다.

### 3-4. 법령개정 및 관련지침과의 관계

- 관련법령 및 조례 개정시 개정규정에 따르되, 기준의 변경이 필요한 경우 변경 전까지 개정취지를 감안하여 위원회 심의를 거쳐 사안별로 처리한다.
- 본 기준에 없는 내용은 관련법령 및 조례, 제1종지구단위계획수립지침, 서울시 지구단위 계획 수립메뉴얼(2005년) 등을 참조하고, 해석상 혼선이 있는 부분은 기존의 방침내용을 참조하여 해석한다.

### 3-5. 한계와 발전방안

- 본 기준은 90여개의 개별적으로 작성된 방대한 지구단위계획 관련 내부방침들을 여러차례에 걸친 TF팀 활동과 워크샵, 외부 전문가 자문과 관계공무원들의 자체 토론회 등을 거쳐 통합하고 체계화하였으나 정리하는 과정에서 누락되거나 오류가 발생하는 등 시행착오가 있을 것으로 예상된다.
- 따라서, 본 기준이 처음 작성되어 시행되는 만큼 시행초기에는 기준을 활용하면서 누락된 부분이나 오류가 발견되는 부분에 대하여는 기존 방침을 참조하여 유권해석을 해야 하고, 이러한 부분들은 지속적으로 수정·보완해야 할 것이다.
- 이렇게 지속적으로 수정·보완해 나아간다면 본 기준의 완성도가 높아져 비로소 독립된 기준으로서의 역할을 충실하게 이행할 수 있을 것으로 기대한다.



## 1부. 일반유형(관리형) 지구단위계획 수립기준

1. 용도지역 조정 및 기반시설확보 계획
2. 획지계획
3. 용도계획
4. 용적률 및 인센티브계획
5. 높이계획
6. 건축물 배치 및 형태계획
7. 특별계획구역
8. 공공부문계획





# 1. 용도지역 조정 및 기반시설 확보 계획

1-1. 배경 및 수립방향

1-2. 기본원칙

1-3. 용도지역 상향 대상지 요건

1-4. 용도지역 상향시 입지 요건

1-5. 공공시설 부담 계획

1-6. 운영요령

1-7. 기반시설의 합리적 설치 방안

1-8. 지구단위계획으로 결정할 수 없는 기반시설에  
대한 개선방안

1-9. 기반시설 확보를 위한 공동개발(특별지정)



## 1. 용도지역 조정 및 기반시설 확보 계획

### 1-1. 배경 및 수립방향

#### 1-1-1. 예측 불가능한 용도지역 조정 결정으로 운영의 혼란 발생

- (1) 과도한 용도지역 상향(이하, 용적률이 높은 지역으로 변경을 말함.)요구 등에 따라 지구 단위계획 결정이 장기화되고, 반복적인 행정절차를 진행하는 등 용도지역 조정과 관련하여 많은 문제들이 발생되고 있어, 합리적인 용도변경을 위한 별도의 기준마련이 시급함
- (2) 유사한 구역에 대해서도 용도지역 조정이 상이하여 계획 수립 및 결정에 혼란이 발생되고 있는 바, 기반시설 여건과 최근의 변화추세 등을 반영하여 좀 더 명확한 기준을 마련할 필요가 있음

#### 1-1-2. 용도지역 조정에 따른 밀도상승에 대한 적정 기반시설 확보

- (1) 용도지역 상향 조정에 따른 밀도상승효과에 대한 적정 규모의 기반시설 확보 및 기타 공공기여에 대한 구체적 확보방안을 의무화하여 담보할 필요가 있음

### 1-2. 기본원칙

#### 1-2-1. 적용 범위

- (1) 제1부에서는 공공에서 수립하는 일반유형 지구단위계획에 대한 용도지역 조정기준이며, 공동주택 건립 등 특별유형 지구단위계획에 대하여는 제2부에서 별도로 정하고 있음

#### 1-2-2. 용도지역 조정 기준

- (1) 현재의 용도지역을 유지하는 것을 원칙으로 하되, 용도지역을 상향하고자하는 지역에 대하여는 대상지 요건, 입지요건, 상향관련 체크리스트 등이 충족하는 경우에 한하여 입안을 검토할 수 있음
- (2) 용도지역 상향은 1단계 조정을 원칙으로 하되, 1-5 공공시설 부담계획을 만족하여야 하며, 기반시설 확보요건에 부합하는 경우 용도지역 상향을 검토할 수 있음

### 1-3. 용도지역 상향 대상지 요건

#### 1-3-1. 도시여건이 급격하게 변화하거나 변화 예정인 지역

- (1) 인근에 대단위 개발사업이 완료 또는 개발계획이 확정되어 토지이용이 점진적으로 변화하거나 변화예정인 지역
  - 1) 개발사업의 범위는 공동주택 건립을 제외한 지역의 중심성을 가질 수 있는 업무·상업·문화·컨벤션 등의 개발사업을 말함

- (2) 역세권 형성 (지역중심 이상 반경 500m 그 외 반경 250m 이내) 등으로 기반시설 여건이 변화된 지역

1-3-2. 불합리한 용도지역 설정 지역

- (1) 주변 용도지역에 비하여 현저한 차이가 발생하는 지역
- (2) 대지나 획지에 2개 이상의 용도지역을 포함한 지역
- (3) 상위 용도지역으로 둘러싸이고, 면적이 협소하여 종 특성 유지가 불합리한 지역

1-3-3. 공공의 목적수행을 위하여 시장이 필요하다고 판단한 지역

- (1) 시책사업 등 특수목적 달성을 위해 필요한 지역
- (2) 주변 지역의 중심지 역할 수행을 위해 고밀도 개발 또는 업무·상업·문화·컨벤션 등의 건축물 용도를 활성화 할 필요가 있다고 판단되는 지역

1-3-4. 기타

- (1) 도시·주거환경정비기본계획, 준공업지역 발전계획 등 다른 도시계획에 의한 경우와 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획수립 관련은 해당 기준에 따름

1-4. 용도지역 상향시 입지 요건

1-4-1. 입지요건 충족여부

변경 후 용도지역	현 황 조 건
제2종 일반주거지역 (7층 이하)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종 일반주거지역(7층 이하)이상의 지역과 연접하고 너비 8m 이상의 도로와 접할 것</li> <li>• 또는 너비 10m이상의 도로와 접할 것</li> </ul>
제2종 일반주거지역 (12층 이하)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종 일반주거지역(12층 이하)이상의 지역과 연접하고 너비 10m이상의 도로와 접할 것</li> <li>• 또는 너비 12m이상의 도로와 접할 것</li> </ul>
제3종 일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제3종 일반주거지역이상의 지역과 연접하고 너비 12m이상의 도로와 접할 것</li> <li>• 또는 너비 15m이상의 도로와 접할 것</li> </ul>
준주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역세권으로서 간선도로에 접할 것</li> <li>• 또는 상업지역에 인접하고 간선도로와 접할 것</li> </ul>

※ 도로조건은 “개발 후” 조건으로 하되, 용도지역 상향 대상지에 연접하는 도로가 해당 도로 폭 이상이며 간선도로에서 당해 대상지까지 해당 도로폭 이상을 유지하여야 함

※ 도시·주거환경정비기본계획, 준공업지역 발전계획 등 다른 도시계획에 의한 경우와 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획수립기준은 해당 기준에 따름

## 1-5. 공공시설 부담 계획

### 1-5-1. 기반시설 부담과 연계한 용도지역 조정

- (1) 일반주거지역 종세분화 상향 조정은 밀도상승을 유발시키고 지구단위계획을 통한 도시정비를 위하여 기반시설 부담계획과 연계하여 계획하도록 함.
- (2) 공공시설은 입안권자가 전체 지구단위계획구역에서 적정하게 확보될 수 있도록 계획 하되, 종세분화 상향시 공공시설 확보비율은 순부담 기준으로 다음을 만족해야 함.

기 준	변 경	일반주거지역			준주거지역
		제2종(7층)	제2종	제3종	
	제1종일반주거지역	10%이상	15%이상	20%이상	30%이상
	제2종일반주거지역(7층이하)		10%이상	15%이상	25%이상
	제2종일반주거지역			10%이상	20%이상
	제3종일반주거지역				15%이상

※ 이 밖의 녹지지역, 준공업지역, 상업지역 등에 대한 용도지역 변경은 별도의 도시계획절차를 거치되, '신도시계획 운영체계', '한강공공성회복' 등 기준을 준용

※ 도시·건축공동위원회가 인정하는 경우 건축한계선, 전면공지 등을 공공시설 확보비율에 포함 할 수 있음. 단, 그 비율은 5%이내로 제한

- (3) 당해 필지 주변의 기반시설이 이미 충분히 마련되어 있는 경우, 의무 비율을 충족하기 위해 도로·공원·녹지·공공공지 등의 불필요한 추가 설치를 금지하고 별도의 필지를 구획하여 문화시설·사회복지시설·도서관 등을 설치하거나 분필이 어려울 경우에는 구분시상권에 의한 건축물 도입을 적극 검토(도시계획시설의 입체결정을 적극 활용)

### 1-5-2. 기반시설 실현계획 작성1)

- (1) **기반시설** 확보 계획서에는 구역 내 및 주변지역의 공공시설 현황 분석, **기반시설** 신설 및 변경계획, **기반시설** 확보에 대한 **재원조달방안**, 공공시설 확보의 효과 등을 포함하여 작성하도록 함

1) 용적률 완화를 적용받는 기반시설은 아래 법규를 따른다

- 시행령 제46조 (제1종지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화적용)

- ① 제1종지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도의 도시계획조례가 정하는 기반시설(이하 이 항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하는 경우에는 법 제 52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 제1종지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 제1종지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 당해 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에 제2호의 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

- 조례 제19조 (지구단위계획의 수립기준 등)

- ② 영 제46조제1항에 따라 도시계획조례가 정하는 기반시설이라 함은 영 제2조제1항에 따른 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 종합의료시설 및 폐기물처리시설을 말한다.

## 1-6. 운영요령

### 1-6-1. 용도지역 변경시 체크리스트

(1) 용도지역 용적률이 높이지역으로 변경을 검토하는 경우에는 다음 체크리스트를 작성·제출하여 적정성 검토 및 위원회 심의 등에 활용할 수 있도록 해야 함.

#### [체크리스트 서식]

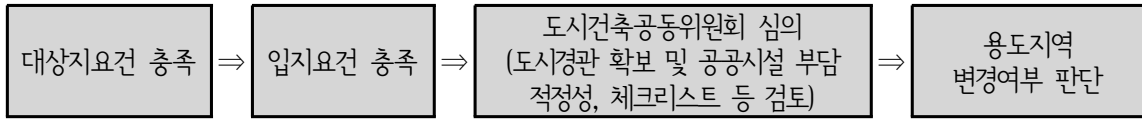
구분	세부검토항목	반영여부	
1. 기본검토 항목	· 상위계획과의 정합성 여부		
	· 용도지역 상향의 필요성 및 목표 설정 적합 여부		
	· 용도지역 변경되는 구역범위의 적정성		
	· 주변지역 공공시설 확보 적정성 여부		
2. 대상지 요건	· 도시여건변화에 대응하는 경우		
	- 대단위 개발사업 인접 여부		
	- 역세권 형성(지역중심 이상 반경 500m, 그 외 250m) 여부		
	- 간선도로 개설 등 기반시설 여건변화 여부		
	· 불합리한 용도지역 조정		
	- 주변 용도지역에 비해 현저한 차이가 발생한 경우		
	- 2개 이상의 용도지역이 포함된 경우		
	- 상위용도지역에 둘러싸이고 면적이 협소하여 종 특성유지가 불합리한 경우		
	· 공공에서 필요한 경우		
	- 시책사업 등 특수목적 달성을 위해 필요한 경우		
· 기타			
	- 도시·주거환경정비기본계획, 준공업지역 발전계획, 역세권 장기전세주택 건립관련 등 다른 도시계획에 의한 경우		
3. 입지요건	제2종 일반주거지역 (7층 이하)	· 제2종 일반주거지역(7층 이하)이상의 지역과 연접하고 너비 8m 이상의 도로와 접할 것 · 또는 너비 10m이상의 도로와 접할 것	
	제2종 일반주거지역 (12층 이하)	· 제2종 일반주거지역(12층 이하)이상의 지역과 연접하고 너비 10m이상의 도로와 접할 것 · 또는 너비 12m이상의 도로와 접할 것	
	제3종 일반주거지역	· 제3종 일반주거지역이상의 지역과 연접하고 너비 12m이상의 도로와 접할 것 · 또는 너비 15m이상의 도로와 접할 것	
	준주거	· 역세권으로서 간선도로에 접할 것 · 또는 상업지역에 인접하고 간선도로와 접할 것	
4. 공공시설 확보요건	· 용도지역 상향지역별 공공시설 확보비율 적정여부		
	· 공공시설 실현계획 수립여부		

※ 연접 용도지역 및 도로는 사업구역둘레와 1/8이상 접하는 경우에 적용

※ 도로조건은 “개발 후” 조건으로 하되, 연접하는 도로가 해당 도로 폭 이상이며 간선 도로에서 당해 대상지까지 해당 도로 폭 이상을 유지하여야 함

※ 위 용도지역 상향요건이 충족할 경우, 입안권자는 용도지역 변경시 체크리스트(○,×표기)를 작성하여 결정권자에게 제출하고 결정권자는 주관부서 검토의견을 첨부하여 위원회에서 심의

### 1-6-2. 용도지역 변경 절차



※ 하나의 용도지역으로 통합 관리하여야 한다고 시장이 인정하는 경우 위원회 심의를 거쳐 상향여부를 판단할 수 있음

### 1-7. 기반시설의 합리적 설치 방안

#### 1-7-1. 검토배경

- (1) 민간사업자가 개발사업 시행시 기부채납 하는 도로 등 공공시설이 당해 지역 여건을 고려하지 않고 비합리적으로 설치되는 사례가 있어 실질적으로 공공에 이바지하는 시설이 되도록 개선하고자 함

#### 1-7-2. 문제점

- ① ○○○주택재개발사업  
효용성이 없는 띠형 공원조성
- ② ○○○ 주택재개발사업  
주변 공공시설과 부조화되고 도로의 연계성 미비



- (1) 자투리 토지를 제공하거나 주변 공공시설과 부조화되도록 설치
- (2) 차음 등 사업상 필요한 부분을 제공하고 인센티브를 받아 효율적관리가 어려움

#### 1-7-3. 개선방향

- (1) 도로·공원 등 기반시설별 합리적인 세부시설기준 마련
- (2) 비합리적인 기반시설 제공시는 기부채납 불인정
- (3) 기반시설 간의 연계성을 확보하여 조성되는 시설의 효율성 증대

#### 1-7-4. 공통기준

- (1) 옹벽 또는 부지 조성에서 발생하는 효율성 없는 자투리 토지나 세장형 토지가 아닌 도로의 결절부 또는 보행량이 많은 곳을 중심으로 부지를 제공해야 함
- (2) 공공의 편익보다는 건축물의 높이 완화 등을 목적으로 하거나 건축물로 위요되는 등 접근이 어려운 곳에 설치하여 사업부지 이용자만을 위한 시설은 가급적 부지제공을 지양해야 함

#### 1-7-5. 기반시설별 설치기준

##### (1) 도로

- 1) 도로는 그 효율성을 높이기 위하여 계통화된 도로망이 형성되도록 하여 당해 도로가 교통의 소통에 미치는 영향이 최대화되도록 함
- 2) 진출입도로
  - ① 주변지역의 현황 또는 개발여건을 고려하여 도로의 형태 및 폭원 결정
  - ② 사업부지의 진출입도로의 폭을 확장하는 경우 간선도로까지 확보 조치
- 3) 가감속차로
  - ① 도로 결절부 부터 확보하여 공공성 제고
  - ② 부득이 당해 사업장 진출입구 주위에 설치하는 경우는 대지내 공지로 처리하고 용적률 인센티브 부여 배제
- 4) 보행자 전용도로
  - ① 주변시설과 공간을 연결하는 기능을 갖고 있으므로 옥외공간과 통합 계획하여 쾌적한 보행환경 조성

##### (2) 공원

- 1) 공원의 설치는 친환경적, 친자연적이어야 하고 접근성, 안전성, 편의성 등을 고려하여 근린생활권단위의 커뮤니티 공간이 되어야 함
- 2) 사업장별로 가급적 1개소 이내로 설치하는 것을 원칙으로 하되, 요철이 많거나 심한 세장형이 아닌 정형이 되도록 계획
- 3) 절개지, 낙석, 토사 유출, 고압송전선 등 피해 우려가 없는 안전하고, 주변 지역의 불특정 다수의 시민에게 접근성이 용이한 곳에 위치를 선정



(3) 녹지

- 1) 녹지는 완충녹지, 경관녹지, 연결녹지로 구분되는 바, 그 시설 목적이 대부분 당해 사업장을 위한 것이 아닌 실질적 공공성이 인정되는지 여부를 신중히 검토
- 2) 단순히 부지 면적을 제공하는 개념이 아닌 주변의 공원, 녹지와 연계되어 도시경관이 향상되거나 녹지벨트가 조성되도록 함
- 3) 학교, 문화시설 등 공공시설과 연계되는 열린 녹지공간이 되도록 조성
- 4) 가로망체계와 함께 하는 녹지인 경우에는 그 폭이 최소 10m 이상이 되도록 하여 쾌적한 보행공간이 되도록 함
- 5) 녹지에는 지역 주민을 위한 각종 편의시설물 설치가 어렵고 시가지 내부에서는 그 특성상 녹지보다는 공원이 실효가 크므로, 대상지가 공원·녹지의 두 가지 특성을 가질 경우, 가급적 공원으로 결정하여야 함

(4) 공공공지<sup>2)</sup>

- 1) 공공공지는 공공의 주요 시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 보행자의 통행과 일시적 휴게공간의 확보를 위한 시설로 되어야 함
- 2) 설치 목적이 분명하고 그에 따른 합당한 최소한의 규모로 설치하며, **향후 활용방안(연차별 토지이용계획)을 첨부**

(5) 기타 건축물 시설

- 1) 오픈스페이스 이외의 문화시설·사회복지시설·도서관 등과 같은 건축물 시설은 가급적 1층부 주변(지하 1층 ~ 지상 2층)에 입지하여 접근이 용이하도록 함
- 2) 기본적인 수요조사에 따른 설치 규모 및 운영계획을 첨부해야 함

2) 법 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(이하 시설규칙)」에서 정의하고 있는 설치 목적에 부합하도록 결정되어야 하며,

- 시설규칙에서 명시하고 있는 설치 목적 “시·군내의 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 설치”에 따라 공원·녹지·도로의 3가지 기능으로 단순화 하고, 이를 보조할 수 있는 수단으로 활용되어야 함
- 시설규칙에서 명시하는 결정기준 “공공목적에 위하여 필요한 최소한의 규모로 설치”를 고려하여
  - 기능상 중복이 되는 “공원·녹지·도로”의 설치기준에 적합할 경우는 각각의 시설로 결정하는 것이 바람직하며, 규모·위치·주변 환경 등 입지 특성상 부합하지 않는 경우에 한하여 공공공지로서의 순기능을 최대한 활용할 수 있도록 지정함
  - 유보지 성격의 공공공지에 대해서는 향후 5년(준공시점 기준) 이내 타 시설로의 활용계획이 없는 경우는 공공공지의 설치목적에 맞게 우선 조성함을 원칙으로 하며, 개발을 억제하거나 유보지 개념으로서의 대규모 공공공지에 대해서는 이러한 기준을 적용하기 이전에 정책적 판단이 필요하므로 별도로 검토

## 1-8. 지구단위계획으로 결정할 수 없는 기반시설에 대한 개선방안

### 1-8-1. 배경 및 수립방향

- (1) 지구단위계획으로 결정할 수 없는 기반시설에 대한 별도의 도시관리계획 절차이행시 기초조사 및 환경성 검토 등의 중복실시로 예산낭비가 있어 이에 대한 개선방안임

### 1-8-2. 관련법규

- (1) 도시관리계획 입안을 위한 기초조사 등 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제27조)
- 1) 도시관리계획을 수립하는 때에는 인구, 경제, 사회, 문화, 토지이용, 환경, 교통, 주택 등에 대한 조사를 하도록 규정하고 있음
- (2) 지구단위계획의 내용 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조)
- 1) 지구단위계획으로 결정할 수 있는 기반시설(제1항 제2호 대통령령이 정하는 기반시설)

<제1종 지구단위계획 수립지침. 국토해양부>

구 분	시 설 명
교통시설	도로· 자동차정류장, 주차장
공간시설	광장공원(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따른 묘지공원은 제외), 녹지, 공공공지
유통공급시설	유통업무설비· 수도공급설비· 전기공급설비· 가스공급설비· 열공급설비· 공동구· 시장
공공문화시설	학교(고등교육법 제2조에 따른 학교 제외)·공공청사·문화시설·체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
방재시설	하천· 유수지· 방수설비· 사방설비
보건위생시설	종합의료시설
환경기초시설	하수도·폐기물처리시설
기 타 시 설	다음에 해당하는 지역인 경우에는 당해법률에 의한 개발사업으로 설치하는 기반시설 (2-2-4.(2)① 내지 ⑦의 규정) ① 도시개발법에 의하여 지정된 도시개발구역 ② 도시및주거환경정비법에 의하여 지정된 정비구역 ③ 택지개발촉진법에 의한 택지개발예정지구 ④ 주택법에 의한 대지조성사업지구(대지조성사업을 시행하고자 하는 지역을 포함한다) ⑤ 산업입지및개발에관한법률에 의하여 지정된 국가산업단지·지방산업단지 및 도시지역에 설치하는 농공단지(동법 제2조제6호가목에 해당하는 시설용지를 제외한다) ⑥ 관광진흥법에 의하여 지정된 관광특구

## (3) 지구단위계획으로 결정할 수 없는 기반시설

- 1) 철도, 항만, 공항, 궤도, 삭도, 운하, 자동차및건설기계검사시설, 자동차및건설기계운전학원, 방송, 통신시설, 유원지, 유류저장및송유설비, 운동장, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방조설비, 화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장지, 장례식장, 도축장, 수질오염방지시설, 폐차장 (25개 시설)

## 1-8-3. 현행 문제점

## (1) 도시관리계획 입안을 위한 기초조사의 중복시행에 따른 예산 및 행정력 낭비

- 1) 지구단위계획 수립과정에서 구역내의 제반 기초조사를 이행하였음에도 지구단위계획으로 결정할 수 없는 기반시설의 결정을 위한 도시관리계획 입안시에 또 다시 기초조사 등을 중복적으로 이행

## 1-8-4. 기초조사 및 환경성 검토 이행방법 개선

- (1) 지구단위계획으로 결정할 수 없는 기반시설에 대한 도시관리계획 결정(변경)이행에 필요한 기초조사 및 환경성 검토를 지구단위계획 수립 과업내용에 포함하여 시행토록 조치
- (2) 지구단위계획과 시설 변경이 동시에 이루어질 수 있도록 도시관리계획을 병행하여 추진

## 1-8-5. 개선효과

- (1) 지구단위계획으로 결정할 수 없어 별도 도시관리계획 절차가 필요한 기반시설에 대한 기초조사 및 환경성 검토를 지구단위계획 수립시 수행토록 함으로써 비용절감과 행정능률 향상도모

1-9. 기반시설 확보를 위한 공동개발(특별지정)<sup>3)</sup>

## 1-9-1. 도입목적

- (1) 국제법 시행령에 규정하고 있는 공동개발 시 용적률 완화 조항을 활용하여 지구단위계획구역 내 필요한 공공시설을 적극적으로 확보

## 1-9-2. 공공시설 확보를 위한 공동개발시 상한용적률 인센티브 부여

- (1) 도로 등 기반시설 확보 및 지하철 출입구 건축물 내 수용 등을 위한 지구단위계획 수립(재정비 포함)시 서울특별시장(특별지정)을 지정하고 그에 따라 공동개발(하나의 건축물을 건축한 경우에 한한다)한 경우에 상한용적률 인센티브 부여

3) 공동개발(특별지정) 관련 세부운영기준은 1부 2-5 공동개발(특별지정) 및 상한용적률 인센티브 기준 참조



## 2. 획지계획

2-1. 배경 및 수립방향

2-2. 용어의 정의

2-3. 기본원칙

2-4. 획지계획 수립기준

2-5. 공동개발(특별지정) 및

상한용적률 인센티브 기준



## 2. 획지계획

### 2-1. 배경 및 수립방향

- (1) 획지계획은 한번 결정되면 변경이 쉽지 않아 민원이 계속 발생하고 있는 바, 대안을 마련하고 세부기준 등을 명확히 함
- (2) 획지계획은 공동개발(규제/권장, 선택적) 및 최대개발규모 등과 함께 혼용되어 운영하고 있는바 상호관계 및 기본원칙을 제시 함

### 2-2. 용어의 정의

- (1) 가구(街區) : 6m이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(Block)
- (2) 획지(劃地) : 획지선으로 구획된 일단의 계획적인 개발단위
- (3) 필지(筆地) : 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위
- (4) 대지(垆地) : 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지(단, 건축법시행령에 정해져 있는 특정한 토지에 대해서는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 한 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.)
- (5) 공동개발 : 두 필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하는 것
- (6) 공동개발(지정) : 지구단위계획에서 정한 기준에 따라 건축시 반드시 공동개발을 해야 하는 경우
- (7) 공동개발(특별지정) : 공공시설 확보 등을 위하여 공동개발을 특별히 지정하는 경우
- (8) 공동개발(권장) : 강제조항은 아니지만 공동개발을 권장하는 경우
- (9) 자율적(선택적) 공동개발 : 가구 내에서 지구단위계획에서 정한 최대최소 개발규모 범위에서 토지소유자가 자율적(선택적)으로 공동개발을 추진
- (10) 합벽(맞벽)건축 : 개발시기의 차이 및 연속된 가로경관 조성 등을 위하여 인접한 필지의 건축물의 외벽을 합벽(맞벽)으로 하여 건축
- (11) 최대개발규모 및 최소개발규모 : 건축가능 대지규모의 최댓값도 및 최소한도

## 2-3. 기본원칙

### 2-3-1. 획지계획 등의 최소화

- (1) 획지계획은 계획의 실현을 위하여 반드시 필요한 경우에 한하여 지정하는 것을 원칙으로 하고, 지정시 토지소유주간의 의사를 파악하여 실현방안을 높이도록 함
- (2) 획지계획은 기반시설 또는 공공용지 확보, 간선도로 교통개선 등 공공목적을 위하여 필요한 경우에 한하여 수립하도록 하고, 기타의 경우에는 최대개발규모 이내에서 자율적 공동개발계획을 수립하도록 함
- (3) 신규로 지정하는 획지계획과 공동개발지정은 주민설명회 등을 개최하여 의견 수렴을 거쳐 수립하도록 함

### 2-3-2. 계획용도 및 가로특성에 부합하는 계획 수립

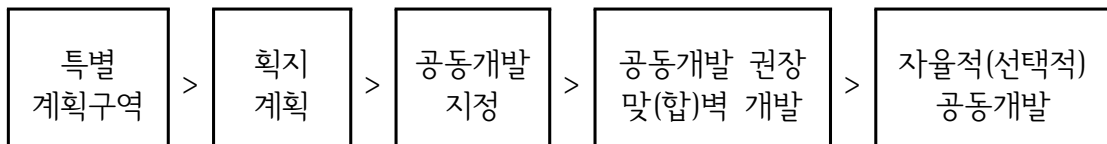
- (1) 계획 건축물의 용도에 부합하는 적정규모의 획지계획 및 공동개발을 통하여 조화로운 가로경관을 조성할 수 있도록 가로별로 비슷한 규모의 건축을 유도

## 2-4. 획지계획 수립기준

### 2-4-1. 획지계획 수립기준

- (1) 단독필지 또는 수개의 필지를 하나의 획지로 계획할 수 있으나, 도시관리계획 변경이 자유롭지 못하므로 획지계획은 제한적으로 운영
- (2) 구체적 개발계획이 있는 지역, 동일 소유자이거나 기 공동개발된 필지로서 적정 개발 규모 확보 및 정형화가 필요한 경우에 제한적으로 지정 운영

<획지계획 및 공동개발 이행에 따른 인센티브의 완화기준>



- (3) 토지소유주간의 협의가 되지 않은 상태에서의 과도한 획지계획 지정은 지양하도록 함
- (4) 획지계획 지정시, 공공부문계획(공공시설의 단계별 투자계획 등)을 우선적으로 제시하도록 함



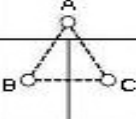
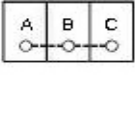
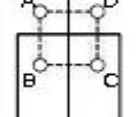
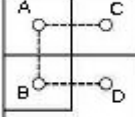
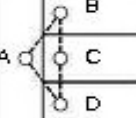
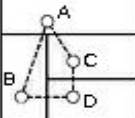
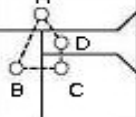
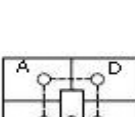
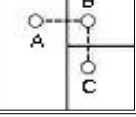
### 2-4-2. 공동개발(지정/권장)계획 수립기준

- (1) 공동개발 지정은 민원발생을 최소화 할 수 있도록, 지구단위계획 실현에 반드시 필요한 부분에 한하여 지정하도록 함
- (2) 주변 필지규모와의 차이, 주변 스카이라인과의 조화, 건축물의 용도 등을 고려하여 공동개발을 결정하되, 불필요한 공동개발 지정은 최소화하고 지구단위계획 변경절차를 수반하지 않는 권장계획을 허용용적률 인센티브 계획과 연계하여 수립
- (3) 다음의 경우에 공동개발을 활용하여 계획적인 개발을 유도
  - 1) 간선가로변 주요 결절점에 면적이 지나치게 작은 필지 또는 부정형 필지인 경우
  - 2) 전면 폭 너비가 지나치게 좁은 필지로서 토지이용의 비효율성이 예상되는 경우
  - 3) 과소·과대규모 대지의 혼재로 경관의 식별성·연속성 저해가 예상되는 경우
  - 4) 이면도로의 확보가 어려운 주요 결절점의 맹지형 토지로서, 단독개발이 어렵거나 주요 도로 가각부에서 주차 진출입이 예상되는 경우
  - 5) 막다른 도로에 의하여 진출입하는 대지 및 도로변에 접한 대지의 폭이 협소한 경우
  - 6) 수용기능을 확보하기 위하여 적정한 대지규모가 필요한 경우
- (4) 공동개발 계획 수립시 함께 계획되는 주차출입구, 공개공지 위치지정, 공공보행통로 등은 공동개발 계획 변경시 연동해서 적용되는 지침을 마련하여 불필요한 변경절차를 거치지 않도록 함
- (5) 공동개발의 필지수를 고려하여 인센티브 범위를 차등하여 부여함

### 2-4-3. 자율적(선택적)공동개발 지정/권장 계획기준

- (1) 인위적 공동개발은 계획의 실현에 어려움이 있으므로 최대개발 규모범위 내에서 인센티브 계획과 연계한 자율적(선택적) 공동개발을 적극적으로 활용
- (2) 지구단위계획 지침에 의해 공동개발이 계획되지 않은 필지도 최대개발규모를 초과하지 아니하는 범위 안에서 자율적 공동개발 가능토록 함
- (3) 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 공동개발하고자 하는 대지의 돌출 등 대지의 형태가 지나치게 부정형이거나 세장비(단변과 장변의 비)가 1:3이상이 되는 등 과도할 경우에는 자율적 공동개발을 불허하도록 함

<자율적 공동개발 예시안>

 <p>(적용기준1)                  ① B+C 공동개발                  ② (B+C)+A공동개발(실행조건:①만족)</p>	 <p>(적용기준2)                  ① A+B 또는 B+C 공동개발                  ② B+C+D 공동개발(실행조건:①만족)</p>
 <p>(적용기준3)                  ① A+B 공동개발                  ② C+D 공동개발                  ③ (A+B)+(C+D)공동개발(실행조건:①②만족)</p>	 <p>(적용기준4)                  ① A+C 공동개발                  ② B+D 공동개발                  ③ (A+C)+(B+D)공동개발(실행조건:①②만족)</p>
 <p>(적용기준5)                  ① B+C 또는 C+D 공동개발                  ② B+C+D 공동개발(실행조건:①만족)                  ③ (B+C+D)+A공동개발(실행조건:②만족)</p>	 <p>(적용기준6)                  ① C+D 공동개발                  ② (C+D)+B 공동개발(실행조건:①만족)                  ③ (C+D)+A공동개발(실행조건:②만족)</p>
 <p>(적용기준7)                  ① B+C 공동개발                  ② (B+C)+D 공동개발(실행조건:①만족)                  ③ (B+C+D)+A공동개발(실행조건:②만족)</p>	 <p>(적용기준8)                  ① A+B 공동개발                  ② C+D 공동개발                  ③ (A+B)+D공동개발(실행조건:①②만족)                  ④ (C+D)+D공동개발(실행조건:①②만족)                  ⑤ {(A+B)+D}+(C+D)공동개발(실행조건:③만족)                  ⑥ {(C+D)+D}+(A+B)공동개발(실행조건:④만족)</p>
 <p>(적용기준9)                  ① B+C 공동개발                  ② (B+C)+D 공동개발(실행조건:①만족)</p>	

2-4-4. 최소·최대개발규모 계획기준

(1) 최소개발규모는 지구단위계획에서 필요한 경우에 한해 제한적으로 적용

구 분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
최소개발규모예시	90㎡	150㎡	200㎡	200㎡

- (2) 최소개발규모는 법정 규모 및 당해 구역의 위치적 특성을 고려해 결정하며, 최소개발 규모에 미달하는 필지는 획지계획 또는 공동개발계획을 수립하도록 함
- (3) 최대개발규모는 이면부의 과도한 개발을 규제하는 등 대상지 특성에 따라 적정 건축 규모가 되도록 유도함
- (4) 블록별 평균 대지규모 등을 산출하여 대상지 계획 방향에 따라 그 값의 일정한 규모(배수)를 최대개발 규모로 설정하거나 도로폭 등 지역여건을 고려하여 최대개발규모를 차등 결정함

< 최대개발규모 적용예 >

▶ 간선부 : 최근 10년 이내 개발된 대지규모를 기준 → 개발추세 반영

예시) 개발건수 : 21, 평균대지면적 : 990㎡, 최대개발규모 : 2,000㎡(평균대지면적 2배)

▶ 이면부 : 현황 평균 대지규모를 기준으로 산정

예시) 평균대지면적 : 200㎡, 최대개발규모 : 1,000㎡(평균대지면적 5배)

## 2-5. 공동개발(특별지정) 및 상한용적률 인센티브 기준

### 2-5-1. 도입목적

- (1) 국계법 시행령에 규정하고 있는 공동개발 시 용적률 완화 조항을 활용하여 지구단위 계획구역 내 필요한 공공시설을 적극적으로 확보

### 2-5-2. 공공시설 확보를 위한 공동개발시 상한용적률 인센티브 부여

- (1) 도로 등 기반시설 확보 및 지하철 출입구 건축물 내 수용 등 공공시설 확보를 위해 지구단위계획 수립(재정비 포함)시 서울특별시장(특별지정)을 지정하고 그에 따라 공동개발(하나의 건축물을 건축한 경우에 한한다)하는 경우에 상한용적률 인센티브 부여

### 2-5-3. 공동개발 상한용적률 인센티브 부여 대상

- (1) 도로 등 기반시설이 부족한 지역의 소규모 필지들을 개발하여 부족한 기반시설을 확보하고자 하는 경우
- (2) 보도폭이 좁은 간선도로 변 소규모 필지들을 중규모 이상으로 개발하여 지하철 출입구를 건물 내로 이전 시키고자 하는 경우
- ※ 당해 지역이 용적률이 높은 용도지역으로 변경되지 않은 지역<sup>4)</sup>에 한함

### 2-5-4. 인센티브 부여방법

- (1) 서울특별시장 권고에 의해 공동개발(특별지정)을 지정하는 경우에 한하여 「도시계획조례 시행규칙 제2조」의 상한용적률 인센티브 적용
- (2) 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브

공동개발 필지수	상한용적률 인센티브	비고
2필지	10% 이하	-
3필지	20% 이하	-
4필지	30% 이하	-
5필지	40% 이하	-
6필지 이상	50% 이하	제3종일반주거 이상 지역

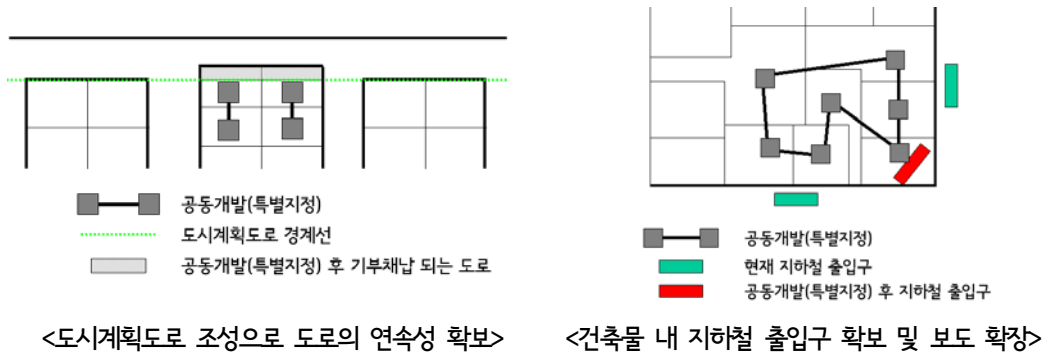
※ 상한용적률 인센티브의 범위는 필지면적 등을 고려해 도시·건축공동위원회에서 결정

4) 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적률 완화를 받은 경우'를 제외한 지역 대상임

### 2-5-5. 운영방법

- (1) 공동개발(특별지정)을 계획할 때에는 공동개발에 따른 용적률 완화범위, 의무적으로 조성해야 하는 공공시설 등에 대한 사항을 함께 정함
- (2) 공동개발에 따른 상한용적률 인센티브 적용시 공동개발에 따른 허용용적률 인센티브는 적용하지 아니하고, 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 적용함
- (3) 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 완화 또는 강화하여 적용할 수 있음
- (4) 동일소유 필지, 기공동개발된 필지, 시행규칙 개정 후 분할된 필지는 하나의 필지로 봄. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외함.
- (5) 부득이한 경우 도시·건축공동위원회 심의를 통해 공동개발(특별지정) 변경 가능하나, 공동개발(특별지정)에 따른 상한용적률 인센티브는 적용하지 아니함.(단, 도시·건축공동위원회에서 인정하는 경우 제외)

### 2-5-6. 공동개발(특별지정)으로 확보되는 공공시설 예시



### 3. 용도계획

3-1. 배경 및 수립방향

3-2. 용어의 정의

3-3. 기본원칙

3-4. 용도계획 수립기준



### 3. 용도계획

#### 3-1. 배경 및 수립방향

- (1) 중심지 역할을 수행하는 지역중심 이상 중심지에서의 개발가능지역 대부분이 주거복합 일변도로 개발되어 전략적 활용기회가 사라짐
- (2) 천편일률적인 권장용도나 불허용도의 지정계획에 따른 입지별, 거리별 특성화 계획 결여
- (3) 동일한 여건(중심지 위계, 역세권 등)에도 불구하고 천차만별인 용도계획에 대한 기준을 마련하고 개발방향에 적합한 용도를 선별적으로 계획하고 불필요한 용도계획은 지양하도록 유도

#### 3-2. 용어의 정의

- (1) 지정용도 : 지구단위계획에서 특정한 목적을 위하여, 건축물의 용도 중에서 지정하여 정한 특정한 용도
- (2) 허용용도 : 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도('허용용도' 이외는 불허됨)
- (3) 권장용도 : 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상지역의 계획적 기능육성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 권장된 용도
- (4) 불허용도 : 관련법령의 규정에 의해 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 그 필지에서 허용되지 않는 건축물의 용도
- (5) 용도완화 : 시행령제46조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 범위 안에서 이를 완화하여 건축할 수 있게 하는 것

### 3-3. 기본원칙

#### 3-3-1. 지역 특성 고려

- (1) 도시공간구조 및 지역의 토지이용특성을 감안하여 당해지역에 중점적으로 강화하려는 도시기능과 연계하여 용도를 계획하도록 함
- (2) 도심/부도심/지역중심지역, 인사동/명동/북창동 등 지역 특성이 분명한 경우에는 구체적인 건축물 용도계획을 작성하는 방안을 마련하도록 함

#### 3-3-2. 입지 특성 고려

- (1) 구역지정 목적에 부합하는 용도계획을 수립하고, 동일구역 내에서도 입지특성에 따라 용도계획을 차별화하도록 함

#### 3-3-3. 주거용도 제한

- (1) 용도지역 상향시 용도지역별 취지에 부합할 수 있도록, 주거용도와 비주거용도의 비율을 제한하도록 함

### 3-4. 용도계획 수립기준

#### 3-4-1. 지정용도

- (1) 지구단위계획의 지정 목적이나 시책사업 등 특수목적 수행을 위해 특정용도의 도입이 필요한 경우에 용도를 지정
  - 1) 특화거리의 가로특성을 살리거나 특화기능을 활성화 하기 위하여 특정용도를 입지시켜야 하는 경우 용도를 지정
  - 2) 도서관, 복지시설, 유아원 등 공공성이 강한 시설을 특별히 확보하여야 하는 경우에 용도를 지정
  - 3) 지구단위계획의 실현을 위하여 중요한 역할을 수행하는 특별계획구역의 경우, 사업주체와의 사전협의 등을 통해 용도를 지정
- (2) 지역의 토지이용특성, 보행동선, 건축물의 배치·형태 등을 감안하여 전층, 1층, 지하 1층 등 건축물의 층별 위치를 지정하여 용도를 정하도록 함
- (3) 용도가 지정된 경우, 주 용도의 수직적·수평적 위치와 전면부 폭, 건축연면적의 비율, 특정 용도를 위한 건축물의 구조·형태 등 세부적인 기준을 제시하도록 함
- (4) 준주거지역 이상으로 용도지역을 상향하는 경우, 용도지역의 취지에 부합하는 토지이용을 유도하기 위하여 주거시설과 비주거시설의 비율을 정하도록 함.



- 1) 도시계획조례에서 정하는 변경전 용도지역의 용적률 이내에서 지역특성을 감안하여 주거용도의 비율을 정하도록 함<sup>5)</sup>.
  - 2) 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 주거용도비율 제한기준을 강화 또는 완화 가능하도록 함. 다만, 장기전세주택을 건설하기 위하여 용도지역이 준주거지역으로 상향된 경우에는 주거용도비율을 제한하지 않도록 함.
- (5) 시행령 제46조에 의해 건축물의 용도를 완화하고자 계획한 경우에는 지정용도 계획과 연계하여 검토하고, 이 경우 건축물 용도를 명확히 표기하고, 주변에 미치는 영향을 고려하여 필요시 공공기여 방안을 검토할 수 있음
- 1) 인구 및 교통을 유발하는 용도로서 특정한 입지조건을 만족하여야 하는 용도를 완화하고자 하는 경우<sup>6)</sup>
  - 2) 특정용도가 집중된 지역의 활성화를 위하여 당해 용도의 시설규모를 완화하는 경우
  - 3) 기존에 공공목적 또는 시책권장 용도로 사용되고 있는 시설의 규모 확충을 위하여 규모완화가 필요한 경우

### 3-4-2. 권장용도

- (1) 지구단위계획구역 내 특성화가 필요한 지역의 용도를 권장용도로 계획하도록 하고, 시책사업 등 특수목적 시행을 위해 권장용도를 계획하는 경우에는 인센티브와 연동하여 계획하도록 함
- (2) 권장용도의 지정은 계획대상지는 물론 주변지역의 토지이용 특성을 분석하여 반드시 필요한 용도로 권장하도록 하며, 필요시 주 용도의 수직적·수평적 위치와 전면부 폭, 건축연면적의 비율 등 세부적인 기준을 제시할 수 있음

#### <권장용도 검토기준>

구 분	계획 방향	권장용도 예시
역세권 등 중심지	• 구역의 주기능 강화에 필수적인 용도의 입지 유도	• 사무소, 회의장, 산업전시장 등 업무시설, 백화점, 쇼핑센터, 시장 등 판매시설
특화가로	• 특성화 목적에 부합하는 구체적인 용도 및 규모로 계획	• 전문판매, 벤처기업 집적시설, 문화예술육성 구역의 미술학원 등 관련시설, 예술재료판매점 등
주거밀집지역 주변	• 구역 내 부족한 생활복지시설의 입지 유도	• 노유자시설, 의료시설, 공공문화시설 등
시책권장	• 역세권, 간선가로변에 도입 권장	• 공연장, 전시장
	• 독립된 시설 및 부속된 시설(직장보육시설)로 도입 고려	• 아동관련시설
	• 지구중심 이상 상업지역에 도입	• 관광숙박시설

5) 준주거지역 이상으로 용도지역을 상향하는 경우 주거와 비주거비율은 본 기준 1부 4-4-2, 4-4-3 참조  
 6) 특정용도(백화점, 예식장, 주유소 등)의 경우, 최소·최대개발규모 및 접도조건 등 별도의 입지조건을 부여

- (3) 시장 논리에 따라 당연 입지하는 용도에 대해서는 권장용도 지정을 통한 인센티브 제외( 예시 : 일반적인 이면부에서의 근린생활시설 또는 간선가로변에서의 특화된 용도가 아닌 업무시설 전체에 대한 권장용도 인센티브 금지)

### 3-4-3. 불허용도

- (1) 당해 구역의 지구단위계획 목적에 부합하지 않아 제한이 필요한 경우 불허용도로 지정
- 1) 주거 및 교육환경 보호를 위해서 필요한 경우
  - 2) 지역의 중심기능 강화를 위해서 필요한 경우
  - 3) 가로경관을 저해하여 용도제한이 필요한 경우
- (2) 구역전체의 불허용도 지정은 가급적 지양하도록 하고, 일정구역을 대상으로 필요시 입지특성에 따라 지정하도록 함. 필요할 경우, 지하층을 포함한 층별 제어를 검토하도록 함
- (3) 타법에 의해 설치 불가한 용도(관련법 및 내용은 별도 표기) 및 지역 여건상 입지 가능성이 희박한 용도는 배제하고 대상지 특성에 따라 선별적으로 운용

#### < 불허용도 검토기준 >

구분	계획 방향	불허용도 예시
간선가로변	미관저해 시설의 입지 규제	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단독주택</li> <li>· 공동주택(주거복합기 제외)</li> <li>· 옥외에 철탑이 있는 골프연습장</li> <li>· 창고시설 등</li> </ul>
역세권 등 중심지 및 특화가로	가로의 지배적인 성격·분위기에 저해가 되는 유해용도 및 이질 용도의 입지 규제	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 제2종근생 중 제조업소·수리점·세탁소 등</li> <li>· 의료시설 중 정신병원, 격리병원</li> <li>· 위락시설</li> <li>· 공장</li> <li>· 창고시설</li> <li>· 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>· 자동차관련시설 등</li> </ul>
학교 및 주거밀집지역 주변	주거 및 교육환경에 저해되는 용도의 입지 규제	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위락시설</li> <li>· 성인전용전화방 등 성인전용업소 등</li> </ul>
용도정비 필요지역	혼재된 용도간에 상충이 발생하는 지역의 용도 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거밀집지역 내 일정규모 이상 음식점 등 상업용도 불허</li> <li>· 주거, 공장 혼재 지역 내 공동주택 불허</li> </ul>

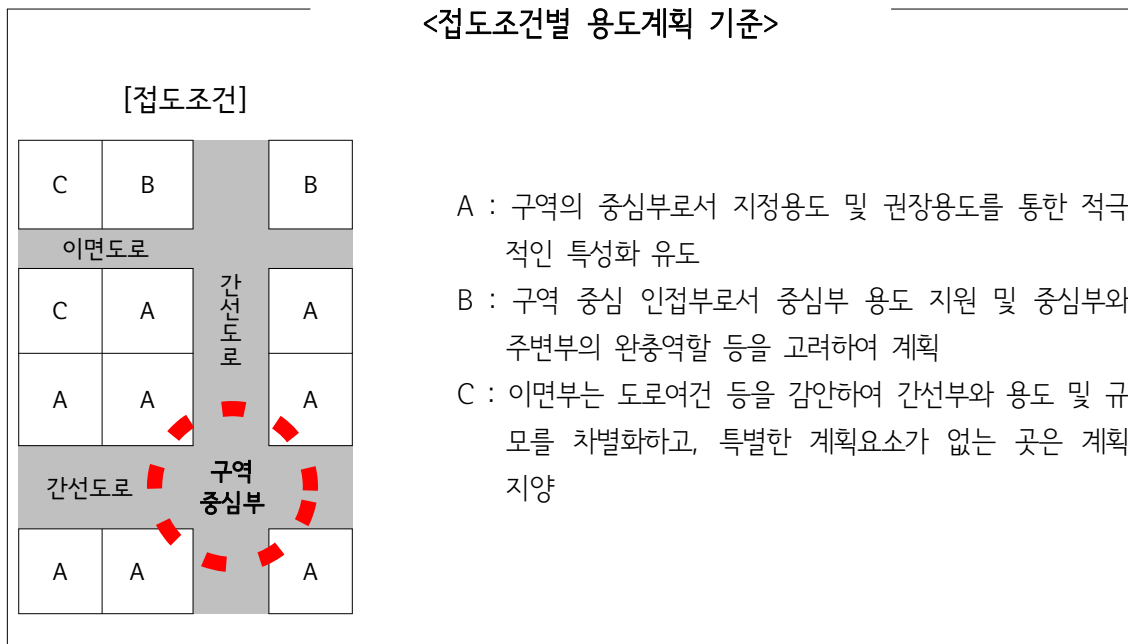
7) 주거복합 : 20세대 이상의 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)

### 3-4-4. 허용용도

- (1) 지구단위계획 목적상, 일정구역에 대하여 특정 용도군을 설치할 필요가 있는 경우에 허용용도를 지정
  - 1) 지정용도보다 탄력적인 용도계획이 필요한 경우
  - 2) 여러 종류의 복잡한 불허용도 지정이 필요한 경우
  - 3) 지역중심이상 중심지, 특별계획구역 등 공간구조차원에서 과감한 용도관리가 필요한 경우
- (2) 용도지역 상향시 밀도를 현행 용도지역 범위에서 유지하면서 필요한 용도만을 일부 허용하는 용도용적개념을 적용할 경우, 허용용도를 활용하여 계획

### 3-4-5. 접도조건별 용도계획 기준

- (1) 가로를 중심으로 가로 양측의 용도상충이 발생하지 않고 분위기가 통일되도록 고려되어야 함





## 4. 용적률 및 인센티브계획

4-1. 용적률기준 적용대상

4-2. 용적률의 산정기준 및 용어의 정의

4-3. 기본원칙

4-4. 용적률 적용기준

4-5. 허용용적률 인센티브 계획

4-6. 상한용적률 인센티브계획

4-7. 관광숙박시설 건립시 용적률 적용



## 4. 용적률 및 인센티브계획

### 4-1. 용적률기준 적용대상

- (1) 적용대상 : 재정비 및 신규수립 되는 지구단위계획
- (2) 용도지역 변경 시기 : 1991.5.11. 이후

### 4-2. 용적률의 산정기준 및 용어의 정의<sup>8)</sup>

#### 4-2-1. 기준용적률

- (1) 조례에서 정한 용적률이하에서 정하되, 용도지역변경이 없는 경우 또는 접도폭이 6m 미만인 지역에서는 현황 접도폭원에 따른 높이여건을 고려하여 기준용적률을 산정함
- (2) 간선도로변(폭 20m이상)에 접하거나, 대지규모가 블록내 평균대지면적 이상인 경우에는 별도의 달성가능한 용적률을 시뮬레이션 후 정하도록 함

#### 4-2-2. 허용용적률

- (1) 조례에서 정한 용적률 기준 이하에서 정하되, 상한용적률, 건폐율, 높이, 인센티브계획 등을 종합적으로 고려하여 실제 건축시 용적률계획의 실효성이 충분히 발휘될 수 있도록 밀도 시뮬레이션을 통해 산정토록 함

#### 4-2-3. 상한용적률

- (1) 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위해 공동개발을 지정하는 경우에 추가로 부여되는 용적률
- (2) 조례에서 정한 기준 이하에서 정하되, 세부기준은 별도의 상한용적률 인센티브 운영기준을 따름

### 4-3. 기본원칙

- (1) 서울시 조례상의 기준/허용/상한용적률의 체계를 근간으로 수립기준을 보다 구체적으로 제시토록 함
- (2) 획지별로 건축계획시 달성가능한 용적률을 반드시 고려하여 밀도계획의 실효성을 확보하도록 함
- (3) 건폐율, 높이 등 용적률 결정요인과의 연관관계를 고려하여 계획하도록 함
- (4) 계획의 목표달성을 위해 지침준수에 따른 이익제시(인센티브 등)가 선명하고, 차별화 될 수 있도록 함
- (5) 공동주택 건립시 용적률 적용기준은 2부 특별유형 지구단위계획 수립기준을 참조

8) 용어의 정의는 「도시계획조례 시행규칙」 제2조 참조

### 4-4. 용적률 적용기준

#### 4-4-1. 용도지역별 용적률 적용기준

종 전	변 경	기준용적률	허용용적률	상한용적률
자연 녹지	1종일반	50%이하	110%이하	150%이하
	2종일반	50%이하	150%이하	200%이하
1종 일반	1종일반	130~150%	150이하	법적용적률의 2배이하
	2종일반	150%이하	180%이하	200%이하
	3종일반	150%이하	210%이하	250%이하
	준주거	150%이하	310%이하	400%이하
	일반상업	150%이하	580%이하	800%이하
2종 일반	1종일반	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하
	2종일반	170~200%	200%이하	법적용적률의 2배이하
	3종일반	200%이하	230%이하	250%이하
	준주거	200%이하	330%이하	400%이하
	일반상업	200%이하	600%이하	800%이하
3종 일반	1종일반	150%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하
	2종일반	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하
	3종일반	210~250%	250%이하	법적용적률의 2배이하
	준주거	250%이하	350%이하	400%이하
	일반상업	250%이하	610%이하	800%이하
일반 주거	준주거	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하★
	일반상업	300%이하	630%이하	법적용적률의 2배이하★
준주거	2종일반	200%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하
	3종일반	250%이하	250%이하	법적용적률의 2배이하
	준주거	250~300%	400%이하	법적용적률의 2배이하
	일반상업	400%이하	660%이하	법적용적률의 2배이하★
일반 상업	준주거	400%이하	400%이하	법적용적률의 2배이하
	일반상업	300~600%	800(600)%이하	법적용적률의 2배이하
근린 상업	근린상업	300~500%	600(500)%이하	법적용적률의 2배이하
중심 상업	중심상업	500~700%	1,000(800)%이하	법적용적률의 2배이하
준공업	준주거	250%이하	400%이하	법적용적률의 2배이하
	일반상업	400%이하	660%이하	800%이하

※ ( ) 안은 4대문 안의 경우 적용

※ 주거복합건축물에 대한 용적률 적용기준은 1부 4-4-2, 4-4-3을 적용

※ 장기전세주택 등 별도의 규정이 있는 경우에는 관련 법령을 따름

★ 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적률 완화를 받은 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위 내에서 상한용적률을 적용



4-4-2. 용도지역 상향된 경우<sup>9)</sup>의 건축물 용도에 따른 용적률 적용기준

(1) 준주거지역으로 상향된 경우

1) 주거부분의 용적률은 종전 용도지역 용적률만큼 허용

구 분	내 용	비고
준공업지역, 일반주거지역 또는 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250% 이하 적용	혼재된 경우 가중 평균
제2종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 200% 이하 적용	
제1종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 변경된 경우	용적률 중 주거부분의 허용용적률은 150% 이하 적용	

(2) 상업지역의 경우

1) 공동주택(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)을 건축하는 경우 도시계획조례 별표3의 상업지역내 주거복합건축물의 용적률을 다음과 같이 적용

구 분	내 용	비고
주거지역 또는 준공업지역에서 일반상업지역으로 상향된 경우	공동주택과 업무시설중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용	

(3) 주거복합 건축물 건립시 주거 대 비주거 용적률 배분방법

기준용적률	허용용적률	상한용적률 배분	
		주거건립가능	비주거건립
<준주거지역으로상향된 경우>		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta-\alpha)/\beta$
		$\alpha$ : 허용용적률에서 주거비율, $\beta$ : 상한용적률	
<상업지역으로 상향된 경우>		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 7/10$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times 3/10$
		기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분시 도시계획조례 별표3의 용도용적제 적용	

9) 용도지역 변경시점 : 1991. 5. 11 이후

※ 적용예시

<p>《 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역 상향시 》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준용적률 300%, 허용용적률 360%, 기부채납 비율 15%일 경우  <math>\text{상한용적률} = \text{허용용적률} + \text{허용용적률} \times 1.3a</math>  <math>= 360\% + 360 \times 1.3 \times 15/85 = 442\%</math> (400% 적용)</li> <li>• 기부채납으로 추가되는 용적률 중 주거용도 건립 용적률  <math>= 40\% \times 250/400 = 25\%</math>  <math>\therefore</math> 상한용적률 400%중 주거용도 건립 용적률 275%, 비주거 용도 125%임.</li> </ul> <p>《 일반상업지역에서 기부채납에 의해 증가되는 용적률 배분 》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업지역으로 변경된 경우로서 주택연면적비율 56%인 경우  <math>\Rightarrow</math> 주거 : 비주거 = (증가되는 용적률<math>\times</math>56/100):(증가되는 용적률<math>\times</math>44/100)</li> </ul>
--

4-4-3. 상업지역내에서 주거복합건축물의 용적률 적용기준

(1) 용도지역이 상향된 경우('91.5.11이후 변경)

- 1) 허용용적률은 「도시계획조례 별표 3」의 기준과 1부 4-4-1에서 용적률 적용기준의 범위 내에서 별도로 정하며, 기준용적률은 (1부 4-4-1 용도지역별 기준/허용용적률)  $\times$  「도시계획조례 별표 3」에 따른 용적률로 정함

※ 제3종일반주거지역  $\rightarrow$  일반상업지역의 경우 (예시)

주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60 이상 ~ 70 미만	240% 이하	600% 이하	800% 이하
60 미만	250% 이하	610% 이하	

(2) 용도지역 변경이 없는 경우('91.5.11이전 변경)

- 1) 허용용적률은 「도시계획조례 별표 3」을 따르며, 기준용적률은 (1부 4-4-1 용도지역별 기준/허용용적률)  $\times$  「도시계획조례 별표 3」에 따른 용적률로 정할 수 있음

※ 일반상업지역의 경우 (예시)

주택 연면적 비율(%)	기준용적률	허용용적률	상한용적률
60 이상 ~ 70 미만	450% 이하	600% 이하	법적용적률의 2배이하
50 이상 ~ 60 미만	490% 이하	650% 이하	
40 이상 ~ 50 미만	530% 이하	700% 이하	
30 이상 ~ 40 미만	560% 이하	750% 이하	
30 미만	600% 이하	800% 이하	

- (3) 상기 용적률 체계는 서울특별시도시계획조례 제55조제3항(상업지역내 주거복합건축물의 용적률)과 동조례 시행규칙 제7조제1항을 동시에 충족하여야 함.

## 4-5. 허용용적률 인센티브 계획

### 4-5-1. 허용용적률의 인센티브 체계

(1) 제공 목적에 따라 인센티브 유형을 규제형, 유도형, 의무형으로 구분하여 작성

- 1) 규제형 인센티브 : 건축한계선 등 규제적 성격의 인센티브로서 해당 인센티브 량의 100분의 50 이내에서 계획
- 2) 유도형 인센티브 : 특정용도 지정 등 해당 지구단위계획의 목적달성을 위한 유도적 인센티브로서 해당 인센티브량의 100분의 30 이상에서 계획
- 3) 의무형 인센티브 : 자연지반 보존 등 환경친화적 지구단위계획을 위한 인센티브로서 해당 인센티브량의 100분의 20 이상에서 계획

#### <허용용적률 인센티브체계 개념도>

기준용적률	허용용적률			상한용적률
	의무형 인센티브	유도형 인센티브	규제형 인센티브	
• 용도지역 용적률 범위 이내	• 친환경 계획 • 준수시(20%이상)	• 특정목적 유도계획 • 준수시(30%이상)	• 규제성격의 계획 • 준수시(50%이내)	• 공공시설 • 부지제공시

(2) 인센티브 유형별로 계획 항목을 구분하고, 항목별로 인센티브계수 설정

- 1) 지구단위계획 목적달성을 위한 인센티브항목 사전 결정
- 2) 인센티브는 용도지역(구역)별로 차별화하고, 동일한 가구도 간선부와 이면부<sup>10)</sup> 등으로 차등하여 계획

### 4-5-2. 허용용적률 인센티브 수립기준

(1) 시뮬레이션을 통한 인센티브 계획의 적정성 검토

- 1) 인센티브 계수는 가구별로 해당 인센티브량(허용용적률 - 기준용적률)의 100분의 120 내외의 범위<sup>11)</sup>에서 시뮬레이션 후 결정(필요시 획지별 검토 가능)

예시) 기준용적률 300%, 허용용적률 500%일 경우 :  $200\% \times 120/100 = 240\%$

※ 계획용적률<sup>12)</sup>과 시뮬레이션 용적률 차에 대한 개념도<sup>13)</sup>

구분	의무형	유도형	규제형
시뮬레이션 용적률(120/100)	• 20/100 이상	• 50/100 이상	• 50/100 이내
계획 용적률(100/100)	• 20/100 이상	• 30/100 이상	• 50/100 이내

10) 도로폭 20m를 기준으로 간선과 이면을 구분하되, 도로체계 등 지역여건에 따라 필요하다고 인정하는 경우 조정 가능

11) 내외의 범위란 가구 및 획지별 특성에 따라 ±10% 이내에서 인센티브량의 조정이 가능한 범위를 의미함.

12) 지구단위계획 내용을 건축계획에 반영한 경우에 적용받는 인센티브 용적률을 말함.

13) 규제형과 유도형 인센티브 시뮬레이션 용적률과 계획용적률의 차이는 세부 건축계획을 확정하는 과정에서 건축주가 일부 인센티브 항목을 선택하여 적용할 수 있음을 의미함.

- 2) 의무형과 규제형 인센티브 항목의 계수는 특성이 같은 동일 용도지역 등에서는 동일한 계수를 적용함을 원칙으로 함
- 3) 건축물 용도, 공개공지 등 계획면적에 따라 인센티브량이 차이가 나는 항목은 기준 면적<sup>14)</sup>에 대한 계수를 적용하여 시뮬레이션을 하도록 함

예시) 기준용적률 300% 지역에서 권장용도계획을 해당 용도의 100분의 20 이상 계획한 경우 인센티브를 부여하도록 정했을 경우 시뮬레이션 적용 값  
 -  $300\% (\text{기준용적률}) \times (20/100)(\text{면적비}) \times 1(\text{계수}) = 60\%$

(2) 의무형 인센티브 계획

- 1) 의무형 인센티브는 해당 인센티브량의 100분의 20을 의무적으로 계획

예시) 기준용적률 300%, 허용용적률 500% 일 경우, 인센티브량은 200%  
 - 인센티브 계획내용 : 의무 40%, 유도 100%, 규제 80%  
 - 의무형 인센티브의 산출값이 20%이고, 유도 및 규제형 인센티브 산출값이 180%인 경우 계획용적률은 최대 180% 까지만 인정 ∴ 허용용적률은 480% 까지만 적용할 수 있음.

- 2) 의무형 인센티브를 해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능

예시) 기준용적률 200%, 허용용적률 350% 일 경우, 인센티브량은 150%  
 - 인센티브 계획내용 : 의무 30%, 유도 60%, 규제 60%  
 - 의무형 인센티브로 산출값이 60%이고 규제형과 유도형 인센티브 산출값이 90%인 경우 허용용적률은 350%까지 적용가능.

(3) 유도형 인센티브 적용 방법

- 1) 유도형 인센티브 항목은 지구단위계획의 목적 달성을 위하여 3가지 이내에서 결정하는 것을 원칙으로 하되, 특별히 필요한 경우에는 입안권자와 결정권자가 사전협의하여 다르게 적용 가능함
- 2) 유도형 인센티브 항목의 계수 차는 동일한 용도지역별로 2배 범위 내에서 계획하는 것을 원칙으로 함

예시) 간선 :  $\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} \div \text{주차장을 제외한 건축연면적}) \times 0.6$   
 이면 :  $\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} \div \text{주차장을 제외한 건축연면적}) \times 0.3$

- 3) 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브의 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내만 적용

예시) 기준용적률 300%, 허용용적률 600% (인센티브량 300%)  
 - 인센티브 계획내용 : 의무 60%, 유도 240%, 규제 0%  
 - 유도형 인센티브 항목 및 산출량  
 · 권장용도(60% 계획시) :  $\text{기준용적률} \times (\text{권장용도 면적} \div \text{주차장을 제외한 건축연면적}) \times 1 \Rightarrow 300\% \times 0.6 \times 1 = 180\% \therefore 240\% \text{의 } 0.5 \text{인 } 120\% \text{만 인정됨.}$   
 · 지하철 출입구 (기준용적률  $\times 0.2$ ) :  $300 \times 0.2 = 60\%$   
 $\Rightarrow \text{권장용도 } 120\% + \text{지하철출입구 } 60\% = 180\% \text{ 적용}$

14) 해당 지구단위계획에서 최소면적 기준을 정하여 그 이상을 확보시 인센티브를 받을 수 있도록 조건을 부여하는 경우 등에 있어서의 기준면적을 말함.

- 4) 유도형 인센티브의 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 80 이내에서 계획용적률을 적용할 수 있으며, 이 경우 규제형 인센티브가 계획된 획지의 경우에는 규제형 인센티브 항목은 계획에 모두 반영 함

**예시) 기준용적률 300%, 허용용적률 500% : 인센티브량 200%**  
 - 인센티브 계획내용 : 의무 40%, 유도 80%, 규제 80%  
 - 유도형 인센티브 항목중, 공개공지(30% 계획시) : 기준용적률 × 0.3 × 2 ⇒ 300% × 0.3 × 2 = 180%  
 ⇒ 유도형 + 규제형 인센티브량 = 160% 적용

5) 지역특성을 감안한 유도형 인센티브 항목

- ① 건축한계선, 공개공지 계획 등 공공시설 확보 대체 보완
- ② 지하철 관련시설 이설 및 도시경관을 위한 지중화 등 보행환경 및 도시경관 개선
- ③ 지역특화가 필요한 경우 특정용도 입지 유도
- ④ 문화시설(도서관 등)을 확보(구분지상권 설정) 등 공공시설 확충
- ⑤ 건물 꼭대기층을 개방 등 시민을 위한 공개공간 제공
- ⑥ 우수디자인을 확보를 위한 건축물 형태 등 시책사항 유도시
- ⑦ 업무·상업시설에 자전거 편의시설(사위시설 및 락카시설) 등 설치시

6) 인센티브 결정조서 작성 방법

- ① 용도지역별 구역 특성에 따라 구분하여 결정도서 및 조서를 작성하고, 계획의 목표를 반드시 기재 하여야 함
- ② 동일한 가구에서도 간선부, 이면부 등으로 세분화하여 작성 가능함
- ③ 특별히 각각의 용도지역과 가구별로 구분하지 않아도 지구단위계획 목적 달성이 가능한 경우에는 동일한 항목 및 계수로 결정할 수 있으나, 이 경우 보다 상세한 시뮬레이션을 통하여 결정 함
- ④ 유도형 인센티브 결정조서 작성 예시(구역별로 작성방법을 달리할 수 있음)

도면번호	위 치	인센티브 세부기준		계획목표
I	획지 또는 가구별로 표시	권장용도	기준용적률 × (권장용도 면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) × 1	특화지역 육성

(4) 규제형 인센티브 계획

- 1) 규제형 인센티브 항목은 결정도상에 위치와 규모 등을 표시하여야 함
  - ※ 인센티브 항목중 획지계획(공동개발 지정 포함), 대지내 공지 중 건축선 지정, 대지내 통로, 지정용도 등의 항목은 규제형으로 분류하여 계획하는 것을 원칙으로 함.(당해 지구단위계획 목적달성을 위하여 특별히 필요한 경우에 한하여 달리 계획할 수 있음)
- 2) 규제형 인센티브에 대한 계획용적률은 허용용적률의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 결정도상의 규제계획은 건축계획에 반드시 반영하여야 함
- 3) 규제사항 변경이 필요한 경우에는 인접지와의 형평성 등을 심도있게 검토한 후 지구

단위계획 변경절차를 이행하여야 함

(5) 본 기준 적용이 어려운 구역에서의 인센티브계획 등

- 1) 해당 획지의 인센티브 계획요소가 없는 등 인센티브 계획기준을 적용하기 어려운 경우에는 지구단위계획 입안권자가 그 사유를 명백히 밝히고, 도시계획위원회 심의를 통하여 다르게 적용할 수 있음

**예시 1) 용도지역 변경이 없는 경우 (제2종 일반주거지역 기준)**

- 지구단위계획구역 존치여부를 우선 검토하되, 도로확장 및 구역계 정형화를 위하여 존치가 필요하다고 판단된 경우, 기준과 허용용적률을 동일하게 계획 가능
- ※ 기준/허용용적률 : 200%/200%

**예시 2) 규제형 인센티브 항목이 없는 경우(준주거지역 기준)**

- 규제형 인센티브 항목이 없는 필지는 해당 규제형 인센티브량 전체를 당해 인센티브로 인정할 수 있으므로 계획한 경우: 기준(300%)/허용용적률(350%)
- 인센티브 계획내용 : 의무 10%, 유도 20%, 규제 20%
- ⇒ 계획용적률 : 350% - 기준300 + (의무10% + 유도20% + 규제20%)

**예시 3) 인센티브를 정량으로 부여할 필요가 있는 경우(일반상업지역 기준)**

- 대지내에 지하철 출입구를 설치하여야 할 필요가 있어 인센티브를 정량적으로 주고자 하는 경우에는 정량화하여 계획 가능
  - 대지내 지하철 출입구 설치시 : 90%(인센티브 정량 부여)
- 기준(300%)/허용용적률(600%)에서 인센티브 계획내용 : 의무 60%, 유도 90%, 규제 150%
  - ⇒ 계획용적률 : 600% 가능

2) 해당 필지에 유도형 인센티브 항목 등이 계획되어 있으나 해당 사항을 건축계획에 반영하지 않을시 필요한 경우에는 페널티 개념을 도입할 수 있으나, 이 경우에는 민원인에게 너무 많은 제약이 없도록 신중하게 검토

(6) 미관지구내 건축선 후퇴부분 등 관련규정상 의무하는 사항은 인센티브를 적용받을 수 없으며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우에는 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수는 없음

**4-5-3. 인센티브항목 등 계획기준**

(1) 인센티브항목 및 세부계획기준(세분의 적색 진한 글씨부분은 규제형 인센티브 항목임)

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
획지계획	획지단위개발 (필지교환)	기준용적률 × 0.4 이내	• 공동개발되는 필지수를 감안하여 차등적용
공동개발	공동개발 지정/권장	기준용적률 × 0.4 이내	• 공동개발되는 필지수를 감안하여 차등적용
	맞벽건축	기준용적률 × 0.4 이내	

대지내 공 지	공개공지	기준용적률 × {(설치면적 - 의무면적) / 대지면적} × 3 이내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조성 형태에 따라 계수 조정 가능(피로티, 개방형 구조등)</li> </ul>	
	쌈지형, 침상형 공지	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 3 이내			
	<b>건축한계선, 건축지정선</b>	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 3 이내			
대지내 통 로	공공보행통로 (보차혼용통로)	기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 4 이내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조성 형태에 따라 계수 조정 가능(피로티, 개방형 구조등)</li> <li>• 지하는 지하철, 지하 광장·보도와 연계시 부여</li> </ul>	
건축물 용 도	<b>지정</b> 또는 권장	기준용적률 × (권장용도 면적 ÷ 주차장을 제외한 건축연면적) × 1 이내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20%이상 설치를 기준하여 계수 적용</li> <li>• 특정층과 지정·권장을 구분하여 계수 적용</li> </ul>	
	특정층(꼭대기층) 개방	기준용적률 × (설치면적 ÷ 해당층 바닥면적) × 1 이내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반인에게 개방이 가능한 구조의 경우에 한 함</li> </ul>	
도시경관 개 선	지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치	기준용적률 × 0.5 이내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하철 및 지중화관련 시설물을 건물내부 또는 대지내 설치시</li> </ul>	
	건축물 등 형태	기준용적률 × 0.2 이내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 우수디자인 등을 유도하는 경우에 한함</li> </ul>	
주차계획	공동주차통로 및 출입구	기준용적률 × 0.2 이내			
	공동주차장	기준용적률 × 0.2 이내			
건축물내 공공시설 제공시	건물내 공공시설 설치	기준용적률 × 0.5 이내			
환경친화	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2 이내			
	옥상 녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1 이내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹화면적은 대지면적의 20% 까지만 허용</li> <li>• 법정 조경으로 산입된 면적 제외</li> </ul>	
	녹색주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적)으로서 기준용적률 × 0.05 이내			
	중수도시설 설치	기준용적률 × 0.04 이내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용</li> <li>• 관련법상 의무시설인 경우 제외</li> </ul>	
	빗물관리시설 설치 (저류·침투·이용)	기준용적률 × 0.04 이내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 설계침투량 (ton/hr)의 합이 건축면적 × 0.05 또는 대지면적 × 0.02 이상되도록 설치</li> </ul>	
	신재생에너지 사용	기준용적률 × 0.05 이내		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축공사비의 1%이상 또는 총에너지 사용량의 1%이상 부담</li> </ul>	
	<b>에너지 절약계획 도입</b>	구분	에너지절감율	에너지성능지표	친환경건축물인증
	1등급	33.5% 이상	81점 이상	85점 이상	기준용적률 × 0.08 이내
	2등급	23.5~33.5% 미만	74~81점 미만	75~85점 미만	기준용적률 × 0.05 이내

※ 해당 지구단위계획 목적달성을 위하여 필요한 경우에는 인센티브 항목을 추가하거나 계수를 조정(정량화 포함) 할 수 있음.(이 경우에는 도시계획위원회 심의전에 입안권자가 지구단위계획 목적 부합 여부를 면밀하게 검토하여 결정권자와 사전협의 하여야 함)

(2) 인센티브 계획용적률<sup>15)</sup> 산정을 위한 계획 공통기준(안)

1) 인센티브 계획용적률 산정시 필요한 세부계획 공통기준에 대한 예시로서 특별히 아래 내용을 수정 또는 추가할 필요가 있는 경우에는 결정권자와 협의하여 다르게 작성할 수 있음

- 1) 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20 이상, 규제형과 유도형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 하고, 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- 2) 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않는다.
- 3) 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 한다.
- 4) 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브량의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에는 지구단위계획도상의 규제사항은 건축계획에 반영하여야 한다.
- 5) 권장용도의 면적은
  - 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 (해당면적) 이상일 경우에 인센티브를 부여하며,
  - 특정층(1층 등) 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 (해당면적) 이상일 경우에 인센티브를 부여한다.
- 6) 구분지상권 제공이란 건축물내 일부 공간에 공연장, 전시장 등을 설치하고 공공에 사용권(구분지상권)을 제공하는 것을 말한다. 이 경우 사용범위 등 대하여는 입안권자 등과 사전협의하여야 한다.
- 7) 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 최대개발규모내에서 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 해당 도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여할 수 있다.
- 8) 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- 9) 의무형과 규제형 인센티브 항목 및 계수는 지구단위계획구역내에서 동일하게 적용한다.
- 10) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.

15) 지구단위계획 내용을 건축계획에 반영한 경우에 적용받는 인센티브 용적률을 말함.



### 4-5-4. 맞춤형 인센티브 계획 예시

#### (1) 지구단위계획 내용

구분	내용
용도지역	일반상업지역
대지면적	1,612.3㎡
기준/허용용적률	600% / 800%
인센티브 유도계획	권장용도, 지하철 출입구 계획



#### (2) 기정 계획

항목	세분	완화기준	완화계수	완화계수 적용용적률(%)
획지계획	획지단위개발	기준용적률 $\times\alpha$	$\alpha=0.2$ 3필지이상	120
건축물용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축연면적) $\times 0.2$	20%	24
대지내공지	공개공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/ 대지면적} $\times\alpha$	$\alpha=1.2$	72
	건축한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times\alpha$	$\alpha=1.2$	197
건축물형태 및 외관	옥외광고물 및 통합간판등 설치	기준용적률 $\times 0.05$	-	30
환경친화	자연지반보존, 옥상녹화, 중수로 또는 빗물이용시설 녹색주차장 등		-	40
인센티브 합계				483

#### (3) 인센티브 시뮬레이션 검토(안)

항목	세분	완화기준	완화계수 적용용적률(%)	계획목표	
유도형	건축물 용도	권장용도	기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 주차장을 제외한 건축연면적) $\times 0.3$	36	특화지역 육성유도
	도시경관	지하철 출입구	기준용적률 $\times 0.12$	60	도시경관 향상 유도
규제형	대지내 공지	공개공지	기준용적률 $\times$ {(설치면적-의무면적)/ 대지면적} $\times 0.8$	48	규제형 항목
		건축한계선	기준용적률 $\times$ (제공면적 $\div$ 대지면적) $\times 0.3$	48	규제형 항목
의무형	환경친화	자연지반보존, 중수로 또는 빗물이용시설 녹색주차장, 옥상녹화, 등		40	의무형 항목
인센티브 소계			232	240% 이내	

#### <인센티브 시뮬레이션 검토>

(1) 해당 인센티브량의 100분의 120 범위내에서 시뮬레이션하여 검토

1)  $200\% \times 1.2 = 240\%$  이내이므로 적정

(2) 계획용적률 적용시에는 공개공지 면적 등을 조정하여 계획할 수 있음.

## 4-6. 상한용적률 인센티브계획

### 4-6-1. 상한용적률 인센티브 계획

#### (1) 상한용적률 인센티브 개념

- 1) 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위해 공동개발을 지정하는 경우에 추가로 부여되는 용적률

#### (2) 상한용적률 인센티브 산정

- 1) 공공시설 부지를 제공(기부채납)하는 경우

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준용적률<math>\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)</math> 또는 허용용적률<math>\times(1+1.3\times\text{가중치}\times\alpha)</math> 이내</li> <li>· 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율</li> <li>· <math>\alpha</math> : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율</li> </ul>
--

※ 도시·건축공동위원회가 지구단위계획 목적을 달성하기 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 별도의 산출방식을 정할 수 있음.

※ '신도시계획 운영체계'에 의한 10,000㎡이상 대규모 부지의 경우 관련 업무처리지침을 따름.

#### (3) 가중치 산정기준

- 1) 토지의 효용가치가 각각 다른 용도지역의 토지를 공공시설 부지로 제공하더라도 적용되는 용적률 완화량이 같은 불합리한 점을 해결하고자 사업부지와 공공시설로 제공되는 부지의 용적률이 다를 경우 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율("가중치"라 한다)을 감안하여 용적률 완화범위를 정함

#### 2) 산정기준

· 가중치 = 공공시설 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률
-----------------------------------

#### <예시>

구 분	용 도 지 역		용적률	비 고
	기 정	변 경		
공공시설 제공부지 (도로, 공원)	준공업지역	준공업지역	400%	=조례시행규칙 제3조의 허용용적률
사업부지 (건축대지)	준공업지역	일반상업지역	660%	=조례시행규칙 제3조의 허용용적률

- 가중치 산정 : 공공시설 제공부지의 허용용적률 / 사업부지 허용용적률  
= 400% / 660% = 0.6060 ≒ 0.61

- 3) 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률을 지구단위계획으로 결정한 허용 용적률로 적용 ( 다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 도시계획조례시행규칙 제3조에서 정한 허용용적률로 봄)

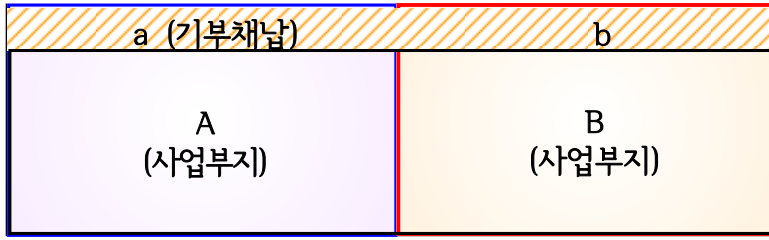
- 4) 사업부지 및 공공시설 제공부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용함
- ① 지구단위계획으로 결정한 허용용적률 : 조례시행규칙에서 정하는 허용용적률 이내에서 필지 여건을 고려하여 별도로 지구단위계획으로 결정한 허용용적률
  - ② 조례용적률 : 서울시도시계획조례 제55조 제1항 내지 제4항의 규정에 의한 당해지역의 용적률
- 5) 공공시설 제공부지는 용도지역이 하향조정되는 경우 변경전 허용용적률을 적용함

구 분	적 용 용 적 률		
	공공시설 제공부지 용적률	사업부지 용적률	비고
용도지역 상향조정	용도지역 변경 후 지구단위계획으로 결정한 허용용적률	용도지역 변경 후 지구단위계획으로 결정한 허용용적률	단, 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 도시계획조례시행규칙 제3조에서 정한 허용용적률을 적용
용도지역 변경없음	지구단위계획으로 결정한 허용용적률	지구단위계획으로 결정한 허용용적률	
용도지역 하향조정	용도지역변경『전』 지구단위계획으로 결정한 허용용적률	용도지역변경『후』 지구단위계획으로 결정한 허용용적률	

① 가중치 적용 예시

구 분	공공시설 제공부지의 용도지역		※ 사업부지는 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경시	
	기 정	변 경	산 식	가중치
용도지역 상향조정	준공업지역	일반상업지역	$\frac{660\%}{660\%}$	1.00
용도지역 변경없음	준공업지역		$\frac{400\%}{660\%}$	0.61
용도지역 하향조정	준공업지역	제1종일반주거지역	$\frac{400\%}{660\%}$	0.61

② 상한용적률 적용예시도 : 사업부지내 용도지역 상이할 경우



용도지역1

a: 기부채납부지 면적  
A: 사업부지 면적  
a1 : a, A의 용적률

용도지역2

b: 기부채납부지 면적  
B: 사업부지 면적  
b1 : b, B의 용적률

가. 상한용적률 적용

○ 사업부지 허용(기준)용적률(A') :  $\frac{Axa1+Bxb1}{A+B}$

○ 공공시설 제공부지 허용(기준)용적률(B') :  $\frac{axa1+bx b1}{a+b}$

○ 가중치(C):  $\frac{B'}{A'} = \frac{(axa1+bx b1)/(a+b)}{(Axa1+Bxb1)/(A+B)}$

∴ 상한용적률 : A'+(1+1.3x가중치(C)x α)

③ 기부채납에 따른 상한용적률 산정예시

용도지역	면적 (m <sup>2</sup> )	허용(기준) 용적률 (%)	비고
제1종	100	150	기부채납 (100m <sup>2</sup> )
제1종→제2종	500	180	사업부지 (1,000m <sup>2</sup> )
제2종	400	200	
제3종	100	250	

가. 산정식

○ α :  $\frac{100}{1,000} = 0.1$  ※ 기부채납률 :  $\frac{100}{1,100} \times 100 \approx 9.09\%$

○ 사업부지 허용(기준) 평균용적률 :  $\frac{500 \times 180 + 400 \times 200 + 100 \times 250}{1,000} = 195\%$

○ 가중치 :  $\frac{150}{195} \approx 0.769$

∴ 상한용적률 :  $195 \times (1 + 1.3 \times 0.769 \times 0.1) \approx 214.49\%$

4-6-2. 공동개발(특별지정)하는 경우 상한용적률 인센티브 산정<sup>16)</sup>

공동개발 필지수	상한용적률 인센티브	비고
2필지	10% 이하	-
3필지	20% 이하	-
4필지	30% 이하	-
5필지	40% 이하	-
6필지 이상	50% 이하	제3종일반주거 이상 지역

※ 상한용적률 인센티브의 범위는 필지면적 등을 고려해 도시건축공동위원회에서 결정

## 4-6-3. 상한용적률 제한

- (1) 상한용적률은 「도시계획조례」에서 규정하고 있는 용도지역 용적률의 200퍼센트를 초과할 수 없음
- (2) 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적률 완화를 받은 경우, 상한용적률은 「도시계획조례」에서 규정하고 있는 변경후 용도지역의 용적률을 초과할 수 없음
- (3) 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적률 완화를 받은 경우, 공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브는 적용하지 않음
- (4) 공동개발(특별지정)에 의한 상한용적률 인센티브는 「도시계획조례」에서 규정하고 있는 용도지역 용적률의 120퍼센트를 초과할 수 없음
- (5) 공개공지조성시 상한용적률은 적용하지 아니한다.

## 4-7. 관광숙박시설 건립시 용적률 적용

## 4-7-1. 배경

- (1) 최근 서울을 방문하는 외국 관광객이 급증하고 있으나, 실질적으로 외국 관광객이 숙박할 수 있는 다양한 중저가 숙박시설은 부족한 실정으로
- (2) 관광숙박시설을 확충하고, 모텔·여관 등 숙박시설 밀집지역에 대해서는 관광호텔 공동개발 등 정비사업을 촉진할 수 있도록 도시계획 조례가 개정됨에 따라 용적률 완화에 대한 업무처리기준을 마련하고자 함

## 4-7-2. 관련근거

- (1) 서울특별시 도시계획조례 제55조제17항 : 2009.9.29 신설

16) 공동개발(특별지정)에 대한 세부운영기준은 1부 2-5. 공동개발(특별지정) 및 상한용적률 인센티브 기준 참조

- (2) 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역(4대문안 지역 포함)에서 「관광진흥법 시행령」에 따라 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 **시도시계 획위원회** 심의를 거쳐 조례에서 정한 용적률의 20%이하의 범위 안에서 용적률을 완화할 수 있음

#### 4-7-3. 심의대상<sup>17)</sup>

- (1) 「관광진흥법 시행령」 제2조1항에 따른 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박 시설 (일반숙박시설 제외)
- 1) 「건축법 시행령」 제2조 제1호, 제2호와 같이 신축 또는 증축되는 건축물

#### 4-7-4. 심의기준

- (1) 용적률 완화 범위

용도지역		용 적 률	
		현행 조례	최대 완화범위(개정안)
주거 지역	1종일반주거	150%이하	180%이하
	2종일반주거	200%이하	240%이하
	3종일반주거	250%이하	300%이하
	준주거	400%이하	480%이하
상업 지역	중심상업	1,000%이하 (단, 4대문안:800%)	1,200%이하 (단, 4대문안:960%)
	일반상업	800%이하 (단, 4대문안:600%)	960%이하 (단, 4대문안:720%)
	근린상업	600%이하 (단, 4대문안:500%)	720%이하 (단, 4대문안:600%)
	유통상업	600%이하 (단, 4대문안:500%)	720%이하 (단, 4대문안:600%)

- (2) 용적률 완화 세부기준

- 1) 건축물 신축시 : 최대 완화범위에서 용적률 적용
- 2) 건축물 증축시 : 증축 면적중 객실 연면적<sup>18)</sup> 비율에 따라 용적률 차등 적용
- ① 객실 연면적 비율 70%이상 : 최대 완화범위의 100% 적용
- ② 객실 연면적 비율 50%이상 70%미만 : 최대 완화범위의 50% 적용
- ③ 객실 연면적 비율 50%미만 : 최대 완화범위의 25% 적용
- ※ 일반숙박시설을 관광숙박시설로 변경하기 위한 증축시에는 최대범위 완화
- 3) 복합건축물(관광숙박시설 포함) 건축시 : 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 완화 적용

17) 「서울특별시 도시계획조례」 개정 시행('09.9.29) 이후 「관광진흥법」에 따라 관광사업 사업계획(변경) 승인 신청한 사업부터 적용

18) 객실 연면적 : 용적률에 산정되는 증축부분의 건축 연면적 중에서 객실 사용 바닥면적의 합계(복도, 기계실, 화장실 등 공용면적 포함)

4) 도시환경정비구역에서 건축시 : 개별 사업단위로 용적률 완화 적용

#### 4-7-5. 용적률 적용 운영절차

- (1) 용적률 완화사항 포함 사업계획(변경) 신청 (사업자→구)
- (2) 구 주관부서 도시계획 관련 검토 요청 (구 주관부서→구 도시계획부서)
- (3) 구 도시계획부서 시 도시계획위원회 심의요청 (구→시 도시계획과)
- (4) 도시계획위원회 심의 (시 도시계획과)
- (5) 도시계획위원회 심의결과 통보 (시 도시계획과→구)
- (6) 사업계획(변경) 승인 (구)

※ 지구단위계획 또는 도시환경정비사업은 관련 변경 절차에 따름.

#### 4-7-6. 지구단위계획구역에 대한 적용기준

- (1) 개별 사업단위로 지구단위계획 수립(변경) 절차 이행
- (2) 조례상 용적률의 20%범위 내에서 허용용적률에 반영  
(다만, 용도지역이 변경된 경우 1부 4-4-1의 기준에 따라 용적률 완화범위 조정)
- (3) 도시건축공동위원회 심의는 도시계획위원회 심의로 간주

※ 관광숙박시설 적용 용적률 예시 (1부 4-4-1 참고)

종 전	변 경	일반건축물 허용용적률	관광숙박시설 적용 허용용적률	관광숙박시설 적용 상한용적률
3종일반	일반상업	610%이하	720%이하	960%이하
	준주거	350%이하	400%이하	480%이하
일반주거	일반상업	630%이하	740%이하	법적용적률의 2배이하 ★
	준주거	360%이하	420%이하	
준주거	일반상업	660%이하	770%이하	법적용적률 2배 이하 ★
	준주거	400%이하	480%이하	법적용적률의 2배 이하
일반상업	일반상업	800(600)%이하	960(720)%이하	법적용적률의 2배 이하
중심상업	중심상업	1,000(800)%이하	1,200(960)%이하	법적용적률의 2배 이하
준공업	일반상업	660%이하	770%이하	960%이하

※ ( ) 안은 4대문 안의 경우 적용

★ 2000.7.1. 이후 용적률이 높은 용도지역으로 변경되고 용적률 완화를 받은 경우에는 변경된 용도지역의 용적률 범위(관광숙박시설 완화규정을 적용한 일반상업지역 960%, 준주거지역 480%) 내에서 상한용적률을 적용





## 5. 높이 계획

5-1. 배경 및 수립방향

5-2. 용어의 정의

5-3. 기본원칙

5-4. 최고높이 설정기준

5-5. 최고높이의 완화 및 강화

5-6. 최저높이 설정기준

5-7. 기타사항



## 5. 높이 계획

### 5-1. 배경 및 수립방향

- (1) 최고높이를 적용하는 경우, 용도지역·중심지체계·접도조건 등을 고려하여 결정하고 있으나, 구역별로 높이결정 기준을 달리 적용하고 있어 통일된 지침 마련이 필요
- (2) 블록별 평균높이, 용도지역, 중심지체계, 접도조건, 지역여건, 관련법령 등을 반영할 수 있는 높이결정 기준을 정립하여 합리적인 높이 관리의 기틀을 마련하고 품위 있는 도시경관 유지를 위한 스카이라인 형성을 도모

### 5-2. 용어의 정의

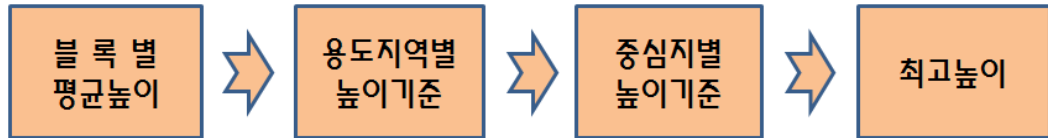
- (1) 건축물의 높이
  - 1) 건축법 규정에 따른 지표면에서 당해 건축물의 상단까지의 높이
- (2) 최고높이
  - 1) 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이
- (3) 블록별 평균높이
  - 1) 접도조건별 사선제한의 최저·최고점 산정 후 평균점에 의한 높이를 블록단위로 산정한 높이
- (4) 기준높이
  - 1) 지역특성을 감안하여 인센티브높이를 운영하기 위하여 최고높이 범위 내에서 별도로 지정하는 높이
- (5) 인센티브높이
  - 1) 기준높이에 추가되는 높이로서 당해 지구단위계획의 목적달성을 위하여 필요시에 공 공기여 등을 통해 완화하는 높이

### 5-3. 기본원칙

- (1) 제3종일반주거지역 이상 지역은 최고높이계획을 수립하는 것을 원칙으로 함
  - (2) 용도지역별 용적률 및 중심지 위계에 따른 최고높이 범위 설정
  - (3) 관계 법령과 지역여건을 고려하여 사선제한을 적용하거나 최고높이와 사선제한을 동시에 적용할 수 있음
- ※ 제2종일반주거지역 이하이거나 10m 이하 도로에 접하는 등 지역여건에 따라 필요한 경우 사선제한 기준 등 별도 높이계획 수립이 가능

## 5-4. 최고높이 설정기준

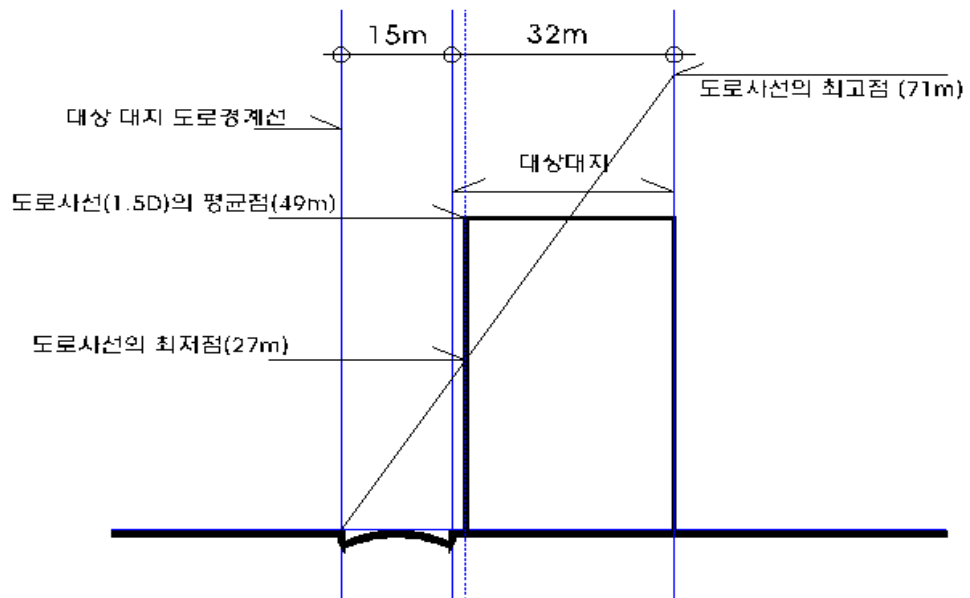
### 5-4-1. 최고높이 결정 절차



※ 최고높이는 1부 5-7을 만족해야 함

### 5-4-2. 블록별 평균높이 설정

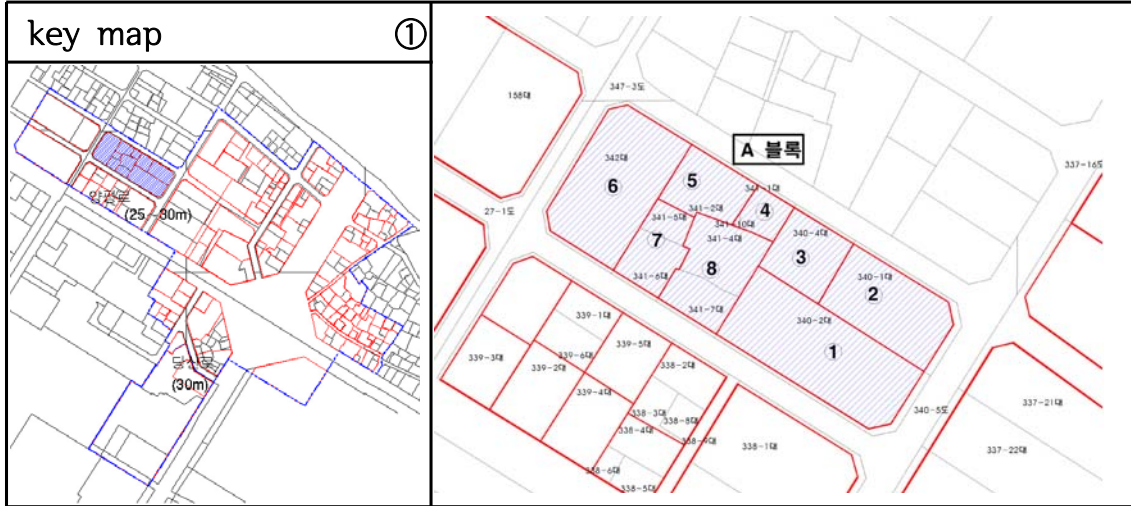
- (1) 1.5D 사선으로 인한 블록별 최저 및 최고높이의 평균 높이를 산정하여 당해 획지의 개발 볼륨(체적)을 산정함. 동일한 방법으로 가구(블록)내 모든 획지들의 체적을 산정하여 건폐율을 고려한 가구 내 바닥면적 합계치로 나누면 가구 평균높이를 추출할 수 있음
- (2) 간선도로변 및 이면부등 블록별 평균을 고려 지구전체에 대한 높이기준을 수립
- (3) 보존형 지구단위계획 수립시는 층수 및 최고높이를 동시에 결정 검토



[평균높이 산정 예시]

(4) 사선(1.5D)에 의한 가구별 평균높이 검토(예시)

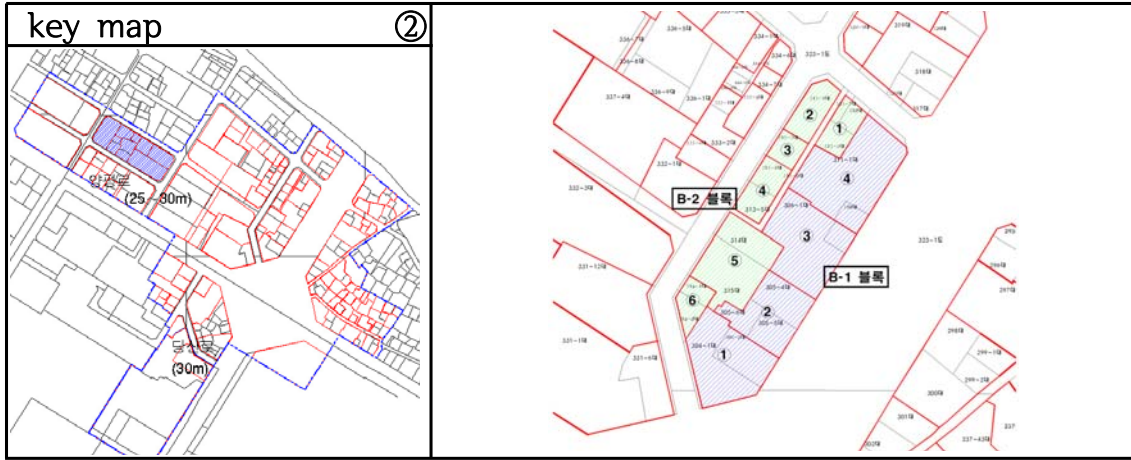
1) 당산 생활권 중심 지구단위계획 높이계획



<A블록>

접도조건	용도지역	현황건물 최고높이	허용용적률(300%)에 의한 달성가능 높이			최고높이계획
			건폐율 60%	건폐율 50%	건폐율 40%	
12M, 8m	준주거지역	18m	20m	24m	28m	30m

획지	대지 면적 (㎡)	건물 바닥 면적(㎡)	전면 도로 폭(m)	전면 건축선 후퇴(m)	획지 깊이 (m)	후면 건축선 후퇴(m)	도로사선제한높이(1.5d)			체적 (㎡)	블록 평균 높이(m)
							최저점	최고점	평균점		
계	3,886	2,331.6	-	-	-	-	15.0	53.8	34.4	94,087.1	40.4
①	1,000	600.0	12	1	49	-	19.5	93.0	56.3	33,780.0	
②	575	345.0	12	1	31.2	-	19.5	66.4	42.9	14,800.5	
③	316	189.6	8	1	16.7	-	13.5	38.5	26.0	4,929.6	
④	112	67.2	8	1	11.1	-	13.5	30.1	21.8	1,465.0	
⑤	287	172.2	8	1	15.2	-	13.5	36.3	24.9	4,287.8	
⑥	838	502.8	8	1	35.7	-	13.5	67.0	40.3	20,262.8	
⑦	281	168.6	8	1	21.3	-	13.5	45.4	29.5	4,973.7	
⑧	477	286.2	8	1	26.6	-	13.5	53.4	33.5	9,587.7	



<B-1블록>

접도조건	용도지역	현황건물 최고높이	허용용적률(400%)에 의한 달성가능 높이			최고높이계획
			건폐율60%	건폐율50%	건폐율40%	
40M, 12m, 10m	준주거지역	24m	24m	32m	40m	50m

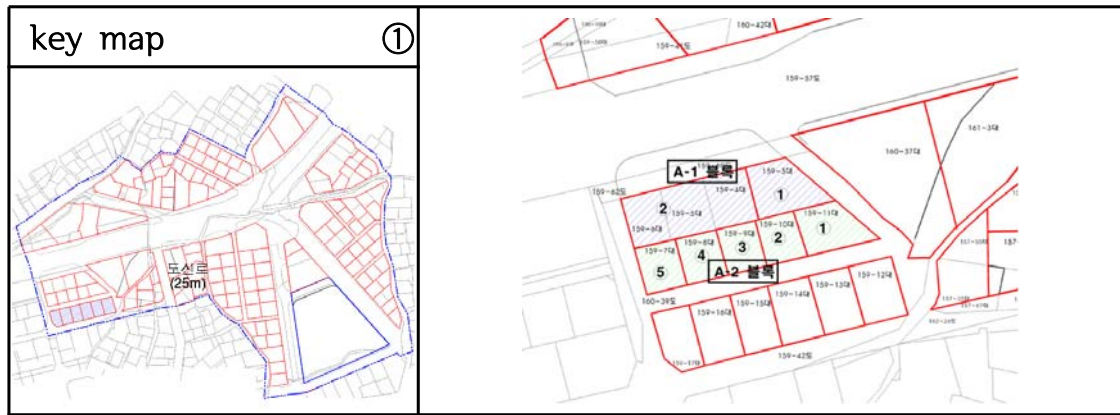
획지	대지 면적 (㎡)	건물 바닥 면적(㎡)	전면 도로 폭(m)	전면 건축선 후퇴(m)	획지 깊이 (m)	후면 건축선 후퇴(m)	도로사선제한높이(1.5d)			체적 (㎡)	블록 평균 높이(m)
							최저점	최고점	평균점		
계	2,936	1,761.6	-	-	-	-	65.3	105.9	85.6	150,842.7	85.6
①	726	435.6	40	5	29.1	-	67.5	111.2	89.3	38,910.0	
②	549	329.4	40	3	25.9	-	64.5	103.4	83.9	27,644.9	
③	735	411.0	40	3	26.6	-	64.5	104.4	84.5	37,242.5	
④	926	555.6	40	3	26.9	-	64.5	104.9	84.7	47,045.4	

<B-2블록>

접도조건	용도지역	현황건물 최고높이	허용용적률(350%)에 의한 달성가능 높이			최고높이계획
			건폐율60%	건폐율50%	건폐율40%	
12m, 10m,	준주거지역	15m	24m	28m	36m	35m

획지	대지 면적 (㎡)	건물 바닥 면적(㎡)	전면 도로 폭(m)	전면 건축선 후퇴(m)	획지 깊이 (m)	후면 건축선 후퇴(m)	도로사선제한높이(1.5d)			체적 (㎡)	블록 평균 높이(m)
							최저점	최고점	평균점		
계	1,631	978.6	-	-	-	-	17.5	42.0	29.8	30,553.7	31.2
①	207	124.2	12	1	19.8	-	19.5	49.2	34.4	4,266.3	
②	233	139.8	12	1	22.6	-	19.5	53.4	36.5	5,095.7	
③	122	73.2	10	1	8.7	-	16.5	29.6	23.0	1,685.4	
④	249	149.4	10	1	10.1	-	16.5	31.7	24.1	3,596.8	
⑤	652	391.2	10	1	23.0	-	16.5	51.0	33.8	13,203.0	
⑥	168	100.8	10	1	13.8	-	16.5	37.2	26.9	2,706.5	

2) 신길 1 생활권 중심 지구단위계획 높이계획 검토



<A-1블록>

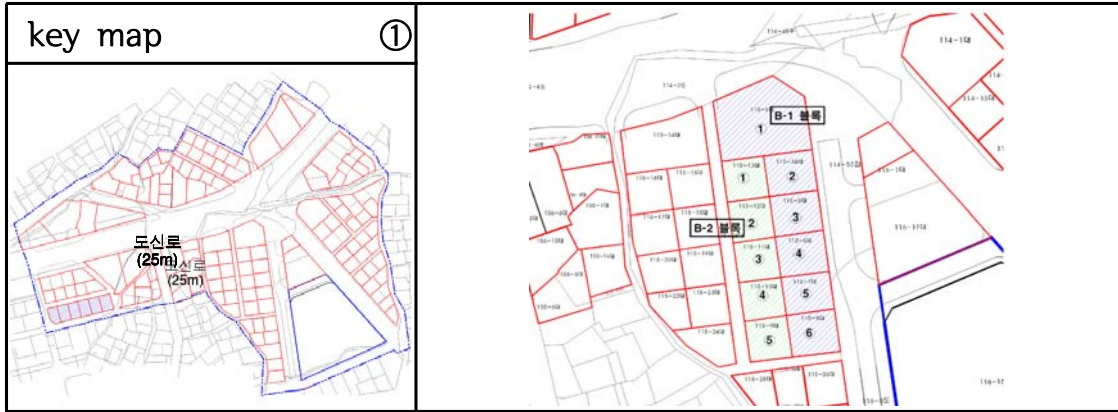
접도조건	용도지역	현황건물 최고높이	허용용적률(400%)에 의한 달성가능 높이			최고높이계획
			건폐율60%	건폐율50%	건폐율40%	
29M, 6m, 4.6m	준주거지역	9m	24m	32m	40m	40m

획지	대지 면적 (㎡)	건물 바닥 면적(㎡)	전면 도로 폭(m)	전면 건축선 후퇴(m)	획지 깊이 (m)	후면 건축선 후퇴(m)	도로사선제한높이(1.5d)			체적 (㎡)	블록 평균 높이(m)
							최저점	최고점	평균점		
계	548	328.8	-	-	-	-	43.5	62.3	52.9	17,376.7	52.8
①	178	106.8	29	-	12.6	-	43.5	62.4	53.0	5,655.1	
②	370	222.0	29	-	12.4	-	43.5	62.1	52.8	11,721.6	

<A-2블록>

접도조건	용도지역	현황건물 최고높이	허용용적률(300%)에 의한 달성가능 높이			최고높이계획
			건폐율60%	건폐율50%	건폐율40%	
6m, 4.6m, 4.4m	준주거지역	9m	20m	24m	28m	20m

획지	대지 면적 (㎡)	건물 바닥 면적(㎡)	전면 도로 폭(m)	전면 건축선 후퇴(m)	획지 깊이 (m)	후면 건축선 후퇴(m)	도로사선제한높이(1.5d)			체적 (㎡)	블록 평균 높이(m)
							최저점	최고점	평균점		
계	577	346.2	-	-	-	-	7.3	22.6	15.0	5,177.0	15.0
①	153	91.8	4.6	0.7	10.4	-	6.9	22.5	14.7	1,349.5	
②	104	62.4	4.6	0.7	10.3	-	6.9	22.4	14.6	912.6	
③	103	61.8	4.6	0.7	10.3	-	6.9	22.4	14.6	903.8	
④	109	65.4	4.6	0.7	10.3	-	6.9	22.4	14.6	956.5	
⑤	108	64.8	6	0.7	9.7	-	6.9	22.6	16.3	1,054.6	



<B-1블록>

접도조건	용도지역	현황건물 최고높이	허용용적률(400%)에 의한 달성가능 높이			최고높이계획
			건폐율60%	건폐율50%	건폐율40%	
37M, 14m, 3m	준주거지역	9m	24m	32m	40m	40m

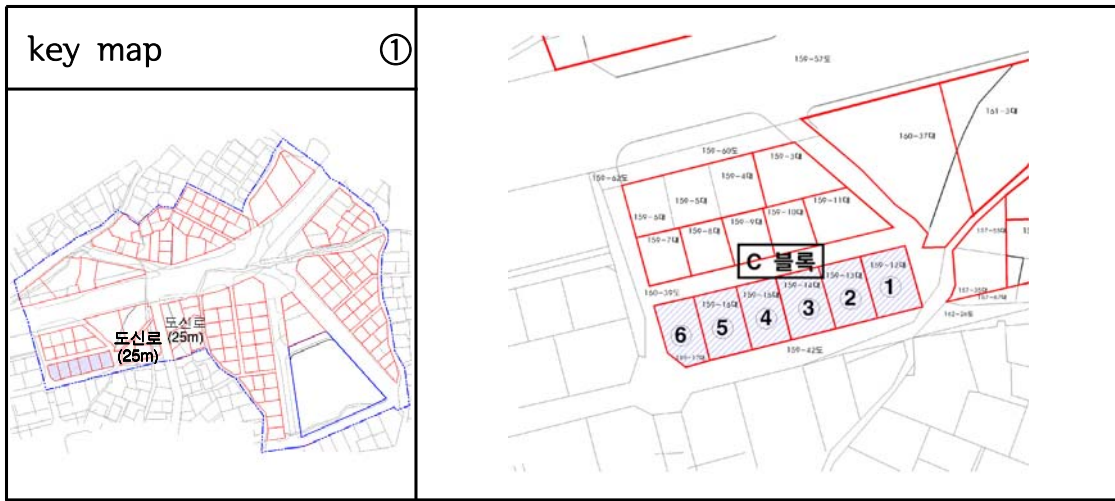
획지	대지 면적 (㎡)	건물 바닥 면적(㎡)	전면 도로 폭(m)	전면 건축선 후퇴(m)	획지 깊이 (m)	후면 건축선 후퇴(m)	도로사선제한높이(1.5d)			체적 (㎡)	블록 평균 높이(m)
							최저점	최고점	평균점		
계	1,467	880.2	-	-	-	-	30.0	51.3	40.7	44,060.6	50.1
①	568	340.8	37	3	21.6	-	60.0	92.4	76.2	25,969.0	
②	183	109.8	14	2	12.8	-	24.0	43.2	33.6	3,689.3	
③	177	106.2	14	2	12.7	-	24.0	43.1	33.5	3,560.4	
④	183	109.8	14	2	12.7	-	24.0	43.1	33.5	3,681.0	
⑤	168	100.8	14	2	12.7	-	24.0	43.1	33.5	3,379.3	
⑥	188	112.8	14	2	12.7	-	24.0	43.1	33.5	3,781.6	

<B-2블록>

접도조건	용도지역	현황건물 최고높이	허용용적률(300%)에 의한 달성가능 높이			최고높이계획
			건폐율60%	건폐율50%	건폐율40%	
12m, 10m,	준주거지역	9m	20m	24m	28m	20m

획지	대지 면적 (㎡)	건물 바닥 면적(㎡)	전면 도로 폭(m)	전면 건축선 후퇴(m)	획지 깊이 (m)	후면 건축선 후퇴(m)	도로사선제한높이(1.5d)			체적 (㎡)	블록 평균 높이(m)
							최저점	최고점	평균점		
계	778	446.8	-	-	-	-	7.5	25.1	16.3	7,597.1	16.3
①	158	94.8	4	1	11.8	-	7.5	25.2	16.4	1,550.0	
②	156	93.6	4	1	11.7	-	7.5	25.1	16.3	1,523.3	
③	155	93.0	4	1	11.7	-	7.5	25.1	16.3	1,513.6	
④	149	89.4	4	1	11.7	-	7.5	25.1	16.3	1,455.0	
⑤	160	96.0	4	1	11.6	-	7.5	24.9	16.2	1,555.2	





<C블록>

접도조건	용도지역	현황건물 최고높이	허용용적률(300%)에 의한 달성가능 높이			최고높이계획
			건폐율60%	건폐율50%	건폐율40%	
6m, 4.6m,	준주거지역	6m	20m	24m	28m	20m

획지	대지 면적 (㎡)	건물 바닥 면적(㎡)	전면 도로 폭(m)	전면 건축선 후퇴(m)	획지 깊이 (m)	후면 건축선 후퇴(m)	도로사선제한높이(1.5d)			체적 (㎡)	블록 평균 높이(m)
							최저점	최고점	평균점		
계	827	496.2	-	-	-	-	10.0	28.5	19.3	9,603.5	19.4
①	146	87.6	10	-	10.3	-	15.0	30.5	22.7	1,990.7	
②	137	82.2	6	-	14.3	0.7	9.0	29.7	19.2	1,578.2	
③	145	87.0	6	-	14.4	0.7	9.0	29.6	19.3	1,676.9	
④	131	78.6	6	-	14.5	0.7	9.0	29.7	19.4	1,520.9	
⑤	143	85.8	6	-	14.6	0.7	9.0	29.9	19.4	1,666.7	
⑥	125	75.0	6	-	8.8	-	9.0	22.2	15.6	1,170.0	

## 5-4-3. 용도지역별 용적률을 감안한 최고높이 결정범위 설정

(1) 블록별 평균높이는 용도지역상 용적률에 따른 최고높이의 결정 범위를 만족해야함

구 분	간선부	이면부
제3종일반주거지역	60m 이하	40m 이하
준주거지역 / 준공업지역	80m 이하	50m 이하
근린상업지역	90m 이하	60m 이하
일반상업지역	120m 이하	70m 이하

※ 접도조건은 도로폭 20m를 기준으로 간선부와 이면부로 구분하였으며, 도로체계 등 지역여건에 따라 필요하다고 인정되는 경우 조정이 가능

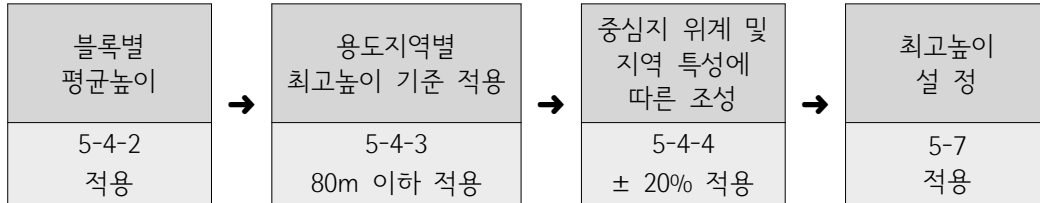
## 5-4-4. 중심지 위계에 따른 최고높이 조정

(1) 서울도시기본계획에서 결정된 중심지위계에 따라 지역특성을 감안하여 용도지역별 최고높이 조정

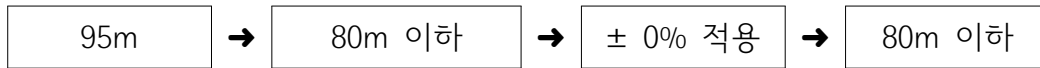
구 분	최고높이 조정범위
도심 및 전략적 개발지역	별도 적용
부도심	최고높이의 ± 30%
지역중심	최고높이의 ± 25%
지구중심	최고높이의 ± 20%
생활권중심	최고높이의 ± 15%
그 외	최고높이의 ± 10%

- ※ 도심의 경우 도심부발전계획 등의 관리계획을 반영하여 최고높이 결정
- ※ 전략적 개발지역은 용산국제업무, 마곡개발사업, 상암DMC 등 도시의 랜드마크 형성이 필요하다고 인정하는 지역임
- ※ 시도시·건축공동위원회에서 위의 표 이외의 높이조정이 필요하다고 판단하는 경우, 조정 범위를 달리 적용할 수 있음

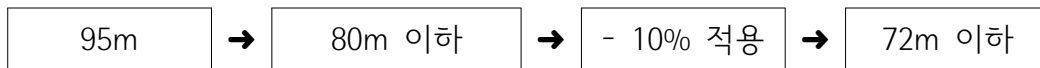
예시) 중심지체계상 지구중심, 준주거지역인 간선부의 경우



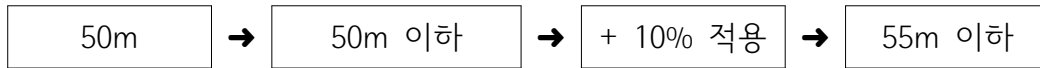
예시1)



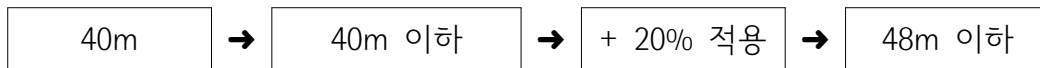
예시2)



예시3)



예시4)



### 5-5. 최고높이의 완화 및 강화

- (1) 당해 지구단위계획의 입지적 특성을 고려하여 효율적인 계획수립을 위해 최고높이의 완화 및 강화가 필요한 경우 기준높이, 인센티브높이를 설정해야 함

$$\text{최고높이의 완화 및 강화} = \text{기준높이} + \text{인센티브높이} \leq \text{최고높이의 1.2배}$$

- (2) 기준높이는 지역 특성에 따라 최고높이의 0.7 ~ 0.9배 범위에서 설정
- (3) 인센티브높이는 다음 중 지역 특성에 따라 선별적으로 적용할 수 있음
- α : 공공기여 항목 및 그 범위를 정하여 기준높이에 추가(완화)되는 높이로서 최고높이 이하의 범위에서만 적용
  - β : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항 제3호 및 제2항 규정에 의거 공공시설의 제공에 따라 기준높이에 추가(완화)되는 높이로서 최고높이의 1.2 배 범위 내에서 완화 가능함

#### α 관련 공공기여항목

4-5-3에 의한 획지계획, 공동개발, 대지 내 공지, 대지 내 통로, 건축물 용도, 도시경관 개선, 주차계획, 건축물 내 공공시설 제공시, 환경친화 등임

예시) 어떤 지역의 최고높이가 100m 일 때, 기준높이를 최고높이의 0.8배를 적용 경우

1) 기준높이와  $\alpha$ ,  $\beta$  를 모두 적용할 경우

$$\text{최고높이 조정} = \{ \text{기준높이} + \alpha \} + \beta \leq \text{최고높이의 1.2배(120m)}$$

$$= \boxed{\{ \text{기준높이} + \alpha \} + \beta}$$

· 최고높이 이하 적용  
(100m 이하 적용)

- ① 기준높이 80m,  $\alpha = 10m$ ,  $\beta = 20m$  일 경우  
 $\{ 80m + \alpha \} + \beta = 90m + 20m \Rightarrow 110m$  적용
- ② 기준높이 80m,  $\alpha = 30m$ ,  $\beta = 30m$  일 경우  
 $\{ 80m + \alpha \} + \beta = 100m + 30m \Rightarrow 120m$  적용
- ③ 기준높이 80m,  $\alpha = 0m$ ,  $\beta = 30m$  일 경우  
 $\{ 80m + \alpha \} + \beta = 80m + 30m \Rightarrow 110m$  적용

2) 기준높이와  $\alpha$  만 운영할 경우

- ①  $\alpha = 10m$  인 경우

$$\begin{aligned} \text{최고높이 조정} &= \text{기준높이} + \alpha && \leq \text{최고높이} \\ &= 80m + 10m && \leq 100m \\ &\Rightarrow 90m \text{ 적용} \end{aligned}$$

- ②  $\alpha = 30m$  인 경우

$$\begin{aligned} \text{최고높이 조정} &= \text{기준높이} + \alpha && \leq \text{최고높이} \\ &= 80m + 30m && \leq 100m \\ &\Rightarrow 100m \text{ 적용} \end{aligned}$$

3) 기준높이와  $\beta$  만 운영할 경우 (  $\beta = 50m$  인 경우)

$$\begin{aligned} \text{최고높이 조정} &= \text{기준높이} + \beta && \leq \text{최고높이의 1.2배(120m)} \\ &= 80m + 50m && \leq 120m \\ &\Rightarrow 120m \text{ 적용} \end{aligned}$$

## 5-6. 최저높이 설정기준

- (1) 최저높이 규제 요건
  - 1) 간선도로변 또는 주요 결절점에 소규모 건축물이나 저층건축물 난립(경관저해) 방지
  - 2) 주변 가로경관 부조화 등으로 어지러운 스카이라인 방지목적
- (2) 최저높이(층수) 계획 지침
  - 1) 인근 건축물 및 해당가구에 대한 검토를 충실히 하여 과도한 최저층수 제한이 되지 않도록 하여야함.
  - 2) 높이와 연동하여 적용할 수 있고 간선도로변과 이면도로변을 분리하여 적용
  - 3) 기존 건축물의 증축 등에 많은 지장이 초래되므로 최대한 설정을 억제

## 5-7. 기타사항

### 5-7-1. 관계법령 및 지역여건을 고려한 높이계획 가이드라인 반영

- (1) 용도지역, 용도지구, 구역(문화재보호구역 등) 등 법령에 따라 최고높이가 제한되어 있는 지역에 대하여는 관련법령에서 정한 높이를 준수
- (2) 일조권 등의 저촉을 받는 지역은 건축법 등 관련규정을 준수
- (3) 경관에 통일감을 부여하거나 구릉지 등 경관의 보호가 필요한 지역은 건축계획안에 대한 시뮬레이션을 통하여 별도의 높이계획 수립 가능
- (4) 상업지역 및 준주거지역의 정북방향에 주거지역이 연접해 있는 경우는 주거환경에 피해가 없도록 일조와 통풍 등을 고려하여 높이계획을 수립
- (5) 건폐율을 축소하지 않고 용적률과 높이를 동시에 상향하는 등 도시미관상 불리한 구조에 대하여는 높이완화를 가능한 배제하고 별도의 높이계획을 수립
- (6) 공동주택지와 단독주택지 또는 각각부 등은 구역별 여건을 감안하여 별도의 기준에 따른 높이계획 수립이 가능
- (7) 동일한 용도지역 및 중심지체계를 갖더라도 도입기능(건축물의 용도)에 따라 차등화된 높이계획이 필요한 경우 주변 여건을 고려하여 별도의 기준을 제시
- (8) 특별계획구역은 계획여건을 고려하여 필요한 경우 일반기준과는 별도의 높이계획기준 제시 가능

## 6. 건축물 배치 및 형태 계획

6-1. 배경 및 수립방향

6-2. 용어의 정의

6-3. 작성방향

6-4. 수립기준

6-5. 건축물의 배치 및  
형태에 관한 인센티브계획

6-6. 보행 이동패턴 분석을 고려한  
공공공간 계획





## 6. 건축물 배치 및 형태 계획

### 6-1. 배경 및 수립방향

#### 6-1-1. 건축물의 배치·형태 및 외관에 대한 통합적 지침 마련

- (1) 그동안 지구단위계획은 도시디자인적 역할 보다는 도시관리적 역할에 치중해 왔으며, 디자인적 요소가 강한 건축물의 용도와 배치·형태 및 외관 보다는 도시관리적 요소인 공동개발과 개발밀도 및 기반시설 확보에 치중하여 지구단위계획을 운영함에 따라 도시환경개선 효과가 거의 없었음
- (2) 특히, 건축물의 배치·형태와 외관지침은 공공과 민간이 서로 만나는 영역으로서 지역환경을 개선하고 지구단위계획을 실현하기 위한 요체이나, 그동안 이들 조항에 대하여 다소 소홀히 한 측면이 있음
- (3) 따라서, 그동안 운영되어 왔던 관련 지침들을 통합하면서, 관련 조항 대부분이 민간소유지 내에 규정되어 있어 관리와 조성이 어려우므로 이에 대한 다양한 방안들을 아울러 마련할 필요가 있음

#### 6-1-2. 다양한 공지들에 대한 설계지침 마련 필요

- (1) 민간부문의 건축을 통하여 확보되는 전면공지, 공개공지, 측면공지, 보행통로 등 다양한 공지들 대부분이 양적 공급 중심으로 운영되어 공지의 활용측면이 간과되어 왔음
- (2) 실제로, 개별적으로 살펴보면 건축선후퇴에 의하여 확보된 공간이 주차공간으로 활용되거나 공개공지가 사유화되어 공공의 접근이 배제되고, 지역측면에서 보면 건축선후퇴공간과 공개공지 등 공용공지들이 통합적으로 계획되지 못하는 등 많은 문제점들이 노정되어 왔음

### 6-2. 용어의 정의

#### 6-2-1. 공공공간의 정의

- (1) 공공공간 : 공공공간은 길이나 광장과 같은 외부공간 뿐만 아니라 필지 내의 오픈스페이스와 건물 내부공간을 포함한 영역으로서, 민간소유이나 공공에 개방적인 공개공지, 전면공지를 가리킴
- (2) “공개공지”라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 동법시행령 제27조의2, 「서울특별시 건축조례」 제22조 규정에서 정의하는 공지를 말함. 지구단위계획구역 전체의 보행동선 연속성, 녹지축 등과 연계하여 주요

보행 결절부에 일반인의 휴식을 위하여 옥외공간을 확보하고자 하는 경우에 계획함

- 1) 개방형 공개공지 : 보행로와 간선도로변에 인접하여 개방된 공개공지
- 2) 침상형 공개공지 : 지하철 역사 및 지하보도(상가)등의 시설과 연계하여 일반인의 이용이 상시 가능하도록 썬큰(sunken)수법 등으로 조성된 옥외로 개방된 형태의 공개공지
- 3) 피로티형 공개공지 : 접지층에 있어서 기둥 등의 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조



- (3) 전면공지 : 건축한계선 등의 지정 및 기타 지구단위계획 도면에 표시되어 확보된 대지 안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지 내 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말함
- (4) 썬지형 공지 : 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 동법시행령 제27조, 「서울특별시 건축조례」 제20조 규정에 의한 대지안의 조경을 썬지공원 형태로 조성한 공지를 말함
- (5) 공공보행통로 : 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로, 피로티형으로 설치 이용될 수 있음
- (6) 보차혼용통로 : 일반인 및 차량이 통행할 수 있도록 대지 안에 조성한 통로로, 보도나 혹은 차도와 단차가 없어야 하며, 인접대지와 공동으로 설치될 경우에도 단차가 없어야 함
- (7) 공중연결통로 : 개별 건축된 두 개 이상의 건물과 건물 사이에 보행자통행이 될 수 있도록 설치한 보행육교를 말함
- (8) 지하통로 : 건축물 지하와 지하역사나 공공지하주차장, 지하보도와 직접 연결시키고자 할 때 건축물 지하에 지정하는 시설을 말함

### 6-2-2. 건축선의 정의

- (1) 건축한계선 : 도로에서 개방감 및 보행공간 확보, 전면공지의 일체화된 조경공간 조성을 위해 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축하게 할 필요가 있는 곳에 지정함
- (2) 건축지정선 : 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우에 적용함
- (3) 벽면지정선 : 특정지역에서 상점가의 1층벽면을 가지런하게 하거나 고층부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면의 위치를 규제할 필요가 있는 경우에 지정함
- (4) 벽면한계선 : 특정한 층에서 보행공간(공공보행통로등) 등 확보가 필요한 경우 사용 및 고층부에 시각적 개방감 확보가 필요한 경우에 계획함

### 6-2-3. 형태 및 외관 관련조항의 정의

#### (1) 1층부

- 1) 투시형 셔터 : 간선가로변에서 건축물 저층부를 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말하며, 셔터의 투시면적을 제한하기 위함
- 2) 건축물 전면부 : 건축물 1층 용도의 주된 출입구가 위치한 면을 가리키며, 출입구 개수와 주 벽면 형태를 규정하여 개방형 형태의 건축물 배치를 도모하기 위함
- 3) 쇼윈도우 : 간선가로변에 개방형 쇼윈도우를 설치하여 안전한 도시환경 조성을 도모함
- 4) 바닥 : 보행이 활발한 가로에서는 1층 바닥과 보도공간의 바닥재 또는 색상을 유사하게 하여 가로가 연장될 수 있도록 배치함

#### (2) 저층부

- 1) 높이 : 주변지역과 조화를 이룰 수 있도록 저층부의 일정높이를 규정하여 재료와 옥외광고물, 저층부 색상 등을 계획함
- 2) 재료 및 색상 : 주변지역과의 조화, 특정가로의 육성 등을 고려하는 경우, 저층부의 재료와 색상을 계획하여 가로특성화 계획을 수립함

#### (3) 고층부

- 1) 탑상형 건물 : 간선가로변 저층부와 고층부를 분리하고, 고층부 건물의 건폐율을 저층부의 건폐율 보다 제한하여 시각적 개방감을 확보하기 위한 건축 형태를 말함

- (4) 옥상형태 : 옥상 및 파라펫의 형태를 규정하여 지역특화 유도
- (5) 야간조명 : 일정 층수 및 연면적 이상의 건립시 야간조명 설치로ダイナミック한 야간경관 연출 및 안전한 도시 환경 도모
- (6) 옥외광고물 : 옥외광고물의 사이즈, 위치, 재료 등을 규정하여 정연하고 특색 있는 가로환경 도모
- (7) 담장 : 일정 도로폭 이상의 담장은 투시형 담장 또는 개방형 설치

#### 6-2-4. 기타

- (1) 지하철 연계 : 지하철 출입구 및 환기구를 대지 내 개설하여 가로환경개선 도모
- (2) 최상층 개방 : 일정층 이상 최상층에 카페, 근생시설, 도서관 등 개방형 용도를 배치함으로써 지역의 다양한 볼거리 제공
- (3) 저층부 개방 : 공개공지로 피로티 공간의 다양한 활용 및 저층부 개방용도의 도입, 1층 바닥을 높이와 개방형 재료 활용으로 저층부 개방시설 도입
- (4) 공공기여시설 : 지하철 인접지 등 대중교통과 연계가 편리한 지역의 경우, 보육시설, 노인정, 도서관과 같은 다중이용시설 배치로 생활의 편리성 도모

#### 6-3. 작성방향

- (1) 건축물의 외부공간과 보행가로를 함께 계획함으로써, 도시공간의 공공성 확보를 위한 틀을 마련하도록 함
- (2) 일반구역의 건축물 형태와 외관은 지역 전체의 경관, 스카이라인 등을 고려하여 작성하고, 특별히 경관 관리가 필요한 지역은 건축물의 재료와 색채 및 지붕의 형태 등 보다 상세한 계획을 작성하도록 함
- (3) 간선가로변이나 지하철역사 연접부는 사람들이 많이 이용하는 공간이므로, 이들 지역 연접부의 건축물은 보다 더 개방적이고, 접근이 용이하도록 계획함

## 6-4. 수립기준

### 6-4-1. 대지 내 공지의 조성

#### (1) 적용기준

- 1) 계획의 적용대상을 구분하여 실질적인 계획 수립이 되도록 유도하고, 대형부지 및 대지 내 공지는 계획의 실현을 위해 적극 활용하도록 함

#### (2) 작성기준

- 1) 필지단위의 대지내 공지의 지정을 가급적 지양하고, 가구 및 획지간의 연계체계를 고려하여 배치하도록 함
- 2) 대지내 공지 계획시 보행자의 가로활동을 감안하여 선과 면을 배분하여 계획함
- 3) 공개공지 위치 지정시 인접대지와와의 관계뿐만 아니라, 지구단위계획구역 전체의 도로망, 녹지축, 주 보행통로에 면하여 설치하고 최소한의 일조 확보가 될 수 있도록 조성함



형식적인 공개공지 예시



도시광장으로서 공개공지 예시

- 4) 공개공지를 광장으로 조성하고자 하는 경우에는 건축물의 전면에 배치하도록 함
- 5) 공개공지를 피로티 구조로 할 경우에는 유효높이를 6미터 이상 확보하도록 함
- 6) 침상형 공지의 경우, 지하철 역사 및 지하보도(상가) 등과 시설 연계를 통해 일반인의 상시 이용이 가능하도록 오픈스페이스 설치를 적극 권장함
- 7) 보차혼용통로 지정시에는 벽면한계선을 병행 지정하도록 하고, 건축물 내부의 공중 회랑 또는 피로티로 조성된 공공통로를 감안하여 계획하도록 함
- 8) 공공보행통로의 경우에는 피로티나 공중회랑형 등도 인정하여 적극적으로 활용될 수 있도록 하며, 공개공지의 위치를 분산시키지 말고 가급적 인접대지와 면한 부분에 배치하여 유효하게 활용할 수 있도록 계획함
- 9) 지역별 특성과 관련된 외부공간 조성 및 보행환경 개선을 위하여 전면공지, 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등에 대한 배치와 조성방식 및 형태를 검토하도록 함

## 6-4-2. 건축선의 지정

### (1) 적용기준

- 1) 휴식공간 부족과 전면공지가 연속적으로 형성되지 않아 쾌적한 보행공간 확보가 어려운 경우
- 2) 가구 및 획지간의 동선체계가 미비한 경우
- 3) 전면공지에 체계적이고 일체적인 조경을 실시하여 외부환경의 질적 향상을 도모하고자 하는 경우
- 4) 대형건축물 등에 이용자의 휴식을 위하여 옥외공간을 확보할 필요가 있는 경우

### (2) 작성기준

- 1) 도로의 위계와 지역특성을 고려하여 건축선을 지정하도록 함
- 2) 반 사유공간에 대한 가로위계별 조성지침을 부여하도록 함
- 3) 간선변 건축한계선 : 간선가로변의 녹화 또는 견고싶은 거리 조성 등을 고려하여 조경 가이드라인을 부여하고, 무장애 공간조성을 위해 건축물의 주 현관 1층 바닥높이는 전면보도의 바닥높이와 차이가 나지 않도록 계획함



- 4) 건축지정선 또는 벽면지정선 : 특정산업이 밀집되거나 특성화된 상업거리에 지정하여 보행의 연속성을 확보하면서 일체적인 가로경관을 형성할 수 있도록 함
- 5) 벽면한계선 : 대형건축물로 인해 보행이 단절되거나, 동과 동사이의 보행연결로가 조성될 수 있도록 하되, 공개공지 또는 쌈지형공지 등 오픈스페이스와 연계하여 배치될 수 있도록 계획함

### 6-4-3. 건축물의 형태

#### (1) 적용기준

- 1) 지역특성과 가로공간의 조성을 위해 1층의 형태, 저층부 및 고층부 형태, 그 밖에 옥상 등의 형태를 제어할 수 있도록 함

#### (2) 조성기준

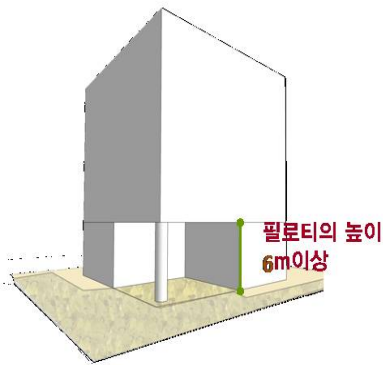
- 1) 보행친화가로를 조성하기 위해 저층부 또는 1층부의 높이와 윈도우의 높이, 재료 등에 대한 가로계획을 통해 지역특성을 유도하도록 함
- 2) 경관의 향상 또는 장소성을 주는 것이 필요한 지역 또는 건물의 형태재료 등이 무질서하게 형성되어 가로의 연속성 및 경관의 통일성을 떨어뜨릴 우려가 있는 지역에 대하여는 건축물의 형태 및 외관에 대한 기준을 제시하도록 함
- 3) 가로변 건축물의 지붕형태에 대한 통일성을 부여할 필요가 있거나 옥상공간을 정원화 하여 부족한 녹지공간을 보완할 필요가 있는 경우에는 지붕의 형태와 옥상부분의 처리기준을 제시하도록 함
- 4) 저층건축물의 지붕의 모양과 색채는 주변지역의 디자인 및 외벽과 조화롭게 배치되도록 함
- 5) 옥상부분은 옥외창고로 사용하는 것을 지양하고, 옥탑, 냉각탑의 건축설비는 주요한 도로변과 인근 건물에서 가급적 보이지 않도록 하거나 시각차폐물을 설치하도록 함

### 6-4-4. 건축물 내부의 공용공간 확보

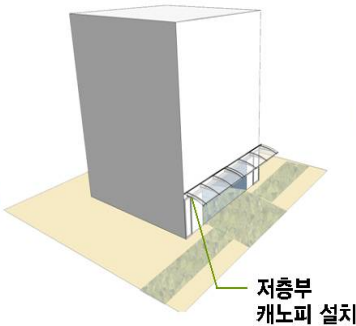
#### (1) 건축물의 공공성 적용기준

- 1) 지하철과 연계되는 건축물의 경우, 지하철 출입구 및 환기구를 대지 내 설치할 수 있도록 인센티브를 통하여 적극 권장함
- 2) 지역의 평균높이 이상 고층화된 주거 또는 업무용 건축물의 경우, 최상층에 카페, 근린생활시설, 도서관, 전시관 등 개방용도를 적극 배치할 수 있도록 권장함
- 3) 보행가로에 접한 저층부의 경우, 보행친화형 용도배치를 적극 권장하고, 가로의 패턴이나 유사한 색상, 또는 재질을 바닥재로 선택하여 보행자의 가로활동이 유연하도록 적극 권장함

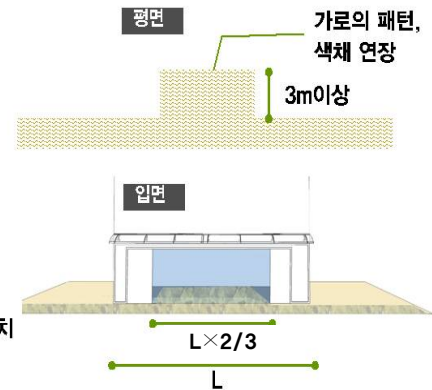
[피로티 개방형]



[캐노피 개방형]



[개방형 평면 및 입면]



- 4) 저층부에 피로티나 캐노피를 설치하여 보행자의 접근이 용이하도록 권장함
- 5) 지하철 및 버스, 대중교통과 편리하게 연계되는 건축물의 경우, 보육시설과 노인정, 방과 후 학교, 도서관과 같은 생활지원시설을 설치하여 지역서비스를 제공할 수 있도록 적극 권장함

#### 6-4-5. 무장애(Barrier Free) 도시조성

##### (1) 건축물 출입구

- 1) 건축물 주변관의 1층 바닥의 높이는 전면도로의 바닥 높이와 차이가 나지 않아야 한다. 다만, 지형상 이유 등으로 높이 차이가 불가피한 경우 보도에서 건축물 주변관에 이르는 접근로의 기울기는 1/18 이하로 하여야 함.
- 2) 보도와 건축물의 주출입구 사이의 접근로에는 잘 미끄러지지 않는 재로로 평탄하게 마감하여야 함.
- 3) 배수 등을 위하여 불가피하게 배수구 뚜껑 등을 설치하는 경우에는 그 표면은 접근로와 동일한 높이가 되도록 하고, 덩개의 격자구멍 또는 틈새가 있는 경우에는 그 간격이 1센티미터 이하가 되도록 하여야 함.

##### (2) 차량의 진출입

- 1) 차량이 보도를 오르내리기 위하여 보도와 차도의 경계부분을 경사지게 할 경우 보행안전구역 이외(장애물 구역)에서 처리하여야 함.
- 2) 차량 진출입 부분이 보도와 교차하는 경우 차량진출입 부분은 보도와 동일한 높이를 유지하며, 바닥 마감재의 색상 또는 질감을 구분하여 사용하여야 함.



## (3) 건축한계선 내의 공지 처리

- 1) 건축한계선 후퇴 부분은 인접한 보도와 단차 없이 조성하여야 하며, 보도에 그늘을 형성할 수 있도록 가로수 개념의 식재, 휴게시설 및 휴게공간을 설치할 수 있다. 다만, 지형상의 이유 등으로 인접보도와 높이 차이가 불가피한 경우 그 기울기는 1/18 이하로 하여야 함.
- 2) 장애물구역의 폭이 100센티미터 미만의 보도의 경우에는 건축물 후퇴선 안에 가로수 개념의 식재를 하여야 한다. 가로수는 6~8미터 간격마다 설치하며, 자치단체의 가로수 심의위원회 등 관계기관과 협의하에 설치할 수 있다.
- 3) 인접 보도와 공지 내 바닥 높이를 단차 없이 동일하게 조성할 때는 그 높이를 보도에 우선적으로 맞추도록 한다.

## (4) 모두를 위한 화장실 설치 및 개방

- 1) 연면적 2,000㎡ 이상의 건축물에는 다음의 조건을 만족하는 모두를 위한 화장실을 설치 운영하여야 한다.
- 2) 건축물내의 화장실은 남녀화장실을 구분하여 설치하여야 한다.
- 3) 여성화장실의 대변기 수는 남성화장실 대소변기의 합 이상이 되도록 하여야 한다.
- 4) 보도에 접하는 층의 화장실은 「공중화장실 등에 관한 법률」을 충족시키는 수준 이상으로 하며, 업무시간 동안 공공에게 개방하여야 한다.
- 5) 공중에 개방하는 화장실은 장애인 이용 가능한 화장실이어야 한다.
- 6) 기타 화장실 설치에 관한 사항은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에 적합하게 설치한다.

## (5) 장애인 등이 사용이 가능한 엘리베이터

- 1) 다양한 용도를 집적하여 계획하는 복합이용시설 및 연면적 2,000㎡ 이상의 건축물에는 장애인 등의 생활약자가 사용할 수 있는 엘리베이터를 설치한다.
- 2) 해당 건축물에 설치하는 엘리베이터는 본 지침의 엘리베이터의 조건에 부합하게 설치한다.

### 6-4-6. 지하철출입구 및 환기구 조성

#### (1) 적용기준

- 1) 보도상에 설치되어 보행환경 불편 및 도시미관을 저해하고 있는 지하철 출입구 및 환기구에 인접한 건축물에 대하여는 건물 또는 대지내에 설치하도록 적극 유도함

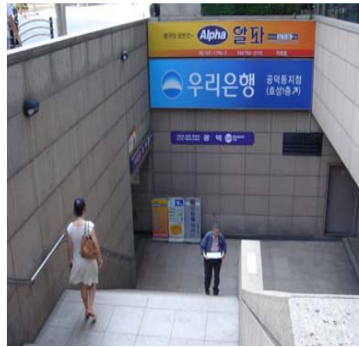
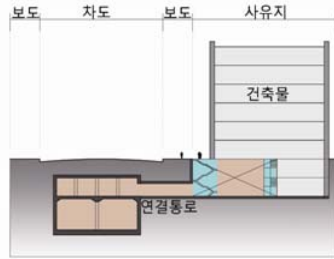
#### (2) 조성모델

- 1) 민간건축물 내 지하철 출입구 (건축물 내 부분은 구분지상권 설정)

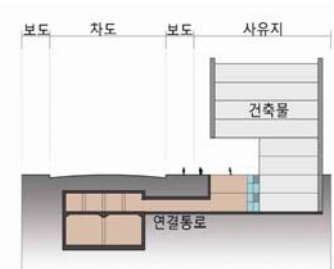
##### ① 건축물의 전면부 출입구



② 건축물 내 썬큰형의 출입구



③ 건축물 내 필로티 썬큰형 출입구

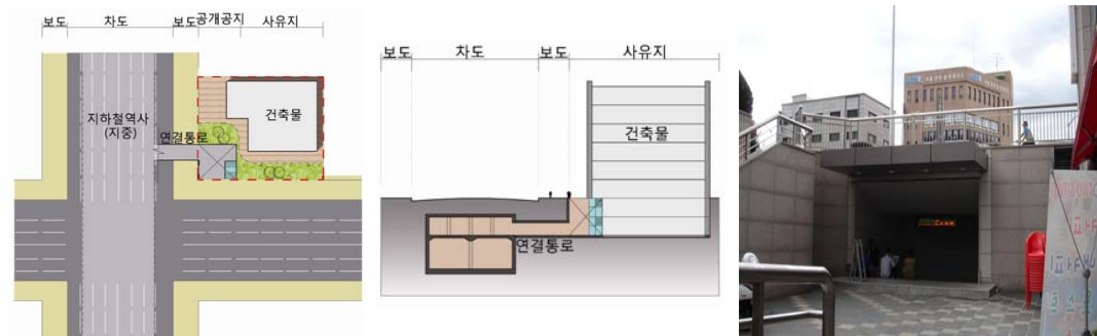


2) 민간대지(공개공지) 내 지하철 출입구

① 계단형 (에스칼레이터)



② 삼지형 공지



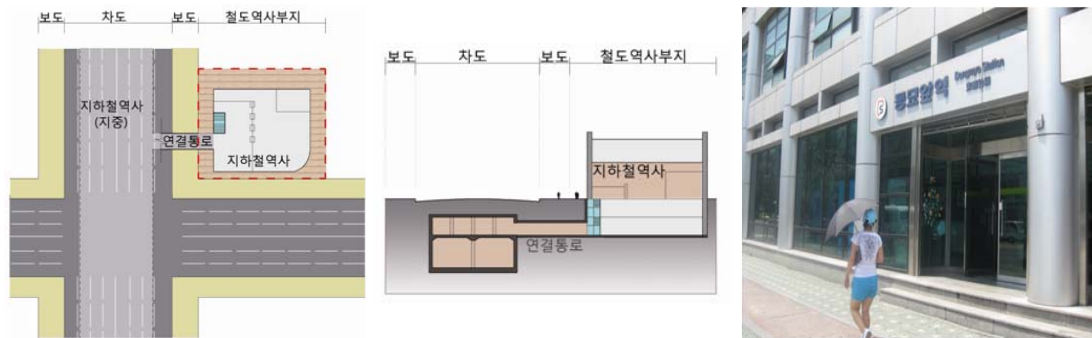
3) 이면도로 내 지하철 출입구

① 건축물 내 설치

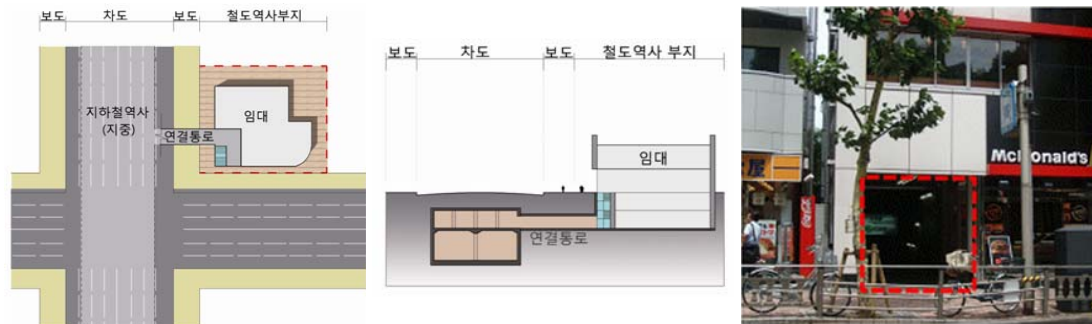


4) 건축물(지하철 역사 부지) 내 지하철 출입구

① 지하철 역사의 지상화와 연계(지상부 사무실로 활용)



② 지하철 출입구 조성 및 지상부는 민간임대로 활용



### 6-5. 건축물의 배치 및 형태에 관한 인센티브계획

- (1) 건축물의 디자인 유도가 필요한 지역에 대하여 디자인 관련조항인 재료 및 색채, 매스 등에 대한 인센티브 조항을 신설하도록 함
- (2) 가로의 활성화에 지대한 영향을 미치는 1층부 공간의 공용공간 조성을 활성화하기 위하여 저층부 개방공간 조성에 대한 인센티브 조항을 신설하도록 함
- (3) 건축선후퇴에 의하여 조성되는 지역이 가로공원 조성을 위하여 일정기준을 만족하는 경우에 전면공지로 판단하여 추가적인 인센티브를 제공하도록 함
- (4) 건축선과 공공보행통로 등 제한적으로 적용하는 인센티브를 다양화 하도록 함

※ 인센티브 항목 및 적용 기준 : 제1부 4-5-3 참조

### 6-6. 보행 이동패턴 분석을 고려한 공공공간 계획

- (1) 대지 내 공지 및 건축선 지정 등은 사전에 주변의 보행량을 조사하여 보행이동패턴을 분석하고 이를 기초자료로 활용하여야 함
- (2) 위 보행이동 패턴을 바탕으로 공지 및 건축선의 위치, 규모 등 계획을 수립함

## 7. 특별계획구역

7-1. 배경 및 수립방향

7-2. 용어의 정의

7-3. 기본원칙

7-4. 수립기준





## 7. 특별계획구역

### 7-1. 배경 및 수립방향

#### 7-1-1. 지구단위계획 실현을 위한 전략적 개념 도입 : 지렛대 역할로 활용

- (1) 그동안 지구단위계획구역 내 특별계획구역으로 지정된 가용토지자원 대부분이 초고층 주상복합건축물 개발로 소진하여 지구단위계획 실현의 전략적 활용기회가 사라짐
- (2) 따라서, 지구단위계획을 실현할 수 있는 지렛대의 역할을 수행할 수 있도록, 특별계획구역을 적극적으로 활용할 필요가 있음. 즉, 특별계획구역의 실현을 통하여 일반구역의 정비를 유도하는 전략구역의 의미로 활용해 나가야 함

#### 7-1-2. 공공시설 확보 위주의 계획에서 벗어나 공익성 있는 계획으로 전환 필요

- (1) 개발을 허용하는 대신에, 도로와 공공공지만을 제공받는 방식으로 계획되어 개발의 파급영향이 주변지역까지 미치지 않음
- (2) 따라서, 현재 도로와 공공공지로 국한되어 운영되고 있는 공공성의 의미를 민간영역까지 확대해 나갈 필요가 있음. 도로와 공공공지는 개발영향에 대한 원인자 해결 및 보상적 성격이 강하므로, 주변지역과 연계하여 지역환경을 개선할 수 있고 공공성 확보 측면에서 설계의 질을 담보할 수 있는 방안 마련이 필요함

#### 7-1-3. 지구단위계획의 실현을 위하여 정비가 필요한 지역의 실현수단 마련

- (1) 나대지와 대규모 이전적지를 제외한 소필지 밀집지역은 지구단위계획 실현의 필요성이 있음에도 불구하고 사업수단이 없어 실현이 불가능함
- (2) 따라서, 소필지 밀집지역에서도 정비를 통하여 지구단위계획의 목적을 실현할 수 있는 지역에 대한 실현수단을 마련할 필요가 있음

#### 7-1-4. 일반구역과 차별화된 독립적 운영방안 마련

- (1) 일반구역은 과도한 규제 보다는 유도적으로 운영하되, 특별계획구역을 지구단위계획 실현을 위하여 좀 더 적극적으로 운영하여, 일반구역과 차별화하고 독립적으로 운영할 수 있는 별도의 방안을 마련토록 함
- (2) 지구단위계획의 실현에 중요한 영향을 미칠 수 있는 지역을 대상으로 선별하여 제한적으로 운영하고, 규모차원에서도 파급영향을 줄 수 있는 규모로 제한하도록 함

## 7-2. 용어의 정의

- (1) 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역

## 7-3. 기본원칙

- (1) 특별계획구역은 개발을 통하여 지구단위계획을 실현하는 적극적인 방식이므로, 필요한 경우에 한하여 극히 제한적으로 운영하도록 함.
- (2) 특별계획구역은 지구단위계획 실현에 중요한 역할을 수행해야 하는 지역이므로, 지구단위계획의 목적을 분명히 하고, 이러한 목적에 부합하는 공익성 있는 구체적인 계획을 수립하도록 함.
- (3) 계획을 지구단위작성단계와 시행단계로 나누어 이원화하여 운영하도록 함.

## 7-4. 수립기준

### 7-4-1. 대상지역

- (1) 지구단위계획구역 내 전략적 개발을 유도할 필요가 있는 필지 또는 지역
- (2) 하나의 대지안에 여러동의 건축물과 다양한 용도 등 복합적 기능을 수용하기 위하여 현상설계 등을 통해 특별한 창의적 건축계획을 필요로 하는 경우
- (3) 간선가로변, 교차로 등 주요 결절점에 면적이 지나치게 작거나 심한 부정형 필지들이 밀집되어 효율적 토지이용이 요구되는 지역
- (4) 도로 등 기반시설이나 지하철 출입구, 보행공간(건축한계선 지정 등), 공개공지 등 공공성 확보를 위한 적극적 계획이 필요하여 일정 규모 이상으로 통합 개발하고자 하는 지역
- (5) 이면도로의 확보가 어려운 주요 결점점의 토지로서, 단독개발시 주요 도로변 또는 가각부에서 주차출입 등으로 교통에 지장이 예상되는 토지
- (6) 대규모 필지, 공장, 학교, 시장, 공공기관, 군부대 등 대규모 이전적지
- (7) 대규모 공공건축물(구청청사, 경찰서 등 기타 공공기관 건축물) 등 일반화되기 어려운 특수목적의 기능을 도입하는 경우
- (8) 건축물이 노후·불량하거나 기반시설 부족으로 정비가 필요한 지역
- (9) 용도지역지구 변경으로 계획적 개발이 필요한 지역

- (10) 지하공간 또는 공중공간의 효율적 개발을 위해 필요한 지역
- (11) 산업단지 조성, 시가화 조정구역, 공원 해제지역 등으로 계획적 개발이 필요한 지역
- (12) 기본계획에 포함된 정비사업 등 타 법령에 의거 사업이 추진되고 있는 지역
- (13) 주요 문화재나 전통한옥 등 전통적·시대적·문화적·자연생태적 특성이 반영되어 있어 보존이 요구되는 지역
- (14) 장기전세주택 등 시책사업 추진을 위한 지역

#### 7-4-2. 지정기준

- (1) 입지적 고려사항
  - 1) 지구단위계획 지정목적 수행이 가능한 중심적 요충지
  - 2) 건축물의 노후도 등을 감안하여 개발 실현성이 높은 지역
  - 3) 주택 재건축재개발 정비사업으로 개발을 하고자 하는 지역으로 정비기본계획에 미 포함된 지역은 구역지정을 지양
  - 4) 개발에 따른 주거환경 등에 미치는 영향을 고려하여 주거지 내부 또는 인접지역, 이 면부는 가능한 구역지정을 지양
- (2) 규 모
  - 1) 규모는 주변지역에 파급영향을 줄 수 있는 규모로 설정함
    - ① 소필지 밀집지역의 공동개발 : 3000㎡ 이상
    - ② 나대지 및 이전적지(영세필지포함 유도하여 정형화) : 5000㎡ 이상
  - 2) 획지구모는 조화로운 경관조성을 위하여 구역 주변의 개발규모를 감안하여 정할 것

※ 대규모 이전적지나 대규모 필지인 경우 분할 지정 가능
- (3) 구역계 설정
  - 1) 가능한 정형화하되 소규모 잔여필지가 발생하지 않도록 할 것
- (4) 주민의견 수렴
  - 1) 특별계획구역으로 지정하고자 하는 지역의 토지소유자 동의여부를 별도로 조사하여 도시·건축공동위원회 심의시 보고

### 7-4-3. 작성방법 및 절차

#### (1) 작성방법

- 1) 특별계획구역 작성시 다음 사항을 검토하여 계획지침에 반영할 수 있도록 함.
  - ① 공공성 확보 : 도시계획시설을 포함한 공공장소를 중심으로 계획 수립
  - ② 주변부 영향저감 및 연계적 정비 : 주변지역과 연계된 통합적계획 수립
  - ③ 효율적 토지이용 계획 : 지상부, 지하, 공중공간을 같이 생각하는 입체적 계획 작성
  - ④ 설계의 우수성 확보 : 현상설계 등 창의적 건축계획 작성

#### (2) 작성절차

##### 1) 1단계(지구단위계획 작성단계)

- ① 지정목적과 개발방향 및 공공성 확보를 중심으로 계획하되, 세부계획내용 결정을 유보할 필요가 있을 경우, 계획내용의 기본방향을 제시하여 향후 세부개발계획 수립시 반영할 수 있도록 개발조건과 완화대상을 명기하도록 함

##### 2) 2단계(세부개발계획 작성단계)

- ① 시행단계에서 개발조건 및 완화대상에 대한 구체적인 협상을 하고, 설계내용을 지침으로 상세하게 결정하도록 함

### 7-4-4. 부문별 계획수립기준

#### (1) 원칙

- 1) 일반구역 수립기준을 준용하되, 공공성 확보를 위하여 특별계획구역에 대하여 지침을 일부 완화하거나 추가하여 별도로 정할 수 있음.

#### (2) 용도지역조정

- 1) 1부 1절 「용도지역조정 및 공공시설 확보계획 기준」을 따르되, 필요한 경우로 한정하고 1단계 조정을 원칙으로 함.

#### (3) 건폐율 계획

- 1) 조례에서 정하는 건폐율 범위 이하로 함을 원칙으로 함
- 2) 다음의 경우 건폐율을 강화하여 정할 수 있음
  - ① 고층대형건축물 입지로 가로에서의 시각적 개방감 확보가 필요한 경우
  - ② 지상부에 녹지 등 개방공간을 늘려 쾌적한 환경을 조성하고자 하는 경우
  - ③ 공개공지, 보행공간(공공보행통로 등) 등의 공공기여 공간을 충분히 확보하고자 하는 경우

- 3) 주요 문화재, 자연경관 등에 대한 조망차폐 우려가 있어 건축물 높이를 낮출 필요가 있는 경우 건폐율을 완화하여 정할 수 있음
- (4) 용적률 계획
  - 1) 일반적인 사항은 1부 4절 「용적률 및 인센티브 기준」을 따름
  - 2) 용도지역 상향조정에 따른 인센티브를 활용하여 공공성을 확보하고, 일반구역과 공통되는 항목은 그대로 적용하되 구역지정의 목표 및 특성에 맞도록 별도의 인센티브 계획을 정할 수 있음.
- (5) 높이 계획
  - 1) 일반적인 사항은 1부 5절 「높이계획 기준」을 따름
  - 2) 일조권, 조망권 등 인접주거지역에 미치는 영향이 큰 경우 건축법에 의한 도로사선 제한을 적용
  - 3) 문화재 주변, 상업지역과 일반주거지역의 경계 등과 같이 개발규모에 현저한 차이가 발생하는 전이부분이 있는 경우 높이 조정
  - 4) 개발규모를 감안하여 지구단위계획구역 주변경관이나 가로경관과 조화를 이루는 스카이라인 형성 등 입지적 특성을 고려하여 위원회에서 사안별 결정
- (6) 용도계획
  - 1) 일반적인 사항은 1부 3절 「용도계획 기준」을 따름
  - 2) 주용도와 1층 용도 등 용도를 상세하게 지정하도록 함
- (7) 건축배치 계획
  - 1) 일반적인 사항은 1부 6절 「건축물 배치 및 형태계획 기준」에 따름
- (8) 공공기여를 통한 공공공간 확보계획
  - 1) 용도지역 상향에 따른 공공시설 확보비율은 1부 1절 「용도지역조정 및 공공시설 확보 계획 기준」을 따르며, 도시건축공동위원회에서 필요하다고 인정할 경우 추가확보 가능  
※ '신도시계획 운영체계'에 의한 10,000㎡이상 대규모 부지의 경우 관련지침을 따름.
  - 2) 공공공간의 확보계획은 1부 6절 「건축물 배치 및 형태계획 기준」에 따름
  - 3) 지하철 출입구환기구, 분전반 등을 설치공간 협소로 보행공간 축소나 가로경관이 저해되는 지역의 경우 특별계획구역 내 대지로 유도하도록 계획
- (9) 교통처리 계획
  - 1) 차량출입구는 교차로 각각부, 간선부 차량 출입시 교통기능에 지장이 예상되는 경우에는 이면도로를 활용하고, 이면도로 활용이 어려운 경우 간선부에 완화차선을 확보토록 계획

- 2) 차량출입금지구간은 이면도로에서 차량진출입이 가능한 경우 간선도로부분에서의 차량출입을 금지하도록 계획

(10) 기타사항

- 1) 용도계획과 연계하여 건축물 내외부를 포괄하는 저층부 활성화계획이나 공공장소 특성화계획을 작성하도록 함
- 2) 주변지역과 연계하여 보행자 및 녹지체계를 작성하도록 하고, 이러한 체계 속에서 건축물 내외부가 종합적/입체적으로 계획되도록 함

## 8. 공공부문계획

8-1. 공공부문계획에 대한 수립기준

8-2. 공공부문계획에 반영할 개별사항

8-3. 자원조달





## 8. 공공부문계획

### 8-1. 공공부문계획에 대한 수립기준

#### 8-1-1. 적용범위

- (1) 도로와 공원, 기타 공공시설을 대상으로 함
- (2) 공공이 소유하고 있는 공공시설과 함께, 지구단위계획의 인센티브를 통하여 확보된 민간소유의 공용공지를 포함함

#### 8-1-2. 수립기준

- (1) 도시환경 향상을 위하여 공공에서 시행할 필요가 있는 사업을 선정하고, 그에 대한 계획 작성지침을 제시하기 위함.
  - 1) 도로시설 : 도로구조, 보행시설, 차량정차시설 등
  - 2) 포장 및 노면구조물 : 포장패턴, 재료, 노면처리시설, 지하매설물 등
  - 3) 가로장치물 : 조명시설, 표식시설, 편의시설, 휴식시설, 판매시설, 조경시설
  - 4) 식재 : 수종, 배식, 식재형태 등
- (2) 가로의 위계 및 성격을 감안하여 가로조성계획을 수립하고, 구체적인 시설 설치계획을 작성하도록 함
  - 1) 자동차중심가로 : 일반가로
  - 2) 보차혼용도로 : 커뮤니티도로 등
  - 3) 보행중심가로 : 상점가, 시장, 보행전용도로 등
- (3) 주요 교차로, 역 주변지역, 공공청사 전면지역, 시장지역 등 주요 공공장소에 대한 별도의 조성지침을 수립하도록 함
- (4) 공공이 소유하고 있는 공공시설과 함께, 지구단위계획의 인센티브를 통하여 확보된 민간소유의 공용공지를 포함하여 통합적으로 계획하도록 함
  - 1) 대지내 공지 : 공개공지, 전면공지, 쌈지형·침상형 공지 등
  - 2) 보행통로 : 공공보행통로, 보·차혼용통로, 공중연결통로, 지하연결통로 등
  - 3) 건축물 내부 : 저층부 개방공간과 공공기여시설

## 8-2. 공공부문계획에 반영할 개별사항

### 8-2-1. 무장애(Barrier Free) 도시조성

(1) 조성되는 공공시설 및 민간소유의 공용공지는 어린이, 고령자, 장애인과 여성 등 사회적 약자를 배려한 도시조성이 가능하도록 하며 무장애 도시조성시행지침('08.10.7 행정2부시장 방침 제 484호)고려하여 조성토록 함.

- 1) 민간부문 시행지침(건축물의 진입, 차량 진출입, 건축한계선내의 공지처리, 모두를 위한 화장실 설치 및 개방)
- 2) 공공부문 시행지침(보도, 횡단보도, 광장 및 공원, 유도 및 안내표시)

(2) 공원

1) 공원 접근로

- ① 접근로와 차도의 경계에는 방호 울타리 등의 공작물을 설치하고, 접근로와 차도의 재질과 색상을 구별하여, 보도로부터 공원의 주출입구까지의 물리적, 시각적으로 차량과 분리된 보행전용로를 확보한다.
- ② 접근로의 유효폭은 모든 구간에 걸쳐, 휠체어사용자가 교행하기에 충분한 1,800mm 이상으로 설치한다.
- ③ 접근로 상에는 어떠한 장애물도 없도록 하여, 가로수, 가로등, 안내표지판, 우체통, 벤치 등은 유효폭 밖의 구간에 설치하고, 보행로와 시각적으로 명확히 구분되는 형태로 계획한다.
- ④ 접근로 유효폭 안의 바닥면으로부터 높이 2,500mm 이내의 공간에는 돌출된 장애물이 없도록 하여, 보행자의 머리나 소지품 등이 부딪히지 않도록 한다.
- ⑤ 접근로의 양측에는 접근로와 색채 및 재질이 대비되는 유효폭 300mm 이상의 경계용 공간을 두어 비장애인과 시각장애인이 쉽게 접근방향 및 접근로의 폭을 인식할 수 있도록 계획한다.
- ⑥ 접근로상의 단차는 20mm 미만으로 하며, 가능한 한 20mm 미만의 단차일 경우에도 45° 경사를 두어 시공한다.
- ⑦ 단차가 20mm 이상일 경우에는 경사로로 계획하거나 기울기가 1/18 이하의 접근로로 계획하며, 경사로로 계획할 경우에는 본 가이드라인의 경사로의 기준을 따른다.
- ⑧ 접근로의 기울기는 1/18 이하로 하고 그 이상일 경우에는 지형을 변경하여 조정하거나 경사로로 계획하며, 경사로로 계획할 경우 본 가이드라인의 경사로의 기준을 따른다.
- ⑨ 접근로의 좌우기울기는 1/50 이하로 한다.
- ⑩ 경사가 있는 접근로가 연속될 경우에는 30m 이내마다 바닥면적 1,500mm×1,500mm 이상의 수평침을 설치하여 보행자 및 휠체어사용자가 휴식을 취하거나 오던 길을 되돌아 갈 수 있도록 한다.
- ⑪ 접근로의 바닥은 우천시 물에 젖어도 휠체어의 바퀴나 목발, 지팡이 등이 미끄러지지 않

고, 넘어졌을 때 충격을 완화할 수 있는 재질로 마감한다. 마감재는 가능한 한 틈새가 전혀 생기지 않는 재질로 선택하되, 보도블록 등의 마감재의 경우에는 사이 간격 10mm 이하, 단차 6mm 이하로 틈새가 없이 평탄하게 마감한다.

- ② 우천시 배수를 위해 바닥에 설치하는 배수로의 덮개는 가능한 한 접근로 외부에 설치하며, 접근로의 바닥에 설치할 경우 격자구멍은 간격이 모든 방향에서 10mm 이하가 되도록 마감하여, 휠체어의 바퀴, 하이힐, 지팡이 등이 걸리지 않도록 한다.

## 2) 공원내 장애인전용주차구역

- ① 장애인전용주차구역은 공원의 주출입구에 가장 가까운 곳에 설치하고, 공원의 출입구가 여러 곳으로 분산되어 있을 경우에는 각 출입구에 가장 가까운 곳에 분산하여 설치한다.
- ② 실내주차장의 경우에는 엘리베이터와 가장 가까운 곳에 설치하며, 이 때 설치하는 엘리베이터는 본 가이드라인의 엘리베이터의 조건을 만족하도록 계획한다.
- ③ 장애인주차구역의 면적은 3,500mm×5,000mm이상으로 설치한다. 이 면적에는 휠체어의 승하차 및 이동을 위한 공간의 면적이 포함되어 있으므로, 시각적으로 구분이 명확하도록 표시하여 승하차시에 필요한 공간을 차량 등이 침범하지 않도록 한다.

## 3) 공원내부보행로

- ① 공원내부의 보행로 중 적어도 하나 이상은 휠체어사용자 등의 생활약자가 주차장, 공원의 주출입구, 화장실 및 주요시설 등을 편리하게 이용하면서 공원의 산책을 마치고 돌아 나올 수 있도록 연속적으로 설치한다.
- ② 보행로는 자전거도로와 교행이 없도록 계획한다. 다만, 부득이 하게 교행이 이루어질 경우에는 보행로의 높이변화 및 단차 없이 동일한 재료와 색상으로 연속적으로 이어지도록 보행자를 우선하여 계획한다.

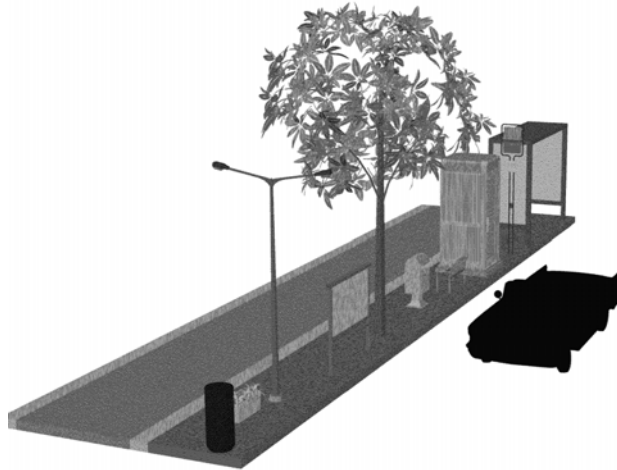
## 4) 화장실

- ① 공중 화장실 중 남녀용 각각 하나 이상은 다양한 상황의 사람들이 사용할 수 있는 형태의 것으로 계획한다. 즉, 지체장애인, 시각장애인, 정신지체장애인, 청각장애인, 노인, 임산부, 어린이, 유모차를 동반한 사용자 등 다양한 사용자의 다양한 상황을 지원할 수 있는 형태로 계획한다.
- ② 공원 내의 화장실에 장애인 등이 이용 가능한 화장실이 설치되어 있지 않은 경우에는, 사용할 수 있는 화장실의 위치와 접근방법을 명확히 표기하고, 안내설비로부터 화장실까지의 경로는 접근로의 조건을 준수하여 계획한다.
- ③ 화장실 출입문의 유효폭은 1,200mm 이상으로 계획한다.

## (3) 도로

### 1) 보도의 장애물구역

- ① 장애물구역은 차도와 인접하여 설치하되, 차도-장애물구역-유도 및 경고용띠-보행안전구역-유도 및 경고용 띠 순서로 계획한다. 다만, 도로폭이 부족한 기성시가지 등 불가피한 경우에는 「교통약자의 이동 편의증진법」 등에서 정한 바에 따른다.



예시) 경고용띠+보행안전구역+경고용띠+장애물구역(보행지원시설)의 구성

2) 보도의 보행지원시설

- ① 모든 보행지원시설은 장애물구역에 설치하여 보행안전구역을 침해하지 않도록 한다.

3) 승하차시설

- ① 교통수단을 이용하기 위해 대기하는 공간은 보도의 장애물공간으로 해석하고, 보행안전구역과 분리하여 보행자의 통행에 방해가 되지 않도록 설치한다.
- ② 승하차시설의 대기공간 및 대기공간과 면한 보행안전구역은 다른 색상과 재질로 마감하여 대기공간의 존재와 위치를 쉽게 식별할 수 있도록 한다.

(4) 횡단보도

1) 횡단보도 턱 낮추기

- ① 횡단보도의 턱 낮추기는 부분경사로로 단차를 해소하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 횡단보도의 전면 턱 낮추기는 금지한다.
- ③ 부분경사로의 보도와 차도의 경계구간에는 높이 차이가 없어야 한다.
- ④ 부분경사로의 턱 낮추기는 18분의 1 이하의 기울기로 해야 한다.
- ⑤ 보도와 횡단보도의 연석 높이는 12센티미터 이하로 한다.

2) 횡단보도의 부분경사로

- ① 장애물 구역이 설치된 보도에는 장애물 구역을 이용하여 부분경사로를 설치하여야 한다.
- ② 자전거 도로가 있는 보도의 경우 자전거 도로를 부분경사로로 대체할 수 있다.
- ③ 부분경사로의 유효 폭은 90센티미터 이상으로 한다.
- ④ 횡단보도 중간지점에 보행섬이 있는 경우 동일한 조건의 부분경사로를 설치하여야 한다.

3) 유도 및 안내시설

- ① 유도 및 안내표시는 사용자의 포괄성, 접근가능성, 이용가능성, 안전성을 고려하여야 한다.

- ② 다양한 표지를 이용한 지도 위주의 길안내 체계를 구축한다.
- ③ 유도 및 안내판은 거리의 혼잡을 줄이기 위해 가로와 안내시설물간 통합설치 혹은 시설물을 최소화하여 설치하여야 한다.
- ④ 안내판에는 거리의 위치, 거리 이름, 방향, 주변지도(5분권 보행거리, 15분권 보행거리 등), 비상호출 등의 정보가 포함되어야 한다.
- ⑤ 휠체어 사용자에게 필요한 단차 정보, 보도 폭, 경사 등에 대해 보행이 가능한 보행로 표시와 이용 가능한 화장실과 그 이용가능시간에 대한 정보를 포함하여야 한다.
- ⑥ 시각장애인 등을 위해 이용 가능한 안전한 횡단보도 등에 대한 정보를 포함하여야 한다.
- ⑦ 안내판에는 비상호출(SOS) 및 통화기능을 포함하여야 하면 그 높이는 휠체어사용자의 이용을 포함하여 유아 등 누구나 이용할 수 있도록 40-120센티미터 범위에 있어야 한다.
- ⑧ 랜드마크적인 건물의 경우 지도상에 입체적인 건물 혹은 사진 등으로 표시하여 지적 장애자나 어린이 혹은 글을 읽지 못하는 사람들이 찾기 쉽도록 표시하여야 한다.
- ⑨ 지도상에 보행권(5분, 15분 등)을 표시하여 보행으로 소요시간이 어느 정도인지 알 수 있도록 하여야 한다.
- ⑩ 안내의 주요정보(지도 등)는 반드시 지상에서 90~180센티미터 사이에 위치되어야 한다.
- ⑪ 안내판에 설치하는 사인과 지도는 시각적으로 인지하기 쉽도록 높은 채도비를 보여야 한다.
- ⑫ 야간에도 안내판의 정보를 알 수 있도록 조명 설비를 설치하여야 한다. 이때, 안내판 상부에 태양열 축전지 등을 설치하여 야간에 전력을 사용할 것을 권장한다.
- ⑬ 지도 혹은 정보 등의 내용을 필요에 따라 업데이트 할 수 있도록 정보판은 교체가 쉬운 구조로 설치하여야 한다.
- ⑭ 안내판의 구조체와 재질은 내구성이 길어야 하며, 청소하기 쉬운 것으로 해야 한다.
- ⑮ 안내판 하부는 최대한 간결한 구조로 하며, 바닥과 평편하게 설치해야 한다. 단, 바닥판에는 방위표시를 해야 한다.

### 8-2-2. 자전거 이용활성화

- (1) 대중교통 및 다중집합시설과 연계한 자전거 주차장 설치를 적극 검토하며 자전거 이용 활성화 종합계획('08.10.3 시장 방침 제16호)을 고려하여 조성운영토록 함.

### 8-2-3. 생태면적률

- (1) 보도 및 공원등의 포장은 토장의 자연순환기능이 향상될 수 있도록 투수성포장을 적극 도입토록하며 침투 저류시설과 연계조성토록 함(생태면적률 도시계획활용개선방안.'07.12.18 시설계획과-12188)

- 1) 전면투수포장, 틈새투수포장
- 2) 저류·침투시설 연계면

#### 8-2-4. 녹색주차장

- (1) 공공시설(건물 등)의 주차장은 녹색주차장(잔디주차장) 설치를 적극 검토하되 잔디주차장 설치가 불가능한 지역은 투수성 주차장으로 조성토록 함(녹색주차장 활성화 계획. '04.1.7 산업국 방침)
  - 1) 주차수요가 적은 곳은 전체 잔디 주차장화 검토
  - 2) 주차수요가 많은 지역은 잔디주차장과 투수성 주차장을 병행시행
  - 3) 장애인 주차장은 녹색주차장 조성을 우선 검토

#### 8-2-5. 우수공공디자인 활성화

- (1) 공공건축물, 시설공사, 공원조성사업 등 공공시설물 설계시 「서울 우수공공디자인」 인증제품과 서울시 표준형(일반형)디자인 제품을 우선적으로 반영토록 함
  - ※ 서울우수공공디자인 및 표준형(일반형)디자인은 디자인서울총괄본부 홈페이지 참조
- (2) 서울특별시 도시디자인조례 제7조 규정에 의한 디자인위원회 심의(자문)대상 시설물에 대하여는 서울디자인위원회 심의(자문)절차를 이행하여야 하며 설계시 「디자인서울 가이드라인」을 준수하여야 함

### 8-2-6. 지하철출입구 및 환기구 조성

#### (1) 공공시설(공원, 녹지 등) 내 지하철 출입구



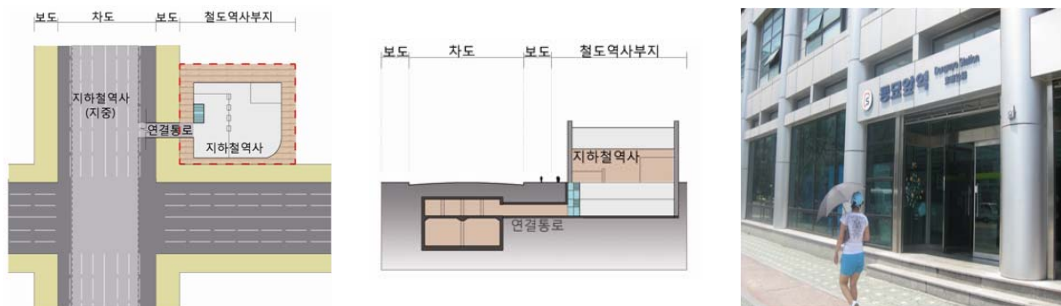
#### (2) 이면도로 내 지하철 출입구

##### 1) 공공시설(공원, 공공공지) 내 설치

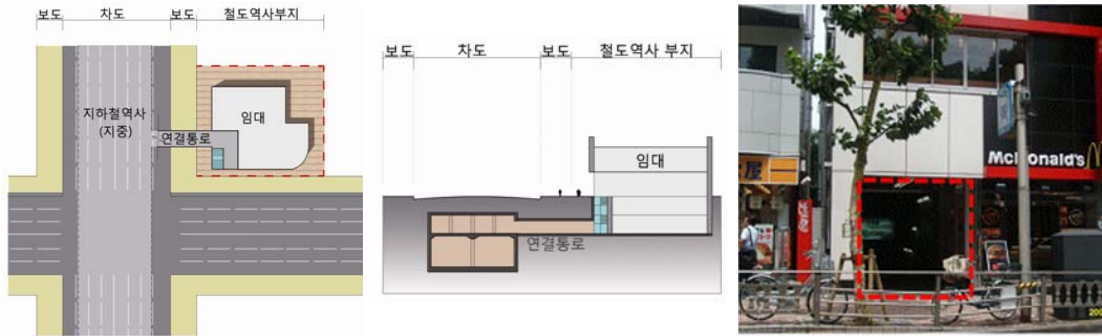


#### (3) 건축물(지하철 역사 부지) 내 지하철 출입구

##### 1) 지하철 역사의 지상화와 연계(지상부 사무실로 활용)



2) 지하철 출입구 조성 및 지상부는 민간임대로 활용



8-3. 자원조달

8-3-1. 공공과 민간의 역할 분담계획

- (1) 공공이 소유하고 있는 공공시설과 지구단위계획의 인센티브를 통하여 확보된 민간소유의 공용공지에 조성되는 공공시설에 대하여는 공공에서 투자할 것인지 민간에 부담할 것인지 구체적인 역할 분담계획을 수립함

8-3-2. 공공부문 단계별 집행계획 수립

- (1) 조성되는 공공시설중 공공에서 투자할 대상 시설에 대하여는 연차별 투자계획을 포함한 구체적인 단계별 집행계획을 수립해야 함.



## 2부. 특별유형 지구단위계획 수립기준

1. 공동주택 건립에 따른 지구단위계획
2. 개발제한구역 해제지 지구단위계획
3. 택지개발사업, 정비사업, 도시개발사업 지역에 대한 지구단위계획
4. 기성상업지 환경정비형 지구단위계획
5. 단독주택지 보전·정비형 지구단위계획
6. 준공업지역 지구단위계획



# 1. 공동주택 건립에 따른 지구단위계획

1-1. 수립배경

1-2. 수립방향

1-3. 기본원칙 및 지침의 성격

1-4. 부문별 수립기준

1-5. 지구단위계획 수립절차

1-6. 행정사항



## 1. 공동주택 건립에 따른 지구단위계획

### 1-1. 수립배경

- (1) 1990년대 말 단독 또는 다세대다가구 중심의 저층주택가에서 주변보다돌출되어 건립된 아파트로 인해 사회 문제가 된 나홀로아파트 관리를 목적으로 공동주택 건립을 위한 지구단위계획을 수립하도록 의무화하고 있음
- (2) 또한 노후된 아파트 재건축이 추진됨에 따라 교통·환경 등 주변에 미치는 영향을 최소화 하기 위해 정비계획 등을 수립하고 있음
- (3) 사회적으로는 아파트를 선호하는 생활양식이 확산되었으며 이러한 변화에 대응하기 위해 공동주택 건립 절차와 제도도 발전하고 진화되었음.
- (4) 주거지역 종 세분, 층수완화를 요구하는 주민의 민원 증대 등으로 수 많은 공동주택 건립관련 기준이 양산되어, 일반 시민들에게 혼란을 주고 있는 것도 사실임
- (5) 이러한, 제도를 누구나 알기 쉽도록 일목요연하게 정리하고, 추후 변경도 본 지침을 통해 모든 이에게 활용할 수 있도록 하기 위해 본 지침을 작성하게 되었음
- (6) 반면 전용주거지역과 연접한 지역 및 제1종일반주거지역내 단독주택 등 양호한 저층주택의 보존을 통해 다양한 형태의 주거환경을 유지하고 용도지역 지정목적에 걸맞는 도시를 유도하고자 함

### 1-2. 수립방향

#### 1-2-1. 공동주택 건립에 대한 도시관리계획 기준 마련

#### 1-2-2. 나 홀로 아파트 건립 예방

- (1) 무분별한 용도지역 상향 및 층수완화로 인한 도시경관 및 스카이라인 훼손을 최소화 하고 용도지역에 걸 맞는 도시관리의 틀 마련

#### 1-2-3. 공동주택 허용 부여에 대한 합리적 판단 기준 및 주변을 고려한 구역계 선정

- (1) 공동주택 건립 허용은 도시기반시설 등 공공성 확보 및 주변에 어울리는 개발밀도 등을 고려하여야 함
- (2) 서울특별시에서는 기존의 양호한 주택지를 철거하여 고층아파트화되는 사례를 지양하고 고층아파트, 중저층아파트, 연립주택 및 단독주택지 등이 함께 어우러진 다양한 형

태의 주거유형을 유지·공급하고자 하며 이를 위해 기존의 단독주택 중심의 양호한 주거지를 제1종전용주거지역 또는 제1종일반주거지역으로 지정하여 운영하고 있음

- (3) 그러나 최근 무리한 용도지역 상향이나 층수완화를 통해 기존의 양호한 단독주택지를 철거하고 고층아파트를 건립하고자 하는 사례가 있어 이로 인해 양호한 단독주택지 훼손 및 주변경관과 조화되지 않는 나홀로 아파트 등의 건립으로 도시경관을 훼손 대책 수립

#### 1-2-4. 원칙적으로 무분별한 용도지역 상향으로 인한 spot zoning 근절

#### 1-2-5. 지속가능한 층수 도입

- (1) 도시기반시설 여건 및 개발 잠재력을 반영하는 등 용도지역 (종)세분사항을 보완하여 실현가능한 층수완화 기준 운용
- (2) 구릉지지역, 문화재 주변 등 경관상 중요지역은 지형특성에 어울리는 건축물 층수 유도
- (3) 층수의 다양화로 타워형, 판상형, 중정형, 테라스형 등 다양한 주거유형 유도
- (4) 거주자의 조망권과 공공차원의 경관배려

#### 1-2-6. 우수디자인 및 친환경계획 요소 반영

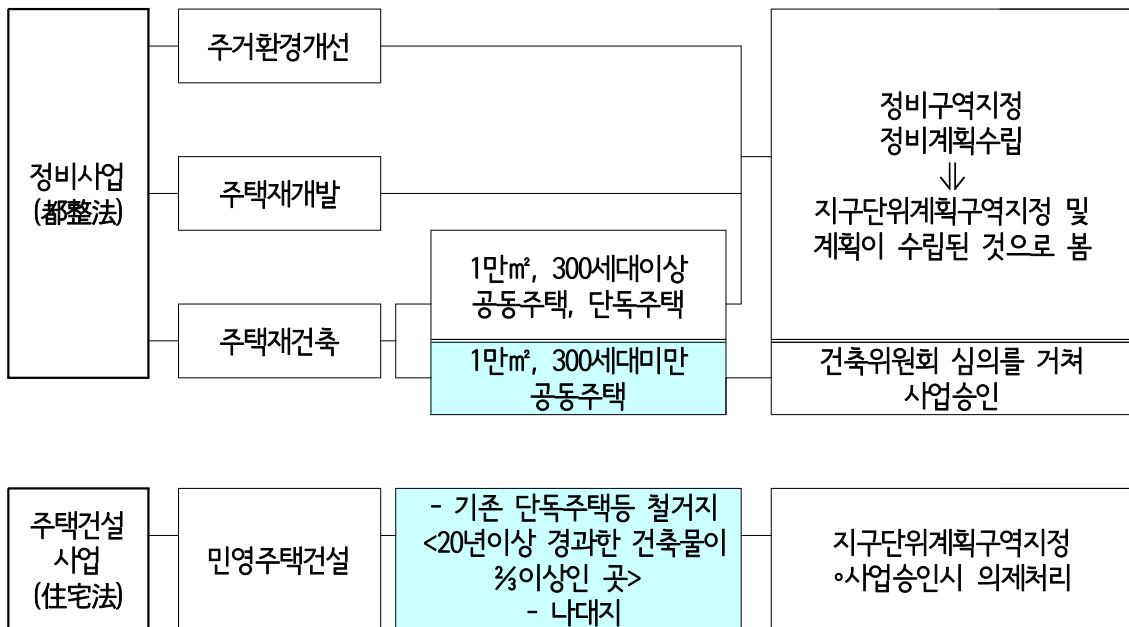
- (1) 다양하고 수준높은 주거문화를 창출하고 고유가 시대 극복을 위한 사회적 분위기 마련을 위해 공동주택 건립시 우수디자인 건축물 및 친환경계획 요소 등(이하 우수디자인 등)에 대한 제도적 지원

### 1-3. 기본원칙 및 지침의 성격

- (1) 성 격 : 도시건축공동위원회 심의기준
- (2) 적용대상 : 도시건축공동위원회 심의(자문) 대상 모든 아파트 건립시<sup>19)</sup>
- ※ 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 의한 도시재정비위원회 심의대상은 제외

### 1-4. 부문별 수립기준

#### 1-4-1. 현행 공동주택건립 제도



#### 1-4-2. 지구단위계획 수립 대상 및 구역의 경계 설정기준

- (1) 법령상 공동주택(아파트) 건립시 지구단위계획 수립대상
  - 1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 (지구단위계획구역의 지정 등)
  - 2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제43조 (지구단위계획구역의 지정대상지역)
  - 3) 서울특별시 도시계획조례 제16조 (지구단위계획구역의 지정대상)
  - 4) 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제4조(지구단위계획구역의 지정대상 등)
  - 5) 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 [별표 1] 지구단위계획 지정대상이 되는 노후건축물 기준

19) 역세권 장기전세주택(Shift)건립 관련 지구단위계획수립기준 적용대상의 경우는 그에 따름

<p><b>&lt;조례 시행규칙 별표1&gt;</b>  <b>지구단위계획구역 지정대상이 되는 노후건축물 기준【제4조 관련】</b></p> <p>1. 원칙 : 계획 부지 내 건축물 중 사용 검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상일 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 의거하는 경우에는 그렇지 않다.</p> <p>가. 공동주택 중 20세대 이상 연립주택 및 아파트의 경과연수는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」제3조제1항제1호에 정하는 기준을 적용한다.</p> <p>나. 2004.9.6 이전 지구단위계획이 결정된 구역 중 공동주택 건축을 목적으로 영 제48조제4호에 따른 특별계획구역으로 지정된 구역은 건축물 노후도를 적용하지 않는다.</p> <p>다. 사업부지의 정형화 또는 합리적인 공공시설의 확보를 위하여 불가피하다고 시도시계획위원회 심의에서 인정한 부분은 노후도를 적용하지 않는다.</p> <p>라. 준주거지역 안에서 지구단위계획수립을 통한 장기전세주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 노후건축물 기준을 시장이 별도로 정할 수 있다.</p> <p>2. 건축물의 동수 및 경과연수 산정 기준</p> <p>가. 건축물의 동수 및 경과연수 산정은 건축물대장을 기준으로 한다. 다만, 기존 무허가건축물의 경우에는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제2조제1호의 규정을 적용한다.</p> <p>나. 연립주택 및 아파트는 기준층 세대수를 동수에 넣어 계산한다.<sup>20)</sup></p> <p>다. 기존 건축물이 철거된 경우에는 건축물폐쇄대장으로 확인한다. 다만, 재해로 인하여 멸실된 경우에는 건축물 동수에 넣어 계산하지 않는다.</p>
---

(2) 구역의 경계 설정기준

- 1) 구역의 경계는 도시계획 현황(용도지역, 용도지구·구역 현황), 건축물 현황(건축물 층수, 용적률, 건폐율), 공공시설 현황(도로, 공원, 하천, 공원·녹지, 학교 등의 위치) 등을 고려하여야 한다.
- 2) 구역계 정형화 등에 따른 노후건축물 기준완화 (도시계획조례 시행규칙 [별표 1])
  - ① 노후건축물 기준에 적합한 구역내에서 계획한 내용을 토대로 인접부지를 추가 구역계를 정형화하여 계획하는 것이 타당하다고 위원회에서 인정하는 경우에 한함
  - ② 최대 추가면적은 전체 사업부지 면적의 100분의 20 이내
  - ③ 착공까지의 소요기간을 감안하여 추가되는 사업부지를 포함하여 전체구역이 3년이내 노후건축물 기준에 적합할 것
  - ④ 사업부지 정형화에 따른 추가 공공기여 비율은 추가부지 면적의 20% 이상 기부채납 등
  - ⑤ 위원회에서 특별히 인정하는 경우에는 사안별로 기준을 완화 또는 강화할 수 있음

20) 정비사업의 경우에는 정비사업관련 기준에 따름



## (3) 소규모 공동주택 사업부지에 대한 관리방안

## 1) 문제점

- ① 소규모 사업지에 대한 용도지역 상향 및 층수완화시 주변경관과 조화되지 않는 나홀로 아파트 건립으로 경관 훼손 초래
- ② 일단의 동종 용도지역에 반하여 당해 사업지의 용도지역 상향으로 용도지역 관리 혼선 초래

## 2) 대 상

- ① 지구단위계획을 통해 아파트를 건립하는 경우
- ② 주택법에 의해 지구단위계획을 의제처리하는 경우
- ③ 정비계획을 수립 대상에서 제외된 정비사업

## 3) 대 책

- ① 용도지역 상향 및 층수완화를 목적으로 하는 지구단위계획구역 지정 신청을 원천적으로 차단키 위해 기준면적 설정 : 사업부지 10,000㎡ 이상 또는 가구(블록) 단위 개발인 경우에 한해 용도지역 상향 및 층수완화 요청건 심의상정

## 1-4-3. 용도지역 상향기준

## (1) 원칙

## 1) 용도지역 상향 인한 spot zoning 최소화

- ① 사업 부지면적이 10,000㎡이상 또는 가구(블록)단위로 개발사업에만 용도지역 상향 가능
- 2) 일반주거지역 용도지역 세분 및 변경은 도시건축공동위원회 심의를 거쳐서 필요성이 인정되는 경우에 한해 1단계 조정 하는 것을 원칙으로 함  
(단, 용도지역 상향기준 충족시 동 위원회의 심의를 거쳐 2단계 이상 상향 가능)
- 3) 당초 지정된 용도지역의 취지를 감안하여 전용주거지역 주변 및 제1종일반주거지역 내에서는 용도지역 2부 1-4-10를 따름

## (2) 용도지역 상향기준

## 1) 기준 1 : 대상지 요건

- ① 인근에 대단위 개발사업으로 인해 기존 용도지역을 변경할 필요가 있는 경우
- ② 도로개설, 역세권 형성, 대형 건물의 입지 등으로 지역여건이 변화된 경우
- ③ 대상지가 2개 이상의 용도지역을 포함한 경우
- ④ 도시·주거환경정비기본계획의 밀도계획을 반영코자 하는 경우
- ⑤ 입안권자가 광역<sup>21)</sup>개발계획을 제시하는 경우
- ⑥ 기타 도시·건축공동위원회에서 인정된 경우

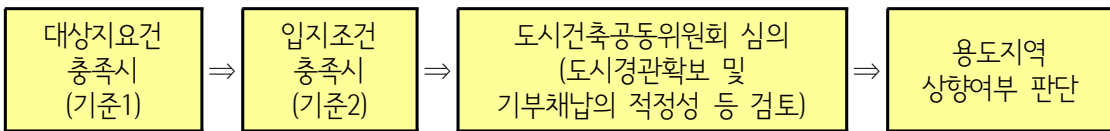
21) 사업부지 주변 지역내 간선도로로 둘러 쌓인 구역을 의미함

2) 기준 2 : 입지조건 충족여부

변경 후 용도지역	현 황 조 건	비 고
제2종 일반주거지역 (7층 이하)	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종 일반주거지역(7층 이하)이상의 지역과 연접하고 너비 8m 이상의 도로와 접할 것</li> <li>또는 너비 10m이상의 도로와 접할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로조건은 “개발 후” 조건으로 하되 간선도로에서 당해 사업부지까지의 진입도로로 정의</li> </ul>
제2종 일반주거지역 (12층 이하)	<ul style="list-style-type: none"> <li>제2종 일반주거지역(12층 이하)이상의 지역과 연접하고 너비 10m이상의 도로와 접할 것</li> <li>또는 너비 12m이상의 도로와 접할 것</li> </ul>	
제3종 일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3종 일반주거지역이상의 지역과 연접하고 너비 12m이상의 도로와 접할 것</li> <li>또는 너비 15m이상의 도로와 접할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설부담 (조성하여 기부채납하는 경우에 한함)을 준수를 전제로 함</li> </ul>
준주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>역세권으로서 간선도로에 접할 것</li> <li>또는 상업지역과 인접하고 간선도로와 접할 것</li> </ul>	

※ 용도지역 상향기준(기준1 및 기준2)은 모든 단계의 용도지역 상향시 적용(1단계 상향시에도 적용)

3) 적용절차



※ 하나의 용도지역으로 통합 관리하여야 한다고 시장이 인정하는 경우 심의를 거쳐 상향여부 판단하도록 예외 인정

(3) 용도지역 상향 시 공공시설 부담률 기준

1) 공공시설 부담 사유

- ① 용도지역 상향에 상응하는 공공기여 기준 제시를 통한 쾌적한 도시환경 조성
- ② 공공시설 부담률을 통일함으로써 최소한의 공공기여도 확보
- ③ 용적률 및 층수완화 기준 등과 연계하여 최대한 공공기여 유도

2) 부담비율 (조성하여 기부채납하는 경우에 한함)

구 분	순부담 비율	비 고
용도지역 상향시	1단계 상향시:15%이상 2단계 상향시:20%이상 3단계 상향시:25%이상 (정비사업 및 뉴타운사업은 심의를 통해 완화가능, 최소 10%이상은 확보)	

- ① 순부담이란 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미
- ② 층수완화나 용도지역 상향이 없더라도 지역특성 등을 감안하여 입안권자가 필요한 공공시설은 도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 확보 가능
- 3) 기부채납하는 도시계획시설은 1부 1-7에 적합하여야 함.

### 1-4-4. 도시기반시설에 관한 사항

※ 1부 1-7. 기반시설의 합리적 설치 방안 준용

### 1-4-5. 용적률 계획

#### (1) 원칙

- 1) 사업 방식에 관계없이 본 용적률 체계를 적용하되, 정비기본계획 등 관련기준에서 별도로 정한 경우 그에 따름
- 2) 주택공급을 목적으로 하는 경우와 상업·업무 기능을 활성화하기 위한 경우로 구분하여 용적률 체계 운용

#### (2) 주택공급을 목적으로 하는 지구단위계획(주민제안 포함)을 수립하는 경우<sup>22)</sup>

- 1) 적용대상 : 공동주택(주거복합 포함) 공급을 목적으로 하는 경우
- 2) 용적률 적용기준

① 용도지역 변경이 없는 경우

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
1종일반주거지역	150%	150%	200%	
제2종(7층이하)일반주거지역	170%	190%	250%	
제2종(12층이하)일반주거지역	190%	200%	250%	
제3종일반주거지역	210%	230%	250%	
준주거지역	300%	320%	400%	

※ 단, 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능

② 용도지역이 상향되는 경우

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역 ⇒ 용도지역 상향시	150%	170%	200%	
제2종(7층이하)일반주거지역 ⇒ 제2종(12층) 및 3종일반주거지역	170%	190%	250%	
제2종(12층이하)일반주거지역 ⇒ 제3종일반주거지역	190%	200%	250%	
제2종(7층이하)일반주거지역 ⇒ 준주거지역	170%	190%	400%	
제2종(12층이하)일반주거지역 ⇒ 준주거지역	190%	200%	400%	
제3종 일반주거지역 ⇒ 준주거지역	210%	230%	400%	
준공업지역 ⇒ 준주거지역	210%	230%	400%	

#### 3) 용적률 산출방법

- ① 기준(계획)용적률 : 당해 용도지역의 “기준(계획)용적률”(이하 기준용적률) 적용
- ② 허용용적률 : 기준용적률 + 우수디자인 등 인센티브로 제공되는 용적률 (20%이내)

22) 「도시·주거환경정비기본계획」 등 관련기준에서 별도로 정한 경우에는 그에 따름

③ 허용용적률 인센티브 항목

구분		판 단 기 준				비고	
우 수 디자인 (5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「공동주택 심의기준」의 디자인 다양화기준의 권장기준 충족 후 건축위원회에서 인정 시</li> </ul>						
			구분	세부항목	적용방법(단위:유형)		
					최소기준	권장기준	
	주동 형식 다양화	1. 주거형태 다양화 (1가지 유형 10%이상)	가. 3백세대 미만이고 5동미만	-	2 이상		
			나. 3백세대 또는 5동 이상	2 이상	3 이상		
			다. 1천세대 또는 10동 이상	3 이상	4 이상		
			라. 1천5백세대 또는 15동 이상	4 이상	5 이상		
	2. 높이 다양화 (1가지 유형 10%이상)	다. 3백세대 미만이고 5개동 미만	-	2 이상			
		가. 3백세대 또는 5개동 이상	2 이상	3 이상			
		나. 1천5백세대 또는 15동 이상	3 이상	4 이상			
3. 평면 및 단면 형태 다양화 (17지 유형 10%이상)	가. 단위주거 평면크기 변화						
	나. 단위주거 평면형태 변화						
입면의 다양화	4. 입면디자인 다양화	가. 벽면율	40%이상	50%이상			
		나. 디자인 다양화					
	5. 발코니 형태 다양화	가. 세대별 외벽길이 30%이상 자양	30%이상	30%이상			
나. 발코니 형태 다양화 (돌출형, 개방형 등)							
<p>《예외 규정》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구청장 등이 동 심의기준을 준용, 설계경기를 한 경우로서 건축위원회 참석위원 2/3이상 인정시</li> <li>- 건축위원회 참석위원 4/5이상 인정시</li> </ul>							
지 속 가능형 건축 구조 (10% 이내)	라 멘 구 조 (10%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>지속가능형 공동주택 세부평가기준에 충족하여야 함</li> </ul>					
		분야	세 부 평 가 기 준		비고		
	건축 구조	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 철골콘크리트, 철골 또는 철골철근콘크리트조로서                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기둥과 보가 일체화된 라멘 구조</li> <li>- 기둥과 슬래브가 일체화된 무량판 구조</li> </ul> </li> <li>○ 계단실, 엘리베이터 코어, 외기에 면한 측벽, 기타 평면계획상 불가피한 경우 위원회의 심의를 거쳐 내력벽체 설치 허용</li> </ul>			예시1		
공용 설비	○ 각 세대별로 공용설비공간은 구조체에서 분리 시공하고 점검 및 교체가 용이한 점검구를 확보할 것			예시2			
친환경/ 신재생 에너지 (5% 이내)	신재생 에너지 (2%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축비의 1% 이상                             <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 신·재생 에너지 설계는 태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 자연채광 시스템 적용에 한함</li> </ul> </li> </ul>					
	친환경 최우수 등 급 (3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>친환경 건축물 인증                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최우수 (85점 이상)</li> </ul> </li> </ul>					

기  
준  
용  
적  
률  
  
부  
가

※ 인센티브 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 자동 상실 됨


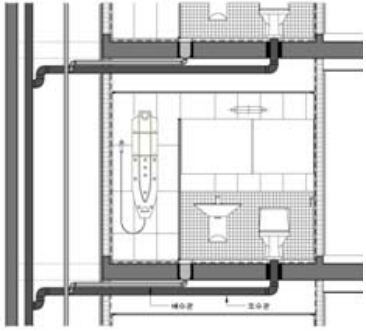
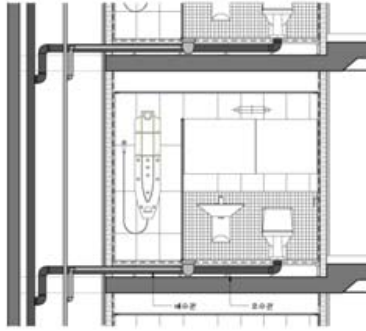
※ 인센티브 항목은 2011.5.31까지 한시적으로 운영하고 인센티브 항목 및 요율의 적용은 필요에 따라 탄력적으로 운영

※ 지속 가능형 건축 구조 예시

<[예시1] 판상형 85㎡ 기준>

구분	예시 도면
지속가능형 공동주택 인정 사례	 <p>계단실/엘리베이터: 내력벽</p> <p>공용배관</p> <p>층 벽: 내력벽 세대간: 비내력벽</p>
지속가능형 공동주택 불인정 사례	 <p>세대내부: 일부내력벽</p> <p>세대간: 내력벽</p>

<[예시2] 공용설비>

 <p>점검구설치</p> <p>AD-PD</p> <p>(평면도)</p>	
	
<p>전용설비(권장) 예-세대내배관 등</p>	

④ 상한용적률 : 허용용적률 + (기준용적률×1.3α×가중치 )

※ α : 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

※ 도시계획조례시행규칙 제7조 제3항 제2호

- 시·도시계획위원회가 공공시설확보 등 지구단위계획의 목적을 달성하기 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 상한용적률의 산출방식을 지구단위계획으로 따로 정할 수 있다.

⑤ 계획부지내 용도지역이 혼재된 경우

가. 계획부지내 2개 이상의 서로 다른 용도지역이 혼재된 경우 용도지역별 용적률 적용 (국토법 제84조 적용)

나. 계획부지내 2개 이상의 서로 다른 용도지역이 혼재된 경우로서 용도지역이 상향되어 단일 용도지역으로 통일된 경우 용도지역 면적에 따른 가중평균치 적용

※ 단, 국토법 시행령 제46조 제9항 규정에 위배되지 않는 범위에서 가중평균치 적용

4) 허용용적률 인센티브 운영방법

① 인센티브신청시기 : 지구단위계획 또는 정비계획 입안시

가. 인센티브 항목을 명기하여 도시건축공동위원회 심의 상정

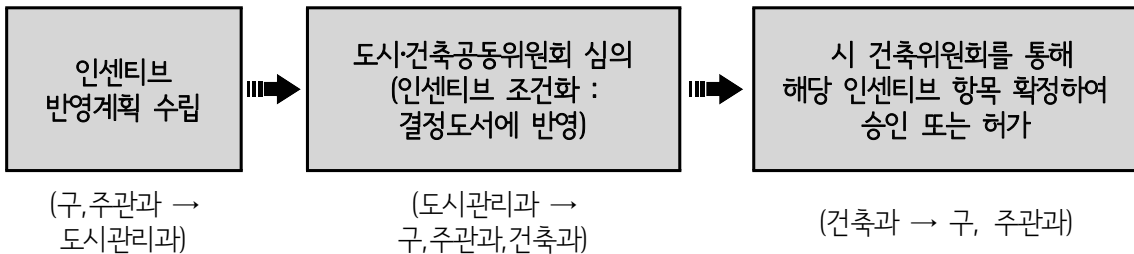
② 인센티브 부여방법

가. 인센티브 항목을 결정도서에 조건부로 명기하도록 통보

⇒ 허용용적률 20%이하가 포함된 용적률임

⇒ 인센티브 항목에 대한 허용용적률 유효기간은 결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못할 경우 효력이 자동 상실됨

나. 도시건축공동위원회심의결과 범위 내에서 서울시건축위원회 심의를 통해 우수디자인 건축물 등 해당 인센티브항목을 확정하여 승인 또는 허가(자치구 인·허가대상 : 서울시건축위원회심의를 통과한 경우에 한하여 인정)



## (3) 상업업무 기능을 활성화하기 위해 지구단위계획을 수립하는 경우

- 1) 적용대상 : 주택공급이 목적이 아닌 상업업무 기능을 활성화하고자 일반주거지역에서 준주거지역으로, 주거지역 또는 준공업지역에서 상업지역으로 용도지역 상향<sup>23)</sup>된(하고자) 경우로서 주거복합건축물을 건립하는 경우 (다만, 도시·건축공동위원회에서 그 필요성이 인정되어야 함)
- 2) 용적률 적용기준 : 1부 4-4-1, 4-4-2, 4-4-3 적용

## (4) 민간건설임대주택 건립시 임대유기기간 및 임대주택규모에 따른 용적률 적용에 대한 기준

## 1) 관련규정

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조 제3항
- ② 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제14항

주거지역에서는 당해 용도지역 용적률의 20퍼센트 이하의 범위 안에서 임대주택(「임대주택법」 제16조제1항에 따라 임대유기기간이 10년이상인 경우에 한한다)의 추가건설을 허용할 수 있다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의2의 규정에 의하여 임대주택 건설이 의무화되는 주택재건축사업의 경우를 제외한다.

(적용 예) 제2종일반주거지역 : 200% × 120% ⇒ 240%까지 허용

## ③ 「임대주택법」 제16조 제1항[임대주택의 매각 제한 등]

제16조(임대주택의 매각 제한 등) ① 임대주택은 다음 각 호의 기간(이하 "임대유기기간"이라 한다)이 지나지 아니하면 매각할 수 없다.

1. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택 또는 국민주택기금의 자금을 지원받아 영구적인 임대를 목적으로 건설한 임대주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 50년
2. 건설임대주택 중 국가나 지방자치단체의 재정과 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설되는 임대주택은 임대개시일부터 30년
3. 제1호와 제2호 외의 건설임대주택 중 제26조에 따라 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택은 그 임대주택의 임대개시일부터 10년
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 아니하는 건설임대주택 및 매입임대주택 : 5년

23) 용도지역 변경 기준시점 : '91. 5. 11이후

2) 심의기준

① 임대임대기간에 따른 용적률 연계 적용

가. 사업자가 임대주택의 임대임대기간을 선택할 수 있도록 하되, 아래와 같이 용적률을 차등 적용

임대임대기간	10년	15년	20년
용적률	10%	15%	20%

② 민간임대주택 규모에 따른 용적률 추가 적용

가. 임대주택 규모에 대한 건설비율은 기준이 없어 강제하기 어려우므로, 역세권 장기전세주택 규정의 임대주택 규모를 준용하는 경우 용적률 3% 추가.

임대주택 규모	60㎡이하	60~85㎡	85㎡이하
임대주택 비율	60%내외	30%내외	10%내외

예시) 제2종일반주거지역에서 임대임대기간 10년인 임대주택을 상기 기준으로 건립시  
 → 임대주택 추가용적률 : 10%, 임대주택 규모 준수 용적률 : 3% ⇒ 226% 적용

③ 용적률 추가에 따른 기반시설 확보

가. 도시관리계획수립지침<sup>24)</sup>을 준용하여 기반시설량(1.5~3%) 추가하되, 필요한 기반시설은 도시건축공동위원회에서 심의에서 결정토록 함.

- 주거지역내 주간선도로외 도로율 최고치 기준 : 15%
- 용적률 추가(20%)에 따른 기반시설 비율 : 15% × 20% = 3%

나. 임대주택 추가건설에 따른 기반시설 추가 적용 예시

예시) 제2종일반주거지역에서 임대임대기간 10년인 임대주택 건립시  
 → 용적률 : 10% 추가, 도로 추가 확보 : 15% × 10% = 1.5%

④ 운영요령 : 민간건설임대주택 건립시 임대임대기간 및 임대주택규모에 따른 용적률 적용에 대한 기준은 도시건축공동위원회 심의(자문) 기준으로 활용하되, 최종 결정은 도시건축공동위원회에서 결정에 따름.

24) 국토해양부 도시관리계획수립지침(제정 2002.12.30) [별첨4] 가로망 계획 수립에 관한 지침 5항 나목[용도지역별 도로율]



### 1-4-6. 층수 계획

#### (1) 원칙

- 1) 층수완화로 인한 spot zoning 최소화
  - ① 사업 부지면적이 10,000㎡이상 또는 가구(블록)단위로 개발 시에만 층수완화 가능
- 2) 당초 지정된 용도지역의 취지를 감안하여 전용주거지역 주변 및 제1종일반주거지역 내에서는 층수완화 : 2부 1-4-10 준용
- 3) 현행 제2종일반주거지역 용도지역 (종)세분된 사항은 유지(7층, 12층)
- 4) 단순히 층수 완화를 위한 용도지역 (종)상향은 엄격히 제어
  - ※ 특별경관리지구 등 특별한 경관관리가 필요한 지역은 원칙적으로 층수완화 불허

#### (2) 구릉지 정의

- 1) 해발 40m이상으로 경사도 10도 이상인 지역

#### (3) 높이 설정기준

- 1) 제1종일반주거지역 : 4층 이하
- 2) 제2종일반주거지역 : 7층, 12층 이하
  - ① 경관개선을 전제한 층수기준과 기반시설 비율<sup>25)</sup>

용도지역	구 분	층수기준	기반시설 부담비율	최고층수
2종 7층	구릉지	평균 10층이하	5 %	13층이하
	평 지	평균 13층이하	10 %	
2종 12층	구릉지	평균 15층이하	5 %	18층이하
	평 지	평균 18층이하	10 %	

※ 1단계 용도지역 상향시 15%이상(2단계 20%이상, 3단계 25%이상), 층수 완화시 5% 추가 부담.  
 - 정비사업 및 뉴타운사업은 심의를 통해 완화가능하나, 최소 10%이상(순부담)은 의무

#### ② 적용 요령

- 가. 구릉지는 해발40m를 초과하는 지역으로서 경사도 10도(17.6%)이상인 경우를 말함.
  - ※ 대상부지내 고저차가 있는 경우는 가중평균(사업부지내 최고, 최저점)하여 산정하고, 경사도는 「도시계획조례시행규칙」 제11조에 의거 측정.

25) 본 기준의 시행은 도시계획조례 개정(2009.4.22) 공포일 부터 시행하며, 시행일 당시 계획안이 입안권자에게 신청되어 열람공고된 경우나 종전 기준에 의거 위원회 사전자문 또는 인·허가 등이 신청된 경우 종전규정을 적용(다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 사업자에게 불리한 경우에는 개정규정에 의함)

- 나. 용도지역이 혼재된 지역의 건축물의 층수는 가장 평균한 층수를 적용함. 다만, 정비 구역은 도시·주거환경정비 기본계획에서 정한 층수를 기준으로 할 수 있음
- 다. 층수완화는 사업부지 10,000㎡이상 또는 블록(가구)단위로 개발시 적용하되 그 외의 지역은 현재의 종세분에서 정한 높이를 초과하지 못함.
- 라. 결합개발사업과 지형적 특성(경사도 등)상 위 기준 적용이 부적합하다고 위원회에서 판단하는 경우에는 위의 기준에 불구하고 완화 또는 강화하여 적용.

③ 기타 층수 완화

- 가. 리모델링이 용이한 구조로 설계시 층수 완화
  - 건축법 제8조 규정에 의한 리모델링이 쉬운 구조로 신청하는 경우에는 해당 평균 층수의 20%의 범위 내에서 위원회 심의를 통하여 완화 가능
- ※ 근거 : 국토법시행령 제46조제5항(지구단위계획을 수립하는 경우 주거지역안에서 용도 종류 및 규모 등의 완화가능)

- 나. 조망경관에 대한 위원회 심의자료
  - 주변지역 개발사항을 포함하여 조망경관 시뮬레이션 작성(UPIS 자료)
    - 각종 기본계획과 진행중인 사업내용을 포함하여 자료 제출
    - 서울시 기본 및 시가지경관계획에서 정한 중점경관관리구역은 당해 계획에서 정한 기준에 따라 자료를 작성하여 심의시 제출
  - 설계경기 등을 통한 층수 적용 등
    - 구청장 등이 설계경기를 통하여 건축계획 수립시 설계지침을 작성하여 사전에 위원회의 자문을 받은 경우에 한하여 평균 18층 이하의 범위에서 기준을 따로 정할 수 있음.

(4) 용도지역 상향후 층수완화 시 공공시설 부담률 기준

1) 부담비율(조성하여 기부채납하는 경우에 한함)

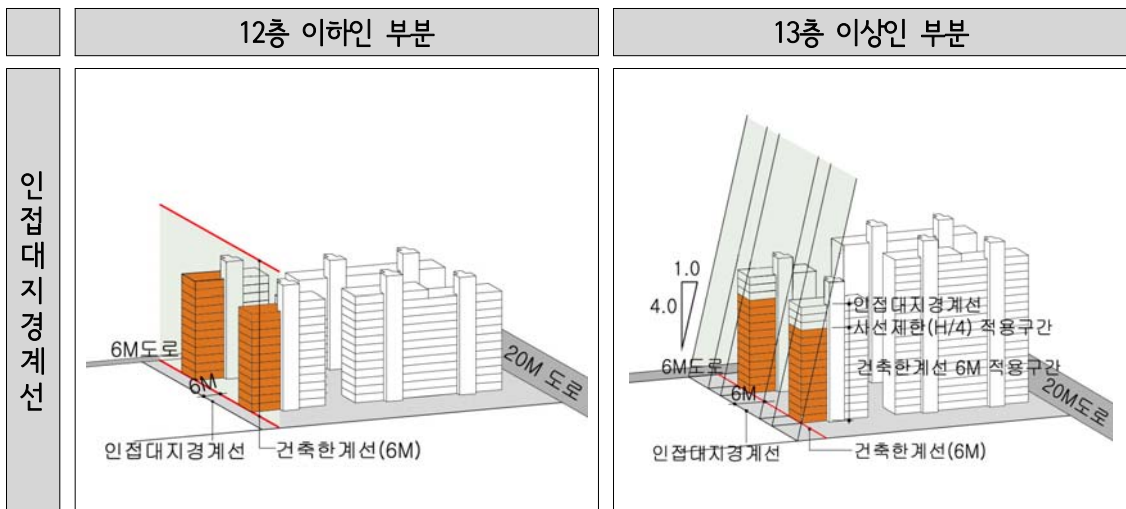
구 분	순부담 비율	비 고
용도지역상향 + 층수완화시	용도지역상향시 부담률 + 5%이상	

### 1-4-7. 연접부 경관계획 기준

#### (1) 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 높이 제한 규정

- 기준 I【인접대지경계선<sup>26)</sup>과 직접 접하는 경우】: 인접대지경계선과 직접 접하는 계획구역내 건축물의 부분별 높이는 12층 이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 건축한계선 6m를 지정하고, 13층 이상인 부분은 인접대지경계선으로부터 수평거리의 4배 이내
- 기준 II【도로와 직접 접하는 경우】: 6m이하의 도로와 직접 접하는 부분의 건축물 각 부분의 최고높이는 당해 도로경계선으로부터 수평거리의 4배 또는 전면도로(2이상의 도로와 직접 접하는 경우 가장 넓은 도로를 전면도로로 봄)의 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배 중 적은 높이 이하 (단, 기부채납에 의한 높이완화 시에는 적용 배제)

#### <기준 I 예시>



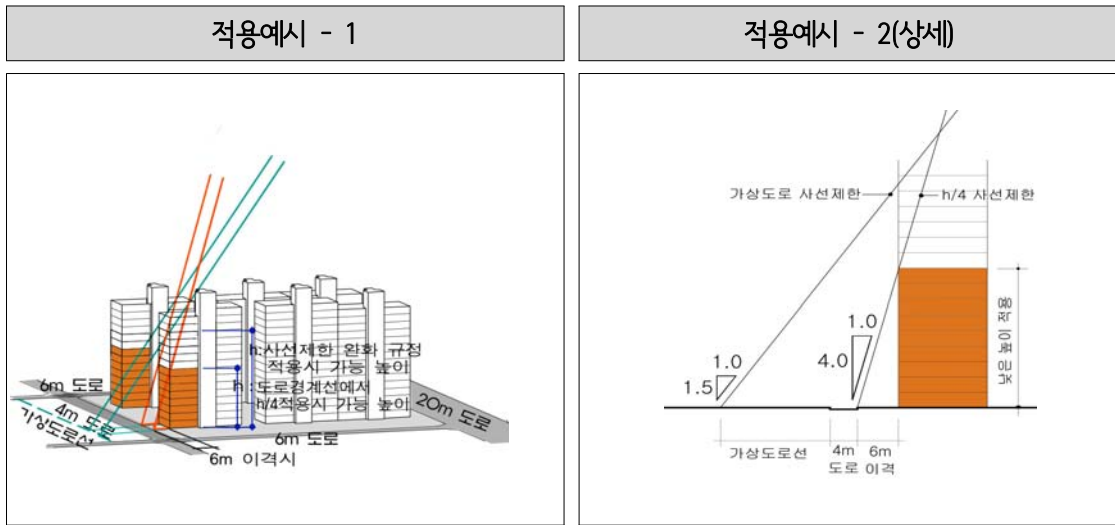
※ 기준 II 항목중 단서 내용인 “기부채납에 의한 높이완화시에는 적용배제”는 동 기준 후단부 “전면도로(2이상의 도로와 직접 접하는 경우 가장 넓은 도로의 전면도로로 봄)의 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배 중 적은 높이 이하”기준에만 국한됨.

※ 산정예시 (기준1)

구 분	인접대지경계선으로부터 이격거리	건축물 높이	비고 (층고 2.7m 적용시)
12층 이하 부분	6.0m	≒ 31m	11층 건축물 가능 (31/2.7)
13층 이상 부분	10.5m	≒ 42m (10.5×4)	15층 건축물 가능 (42/2.7)

26) 인접대지경계선 : 계획구역과 인접하여 대지경계선을 이루는 경우로서 계획구역과 인접대지 간에 건축이 금지된 공간이 있는 경우는 제외

<기준 II 예시>



※ 산정예시 (기준2)

4m도로와 접한 경우

도로경계선으로부터 타이격거리(m)	가장 넓은 도로가 8m인 경우			가장 넓은 도로가 20m인 경우		
	A	B	적용	A	B	적용
3	12 (3×4)	16.5 [(8+3)×1.5]	12.0	12 (3×4)	34.5 [(20+3)×1.5]	12.0
6	24 (6×4)	21.0 [(8+6)×1.5]	21.0	24 (6×4)	39.0 [(20+6)×1.5]	24.0
10	40 (10×4)	27.0 [(8+10)×1.5]	27.0	40 (10×4)	45.0 [(20+10)×1.5]	40.0

- \* A : 당해 전면도로경계선으로부터 수평거리의 4배 적용
- B : 전면도로 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배 적용
- ( ) : 산정식

## 1-4-8. 도로사선제한 및 높이 완화 기준

## (1) 운영방향

1) 도시경관개선을 위해 높이완화기준 적극 운영<sup>27)</sup>

- ① 공공시설 기부채납시 용적률 완화와 함께 높이 완화기준을 적극 활용하여 스카이라인 개선 및 도시경관 개선 추진

## (2) 높이기준

## 1) 일반원칙

- ① 지구단위계획 : 지구단위계획에서 별도로 높이를 정한 경우<sup>28)</sup> 이외의 경우 건축법에 의한 도로사선제한 규정 적용

- ② 정비계획 : 건축법에 의한 도로사선제한 규정 적용

## 2) 기부채납에 의한 높이 완화기준 적용 (필요시 적용 가능)

- ① 부채납시 용적률과 함께 아래 산정기준에 의한 높이완화

- 전면도로(2이상의 도로와 직접 접하는 경우 가장 넓은 도로를 전면도로로 봄)의 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배에 기부채납을 계상한 높이 이내에서 완화

$$\text{※ 완화높이} : 1.5D \times \left( 1 + \frac{\text{제한면적}}{\text{당초면적}} \right)$$

(D : 건축물의 각 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리)

## (3) 평균층수 산정방법

- 1) 「건축법 시행령」별표1제2호 가목에 따른 아파트를 건축하는 경우에는 시도시계획위원회 심의를 거쳐 평균층수 12층 이하로 하되, 제1호에 해당하는 구역안에서는 평균층수 7층 이하로 할 수 있다. 다만, 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우에는 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 평균층수 18층 이하로 하되, 제1호에 해당하는 구역에서는 평균층수를 13층 이하로 할 수 있다.(근거 ; 도시계획조례 제28조 제1항4호)

- 2) 평균층수는 아파트의 지상 연면적을 규칙으로 정하는 기준면적으로 나누어 환산한 층수 (도시계획조례 제28조 제2항)

$$\text{▶ 평균층수} = \frac{\text{아파트의 지상 연면적}}{\text{기준면적}}$$

27) 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』제46조 : 기부채납시 용적률, 건폐율, 높이 완화가능

28) 가구별(블록별) 평균높이를 산정하여 이를 블록별 최고높이로 적용

3) 기준면적은 동별 아파트의 지상 연면적을 각 동의 층수로 나눈 면적의 합계(조례시행규칙 14조제1항)

$$\text{▶ 기준면적} = \sum \frac{\text{동별 아파트 지상 연면적}}{\text{동별 층수}}$$

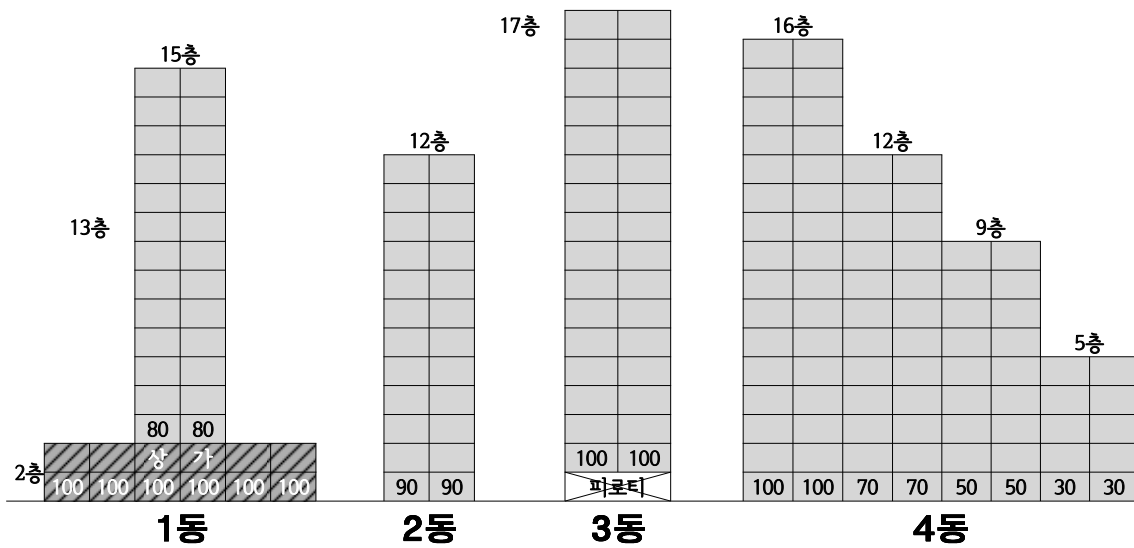
※ 동별 층수는 건축법시행령 제119조 제1항제9호에 의거 산정

- ① 한 동에서 층수를 달리하는 경우 그중 가장 많은 층을 층수로 산정
- ② 상가 및 피로티는 층수에 포함하여 산정

4) 당해 아파트의 평균층수는 소숫점이하 둘째 자리에서 반올림하여 첫째 자리까지 산정하며, 그 산정된 평균층수는 기준이 되는 평균층수 이하(조례시행규칙 14조제2항)

5) 평균층수 산정방법 예시

- ① 산정방법 예시1- 대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우



연면적 3,280㎡ + 2,160㎡ + 3,200㎡ + 6,080㎡ ⇒ 합계 14,720㎡

아파트면적 2,080㎡ + 2,160㎡ + 3,200㎡ + 6,080㎡ ⇒ 합계 13,520㎡

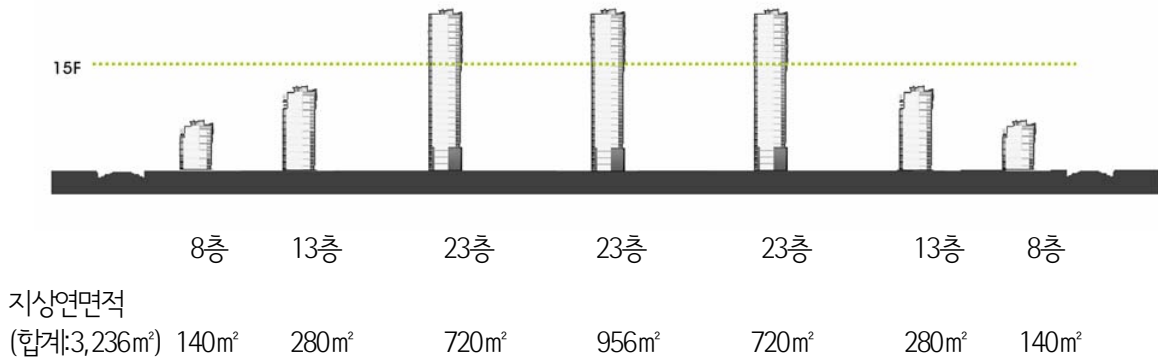
세대수 26세대 + 24세대 + 32세대 + 84세대 ⇒ 합계 166세대

$$\text{○ 평균층수} = \frac{\text{아파트의 지상 연면적}}{\sum \left\{ \frac{\text{동별 아파트의 지상 연면적}}{\text{동별 층수}} \right\}}$$

$$= \frac{13,520\text{m}^2}{\sum \left\{ \frac{2,080}{15} + \frac{2,160}{12} + \frac{3,200}{17} + \frac{6,080}{16} \right\}} = 15.244\text{층}$$

∴ 평균 15.2층 ≤ 16.0층

② 산정방법 예시2 - 대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하여 용적률 완화되는 경우



③ 기존 용적률 : 100%(A)

④ 계획 용적률 : 210%(B) - 임대주택 반영한 실제 건축 용적률 237.9%

⑤ 대지면적 : 1,360m²

⑥ 용적률 증가(B-A) : 110%

⑦ 임대주택 비율 : 110% × 25% = 27.5%

⑧ 연면적 환산 : 1,360m² × 27.5% = 374m² 이상

⑨ 임대주택 바닥면적 : 380m² (27.9%)

⑩ 아파트 지상 연면적(임대주택 포함) : 3,236m²

⇒ 임대주택포함 평균층수 = 평균 17.8층

$$\begin{aligned} \text{▶ 평균층수} &= \frac{\text{아파트의 지상 연면적}}{\sum \left\{ \frac{\text{동별 아파트의 지상 연면적}}{\text{동별 층수}} \right\}} \\ &= \frac{3,236\text{m}^2}{\sum \left\{ \frac{140}{8} + \frac{280}{13} + \frac{720}{23} + \frac{956}{23} + \frac{720}{23} + \frac{280}{13} + \frac{140}{8} \right\}} = 17.755\text{층} \end{aligned}$$

⇒ 임대주택 바닥면적 제외한 평균층수 = 평균 15.7층

$$\begin{aligned}
 \text{▶ 평균층수} &= \frac{\text{아파트의 지상 연면적} - \text{임대주택 바닥면적}}{\sum \left\{ \frac{\text{동별 아파트의 지상 연면적}}{\text{동별 층수}} \right\}} \\
 &= \frac{3,236\text{m}^2 - 380\text{m}^2}{\sum \left\{ \frac{140}{8} + \frac{280}{13} + \frac{720}{23} + \frac{956}{23} + \frac{720}{23} + \frac{280}{13} + \frac{140}{8} \right\}} = 15.67\text{층} \\
 &\therefore \text{평균 } 15.7\text{층} \leq 16.0\text{층}
 \end{aligned}$$

### 1-4-9. 공공시설 부담계획

- (1) 용도지역 상향조정 및 층수완화시 “1-4-4 도시기본시설에 관한 사항”에 부합하도록 공공시설 부담계획을 작성하도록 함.
- (2) 공공시설은 조성하여 기부채납하는 것을 원칙으로 하며, 부담율은 아래의 공공시설 부담률 기준에 따름
- (3) 공공시설은 지구단위계획으로 결정 가능한 도시계획시설 중에서 지역환경개선에 기여할 수 있는 시설을 추가하여 다음 표를 중심으로 계획하도록 함.

<공공시설 부담률>

구 분		순 부 담 율	비 고
층수완화만 해당되는 경우	구릉지	5% 이상	(정비사업 및 뉴타운사업은 심의를 통해 완화가능, 최소 10%이상은 확보)
	평 지	10% 이상	
용도지역 상향시		1단계 상향시: 15%이상 2단계 상향시: 20%이상 3단계 상향시: 25%이상	
용도지역상향 + 층수완화시		용도지역상향시 부담률 + 5%이상	

※ 순부담이란 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미

※ 지구단위계획으로 결정가능한 시설은 1부 1-8-2 참조

### 1-4-10. 전용주거지역 주변 및 제1종일반주거지역내 단독주택지 관리 방안

- (1) 대 상 : 구획정리사업지 또는 일단의 주택지조성사업지 등 택지계획이 된 양호한 단독주택지로서 아래 각호의 1에 해당하는 경우
  - 1) 제1종일반주거지역으로서 용도지역 상향 및 층수완화를 통해 공동주택을 건립하고자 하는 경우
  - 2) 전용주거지역 연접지로서 용도지역 상향 및 층수완화를 통해 공동주택을 건립하고자 하는 경우
    - ① 연접지 : 전용주거지역 경계로부터 50m 이내에 사업지가 일부라도 포함되는 경우



## &lt;전용주거지역 현황 (2007.11.19 현재)&gt;

위치	면적 (㎡)	지정일시	비 고
종로구 구기·평창동 일대	1,501,952	1976. 8.26	북한산 주변
성북구 성북동 일대	1,075,546	1976. 8.26	북한산 주변
용산구 이태원동 일대	268,061	1976. 8.26	남산 주변
서대문구 연희동 일대	299,263	1976. 8.26	안산 주변
광진구 능동·군자동 일대	336,805	1973. 2.28	어린이대공원 주변
서초구 서울교대 주변	140,160	1977. 1.31	영동지구내 저층주택지
서초구 우면동 일대	39,170	1996. 7. 5	우면산 주변 암산마을
강남구 국기원 주변	331,923	1977. 1.31	영동지구내 저층주택지
강남구 경기고교 주변	53,500	1977. 1.31	영동지구내 저층주택지
강남구 봉은중학교 주변	63,200	1977. 1.31	영동지구내 저층주택지
강남구 대현초교 주변	35,861	1977. 1.31	영동지구내 저층주택지
강서구 개화동 477-1 일대	119,559	2002. 9.30	부석, 신내, 내촌, 새마을
서초구 방배동 2762-8 일대	81,108	2002. 9.30	전원마을
서초구 염곡동 111-4 일대	84,633	2002. 9.30	염곡마을
강남구 자곡동 440-102 일대	53,415	2002. 9.30	못골마을
강남구 율현동 300-39 일대	54,450	2002. 9.30	방죽1마을
강남구 세곡동 452-4 일대	58,009	2002. 9.30	은곡마을
노원구 월계동 일대	13,390	2000.10.10	영축산 주변
종로구 부암동 306-10 일대	139,649	2004. 4.20	
강남구 세곡동 168-6 일대	85,516	2004. 9.10	
강남구 율현동 196 일대	30,602	2004. 9.10	
은평구 진관내동 일대	27,978	2004.12.20	제1종 전용주거
(은평뉴타운 도시개발구역)	132,646	2004.12.20	제2종 전용주거
강서구 개화동 231 일대	46,985	2005. 2.24	상사마을
서초구 우면,신원,내곡동 일대	322,936	2006. 3.16	
은평구 진관외동 일대	677	2006.12.28	은평뉴타운
노원구 공릉동 51-1 일대	79,101	2007. 4.12	제2종 전용주거
합 계	5,476,095		

(2) 적용지침

1) 【지침1】 1-4-3 용도지역 상향기준 준수

① 용도지역을 상향하고자 하는 경우 “대상지요건”과 “입지조건” 충족

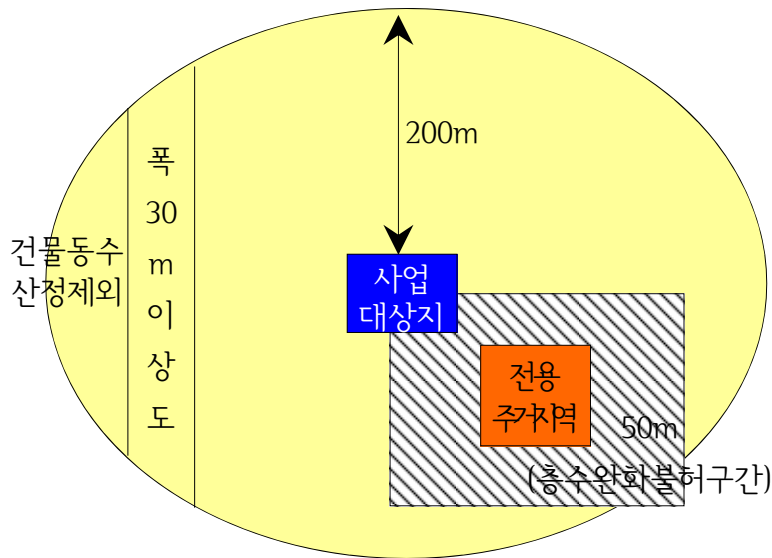
2) 【지침2】 사업지 주변 건축물 현황에 따른 기준설정

아파트 건립예정지 반경 200m이내 주거지역안의 4층 이하 건축물의 수가 전체 건축물 수의 70%를 초과하는 경우	아파트 건립예정지 반경 200m이내 주거지역안의 4층 이하 건축물의 수가 전체 건축물 수의 70% 이하인 경우
용도지역 상향 또는 층수완화 불허	용도지역 상향 또는 층수완화여부는 도시경관향상을 전제로 도시건축공동위원회에서 결정

※ 주거지역과 다른 용도지역이 혼재한 지역의 경우는 200m이내에 주거지역이 1/2이상 인 경우에 한함

※ 건축물 동수 산정시 도로(30m이상)나 공원·하천 등 건축이 금지된 공지 등의 건너편에 위치한 건축물은 동수 산입에서 제외

3) 【지침3】 전용주거지역의 경계로부터 반경 50m 이내는 층수완화 불허

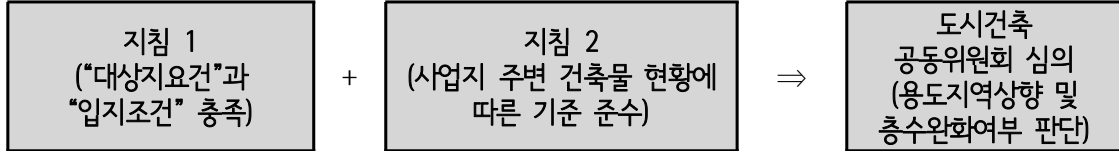


<지침 적용 예시도>

(3) 적용방법

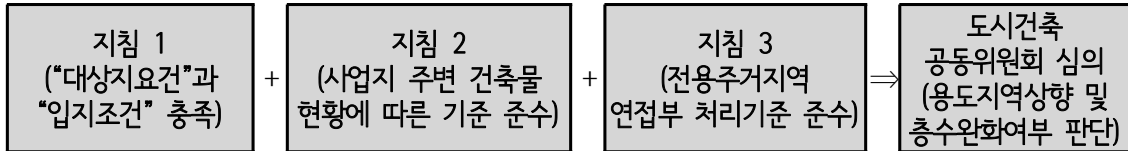
1) 제1종일반주거지역에 공동주택을 건립하고자 하는 경우

- ① 지침1 및 지침2를 동시에 충족하는 경우 도시경관 향상을 전제로 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 판단



2) 전용주거지역 연접지에 공동주택을 건립하고자 하는 경우

- ① 지침1 및 지침2, 지침3이 동시에 충족되는 경우 도시경관 향상을 전제로 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 판단



(4) 전용주거지역 사업지 주변 현황 시뮬레이션 검토

1) 검토대상지

- ① 검토내용 : 전용주거지역에 접한 사업지 주변 반경 200m 이내 건축물의 4층 이하 건축물의 수 조사

(5) 예시

1) 금회 검토대상

위치	면적(㎡)	전용주거지역 지정일시	비 고
서초구 서울교대 주변	140,160	1977. 1.31	
강남구 국기원 주변	331,923	1977. 1.31	
강남구 경기고교 주변	53,500	1977. 1.31	
강남구 대현초교 주변	35,861	1977. 1.31	

2) 조사결과

위치	총 동수(%)	4층 이하(%)	5층 이상(%)	비 고 <sup>29)</sup>
서초구 서울교대 주변	1190동(100%)	824동(69%)	281동(24%)	85동(7%)
강남구 국기원 주변	1558동(100%)	1186동(76%)	233동(15%)	139동(9%)
강남구 경기고교 주변	516동(100%)	333동(65%)	114동(22%)	69동(13%)
강남구 대현초교 주변	1560동(100%)	1103동(71%)	282동(18%)	175동(11%)

29) UPIS상 층수자료 누기

- ① 조사대상 4개소 중 구역내 4층이하 건축물의 수가 70%이하인 지역이 2개소(서울교대 주변, 경기고교 주변), 초과하는 지역이 2개소(국기원 주변, 대현초교 주변)로 분류됨

3) 검토대상지 현황도

1. 서울교대 주변	2. 역삼동 국기원 주변
3. 경기고교 주변	4. 대현초교 주변

### 1-4-11. 가로 경관 향상계획의 작성

(1) 주변지역의 조망권역 확보여부 등 검토할 사항

- 1) 지역 경관요소에 대한 지역주민들의 조망권 유지를 위한 계획적 배려 포함 여부
- 2) 건축물의 규모/차폐도가 지역 주민들의 중/원경 조망을 저해할 우려는 없는지 여부
- 3) 주요 조망대상의 적정성여부 판단
- 4) 주거동 규모(층수/길이)가 주변지역의 경관을 저해할 우려가 있는지 여부
- 5) 기존 경관에 대한 악화 정도를 관련 위원회의 심의시 파악할 수 있도록 한다.

(2) 연접부 경관

- 1) 계획구역내 가로와 경계를 이루는 부분은 가로 경관 향상계획을 별도로 작성하여 제출한다. (가로공원의 조성, 중저층 연도형 주택, 저층부 상업시설의 입지 유도 등)
- 2) 가로변 경관 향상계획 제출유도로 가로변 보행활성화 및 차별화 유도 (도시건축 공동위원회 심의시 제출)

가로경관 향상계획 사례예시	가로경관 계획예시
<div style="text-align: center; background-color: #cccccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"><b>가로공원 조성</b></div> 	
<div style="text-align: center; background-color: #cccccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"><b>연도형 주택 (저층부 상업시설의 유치)</b></div> 	

#### 1-4-12. 공동주택단지의 차량출입구 위치선정시 고려사항

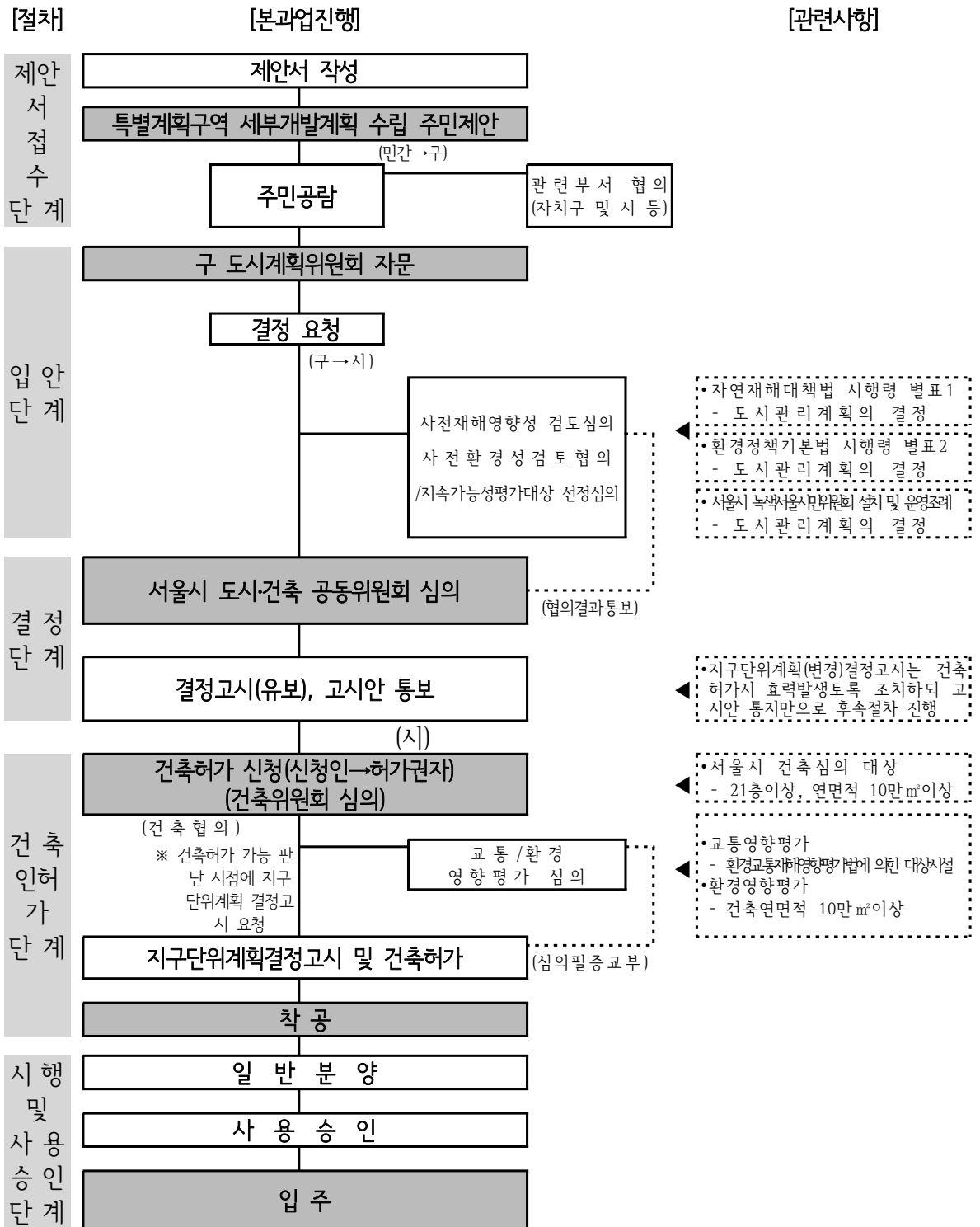
##### (1) 차량출입구의 위치

- 1) 진출입시 사고위험이나 혼란함이 없는지 여부
- 2) 가감속 차선의 확보여부
- 3) 단지내 상가등 차량교통 유발시설의 위치 적정성 여부
- 4) 검토구역 내외부 주요 도로폭원 및 도시계획현황이 제대로 표현되어 있는지 여부
- 5) 주변지역 주차장 확보 현황

### 1-5. 지구단위계획 수립 절차

#### 1-5-1. 건축법 적용대상

(1) 선 지구단위계획수립(특별계획구역 및 세부개발계획 결정)후 건축허가



### 1-5-2. 주택법 적용대상

(1) 관련규정 : 주택법 제17조 (다른 법률에 의한 인·허가 등의 의제 등)

1) 주택법에 의한 사업계획 승인고시가 있는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의한 지구단위계획이 결정된 것으로 봄

(2) 주택법 의제 처리 기준

1) 서울특별시 도시건축 공동위원회의 자문을 거쳐야 할 사항

① 기존 지구단위계획구역내 지구단위계획 변경이 수반되는 경우 (경미한 변경이 아닌 경우)

※ 기존 지구단위계획과 정합성을 유지하면서 주변과 연계한 토지이용계획 수립할 것

※ 국토해양부 유권해석

(지구단위계획구역내에서 주택법 의제로 도시관리계획 변경이 가능한지 여부)

- 주택사업의 승인시 지구단위계획구역내 주택사업부지에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획의 변경이 가능할 것이나, 그 여부에 대하여는 관련계획 및 전체 지구단위계획구역에 대한 토지이용계획, 기반시설의 확보 등에 대한 검토와 주변지역과의 관계 등을 감안하여 입안·결정권자가 판단하여야 할 것임

② 사업부지 면적(기부채납 면적포함)이 1만㎡ 이상인 경우

③ 용도지역 변경 또는 세분, 총수완화의 내용이 포함된 경우

④ 시장이 처리해야 될 도시계획시설의 결정 및 변경계획이 포함된 경우

⑤ 시장 또는 구청장이 필요하다고 판단되는 경우

2) 자치구청장이 처리할 수 있는 사항

① 기존 지구단위계획구역내에서 지구단위계획 변경이 불필요하거나 경미한 변경 범위일 경우

② 시장과 협의대상 기준 이외의 사업계획

(3) 자문범위

1) 사업구역계(지구단위계획구역계) 설정의 타당성

2) 용도지역 변경 또는 세분, 총수완화 계획의 적정성

3) 도로, 공원 등 기반시설 설치계획의 합리성

4) 기타 도시건축 공동위원회에서 결정토록 된 규정에 따른 사항

5) 자치구청장이 필요하다고 인정되어 자문을 요구하는 사항



(4) 사전자문 접수시 제출도서

- 1) 용도지역 변경(층수완화)계획
- 2) 도시계획시설 결정(변경)도
- 3) 건축개요
- 4) 배치도, 입단면도 등
- 5) 건축물 노후도 확인서
- 6) 기타 의사결정 관련 최소한의 도서

(5) 절 차

1) 공통사항

- ① 제1종지구단위계획구역지정 및 계획결정 절차중 주민의견 청취, 시·군 도시계획위원회의 자문, 시·도 도시계획위원회의 심의 등 사전절차 생략
- ② 개발행위허가대상은 국토계획법 제59조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의)의 규정에 의한 도시계획위원회의 심의를 거침
- ③ 구역 내 토지소유자 2/3이상의 동의(주민제안기준과 동일)를 얻어 자문신청
- ④ 제1종지구단위계획의 경미한 변경은 재자문 대상에서 제외
- ⑤ 사전자문을 받은 경우도 사업계획승인신청시 지구단위계획 결정권자와 협의하여야 함.

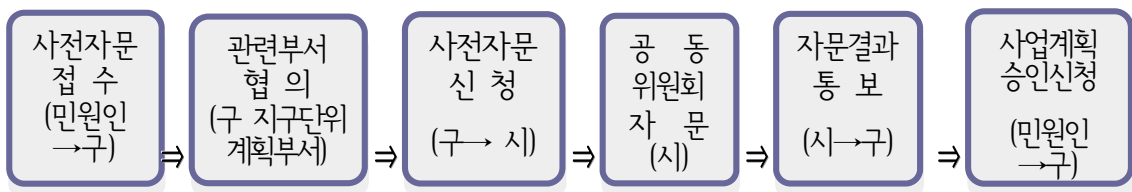
2) 서울특별시 도시건축 공동위원회의 자문을 거쳐야 할 사항

- ① 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 주관부서의견을 추가하여 협의회신
- ② 담당부서 : 자치구 지구단위계획 처리부서
- ③ 주요 협의부서

〈필수부서〉 : 자치구(사업계획승인부서), 서울시(도시계획과, 도시관리과, 시설계획과, 도시계획상임기획단)

〈선택부서〉 : 계획된 도시계획시설 관련부서, 기타 사안별 중요부서

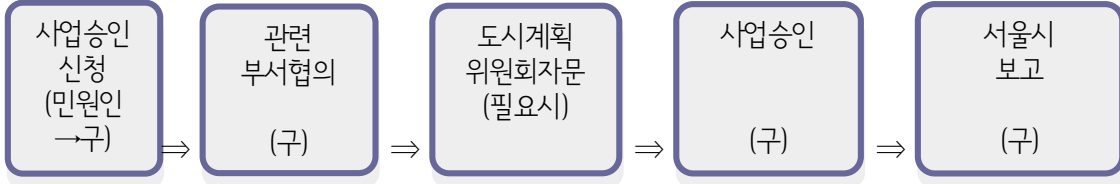
④ 업무처리 절차



※ 시 협의대상은 구 도시계획위원회 자문 생략

3) 자치구청장이 처리할 수 있는 사항

- ① 자치구 지구단위계획 주관부서에서 검토 협의 (필요시 구 도시계획위원회 자문)
- ② 업무처리 절차



(6) 결정할 도서 작성 요령 및 효력 등

- 1) 제1종지구단위계획에 대한 도시관리계획결정조서, 계획설명서 및 보고서 작성시 필수적인 항목을 다음으로 한정
  - ① 주택법의 규정에 의하여 설치하는 기반시설
  - ② 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 및 높이의 최고한도 또는 최저한도
- 2) 자문의 유효기간 : 자문일로부터 3년 이내

1-5-3. 도시 및 주거환경정비법 적용대상

- (1) 도시 및 주거환경정비법 별표1과 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조 규정에 해당하는 정비사업을 목적으로 하는 경우에는 정비계획으로 수립함.

1-5-4. 기타 행정지침의 적용 등

- (1) 준공업지역의 경우 「준공업지역 종합발전계획」 내용에 따라 계획하도록 함.
- (2) 역세권 장기전세주택(shift)건립 관련 지구단위계획 수립기준 적용대상의 경우 그에 따름.
- (3) 도시재정비촉진을 위한 특별법에 의한 공동주택 건립은 해당 법에 따름.
- (4) ‘신도시계획운영체계’에 의한 1만㎡이상 대규모부지의 경우 관련지침을 따름.
- (5) 상기 지침중 지역여건 등을 고려하기 위해 필요시 본 공동주택 건립에 따른 지구단위 계획 수립 기준을 준용할 수 있음.
- (6) 결정도서 작성 요령
  - 1) 용적률 등 표기방법(숫자는 반드시 정수로 기재)

기준 용적률(%이하)	
허용 용적률(상한 용적률)(%이하) ※ 허용용적률-결정고시 후 3년 이내 인가를 득하지 못한 경우 자동효력 상실	높이(m이하)
건 폐 율(%이하)	건축물의 용도

1-6. 행정사항

1-6-1. 지구단위계획 의제처리 및 사전자문 협의시 다음과 같이 노후도 확인서를 제출하여야 한다.

<건축물 노후도 확인서>

구역명	(가칭) ○○ 제1종지구단위계획구역					
위치 및 면적	구동 번지 호 외 필지 (㎡)					
건축물 용도별 경과연수 (제안일기준)	구분	계	건축물 동수(철거건물 포함) * [( )안은 철거동수]			비율 (%)
			단독주택 (다세대 주택 포함)	공동주택 (연립, APT)	기존 무허가	
	5년미만	( )	( )	( )	( )	( )
	5년~ 10년미만	( )	( )	( )	( )	( )
	10년~ 15년미만	( )	( )	( )	( )	( )
	15년~ 20년미만	( )	( )	( )	( )	( )
	20년 이상	공동주택 노후 적합	( )	( )	( )	( )
	공동주택 노후 적합	( )	( )	( )	( )	
노후도 적합 여부 판정	적합 또는 부적합 (노후도 기준 적합 건축물 비율%)					

200

작성자 : ○○구 ○○과 ○○급 홍길동 (인)  
 확인자 : ○○과장 ○○급 김길동 (인)

1-6-2. 지구단위계획 의제 처리현황 보고 : 지구단위계획 의제처리 후 1주일내 보고

사업 위치	서울특별시 구 동 번지 호 외 필지						
사업 면적	m <sup>2</sup>	대지면적	m <sup>2</sup>	공공시설면적	m <sup>2</sup>		
사업 주체							
사업 개요	건폐율	%	용적률	%	건축연면적	m <sup>2</sup>	
	건축시설						
	주택 (아파트, 연립주택)				기타 ( )		
	동수	층수	세대수	연면적	동수	층수	연면적
				m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
기반시설 설치 현황	○도로 : 폭원( m), 연장( m), 면적( m <sup>2</sup> ) ○공원 : 종류( ), 개소( ), 면적( m <sup>2</sup> ) ○기타 :						
지구단위계획으로결정한사항	○고시번호 및 일자 :						
	○구역면적 ○기반시설 ○건축물의 용도 ○건폐율 ○용적률 ○건축물의 높이(최고한도 또는 최저한도) ○기타						

첨부 고시문 및 관련도서

작성자 : 건축(토목)○급 ○○○ 인

확인자 : 주택과장 ○○○ 인

### 1-6-3. 관련근거 (운영지침 분야) 변천사

- (1) 도시계획법 전면 개정 시행 (2000.7.1.)
  - 1) 일반주거지역 종 세분 근거 신설
- (2) 저층저밀도지역의 재건축(나홀로아파트) 관리방안 (도관58410-2716, 2000.12.9.)
  - 1) 200m이내 4층이하 70%이상이면 지구단위계획구역으로 지정
  - 2) 재건축과 관련한 지구단위계획 수립시 용적률 상한은 250%
  - 3) 예상세대 300세대 이상, 1만㎡ 이상은 지구단위계획구역으로 지정
- (3) 공동주택 재건축등 아파트 관련 지구단위 운영지침 통보(도관58410-2539, 2001.12.20)
- (4) 공동주택관련 지구단위계획구역 지정 대상등 조정·개선방안 통보(도관58410-1294, 2001.4.25)
- (5) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행 [2003.1.1.]
- (6) 「단독주택등 저층주택지 관리방안」 [시장방침 제320호, 2003.5.14.]
- (7) 저층·단독주택지 관리방안 세부시행기준 [2003.5.22.]
- (8) 주택법 공포·시행 [2003.5.29]
  - 1) 주택건설사업계획승인시 지구단위계획 의제처리로 절차 간소화
  - 2) 종전 절차 : 지구단위계획수립 절차 선행 후 민영주택건설사업을 추진
- (9) 주택법 개정 관련 지구단위계획의제 등 업무처리방안 [2003.6.16.]
- (10) 도시및주거환경정비법 시행 [2003.7.1]
  - 1) 재건축사업은 정비사업으로 추진토록 함
  - 2) 정비계획으로는 용도지역(종 세분)변경 불가
  - 3) 정비계획을 지구단위계획으로 보게 되므로 별도 지구단위계획수립 불필요
  - 4) 종전 주축법에 의한 재건축사업을 정비사업으로 편입, 단독주택 재건축 허용
- (11) 일반주거지역 종 세분 완료 [2003.6.30]
  - 1) 양호한 주거환경·도시경관 확보를 위한 최소한의 높이 및 밀도관리 가능
  - 2) 종 세분되지 않은 지역은 2003.7.1.부터 제2종일반주거지역으로 지정된 것으로 봄
- (12) 단독주택등 저층주택자상 아파트 간첩에 관한 지구단위계획기준 조정 [시장방침 제6호, 2004.5.10.]

(13) 단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경 [2004.5.14]

- 1) 지구단위계획구역지정 대상 조정 : 20세대→100세대(5,000㎡)이상
- 2) 공공용지 부담률 및 용적률 적용기준 조정

구 분	공공용지 부담률(순수부담)	
	종세분 변경이 없는 경우	종세분 변경이 수반되는 경우 (제2종 7층 → 12층 포함)
단독주택지 및 나대지 등	15% → 10%이상	20% → 15%이상
공동주택지	5%이상	10%이상

구 분	1종	2종		3종	준주거	준공업	비고	
		7층	12층					
기준 (계획) 용적률	2차뉴타운	150	170	190	210	300	210	
	정비사업	150	170	190	210	300	210	
	지구단위 계획	단독주택지	150	180	180(200)	220	250	220
		공동주택지	150	190	190(200)	230	250	230
상한 (최대) 용적률	2차뉴타운	240	240	240	240	400	250	
	정비사업	250	250	250	250	400	250	
	지구단위 계획	단독주택지	200	230	230	250	300	250
		공동주택지	200	230	230	250	300	250

※ ( )는 2종12층에서 3종으로 상향된 경우 기준용적률

3) 저층주택지 관리방안 적용대상 및 건축물 노후도 기준 조정

(14) 『공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침』 (부시장방침 제143호, 07.4.25)

- 1) 공동주택 건립 사업형태별 용적률 체계 합리화 : 재정비촉진사업, 뉴타운사업, 정비사업 및 지구단위계획 등 공동주택 건립시 적용되는 용적률 체계의 일관성 및 위계 재정립
- 2) 공공기여 확대를 통한 도시경관 향상 : 기준용적률 및 상한용적률 조정을 통해 최대한의 공공기여를 유도하고 이를 통한 도시경관 및 환경개선 추진

구 분	1종	2종		3종	준주거	준공업	비고
		7층이하	12층이하				
기준 (계획) 용적률	2차뉴타운	-	170	190	210	300	210
	정비사업	-	170	190	210	300	210
	지구단위계획	150	170	190	210	300	210
상한 (최대) 용적률	2차뉴타운	200	240	240	250	400	250
	정비사업	200	240	240	250	400	250
	지구단위계획	200	230	230	250 <sup>30)</sup>	400	250

- (15) 『도시디자인 향상을 위한 공동주택 심의기준 제정』 (시장방침 제281호, 08.5.27)
- 1) 적용대상 : 서울특별시 건축위원회 심의대상 공동주택
  - 2) 주요내용
    - ① 공동주택 심의기준 시행
    - ② 인센티브 도입
    - ③ 디자인 다양화를 제약하는 관련법령 개선추진
- (16) 공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침 개정 (부시장 방침473호 2008.9.30)
- 1) 공동주택(아파트) 건립시 허용용적률 도입
    - ① 우수디자인 건축물, 친환경건축계획 및 에너지절약계획 등 새로운 인센티브 항목을 도입하고 이에 따른 허용용적률 제도 신설
  - 2) 허용용적률 인센티브 항목의 탄력적 운영
    - ① 금회 도입하는 인센티브 항목은 2011.5.31까지 한시적으로 운영하고 인센티브 항목 및 요율의 적용은 필요에 따라 탄력적으로 운영
  - 3) 허용용적률 도입에 따른 상한용적률 조정
    - ① 공동주택 건립시 공공시설 기부채납에 따라 달성가능한 상한용적률을 조정함으로써 허용용적률 도입의 실효성 제고
  - 4) 서울의 디자인 향상 및 지속가능한 도시관리 도모
    - ① 우수디자인 건축물 등 새로운 인센티브 항목 도입을 통해 디자인 수도 이미지 제고
- (17) 제2종일반주거지역안 층수완화('08.9.25)
- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제71조제1항 제4호 별표5 개정
    - ① 2개 이상의 건축물, 지구단위계획 수립 건축물은 평균층수 18층이하
    - ② 조례로 18층이하에서 따로 정하거나 구역별로 세분하여 정하는 경우 그 층수이하 가능
- (18) 건축물 층수 운용기준 보완개선 -제2종일반주거지역 층수기준- (부시장 방침96호 2009.3.4)
- 1) 공동주택건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침 개정(행정2부시장방침 제473호)
    - ① Ⅲ. 용도지역 상향 및 층수완화기준중 [층수완화]에 대한 사항 폐지 후 본 기준(안)으로 대체 시행
    - ② Ⅳ. 공공시설 부담률 기준중 층수완화만 해당되는 경우 사항 본 기준(안)으로 변경

30) 용도지역 변경이 없는 제3종일반주거지역의 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능

## 1-6-4. 관련근거(절차 분야) 변천사

- (1) 주택건설촉진법(주택법) 개정 내용 (2003. 5. 29.)
  - 1) 주택법 제17조(다른 법률에 의한 인허가 등의 의제)
- (2) 건설교통부 관련 업무지침(요지)
  - 1) 의제 방법 : 도시지역내 토지형질변경이 수반되는 주택단지의 규모가
    - ① 1만㎡ 미만인 경우 : 주택건설사업계획승인 신청서만을 검토한 후 승인
    - ② 1만㎡ 이상인 경우 : 제1종지구단위계획에 대한 도시관리계획결정조서·도시관리계획결정도·계획설명서 및 제1종지구단위계획보고서를 제출
  - 2) 절차 및 계획수립 내용
    - ① 제1종지구단위계획구역지정 및 계획결정 절차중 주민의견 청취, 시·군 도시계획위원회의 자문, 시·도 도시계획위원회의 심의 등 사전절차 생략
    - ② 개발행위허가대상은 국토계획법 제59조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의)의 규정에 의한 도시계획위원회의 심의를 거침
    - ③ 제1종지구단위계획에 대한 도시관리계획결정조서, 계획설명서 및 보고서 작성시 필수적인 항목을 다음으로 한정
      - 가. 주택법의 규정에 의하여 설치하는 기반시설
      - 나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 및 높이의 최고한도 또는 최저한도
  - 3) 기타 사항
    - ① 국토계획법 제59조의 규정에 의한 도시계획위원회 심의 및 건축법 제4조의 규정에 의한 건축위원회 심의를 거쳐야하는 사업의 경우 건축위원회와 도시계획위원회 공동으로 심의 가능(이 경우 국토계획법 제30조 및 동법시행령 제25조의 규정 준용)
- (3) 주택건설촉진법 개정관련 지구단위계획의제 등 업무처리방안」 (2003.6.16)
- (4) 주택법 의제처리 기준 개선 (행정2부시장 방침 제159호, 2007. 5. 6)
- (5) 주택법에 의한 공동주택 사전자문제 실시 (행정2부시장 방침 제80호, 2008.2.27)
- (6) 지구단위계획구역내 주택법에 의한 지구단위계획 의제처리 적용방안 (2009.10.15)



## 2. 개발제한구역 해제지 지구단위계획

2-1. 관련규정

2-2. 수립기준

2-3. 기타사항



## 2. 개발제한구역 해제지 지구단위계획 수립

### 2-1. 관련규정

#### 2-1-1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제51조 (지구단위계획구역의 지정)

- ① 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 제1종 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역

#### 2-1-2. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법

제4조 (개발제한구역의 지정 등에 관한 도시관리계획의 입안)

- ① 개발제한구역의 지정 및 해제에 관한 도시관리계획은 해당 도시지역을 관할하는 특별 시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 입안권자)가 입안한다.(이하 생략)

시행령 부칙 제6조 (지구단위계획 없이 해제된 집단취락에 대한 지구단위계획 수립에 관한 특례)  
 법 제4조제1항의 입안권자는 이 영 시행일 이전 제2조제3항제2호에 해당하는 지역을 개발제한구역에서 해제하면서 같은 조 제4항의 개정규정에 따른 제1종지구단위계획이 수립되지 아니한 지역에 대하여는 2012년 12월 31일까지 수립하여야 한다.

#### 2-1-3. 도시관리계획 수립지침(국토해양부, 2009.8.24)

3-1-1-8. 개발제한구역에서 해제되는 지역을 계획할 때에는 원칙적으로 저층저밀도로 계획한다. 다만, 중밀도 이상으로 계획할 때에는 인근지역으로의 개발압력 확산, 주변경관의 훼손 및 환경오염·도시간 연담화교통 등의 문제가 발생되는지 여부 등을 종합 검토하여 그에 필요한 대책을 함께 수립하여야 한다.

- (1) 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』 제8조에 따른 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 결정시 중앙도시계획위원회(시·도지사가 결정한 경우 지방도시계획위원회)의 심의 내용 및 이행조건을 이행하도록 수립하여야 한다. 다만, 『개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침』에 따라 당초 중앙도시계획위원회 심의시 제시한 계획 내용과 달리 건축물의 높이(층고)를 완화하고자 하는 경우에는 국토해양부장관과 협의하여야 하며, 이 경우 동 지침 3-5-2 (2)의 내용에 따른 “문화여가복지시설 등 공공시설을 설치하여 당해 지방자치단체에 무상으로 양여하는 계획”을 수립·시행하여야 한다.
- (2) 개발제한구역에서 해제되는 집단취락은 주거밀도·주변토지이용상황·자연환경 등에 따라 적정하게 자연녹지지역 또는 주거지역 등의 용도지역을 부여하되, 주거지역으로 변경하는 경우에는 제1종 전용주거지역 또는 제1종 일반주거지역으로 계획하여 저층·저밀도로 정비한다.
- (3) (2)항 후단의 규정에 불구하고 다음 각호에 해당하는 집단취락 해제지역의 경우에는 중밀도 이상(지방도시계획위원회 심의를 거쳐 인정되는 범위까지)으로도 계획할 수 있다. 이 경우 사업지구 내 확보하여야 할 공원·녹지(도시계획시설로 결정하는 공원 또는 녹지)의 비율은 15% 이상(취락의 규모·밀집도·훼손된 개발제한구역 복구면적·주변 여건 등을 종합적으로 고려하여 이를 다소 강화하거나 완화 가능)으로 계획하여야 하며, 공동주택은 전체주택 호수의 10~25% 이상을 임대주택으로 확보하는 내용으로 이를 계획하여야 한다.
  - ① 300호 또는 1,000인 이상의 대규모 집단취락 해제지역인 경우
  - ② 기존 시가지, 종전의 광역도시계획에 반영된 개발제한구역 조정가능지역 또는 ①항의 대규모 집단취락과 결합하여 단일구역으로 개발정비하고자 하는 경우
- (4) 개발제한구역이 해제되는 지역(집단취락 해제지역 이외의 지역을 말한다)은 다음의 원칙에 따라 용도지역을 부여한다.
  - ① 도시기본계획상 보전용지로 지정된 지역은 환경평가결과를 고려하여 이 지침이 정하는 바에 따라 보전녹지지역 또는 생산녹지지역으로 지정한다.
  - ② 해제지역중 시가화예정용지로 지정된 지역은 우선 자연녹지지역으로 지정하고, 당해 지역에 대한 개발이 필요한 경우 다른 용도지역으로 지정할 수 있다.
  - ③ 녹지지역외의 용도지역으로 지정하는 경우 장래 개발수요·개발순위 등을 고려하여 용도지역을 부여함과 동시에 지구단위계획을 수립하여 도로·상하수도 등 기반시설을 정비하여야 한다. 이 경우 용도지역은 환경평가결과를 고려하여 지정하고, 가급적 제2종 또는 제3종 일반주거지역이 과다하게 지정되지 않도록 한다.
- (5) 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시관리계획은 국토해양부장관과 협의하여야 한다.

## 2-1-4. 개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침(국토해양부, 2009.11)

## 3-3. 경계선 설정 기준

3-3-1. 도시관리계획 입안권자는 사업 추진에 필요한 최소의 면적으로 경계선을 설정하여야 하며, 경계선 설정으로 인하여 맹지가 발생하거나 해제 후 섬처럼 개발제한구역이 존치되는 등 불합리한 지역이 발생하지 않도록 하여야 한다.

3-3-2. 소규모 단절토지의 경계선은 도로·철도·하천개수로 등 공공시설의 설치로 인하여 단절된 당해 토지의 지형 또는 지적 경계선으로 한다.

## 3-3-3. 집단취락의 해제경계선 설정

해제의 경계선은 지구단위계획구역의 경계선으로 한다. 이 경우 당해 지구단위계획 내용의 효율적인 시행과 사업의 실시방안 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

## 3-5. 해제를 위한 도시관리계획 변경안에 제시할 사항

3-5-1. 해제대상지역에 대한 용도지역·지구의 지정계획 및 지구단위계획과 사업시행을 위한 자원 조달계획 등 구체적인 활용방안을 제시하되, 활용방안은 다음의 사항을 준수하여 수립하여야 한다.

(1) 국가, 지방자치단체, 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관, 지방공기업법에 따라 설립된 지방공사에 의한 전면매수 방식의 공영개발로 추진한다. 다만, 다음 각 항의 경우에는 예외를 인정할 수 있다.

① 해제대상지역 개발을 위해 설립한 특수목적법인(민간의 출자비율 총합계가 50퍼센트 미만인 경우만 인정)의 경우

② 집단취락 내 주민이 조합 또는 법인을 구성하여 입안권자의 승인을 받아 해당 집단취락을 정비(재건축·재개발·주거환경개선사업 등)하고자 하는 경우

(2) 개발제한구역에서 해제되는 지역에 대한 지구단위계획(사업계획, 실시계획 등을 포함한다)은 친환경적으로 수립하여야 하며 지구단위계획 수립시 사업지구 내 확보하여야 할 공원·녹지(도시계획시설로 결정하는 공원 또는 녹지)의 비율은 아래와 같다.

① 주택단지 개발사업의 경우에는 20퍼센트 이상

② 산업단지 및 물류단지 개발사업의 경우에는 해제대상지역 면적에 따라 다음과 같이 차등확보한다.

가. 3제곱킬로미터 이상: 해제대상지역 면적의 10퍼센트 이상

나. 1제곱킬로미터 ~ 3제곱킬로미터 : 해제대상지역 면적의 7.5퍼센트 이상

다. 1제곱킬로미터 미만: 해제대상지역 면적의 5퍼센트 이상

③ 기타 목적의 개발사업 및 집단취락 정비사업의 경우에는 15퍼센트 이상(집단취락 정비사업은 취락의 규모·밀집도·주변 여건 등을 종합적으로 고려하여 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 다소 강화하거나 완화할 수 있다.)

- ④ 3-5-2 (2)의 규정에 따라 해제지역 밖의 훼손된 개발제한구역 중 일부를 공원·녹지로 복구하는 경우 중앙도시계획위원회 심의를 통해 ①항부터 ③항까지의 규정을 일부 완화할 수 있다.
  - (3) 해제대상지역 내 공동주택을 건설하고자 하는 경우에는 『보금자리 주택 건설 등에 관한 특별법』 제2조, 동법 시행령 제3조제1항제1호 및 『보금자리 주택 업무처리지침』(국토해양부 훈령) 제5조에서 정하는 보금자리주택의 건설비율을 확보하여야 한다. 다만, 산업단지·경제자유구역·집단취락·R&D단지 내 건설하는 공동주택의 경우에는 지구별 여건에 따라 임대주택 비율을 10~25퍼센트 수준까지 이를 완화할 수 있다.
  - (4) 해제대상지역에 대한 활용방안은 『수도권 정비계획법』, 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 등의 관련법령 및 그에 따른 관련계획과 부합되지 않으면 아니 된다.
- 3-5-2. 주변 개발제한구역에 대한 관리방안 등 다음 각 항의 사항도 동시에 제시하여야 한다.
- (1) 해제대상지역에 인접한 개발제한구역으로의 무분별한 개발(난개발 등) 확산 방지 및 각종 투기행위 방지에 관한 사항
  - (2) 사업대상지역 밖의 훼손된 개발제한구역 중 일부를 공원·녹지로 복구하는 계획에 관한 사항 (훼손지 복구와 관련된 세부적 사항은 「개발제한구역 훼손지 복구업무 처리규정」(국토해양부 훈령)에 따른다.)
- 3-5-3. 해제대상지역에 대한 토지거래 및 행위 허가현황, 공시지가 등 지가변동 현황 등에 관한 사항(각종 자료작성의 기준 시점은 이 지침 시행일 이후부터 적용한다)

## 2-2. 수립기준

- (1) 개발제한구역 해제지역에 대한 지구단위계획은 상위 법령 및 지침의 기준을 준수하여 수립한다.
- (2) 개발제한구역에서 해제되는 집단취락은 주거밀도·주변토지이용상황·자연환경 등에 따라 적정하게 자연녹지지역이나 전용주거지역으로 정하여 저층·저밀도의 양호한 생활환경이 유지 및 개선될 수 있도록 계획하고, 제1종일반주거지역은 필지(대지) 규모가 협소하고 기반시설이 불량하여 공공기여를 통한 기반시설 등의 확보가 필요한 지역으로 한다.
- (3) 개발제한구역 해제지역에서의 지구단위계획 수립시 해제 당시 결정된 용도지역을 기준으로 계획을 수립한다.
- (4) 자연경관이 양호하고 필지규모가 양호한 저층의 주거지는 단독주택 위주의 주거환경이 유지될 수 있도록 지구단위계획을 수립한다.
- (5) 자연환경이 양호한 지역이지만 상업적 이용이 활성화되어 있는 지역은 이용현황을 감안 용도계획을 수립하여 마을환경이 개선되도록 계획을 수립한다.

- (6) 주변일대에 공공개발사업 시행으로 주변여건이 변화하는 경우 용도지역을 상향하는 보상적 차원의 계획수립은 바람직하지 않으므로 거주하는 주민들이 장기적인 차원에서 도움을 받을 수 있도록 마을쉼터 조성, 주민편의시설 설치 등 생활환경을 개선하는 마을만들기 형태의 지구단위계획(2부 5-2-1 참조)을 수립하도록 한다.

2-3. 기타 사항은 「본 지구단위계획 수립기준」을 준용할 수 있다.





### 3. 택지개발사업, 정비사업, 도시개발사업 지역에 대한 지구단위계획

3-1. 관련규정

3-2. 택지개발업무처리지침 세부 내역

3-3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 세부내역

3-4. 도시개발구역 관리원칙

3-5. 기타사항



### 3. 택지개발사업, 정비사업, 도시개발사업지역에 대한 지구단위계획 수립

#### 3-1. 관련규정

##### 3-1-1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제51조 (지구단위계획구역의 지정)

- ① 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대해 잘못된 계산식여 제1종 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
  2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역
  3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 정비구역
  4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발예정지구
  5. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구
  6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 산업단지(같은 법 제2조제6호가목에 해당하는 시설용지는 제외한다)
  7. 「관광진흥법」 제70조에 따라 지정된 관광특구
- ② 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 제1종지구단위계획구역으로 지정하여야 한다. 다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 제1항 제3호 및 제4호의 지역에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역

##### 3-1-2. 택지개발업무처리지침(국토해양부)

#### 3-2. 택지개발업무처리지침 세부 내역

##### 3-2-1. 지구단위계획의 수립 시기 및 내용

- (1) 시·도지사는 택지개발사업 실시계획승인시에 법 제9조제2항에 따라 지구단위계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며, 법 제9조제3항에 따른 실시계획을 고시할 때에는 지구단위계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 한다.
- (2) 준공된 택지개발사업지구는 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 제1항에 따라 수립된 지구단위계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 10년(330만 제곱미터 이상 택지개발사업지구로서 자족기능 등을 확보하기 위해 국토해양부장관이 추진하는 신도시는 20년)간은 준공 당시 수립된 지구단위계획을 유지하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- 1) 제35조에 따른 공공시설용지의 용도 재검토
  - 2) 도시기본계획의 변경 등 다른 계획의 변경에 따른 경우
  - 3) 도시관리계획의 정비
  - 4) 공익목적에 따라 국가지방자치단체가 관리하는 공공시설의 설치 또는 변경을 위한 경우
  - 5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경인 경우
- (3) 1995년 8월 10일 이전에 준공된 택지개발사업지구중 3-2-1에 따른 지구단위계획이 수립되지 아니한 지구에 대하여는 택지개발계획에 따라 토지이용을 관리하되, 여건변화로 택지개발계획의 변경사유가 발생한 때에는 관할 특별시장 또는 구청장이 시안에 따라 지구단위계획, 고도지구, 미관지구 등 변경사유에 부응할 수 있는 도시계획을 수립 또는 변경하여 관리하여야 한다.

### 3-3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 세부 내역

- (1) 택지개발사업 및 정비사업이 끝난 10후 년이 지난 지역에 수립하는 제1종지구단위계획의 내용중 법 제52조제1항제1호 및 동항제4호(건축물의 용도제한을 제외한다)의 사항은 당해 지역에 시행된 사업이 완료된 때의 내용을 유지함을 원칙으로 한다.

### 3-4. 도시개발구역은 도시개발사업에 대한 공사완료 공고일 당시 지구단위계획을 유지하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 공공시설용지의 용도 재검토 [위 3-2-1.(2).가.에 준함]
- (2) 도시기본계획의 변경 등 다른 계획의 변경에 따른 경우
- (3) 도시관리계획의 정비
- (4) 공익목적에 따라 국가지방자치단체가 관리하는 공공시설의 설치 또는 변경을 위한 경우
- (5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경인 경우

### 3-5. 이외의 기타사항은 본 지구단위계획 수립 기준을 준용할 수 있다.

## 4. 기성상업지 환경정비형 지구단위계획

4-1. 도입배경 및 목적

4-2. 기본원칙

4-3. 용어의 정의

4-4. 지정기준 및 작성방법

4-5. 부문별 계획작성 기준



## 4. 기성상업지 환경정비형 지구단위계획

### 4-1. 도입배경 및 목적

- (1) 그동안 로데오거리, 대학가, 역사적 특성가로(인사동, 명동등) 등을 중심으로 공공과 민간이 함께 만들어 긍정적인 성과를 보였던 기성상업지 환경정비형 지구단위계획을 정례화 하여 향후 저변확대를 위한 토대를 만들기 위함.
- (2) 지구단위계획의 실현을 위하여 계획수법과 정비수법을 연계하고, 공공과 주민이 함께 계획하였던 지구단위계획의 새로운 기법을 정리하기 위함.

### 4-2. 기본원칙

- (1) 지구단위계획 수립시 민간부문과 공공부문의 계획에 대한 구체적인 내용과 역할이 포함되어야 함.
- (2) 민간부문에 대해서는 신축뿐만 아니라 기존건축물의 개보수를 포함하여 모든 건축행위에 대한 구체적인 제어방안을 제시해야 함.
- (3) 공공부문은 도로와 공공공간 등에 대한 구체적인 계획을 수립한 후 이를 실현할 공공사업에 대한 시행지침을 별도 작성토록 함.
- (4) 계획내용에는 민간과 공공부문의 중간영역<sup>31)</sup>에 대한 세부적인 계획과 지침이 포함되어야 함.
- (5) 계획의 실현가능성을 높이기 위하여 지속가능한 민간과 공공의 협력방식에 대한 구체적인 내용을 포함토록 함.

### 4-3. 용어의 정의

- (1) 기성상업지 : 현재 도로변 또는 블록 단위로 상업 활동이 활발하고, 침체되어 있는 지역을 활성화시키도록 유도하기 위한 지역.
- (2) 환경정비형 지구단위계획 : 기존 도시 특성의 유지와 건축물 및 가로의 기능향상을 위해 민간과 공공이 협력하여 수립하는 도시관리계획.

31) 중간영역은 건축물의 1차운곽선과 인도를 포함하는 일체화된 가로공간을 의미함

#### 4-4. 지정기준 및 작성방법

4-4-1. 지정기준 : 구역지정은 아래내용을 종합하여 필요성이 있다고 판단되는 가로 또는 이와 연접된 획지 및 블록을 포함하여 지정하도록 하고, 별도의 규모기준은 두지 아니함.

- (1) 저층부의 상업 용도가 활성화되어 지역경제의 기반이 되는 지역
- (2) 오랜 기간 형성된 길과 획지, 블록구조에 새로운 변화가 예상되어 기존 도시특성의 유지와 보전의 필요성이 발생한 지역
- (3) 신축보다는 건축물에 대한 개보수 위주의 건축행위가 잦은 지역
- (4) 가로에 대한 민간과 공공의 협정, 즉 이용방식에 대한 기준마련이 필요한 지역
- (5) 공공부문의 선도적인 역할과 이에 따른 사업계획이 필요한 지역
- (6) 대학가 주변, 가로환경정비구역 등 가로공간을 특성화 시킬 필요가 있는 지역

4-4-2. 작성방법 : 크게 세부분으로 구성됨.

- (1) 도시관리계획의 결정 : 구역결정, 용도지역, 도시계획시설 등
- (2) 민간부문 지구단위계획 : 일반구역의 지침항목으로 구성하되, 주민협정항목을 추가함.
- (3) 공공부문 지구단위계획 : 공공공간에 대한 일반적 조성지침과 이용방식에 대한 내용, 도시계획시설에 대한 기본계획내용 및 사업시행계획을 포함토록 함.

#### 4-5. 부문별 계획 작성기준

##### 4-5-1. 민간부문 지구단위계획

- (1) 획지계획
  - 1) 획지선의 지정 : 지역의 특성유지를 위하여 공동개발이 필요한 필지 및 특별계획구역을 대상으로 제한적으로 설정
  - 2) 최대대지규모의 설정 : 대상지역의 특성 보전 및 개발규모의 관리, 과대개발방지 가로별, 블록별 특성에 따라 구역을 구분하여 평균대지규모의 2배 이내에서 설정. (평균값은 상하위 5% 제외)
  - 3) 공동개발 지정 및 권장 : 부정형, 과소필지로서 단독개발이 불가능한 필지를 대상으로 제한적으로 계획
  - 4) 합벽 및 맞벽건축 권장 : 상업가로의 연속성을 유지하고 불필요한 건물사이의 공간을 없애기 위해 인접한 필지와 합벽건축 또는 맞벽건축 권장



## (2) 용도계획

## 1) 허용용도

- ① 가로특성의 보전 및 특화가로의 조성을 위해 세부용도를 제한적으로 허용
- ② 현재 산업의 특성을 면밀히 분석하여 세부용도의 기준을 구체적으로 제시
- ③ 특정층, 바닥면적 및 가로변 외벽길이를 기준으로 설정 가능

## 2) 불허용도

- ① 기존 상업가로 특성을 유지 보호하기 위해 경관 및 특성 저해 용도 불허
- ② 전층, 특정층, 바닥면적 및 가로변 외벽길이를 기준으로 설정 가능

## 3) 권장용도

- ① 기존 가로의 특성을 강화하기 위해 지역내 필요시설 권장
- ② 특정층, 바닥면적을 기준으로 설정 가능
- ③ 가로변의 특성 강화를 목적으로 하는 경우에는 1층 가로변 외벽길이나 설치면적을 기준으로 설정가능
- ④ 인센티브 계획과 연계하여 운영하되, 높이제한이 있는 상업가로의 경우에는 건폐율 완화 및 주차장 설치기준 완화와 연계가능

## (3) 건폐율계획

- 1) 높이제한이 있는 상업가로의 경우 특성 유지를 위하여 건폐율 완화
- 2) 기존 건축물의 증축, 재축, 개축, 대수선을 포함한 완화계획을 수립함.(필요시, 신축과 기타 건축을 차등하여 적용가능)
- 3) 현재 건축물의 구조, 설비, 소방, 안전등의 여건을 고려하여 차등하여 적용하도록 함. (예를 들어 대수선과 증축은 70%까지 완화하고, 기타 건축은 80%까지 완화하여 적극적인 정비를 유도)
- 4) 계획의 실현수단으로서 건폐율 완화계획을 활용 : 주민약속 준수 서약 및 이행, 가로환경개선에 대한 계획지침 준수(형태, 옥외 광고물 등 권장지침), 옥상조경의 설치, 공공보행통로 조성, 변압기 등 가로지장물 건물 내 수용 등

## (4) 용적률계획

- 1) 용도지역이 상향되더라도 밀도증가는 최소화하고, 건폐율과 높이제한으로 용적을 조정하도록 유도하는 것이 필요함.

## (5) 높이계획

- 1) 가로의 특성과 규모를 고려하여 건축물의 적정 최고높이 및 층수를 계획
- 2) D/H비(1:2)를 고려하되, 특정층, 특정높이에 대한 건축선 계획과 연계하여 높이를 설정하되, 최고높이 지정시 사선제한을 배제하도록 함.

(6) 건축물 배치계획

- 1) 가로의 연속성과 통일성을 유지하도록 계획
- 2) 건축한계선 : 부족한 보행공간의 확보가 필요한 경우에 지정하되, 건폐율계획 등과 연계하여 지정
- 3) 특정층 벽면한계선 : 기존 가로특성을 유지하면서 계획하되, 보행자에게 폐쇄적인 가로경관이 조성될 우려가 있는 경우에는 도로변을 따라 D/H비를 고려하여 특정층의 고층부 벽면한계선을 지정하여 건물의 외벽이 과도하게 높이 조성되는 것을 방지하도록 함.
- 4) 건축지정선 : 도로를 따라 외벽면이 정연하게 조성될 필요가 있는 경우에 지정

(7) 건축물의 외관계획

- 1) 지역 및 가로변을 따라 형성된 건축물의 연속성과 통일성을 확보하기 위하여 계획함.
- 2) 건축물의 재료 및 색채 : 해당지역의 특성을 한정하고, 재료와 색채를 구체화할 수 있도록 재료와 색채를 권장하거나 금지하고, 서울시 디자인 가이드라인을 참조하여 작성하도록 함.
- 3) 옥외광고물 : 옥외광고물의 수량, 재료형태, 점유면적, 표시내용을 제어하도록 하고, 서울시 디자인 가이드라인을 참조하여 작성하도록 함.
- 4) 개방형 입면 조성 : 입면의 투과율, 개구부 면적비율, 셔터 설치에 대한 규정을 세부 지침으로 제시하도록 함.
- 5) 옥상부 설비 처리 : 가로에 면한 전면부의 설비시설에 대한 노출을 차단하도록 유도
- 6) 측면이격공지 차폐 : 이격공지에 대한 차폐, 재료, 방법 등을 제시 가능
- 7) 수평분할, 1층 높이 : 가로벽의 일관된 형성을 위해 시인존, 윈도우존, 차양존 등을 설정 가능
- 8) 개별점포의 폭원 : 기존 특성을 유지할 위해 상가 개별점포의 폭원기준을 제시하도록 하고, 필요시 분절요소의 도입도 제안하도록 함.

(8) 교통처리계획

- 1) 차량이용방식 개선에 따른 차량동선 및 출입구를 계획하도록 함.
- 2) 보행상업가로의 특성을 유지 강화하기 위한 경우에는 대지 안으로의 차량출입을 금지할 수 있으며 주차장 설치기준의 완화계획과 연계하여 운영하도록 함.
- 3) 주차장 설치기준 완화계획 : 권장용도 도입, 기부채납, 지장물 수용, 역사 건축물 보전 등 조건을 부여하여 설치기준을 완화하되 나머지 설치기준에 의한 주차대수는 부지 내 설치를 제한하고, 비용으로 납부하거나, 주차장 설치기준완화 및 면

제구역에서 제외된 인근지역에 설치하는 경우에만 가능하도록 제한함.

- 4) 차량출입 금지구간 : 차 없는 거리 운영구간 또는 장래 대지 내 차량출입을 제한하고자 하는 경우에는 대지 전체 구간에 대해 차량의 출입을 제한하도록 함.
- 5) 주차장 설치기준 완화 : 차 없는 거리를 운영하고, 대지 내 차량출입이 금지되는 지역에 대해 주차장 설치기준 완화구역을 지정하도록 함. 계획지침에서 정하는 바에 따라 주차장 설치기준을 완화하며, 주차장법 시행령 제8조 제1항에 의거 부설주차장 설치의무를 면제하고, 기 조성되어있는 기존 주차장 이외의 주차장의 신설 또는 추가 설치를 금할 수 있음.
- 6) 제한적 주차장 설치기준 완화 : 원칙적으로 부설주차장 설치기준 완화 및 부설주차장 설치의무가 면제되지 않으나 대지 안으로의 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 주차장 설치기준 완화구역이 지정된 것으로 보아 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준을 완화하고 부설주차장 설치의무를 면제하도록 함.

#### (9) 대지 내 공지계획

- 1) 지상과 옥상부 등에 휴게공간을 입체적으로 확보하도록 함.

#### (10) 주민협정계획

- 1) 건축물의 형태와 외관에 대한 구체적인 디자인가이드라인, 지속적인 유지관리를 위한 환경개선 프로그램, 특화가로에 대한 지침, 지구단위계획 운영에 관한 사항 등 주민협정에서 다룰 수 있는 내용의 범위와 항목 제시
- 2) 지구단위계획 수립시에는 주민협정서의 초안을 제시하여 별도의 주민협의체의 구성을 통해 세부사항을 정할 수 있도록 함.
- 3) 계획의 실효성을 위해 별도의 준수서약을 의무화하여 인센티브 계획과 연계하여 운용 가능함.(건축주와 구청이 협약 체결 후 대장에 명기)
- 4) 주민협정을 결정하고 운영하기 위한 기구와 별도의 운영회의 구성과 연계 : (가칭)○○○○가꾸기 운영위원회, (가칭)○○○심의위원회

#### (11) 특별계획구역

- 1) 민간과 공공의 디자인 협상을 통한 별도의 계획 결정과정이 필요한 경우, 구역을 지정 운영하도록 함.

(12) 리모델링을 전제로 한 허용용적률 인센티브 운영

- 1) 가로환경 개선을 위하여 수립하는 지구단위계획은 아래와 같이 건축물의 형태 및 외관 등 도시경관 개선에 관한 사항을 포함하여 건축물 리모델링에 대한 허용용적률 인센티브계획을 별도로 수립하여야 함.

① 리모델링 허용용적률 인센티브 항목 및 세부계획 기준(안)

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
도시경관 개선	건축물 등 형태	기준용적률 × 0.2 이내	• 우수디자인 등을 유도하는 경우에 한함
	건축물 외관	기준용적률 × 0.2 이내	• 당해 계획에서 제시한 건축물의 외관계획 준수시

※ 해당 지구단위계획 목적달성을 위하여 필요한 경우에는 인센티브 항목을 추가하거나 계수를 조정(정량화 포함) 할 수 있음.(이 경우에는 도시계획위원회 심의 전에 입안권자가 지구단위계획 목적 부합여부를 면밀하게 검토하여 결정권자와 사전협의 하여야 함)

- 2) 리모델링 허용용적률 인센티브 계획은 건축물의 형태 및 외관 등 도시경관 개선에 관한 사항은 전체의 100분의 50 이내로 하고, 나머지 100분의 50은 기타 인센티브 항목으로 구성함. 다만, 기타 인센티브 항목 중 친환경부분은 100분의 20 이상으로 계획하여야 함.

※ 기타 인센티브 계획용적률 산정은 일반 지구단위계획(관리형) 수립기준 4-3 허용용적률 인센티브 계획을 준용함.

#### 4-5-2. 공공부문 지구단위계획

(1) 도시계획시설(도로부문)

- 1) 주민참여를 기본으로 공공에서 환경개선을 위하여 선투자하여 지역환경을 정비할 수 있도록 통행체계의 개선, 가로시설물의 정비 등의 기본설계 수립

(2) 도시계획시설(기타 시설)

- 1) 지역 내 설치해야 할 도시계획시설은 반드시 그 계획내용을 미리 지구단위계획에서 정하고, 추후 도시계획시설 사업시 실현토록 별도의 절차와 협의방안을 제시토록 함.

#### 4-5-3. 사업계획 수립

- (1) 모든 공공사업은 구체적인 계획내용과 예산에 대하여 해당유관부서와 사전협의토록 하고, 사업주체(구 또는 시, 해당부서 등), 시기 및 일정, 소요예산 등 사업계획을 지구단위계획 내용에 포함시킬 것.

## 5. 단독주택지 보전·정비형 지구단위계획

5-1. 도입 배경 및 목적

5-2. 단독주택지 관리형 지구단위계획의 종류

5-3. 기본원칙

5-4. 지구단위계획 수립기준



## 5. 단독주택지 보전·정비형 지구단위계획 수립

### 5-1. 도입 배경 및 목적

- (1) 독자적인 커뮤니티를 형성하고 있는 양호한 단독주택지가 파괴되고, 슬럼화 되지 않도록, 지속적으로 유지 보전될 수 있는 관리체계를 형성
- (2) 주택법 의제처리 등에 의하여 단독주택지가 산발적으로 공동주택 재건축됨에 따라 단독주택지의 커뮤니티가 위협을 받고 있어 주변지역을 감안한 지역차원에서의 관리를 필요로 함.
- (3) 단독주택지의 특성을 유지하면서, 노후화된 지역을 정비하고, 부족한 공공시설과 생활지원시설을 공급할 수 있는 정비수단을 마련할 필요가 있음.

### 5-2. 단독주택지 관리형 지구단위계획의 종류

#### 5-2-1. 살기좋은 마을만들기형 지구단위계획<sup>32)</sup>

- (1) 무분별한 개발로 급격히 소멸되어 가고 있는 양호한 저층 주택지를 보존하고, 지역 주민의 참여를 통한 지역공동체 커뮤니티를 유지 발전하고자 함.
- (2) 이를 위해 계획대상지 일대를 전면철거가 아닌 양호한 주택은 일부 또는 전부를 보전하고 부족한 기반시설과 공공시설을 공공주도하에 정비하는 계획수립을 목적으로 함.

#### 5-2-2. 블록단위 주거지 정비형 지구단위계획<sup>33)</sup>

- (1) 종전에 토지구획정리사업 등을 통하여 계획적으로 개발된 비교적 정형화된 지역(격자형 저층주택지)에 대하여 지역의 가로와 블록체계를 유지하면서, 소단위로 정비하면서 공공시설과 생활지원시설을 확보하도록 계획하는 것을 말함.
- (2) 기존의 주택법 의제처리 및 재건축사업 등이 기존의 가로 및 블록체계 내에서 일어날 수 있도록 유도하면서, 지역 커뮤니티가 필요로 하는 공공시설과 생활지원 시설들이 점진적으로 정비될 수 있는 틀을 만드는 역할을 수행하도록 함.

32) 현재, 서울시에서는 살기좋은 마을만들기 사업이 추진되고 있음. “살기 좋은 마을”이란 지역의 무분별한 철거위주의 개발을 탈피, 지역의 특성과 잠재성을 고려하여 기반시설을 보존 및 정비함은 물론 주민의 참여를 적극적으로 활용하여 마을을 만드는 것을 말함.

33) 현재, 사업적 측면에서 이러한 배경에서 블록단위 정비수법(도시형 타운하우스)이 검토되고 있음. 블록단위 정비방식에 의한 도시형 타운하우스 건립방식은 시가화 된 주거지에서 이미 형성된 가로와 가구를 유지 활용하면서 블록단위로 주거지를 정비하는 방식으로서 가로에 면하여 건축물의 주동이 형성되고 단지 중앙에 녹지가 위치되고 주차장은 지하에 건립되는 저층 공동주택 건립방식을 말 함(블록단위 정비모델 개발 및 실현 방안연구 2008. 시정연).

### 5-3. 기본원칙

#### 5-3-1. 살기좋은 마을만들기형 지구단위계획

- (1) 계획대상지의 고유한 도시공간구조와 문화·역사적 자원을 발굴하고, 유지 발전시키면서, 새로운 지역문화를 창조할 수 있도록 계획함.
- (2) 주민이 계획수립 초기단계부터 참여하고, 해당주민 스스로가 자발적으로 사후 운영관리체계를 구축하여 실현가능한 마을만들기를 계획하도록 함.
- (3) 공공과 민간이 해야 할 일들을 분명히 구분하여 제시하도록 함.

#### 5-3-2. 블록단위 주거지 정비형 지구단위계획

- (1) 작은 규모의 산발적 재건축 등을 관리하거나 정비 유도할 필요가 있는 지역을 대상으로 연접지역을 아우르는 계획을 수립하도록 함.
- (2) 기존의 양호한 가구 및 도로의 틀(골격구조 또는 8m이상도로)은 가능한 유지하는 것을 원칙으로 함.
- (3) 대상지를 중심으로 소단위 재건축사업을 관리하면서, 순차적으로 공공시설 및 생활지원시설을 확보할 수 있는 포괄적인 계획을 작성하도록 함.
- (4) 계획은 수립 초기단계부터 다양한 이해관계자들의 참여와 합의형성에 의해 추진될 수 있도록 구체적인 전략을 모색하도록 함.

### 5-4. 지구단위계획의 수립기준

#### 5-4-1. 구역지정 대상

- (1) 살기좋은 마을만들기형 지구단위계획
  - 1) 역사적 문화, 전통 등 그와 유사한 보존 가치를 지닌 지역
  - 2) 해당주민의 공동체와 커뮤니티가 잘 유지되고 있는 지역
  - 3) 양호한 저층주택지를 보전과 자연경관을 보호하기 위하여 지정된 전용주거지역과 제1종 일반주거지역
- (2) 블록단위 주거지 정비형 지구단위계획
  - 1) 토지구획정리사업에 의하여 형성된 격자형 가로망의 도시조직을 가진 기반시설이 상대적으로 양호한 지역
  - 2) 다가구, 다세대가 밀집하고 필지의 정렬이 양호하여 기반시설 정비에 따른 환경개선의 여지가 있는 지역<sup>34)</sup>

34) 서울시 격자형으로 형성된 주택지에서 다가구 다세대 주택의 비중은 64.4%를 차지하고 있음(2003년 기준).



- 3) 기반시설은 상대적으로 양호하나, 블록의 형태가 3열 이상 과다열로 형성된 블록이 밀집되어 정비가 필요한 지역

#### 5-4-2. 계획 수립기준

##### (1) 살기좋은 마을만들기형 지구단위계획

- 1) 기반시설이 양호한 지역과 개선여지가 있는 저층주택지에 대해서 재개발 재건축의 추진이 아닌 보전정비형으로 계획 유도
- 2) 단독주택지내 자투리 땅에 대한 지역 특성을 고려한 소규모 커뮤니티장(마을마당, 한평공원 등) 형성 방안 마련
- 3) 지역 주민과 행정, 전문가 파트너십을 통한 합의형 지구단위계획 마련
- 4) 공공은 능동적인 주민참여에 따른 사후관리체계 보조적 역할을 통해 자발적 관리 방안 유도
- 5) 기존 단독주택지의 모호한 땅은 공공차원에서는 기반시설정비 및 보전을 위한 가이드라인을 제시하고, 지역주민차원에서는 전문가의 자문과 지속적인 계획 참여를 통하여 협력적인 계획과 설계가 되도록 함.
- 6) 협력적인 계획과 설계는 도로패턴, 보행체계, 옥외광고물, 자투리공원, 텃밭 등 지역 경관과 지역특성에 맞는 대안을 2이상 마련하여 해당주민과의 지속적인 논의

##### (2) 블록단위 주거지 정비형 지구단위계획

- 1) 계획구역의 여건에 따라 필지단위 또는 블록단위로 획지계획을 수립: 계획구역내 신축건물 등의 양호한 건축물이 입지하고 기반시설이 양호한 블록에 대해서는 필지단위로 정비를 유도하고, 블록 내에 노후건축이 다수입지하고 영세한 필지가 많은 경우에는 소단위 블록단위의 정비를 유도하도록 함.
- 2) 건축물의 높이는 현재의 용도지역체계 내에서 개발하는 것을 원칙으로 하되, 용적률의 경우 계획대상지의 입지적 여건에 따라 필요시 상향을 검토하도록 함.
- 3) 저층부는 주변 도시 활성화 촉과 연계할 수 있도록 필요시 연도형 상가를 배치하도록 함.
- 4) 도로는 확폭하는 것을 원칙으로 하되, 건축선 후퇴부분과 연동하여 계획
- 5) 주변지역의 여건을 조사분석한 후, 계획대상지에 부족한 주민공동시설 및 공공시설의 수요를 파악하여 계획하도록 함.
- 6) 인센티브사항으로서 정비기반시설을 설치하는 경우, 설치비용은 공공이 지원하며, 필요시 건축기준을 완화하도록 함.
- 7) 독창적인 지역이미지 형성을 위한 생활경관계획을 수립하도록 하고, 이에 부합하는 세부적인 건축가이드라인을 제시하여야 함.
- 8) 단지내 녹지공간은 지역주민들이 이용할 수 있는 반 개방적인 공간으로 조성하도록 함.

### 5-4-3. 주민참여방안(공통사항)

- (1) 계획수립단계에서 다양한 의견수렴과 합의의 도출/형성을 위하여 총괄계획가그룹과 옹호인(코디네이터, 시민계획가)그룹, 주민협의회를 구성 운영하도록 함.
- (2) 총괄계획가 그룹의 구성과 역할
  - 1) 총괄계획가그룹은 계획수립에 맞는 관련 전문가를 결정권자가 위촉하도록 함.
  - 2) 전반적인 계획의 수립과 조정 역할을 수행하도록 함.
- (3) 옹호인 또는 코디네이터, 시민계획가 그룹의 구성과 역할
  - 1) 옹호인은 계획 대상구역 내에 거주하는 전문가 중 입안권자가 위촉하도록 함.
  - 2) 주민의 합의 및 교육, 홍보 등을 위한 밀착형 상담창구 역할을 수행하도록 함.
- (4) 주민협회의 구성과 역할
  - 1) 기존 주민조직을 우선 활용하되, 부득이한 경우 계획대상지역 주민을 대상으로 별도로 구성하도록 함.
  - 2) 계획대상지역의 주민을 대상으로 아이디어 발굴 등 자주적 참여를 유도하고, 계획수립과정에 주민의견이 반영되도록 의견을 제시함.
  - 3) 주민합의 형성 결과물로서의 주민협정(경관협정 등)등을 체결하고, 사후지속적인 유지관리를 수행하도록 함.
- (5) 의사결정 체계 및 사후유지관리 체계 수립
  - 1) 기존 공공주도적 계획에서 주민협의회 등을 통하여 구역진단, 기본구상, 계획(안) 작성, 실천전략 수립에 해당주민 및 전문가를 모두 참여시켜 지역주민이 필요한 커뮤니티가 형성될 수 있도록 함.
  - 2) 단계별 의견수렴 및 결정

<p><b>1. 구역진단단계</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민설명회, 구역진단협의회(생활환경지도 만들기, 설문조사, Value statement), 주민협의 회구성(소식지 발간)을 통한 주민 참여 유도</li> </ul> <p><b>2. 기본구상단계</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구상 회의를 통하여 지역현황특성 파악, 아이디어 발굴, 커뮤니티 Plan 등을 작성할 수 있도록 하여 지속적인 주민참여를 유도</li> </ul> <p><b>3. 계획수립단계</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획은 협의회와 전문가 자문을 통해 유형별 계획(안)을 작성하고 공공과 지역주민의 역할 분담하고 필요시 계획내용을 협약</li> </ul> <p><b>4. 실행단계</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전문그룹과 지역주민의 참여를 통한 지역 보전정비 또는 소단위 정비계획 실행</li> </ul>
--

### 5-4-4. 공공의 지원프로그램

- (1) 공공은 선계획을 수립하고 지속적인 사후관리를 위하여서는 저층주택지의 보전/소단위 정비 후 자생적 관리가 이루어 질 때까지 지원할 수 있는 방안(프로그램 등)을 마련할 필요가 있음.

## 6. 준공업지역 지구단위계획

6-1. 총칙

6-2. 지구단위계획 수립기준

6-3. 임대산업시설 제공계획

6-4. 장기전세주택 건립 및 운영계획

6-5. 기존 영세제조업 및 산업시설에 대한 대책

6-6. 행정사항



## 6. 준공업지역 지구단위계획 수립

### 6-1. 총 칙

#### 6-1-1. 목 적

- (1) 2008. 7. 30 도시계획 조례의 개정에 따라 준공업지역내 계획적 산업입지를 도모할 수 있는 여건이 마련됨에 따라, 지역 특성을 고려한 정비를 유도하고 영세 제조시설 및 산업시설(지원시설 포함)을 지원하여 서울 신경제거점의 중심지로 육성하기 위해 준공업지역내 지구단위계획구역(“도시환경정비사업구역”을 포함한다. 이하 같다)에서 지구단위계획(“도시환경정비계획”을 포함한다. 이하 같다)을 수립·변경(이하 “수립”이라 한다.)하고자 하는 경우 해당 지구단위계획 수립에 필요한 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

#### 6-1-2. 적용범위

- (1) "국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령" 제30조 제3호 다목 준공업지역의 지구단위계획구역에서 “공동주택, 노인복지주택, 장기전세주택 및 산업시설”의 설치를 포함하는 지구단위계획 수립시 이를 적용한다.

#### 6-1-3. 정 의

이 수립기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- (1) “순부담”이란 사업대상지 중 사유지(국공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상양여된 경우는 제외한다)에 공공시설 등을 설치하기 위하여 공공에 기부채납하는 것을 의미한다.
- (2) “임대산업시설”이란 시장이 영세제조시설 및 산업시설(지원시설 포함) 등을 지원하기 위하여 임대로 공급하는 시설물 또는 그 시설물을 설치하기 위한 부지를 말한다.
- (3) “전략시설”이란 해당 지역의 중심성, 지역활성화 및 공공성 강화를 위해 설치하는 문화 및 여가 시설 등 다양한 용도의 복합 시설로써 자치구와 지역주민의 의견수렴을 거쳐 심의를 통해 인정되는 민간소유의 시설을 말한다.
- (4) “산업정비형”이란 현재 주거와 공업이 혼재되어 있는 지역중 주변이 주택지로 둘러싸여 있는 지역을 대상으로 산업시설과 주거시설의 입지를 계획적으로 유도하여 주거쾌적성과 산업활성화를 유도하는 정비유형을 말한다.
- (5) “공공지원형”이란 산업이 집적되어 있거나, 유지되고 있는 지역을 대상으로 기반시설 공급, 용적률 완화 등 공공지원을 통하여 산업활성화를 도모하는 환경정비단위의 정비유형을 말한다.

- (6) “지역중심형”이란 역세권 및 간선가로 연결지등 지역의 전략거점으로 육성하여 중심성을 강화할 필요가 있는 지역을 대상으로 복합개발을 허용하고 임대산업시설 및 전략시설을 확보하여 공공성을 강화하는 정비유형을 말한다.

#### 6-1-4. 적용원칙

- (1) 준공업지역내 지구단위계획 수립시 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 수립기준이 정하는 바에 의한다.
- (2) 준공업지역내 지구단위계획을 제안하는 자와 이를 입안하는 행정기관의 장(이하 ‘입안권자’라 한다)은 이 수립기준에 적합하게 제안 및 입안하여야 한다.
- (3) 입안권자는 준공업지역내 지구단위계획의 입안시 수립기준에 적합하도록 유도하며, 당해 지구단위계획의 합리적인 설계방향을 서울특별시 도시건축공동위원회(도시환경정비계획의 경우에는 도시계획위원회를 말한다. 이하 ‘위원회’라 한다.)에 제시하여야 한다.

## 6-2. 지구단위계획 수립기준

### 6-2-1. 사업대상지 개요

- (1) 합리적인 계획의 수립과 산업시설 관리의 원활을 기하기 위하여 2이상의 용도지역에 걸치는 구역 및 10,000제곱미터 미만의 구역은 사업대상지에서 제외하여야 한다. 다만, 주변 여건과 토지의 효율적 이용, 획지의 정형화 등이 필요하여 위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우에는 포함할 수 있다.
- (2) “공공지원형”은 “준공업지역 종합발전계획(2009)”에서 정비발전구역으로 계획한 구역중 산업이 집적되어 있거나, 산업이 유지되고 있어 공공의 적극적인 지원을 통해 산업의 활성화 및 점진적인 변화를 유도할 수 있는 아래 구역을 대상으로 한다.
  - 1) 공장비율 30%이상 구역
  - 2) 시장이 산업의 활성화를 위해 필요하다고 인정한 구역
- (3) “지역중심형”은 “준공업지역 종합발전계획(2009)”에서 정비발전구역으로 계획한 구역중 역세권 등에 인접하여 전략거점으로 육성하여 중심성을 강화할 필요성이 있는 지역으로 아래 조건중 2개 이상을 만족하는 구역을 대상으로 위원회의 사전 자문을 통해 결정한다.
  - 1) 역세권(대중교통이용이 편리한 지하철, 국철 등의 역의 중심으로부터 지역중심 이상인 경우 반경 500m이내, 그 외의 경우 반경 250m이내의 일단의 지역) 내에 사업대상지의 대부분이 위치한 구역
  - 2) 폭 20m이상의 간선도로에 연결한 구역

- 3) 주변의 대규모 기반시설 설치 및 도시정비 시행으로 향후 변화가 예상되는 구역
  - 4) 정비시 지역중심 역할이 예상되는 구역
- (4) “산업정비형”은 주거와 공업이 혼재되어 있는 지역중 주변이 주택지로 둘러싸인 지역 등 공공지원형 및 지역중심형 이외의 구역을 대상으로 한다.

### 6-2-2. 용적률 적용 체계

- (1) 지구단위계획 수립시 일반적으로 적용하는 용적률 체계에도 불구하고 본 기준을 적용하는 사업대상지에 대한 일반적인 용적률 적용체계는 다음과 같다.
- 1) 인센티브 용적률 및 상한용적률에 대한 사항은 2부 1-4-5 용적률계획을 준용한다.
  - 2) “공장비율”이란 해당 구역에서 국·공유지를 제외하고 산정한 공장의 면적비율을 말한다.

$$\text{공장비율}(\%) = \frac{\text{공장부지면적}}{\text{구역면적} - \text{국공유지면적}} \times 100$$

- 3) “공동주택부지”란 공동주택, 노인복지주택 및 오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)을(이하 “공동주택”이라 한다) 설치하는 부지를 말한다.
- 4) “산업부지”란 도시계획조례 별표2 제3호의 산업시설을 설치하는 부지를 말한다.
- 5) “장기전세주택”이란 임대주택법 제2조 제3호의2의 임대주택을 말한다.

(2) 산업정비형

<장기전세주택 미설치시>

구 분	공동주택부지	산업부지	비 고
기준 용적률	210%	-	
허용 용적률	230%	400%	
상한 용적률	250%	-	

1) 단, 상한용적률은 위원회의 심의를 통해 추가완화 가능

- ① 산업부지에 설치하는 산업시설의 용적률은 공동주택부지의 용적률 이상으로 하여야 한다.
- ② 산업부지의 “기준용적률”은 산업부지의 계획적 환경개선을 고려하여 지구단위계획 수립시 별도로 설정토록 한다.

<p>예시) 사업대상지 면적 : 11,110㎡ (공장비율 50%이상)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지이용계획                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 기반시설 10%이상 순부담 1,111㎡</li> <li>· 대지면적 10,000㎡(산업부지 4,000㎡+공동주택부지 6,000㎡)</li> </ul> </li> <li>- 공동주택부지(기준용적률 210%)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용적률 : 230%(우수디자인, 지속가능형 건축구조, 친환경·신재생에너지 20%)</li> <li>· 상한용적률 : 250%[허용용적률 230%+210%×1.3×(666.6/6,000) = 260.3%]</li> </ul> </li> <li>- 산업부지(기준용적률 : 계획적 환경조성을 고려하여 설정)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용적률 : 400%(친환경·신재생에너지 등)</li> <li>· 상한용적률 : 457.4%(허용용적률 400% + 허용용적률 400%×1.3×444.4/4,000)</li> </ul> </li> </ul>
--

<장기전세주택 설치시>

구 분	공동주택부지	산업부지	비 고
기준 용적률	210%	-	
주변 용적률=기준용적률+소계(A)	280%	400%	
소계(A)	70%		
인센티브 용적률	20%		
장기전세주택 건립용적률	25%		기부채납(부지)
장기전세주택으로 인한 완화용적률	25%		
상한 용적률	300%	-	



2) 상한용적률은 위원회의 심의를 통해 추가완화 가능

- ① 산업부지에 설치하는 산업시설의 용적률은 장기전세주택의 설치로 인한 용적률 증가분을 제외하고 산정된 공동주택부지의 용적률 이상으로 하여야 한다.
- ② 산업부지의 “기준용적률”은 산업부지의 계획적 환경개선을 고려하여 지구단위계획 수립시 별도로 설정토록 한다.
- ③ 장기전세주택으로 인한 완화용적률은 장기전세주택의 건립에 따른 사업자가 분양할 수 있는 “공동주택” 등을 건축할 수 있는 인센티브 용적률을 말한다.
- ④ 공공시설 제공에 따른 상한용적률은 장기전세주택의 설치로 인한 용적률 증가분을 제외하고 순수 사업주체가 활용 가능한 용적률에 추가로 적용하여 완화한다.

예시) 사업대상지 면적 : 11,110㎡ (공장비율 50%이상)

- 토지이용계획
  - 기반시설 10%이상 순부담 1,111㎡
  - 대지면적 10,000㎡(산업부지 4,000㎡+공동주택부지 6,000㎡)
- 공동주택부지 : 기준용적률 210%
  - 허용용적률 : 280%(우수디자인 등 20%, 장기전세주택 건립 25%, 장기전세주택 건립으로 인한 완화용적률 25%)
    - ※ 장기전세주택의 확보 : 용적률 25%에 대해 장기전세주택 및 부지 제공
  - 상한용적률 : 300%[허용용적률 280%+210%×1.3×(666.6/6,000) = 310.3%]
- 산업부지(기준용적률 : 계획적 환경조성을 고려하여 설정)
  - 허용용적률 : 400%(친환경·신재생에너지 등)
  - 상한용적률 : 457.7%(허용용적률 400%+허용용적률 400%×1.3×444.4/4,000)

(3) 공공지원형

구 분	공동주택부지	산업부지	비 고
기준 용적률	-	-	
주변 용적률	-	400%	
상한 용적률	-	-	

- ① 공공지원형 사업구역에는 “공동주택”을 건축하지 아니하여야 한다.
- ② 산업개발진흥지구 지정시는 조례에서 정하는 바에 따라 1.2배이내에서 주변용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

(4) 지역중심형

구 분	공동주택부지	산업부지	비 고
기준 용적률	210%	-	
주변 용적률=기준용적률+소계(A)	380%	400%	
소계(A)	170%		
인센티브 용적률	20%		
임대산업시설로 인한 완화용적률	150%		
	※ 임대산업시설 부지 : 150%×1/2 = 75%		기부채납
상한 용적률	400%	-	

1) 단, 상한용적률은 위원회의 심의를 통해 추가완화 가능

- ① 산업부지에 설치하는 산업시설의 용적률은 임대산업시설의 설치로 인한 용적률 증가분을 제외하고 산정된 공동주택부지의 용적률 이상으로 하여야 한다.
- ② 산업부지의 “기준용적률”은 산업부지의 계획적 환경개선을 고려하여 지구단위계획 수립시 별도로 설정토록 한다.
- ③ 임대산업시설로 인한 완화용적률은 임대산업시설 건립에 따른 사업자가 분양할 수 있는 “공동주택” 등을 건축할 수 있는 인센티브 용적률을 말한다.

예시) 사업대상지 면적 : 11,110㎡ (공장비율 50%이상)

- 토지이용계획

- 기반시설 10%이상 순부담 1,111㎡
- 대지면적 10,000㎡(임대산업부지 1,184㎡+산업부지 3,527㎡, 공동주택부지 5,289㎡)

※ 임대사업시설 부지 무상양여 : 6-3-1 ‘임대산업시설 제공’ 참조

- 공동주택부지 : 기준용적률 210%

- 허용용적률 : 380%(우수디자인 등 20%, 임대산업으로 인한 완화용적률 150%)
- 상한용적률 : 400%[허용용적률 380%+210%×1.3×(666.6/5,289) = 414.4%]
- 전략시설 설치 : 공동주택부지 전체연면적(주차장 제외)의 20% 설치

- 산업부지(기준용적률 : 계획적 환경조성을 고려하여 설정)

- 허용용적률 : 400%(친환경·신재생에너지 등)
- 상한용적률 : 465.5%(허용용적률 400%+허용용적률 400%×1.3×444.4/3,527)

### 6-2-3. 공공시설 부담 및 건축물의 용도기준

- (1) “산업정비형” 및 “지역중심형”의 경우 부지면적을 기준으로 하여 순부담으로 10% 이상의 비율만큼 공공시설을 설치하여야 한다. 단, 지역 특성 등을 감안하여 입안권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 별도로 확보하게 할 수 있다.

예시) 사업대상지 면적 : 1,110㎡ (공장비율 50%이상)  
 - 토지이용계획  
 · 기반시설 10% 순부담 1,111㎡  
 · 대지면적 10,000㎡(산업부지 4,000㎡+공동주택부지 6,000㎡)

- (2) “지역중심형”의 경우 해당 지역의 중심성, 지역활성화 및 공공성 강화를 위해 공동주택부지 전체연면적(주차장 제외)의 20%이상 비율만큼 전략시설을 설치하여야 한다. 단, 지역 특성 등을 감안하여 입안권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 별도로 확보하게 할 수 있다.

## 6-3. 임대산업시설 제공계획

### 6-3-1. 임대산업시설 제공

- (1) “지역중심형”의 경우 “임대산업시설”을 설치하기 위한 부지(토지)를 인수자(임대산업시설을 설치하여 운영하는 자 또는 운영 예정인자를 말한다.)에게 제공하여야 한다. 단, 지역 특성 등을 감안하여 입안권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 해당 사업자가 직접 건축물로도 제공하게 할 수 있다.
- (2) “지역중심형”의 경우 “임대산업시설”을 설치하기 위한 부지를 우선 제공후 도시계획조례 별표2에서 정한 비율만큼 산업부지를 확보하여야 한다.
- (3) 주변 건축물의 현황 및 교통여건 등을 감안하여 위원회에서 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 “장기전세주택”(주거전용 지원시설) 및 기반시설을 임대산업시설로 볼 수 있다.

예시) 사업대상지 면적 : 1만㎡ (공장비율 50%이상)  
 - 공동주택부지 허용용적률 380%(임대산업시설 추가용적률 150%)  
 - 임대산업시설 부지(무상양여 면적)  
 $= 150\% \times 5 / 10 \times \text{공동주택부지 면적} / 380\% = 1,184\text{㎡}$  (공동주택부지6:산업부지4)

### 6-3-2. 임대산업시설에 대한 조치

- (1) “지역중심형”의 경우 임대산업시설을 설치하기 위한 부지를 인수자에게 처분(무상양여)하는 내용을 포함하여야 한다.
- (2) 해당 사업자가 직접 임대산업시설을 설치하여 인수자에게 건축물로 제공하는 경우에 해당 건축물은 인수자가 합당한 가격으로 인수할 수 있게하는 내용 및 해당 건축물의 부속토지는 인수자에게 처분(무상양여)하는 내용을 포함하여야 한다.

## 6-4. 장기전세주택 건립 및 운영계획

### 6-4-1. 규모별 건설비율

- (1) 장기전세주택의 규모별 건설 비율은 전용 60제곱미터 이하 주택을 과반이상 계획하여야 한다.
- (2) 기타 규모별 건설 비율에 대한 구체적 사항은 “역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영 기준”을 준용한다.

### 6-4-2. 사회혼합(Social Mixing)

- (1) 지구단위계획의 입안을 제안하는 자나 입안권자는 동일 단지건축물 안에 분양주택과 장기전세주택을 함께 계획하는 경우 분양주택과 차별화된 구조와 동선체계로 하거나 공동이용시설 사용상의 불리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합을 고려한 건축계획을 수립하여야 한다.
- (2) 원칙적으로 장기전세주택만을 별동으로 계획하여서는 안된다. 다만, 건축계획상 장기전세주택을 제외한 주택이 장기전세주택 건설 규모를 포함하고 있지 않은 경우 등 위원회에서 불가피하다고 인정하는 경우 건축물의 일부에 장기전세주택을 집합적으로 계획할 수 있다.

### 6-4-3. 장기전세주택 지분 토지에 대한 조치

- (1) 장기전세주택의 지분에 해당하는 토지는 장기전세주택의 인수자에게 처분(무상양여)하는 내용을 포함하여야 하고 건축비는 임대주택법 시행규칙 [별표1]에 의한 표준건축비로 한다.

## 6-5. 기존 영세제조업 및 산업시설에 대한 대책

### 6-5-1. 기존 영세제조업에 대한 대책

- (1) 본 기준의 적용을 받는 지구단위계획 수립시 “입안권자”와 “사업자”는 해당 사업대상 지내의 영세제조업에 대한 실태를 조사한 후, 해당 영세제조업(임대자를 포함한 다)에 대한 대책을 마련하여야 한다.
- (2) “입안권자”와 “사업자”는 해당 영세제조업에 대한 구체적인 대책에 대하여 위원회에 보고하여야 한다.

### 6-5-2. 산업시설에 대한 대책

- (1) “입안권자”와 “사업자”는 산업부지에 산업시설을 설치하는 경우, 지구단위계획(안) 작성시 산업관련 부서(경쟁력강화본부)와 사전 협의하여야 한다.

## 6-6. 행정사항

### 6-6-1. 행정사항

- (1) 임대산업시설, 장기전세주택 관련 조항 및 공동주택부지의 용적률 제한 조항 등 도시계획조례의 개정이 필요한 사항은 관련 조항이 개정된 이후부터 적용한다.
- (2) 준공업지역내에 지구단위계획을 수립하는 경우에는 ‘공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침’ 등 타 지침에 우선하여 이 수립기준을 적용하여야 한다.
- (3) 이 수립기준에서 규정되지 않은 세부적인 사항은 ‘준공업지역 종합발전계획(2009)’을 따른다.



## 3부. 지구단위계획 운영 및 심의

1. 각종 위원회의 구성과 심의내용
2. 재정비 검토기준
3. 경미한 변경기준
4. 지형도면 및 고시문 작성기준
5. 지구단위계획 관련 업무참고 자료





# 1. 각종 위원회의 구성과 심의내용

1-1. 도시계획위원회의 구성 및 운영

1-2. 도시·건축공동위원회의 구성 및 운영



## 1. 각종 위원회의 구성과 심의내용

### 1-1. 도시계획위원회의 구성 및 운영

#### 1-1-1. 관련근거 및 현황

##### (1) 관련근거

- 1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제113조 및 동법 시행령 제111조
- 2) 서울특별시 도시계획조례 제9장 제1절

##### (2) 기능

- 1) 시장의 결정권한에 속하는 도시관리계획의 심의 또는 자문
- 2) 건교부장관의 권한 중 시장에게 위임된 사항의 심의
- 3) 타 법률 등에서 도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항
- 4) 도시계획과 관련된 사항으로서 시장이 요청한 사항의 심의 또는 자문

##### (3) 운영

##### 1) 회의개최

- ① 도시계획위원회 : 월2회(첫째 · 셋째 수요일) 개최

##### 2) 임기

- ① 2년(연임 가능)

##### 3) 구성

- ① 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함하여 25~30인이하로 구성(위원장 : 행정2부시장)
- ② 시의회 의원(4~5인이하), 관계 공무원(4인)
- ③ 도시계획관련분야 식견과 경험이 있는 자(17~21인)  
(토지이용·건축·주택·경관·교통·환경·방재·문화·정보통신·도시설계·조경 등)

##### 4) 분과위원회

- ① 구성 : 5인 이상 ~ 9인 이하(2 이상의 분과위원회 위원 가능)

##### ② 심의내용

- 가. 제1분과위원회 : 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등 변경계획에 관한 사항의 심의
- 나. 제2분과위원회 : 법 제59조의 규정에 의한 개발 행위에 관한 사항 및 법 제 120조의 규정에 의한 이의신청에 관한 사항 및 도시 및 주거환경정비법 제2조의 규정에 의한 정비사업에 관한 사항의 심의
- 다. 제3분과위원회 : 법 제50조의 규정에 의한 지구단위계획 구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정에 관한 사항의 심의

※ 도시계획위원회에서 위임하는 사항을 심의하기 위하여 별도의 분과위원회 구성 가능

5) 심의의결

- ① 도시계획위원회가 지정하는 사항에 대한 분과위원회의 심의·의결은 도시계획위원회의 심의·의결로 봄
- ② 이 경우 간사는 분과위원회의 심의·의결 사항을 차기 도시계획위원회에 보고하여야 함

■ 참고1. 위원회심의관련 상정원칙

[도시관리계획수립지침](건설교통부)

제7장제1절 기본원칙

1-7-1-1 도시관리계획은 변경에 따른 주민의 재산피해와 민원을 해소하고 건전한 발전을 도모하기 위하여 도시관리계획의 수립에 신중을 기하고 빈번하게 변경하지 않아야 한다.

1-7-1-2 도시관리계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 변경할 수 없다.

[서울특별시도시계획조례시행규칙]

제22조(회의결과의 관리)

- ① 시장은 조례 제60조의 규정에 의한 "회의의 비공개" 규정의 준수를 위하여 위촉위원으로부터 별지 제9호서식의 서약서를 징구한다. (개정 2004.09.06)
- ② 시장은 제1항의 규정에 의해 징구된 서약서의 내용에 반하여 위원회의 회의 내용 등을 누설한 위원이 있는 경우 해당위원을 해촉할 수 있으며 해촉된 위원은 재위촉할 수 없다.
- ③ 시장은 국회·시의회·감사원·검찰 등의 요구에 따라 회의록의 공개가 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 실명을 표기하지 않은 심의요지를 작성하여 열람하게 할 수 있다.
- ④ 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없는한 5년 이내에 동일안건으로 시 도시계획위원회에 재상정을 금지한다.

## ■ 참고2. 심의자료 작성방법

(1) 제출서류 : 상정안 1부(A4), 심의안 1부(A4), 보조자료 40부(B4)

### (2) 작성방법

- 1) 상정안건은 상정사유를 명확히 명시하여 상정 요구하시고, 심의안과 보조자료는 결재인이 날인 되지 않은 자료로 별도 제출하시기 바라며,
  - ※ 심의안의 관련 도면은 흑백인쇄시에도 계획내용이 선명하게 표시될 수 있도록 별도 표시하여 제출바람(칼라도면시 주의)
- 2) 각 부서에서는 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없는 한 5년 이내에 동일안건으로 시 도시계획위원회에 재상정을 금지토록 되어있으니 면밀히 검토하여 재상정하는 사례가 없도록 하여 주시기 바랍니다.
- 3) 현실에 맞는 최신도면, 항공사진, 지상사진, 시뮬레이션자료 등을 준비하여 심의시에 설득력을 높일 수 있도록 하시기 바라며, 관련 자치구청장의 출석 요청이 있을 경우 사전에 도시계획과로 통보하여 안건의 순서 조정에 협조하여 주시기 바랍니다.
- 4) 도시계획조례시행규칙 제17조에 의거 상정안건에 대한 목록은 회의개최 10일전까지 통보하고 심의자료는 7일 전까지 도시계획과로 접수될 수 있도록 반드시 법정기일을 지켜주시기 바라며, 제출기일이 지난 후 상정요구된 안건은 다음 회에 상정토록 조치하겠으니 각별히 유의하시기 바랍니다.
- 5) 도시계획위원회 심의안 및 보조자료 작성은 별첨 서식에 의거 글자체 및 글자크기를 통일하여 주시기 바랍니다. 다만 관련부서의견 및 도시계획상임기획단 심사(검토) 의견은 반드시 보조자료(B4)에 작성하여 주시기 바랍니다.

따로붙임 : 제5호 및 제6호서식, 파워포인트 작성요령 1부. 끝.

(별지 제5-1호 서식) - “예시”

(신명태명조15)

의안번호	제 호	의 결 사 항
의 결 년 월 일	2006.. (제 회)	

(신명태명조20)

도시관리계획(00지역, 00지구)변경결정

(신명태명조15)

서울특별시도시계획위원회 심의

(신명태명조15)

제 출 자	서울특별시장
제출년월일	2006..

(별지 제5-2호 서식) - “예시”

## 1. 의결주문(신명태고덕 16)

서울특별시 도시계획 결정에 관한 부의안건에 대하여 다음과 같이 의결한다.(신명태명조14)

· 도시계획 결정조서

구역명	위치	면적( $m^2$ )	비고

## 2. 제안이유 (입안취지)

## 3. 도시계획사항

## 4. 도시계획안에 대한 의견청취사항

가. 공고 및 공람

- 도시계획안 :
- 일자 및 게재신문 :
- 의견청취기간 :
- 공람장소 :

나. 의견접수사항 :

## 5. 도시계획 환경성 검토결과

## 6. 시의회 의견청취 결과

※ 필요시 내용

# 위치도

(제목 - HY견고닥 30)

1. 도시관리계획(안) 개요 및 상정사유
2. 위치도
3. 추진경위
4. 결정요청(안)
5. 관련설명 도면 및 사진(현장/항공)
6. 주민의견청취 사항
7. 관련부서 검토의견 및 반영사항
8. 향후절차(도시계획 심의후)



파워포인트(PPT)자료 작성에 대한 원칙

- (1) 상기의 흐름순서에 따라 PPT자료를 작성하되, 필요시 다양한 자료 추가
- (2) 표지 및 제목의 글씨체와 크기는 제시된 형태를 준수하되, 배경과 글씨색은 자유롭게 구성
- (3) 설명자료 기술 내용의 크기, 색채, 디자인 등은 상정안건의 성격에 맞추어 자유롭게 작성
- (4) 관련부서 검토사항은 반영 및 미반영 사유를 명확하게 제시
- (5) 보류 안건의 재상정사에는 당초 심의에서의 지적 및 보완 요구사항을 중심으로 PPT자료 작성

■ 참고3. 위원회별 비교

구 분	서울디자인위원회	도시계획위원회	도시건축공동위원회	건축위원회
목 적	도시건축물 경관개선	도시관리계획 결정 (용도지역지구, 도시계획시설 및 정비계획 등 심의)	도시관리계획 결정 (지구단위계획)	건축계획에 관한 사항
구성근거	시장방침 제395호 및 제292호('07. 5.22) 서울도시디자인조례 제6조	국토의계획및이용에관한법률 제113조 및 동법 시행령 제111 도시 및 주거환경정비법 제4조	국토의계획및이용에관한 법률 제30조	건축법 제4조
구 성 일	2006.9.29	1958.1.8	2003.4.8	2002.6.7
개최주기	매주 수요일	1,3째주 수요일	1,3째주 수요일(1위원회) 2,4째주 수요일(2위원회))	매주 화요일
위 원 장	시장	행정2부시장	행정2부시장	주택국장
위원구성	89인 (pool제로 운영)	25인~30인 (시의원 4~5인, 관계 공무원 4인, 도시계획관련분야 전문가 17~21인)	18인 (도시계획위원9인+건축 위원9인)	60인 (pool제로 운영)
심의성격	도시경관 개선을 위해 디자인 요소 부여 목표	도시관리계획 전반에 대한 심의결정	도시관리계획 수립 기능	건축계획 전반에 대한 검토
소관부서	디자인서울총괄본부 (공공디자인담당관)	도시계획국 (도시계획과)	도시계획국 (도시관리과)	주택국 (건축과)

## 1-2. 도시·건축공동위원회의 구성 및 운영

### 1-2-1. 관련근거

- (1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조제3항 및 동법시행령 제25조제2항
- (2) 제1종지구단위계획수립지침 2-4-5[건설교통부, 2003.1.2.]

### 1-2-2. 위원회 구성 및 운영

#### (1) 구성

- 1) 위 원 장 : 행정2부시장(\*부위원장은 위원중에서 호선)
- 2) 위원구성 : 건축위원회 및 도시계획위원회 위원중 시장이 임명 또는 위촉하는 자로서 25인이내(\*건축위원회 위원이 1/3이상 되도록 구성)
  - ① 도시계획위원회 제3분과위원회(前지구단위계획소위) 위원 전원(9명)
  - ② 건축위원회 위원중 시장이 임명 또는 위촉하는 자(9명)
- 3) 간사
  - ① 공동위원회의 원활한 운영과 회의 진행의 능률성 제고를 위하여 지구단위계획 주무부서인 도시관리과장으로 하여금 담당토록 함

#### (2) 운영

- 1) 공동위원회는 매주 개최를 원칙으로 하되, 심의성격에 따라 2개의 위원회로 구분운영

구 분	제1위원회 (제2분과위 + 건축위원)	제2위원회 (제3분과위 + 건축위원)
주요업무	정비계획 등	지구단위계획 등
개최일자	매월 1주, 3주 수요일(도시계획위원회 종료후)	매월 2주, 4주 수요일

※ 2008.02.01 : 도시·건축공동위원회 분리

- 2) 위원회는 위원장이 소집하며, 공동위원회 의사는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결 (\*市도시계획위원회 규정 준용)
- 3) 회의록은 공동위원회 주관 부서(도시관리과)에서 기록 관리
  - ※ 건축위원회 주관부서에 심의결과 통보
- 4) 건축위원회 소속 위원에 대한 회의수당은 주택국 예산 협조를 받아 도시계획위원회 소속 위원 지급시 일괄 지출
  - ※ 기타 사항은 도시계획조례 및 동 조례시행규칙의 위원회 관련 규정에 따름

#### 공동위원회 운영(지침 2-4-5)

공동위원회 심의대상이 되는 내용을 포함하는 지구단위계획은 도시계획위원회와 공동위원회 심의를 별도로 거치는 것보다는 지구단위계획분과위원회와 건축위원회의 공동위원회 심의를 거쳐 도시계획위원회 심의를 대체할 수 있음

## (3) 법적성격

## 1) 법적 성격

① 지구단위계획결정에 관한 도시계획위원회의 기능 수행

## 2) 근거

① 도시관리계획을 결정하고자 하는 경우 市도시계획위원회 심의를 거쳐야 하며, 지구단위계획 내용중 건축에 관한 사항에 포함된 경우 공동위원회 심의를 거쳐 결정  
(법 제30조제3항 단서, 제1종지구단위계획수립지침 2-4-5)

## (4) 도시계획위원회와 공동위원회의 역할구분

## 1) 도시계획위원회

① 신규 지구단위계획구역의 지정에 관한 사항 심의  
② 도시계획조례 제17조의 규정에 의한 지구단위계획구역지정의 타당성 여부 등에 대한 자문

## 2) 도시계획위원회 제3분과위원회

① 법 제52조제1항 단서의 규정에 의한 공동위원회 심의내용 이외의 사항이 포함된 지구단위계획결정에 관한 사항 심의

## 3) 도시계획위원회와 건축위원회의 공동위원회

① 법 제52조제1항 단서의 규정에 의한 공동위원회 심의내용이 포함된 지구단위계획결정에 관한 사항 심의

※ 2003년 제2차 도시계획위원회(3.19.) 의결로써 지구단위계획에 관한 도시관리계획의 결정에 관한 사항은 공동위원회 및 제3분과위원회에 원칙적 수권위임. 단, 심의결과는 차기 본 위원회에 보고

※ 포괄적 수권위임에 관한 검토

② 법 제113조제3항 및 제4항의 규정에 의하면 市도시계획위원회 심의사항중 지구단위계획 구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정 등에 대하여 효율적으로 심의하기 위하여 분과위원회를 둘 수 있고, 도시계획위원회가 지정하는 사항은 분과위원회 심의를 도시계획위원회 심의로 보도록 규정하고 있음 (\*舊 도시계획법에서는 동 내용을 시행령에 규정하고, 분과위원회를 소위원회로 명칭함)

③ 이에 대해 건설교통부는 도시계획위원회가 소위원회(분과위원회)에 위임하는 사항은 개별 사항뿐만 아니라 지구단위계획 등과 같이 특정 업무에 대한 포괄적인 사항에 대하여도 위임이 가능하다는 유권해석을 한 바 있음

[건설교통부 도시58410-439(2001.5.11.)]

### 1-2-3. 시·구합동 보고회 운영

(1) 운영

- 1) 재정비(신규포함) 계획 구상 단계에서 구역별로 1회 개최를 원칙으로 함
- 2) 세부기준 : 소위원회 준용하되 가급적 동일위원을 선정하여 계획수립의 연속성 확보

### 1-2-4. 소위원회 구성 및 운영

(1) 구성배경

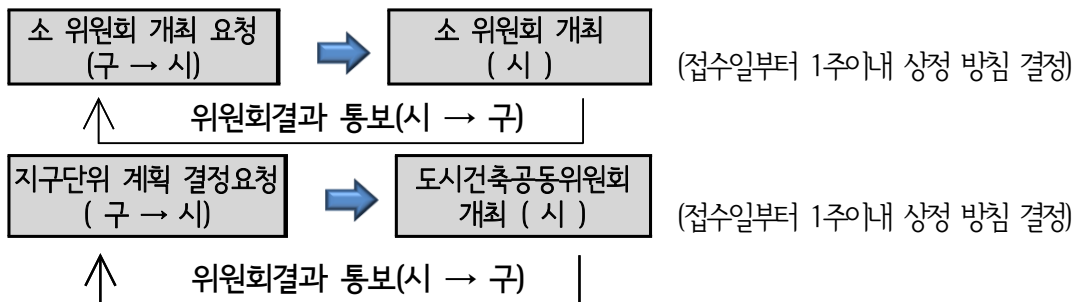
- 1) 속개가 자주 발생하여 안건 처리가 지연됨
  - ① 속개사유 : 계획내용이 많아 심의시간이 길어짐
- 2) 지구단위계획의 내용(국토부 제1종지구단위계획수립지침 제3장 - 14개 항목)
  - ① 용도지역 및 용도지구 세분 또는 변경, 환경관리, 기반시설 배치와 규모, 교통차계획, 가구 및 획지, 건축물의 용도, 건폐율용적률높이 등 건축물의 규모, 건축물의 배치와 건축선, 건축물의 형태와 색채, 공동개발 및 합벽건축, 공개공지 등 대차내 공지, 공원 및 녹지, 특별계획구역, 경관

구 성	운 영	
	일 시	현장답사 등
3명씩 조 편성 (3개조)	매월 1,2,4주 수,금요일 (월3회 정례화)	필요시 현장답사 및 재자문

※ 2008.12.18 : 도시건축공동위원회 소위원회 운영 개선

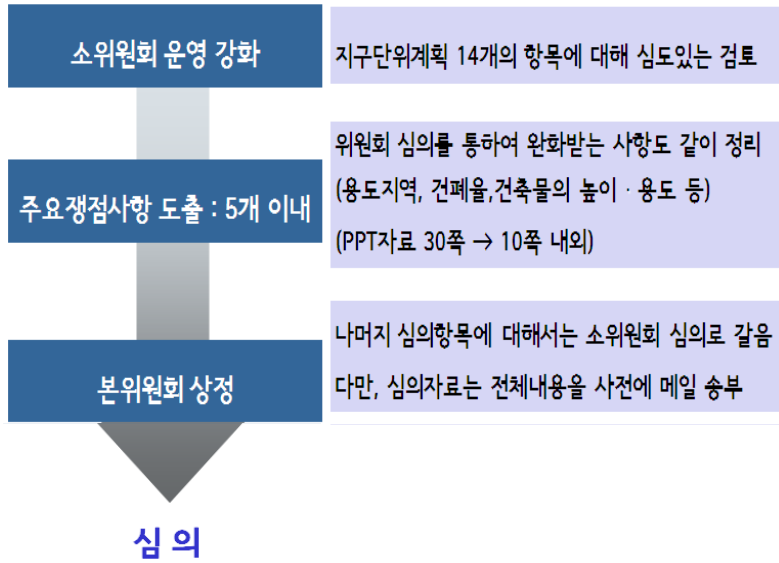
(2) 운영

- 1) 소위원회에서 심도 있게 검토하고 주요쟁점사항 및 공동 위원회에서 완화받는 사항 (용도지역, 건폐율, 건축물의 높이 등)에 대하여 5개 이내로 정리하여 본 위원회에서 심의 (설명자료 : 당초 30page 내외 → 10page 내외로 간소화)
- 2) 나머지 심의항목에 대해서는 소위원회 심의로 같음
- 3) 지구단위계획 전체내용은 사전에 메일로 송부
  - ※ 공동주택 건립관련 주택법 의제처리 안건 등 소위원회를 거치지 않은 경우 현행대로 심의
- 4) 처리기간 단축을 위한 노력



단) 특별한 경우(서류 보완 필요시, 민원 처리 등)에는 사유를 명시하여 위 기간을 연장 가능

5) 업무 흐름도

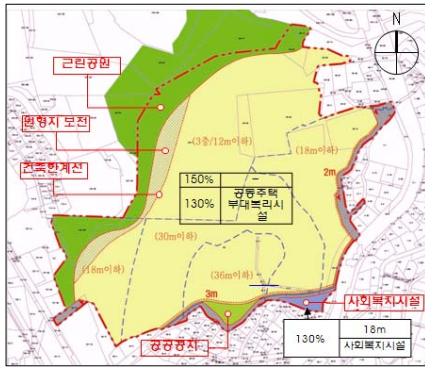


1-2-5. 심의내용

(1) 건축위원회와의 역할정립

1) 도시관리계획과 건축계획을 구분하여 심의

- ① 도시건축공동위원회에서는 도시관리계획을 결정
- ② 공동위원회에서 논의된 사항은 건축위원회에 통보



<도시건축공동위원회에서 결정할 사항>

⇒ 도시관리계획으로 결정  
(용도지역의 세분, 기반시설, 건폐율, 용적률, 높이, 경관, 주변 교통계획)



<건축위원회에서 결정할 사항>

⇒ 건축계획에 관한 사항  
(건물배치, 평면 및 형태계획, 입면계획, 인동거리, 일조권 등)

2) 건축에 관한 사항은 건축위원회에서 심의토록 유도

- ① 도시건축공동위원회에서 건축계획에 관한 사항을 이유로 가급적 보류하지 않도록 하고 건축계획에 관한 사항은 건축위원회에서 심의토록 함

3) 상정안건 보고양식 조정

- ① 도시건축공동위원회 상정시 보조자료는 도시관리계획으로 결정할 사항과 건축계획으로 구분하여 작성

4) 위원회간 연계 강화

- ① 도시건축공동위원회에 참석한 건축위원회 위원이 건축위원회 심의시 참여토록 하여 공동 위원회에서 논의된 사항이 건축위원회에 효과적으로 전달될 수 있도록 참석위원명단 통보

(2) 디자인 심의기준 일원화

1) 적용내용

- ① 도시건축공동위원회 상정되는 안건에 대해서는 계획의 초기단계부터 서울특별시 건축위원회 심의기준인 건축디자인가이드라인을 반영

2) 적용시기

- ① 2008. 1월 이후 도시건축공동위원회 상정안건부터 적용

(3) 심의도서 작성 간소화

1) 심의도서 간소화

- ① 건축계획에 관한 도면은 도시관리계획 결정을 위해 필요한 최소한의 도서만을 제출할 것  
※ 예시 : 배치도, 조감도, 기준층 평면도 등

## ■ 참고. 심의도서(B4) 작성 일반적 체크리스트(도시건축공동위원회 상정안건)

### (1) 총괄

1) 도시관리계획으로 결정할 사항과 건축계획으로 검토할 사항을 구분하여 작성

도시관리계획으로 결정할 사항	건축계획으로 검토할 사항
용도지역, 기반시설, 용적률, 건폐율, 높이, 층수, 경관, 주변 교통계획, 건축선 등	배치도, 평면도, 조감도, 단지내 교통계획, 입면도, 단면도

### (2) 세부 작성지침

1) 안건별 상정도서(B4)는 아래와 같이 세 파트로 구분하여 작성

- ① 제1장 : 심의상정조서
- ② 제2장 : 심의안건 요약(결정 요청사항 위주로 중요사항만을 간략히 기재)
- ③ 제3장 : 파워포인트
  - 가. 파워포인트 발표순서와 내용에 맞춰 설명자료 작성
  - 나. 안건에 따라 양식 선택 사용

2) 서울특별시 도시건축공동위원회 심의기준 준수

- ① 서울시에서 작성된 “서울시 지구단위계획 수립기준” 및 각종 심의기준 준수

3) 구역계 및 용도지역 상향 관련

- ① 사업부지는 정형화시켜 블록단위개발을 유도하고 정형화가 어려울 경우 명확한 사유 및 근거를 제시할 것
- ② 용도지역 상향 또는 평균층수완화를 산형하고자 하는 경우 관련규정 및 심의기준을 준수할 것

4) 공공시설 부담관련

- ① 공공기여도와 관련하여 총부담과 순부담을 구분하여 명기하고
- ② 이를 기반시설 설치도에 명기할 것

5) 도면 작성시 변경전후를 명확히 대비할 것

- ① 원안, 당초안 및 재상정안의 비교 판단이 용이하도록 할 것
- ② 기정 및 변경안의 비교 판단이 용이하도록 할 것

6) 재상정 안건의 경우 보류사유별 반영여부 및 사유를 명확히 명기할 것

- ① 위원회 보류사항, 조치내용 및 유관부서 협의내용 등은 단순화시켜 작성하되 설명시에는 미반영 사유 위주로 간결하게 발표할 것

7) 공개공지 관련

- ① 공개공지 등은 공공성을 최대한 확보할 수 있도록 배치

- 8) 건축계획은 서울특별시 건축위원회 심의기준인 건축디자인가이드라인을 준수할 것
  - ① 평균층수완화를 신청하는 경우 평균층수산정조서를 첨부할 것
  - ② 평형별 세대수 등 계획항목을 빠짐없이 명기할 것
- 9) 지형도 작성 관련
  - ① 지형도를 반드시 제출하되 수치를 명확히 표기하고 배치도 등에도 주요지점의 레벨을 표기할 것
- 10) 종횡단면도 작성 관련
  - ① 대지의 종횡단면도를 반드시 첨부하되 인접대지를 포함하여 작성할 것(최소 반경 50~100m)
- 11) 주변 현황도 작성 관련
  - ① 사업지 주변에 기 개발되었거나 계획중인 사업지가 있을 경우 이를 주변현황도 또는 별도 도면으로 명기하되 개략적인 주동배치 및 진출입구를 명시할 것
- 12) 교통체계도 작성관련
  - ① 진출입구 및 동선체계 수립시 인접단지가 있을 경우 주차출입구를 같은 위치에 두고 교차로를 설치하여 교통체계를 합리화하는 방안 검토
  - ② 지상 주차장 및 차량동선 최소화 할 것
- 13) 도면작성시 과도한 색상 및 패턴 사용 지양할 것
  - ① 건축물은 단선으로 표기하되 명확히 구분되도록 할 것
  - ② 조경, 보도 등 지구단위계획(정비계획)으로 결정되지 않는 사항은 색상을 배제하고 불필요한 패턴 및 음영은 최소한으로 표기할 것
  - ③ 조감도 등 각종 도면 작성시 축척에 맞도록 정확한 도면을 작성할 것
  - ④ 현황사진과 시뮬레이션자료 합성시 개발전후를 명확히 표현할 것
- 14) 도면작성시 반드시 방위를 표시하되 이해하기 쉽도록 일관성 있게 작성할 것
- 15) 건축계획 관련 도면 작성 관련
  - ① 용도별 기준층 평면도 작성
  - ② 주차장 기준층 평면도 작성(지상, 지하 포함)
- 16) 공개공지 및 공공공지의 위치 및 형태는 공공성이 최대한 확보될 수 있도록 배치 할 것
- 17) 임대주택은 가급적 2-bay 형태로 하되 일반 분양분 아파트와 조화되는 형태로 계획할 것
- 18) 보조자료(B4) 작성시 하단부에 페이지 명기

도시관리과 ; 도관-1, 도관-2 .....	지역중심반 ; 지역-1, 지역-2 .....
주거정비과 ; 주거-1, 주거-2 .....	도심재정비과 ; 도심-1, 도심-2 .....
주택기획과 ; 주택-1, 주택-2 .....	뉴타운사업반 ; 뉴타-1, 뉴타-2 .....



19) B4 보조자료 제출시 동일한 규격과 색상의 간지를 사용할 것

20) 도시계획정보시스템(UPLS) 작성 관련

21) 자료제출목록

① 구역계 : shp 파일 또는 dwg 파일 형태로 작성(기준좌표를 연속지적도에 맞추어 작성)

② 도 면

가. 형태 : PSD 파일로 제출

나. 종류 : 용도지역도(기정 및 변경)/ 배치도/ 종합결정도

③ 모 델 : axe 파일로 제출(건물, 지형)

※ 재상정 또는 변경의 경우 변경 전후를 모두 작성

22) 기 타

① 위원회 블로그 등을 통해 작성지침 등 공지사항 수시 제공  
(<http://blog.paran.com/upboard>). 끝.



## 2. 재정비 검토기준

2-1. 재정비 등을 위한 사전 타당성 심의

2-2. 자문단 운영

2-3. 각종 검토 및 평가

2-4. 용역발주

2-5. 지구단위계획 재정비 수립 절차도



## 2. 재정비 검토기준

### 2-1. 재정비 등을 위한 사전 타당성 심의

#### 2-1-1. 도입취지 및 관련근거 (국토법 제34조)

- (1) 도시관리계획의 정비기준에 따라 5년마다 지구단위계획에 대한 재정비를 지역여건과 무관하게 획일적으로 추진하고 있어 재정비의 실효성 확보를 위하여 단계별 재정비 기준을 마련함

※ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제34조 (도시관리계획의 정비)  
 - 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

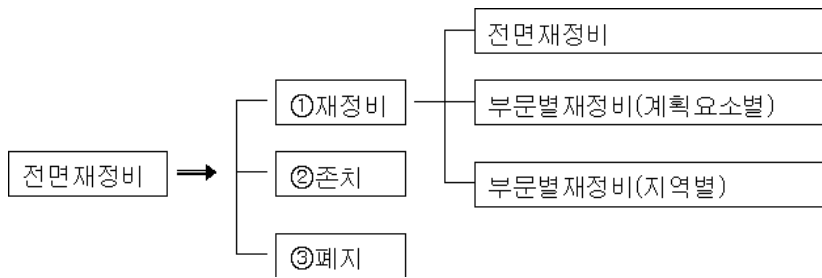
#### 2-1-2. 목표 및 추진방향

- (1) 도시환경 관리수단으로서 지구단위계획의 발전적 방향을 설정 지역특성에 따라 차별성 있는 지구단위계획 재정비를 통한 실현성을 제고하고 바람직한 지구단위계획의 위상을 정립
- 1) 법규변화 등 여건 변화에 체계적이고 효과적 대응
    - ① 종전지구단위계획 내용 중 결정시기에 따라 현재의 법규와 크게 차이가 나는 용적률, 건폐율, 높이 등 계획요소에 대한 정비
    - ② 다만, 현재의 규정에 맞게 정합에 있어 체계적 논리와 현실에 맞게 탄력적이고 효과적 대응
  - 2) 계획의 적정성 및 공공부문 실현성을 향상
    - ① 과도한 계획은 지구단위계획의 실효성을 떨어뜨리는 원인이 되므로 종전계획의 면밀한 재검토를 통한 달성 가능한 목표를 설정
    - ② 지구단위계획은 도시계획의 실현수단이므로 공공부문 계획수립과 병행하여 구체적인 집행 계획을 수립하고 관련부서와 협의를 통해 공공부문 계획의 실현성 제고
  - 3) 지구단위계획 목표달성을 위한 인센티브의 합리적 운용
    - ① 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 꼭 필요한 규제상황에 대해 실질적 효과가 있는 인센티브를 부여
    - ② 지구단위계획지침을 준수할 경우 인센티브를 주고, 준수하지 않을 경우 마이너스 인센티브 개념의 페널티를 부과하여 계획의 실효성을 모색
    - ③ 인센티브 항목 및 적용기준을 지구단위계획의 구역별 특성 및 목적에 따라 인센티브를 탄력적으로 적용
  - 4) 주민참여 내실화로 공익성 확보
    - ① 주민참여가 이해관계의 조정을 위한 수단이 될 수 있도록 계획초기부터 주민참여를 유도하고 공공성을 대변할 수 있는 주체로 역할 부여

- 5) 뉴타운사업지구, 균형발전촉진지구와 연계성 확보
    - ① 현재 추진 중인 뉴타운 사업, 촉진지구 사업과 연계하여 지구단위계획을 수립함으로써 도시공간 구조의 균형적 발전을 도모
  - 6) 계획수립과정에 상설 『지구단위 재정비 자문위원』 참여
    - ① 재정비 계획 수립 단계에 시·구 합동보고회는 구역별로 1회 이상 개최를 원칙
  - 7) 매스모델 스터디를 통한 입체적 도시공간계획 검토
    - ① 평면적 계획 검토에서 벗어나 『매스 모델』을 통한 입체적 도시공간계획을 검토
- (2) 지구단위계획구역 재정비를 추진함에 따라 실효성 부재 등 문제점이 제기되고 있어, 보다 더 효율적인 재정비를 위하여 단계별 재정비를 위한 기준 마련

1) 재정비대상 구역의 분류 및 부문별 재정비

- ① 재정비 수립을 위한 단계별 기준을 설정하고 이에 따른 순차적인 재정비 시행. 즉, 효율적인 재정비를 위하여 재정비 시행시기별 및 지구단위계획 유형별로 각각 구분하여 재정비대상 구역을 ①재정비필요지역, ②존치지역, ③폐지지역으로 분류.



- ② 구역별로 도시환경여건의 변화, 법적·제도적 환경의 변화 등을 고려하여 일괄 재정비가 아닌 필요한 계획요소만을 선별하여 부문별 재정비(기반시설계획, 용적률, 높이계획, 용도계획 등)를 추진
  - ③ 신규(추가)구역의 계획의 범위 선정(건축선, 높이 등)에 대한 검토 추진
- 2) 맞춤형 지구단위계획 재정비예산 산출기준 마련

- ① 재정비예산은 전면 재정비 또는 부문별 재정비의 기준에 따라 재정비업무 내용에 해당되는 항목에 대하여 통일된 산출기준 마련

2-1-3. 재정비 사전 타당성 심의위원회 구성 및 범위 등 결정

- (1) 지구단위계획재정비 심의위원회는 도시관리과장, 도시계획과 용도지역·지구팀장, 시설계획과 시설계획총괄팀장, 도시계획상임기획단장, 자치구 도시관리국장, 도시건축공동위원회 위원(2명)으로 구성.
- (2) 지구단위계획재정비 심의위원회에서 재정비 대상구역의 분류 및 부문별 재정비 여부를 결정
- (3) 맞춤형 지구단위계획 재정비예산 산출기준 마련 및 신규(추가)구역의 계획의 범위 선정(건축선, 높이 등)에 대한 검토는 별도 계획 수립 추진(도시관리과)

## 2-1-4. 재정비 시행시기별 재정비 대상구역의 분류

### (1) 재정비 필요지역

- 1) 재정비 요건에 부합하는 경우, 재정비대상이지만 지역여건·지구단위계획 결정 당시의 법령과 현재의 여건이 상이하여 변경할 사유가 있는 경우에 한하여 재정비를 하는 것이 바람직
- 2) 재정비할 경우에도 필요한 내용에 대해서만 용역을 실시하여 용역비 및 공기 절감효과 기대
- 3) 재정비 필요구역은 크게 다음과 같은 여건 변화가 있는 지역에 대해 검토
- 4) 정책적·제도적 환경의 변화
  - ① 정부의 법 제정, 또는 시차원의 상위계획 및 도시정책 변화에 따라 해당지역에서 요구되는 도시기능 등의 변화가 필요한 지역
- 5) 도시환경여건의 변화
  - ① 주변지역에서의 현격한 토지이용의 변화가 나타나거나 또는 대규모 개발사업으로 인하여 개발잠재력이 변화된 지역
  - ② 전철역의 신설, 간선도로의 확장 등 기반시설의 입지에 따른 개발잠재력이 변화된 지역
- 6) 주민 요구의 변화
  - ① 특정지역에서의 주민에 의한 자발적인 개발이 추진됨에 따라 집중적인 민원이 발생하는 지역
- 7) 기타 요인
  - ① 지구단위계획 시행에 대한 평가 결과, 기대한 방향으로 개발이 유도되지 않는 지역과 지구단위계획의 시행효과가 미미한 지역

### (2) 존치지역

- 1) 재정비 요건에 부합하지 않는 경우 존치
- 2) 지구단위계획이 계획적으로 관리되는 지역으로서, 지구단위계획 지침에 의거 개별 건축행위가 지속적으로 이루어지는 지역
- 3) 전반적인 재정비보다는 부분적인 경미한 변경처리로서 관리가 가능한 지역

### (3) 해제 가능지역

- 1) 2000년을 전후로 대부분의 건축물과 기반시설이 기존 지구단위계획에 따라 상당부분 정비(이행)된 지역으로 건축물이 노후화되기 이전에는 재정비를 통한 정비효과를 기대하기 어려운 지역으로 다음 전제조건을 만족하는 경우에는 구역해제가 가능하나, 잔존하는 미개발 필지의 관리, 높이 완화 및 건축물 배치등 관리차원에서 필요한 계획 요소들을 최대한 유지할 수 있는 조치가 필요함.
  - ① 용도지역이 상향되지 않은 지역
  - ② 구역지정 후 구역 내 신규개발이 50% 이상인 곳
  - ③ 지역균형발전과 관련된 재정비촉진지구(균형발전촉진지구 또는 뉴타운지구 포함)에 포함되어 지구단위계획 수립이 아니어도 도시관리가 가능한 곳

- ④ 상위계획 및 관련계획의 변경 또는 폐지로 인해 해당 구역의 중심지 위계가 상실된 곳(지구단위계획 실현 목표가 불분명하거나 주변지역에 비해 상대적으로 중심성이 부족한 지역)
- ⑤ 다른 관련계획과 중복되어 지구단위계획이 이루어도 충분히 개발 및 정비에 대한 관리가 가능한 곳
- ⑥ 지구단위계획구역 주지역에 비해 상대적으로 개발압력 정도가 약한 곳

**2-1-5. 부문별(맞춤형) 지구단위계획 재정비 및 예산 산출<sup>35)</sup>**

(1) 재정비가 필요한 경우에도 일괄 재정비가 아닌 필요한 계획요소만을 선별하여 부문별 재정비(기반시설계획, 용적률계획, 높이계획, 용도계획 등)를 추진하고, 필요한 내역에 대해서만 용역을 실시하여 용역비 및 공기 절감

(2) 부문별 재정비

1) 현황분석

- ① 지구단위계획 재정비의 현황분석은 종전 지침의 운영실태를 파악
- ② 종전 지침의 이행정도 평가
- ③ 종전 지침의 변경 내용 평가(종전 도시설계조정 심의, 시구도시계획위원회 변경 심의사항 등)
- ④ 종전 지침에 확보된 기반시설의 설치 및 운영사항 평가

2) 기정 지구단위계획의 목표 재검토

- ① 지구단위계획 재정비시에는 종전 지구단위계획 구역 및 계획 결정에서 제시한 목표를 재검토하여 재정비 구역의 지구단위계획 목표를 반드시 설정하여야 하며, 그러한 목표를 달성하는데 부합되는 계획요소들을 중심으로 재정비하도록 한다.

3) 지구단위계획의 기본방향

- ① 해당 지구단위계획 재정비의 목표에 따라 재정비의 기본방향을 설정하여야 하며, 계획의 기본방향은 현황내용을 중심으로 기술하여 현황과 계획의 원칙이 상호 연계될 수 있도록 한다.
- ② 계획의 원칙 설정시 계획지침의 적용근거 등을 계획설명서에 명시하여 제시한다.

4) 재정비 항목 선정

- ① 재정비시 기정 지구단위계획의 지침 가운데 모든 항목을 재정비하는 것이 아니라 현황 분석을 통해 지침의 조정이 필요한 계획요소를 중심으로 재정비하는 것을 원칙으로 한다.

(2) 부문별(맞춤형) 재정비 예산

1) 지구단위계획 재정비 과업 기준

- ① 지구단위계획구역이 간선도로에 면한 경우 원칙적으로 지구단위계획구역 경계에는 도로 부분(간선도로)을 포함시키되 용역비 산정시에는 면적에서 제척
- ② 특별계획구역은 원칙적으로 과업면적에서 제외
- ③ 기 수립된 지구단위계획의 재정비시 기존자료를 활용하므로 작업량 감량

35) 본 기준은 예산편성시 참고자료로 외부구속력은 없음



- ④ 일괄 재정비와 부분 재정비의 기준에 따라 재정비할 업무(부분별 재정비)내용만 발췌하고
- ⑤ 부분별 재정비에 따른 용역비 산정 기준은「2007년 국토개발계획표준품셈(엔지니어링진흥협회)」의 지구단위계획 부분을 기준으로 산정하되, 재정비할 부문(항목)에 대해서 소요 작업량(기술자) 산정 - 적정 비율 적용방법 등

2) 부분별(맞춤형) 재정비 예산

- ① 부분별 재정비에 따른 용역비 산정 기준은 「2007년 국토개발계획표준품셈(엔지니어링진흥협회)」의 지구단위계획 부분을 기준으로 산정하되, 재정비할 부문(부분별 재정비항목)에 대해서는 재정비용역 산출기준(별첨1)에 과업의 범위 기준(별첨2)을 곱하여 적용

가. 인건비 산출 : 재정비용역 산출기준 × 과업의 범위 기준 × 면적 보정계수  
 × 시가화 보정계수 × 기술자별 인건비 단가

나. 성과품 작성, 공청회/주민설명회 항목은 최대 기준면적의 100% 적용

다. 면적 보정계수(α) 산정시 제척되는 면적 : 기 확보된 기반시설 등

라. 지구 밀도 보정계수(β)는 시가화지역(1.25) 적용

마. 직접경비(20,000,000원)

- ② 회의 및 자문비1식 2,500,000원
- ③ CG 조감도1식 7,500,000원
- ④ 보고서 및 지구단위계획도서(cd 제작 포함) 1식 8,000,000원
- ⑤ 심의 및 협의자료 5,000 × 200부 × 2식 = 2,000,000원
- ⑥ 여비는 서울 시내에서 진행되므로 미반영

가. 제경비는 110~120%, 기술료는 20% 적용

※ 시설사업 약식가중치는 b는 1.3 적용(교통영향평가 용역시 적용)

※ 재정비 용역 산출기준 (A = 80 ~ 100%, B = 50 ~ 80% 적용)

구 분	A 유형	B 유형
구역, 계획포함 여부	지구단위계획구역 지정(확장 포함) 및 계획 결정 모두가 포함된 지역	지구단위계획구역 확장 포함되지 않는 지역
재검토 여부	기존 지구단위계획의 재검토 및 보완이 필요한 경우	기존 지구단위계획의 보완이 필요한 경우
현황 및 여건 분석	보통	비교적 용이
기본구상	필요	부분적으로 필요
부분별계획	부분적 재검토	일부 재검토
용도지역, 지구의 변경여부	일정 규모 미만	변경 미포함
실현방안	개괄적 실현방안 포함	기본적 실현방안 포함
주민 요구 사항과 차이점	차이가 있음	일치함

나. 아래 지구단위계획 요소 중 기본항목이 포함되는 경우는 A를, 아니면 B 적용

구분		적용 여부	비고
지구단위계획구역 변경		○	기본항목
토지이용 및 시설	용도지역	○	기본항목
	기반시설	○	
획지 및 건축물	가구 및 획지, 최소·최대 개발규모, 공동개발	○	전면적인 재조정일 경우 기본항목에 포함
	건축물의 용도, 개발밀도(건폐율·용적률·높이), 건축물 배치·형태·색채·건축선	○	
	기타사항(대지내 공지, 차량동선, 경관 및 환경요소)	○	
	특별계획구역	○	
	인센티브	○	
경미한 변경		○	
지구단위계획 시행지침		○	

## &lt;과업의 범위 기준(면적 10만㎡ 기준)&gt;

구분	업무내용	적용율	기술자(인일)					
			기술자	특급	고급	중급	초급	보조원
1.현황조사 및 분석	① 자연환경	10~50%	0.6	1.0	2.6	4.2	5.5	8.5
	② 인구 및 상업현황	10~50%	0.6	1.0	2.6	6.3	10.2	10.5
	③ 토지 소유 및 이용현황	50~80%	1.0	2.1	5.2	12.5	15.5	19.5
	④ 건축물 현황	50~80%	0.6	2.1	5.2	13.5	15.8	19.0
	⑤ 교통현황	50~80%	0.6	1.1	2.6	7.6	10.3	14.5
	⑥ 도시기반시설 현황	50~80%	0.6	1.1	1.8	4.6	6.1	10.5
	⑦ 도시관리계획 현황 및 관련 계획	50~80%	0.6	1.1	1.8	5.2	7.6	8.0
	⑧ 가로시설물 및 조경환경	10~50%	0.6	1.1	2.6	4.2	5.5	8.9
	⑨ 문제점 및 잠재력	50~80%	0.6	1.1	2.6	4.2	5.5	-
	소계			6.1	11.7	27.0	62.3	82.0
2.기본구상	① 과제 성립 및 목표 설정	50~80%	0.4	0.7	3.1	3.5	8.0	10.6
	② 기본 방향 및 지표 설정	50~80%	0.9	1.4	4.8	4.1	9.5	12.9
	③ 토지이용체계 구상	50~80%	0.9	1.5	4.8	4.2	9.5	12.9
	④ 교통동선체계 구상	50~80%	0.4	0.8	4.1	3.5	8.0	12.9
	⑤ 공원녹지체계 구상	10~50%	0.9	1.4	4.7	4.1	9.5	12.9
	소계			3.5	5.8	21.5	19.4	44.5
3.부문별 기본방향	① 용도지역·지구계획	10~50%	2.7	4.2	10.6	5.5	33.4	37.9
	② 교통처리계획	50~80%	4.0	6.0	14.0	12.2	32.3	55.2
	③ 공원녹지계획	10~50%	1.3	2.0	6.3	5.7	10.6	18.4
	④ 도시기반시설계획	50~80%	4.8	6.9	21.2	24.8	46.4	46.6
	⑤ 가구 및 획지 규모와 조성계획	50~80%	2.0	3.0	7.6	7.4	26.0	29.8
	⑥ 건축물에 관한 계획	50~80%	10.0	13.8	30.1	38.7	79.6	89.4
	⑦ 경관계획	50~80%	2.7	4.0	7.6	6.4	21.5	36.7
	⑧ 특별계획구역 계획	0~50%	1.2	1.8	4.3	3.5	12.6	14.4
	⑨ 주요 지구 스케치 모델	10~50%	0.9	1.5	6.4	6.2	21.5	36.2
	소계			27.6	41.2	106.1	106.4	279.9
4.시행계획	① 도시관리계획 결정	80~100%	2.9	4.0	8.9	6.3	21.4	36.4
	② 집행계획	80~100%	2.9	4.0	8.9	6.4	21.3	36.2
	소계			5.8	8.0	17.7	12.7	42.7
5.성과품 작성	① 보고서 작성 및 편집	80~100%	2.1	4.4	9.9	16.5	16.5	11.0
	② 관련도서 작성	80~100%	0.6	2.2	5.0	11.0	22.0	27.5
	소계			5.8	8.0	14.9	27.5	38.5
계			47.7	75.3	189.2	232.3	491.6	637.3
6.공청회	공청회/주민설명회	80~100%	2.0	2.0	2.0	4.0	4.0	4.0

※ 본 자료는 예산편성시 참고자료로 외부 구속력은 없음.

### 2-1-6. 재정비 절차 간소화를 위한 세부 개선내용

#### (1) 계획안 검토시

- 1) 용역수행과정에서 개최되는 시·구 합동보고회 현실화
- 2) 합동보고회 개최횟수 축소(현행2회⇒1회), 관련부서 참여로 사전 의견 조율
- 3) 합동보고회 개최요청시 결정고시 수준의 결정도서 제출
- 4) 입안시 무리한 용도지역 상향은 없애고 Up-Zoning 최소화

#### (2) 안건 상정 및 심의 관련

- 1) 관계부서 협의는 열람공고와 병행하여 자치구에서 일괄 시행
- 2) 심각한 미비사항은 보완한 후 제출하도록 '반려' 조치
- 3) 특이사항이 없을 경우, 도시건축공동위원회에 '1개월 이내' 상정
- 4) 전면적 재정비 등 복잡한 안건은 소위원회에서 사전 검토
- 5) 소위원회 의견에 대한 보완 내용 등을 본 위원회 보고

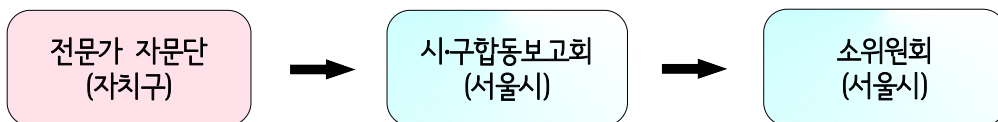
#### (3) 심의 종료후

- 1) 심의의결에 따른 후속조치 조속히 이행하여 결정고시
- 2) 수정가결 내용이 경미한 변경에 해당할 경우 '재열람'없이 결정고시

## 2-2. 자문단 운영

### 2-2-1. 운영목적

- (1) 지구단위계획 용역수행시 실무경험과 이해·조정능력이 뛰어난 전문가(자문단 구성)를 초기 단계부터 용역완료시까지 참여시켜 합리적이고 수준 높은 지구단위계획을 수립코자 함



### 2-2-2. 운영방안

#### (1) 「전문가 자문단」 구성 대상

- 1) 재정비의 경우 면적이 100,000㎡이상 이거나 용도지역 상향 시
- 2) 지구단위계획구역을 새로이 지정하여 계획을 수립하는 경우
- 3) 입안권자가 필요하다고 인정한 사업

## (2) 「전문가 자문단」 구성 및 운영

- 1) 구 성 : 지구단위계획 구역별 자문단 구성
- 2) 자격요건을 겸비한 전문가 2~3인
- 3) 도시관리과 관할구청 팀장 또는 담당자 참여

## - 전문가 자문단 자격요건 -

- 해당분야 조교수 이상 및 도시·건축계획분야 박사학위자
- 도시계획기술사, 건축사
- 서울시 도시·건축 관련 위원회 위원 유경험자
- 도시·건축 분야 공무원 유경험자

## (3) 운 영 : 계획단계에서부터 전문가 자문단의 의견이 반영될 수 있도록 운영

## (4) 소요예산

- 1) 지구단위계획수립(신규,재정비) 용역비에 위원회 참석수당을 포함토록하고 향후 정산 처리
- 2) 참석수당은 서울시 성과주의 예산편성 실무매뉴얼 지급기준 적용

## 2-3. 각종 검토 및 평가

## (1) 지구단위계획 결정 요청전에 이행해야 하는 각종 심의 및 평가

- 1) 지속가능성 평가, 사전환경성 검토, 사전재해영향성 검토, 교통개선대책은 관련 법상 대상여부를 확인하고 절차를 완료 후 결정요청하여야 함

## 2-4. 용역발주

## (1) 적용원칙

- 1) 입찰방식 및 참가자격 요건은 자치구 실정과 지역특성, 용역기간 등을 감안하여 자체 결정하되, 내실 있는 지구단위계획 재정비 및 신규수립 용역수행을 위하여 가능한 다음 기준에 따르는 것을 원칙으로 함

## (2) 입찰 및 계약방법

- 1) 입찰방식은 우수업체 선정을 위하여 “지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령” 및 “지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준(행안부 예규)”에 따라 제안서 공모 방식인 협상에 의한 계약방식을 따름.

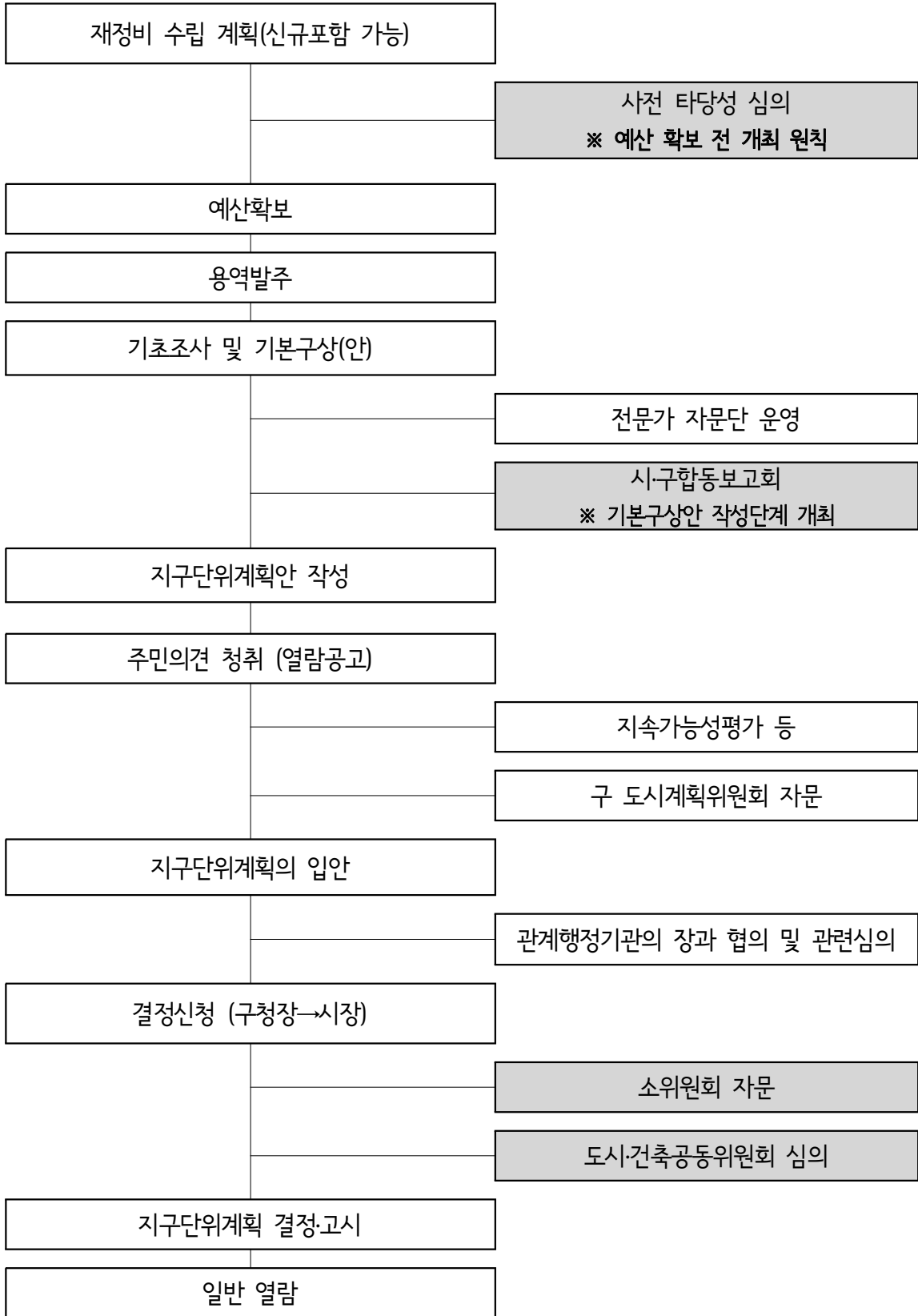
(3) 참가자격

1) 내실 있는 용역을 위하여 다음 ①과 ②항의 자격을 갖춘 각각의 업체가 공동도급

① 엔지니어링 기술진흥법 제4조의 규정에 의한 건설부문(도시계획, 교통, 조경 등)을 보유한 업체를 주대상으로 하되, 필요시 환경부문(대기관리, 수질관리, 소음진동, 폐기물처리)을 보유한 업체를 포함하여 선정

② 건축사법 제23조 규정에 의하여 건축사업무신고를 한 건축사사무소

### 2-5. 지구단위계획 재정비 수립 절차도







### 3. 경미한 변경기준

3-1. 운영기준

3-2. 각종 서식내용



### 3. 경미한 변경기준

#### 3-1. 운영기준

##### 3-1-1. 관련근거

- (1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조(도시관리계획의 결정) 제5항
- (2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항
- (3) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제3조(경미한 도시관리계획 변경사항) 제2항
- (4) 서울시 도시계획 조례 제68조(권한의 위임) - [별표3] 권한위임 사무 제4호

##### 3-1-2. 추진방향

- (1) 지구단위계획의 경미한 사항을 변경시, 제출서류 등을 간소화하고 통일된 처리기준을 마련 민원인의 경제적·시간적 부담을 줄이는 등 고객의 편의를 제공하고자 함

##### 3-1-3. 절차 및 세부내용

- (1) 경미한 변경시 통일된 신청서 제정과 첨부서류를 간소화하도록 함.
- (2) 신청인은 경미한 사항 변경을 서술식 또는 약식 표기만으로 신청할 수 있도록 하고, 행정내부 기관에서 필요한 심의상정(안)·결정고시(안) 등은 담당공무원이 직접 작성하도록 개선하고자 함.

##### 1) 경미한 사항 변경시 제출서류와 검토서류 작성주체

신청인 제출서류	구청 담당공무원 작성·확인 사항
1. 신청서(별첨1) 1부 2. 인접토지소유자 의견서(필요시) 3. 주변 현황사진(필요시) 4. 건축계획 약식도면(필요시-별첨4) ※ 경미한 사항의 유형별 필요 도서(별첨2 참조)	1. 위치도(1/3,000) 2. 지구단위계획 기정, 변경도(1/1,000) 3. 계획설명서(별첨1 참조) 4. 심의(안) 상정조서

##### 2) 경미한 사항 변경절차 흐름도

경미한 사항 변경 신청(주민제안)	민원인은 신청서(별첨1)만 제출
경미한 사항 변경(안) 입안 · 결정(구청장)	필요시 구 도시계획위원회 심의 (심의에 필요한 서류는 담당공무원이 작성)
경미한 사항 변경 고시	시보 게재의뢰(매주 목요일) (고시에 필요한 서류는 담당공무원이 작성)
경미한 사항 변경고시 내용 통보 (제안자와 시 관련부서)	

### 3-2. 각종 서식내용

#### 3-2-1. 지구단위계획 경미한 사항 변경 신청서

지구단위계획의 경미한 사항 변경 신청서	
대지위치	서울특별시      구      동      번지      호
소유주	주소 서울특별시      구      동      번지      호
	성명
변경 신청내용	예) 1. 공동건축을 단독건축으로 조정 2. 건축한계선 3m를 2m로 조정
신청사유	예) 1. 인접한 소유자가 공동개발을 계속적으로 반대하고, 개발시차가 달라서 단독 건축을 할 수밖에 없음 2. 인접한 양측 대지 모두가 건축한계선이 2m로 확보되어 있어3m로 확보하는 것이 불합리하기 때문에 변경신청코자 함
<p style="text-align: center;">위와 같이 지구단위계획 경미한 사항을 변경하고자 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">200 . . . .</p> <p>신청인</p> <p style="padding-left: 40px;">주소 : 서울특별시      구      동      번지      호</p> <p style="padding-left: 40px;">성명 : ○○○ (서명 또는 인)</p> <p style="padding-left: 40px;">연락처 :</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">○○○ 구청장 귀하</p>	
<p style="text-align: center;">- 구비서류 -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 신청서 1부</li> <li>2. 인접토지소유자 의견서(공동개발 또는 공동개발 해제 등 인접지와 관련된 계획변경일 경우)</li> <li>3. 주변 현황사진(필요시)</li> <li>4. 건축계획 약식도면(건축계획 변경과 관련된 경우)</li> </ol> <p style="text-align: center;">※ 부수는 각 1부만 작성하여 제출</p>	

3-2-2. 경미한 사항 변경시 필요한 첨부서류

구분	경미한 사항 권한위임 내용	첨부서류	건축계획
용도지역 등 변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조제3항 각호의1에 해당하는 변경인 경우</li> <li>√ 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청서</li> <li>- 주변 현황사진</li> </ul>	- 건축계획 필요없음
가구 및 획지계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ 가구(영제48조제4호의 규정에 의한 별도의 구역을 포함한다.)면적의 10% 이내의 변경인 경우</li> <li>√ 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우</li> <li>지구단위계획으로 최대·최소개발 규모를 정하는 경우 그 범위 안에서 영 제46조제7항제2호 각목의1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청서</li> <li>- 인접토지 소유자 의견서</li> </ul>	- 건축계획 필요없음
건축물 배치 등	√ 건축선(벽면선 포함)의 1.0m 이내의 변경인 경우	- 신청서	- 약식 배치도
	• 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청서</li> <li>- 주변 현황사진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 약식 배치도</li> <li>- 약식 입면도</li> </ul>
건축물 높이	√ 건축물 높이의 20% 이내의 변경인 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청서</li> <li>- 주변 현황사진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 약식 단면도</li> <li>- 주변건축물 높이표시도</li> </ul>
교통처리 계획	• 법 제52조제1항제7호의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경	- 신청서	- 약식 교통처리 계획도
기타 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모</li> <li>• 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채</li> <li>• 간판의 크기·형태·색채 또는 재질</li> <li>• 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획</li> <li>• 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획</li> <li>• 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획</li> <li>• 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우</li> </ul>	- 신청서	- 건축계획 필요없음

√ : 2회이상 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말함

3-2-3. 계획설명서 예시

## 계 획 설 명 서

도시관리계획(지구단위계획) 변경 결정  
(○○○○경미한 사항 변경)

2009. 0. 0.

○ ○ 구

○○○지구 지구단위계획 변경  
- ○○○○ 경미한 사항 변경 -

## 1. 제안사유

- ○○○구 ○○동 ○○번지 ○○○○지구 지구단위계획구역 내 지구단위계획 변경  
[○○○○○ 경미한 사항 변경]에 대하여 다음과 같이 변경(입안)하는 사항임.

## 2. 지구단위계획 변경결정조서

## ■ 변경내용

- ○○○○ 경미한 사항 변경

## ■ 세부변경내용

구 분	구 역 명	위 치	세 부 사 항		비 고
			면적(m <sup>2</sup> )	변 경 내 용	
기 정	○○지구 지구단위계획구역	○○구 ○○동 ○○번지	○○(m <sup>2</sup> )	사안별 작성	
변 경	○○지구 지구단위계획구역	○○구 ○○동 ○○번지	○○(m <sup>2</sup> )	사안별 작성	

## 3. 변경 이유(구체적으로 작성)

- 필요성 및 사유를 구체적으로 작성

## 4. 도시계획사항

- ○○지역, ○○지구, ○○지구단위계획구역 등

## 5. 제안지 및 주변지역 현황(필요시 작성)

- 제안지 현황 : 용도, 용적률, 층수, 밀도 건축물 대장 참고 작성
- 주변지역 현황 : 도시기반시설(도로 등), 주위여건 현황

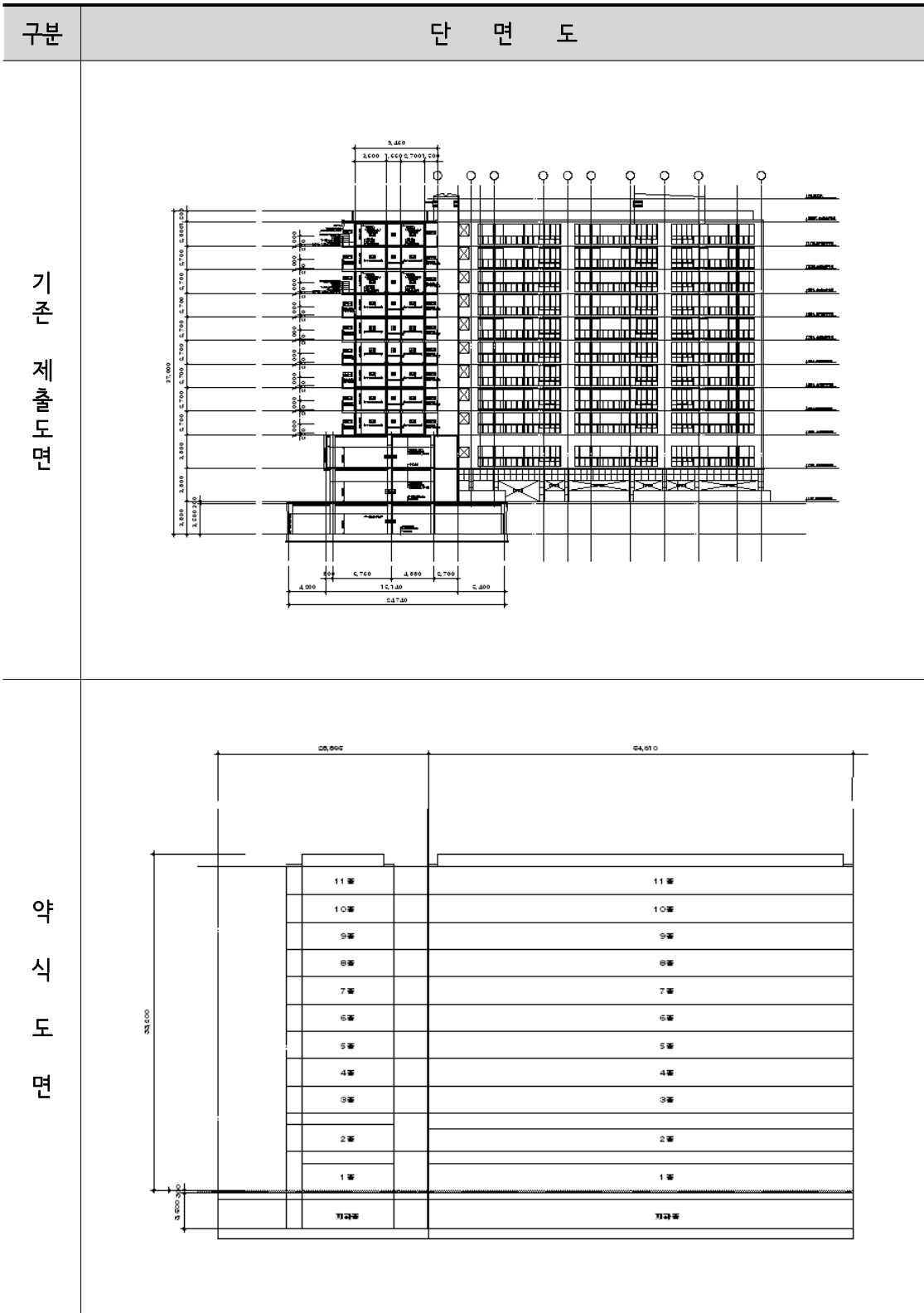
## 6. 지구단위계획 결정도(기정, 변경)

- 건축계획 약식도면(예시) : 도면은 개념전달 목적으로 축척 등 구애없이 간략하게 작성

구분	배 치 도
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">기 존 제 출 도 면</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">약 식 도 면</p>	



구분	입 면 도
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">기 존 제 출 도 면</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">약 식 도 면</p>	



구분	교통 계획도
기 존 제 출 도 면	<p>A detailed architectural floor plan of a building. It shows a complex layout with multiple rooms, corridors, stairs, and elevators. The plan is annotated with various labels in Korean, including '대형방식' (large format), 'IN, OUT' with arrows indicating traffic flow, and several '(200)' annotations. The drawing is a technical line drawing with fine details.</p>
약 식 도 면	<p>A simplified schematic diagram of the building layout. It shows the basic rectangular footprint of the building with an irregular cutout on the right side. At the top, there are two 'IN, OUT' labels with arrows pointing towards the building. A label '(8.0m 도로)' is positioned above the building, indicating a road width. The diagram is a simple line drawing.</p>

### 3-2-4. 경미한 사항 변경 고시문 예시

서울특별시 00구고시 제2009 - 00호

#### 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2009-00호(2007.00.00)로 결정고시된 우리구 00지구단위계획에 대하여 2009년 0월 0일 도시계획위원회 심의를 통하여 의결된 0 0계획을 변경하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」제30조, 동법 시행령 제25조와 「토지이용규제기본법」 제8조에서 제9조 및 동법 시행령 제7조 및 「서울특별시도시계획조례」제68조 규정에 따라 도시관리계획 결정(변경)과 지형도면을 고시합니다.

2009. 00. 00.

#### ○ ○ 구 청 장

1. 계획취지

- ○○○구 ○○동 ○○번지 ○○○○지구 지구단위계획구역 내 지구단위계획 변경
- ○○○○○ 경미한 사항 변경에 대하여 다음과 같이 변경하는 사항임.

2. 지구단위계획(000계획) 변경결정 조서(계획별 조서작성)

연번	구역명	구분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	세부변경내용	비고
1	○○ 지구단위계획 구역	기정	0000 일대	5,008.2	000	
		변경	0000 일대	5,008.2	000	

3. 관계도서는 ○○구청 도시계획(관리)과(☎000-0000)에 비치하고 토지소유자 및 이해 관계인에게 보입니다.

※ 지형도면은 스캔하여 첨부하되 참고용이라는 내용을 고시문에 표기하여 시보에 게재

## 4. 지형도면 및 고시문 작성기준

4-1. 운영기준

4-2. 작성지침

4-3. 고시문 작성 예시



## 4. 지형도면 및 고시문 작성기준

### 4-1. 운영기준

#### 4-1-1. 관련근거

- (1) 「토지이용규제기본법」제8조 제2항에 의거 지형도면등을 작성, 고시토록 의무화
  - 1) 지방자치단체의 장이 지역·지구등을 지정하는 때에는 지적이 표시된 지형도에 지역·지구등을 명시한 도면을 작성하여 공보에 고시하여야 한다.
  - 2) 지역·지구등 : 지역·지구·구역·권역·단지·도시계획시설 등 명칭에 관계없이 개발행위를 제한하거나 토지이용과 관련된 인가허가 등을 받도록 하는 등 토지의 이용 및 보전에 관한 제한을 하는 일단의 토지
- (2) 지형도면등 고시 취지
  - 1) 지역·지구등 지정에 따른 개발행위제한, 토지이용규제 정보의 투명성 확보
  - 2) 토지이용과 관련된 각종 인허가시 발생될 수 있는 불편을 최소화

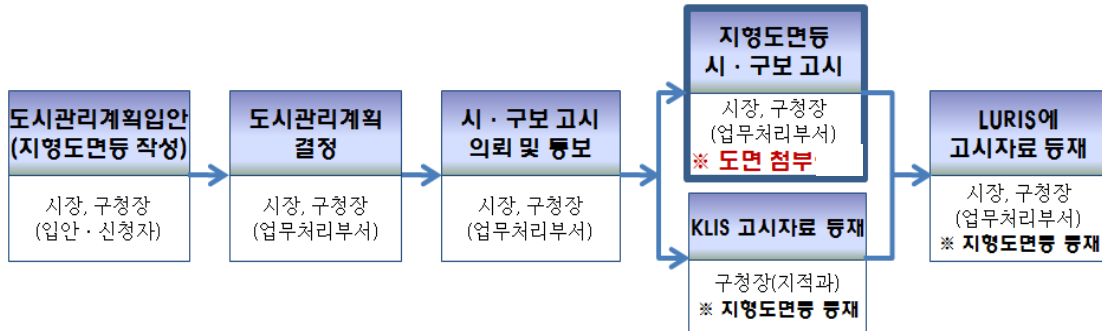
#### 4-1-2. 지형도면 등의 용어정의

- (1) 지형도면 : 지적이 표시된 지형도에 지역·지구등을 명시한 도면 (지적도+지형도+지역·지구등)
  - 1) 지적도 = 지적도+임야도
    - ① 지적도 : 축척 1/500, 600, 1000, 1200, 2400, 3000, 6000(7종)
    - ② 연속지적도 : 지적도면을 접합하여 구단위 지적도 구축  
도면접합 - 축척단위 - 동단위 - 구단위  
(시단위는 미구축 = 구단위 접합 → 구간 경계조정 불가)
    - ③ 편집지적도 : 연속지적도를 수치지형도에 맞게 편집한 도면
  - 2) 지형도 = 수치지형도(1/1000) 구축(시 지리정보담당관)
    - ① 수치지형도 : 서울시는 항공사진에 의해 수치지형도 2409매 제작(1998년 현재)
  - 3) 지형지적도 = 수치지형도+편집지적도 → 지형도면으로 지형지적도 사용불가
- (2) 지형도면등 : 지형도면 또는 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면 (지적도면, 지적도 등+지역·지구등)
  - 1) 지형도면 = 「토지이용규제기본법」제8조 제2항에서 규정
  - 2) 지적도 등 = 지적도, 해도, 해저지형도 등
    - ① 지적도 : 지적도, 연속지적도, 편집지적도
    - ② 해도 : 바다의 상태를 기록한 항해용 지도, 바다의 깊이, 바다의 성질, 암초위치, 조류방향, 항로표지 등을 표시한 도면

③ 해저지형도 : 해저지형의 기복을 등심선으로 나타낸 지도

※ 지형지적이 불일치한 지역에 대해서는 지형도면을 고시(입안) 할 수 없으므로 지적도 등에 고시(입안)할 지역지구를 명시하여 지형도면을 고시할 수 있음

### 4-1-3. 지형도면등 고시 절차



(1) 지역지구등의 시·구보 고시 의뢰시 "지형도면등" 파일 첨부 의무화

1) 지형도면등 파일은 "DWG화일"을 "JPG 또는 HWP 등 화일"로 변환하여 고시문에 첨부

(2) 시·구보 게재 고시문의 기재 내용 (관계도면 등) 예시

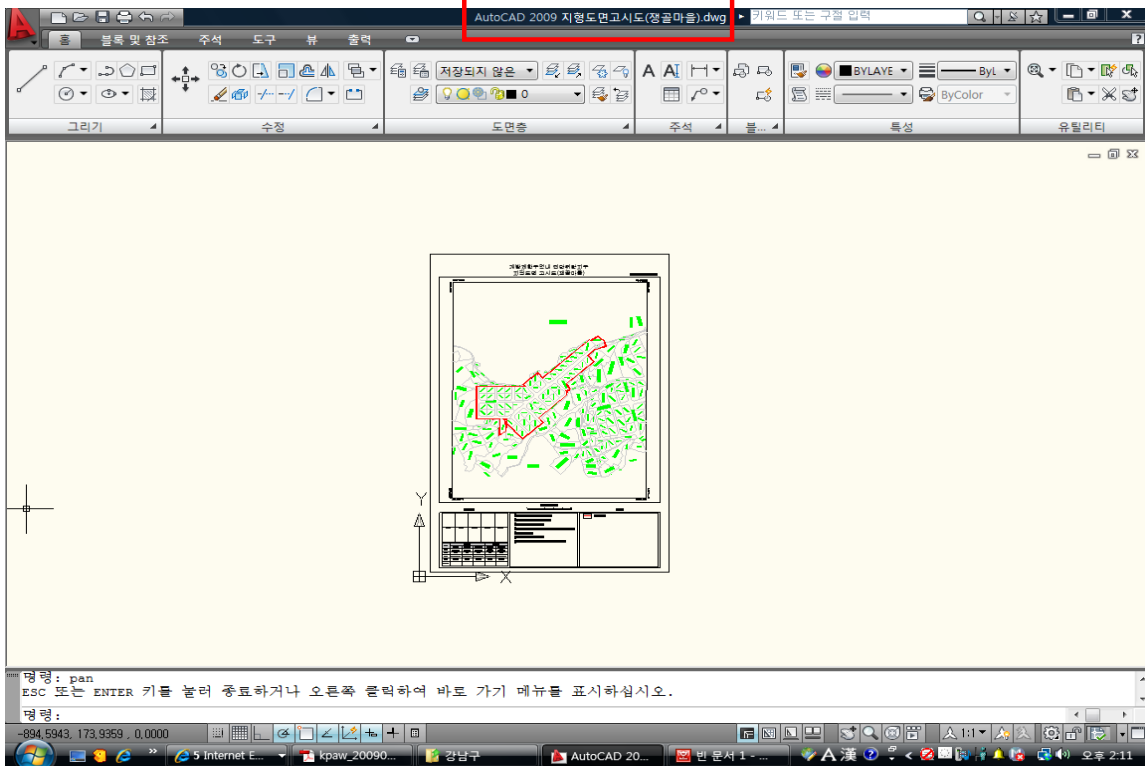
◆ 서울특별시고시 제2009-○○호

- 관계도면 : 붙임 참조
  - #1. ○○결정 및 지형도면 고시도 → JPG 또는 HWP등 파일로 첨부
  - #2. ○○○○○○○○○○○○○○
  - ※ 첨부된 지형도면등(그외 세부 관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- 고시 관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 ○○과(☎○○○-○○○) 및 ○○구청 ○○과(☎○○○-○○○○)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.
  - ※ 고시문 및 지형도면등은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

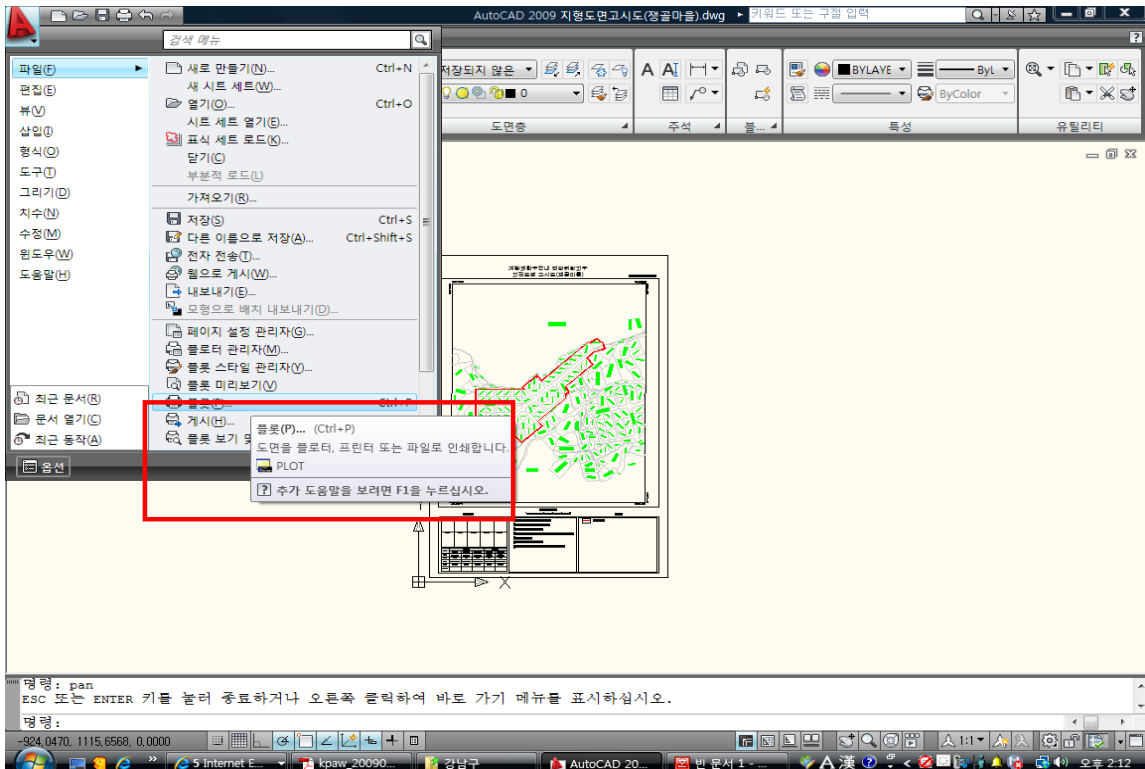


(3) 지형도면 파일 변환(카드: DWG → 그림: JPG) 방법

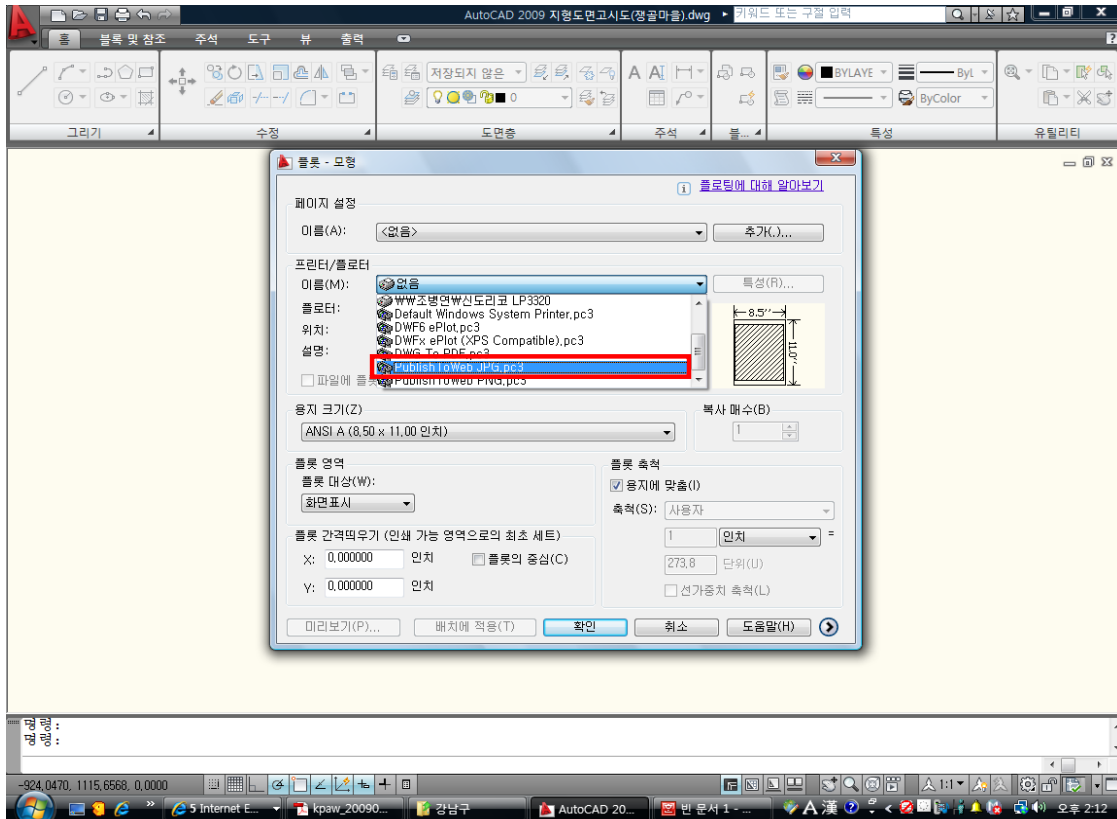
1) 「AUTO CAD」프로그램에서 "dwg 파일" 불러오기(File→Open)



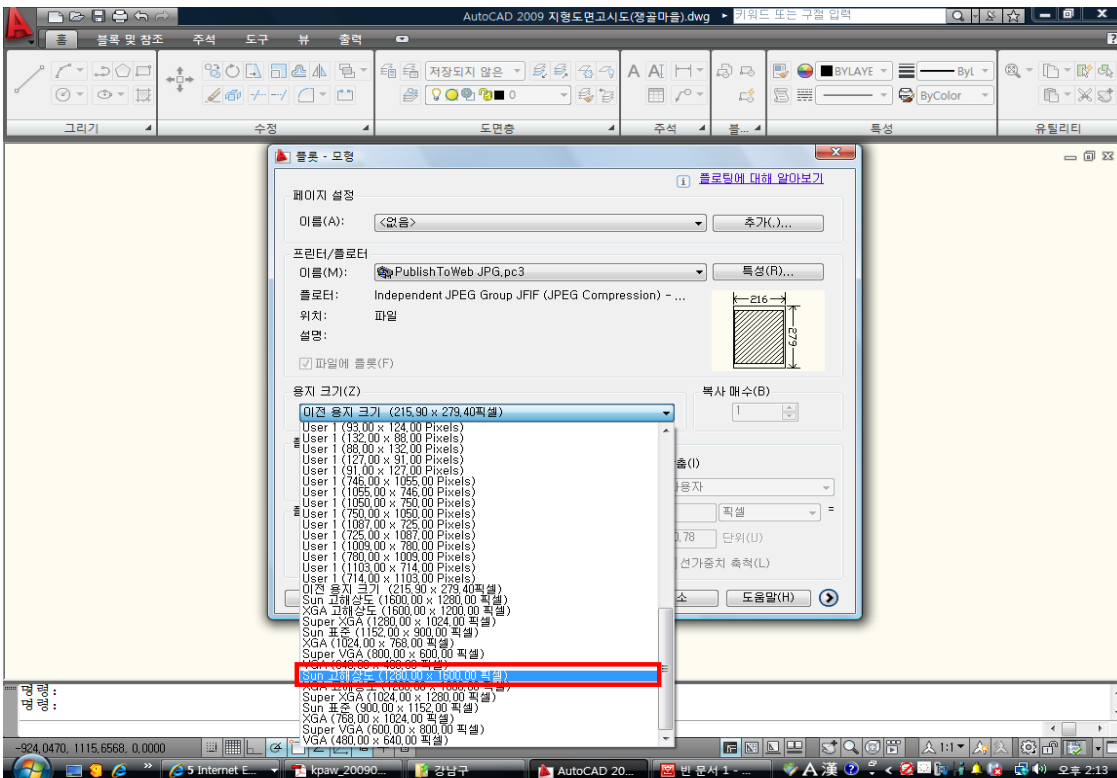
2) 인쇄(plot) 하기



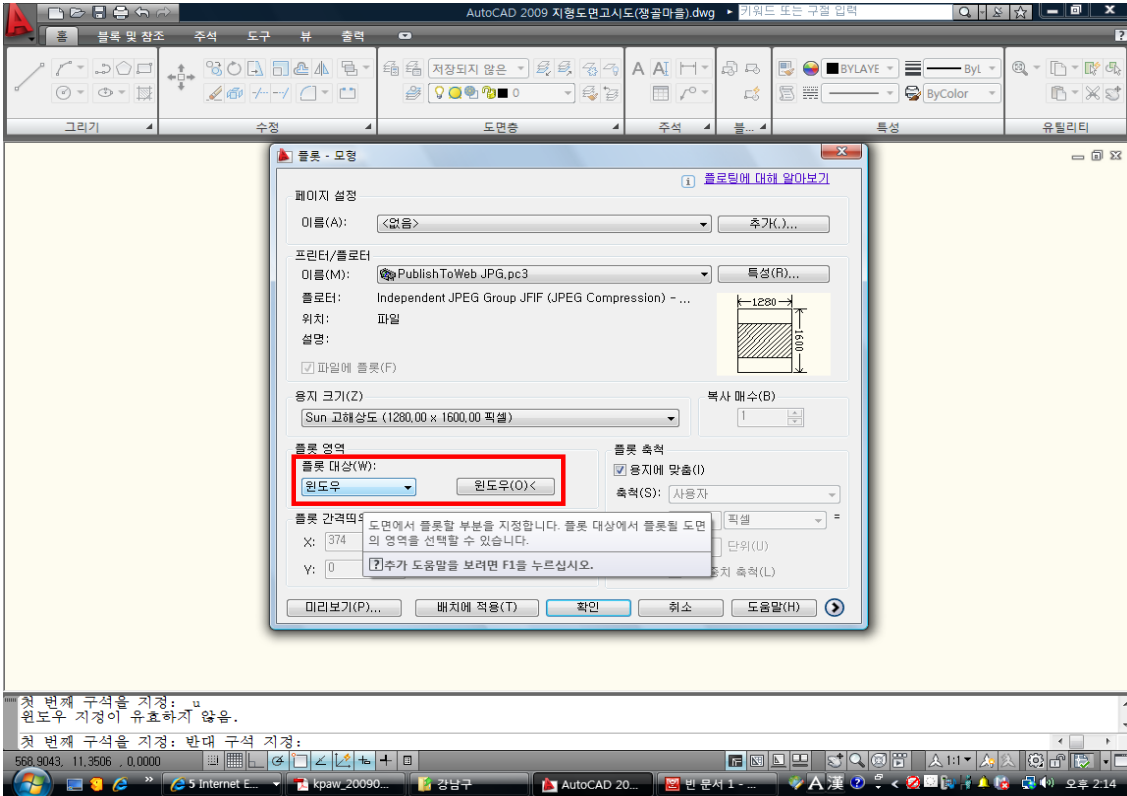
3) 프린터(플로터) 이름은 "publish to web jpg.pc3" 선택



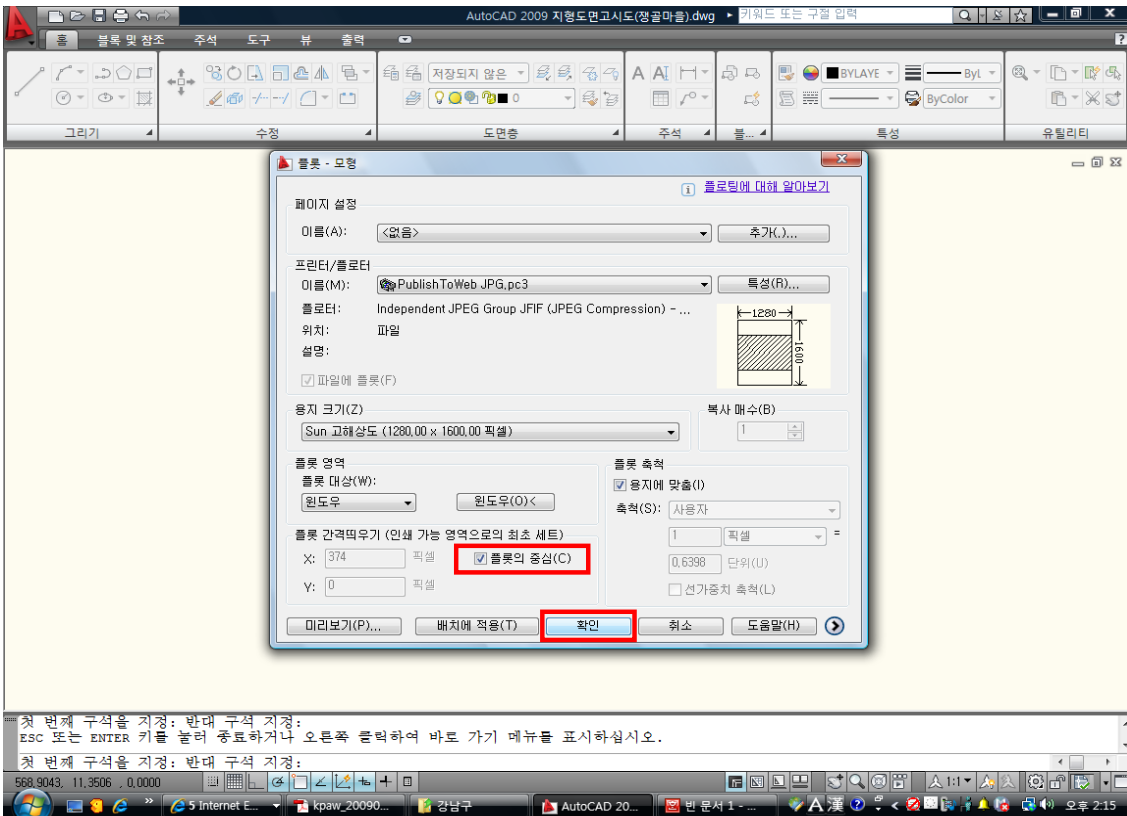
4) 용지크기는 가급적 큰 용지(pixel)로 선택-고해상도



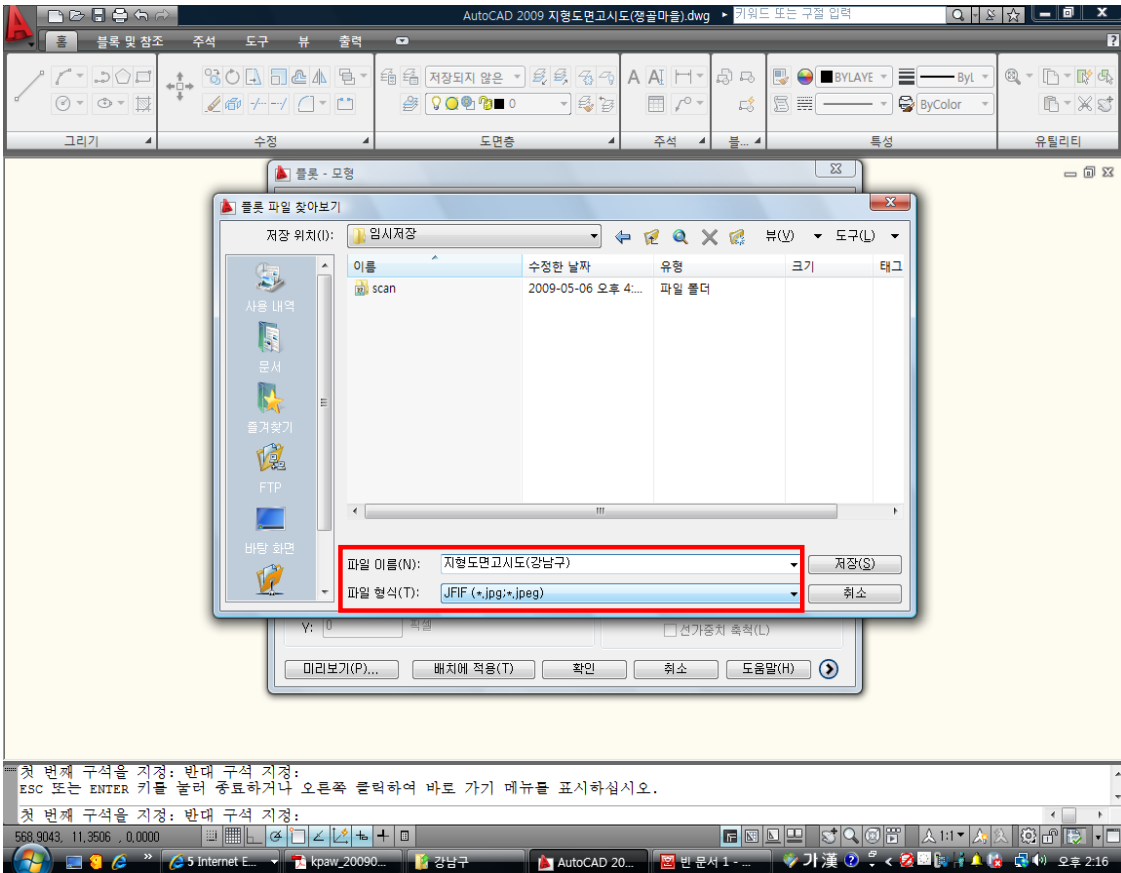
5) 플롯대상은 "윈도우" 로 선정하여 인쇄대상 지정



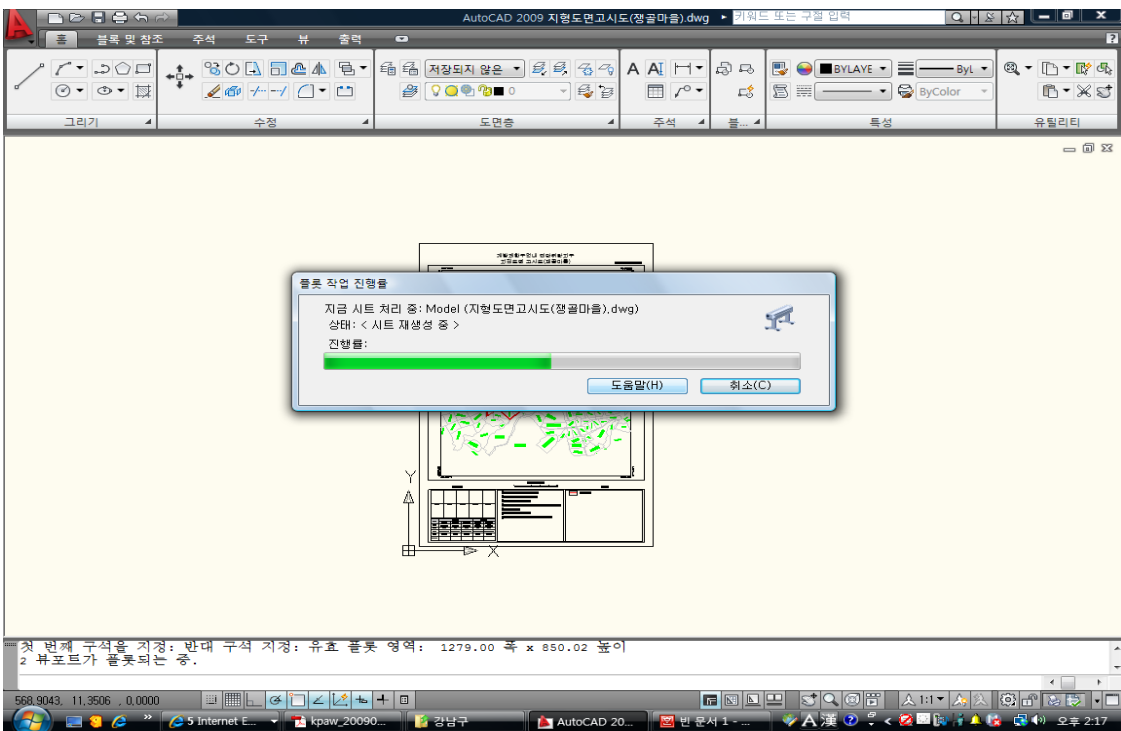
6) 플롯중심 맞추기 선택 후 확인버튼



7) 파일이름 지정 후 저장 (확장자는 jpg)



8) 변환과정 (7번의 저장 클릭시)

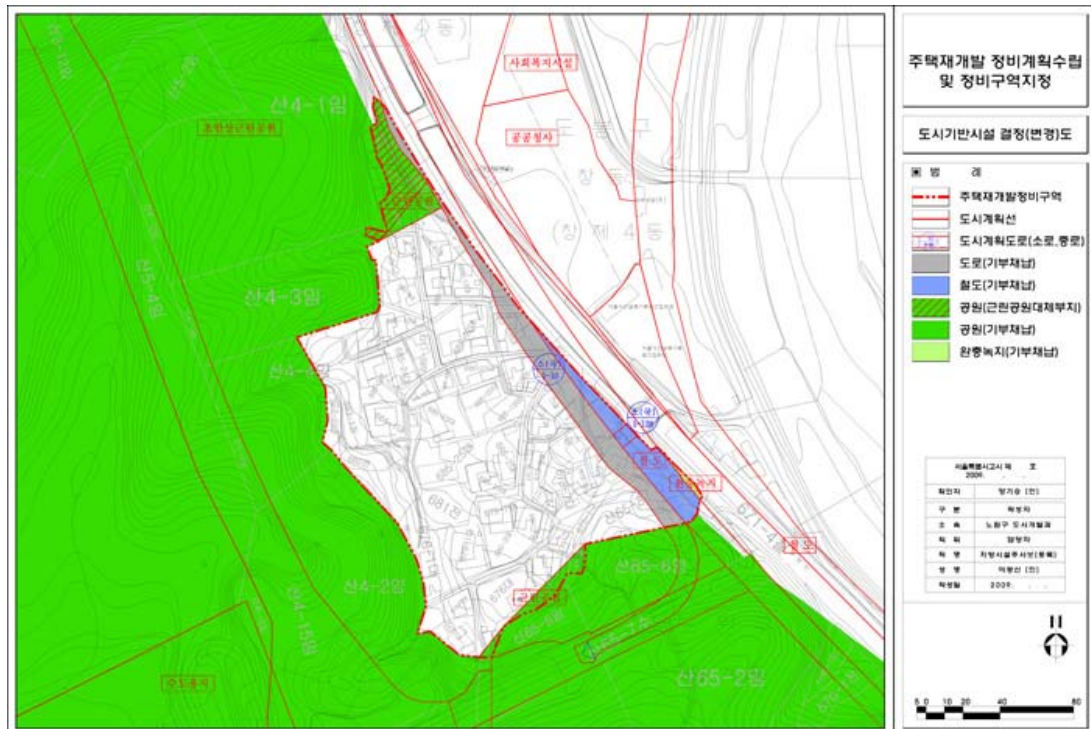


【참고자료】 시·구·보·계재 지형도면 예시

<도시기반시설 결정(기정)도>



<도시기반시설 결정(변경)도>



## 4-2. 작성지침

### 4-2-1. 지역·지구 등 입안, 고시 및 등재 업무처리 절차

#### (1) 목적

- 1) 지역·지구 등 입안, 고시, 국토이용정보체계 등재 업무처리 절차에 관한 사항을 정하여 시행함을 목적으로 한다.

#### (2) 업무처리 절차

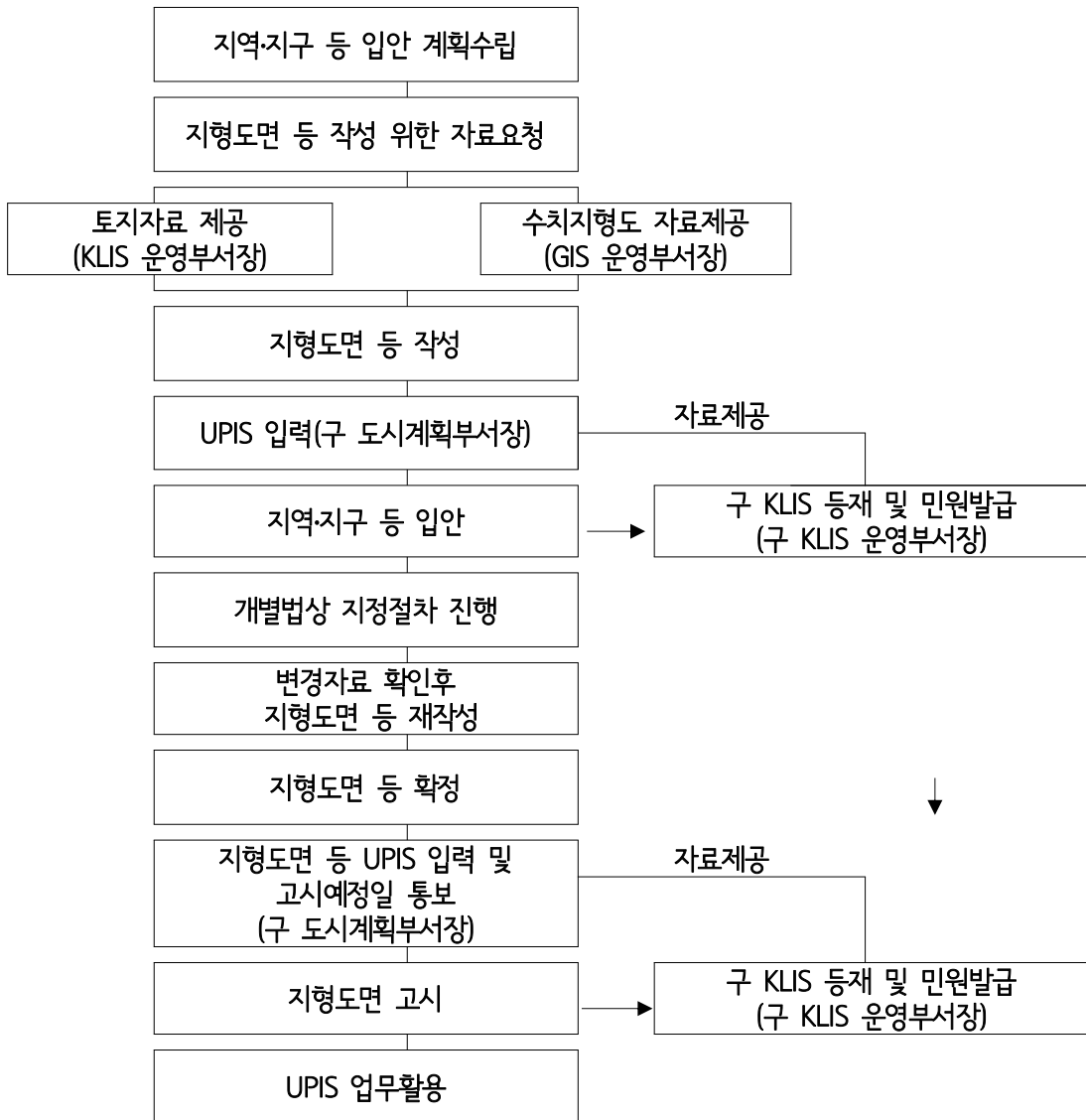
##### 1) 도시계획부서 입안시

- ① 도시계획부서에서 지역·지구 등을 입안하는 경우 지형도면 등의 작성을 위해 수치지형도 및 토지자료를 요청한다.
- ② GIS 운영부서 및 KLIS 운영부서에서는 수치지형도 및 토지자료를 제공한다.
- ③ 도시계획부서는 수치지형도 및 토지자료를 활용하여 지형도면 등을 작성한다.
- ④ 도시계획부서는 입안 전에 지형도면 등을 구 UPIS에 입력하고 입안 자료를 구 KLIS 운영부서에 제공한다.
- ⑤ 도시계획부서는 지역·지구 등을 입안 후 열람, 심의 등 업무에 활용하고 구 KLIS 운영부서는 지역·지구 등 입안 사항을 KLIS에 등재한다.
- ⑥ 도시계획부서는 지형도면 등 고시 전에 KLIS 운영부서와 협조하여 토지이동 등 변동자료를 확인하고, 최종 지형도면 등을 확정한다.
- ⑦ 도시계획부서는 최종 지형도면 등을 구 UPIS에 입력하고 구 KLIS 운영부서에 고시에정일 2주일 전에 송부한다.
- ⑧ 구 UPIS 운영부서 및 구 KLIS 운영부서는 지형도면 등을 고시와 동시에 구 국토이용정보체계에 등재한다.

##### 2) 개별법 업무부서 입안시

- ① 개별법 업무부서에서 지역·지구 등을 입안하는 경우 지형도면 등의 작성을 위해 수치지형도 및 토지자료를 요청한다.
- ② GIS 운영부서 및 KLIS 운영부서에서는 수치지형도 및 토지자료를 제공한다.
- ③ 개별법 업무부서는 수치지형도 및 토지자료를 활용하여 지형도면 등을 작성한다.
- ④ 개별법 업무부서는 입안 전에 작성된 지형도면 등을 구 도시계획부서에 송부한다.
- ⑤ 구 도시계획부서는 입안 전에 지형도면 등을 UPIS에 입력하고 입안 자료를 구 KLIS 운영부서에 제공한다.
- ⑥ 도시계획부서는 지역·지구 등을 입안 후 열람, 심의 등 업무에 활용하고 구 KLIS 운영부서는 지역·지구 등 입안 사항을 KLIS에 등재한다.
- ⑦ 개별법 업무부서는 지형도면 등 고시 전에 KLIS 운영부서와 협조하여 토지이동 등 변동자료를 확인하고, 최종 지형도면 등을 확정한다.
- ⑧ 개별법 업무부서는 최종 지형도면 등을 구 도시계획부서에 고시에정일 2주일 전에 송부한다.

- ⑨ 구 도시계획부서는 최종 지형도면 등을 즉시 UPIS에 입력하고 구 KLIS 운영부서에 송부한다.
  - ⑩ 구 UPIS 운영부서 및 구 KLIS 운영부서는 지형도면 등을 고시와 동시에 구 국토이용정보체계에 등재한다.
- 3) 중앙행정기관 또는 타 기관(이하 “외부기관”이라 한다.) 입안시
- ① GIS 운영부서 및 KLIS 운영부서는 외부기관에서 지형도면 등을 작성하기 위한 자료요청시 수치지형도 및 토지자료를 제공할 수 있다.
  - ② KLIS 운영부서는 외부기관으로부터 지형도면 등 고시를 위한 변동자료 확인 요청이 있는 경우 토지 자료를 제공한다. 아울러 고시전에 최종 고시도면이 제공될 수 있도록 협조요청을 할 수 있다.
  - ③ 구 KLIS 운영부서는 외부기관으로부터 고시전 최종 지형도면 등을 송부 받은 경우 관련 자료를 구 도시계획부서장에게 송부하고 고시와 동시에 국토이용정보체계에 등재한다.
- 4) 지형도면 등 처리절차 흐름도



(3) 지역지구 등 지형도면 등 고시현황 업데이트

- 1) 도시계획부서는 분기말 기준으로 KLIS 운영부서에 KLIS에 등재된 지역지구 등의 자료를 요청하고, KLIS 운영부서에서는 요청자료를 도시계획부서에 송부한다.
- 2) 도시계획부서는 KLIS 및 UPIS 자료를 참고하여 개별법 업무부서와 협조하여 지역지구 등 지형도면고시 현황을 조사한다.
- 3) 도시계획부서는 지역지구 등의 현황을 LURIS에 등록한다.

#### 4-2-2. 지형도면 등 작성방법

(1) 목적

- 1) 령 제7조 규정에 의한 지형도면 등 작성에 관한 사항을 정하여 시행함을 목적으로 한다.

(2) 지형도면 등 작성요령

- 1) 지역지구 등 입안을 위해 관계도서를 작성하는 경우, 향후 지형도면 등이 고시도면으로 활용될 수 있도록 연속지적도를 기준으로 작성하고, KLIS 운영부서 및 GIS 운영부서와 사전협의하여 수치지형도 및 토지자료를 제공 받는다.
- 2) 지형도면 등 작성형식은 국토해양부 지침을 참조하여 작성한다.
- 3) 입안도면으로 활용한 지형도면 등은 고시전 KLIS 운영부서와 협조하여 토지이동 등 변동자료를 확인 후 최종 검수 완료되면 고시도면으로 확정한다.
- 4) 령 제7조 제3항 1호 나목에서 지역지구 등의 범위가 직접 지정되는 경우에도 지정(입안)권자는 지형도면 등을 작성하고 국토이용정보체계에 등재할 수 있도록 자료를 제공하여야 한다.

(3) 지형도면 등 전산파일 기준

- 1) 좌표는 연속지적도를 기준으로 맞춘다.
- 2) 지역지구 등은 각각의 속성별 레이어로 구성되어야 한다.
- 3) 각각의 폴리라인은 폐합된 도형으로 구성한다.
- 4) 선 구성은 반드시 아크(호)가 아닌 폴리라인으로 구성한다.
- 5) 파일형식은 DXF로 제공하는 것으로 원칙으로 하되 Auto CAD인 경우 2000 버전 이하로 맞춘다.



### 4-2-3. 수치지형도 및 토지자료 제공

#### (1) 목적

- 1) 지정(입안)권자가 지형도면 등 작성을 위해 수치지형도 및 토지자료를 요청하는 경우 자료제공에 관한 사항을 정하여 시행함을 목적으로 한다.

#### (2) 자료제공절차

- 1) 지형도면 등 작성을 위해 수치지형도 및 토지자료를 요청하는 경우 자료제공 범위를 도면 등에 표시하여 요청하여야 한다.
- 2) 자료제공을 요청 받은 GIS 운영부서장 및 KLIS 운영부서장은 지침(수치지형도 전산자료 관리지침) 및 규정(토지종합정보망의 구축 및 운영에 관한 규정)에 명시된 자료제공 심사를 거친 후 자료를 제공한다.
- 3) 지형도면 등을 용역으로 작성하는 자는 용역수행자로부터 보안규정에 의해 보안각서를 받고 자료를 제공하고 용역이 완료되면 파기한다.
- 4) 자료제공을 받은 부서장은 지형도면 등의 고시(입안)가 완료되면 수치지형도 및 토지자료를 파기하고 그 사실을 GIS 운영부서장 및 KLIS 운영부서장에게 통보한다.

#### (3) 수치지형도 자료의 제공

- 1) 수치지형도를 제공받고자 하는 경우 다음 각호의 내용이 포함된 문서를 GIS 운영부서장에게 제출한다.
  - ① 사업명, 과업기간, 사업목적
  - ② 요청자료 내역
  - ③ 요청지역에 대한 위치지정(위치도 첨부)
  - ④ 용역사업시 용역업체명
- 2) 자료제공 요청을 받은 GIS 운영부서장은 자료 제공여부를 심사하여 그 결과를 자료요청한 부서장에게 통보한다.
- 3) 자료를 제공받는 경우 지리정보에 대한 불법복제 및 불법유통을 방지하기 위한 보안솔루션이 적용된 자료를 제공받을 수 있다.

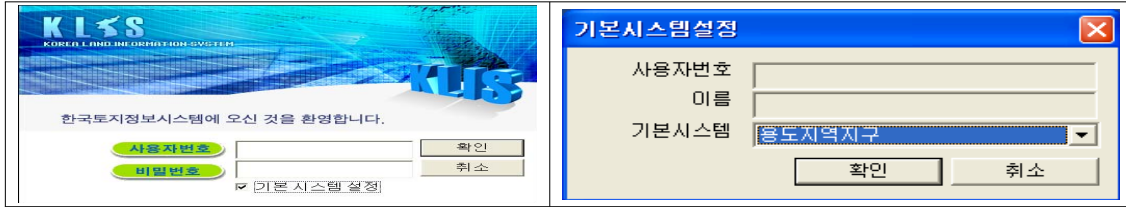
#### (4) 토지자료의 제공

- 1) 토지자료를 제공받고자 하는 경우 다음 각호의 내용이 포함된 문서를 KLIS 운영부서장에게 제출한다.
  - ① 사업명, 사업주관기관 및 사업수행기관, 과업기간, 사업목적, 관련 근거법령 등 일반사항
  - ② 자료활용 목적
  - ③ 요청자료 내역

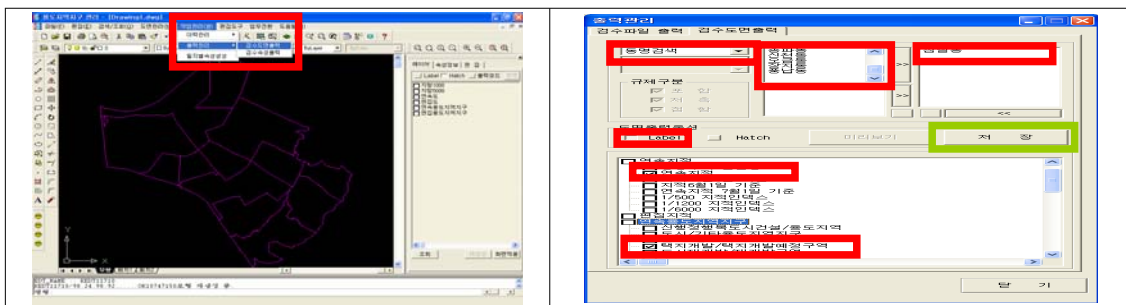
- ④ 자료제공 방법
  - ⑤ 자료 유지관리 계획
  - ⑥ 기타 사업수행계획서 등 사업내용전반에 대한 설명자료
- 2) 자료제공을 요청한 자가 사·구 내부 기관장인 경우 K LIS 운영부서장은 제출된 자료 제공요청서를 심사하여 자료 제공 여부를 결정하고 그 결과를 지정(입안)권자 및 국토해양부장관에게 통보하고, 자료제공을 요청한 자가 외부기관장인 경우 K LIS 운영부서장은 제출된 자료제공요청서를 국토해양부장관에게 통보하고 국토해양부장관의 승인을 받아 자료를 제공하도록 한다.
  - 3) 자료를 제공받는 자는 K LIS 운영부서장에게 보안각서(별표 제1호 서식) 및 수령증(별표 제2호 서식)을 작성하여 제출하여야 한다.
  - 4) K LIS 운영부서장이 본 규정에 따라 자료를 제공한 때에는 당해 토지자료 제공사실 등 필요한 사항을 자료제공대장(별표 제3호 서식)에 기재하고 자료제공 요청관련 서류와 함께 3년간 보관하여야 한다.
  - 5) 자료를 제공받는 자는 공동 활용 데이터베이스의 보안 등급에 따라 보안대책을 수립·시행하여야 한다.
  - 6) 제공된 토지자료와 관련하여 보안사고가 발생한 경우 자료를 제공받은 자는 지체 없이 K LIS 운영부서장에게 통보하고 기타 필요한 조치를 취해야 한다.
  - 7) 통보 받은 K LIS 운영부서장은 지체 없이 사고일시, 사고내용, 조치사항 및 결과를 국토해양부장관에게 통보하여야 한다.
- (5) 용역사업시 수치지형도 및 토지자료 제공
- 1) 용역수행자에게 수치지형도 및 토지자료를 제공하는 경우 반드시 보안각서(별표 제1호 서식) 및 수령증(별표 제2호 서식)을 받는다.
  - 2) 용역수행자가 용역사업을 완료하는 경우 용역사업에 관련된 모든 자료를 폐기하고 성과물과 기 제공된 자료에 대해 자료반납증(별표 제4호 서식)을 작성하여 지정(입안)권자에게 제출한다.
  - 3) 용역수행자로부터 자료반납증을 받은 경우 성과물, 자료의 폐기여부, 제공자료 등을 확인하고 이상이 없는 경우 수치지형도 및 토지자료 제공부서에 자료반납 사실을 통보한다.
  - 4) 용역수행자에게 제공한 자료는 자료관리대장(별지 제5호 서식)에 기록·관리하여야 하며, 전결규정은 자치구 실정에 맞게 정한다.

(6) KLIS 전산자료 추출방법

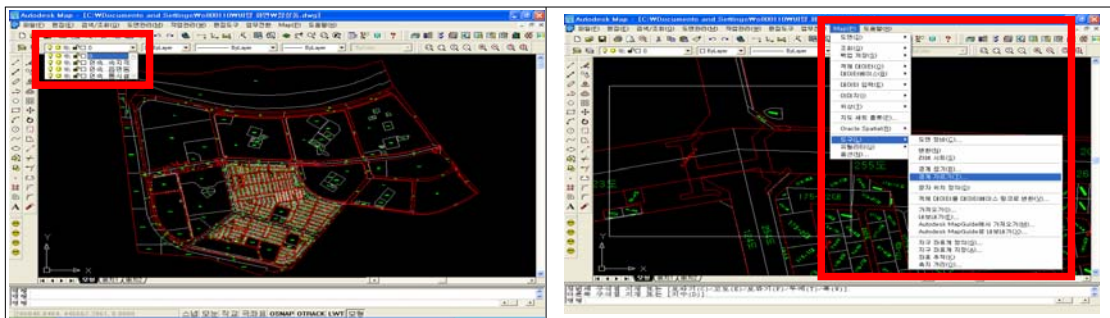
1) KLIS (1) 용도지역지구 관리 시스템으로 로그인 한다.



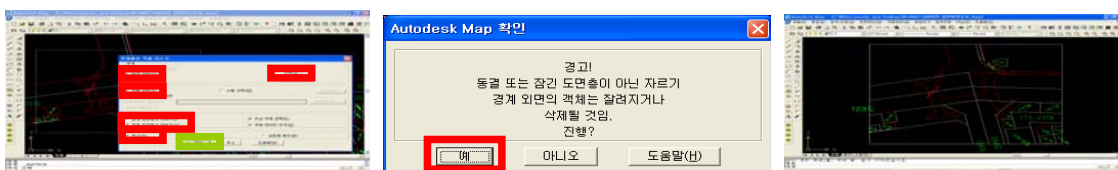
2) 메뉴에서 『작업관리 → 출력관리 → 검수도면출력』순으로 선택한다. 검색조건에서 『동명검색 → 동선택 → Label → 레이어(선택) → 저장』하여 법정동 파일을 제공한다.



3) 법정동 단위가 아닌 일정 범위를 제공하고자 하는 경우 AutoCAD Map에서 저장 파일을 열어 레이어를 확인한 후 제공범위를 지정한 다음 메뉴에서 『Map → 도구 → 경계자르기』순으로 선택한다.



4) 『경계선택 → 자동선택 → 경계외부에서자르기 → 무시 → 선택』 순으로 선택한 다음 자료제공 범위를 지정한 후 “확인”을 선택한다. 다음 경고메시지에서 나타나면 “예”를 선택하면 경계 내부의 객체만이 남는다.



5) 메뉴의 파일에서 CAD 파일로 저장(또는 다른 이름으로 저장)하고 저장된 파일을 제공한다.

#### 4-2-4. 국토이용정보체계 입력 및 유지관리

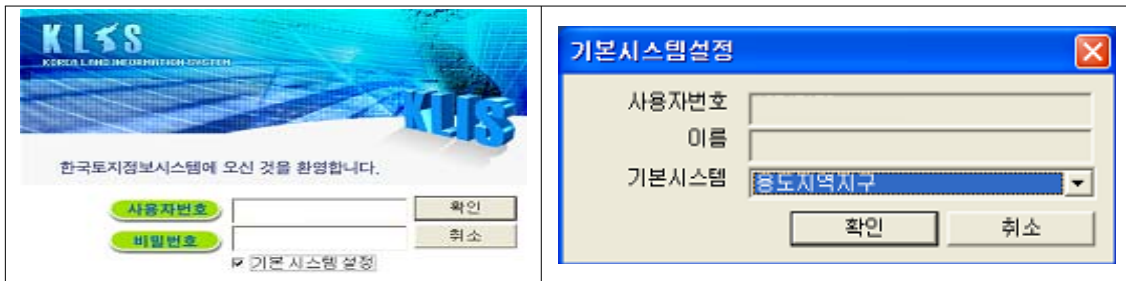
##### (1) 목적

1) 지역지구 등에 대한 지형도면 등의 국토이용정보체계 입력 및 유지관리에 관한 사항을 정하여 시행함을 목적으로 한다.

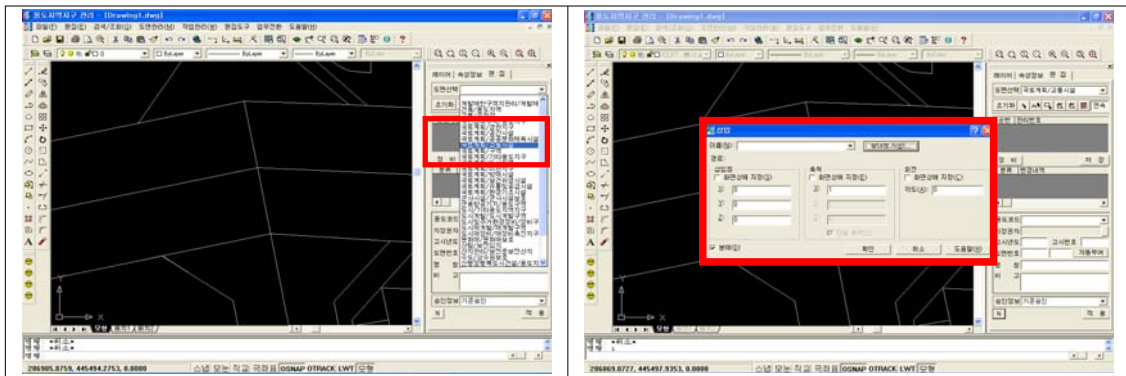
##### (2) 국토이용정보체계 입력방법

##### 1) 지형도면 등 KLIS 입력방법

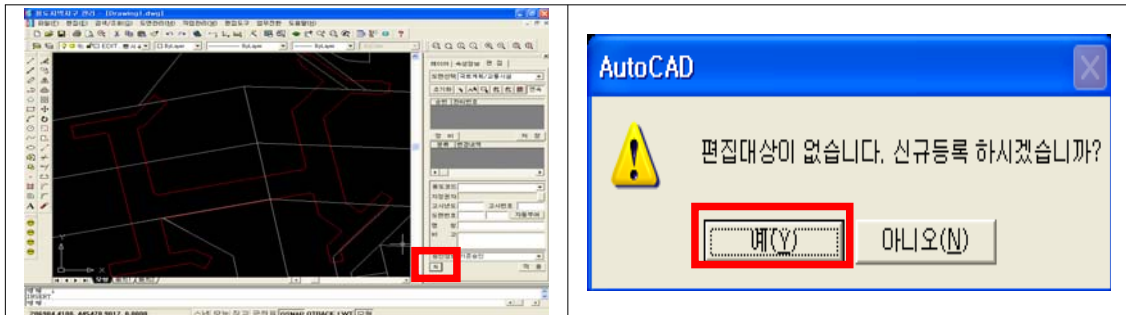
① KLIS - 용도지역지구 등 관리 시스템으로 로그인 한다.



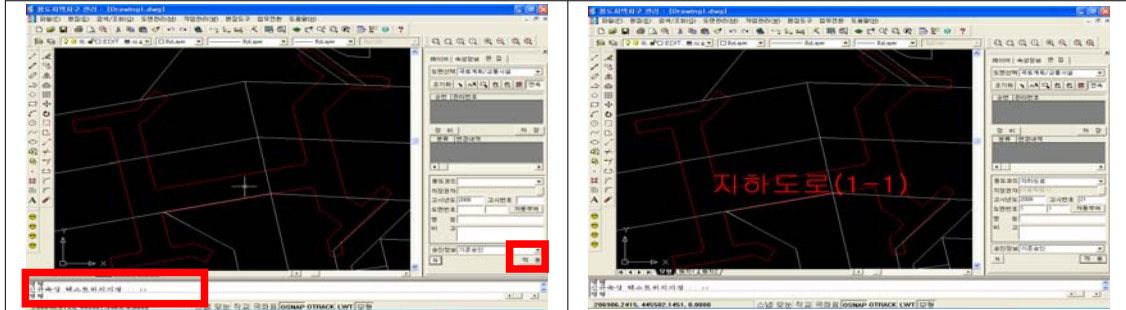
② 결정(변경)된 지역지구 등에 대한 도시계획시설의 레이어를 선택한 후 지형도면 전산자료를 삽입한다.



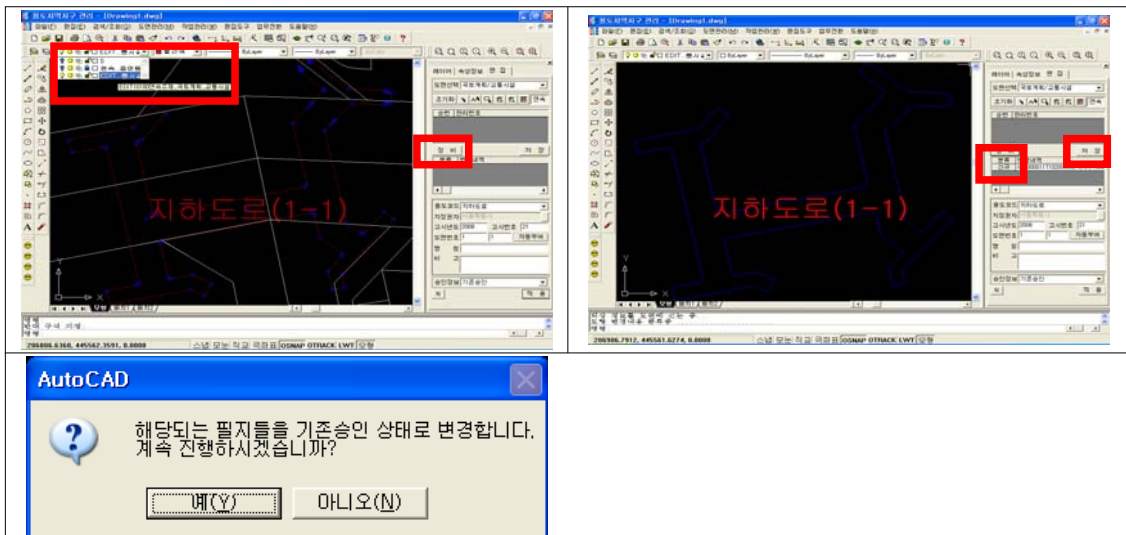
③ 전산자료 삽입 후 “N”선택하고 신규등록 메시지에 “예”를 선택한다.



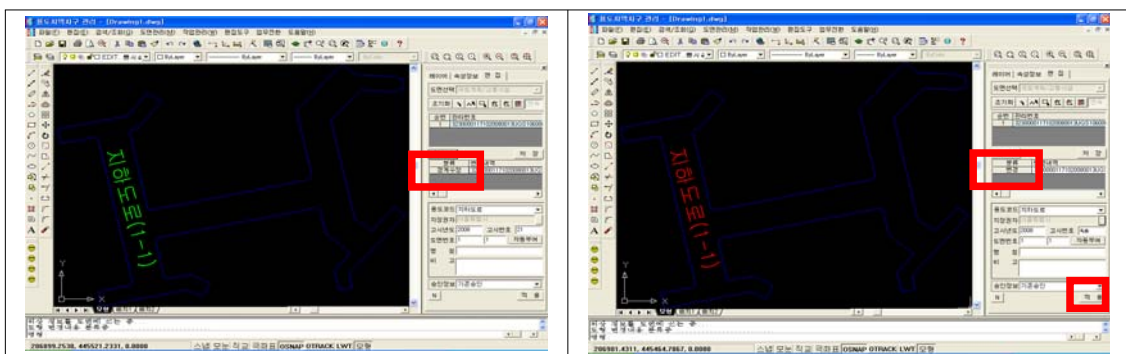
- ④ “신규속성 텍스트위치지정>>”메시지가 나타나면, 등록하고자 하는 도형의 내부를 선택한 다음 오른쪽 속성상자에 ‘용도코드, 지정(입안)권자, 고시년도, 고시번호, 도면번호(혹은 자동부여 선택)’등을 입력하고 “적용”을 선택하면 신규속성 텍스트가 화면에 표시된다.



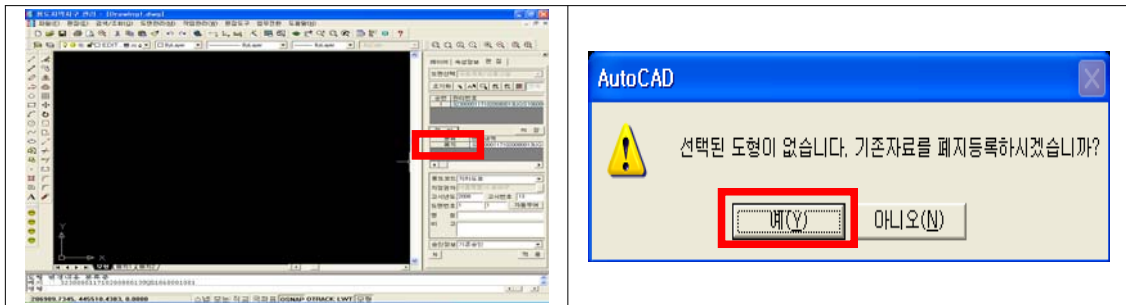
- ⑤ 도형 레이어를 속성 텍스트가 위치한 레이어로 위치 이동후 정비를 선택한다. “변경” 속성에 “신규”라고 표시되면 “저장”을 선택한다. 이때 필지들을 기존승인 상태로 변경합니다.란 메시지가 나타나면 “예”를 선택한다.



- ⑥ 자료 중 경계(또는 속성포함)를 수정하는 경우 “정비”를 선택하면 “변경”속성에서 각각 “경계수정”, “변경”으로 표시되며 “저장”을 선택하면 도형이 변경된다.



- ⑦ 지역지구 등이 폐지되는 경우 도형을 삭제하고 “정비”를 선택하면 “변경”속성에 “폐지”로 표시되며 “저장”을 선택하면 도형이 폐지된다.

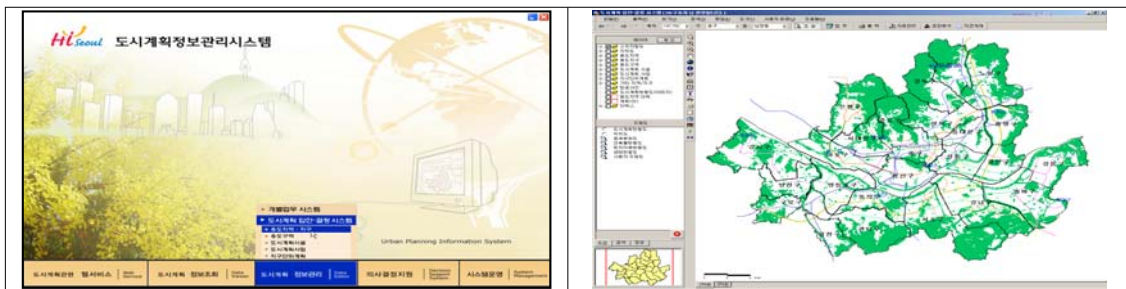


2) 지형도면 등 UPIS 입력방법

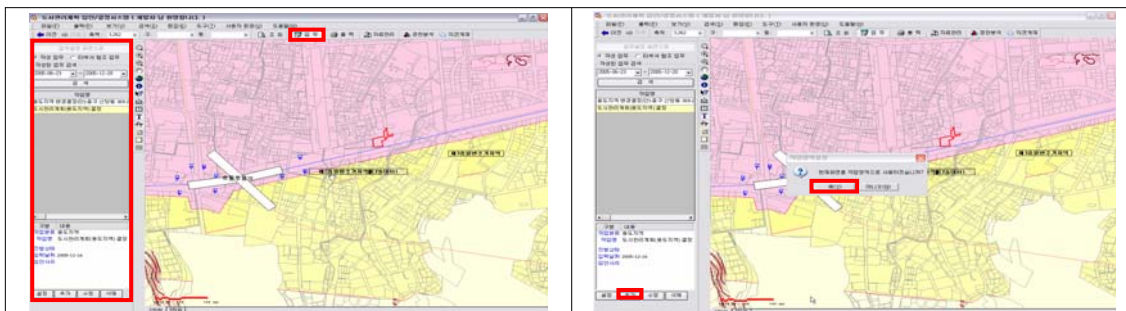
- ① 『사용자 ID와 비밀번호』를 입력하여 로그인한다.



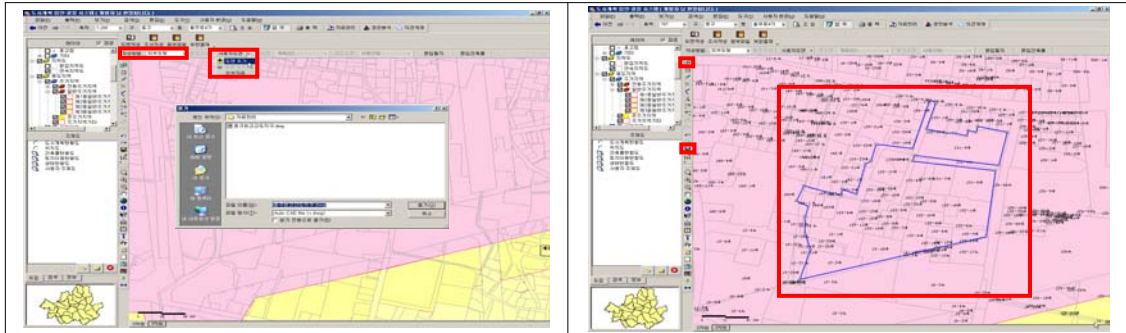
- ② 초기화면에서 『도시계획 입안시스템 → 용도지역지구』순으로 선택하면 입안결정시스템의 조화가 활성화되어 있어 “업무”를 선택하면 입안결정을 할 수 있는 화면으로 전환된다.



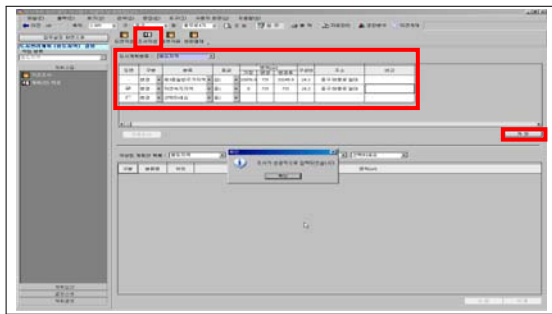
- ③ 용도지역 작업화면에서 신규업무시 “추가”선택 후 메시지에 “예”를 선택한다.



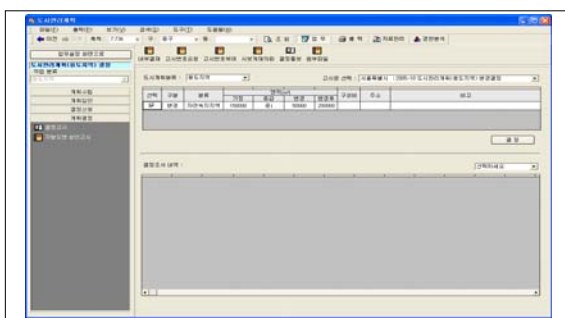
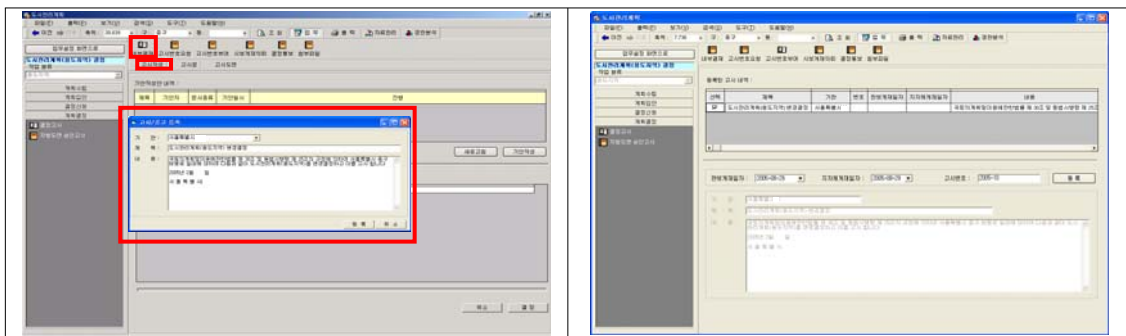
- ④ 외부도형 추가 작성방법은 『외부도형 → 사용자도면 → 도면추가 → 외부파일 선택 (dwg or shape) → 열기』순으로 선택한다.



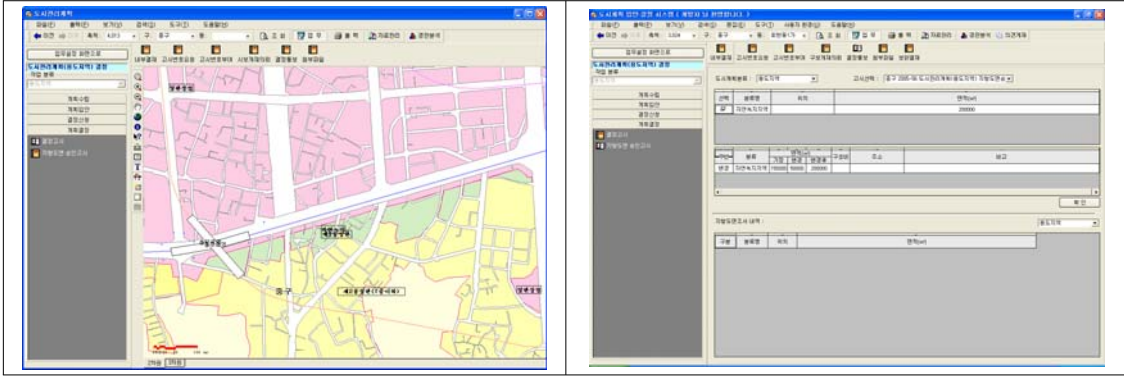
- ⑤ 계획(안)에 대한 조서작성은 『조서작성 → 조서입력 → 저장』순으로 선택하면 지역지구 등에 대한 계획(안)이 작업이 완료된다.



- ⑥ 결정고시방법은 『내부결재 → 고시작성』순으로 선택하고 고시문 내용을 입력하고 고시번호부여란에 해당 고시번호를 부여하고 “등록”한다. 결정통보 선택후 도시계획분류와 고시문을 선택하고 “결정”선택하면 결정고시가 완료된다.



- ⑦ 지형도면고시는 『내부결재 → 고시작성』순으로 선택하고 고시문 내용을 입력 후 “고시번호부여”란에 해당 고시번호를 부여하고 “등록”한다. 다음 “결정통보” 선택후 “도시계획분류와 고시문”을 선택하고 “결정”선택하고 조서를 체크하고 “확인”을 선택하면 지형도면 고시가 완료된다.



(3) 유지관리

- 1) 지역지구 등에 대한 전산자료는 서울특별시 처리지침에 의해 적합하게 작성하여 국토이용정보체계에서 최신 정보가 유지될 수 있도록 등록, 수정, 갱신하여야 한다.
- 2) 지정(입안)권자는 국토이용정보체계에 등재된 지역지구 등이 지정효력 상실, 지정기간 만료, 사업완료된 경우 그 변경사항을 국토이용정보체계 운영부서에 통보하여야 한다. 그리고 국토이용정보체계 운영부서에서는 통보 즉시 국토이용정보체계에 등재하여야 한다.
- 3) 지역지구 등에 전산자료는 UPIS 사용자 지침서 및 토지종합정보망의 구축 및 운영에 관한 규정에 의하여 자료를 백업하여야 한다.
- 4) 지형도면 등 입안 및 고시내용을 UPIS에 등재하는 경우 그 내용을 지형도면 등 입안·고시 UPIS 등재대장(별표 제6호 서식)에 기록·관리하여야 하며, KLIS에 등재하는 경우 그 내용을 지형도면 등 입안·고시 KLIS 등재대장(별표 제7호 서식)에 기록·관리하여야 한다. 다만, 전결규정을 자치구 실정에 맞게 정한다.



<별표 제1호 서식>

## 보 안 각 서

본 기관(또는 인)은 협조(제공) 받은 자료를 사용함에 있어 업무상 취득한 제반 기밀사항 및 자료 등을 외부에 누설 또는 유출하지 않고 규정대로 해당업무에만 사용할 것이며, 만약 이를 위반하였을 경우에는 동기여하를 막론하고 보안관련 제반 법규에 의거 처벌받음은 물론, 어떠한 제재나 조치도 이의없이 감수하겠음을 서약하고 이에 본 각서를 제출합니다.

구분	소속기관명	부서	성명	서명
책임자				
수령자				

200 . . . . .

(자료제공기관장 기재) 귀하

<별표 제2호 서식>

## 데이터베이스 수령증

본인은 아래와 같이 데이터베이스를 정히 수령하였습니다.

□ 수령자료 내역 :

	년	월	일
수령자	성명:	(인)	
	소속:	직위:	
	주소:		
	연락처:		
확인자	성명:	(인)	
	소속:	직위:	
	주소:		

<별표 제3호 서식>

자 료 제 공 대 장		
자 료 요 청	①접수일시	
	②문서번호	
	③요청기관	
	④사업수행기관	
	⑤사업수행업체	
	⑥요청사유	
	⑦자료의 범위	
	⑧담당자/연락처	
자 료 제 공	⑨제공일시	
	⑩제공문서번호	
	⑪담당자	
	⑫수령자	
	⑬제공방법	
	⑭제공내용	

<별표 제4호 서식>

## 자 료 반 납 증

○○○○○○ 사업과 관련하여 사용한 자료를 전량 폐기하고 기 제공된 자료를 아래와 같이 반납합니다.

- 인 수 일 :
- 활용자료 폐기일 :
- 반 납 일 :
- 반납내역 :

반 납 자	성 명:	(인)
	소 속:	직위:
	주 소:	
	연락처:	

확 인 자	성 명:	(인)
	소 속:	직위:
	주 소:	

200 . . .

(자료제공기관장 기재) 귀하



## 4-3. 고시문 작성 예시

서울특별시고시 제2008-00호

**고시하고자 하는 제목**○ **각종 위원회 심의 일자 및 관련법령 등 고시하게 된 연혁을 간략하게 기재**

예)

서울특별시 00구 00동 일대「000 000 000」에 대하여 2008년 제00차 서울특별시 도시계획위원회(0000.00.00) 심의를 거쳐 “국토의 계획 및 이용에 관한 법” 제00조 및 같은 법 시행령 제00조 규정과 “토지이용규제 기본법” 제0조 및 같은 법 시행령 제0조의 규정에 의거 다음과 같이 000 000을 결정(변경)하고 지형도면등을 고시합니다.

2008년 00월00일

서울특별시장

I **결정 취지**○ **결정내용을 간략하게 기재**

예)

“국토의 계획 및 이용에 관한 법” 제00조 의 규정에 의한 000000의 결정에 관한사항으로 도시여건 변화에 따라 이에 부합하는 계획을 수립하여 시민들의 휴식공간을 조성하기 위한 사안임.

## Ⅱ 도시0000(000) 변경 결정

### ○ 도시관리계획수립지침, 제1종 및 제2종지구단위계획수립지침 등 관련규정에 따라 작성

#### 예)

1. 도시관리계획 조서
2. 용도지역 결정(변경)조서
3. 용도지구 결정(변경)조서
4. 용도구역 결정(변경)조서
5. 도시계획시설 결정(변경)조서
6. 도시관리계획도 표시기준

#### 예)

1. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정조서
2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정도
3. 지구단위계획에 대한 계획설명서
4. 지구단위계획 보고서

Ⅲ 관계도면 : 지형도면 반드시 첨부(전산도면, 그림화일로 변경 작성)

Ⅳ 열람장소 : 시민의 편의를 위하여 관계도서를 서울특별시 0000과 (☎02-000-0000)와 00구 0000과(☎02-000-0000)에 비치하고 있습니다.

Ⅴ 기타사항 : 기타 문의사항 등 기재

※ 인터넷 홈페이지 이용방법 등

## 5. 지구단위계획관련 업무참고 자료

- 5-1. 녹색주차장 활성화 계획
- 5-2. 옥상녹화 활성화 기본계획
- 5-3. 생태면적을 도시계획활용 개선방안
- 5-4. 자전거 이용활성화 종합계획
- 5-5. 무장애 1등급 도시조성 시행지침
- 5-6. 복합역사 개발에 따른 협의기준





## 5. 지구단위계획관련 업무참고 자료

### 5-1. 녹색주차장 활성화 계획

#### 5-1-1. 관련근거 : '04.1.7 산업국방침(조경52577-35호)

#### 5-1-2. 추진배경

- (1) 도심지내 대부분 시설들이 불투수성 재료로 이루어져 도심열섬효과를 가중시키고 빗물의 침투를 막아 지하수의 고갈을 초래하고 있는 만큼 불투수성 주차장을 잔디 등 투수성 재료로 개선함으로써 녹지공간을 확충하고 도시환경을 개선하고자 함.

#### 5-1-3. 추진목표

- (1) 공공시설(건물 등) 주차장 녹색 주차장화
- (2) 민간 건축물 신축시 녹색 주차장 설치 권고
- (3) 각종 개발 사업시 투수성 포장재 우선 사용

#### 5-1-4. 추진방향

- (1) 단계별 사업 추진
- (2) 1단계(2004~2005) : 공공시설 주차장 시범 조성
  - 1) 신규 건설되는 공공시설 주차장을 우선 녹색 주차장화
  - 2) 민간 건축물 신축시 녹색 주차장 권고
- (3) 2단계(2006~) : 1단계 추진 결과에 따라 확대 시행
- (4) 잔디주차장이 불가능한 지역은 투수성 주차장 조성

#### 5-1-5. 세부 추진계획

- (1) 신규 건설되는 공공시설 주차장을 우선 녹색(잔디, 투수성 포장) 주차장화
  - 1) 주차 수요가 적은 곳은 전체 잔디 주차장화 하고,
  - 2) 주차 수요가 많은 지역은 잔디 주차장과 투수성 주차장 병행 시행
- (2) 주요 시책 사업과 연계 추진
  - 1) Green-Parking 2006 사업 (주차계획과)
    - ① 잔디 주차장이 불가능 한 지역은 투수성 등 환경 친화적인 포장재 도입

- 2) 뉴타운사업 (뉴타운사업반)
  - ① 계획 단계부터 녹색 및 투수성 포장재 우선 반영
- 3) 지구단위계획(건축) 등 각종 개발계획시 녹색 주차장 설치 권고 (도시관리과, 주택기획과, 주거정비과, 건축과)
  - ① 재건축, 재개발 등 각종 개발공사 협의시 일정부분 녹색주차장 조성 권고
- 4) 장애인 주차공간을 우선 녹색주차장화하여 시민홍보 및 관공서 이미지 개선
  - ① 기존 시설 정비시 우선 시행

5-1-6. 행정사항

- (1) 각종 주차장 건설 사업 시행 시 잔디 및 투수성 주차장 우선 적용
- (2) 민간 건축 협의시 녹색 주차장 설치 권고.

※ 설치에 따른 지구단위계획 인센티브는 제1부 용적률계획 참조

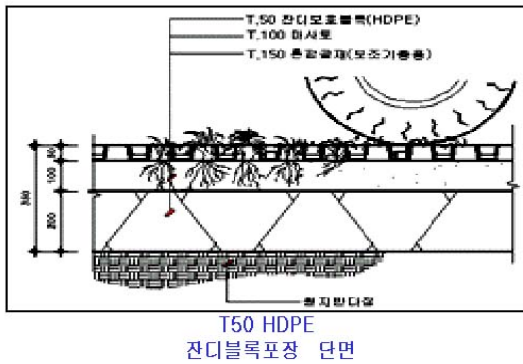
【참고자료】

- (1) 투수성 포장의 종류와 특성

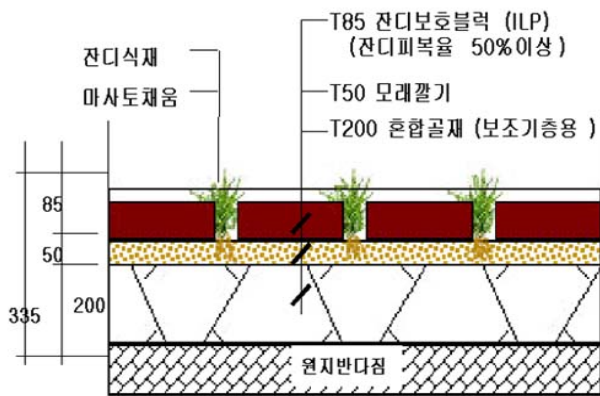
포장의 종류		투수면적(%) OR 투수계수	특 성	적용부분	
식생형 포 장	식생포장	메 시	92%	· 표면이 대부분 식생으로 구성되어 식생에 대한 지속적인 관리 요구	왕래가 적은 곳 보행로 및 광장 주차장
		격자형플라스틱	85%		
		링형플라스틱	90%		
	스페이스 페이빙	스페이스페이빙 (Space Paving)	14~30%	· 스페이서에 의한 간격확보 · 식생 구멍이 서로 연결되어 식생 환경우수	“
중 공 형 블 락	흡색페이빙 (Hopsack Paving)	9~23%	· 포장재 조합에 따라 투수 면적 조정 가능 · 일반포장재 사용가능	“	
투수성 포 장	포설형	투수콘, 투수아스팔트 등	10-2	· 이물질, 먼지 등으로 공극이 막힘 · 지속적인 관리 필요	보행로, 도로 주차장
	블록형	투수블럭 황토블럭 등		· 블록 사이 줄눈을 통한 틈새 투수 가능	보행로, 광장 주차장

(2) 식생형 포장 예시

1) 식생포장



2) 스페이스페이빙(Space Paving)

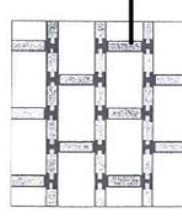


ILP포장 사례

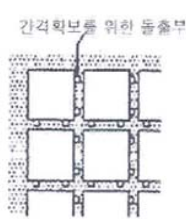
ILP포장 단면



<보조재 삽입>

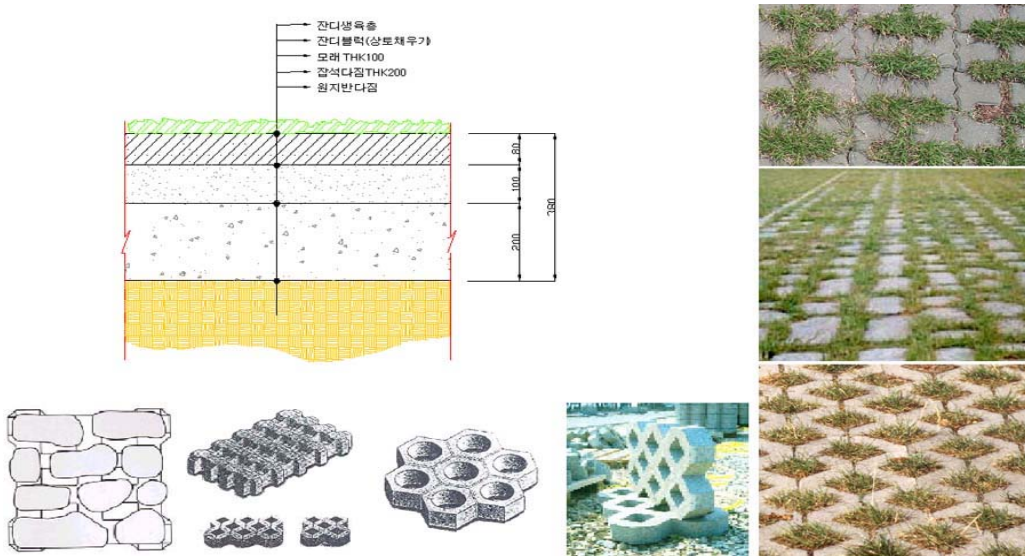


<스페이스서 부착>



<돌출 블록>

3) 중공형 블록(Hopsack Paving)



(3) 유형별 조성 모델(안)

1) 주차 수요가 많은 지역 - 공공청사, 도심지 및 주택가 공원 등

- ① 주통행로 또는 주차구획선 가장자리만 녹색(잔디) 주차장화하고 그의 지역은 투수성 포장재로 처리



2) 주말 주차 수요가 많은 지역 - 외곽 공원 및 대규모 공원, 공연장 등

- ① 평시, 주차 수요가 많은 시간대 또는 주말용을 구분한 프로그램 주차장 운영



3) 주차 수요가 적은 지역과 잔디 광장이 필요한 곳

① 전면을 녹색주차장화 후 필요에 따라 주차장과 잔디광장으로 병행 이용



주말 - 주차장 이용



평상시 잔디광장



행사장으로 활용



주차장, 광장 병행 사용

4) 옥상을 보조 주차장으로 이용하는 경우

① 옥상 전면을 잔디 식재후 필요에 따라 활용



주말 주차장 이용



평상시 잔디광장

5) 산책로 및 진입로



진입로



산책로

6) APT 단지 등 공동 주택지



(4) 잔디주차장 조성시 고려사항

- 1) 일조량이 하루 4시간 이상이 되는 곳을 선정
- 2) 잔디는 주차면 보다 1~2cm 아래에 식재하고 관수 및 배수시설 설치
- 3) 잔디블록 하부식생층은 배수와 보습효과를 감안 모래와 피트모스(9:1)를 혼합하여 사용하고 마사토나 진흙 사용은 최대한 억제
- 4) 잔디는 재배지에 따라 재배토양 특성이 다르므로 배수가 중요한 잔디 주차장에는 모래나 사양토 등에서 재배된 것을 사용.
- 5) 사용 잔디의 품종은 관리 행태와 주변 여건을 감안하여 선정
- 6) 시공후 잔디 활착시까지 휴식공간이 필요

## 5-2. 옥상녹화 활성화 기본계획

### 5-2-1. 관련근거 : '07.2.7 시장 방침 제55호(푸른도시국 조경과)

### 5-2-2. 추진배경

- (1) 과밀화된 서울의 여건에 맞는 옥상녹화의 필요성과 장점을 널리 알려 시민의 동참을 유도하고, 신축건축물에 대한 옥상녹화 촉진, 기존 건축물 옥상녹화 활성화를 위한 지원확대 방안을 마련하여 시행하고자 함

### 5-2-3. 옥상녹화의 필요성

- (1) 토지보상비 없이 도심부 옥상녹화는 세계적인 추세
  - 1) 일본 동경도 : 일정 규모이상 신축건물 옥상면적의 20% 녹화를 의무화
  - 2) 독일도시 : 43%가 옥상녹화에 경제적 인센티브 부여
  - 3) 미국 시카고시 : 주거와 상업업무용 옥상녹화시 \$5,000까지 지원
- (2) 대기질 개선 등 도시환경 개선
  - 1) 옥상녹화지 100㎡에서 매년 2kg의 오염물질 저감
  - 2) 옥상 100㎡를 전면녹화 시 성인 2인이 호흡하는 데 필요한 산소 생산
- (3) 도시열섬현상 완화 및 냉난방 비용절감
  - 1) 옥상녹화지가 주변보다 평균 7℃(여름철 30℃) 기온저감(시카고시청)
  - 2) 옥상녹화로 냉난방 에너지의 16.6% 절감(한국건설기술연구원)
- (4) 도시소음 저감 및 도시홍수 예방
  - 1) 토심 10cm 옥상녹화시 소음 20db 감소
  - 2) 토심 10cm 옥상녹화시 100㎡당 200~300ℓ 우수 저장 가능
- (5) 도심내 생물 다양성 확보로 도시생태 기능 강화
  - 1) 시청 옥상정원 “초록뜰”의 모니터링 결과 곤충 46종, 식물 75종 이입
- (6) 휴게공간 및 생태체험 장소
  - 1) 공공기관 내 녹지 및 도심 내 생태체험 학습현장 부족
- (7) 불량경관 정비 및 녹화로 도시경관 향상 필요



【서울의 주거밀집 지역】



【독일의 도심내 옥상녹화】



【일본의 대규모 옥상녹화】

### 5-2-4. 신축 건축물에 대한 옥상녹화 활성화 방안

#### (1) 계획단계에서 옥상녹화 유도

##### 1) 시·자치구 산하 신축 공공건축물 ⇒ 옥상녹화 의무화

- ① 설계단계부터 옥상녹화 추진 (방침시행 후 설계착수 건축물부터 적용)
- ② 옥상녹화 조성 및 추진실적을 자치구 인센티브 평가에 반영

##### 2) 뉴타운, 정비사업지구, 지구단위계획 지역 건축물 ⇒ 계획 수립단계에서 옥상녹화 유도 및 인센티브(용적률 보너스) 부여

- ① 바닥면적이 330㎡ 이상일 경우 기본계획 또는 지구단위계획 수립시 허용용적률 항목에 지침사항으로 결정

※ 용적률보너스(안) : 기준용적률 × (옥상녹화면적/대지면적) × 0.3

##### 3) 기타 건축물 ⇒ 건축 심의 및 허가 단계에서 옥상녹화 조건 부여

- ① 옥상녹화 가능 공간은 전면 옥상녹화토록 조건 부여

#### (2) 건축물 높이별 차등 적용

##### 1) 5층 이하 : 행정지도 및 적극적인 조건 부여

##### 2) 6층 ~ 12층 : 주변지역의 환경취약성에 따라 협의 조정

- 공원녹지가 부족한 지역 : 동대문구, 중구, 영등포, 금천구, 용산구
- 도시열섬현상이 심각한 지역 : 용산구, 영등포구, 구로구, 중구, 종로구, 강서구
- 대기오염이 심각한 지역 : 강서구, 구로구, 영등포, 중구, 종로구
- ※ 서울시 환경취약성 평가결과에 따른 옥상녹화 필요지역(서울대 이동근 교수)  
: 중구 > 중랑구 > 영등포구 > 종로구

##### 3) 13층 이상 : 권장 (초저관리용 위주)

#### (3) 제도개선

##### 1) 옥상녹화시 자정부 조경면적축소보다는 용적률을 완화하는 "용적률보너스" 제도로 개선 건의(건설교통부)

### 5-2-5. 기존 건축물 옥상녹화 지원 계획

#### (1) 지원내용

##### 1) 민간건축물 : 매칭펀드 형태로 130천원/㎡이내에서 지원

- ① 구조안전진단은 시에서 용역 추진 시행
- ② 설계비와 공사비의 50%지원을 원칙으로 함
- ③ 단, 다음의 경우 설계·공사비의 70%까지 상향 지원 가능



- 가. 남산과 명동지역, 청계천 주변 등 정책적으로 옥상녹화가 필요한 곳이나
  - 나. 공공성이 높고 옥상녹화의 파급효과가 큰 곳 등으로 『옥상녹화 추진위원회』에서 선정하는 대상지
- 2) 공공건축물 : 조성비 전액 지원 (2008년부터 매칭펀드 형태로 점차 추진)

※ 조성비 : 구조안전진단비, 설계비, 공사비

(2) 지원대상지

- 1) 녹지부족, 도시열섬화 현상이 심한 지역, 대기오염이 심한 지역 등 특정지역을 우선 중점 지원

우선 지원대상지

- ▶ 옥상녹화 파급효과가 높은 건물
- ▶ 환경학습장으로 활용도가 높은 건물 (학교, 어린이집, 문화센터 등)
- ▶ 공공성이 높은 다중 이용 건물 (병원, 복지시설 등)
- ▶ 도심 등 주변 공원녹지가 부족한 지역의 건물
- ▶ 구조안전성을 확보한 건물



<명동 주변 항공사진>



<명동지역 옥상녹화 시뮬레이션>

5-2-6. 행정사항

(1) 부서별 협조 및 추진 사항

- 1) 푸른도시국 : 업무총괄, 홍보자료 작성 배부, 기존 건축물 옥상녹화 지원, 모뉴먼트 및 유산관리, 교육
- 2) 홍보기획관 : 방송, 인터넷, 전광판 홍보 등 지원
- 3) 행정국(공무원교육원장)
  - ① 건축·조경담당 공무원 직무교육 시 옥상녹화 필요성 및 실행기법 강의과목 편성
- 4) 환경국 : 녹색서울시민위원회 업무 지원
- 5) 균형발전추진본부, 도시계획국
  - ① 도심재개발, 뉴타운 등 계획단계부터 옥상녹화도입
- 6) 주택국 : 건축 심의 및 계획수립 시 옥상녹화 조건 부여 용적률 완화제도 등 제도개선 건의(간설교통부)

- 7) 자 치 구 : 공공건물 신축시 옥상녹화 의무화, 건축심의 및 허가시 옥상녹화 조건부여
- (2) 기존 건축물 옥상녹화 촉진에 자치구 참여 강화
- 1) 자치구에서도 옥상녹화 대상지 발굴 및 구별 재정상황에 따라 옥상녹화 지원사업 예산 적극 편성 ⇒ 공동 추진
  - 2) 향후 적극 추진하는 자치구에 대해서는 인센티브 평가시 가점 부여

※ 설치에 따른 지구단위계획 인센티브는 제1부 용적률계획 참조

### 5-3. 생태면적율 도시계획활용 개선방안

#### 5-3-1. 관련근거 : '07.12.18 시설계획과-12188(국장방침)

#### 5-3-2. 개선취지

- (1) 현행 생태면적율 도시계획 활용계획(2004.7.1)의 운영상 미비점을 보완하고 각종 사업 계획 지침에 반영토록 함으로써 생태면적율의 도시계획 활용을 활성화 하고자 함

#### 5-3-3. 도입배경

- (1) 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현황과 도시홍수 등 심각한 도시환경문제의 원인이 되고 있음.
- (2) 서울특별시에서는 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경계획이 수립되도록 '생태면적율' 기준을 개발함

#### 5-3-4. 생태면적율의 정의

- (1) 공간계획 대상면적 중 '자연순환기능'을 가진 토양의 면적비

※ 토양의 자연순환기능

- 우수의 증발산작용으로 습도 등 도시미기후 조절
- 대기오염물질을 흡착정화 등 대기질 개선
- 우수투수저장으로 지하수 및 하천 유지용수 생성
- 모든 동식물의 서식처

#### 5-3-5. 적용대상

- (1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제4호 도시관리계획 중
  - 1) 기반시설의 설치정비에 관한 계획
    - ① 시행령 제2조제1호 유통공급시설 중 유통업무설비, 방송통신시설, 교통시설 중 주차장,

자동차정류장, 자동차 및 건설기계운전학원과 공공·문화체육시설, 보건위생시설 중 종합 의료시설에 한함.

2) 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획

3) 지구단위계획

(2) 국가 및 지방자치단체와 「공공기관 운영에 관한 법률」제4조 규정에 의한 공공기관이 건설하는 건축물 및 건설사업

※ 적용대상 기반시설을 명시하고, 지구단위계획의 경우 구역지정 계획은 제외함

### 5-3-6. 적용기준

건축유형	생태면적율 기준	비고
일반주택 (개발면적 660㎡미만)	20% 이상	
공동주택 (개발면적 660㎡이상)	30% 이상	
일반건축물 (업무·판매·공장 등)	20% 이상	
유통업무설비, 방송통신시설, 종합의료시설 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상	신설
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상	개정
교육시설 (초·중·고등학교, 대학교 등)	40% 이상	제외
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상	

※ 기반시설에 대한 기준 세분화 및 최근 학교 운동장의 복합화 등을 감안하여 교육시설의 기준을 40%→30%로 완화해 공공·문화체육시설로 통합하여 규정하며, 실효성이 없는 도로 기준을 제외함.

### 5-3-7. 산정방법

$$\text{생태면적율(\%)} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$$

5-3-8. 공간유형 구분 및 가중치 (개정 : 음영부분)

공간유형		가중치	설 명	사 례
1	 자연지반 녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천 연못 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3	 수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간
4	 인공지반 녹지 ≥ 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
5	 옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
6	 인공지반 녹지 < 90cm	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
7	 옥상녹화 < 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8	 부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9	 벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10	 전면 투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11	 틈새 투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등
12	 저류침투 시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
13	 포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장, - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 인공지반에 조성된 부분포장, 전면투수 및 틈새투수 포장면은 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 추가로 고려하여 산정함. (신설)

5-3-9. 행정사항

(1) 본 개선방안은 2008. 1. 2부터 시행함

**【참고자료】 지구단위계획 수립지침 반영 (예시)**

**제0장 건축물의 외관에 관한 사항**

제1절 용어 정의

1. 00000
2. “생태면적율”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양 의 면적비를 말한다.

제2절 적용기준

제00조(생태면적율)

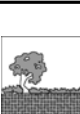

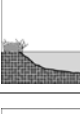
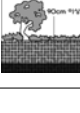
① 적용기준










건축유형	생태면적율 기준
일반주택 (개발면적 660㎡미만)	20% 이상
공동주택 (개발면적 660㎡이상)	30% 이상
일반건축물 (업무, 판매, 공장 등)	20% 이상
유통업무설비, 방송통신시설, 종합의료시설 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20% 이상
공공문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30% 이상
녹지지역 내 시설 및 건축물	50% 이상

② 산정방법

$$\text{생태면적율(\%)} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} \times 100$$

③ 공간유형 구분 및 가중치

공간유형	가중치	설 명	사 례
 자연지반 녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
 수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천 연못 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
 수공간 (차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간
 인공지반 녹지 ≥ 90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지

공간유형		가중치	설 명	사 례
5	 옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
6	 인공지반 녹지 < 90cm	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지, - 지하구조물 상부 녹지
7	 옥상녹화 < 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8	 부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9	 벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10	 전면 투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11	 틈새 투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사교석 틈새포장 등
12	 저류·침투 시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
13	 포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장, - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 인공지반에 조성된 부분포장, 전면투수 및 틈새투수 포장면은 인공지반 가중치 (0.7 또는 0.5)를 추가로 고려하여 산정함.

## 5-4. 자전거 이용활성화 종합계획

### 5-4-1. 관련근거 : '08.10.3 시장방침 제16호

### 5-4-2. 추진배경 : 석유의존형 자동차중심에서 친환경교통수단으로의 전환

- (1) 국제유가의 장기적 상승전망
- (2) 교통부분이 석유소비의 2/3를 차지하며 승용차의 에너지비중이 절반이상

### 5-4-3. 추진목표

- (1) 수단분담률 : 1.6%('08) ⇒ 4.4%('12) ⇒ 7.6%('16) ⇒ 10%('20)

### 5-4-4. 자전거주차시설 건설방안

- (1) 대중교통과 연계한 자전거 주차시설 설치
  - 1) 지하철역 256개소, 공용터미널 6개소, 환승주차장 11개소
- (2) 다중집합건물(대형쇼핑시설, 관람장 등)의 자전거주차시설 설치유도
  - 1) 승용차면적을 줄이고 자전거주차시설을 설치하여 소속종사자뿐만 아니라 외부자전거 이용자에게도 자전거주차시설을 이용하게 하면 관련조례를 개정하여 교통유발부담금 경감등 인센티브 지급
  - 2) 민간이 신축하는 건물의 부속주차장에 일정비율이상을 자전거주차시설로 확보하도록 관련법과 조례개정

### 5-4-5. 자전거출퇴근자를 위한 샤워장 및 락카시설 설치

- (1) 지하철역 주변 300대이상의 자전거전용 주차건물에 샤워장과 락카시설 등 자전거편의 시설 설치의무화
- (2) 교통유발부과 대상시설물 중 샤워시설 등 자전거편의시설을 확보하거나 주변 헬스장과 협의하여 자전거이용자가 샤워장 시설을 이용할 수 있도록 하면 교통유발부담금 중 일정비율 경감
- (3) 지구단위계획 수립시 업무 및 상업시설 등에 샤워시설 및 락카시설 등 자전거편의시설 확보하여 자전거이용자가 이용가능하면 해당건물에 용적률 완화 등 인센티브 부여

### 5-4-6. 지구단위계획 수립시 반영할 사항

- (1) 자전거주차시설 확보유도
- (2) 업무 및 상업시설에 자전거 편의시설(샤워시설 및 락카시설) 등 설치시 해당건물에 용적률 인센티브 부여

※ 설치에 따른 인센티브는 제1부의 용적률계획 참조

## 5-5. 무장애 1등급 도시조성 시행지침

### 5-5-1. 관련근거 : '08.10.7 행정2부시장 방침 제484호

### 5-5-2. 추진배경

- (1) 어린이, 고령자, 장애인과 여성 등 사회적 약자를 배려한 도시조성 시행지침방안 및 향후 서울특별시에서 추진하는 각종 개발사업의 표준 모델 마련을 위하여 추진한 『모두가 살기 좋은 무장애 1등급 도시조성』 연구용역 결과에 따라 문정도시개발구역 및 지구단위계획, 현상설계 등 각 부서에서 추진 중인 사업의 시행지침으로 활용코자 함.

### 5-5-3. 주요 지침내용 (상세내용은 원문 참조)

- (1) 건축부문 시행지침
- 1) 건축물의 진입, 차량의 진출입
  - 2) 건축한계선 내의 공지 처리, 모두를 위한 화장실 설치 및 개방
- (2) 공공부문 시행지침
- 1) 보도, 횡단보도, 광장 및 공원, 유도 및 안내표시

### 5-5-4. 적용대상 사업

- (1) 「모두가 살기 좋은 도시조성」 표준모델 확정
- 1) 도시관리과(문정도시개발구역, 지구단위계획구역, 실시계획인가 등에 반영)
- (2) 향후 SH공사에서 시행하는 각종 개발사업 및 공공사업 등에 적용
- 1) 용산 국제업무 단지, 마곡도시개발, 은평 뉴타운 및
  - 2) 500세대 이상의 재개발, 재건축, 뉴타운 사업단지에 적용 검토
- (3) 주요부서의 설계 및 인허가 지침 등으로 활용
- 1) 여성정책담당관(여성이 행복한 도시프로젝트 등 )
  - 2) 장애인 복지과(무장애 1등급 도시인증 등)
  - 3) 도로계획담당관(보도와 차도의 설치기준 등),
  - 4) 도로교통 시설담당관(교통시설 및 가로등 설치기준 등)
  - 5) 공공디자인 담당관(공공시설물 디자인 등)
  - 6) 조경과(가로수 식재기준)
  - 7) 공원조성과(공원 조성 등)
  - 8) 건축과(공공과 민간의 접점 및 1층 부분 조성지침 등)
  - 9) 뉴타운사업2담당관, 주거정비과, 주택공급과(은평뉴타운, 재개발, 재건축 등)
  - 10) 마곡개발과(마곡 도시개발사업)



## 5-6. 복합역사 개발에 따른 협의기준

### 5-6-1. 관련근거 : '09.1.16 행정2부시장 방침 제16호

### 5-6-2. 복합역사의 개념(정의)

- (1) 민자역사개발사업 : 노후하고 협소한 철도역사를 민간자본 유치를 통하여 역사시설을 현대화하고, 동시에 철도이용객 및 지역주민의 편의를 제공하기 위한 사업
- (2) 복합역사개발사업 : 철도청이 한국철도공사로 민영화된 이후 “복합역사개발사업”으로 명칭변경과 함께 본격적으로 추진하고 있음

※ 근거법령 : 철도건설법 제2조, 한국철도시설공단법 제7조, 한국철도공사법 제9조 관련

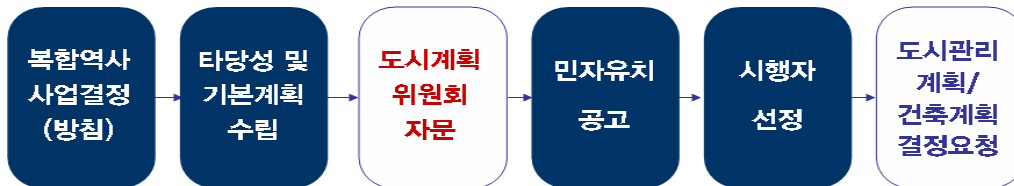
### 5-6-3. 절차개선

- (1) 민자유치 공고 혹은 사업시행 전 도시계획위원회 사전자문 실시

※ 근거 : 민간투자 시책사업 추진절차 개선 준용[행정2부시장방침287호(2008.6.13)]

#### (2) 추진절차

- 1) 시행부서(코레일 또는 철도시설공단)에서 복합역사의 타당성 및 건축기본계획 수립 후 도시계획위원회의 사전자문



### 5-6-4. 복합역사사업 협의지침

- (1) 운용원칙 : 도시관리정책과 지역적 특성에 부합한 복합건축물로 유도
- (2) 협의대상 및 적용기준
  - 1) 철도역사 복합개발사업
    - ① 사업부지면적 10,000㎡ 이상 개발시 지구단위계획 수립 시행
    - ② 부지면적 10,000㎡ 이하는 일반 관련법령 및 본 지침에 의거 시행
    - ③ 단순역사개량사업은 제외

2) 기준용적률 설정기준

① 조례상 해당지역 용적률의 80% 이하 범위에서 기준용적률 설정

가. 대형부지일수록 용적률을 낮게 설정하여 과도한 건축 방지

① 공공기여에 대한 추가 인센티브 적용

가. 공공시설부지 기부채납 시 도시계획조례 규정에 의하여 추가용적 제공

나. 건축물 내부의 일부(200㎡ 이상)를 공익시설공간으로 무상양도(협약시 추가용적 제공

3) 건축용도계획

① 용도지역상 허용되는 용도(주거는 제외)

가. 위원회의 심의 또는 자문을 통해 철도시설의 기능에 지장이 없고, 지역적 특성상 허용 가능한 용도로 판단되는 경우 예외적용

② 도시계획시설 부지내 비도시계획시설은 국제법 제64조에 근거 추진

4) 용도지역

① 입지여건에 따른 용도지역의 변경여부 판단기준

가. 대상부지가 요청하는 용도지역과 연접해 있을 것

※ 서울특별시 시책방향 및 도시계획의 정합성과 일치하고 상응하는 경우 용도지역 변경 허용 (공공기여기준 및 비율은 용도변경 이익의 공공기여 방식 전환의 내용 적용)

5) 대지범위 설정기준

① 용적률 및 건폐율 산정시 대지면적은 기존의 광장, 주차장, 도로 등 공공시설 부지와 순수 철로부지를 제외함

6) 공공시설 설치기준

① 기존 공공시설 면적 이상으로 확보할 것(철도건설법 제15조)

가. 사업 전·후의 시설면적 변경량을 명시할 것

나. 특별한 사유가 있는 경우 위원회의 심의 또는 자문을 통해 예외적용 가능

5-6-5. 행정사항

(1) 장기추진 : 2009년 이후 법령개정 건의

1) 복합역사개발사업의 적용 및 근거법을 철도건설법으로 일원화

2) 철도건설법상의 의제처리사항은 복합역사 및 역세권개발사업과 철도건설사업을 구분 적용

(2) 단기추진

1) 코레일과 철도시설공단에 협의기준 시행 통보

① 복합역사개발 대상역의 당해 자치구에 통보





## 1. 시행일 : 2010년 6월 1일 부터 시행

## 2. 일반적 경과조치

- 시행일 당시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종전의 규정을 적용함. (다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 사업자에게 불리한 경우에는 개정규정을 따를 수 있음)
  - 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획안이 입안권자에게 신청된 경우
  - 2) 종전 기준에 의거 도시건축공동위원회 사전자문 또는 인허가 등이 신청된 경우



## 연구진

---

### 서울특별시

행정 제2부시장	이덕수
도시계획국장	송득범
도시관리과장	진희선
도시관리정책팀	박내규, 이강수, 정중규, 이기택, 전김윤석
도시관리계획팀	한유석, 정성국, 이광구, 전이동훈
도시관리사업팀	김길남, 전임춘근, 이원규, 양효진, 김학선
도시관리운영팀	박문희, 전정제호, 노경래, 윤지원, 전정석훈
도시개발팀	이기배, 전고세근, 이기강, 강종삼, 박영동
상임기획단	이정중, 장재영, 김홍준

### 연구수행기관

원장	정문건
연구책임	임희지 김상일
연구원	정영화 신은경

### 서울시정개발연구원

외부참여 연구진	배용규(중앙대학교 도시공학과 교수) 여춘동(인토엔지니어링도시건축사사무소 소장) 유명소(동림피앤디 이사) 유형식(코레스엔지니어링건축사사무소 소장) 홍미영(해안건축 소장)
자문·감수위원	김동영(제일엔지니어링 상무) 박철수(동해종합기술공사 이사) 윤혁경(에이앤유엔지니어링 사장) 조민주(KTS엔지니어링 부사장)

---

※ 본 기준은 지구단위계획 제도의 평가와 재정비방안 연구의 일환으로 수행되었습니다.