

대구광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

(박갑상 의원 대표발의)

의안 번호	5763
----------	------

발의년월일 : 2020. 08.

발의의원 : 박갑상 의원
황순자 의원
안경은 의원
윤기배 의원
배지숙 의원
이만규 의원
송영현 의원

1. 제안이유

- 가. 국토계획법령에서 규정하고 있는 기반시설의 설치·정비 및 개량, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립 등에서 주민의 도시관리계획의 입안 제안과정을 조례에서 구체적으로 명시함으로써 도시계획 수립과정에서의 주민참여 확대 및 시민 알권리를 보장하고자 함
- 나. 도시계획시설 세부시설의 경미한 변경 범위, 지구단위계획구역 안에서 공공시설 등에 대한 위임사항, 방화지구 안에서 건폐율 완화가능한 용도지역 확대, 통합·변경된 기반시설에 대한 용어 정비 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정에 따라 조례에 위임된 사항을 반영하고자 함

2. 주요내용

- 가. 도시관리계획 입안의 제안서 처리절차 등(안 제8조의2 신설)
 - 기반시설의 설치·정비 및 개량, 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립 시에 주민(이해관계자 포함)이 도시관리계획의 입안을 제안할 때 필요한 첨부서류, 검토기준, 기타 절차 등을 조례에 구체적으로 명시함

나. 도시계획시설 세부시설의 경미한 변경 범위 정비(안 제10조)

- 도시계획시설 세부시설 면적, 건축물 용적률 또는 높이의 50퍼센트 미만 범위 내에서 시·도조례로 정하는 변경은 경미한 사항으로 정하여, 관계 행정기관과의 협의, 도시계획위원회 심의 등이 생략됨

다. 지구단위계획구역 안에서 공공시설 등에 대한 위임사항 변경(안 제17조의2)

- 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역 변경과 행위제한 완화사항 등을 포함하는 지구단위계획구역 안에서 공공필요성이 인정되는 기부채납 가능시설로서 공공임대주택, 기숙사 등을 조례로 정함

라. 방화지구 안에서 건폐율 완화가능한 용도지역 확대(안 제78조)

- 소규모 공장밀집지역의 화재안전 강화를 위하여 방화지구 지정시 건폐율 완화 인센티브가 적용되는 기존 준주거지역, 일반상업지역, 근린상업지역에 추가하여 공업지역까지 용도지역을 확대함

마. 통합·변경된 기반시설의 유형을 반영하여 기반시설의 명칭 변경(안 별표 3)

- [별표 3] 도시계획에 대한 구·군 권한위임 사무 중 통합·변경된 기반시설에 대한 용어를 정비함

3. 참고사항

가. 신·구조문 대비표(붙임1 참조)

나. 관계 법령(붙임2 참조)

다. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

라. 기 타

대구광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

「대구광역시 도시계획 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조의2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의2(도시관리계획 입안의 제안서 처리절차 등) ① 법 제26조제1항에 따라 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)이 도시관리계획의 입안을 제안할 때에는 법 제25조제2항 및 영 제18조에 따라 작성한 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 도시관리계획도서(계획도와 계획조서를 말한다)
2. 계획설명서(법 제13조에 따른 기초조사결과, 재원조달방안, 경관계획, 환경성 검토결과, 교통성 검토결과 및 토지적성평가 등을 포함한다)

3. 그 밖의 도시관리계획 입안의 타당성을 입증하는 서류

② 제1항에 따른 도시관리계획 입안의 제안서를 받은 시장은 다음 각 호의 사항에 대하여 검토하여야 한다.

1. 광역도시계획, 도시기본계획 및 다른 도시관리계획 등과의 적합성
2. 기초조사 내용의 적정성 여부
3. 자연 및 생활환경의 훼손가능성 여부
4. 인구 및 교통유발의 심화 여부
5. 기반시설의 설치·정비 및 개량에 관한 적정성 여부
6. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획의 적정성 여부
7. 재원조달방안의 적정성 및 주민의 사업시행능력
8. 그 밖의 도시관리계획과 관련하여 필요한 사항

③ 시장은 제1항에 따른 주민이 제안한 도시관리계획안의 검토를 위하여 필요한 경우에는 일정한 기간을 정하여 다음 각 호의 내용이 포함된 자료의 제출 또는 보완을 요구할 수 있다.

1. 제안의 구체적인 목적
2. 대상지 내에 거주하거나 토지를 소유하고 있는 주민의 의견서

3. 그 밖에 주민이 제안한 도시관리계획안의 검토를 위하여 필요한 자료
- ④ 시장은 제1항에 따른 주민의 제안을 채택하여 도시관리계획 입안에 반영할 것인지 여부를 결정할 때 필요한 경우에는 도시계획위원회의 자문을 받을 수 있다.

제10조제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 영 제25조제3항제3호에 따른 “도시·군계획조례로 정하는 범위”는 50퍼센트 미만으로 한다.

제17조의2제1항을 다음과 같이 한다.

- ① 영 제42조의3제2항제12호다목에 따른 “도시·군계획조례로 정하는 시설”은 다음 각 호와 같다.

1. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택
2. 「건축법 시행령」 별표1제2호라목에 따른 기숙사

제78조제1호 중 “준주거지역·일반상업지역 및 근린상업지역”을 “준주거지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역·준공업지역”으로 한다.

별표 3 제1호가목(2)(마)를 삭제하고, 같은 표 제1호가목(2)(허)를 다음과 같이 하며, 같은 표 제1호가목(2)(고)를 삭제하고, 같은 표 제1호가목(2)(노)를 삭제하며, 같은 표 제1호가목(2)(모) 중 “폐기물처리시설(다만, 광역폐기물처리시설은 제외한다)”을 “폐기물처리 및 재활용시설(다만, 광역폐기물처리시설은 제외한다)”로 한다.

(허) 장사시설(다만, 화장시설 및 공동묘지는 제외한다)

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

(붙임1)

신 · 구조문 대비표

현행	개정안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제8조의2(도시관리계획 입안의 제안서 처리절차 등) ① 법 제26조 제1항에 따라 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)이 도시관리계획의 입안을 제안할 때에는 법 제25조제2항 및 영 제18조에 따라 작성한 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 도시관리계획도서(계획도와 계획조서를 말한다)</u> <u>2. 계획설명서(법 제13조에 따른 기초조사결과, 재원조달방안, 경관계획, 환경성 검토결과, 교통성 검토결과 및 토지적성평가 등을 포함한다)</u> <u>3. 그 밖의 도시관리계획 입안의 타당성을 입증하는 서류</u> <p><u>② 제1항에 따른 도시관리계획 입안의 제안서를 받은 시장은 다음 각 호의 사항에 대하여 검토하여야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 광역도시계획, 도시기본계획 및 다른 도시관리계획 등과의 적합성</u>

2. 기초조사 내용의 적정성 여부
3. 자연 및 생활환경의 훼손가능
성 여부

4. 인구 및 교통유발의 심화 여
부

5. 기반시설의 설치·정비 및 개
량에 관한 적정성 여부

6. 지구단위계획구역 지정 및 지
구단위계획의 적정성 여부

7. 재원조달방안의 적정성 및 주
민의 사업시행능력

8. 그 밖의 도시관리계획과 관련
하여 필요한 사항

③ 시장은 제1항에 따른 주민이
제안한 도시관리계획안의 검토
를 위하여 필요한 경우에는 일
정한 기간을 정하여 다음 각 호
의 내용이 포함된 자료의 제출
또는 보완을 요구할 수 있다.

1. 제안의 구체적인 목적

2. 대상지 내에 거주하거나 토지
를 소유하고 있는 주민의 의
견서

3. 그 밖에 주민이 제안한 도시
관리계획안의 검토를 위하여
필요한 자료

④ 시장은 제1항에 따른 주민의
제안을 채택하여 도시관리계획
입안에 반영할 것인지 여부를

제10조(경미한 도시관리계획 변경 사항) ① 영 제25조제3항제3호에 따라 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설을 변경하는 경우(세부시설 면적, 건축물의 용적률 또는 높이의 변경의 50퍼센트 미만으로 한정한다)는 주민 및 지방의회의 의견청취, 관계 행정기관의 장과의 협의 및 도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시관리계획을 변경할 수 있다.

② (생략)

제17조의2(지구단위계획구역 안에서 건폐율 등 완화) ① 영 제46조제1항에 따라 지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 기반시설 중 도서관, 사회복지시설, 문화시설, 공공청사, 청소년수련시설(이하 이 조에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지로 제공하거나, 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 영 제46조제1항 각 호의 비율까지 건폐율·용적

결정할 때 필요한 경우에는 도시계획위원회의 자문을 받을 수 있다.

제10조(경미한 도시관리계획 변경 사항) ① 영 제25조제3항제3호에 따른 “도시·군계획조례로 정하는 범위”는 50퍼센트 미만으로 한다.

② (현행과 같음)

제17조의2(지구단위계획구역 안에서 건폐율 등 완화) ① 영 제42조의3제2항제12호다목에 따른 “도시·군계획조례로 정하는 시설”은 다음 각 호와 같다.

1. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택
2. 「건축법 시행령」 별표1제2호라목에 따른 기숙사

를 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.

② (생 략)

제78조(건폐율의 완화) 영 제84조 제6항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 제75조에도 불구하고 다음 각 호에서 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

1. 준주거지역 · 일반상업지역 및 근린상업지역 중 방화지구안의 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물의 경우에는 그 건폐율은 80퍼센트 이하로 한다.

2. ~ 6. (생 략)

[별표 3]

권한위임 사무(제102조제1항 관련)

현 행	
위 임 사 무 명	근거법 규
1. 도시관리계획에 관한 다음의 권한 가. 다음에 관한 도시관 리계획의 입안, 입안 의 제안서 처리, 입 안을 위한 기초조사 등, 주민 및 지방의회 의 의견청취 (다만, 시장이 입안하 는 사항은 제외한다	

② (현행과 같음)

제78조(건폐율의 완화) -----

-----.

1. 준주거지역 · 일반상업지역 ·
근린상업지역 · 전용공업지
역 · 일반공업지역 · 준공업지
역 -----

-----.

2. ~ 6. (현행과 같음)

[별표 3]

권한위임 사무(제102조제1항 관련)

현 행	
위 임 사 무 명	근거법 규
1. (현행과 같음) 가. (현행과 같음)	

<p>(1) (생 략) (가)~(사) (생 략)</p> <p>(2) 도시기반시설 (가)~(라) (생 략) <u>(마) 자동차 및 건설기계운전학원</u> (바)~(피) (생 략) <u>(허) 봉안시설</u></p> <p><u>(고) 자연장지</u> <u>(노) 장례식장</u></p> <p>(도)~(로) (생 략) (모) <u>폐기물처리시설(다만, 광역폐기물처리시설은 제외한다)</u></p>		<p>(1) (현행과 같음) (가)~(사) (현행과 같음)</p> <p>(2) 도시기반시설 (가)~(라) (현행과 같음) <u>(마) 삭제</u></p> <p>(바)~(피) (현행과 같음) <u>(허) 장사시설(다만, 화장시설 및 공동묘지는 제외한다)</u> <u>(고) 삭제</u> <u>(노) 삭제</u></p> <p>(도)~(로) (현행과 같음) (모) <u>폐기물처리 및 재활용시설(다만, 광역폐기물처리시설은 제외한다)</u></p>	
<p>(보)~(소) (생 략)</p> <p>(3) (생 략) 나.~차. (생 략)</p> <p>2. 개발행위의 허가 등에 관한 다음의 권한 가.~바. (생 략)</p>		<p>(보)~(소) (현행과 같음)</p> <p>(3) (현행과 같음) 나.~차. (현행과 같음)</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>가.~바. (현행과 같음)</p>	

(붙임2)

관 계 법 령

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]

제25조(도시·군관리계획의 입안) ① 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합되어야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획도서(계획도와 계획조서를 말한다. 이하 같다)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과·재원조달방안 및 경관계획 등을 포함한다. 이하 같다)를 작성하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

③ 도시·군관리계획은 계획의 상세 정도, 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 기반시설의 종류 등에 대하여 도시 및 농·산·어촌 지역의 인구밀도, 토지 이용의 특성 및 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 차등을 두어 입안하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

④ 도시·군관리계획의 수립기준, 도시·군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

제26조(도시·군관리계획 입안의 제안) ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2015. 8. 11., 2017. 4. 18.>

1. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항

2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항

가. 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구

나. 제37조에 따라 지정된 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구

② 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

④ 제1항제3호에 따른 개발진흥지구의 지정 제안을 위하여 충족하여야 할 지구의 규모, 용도지역 등의 요건은 대통령령으로 정한다. <신설 2015. 8. 11.>

⑤ 제1항부터 제4항까지에 규정된 사항 외에 도시·군관리계획의 제안, 제안을 위한 토지소유자의 동의 비율, 제안서의 처리 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2011. 4. 14., 2015. 8. 11.>

제30조(도시·군관리계획의 결정)

⑤ 결정된 도시·군관리계획을 변경하려는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14.>

제49조(지구단위계획의 수립) ① 지구단위계획은 다음 각 호의 사항을 고려하여 수립한다.

1. 도시의 정비·관리·보전·개발 등 지구단위계획구역의 지정 목적
2. 주거·산업·유통·관광휴양·복합 등 지구단위계획구역의 중심기능
3. 해당 용도지역의 특성
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 지구단위계획의 수립기준 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

제77조(용도지역의 건폐율) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 7. 16., 2015. 8. 11.>

1. 도시지역

- 가. 주거지역: 70퍼센트 이하
- 나. 상업지역: 90퍼센트 이하
- 다. 공업지역: 70퍼센트 이하
- 라. 녹지지역: 20퍼센트 이하

2. 관리지역

- 가. 보전관리지역: 20퍼센트 이하
- 나. 생산관리지역: 20퍼센트 이하
- 다. 계획관리지역: 40퍼센트 이하

3. 농림지역: 20퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역: 20퍼센트 이하

② 제36조제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 건폐율에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서의 건폐율에 관한 기준은 제1항과 제2항에도 불구하고 80퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있다.

- 1. 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 강화할 필요가 있는 경우
- 2. 주변 여건을 고려하여 토지의 이용도를 높이기 위하여 건폐율을 완화할 필요가 있는 경우

3. 녹지지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 농업용·임업용·어업용 건축물을 건축하려는 경우
4. 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 주민 생활의 편익을 증진시키기 위한 건축물을 건축하려는 경우

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

제2조(기반시설) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제6호 각 목 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설(당해 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설을 포함한다)을 말한다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 5. 26., 2009. 11. 2., 2013. 6. 11., 2016. 2. 11., 2018. 11. 13., 2019. 12. 31.>

1. 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·차량검사 및 면허시설
2. 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지
3. 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비
4. 공공·문화체육시설 : 학교·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
5. 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
6. 보건위생시설 : 장사시설·도축장·종합의료시설
7. 환경기초시설 : 하수도·폐기물처리 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장

제18조(도시·군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준 등) ① 법 제25조 제2항의 규정에 의한 도시·군관리계획도서 중 계획도는 축척 1천분의 1 또는 축척 5천분의 1(축척 1천분의 1 또는 축척 5천분의 1의 지형도가 간행되어 있지 아니한 경우에는 축척 2만5천분의 1)의 지형도(수치지형도를

포함한다. 이하 같다)에 도시·군관리계획사항을 명시한 도면으로 작성하여야 한다. 다만, 지형도가 간행되어 있지 아니한 경우에는 해도·해저지형도 등의 도면으로 지형도에 갈음할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

- ② 제1항의 규정에 의한 계획도가 2매 이상인 경우에는 법 제25조제2항의 규정에 의한 계획설명서에 도시·군관리계획총괄도(축척 5만분의 1 이상의 지형도에 주요 도시·군관리계획사항을 명시한 도면을 말한다)를 포함시킬 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

제19조의2(도시·군관리계획 입안의 제안) ① 법 제26조제1항제3호가목에서 “대통령령으로 정하는 개발진흥지구”란 제31조제2항제8호나목에 따른 산업·유통개발진흥지구를 말한다. <개정 2017. 12. 29>

- ② 법 제26조제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의 대상 토지 면적에서 국·공유지는 제외한다.

1. 법 제26조제1항제1호의 사항에 대한 제안의 경우: 대상 토지 면적의 5분의 4 이상
2. 법 제26조제1항제2호 및 제3호의 사항에 대한 제안의 경우: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상

제20조(제안서의 처리절차) ① 법 제26조제1항에 따라 도시·군관리계획입안의 제안을 받은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제안일 부터 45일 이내에 도시·군관리계획입안에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다. <개정 2004. 1. 20, 2008. 2. 29, 2011. 7. 1, 2012. 4. 10, 2013. 3. 23>

- ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 법 제26조제1항의 규정에 의한 제안을 도시·군관리계획입안에 반영할 것인지 여부를 결정함에 있어서 필요한 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 자문을 거칠 수 있다. <개정 2008. 2. 29, 2012. 4. 10, 2013. 3. 23>

- ③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 법 제26조제1항의 규정에

의한 제안을 도시·군관리계획입안에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 도시·군관리계획의 입안에 활용할 수 있다. <개정 2008. 2. 29, 2012. 4. 10, 2013. 3. 23>

제25조(도시·군관리계획의 결정)

- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서 세부시설 면적, 건축물 연면적 또는 건축물 높이의 변경[50퍼센트 미만으로서 시·도 또는 대도시(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시를 말한다. 이하 같다)의 도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경은 제외하며, 건축물 높이의 변경은 층수변경이 수반되는 경우를 포함한다]이 포함되지 않는 경우

제42조의3(지구단위계획의 수립)

- ② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

12. 제45조제2항 후단에 따라 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 법 제43조에 따른 도시·군계획시설결정의 변경 등으로 행위제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내에 다음 각 목의 시설(이하 이 항 및 제46조제1항에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하는 비용은 용도지역의 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다)의 범위로 하고, 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.

가. 공공시설

나. 기반시설

다. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 시설(해당 지구단위계획구역에 가목 및 나목의 시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)

13. 제12호는 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에 공공시설등을 설치하거나 공공시설등의 설치비용을 부담하는 것으로 갈음할 수 있다.

14. 제13호에 따른 공공시설등의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 공공시설등의 확보에 사용할 것

15. 제12호 및 제13호에 따른 공공시설등의 설치내용, 공공시설등의 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정할 것

제45조(지구단위계획의 내용)

② 법 제52조제1항제1호의 규정에 의한 용도지역 또는 용도지구의 세분 또는 변경은 제30조 각호의 용도지역 또는 제31조제2항 각호의 용도지구를 그 각호의 범위(제31조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 세분되는 용도지구를 포함한다)안에서 세분 또는 변경하는 것으로 한다. 이 경우 법 제51조제1항제8호의2 및 제8호의3에 따라 지정된 지구단위계획구역에서는 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다. <개정 2005. 1. 15., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ① 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서

같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 \times [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) \div 원래의 대지면적] 이내

나. 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 \times (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 \times 공공시설등 제공 부지의 용적률) \div 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 \times (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 \div 원래의 대지면적) 이내

2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.

3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

제84조(용도지역안에서의 건폐율)

⑥ 법 제77조제4항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 제1항에도 불구하고 그 건폐율은 다음 각 호에서 정하는 비율을 초과할 수 없다. <개정 2008. 9. 25., 2009. 7. 7., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2014. 1. 14., 2014. 10. 15., 2015. 7. 6., 2016. 2. 11., 2016. 5. 17., 2019. 8. 6., 2019. 12. 31., 2020. 5. 26.>

1. 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역·준공업지역 중 방화지구의 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물 중 도시·군계획조례로 정하는 건축물: 80퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율

가. 삭제 <2014. 1. 14.>

나. 삭제 <2014. 1. 14.>

[건축법 시행령]

[별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

[공공주택 특별법]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택“이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금“이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택“이라 한다)

나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 “공공분양주택“이라 한다)