

부산광역시 지구단위계획 운용지침

2016. 9

목 차

제1편 지구단위계획 수립기준(일반사항)

제1장 총칙	1
제1절 목적	1
제2절 적용범위	1
제2장 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립	1
제1절 지구단위계획구역 지정 및 결정절차	1
제2절 지구단위계획 입안 및 결정절차	2
제3장 용도지역·용도지구	3
제1절 기본방향	3
제2절 용도지역 중 변경 및 기반시설 부담	4
제4장 도시기반시설계획	5
제1절 기본방향	5
제2절 도로	5
제3절 공원·녹지	6
제4절 기타	6
제5장 교통처리	6
제1절 기본방향	6
제6장 가구 및 획지	6
제1절 기본방향	6
제2절 공동개발	7
제3절 최소·최대개발규모 계획기준	7
제7장 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이	7
제1절 건축물의 용도	7
제2절 건폐율	8
제3절 용적률	8
제4절 계획유도 인센티브	9
제5절 건축물의 높이	10
제8장 환경 및 재해관리	10
제1절 기본방향	10
제9장 경관계획	11
제1절 기본방향	11
제10장 행정사항	11
제1절 지구단위계획시행 지침작성 등	11
제2절 지구단위계획으로 결정할 수 없는 도시관리계획의 결정	11
제3절 기타사항	12

제2편 사전협의형 지구단위계획 수립기준

제1장 총칙	13
제1절 목적	13
제2절 기본원칙	13
제3절 적용범위	14
제4절 용어정의	14
제5절 적용원칙	15
제2장 개발계획 사전협의 기준	15
제1절 용적률 적용체계	15
제2절 용적률 적용기준	16
제3절 공공기여율 기준	17
제4절 계획유도 인센티브	18
제3장 행정사항	19
제1절 지구단위계획 결정고시 및 무효조치	19
제2절 다른 행정지침의 적용배제 등	19
제3절 사전협의형 지구단위계획 운영에 관한 사항	19
〈별첨 1〉 공공기여 확인서 예시	20

제1편 지구단위계획 수립기준(일반사항)

제1장 총칙

제1절 목적

- 1-1-1. 이 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조부터 제52조까지, 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 및 「부산광역시 도시계획조례」 제18조에 따른 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획 제도의 원활한 운영을 도모하고자 하는데 있다.

제2절 적용범위

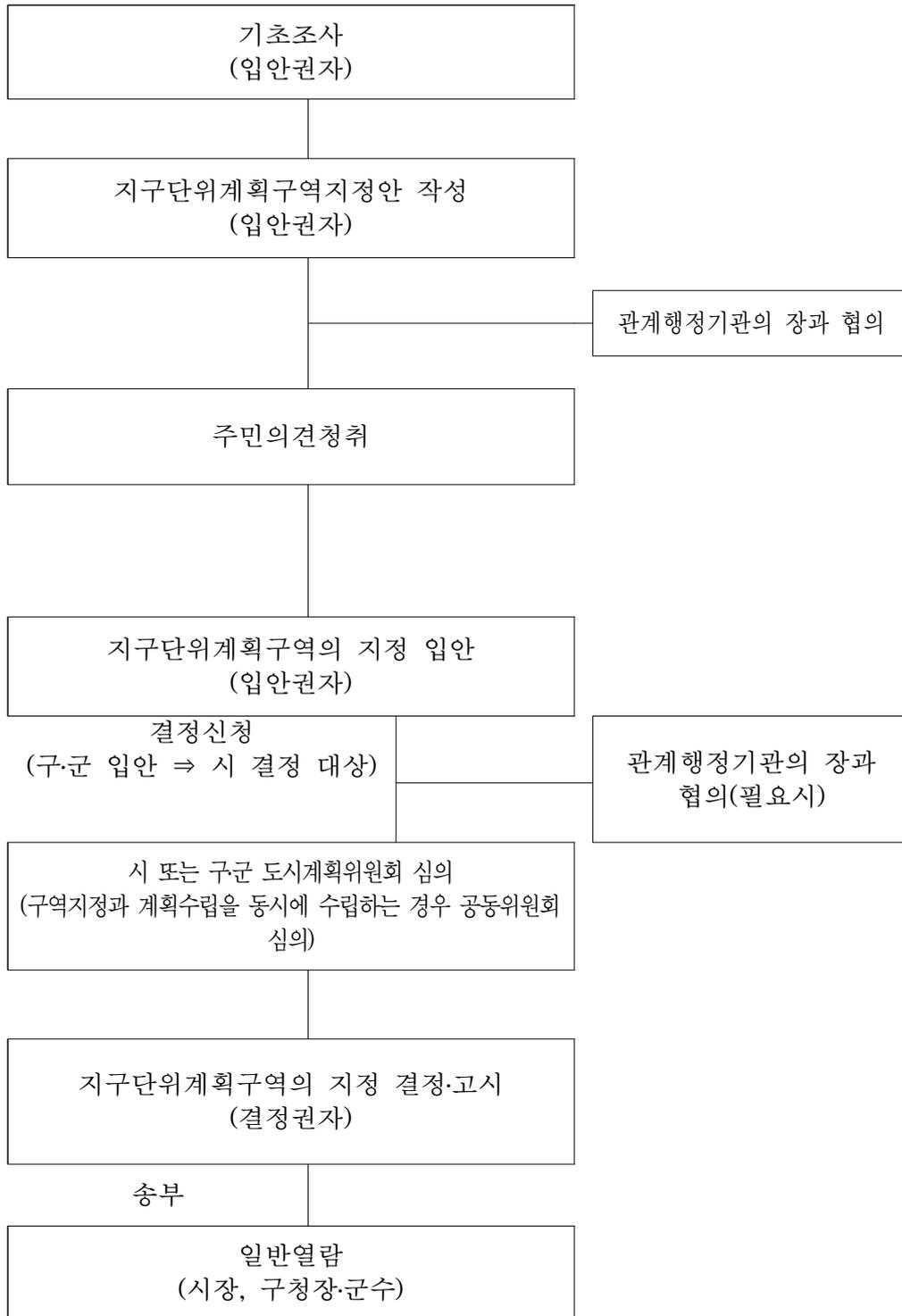
- 1-2-1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국토법」이라 한다) 제51조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 「시행령」이라 한다) 제43조 및 부산광역시 「도시계획조례」(이하 「조례」라 한다) 제16조에서 정한 지구단위계획구역 지정 대상지역에 적용한다.
- 1-2-2. 다른 법령에서 의제되는 지구단위계획은 그 법의 상위계획에서 이 기준과 달리 정하는 경우 그에 따른다.

제2장 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립

제1절 지구단위계획구역 지정 및 결정절차

- 2-1-1. 지구단위계획구역의 지정은 도시관리계획에서 계획한 지역 또는 지구단위계획을 통한 체계적·계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역을 대상으로 하되, 지구단위계획구역을 지정할 때에는 해당구역 및 주변 지역의 토지이용, 경관, 교통, 관련계획 등을 고려하여 지구단위계획으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토하여야 한다.
- 2-1-2. 지구단위계획구역의 입안 및 지정 절차는 다음과 같으며, 지구단위계획구역의 입안 및 지정과 관련하여 이 기준에서 정하지 아니하는 사항은 「도시·군관리계획수립지침」의 도시관리계획 입안 및 결정 절차에 따른다.

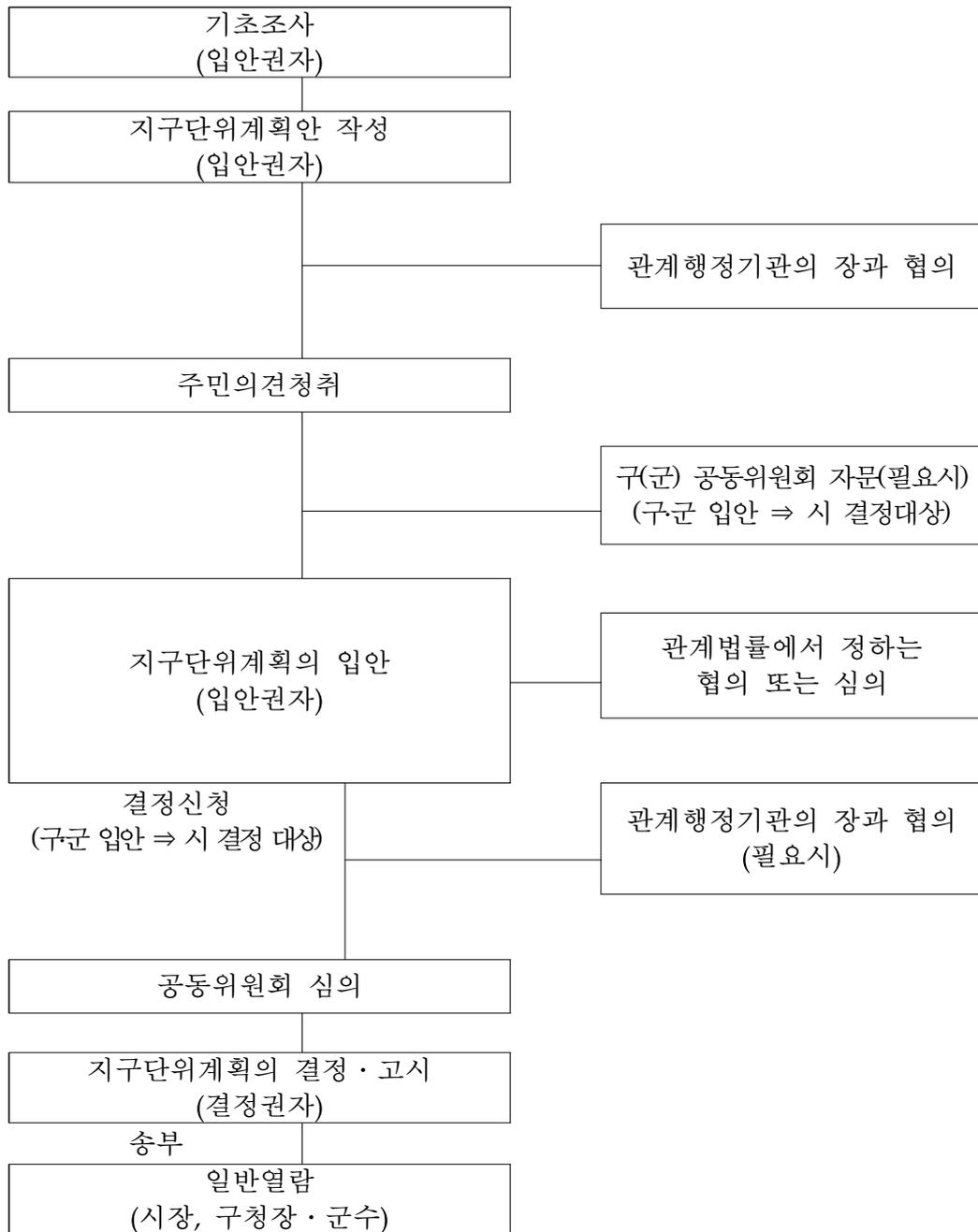
2-1-3. 지구단위계획구역의 지정절차는 다음과 같다.



제2절 지구단위계획 입안 및 결정절차

2-2-1. 지구단위계획의 입안 및 결정절차는 다음과 같으며, 지구단위계획의 입안 및 결정과 관련하여 이 기준에서 정하지 아니한 사항은 「도시·군관리계획수립지침」의 도시관리 계획 입안 및 결정 절차에 따른다.

2-2-2. 지구단위계획의 입안 및 결정절차는 다음과 같다.



제3장 용도지역·용도지구

제1절 기본방향

3-1-1. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경 등에 대하여는 「도시·군관리계획수립지침」 및 「지구단위계획수립지침」에서 제시된 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 대한 기준을 적용한다.

- 3-1-2. 세분된 용도지역을 변경하는 경우에는 1단계 변경을 원칙으로 하되, 2단계 변경은 유사한 조건의 인접 용도지역이 2단계 이상의 용도지역으로 지정되어 있을 경우에 한하여 검토한다.
- 3-1-3. 세분된 용도지역의 결정은 「국토법」상 용적률 기준에 적합한 용도지역 부여를 원칙으로 한다.
- 3-1-4. 「주택법」에 의제되는 지구단위계획을 수립하는 경우에는 개발행위 심의 시 지구단위계획 내용을 포함하여 검토하여야 한다.
- 3-1-5. 용도지역의 변경에 의한 개발밀도는 주변지역의 개발밀도를 함께 고려하여 기반시설 수용 용량의 범위 안에서 계획되어야 한다.
- 3-1-6. 개발제한구역에서 해제 지역의 경우 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침」 및 「도시·군관리계획수립지침」 등을 따른다.

제2절 용도지역 중 변경 및 기반시설 부담

- 3-2-1. 세분화된 주거지역에서 중 변경을 계획하는 경우 다음의 입지요건에 적합하여야 한다.

변경 후 용도지역	현 황 조 건
제2종일반주거지역	① 제2종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 폭 8m 이상의 도로와 접한 경우 ② 폭 10m 이상의 도로와 접한 경우
제3종일반주거지역	① 제3종일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 폭 12m 이상의 도로와 접한 경우 ② 폭 15m 이상의 도로와 접한 경우
준주거지역	① 역세권으로서 간선도로에 접한 경우 ② 상업지역에 인접하고 간선도로에 접한 경우

- ※ 도로조건은 “개발 후” 조건으로 하되, 용도지역 상향 대상지에 연접하는 도로가 해당 도로폭 이상이며, 간선도로에서 당해 대상지까지 해당 도로 폭 이상을 유지하여야함.
- ※ 연접용도지역 및 도로는 사업구역 둘레와 1/8이상 접하는 경우에 적용함.
- ※ 역세권이란 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 「철도건설법」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역과 그 주변지역을 말한다.

- 3-2-2. 세분화된 주거지역에서 중 변경을 계획하는 경우 기반시설은 입안권자가 전체 지구단위계획구역에서 적정하게 확보될 수 있도록 계획하되, 순부담 기준으로 다음을 만족하여야 한다.

세분화된 주거지역의 종 변경	기반시설 확보비율
제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역	10%
제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	15%
제3종일반주거지역 → 준주거지역	20%
2단계 (제1종일반주거지역→제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역→준주거지역)	25%

※ 순부담이란 사업대상지 중 사유토지(국공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 기반시설(공공시설 등)을 설치하기 위하여 공공에 기부 채납하는 것을 말한다.

※ 행정청의 지구단위계획수립 또는 지구단위계획 정비 등의 경우 다르게 적용할 수 있다.

3-2-3. 「국토법」 및 다른 법률에 의한 인센티브를 부여하는 경우 「국토법」 상 용적률 기준에 적합한 종 변경을 수반하는 것을 원칙으로 한다.

제4장 도시기반시설계획

제1절 기본방향

4-1-1. 지구단위계획구역 내 기반시설 설치는 「국토부지침」을 따르고, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」의 기준을 준용하며, 관계법령의 기준에 따른다.

4-1-2. 기반시설 설치계획의 수립시에는 집행계획을 수립하고 당해 시설 관리부서와 사전협의하여야 한다.

4-1-3. 다른 법령에서 기반시설의 확보기준을 정하고 있는 경우에는 그 기준을 충족하여야 한다.

4-1-4. 용도지역의 변경을 수반하는 지구단위계획의 경우에는 3-2-2에 제시되어 있는 기반시설비율을 의무적으로 확보하여야 한다.

4-1-5. 기반시설 기부채납에 대해서는 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 인센티브를 제공할 수 있다. 다만 기존 기반시설과의 연계가 가능한 입지 외에 인센티브를 받기 위해 기반시설의 효용성이 낮은 토지의 기부채납은 지양하여야 한다.

제2절 도로

4-2-1. 도로망은 인근의 도로망과 연계 검토하여 교통개선의 효과가 최대화될 수 있도록 하여야 한다.

4-2-2. 도로의 종류별로 일관성 있게 계층화된 도로망이 형성될 수 있도록 하고, 도로의 폭과 배치간격은 지형조건, 토지이용계획, 인구밀도 등을 감안하여야 한다.

제3절 공원·녹지

- 4-3-1. 공원은 인근 주민들의 접근이 용이하고 경관개선의 효과가 큰 곳에 배치한다.
- 4-3-2. 녹지는 완충녹지, 경관녹지, 연결녹지 등 성격에 따라 필요성이 인정되는 경우에 한하여 설치하고 공원으로 조성이 가능한 위치는 공원으로 결정함을 원칙으로 한다.

제4절 기타

- 4-4-1. 공공공지는 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보 필요성이 인정되는 경우에 한하여 최소한의 규모로 설치하여야 한다.
- 4-4-2. 학교의 확보와 관련한 사항은 부산광역시 교육청과의 협의에 따른다.

제5장 교통처리

제1절 기본방향

- 5-1-1. 교통처리계획은 차량동선과 보행자동선을 고려하고 도로계획과 주차장계획 등이 상호 연계될 수 있도록 수립하여야 한다.
- 5-1-2. 통행이 빈번한 곳에 장변이 긴 일단의 구역이 설치될 경우 인근 주민의 통행 편의성을 고려하여야 한다.
- 5-1-3. 기존도로를 폐지코자 하는 경우 차량과 보행자의 통행에 지장이 없도록 우회도로를 설치하는 방안 등을 강구하여야 한다.

제6장 가구 및 획지

제1절 기본방향

- 6-1-1. 획지계획은 구역지정의 목적 실현을 위하여 반드시 필요한 경우에 수립하는 것을 원칙으로 한다.
- 6-1-2. 획지계획은 특정필지를 단위로 계획하지 않고 최대규모 및 최소규모를 정하는 등 유연하게 운용할 수 있다.
- 6-1-3. 획지의 최대규모 및 최소규모는 당해 지구단위계획의 목적 및 지역적 여건 등을 감안하여 수립하며, 양호한 도시환경 조성 및 체계적·계획적 구역관리에 저해요소가 없도록 구역 내 건축물의 용도에 적합한 규모로 획지계획을 수립하여야 한다.

6-1-4. 소규모 필지가 산재하여 도시의 미관을 저해하는 지역은 공동개발을 권장하여 적정규모로 개발될 수 있도록 유도한다.

6-1-5. 공동개발을 권장할 경우 동기부여를 위해 법령의 범위 내에서 적절한 인센티브를 부여할 수 있다.

6-1-6. 공동개발을 강제할 경우 입안 전에 토지소유주간의 의견을 청취하여 판단하여야 한다.

제2절 공동개발

6-2-1. 공동개발 지정은 지역여건에 따라 공동개발 지정, 공동개발 권장, 자율적 공동개발로 나누어 적절한 개발규모를 유지하도록 하여야 한다.

6-2-2. 자율적 공동개발의 경우 최대획지 규모와 최소획지 규모를 설정하여 그 범위 내에서 계획이 수립되도록 유도하며 지역의 특성을 반영한 공동개발의 원칙을 수립하여 적용하여야 한다.

6-2-3. 인위적인 공동개발은 계획의 실현에 어려움이 있으므로 최대개발 규모범위 내에서 인센티브 계획과 연계한 자율적(선택적) 공동개발을 유도하여야 한다.

6-2-4. 공동개발 계획 수립시 함께 계획되는 주차출입구, 공개공지 위치지정, 공공보행통로 등은 공동개발 계획 변경시 연동해서 적용되는 지침을 마련하여 불필요한 변경절차를 거치지 않도록 하여야 한다.

제3절 최소·최대개발규모 계획기준

6-3-1. 최소개발규모는 지구단위계획에서 필요한 경우에 한해 제한적으로 적용하며, 「건축법」에서 제시하고 있는 대지의 분할제한 기준면적 이상이 되어야 한다.

제7장 건축물의 용도·진폐율·용적률·높이

제1절 건축물의 용도

7-1-1. 건축물 용도계획은 지구단위계획구역의 지정목적과 지역적 특성 등을 고려하여 수립하여야 한다.

7-1-2. 건축물 용도계획은 「건축법 시행령」 [별표 1] “용도별 건축물의 종류”에 따라 표기함을 원칙으로 한다.

7-1-3. 지구단위계획으로 건축물 용도계획 수립 후 「건축법 시행령」이 개정되더라도 지구단위계획의 해석에 지장이 없도록 당해 지구단위계획의 시행지침에서 해석방법을 명확히 하여야 한다.

- 7-1-4. 건축물 용도계획은 지정용도, 허용용도, 불허용도, 권장용도 등으로 표기하여야 한다.
- 7-1-5. 건축물 지정용도는 공공적 성격이 강하거나 특수한 경우에 한하여 계획하고, 사유지에 계획코자 할 경우 입안 전에 토지소유자와 협의하도록 한다.
- 7-1-6. 기존시가지에 수립하는 지구단위계획에서 권장용도를 계획하는 경우는 인센티브 등을 활용하여 적극 유도하는 방안을 강구하여야 한다.
- 7-1-7. 지구단위계획구역의 특성이나 합리적인 토지이용 등을 위하여 필요한 경우 건축물의 일부 용도를 제한할 수 있다

제2절 건폐율

- 7-2-1. 건폐율은 대지 내 공개공지의 확보나 인접 대지경계선에서 띄어야 할 거리(공동주택 단지에서는 인동간격), 전면 건축선 후퇴, 조경확보면적의 기준, 옥외주차장의 확보 규정 등에 따라 제한되므로 이들 조건을 함께 고려하여야 한다.
- 7-2-2. 쾌적한 주거환경 및 특화거리 조성이 필요한 경우 건폐율을 강화할 수 있다

제3절 용적률

- 7-3-1. 지구단위계획에서 적용되는 기준용적률과 상한용적률은 다음과 같다.
 - (1) “기준용적률”이라 함은 「조례」 제50조제1항의 범위 안에서 인센티브가 주어지지 아니한 용적률을 말한다.
 - (2) 공동주택 건립의 경우, 주거지역의 기준용적률은 다음과 같으며, 적용예시가 없는 용도지역의 “기준용적률”은 「조례」 제50조제1항 용적률의 90%이하로 설정한다.

기준용적률	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역
제1종일반주거지역	150% 이하	150% 이하	150% 이하	
제2종일반주거지역		180% 이하	180% 이하	180% 이하
제3종일반주거지역			270% 이하	270% 이하
준주거지역				360% 이하

- (3) “상한용적률”이라함은 기준용적률을 토대로 7-4-1에서 제시하는 인센티브를 포함하고 「국토법」 및 다른 법률의 기부채납과 인센티브를 적용하여 추가로 완화되는 용적률을 모두 더하여 별도로 정한 용적률을 말한다.
- (4) 공동주택 건립의 경우, 주거지역의 “상한용적률”은 다음과 같으며 적용 예시가 없는 상한용적률은 용도지역 변경이 없는 경우 「국토법」상 용적률을 따르며, 용도지역 변경이 있는 경우 변경 후 용적률의 95% 이하로 설정한다.

상한용적률	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역
제1종일반주거지역	200% 이하	235% 이하	285% 이하	
제2종일반주거지역		250% 이하	285% 이하	475% 이하
제3종일반주거지역			300% 이하	475% 이하
준주거지역				500% 이하

7-3-2 지구단위계획으로 세분화된 주거지역이 종 변경되는 경우에는 상한용적률을 초과할 수 없으며, 주거지역의 종 변경이 없고 「국토계획법 시행령」 제46조에 해당하는 기반시설 등을 공공기여할 경우에는 부산광역시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 추가완화할 수 있다.

7-3-3. 「국토법」 제51조제1항 제8호의2 및 제8호의3에 따라 수립하는 지구단위계획은 이 기준의 용적률 규정에도 불구하고 별도의 기준을 적용할 수 있다.

7-3-4. 이 기준 7-4-1의 용적률 산정을 위한 인센티브 조항은 당해 지구단위계획의 시행지침에 적용여부를 명기하여야 한다.

제4절 계획유도 인센티브

7-4-1. 계획유도 인센티브 적용기준은 다음과 같다.

구 분	항 목	세 부 기 준
공동개발	2필지이하	기준용적률 × 0.03 이내
	3필지이상	기준용적률 × 0.04 이내
	가구개발	기준용적률 × 0.05 이내
	합벽건축	기준용적률 × 0.03 이내
대지내 (공지, 통로, 조경)	공개공지	기준용적률 × [(계획면적-의무설치면적)/대지면적] × 3 이내
	건축한계선 건축지정선	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.5 이내
	조경식재	기준용적률 × [(계획면적-의무설치면적)/대지면적] × 0.1 이내
환경친화	녹색건축인증	그린 1등급 = 기준용적률 × 0.04 이내 그린 2등급 = 기준용적률 × 0.03 이내 그린 3등급 = 기준용적률 × 0.02 이내

- 주) 1. 공동개발의 필지 수는 지구단위계획 결정 일을 기준으로 하고, 결정일 이후 분할된 필지의 공동개발은 인정하지 않는다.
2. 가구의 경계가 모호한 경우에는 입안권자가 해석하며, 가구면적의 90% 이상을 공동개발 할 경우 가구개발로 인정한다.
3. 대지 내 공지 중 「건축법」 제46조제1항에 따라 건축선으로 지정된 부분은 건축한계선, 건축지정선 설치로 인한 인센티브 산정면적에서 제외한다.
4. 건축한계선, 건축지정선설치로 인한 인센티브는 확보공간이 공공의 보행에 제공하는 경우에 한하여 산정하며, 이 경우 일체의 건축물 및 담장을 설치할 수 없다. 단, 차량 출입을 위한 통로로 사용되는 부분은 예외로 한다.
5. 대지 내 조경의 초과면적 산정 시 옥상조경은 3분의2에 해당하는 면적을 대지 내 조경면적으로 인정한다.
6. 각 항목별 인센티브 내용이 다른 법률과 중복이 있을 경우 가장 유리한 것으로 적용한다.

제5절 건축물의 높이

- 7-5-1. 건축물 높이는 인근지역 및 구역 내 스카이라인과 조화될 수 있도록 계획하여야 한다.
- 7-5-2. 「건축법」에 따라 가로구역별 최고높이가 지정되어 있을 경우에는 이를 고려하여 지구단위계획의 건축물 높이계획을 수립하여야 한다.

제8장 환경 및 재해관리

제1절 기본방향

- 8-1-1. 환경관리계획은 「도시·군관리계획수립지침」에 따른 환경성검토에 기초한다.
- 8-1-2. 「환경영향평가법」상 전략환경영향평가 및 「자연재해대책법」상 사전재해영향성검토 등 다른 법령에 의한 사항을 반영하여야 한다.
- 8-1-3. 녹색건축인증제도 등 환경친화정책을 적극 도입하여야 한다.
- 8-1-4. 조례 제22조(개발행위허가의 기준)에 부적합한 토지는 지구단위계획구역의 지정대상에서 제외함을 원칙으로 한다. 지구단위계획구역의 지정이 부득이한 경우는 녹지 등으로 계획하여 존치방안을 강구하여야 한다. 다만, 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회의 심의(자문)에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제9장 경관계획

제1절 기본방향

- 9-1-1. 경관에 관한 계획은 「경관법」에 따라 수립되는 부산광역시 도시경관기본계획 및 도시경관상세계획의 내용을 고려하여 계획하여야 한다.
- 9-1-2. 경관계획은 「부산광역시 도시디자인 기본계획」에 적합하여야 한다.
- 9-1-3. 경관계획은 구·군 경관관리 부서의 의견을 적극 반영하여야 한다.

제2절 계획기준

- 9-2-1. 건축물은 주변지역의 여건 및 자연경관과 조화되고 양호한 통경축이 확보되도록 계획하여야 한다.
- 9-2-2. 스카이라인의 다양성 확보와 도시경관의 개선을 위하여 지구단위계획구역 내 건축물은 「평균높이」 개념을 반영하여야 한다. 다만, 다음의 경우에는 예외로 한다.
 - 1) 다른 법률에서 경관심의를 받은 경우
 - 2) 부산광역시 도시건축공동위원회 심의를 거친 경우
- 9-2-3. 「평균높이」 반영으로 건축물 상호간에는 높이에 변화를 주고 다양한 스카이라인이 형성되도록 계획하여야 한다.
- 9-2-4. 지구단위계획의 입안 또는 결정 신청시 경관 계획기준에 대한 검토가능 도서를 포함하여야 한다.

제10장 행정사항

제1절 지구단위계획시행 지침 작성 등

- 10-1-1. 지구단위계획 결정조서 및 결정도면으로 표현이 불충분한 사항은 지구단위계획의 내용을 상세히 설명한 별도의 시행지침을 만들어 주민이 이해하기 쉽도록 하여야 한다.
- 10-1-2. 당해 지구단위계획의 목적달성을 위하여 권장하는 사항에 대하여는 7-4-1에서 정한 인센티브 규정을 변형하여 적용할 수 있다.
- 10-1-3. 지구단위계획으로 주차장을 계획하는 경우는 「주차장법」에 의한 주차전용건축물의 허용여부를 명기하여 해석에 논란이 없도록 하여야 한다.

10-1-4. 「국토부지침」 2-4-5에서 규정하고 있는 당해 지구단위계획에서 정할 수 있는 경미한 사항을 최대한 반영하여야 한다.

10-1-5. 이 기준에 내용이 있더라도 당해 지구단위계획의 시행지침에 이 기준의 반영여부를 명기하지 않아 해석에 논란이 생길 우려가 있는 경우 이를 검토하여 반영하여야 한다.

제2절 지구단위계획으로 결정할 수 없는 도시관리계획의 결정

10-2-1. 지구단위계획구역 내 지구단위계획으로 결정할 수 없는 도시계획시설의 결정(변경)이 필요한 경우에는 지구단위계획구역 내 포함되는 도시계획시설의 결정 조서를 첨부하여야 한다.

제3절 기타사항

10-3-1. 본 지침의 해석에 대하여 이견이 있을 경우 결정권자의 해석에 따른다.

제2편 사전협의형 지구단위계획 수립기준

제1장 총칙

제1절 목적

- 1-1-1. 사전협의형 지구단위계획 수립기준은 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 「국토법」 제51조제1항제8호의2, 제8호의3, 「시행령」 제43조제1항, 제2항, 제3항, 「조례」 제16조제2항에 해당하는 부지로서 지구단위계획을 수립하는 경우에 적용한다.
- 1-1-2. 이 기준은 사회적 합의가 필요한 도시관리계획 변경 또는 건축규제 등의 완화를 포함하는 토지소유자 또는 토지소유자로부터 권한을 위임받은 자(이하 「민간」이라 한다)의 개발계획 제안에 대해 부산광역시(이하 「공공」이라 한다)의 명확한 관리 원칙과 투명한 논의 절차, 사회적 공감대 확인과정을 규정하여 특혜시비 등 불필요한 논란과 혼선을 사전에 방지하고 민간의 사업 예측가능성을 높여 도시와 지역의 특성을 고려한 합리적인 개발을 유도하기 위한 것이다.
- 1-1-3. 이 기준은 부산광역시 개발계획 사전협의기준에 따라 선정된 협상대상지에 지역발전에 부합되는 합리적인 개발을 유도할 수 있도록 민간과 공공의 협상 결과를 토대로 지구단위계획을 수립하는 경우 필요한 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2절 기본 원칙

- 1-2-1. 「국토법」 제51조제1항제8호의2, 제8호의3, 「시행령」 제43조제1항, 제2항, 제3항, 「조례」 제16조제2항에 해당하는 사전협의형 지구단위계획 입안 및 결정권자는 부산광역시장으로 한다.
- 1-2-2. 「민간」이 도시관리계획 변경 및 건축규제 등의 완화(이하 “도시관리계획 변경 등”이라 한다)를 포함한 개발을 제안하는 경우에는 도시관리계획 변경 등의 입안심의를 전 「공공」과 사전에 개발계획 및 공공기여 계획을 협의하여야 한다.
- 1-2-3. 「민간」과 「공공」 간 사전협의를 통한 도시관리계획의 변경은 상위·관련계획을 실현하고 도시와 지역발전을 촉진하기 위한 합리적인 개발계획 실현을 목표로 하여야 한다.
- 1-2-4. 도시관리계획의 결정(변경)에 대한 도시기본계획 등 관련 계획과의 정합성과 도시관리적 타당성은 「공공」이 우선 판단하며, 정합성과 타당성이 인정되는 경우 구체적 개발계획 및 공공기여 계획에 대한 사전협의를 진행한다.

1-2-5. 모든 논의는 투명하고 공정하게 이루어져야 하며 사전협의 과정에서 발생한 상호 쟁점에 대해 「민간」과 「공공」의 합의가 어려운 경우에는 상호 입장통보를 통해 논의를 중단할 수 있다.

제3절 적용범위

1-3-1. 「국토법」 제51조제1항제8호의2, 제8호의3, 「시행령」 제43조제1항, 제2항, 제3항, 「조례」 제16조제2항에 해당하는 부지(이하 “대규모 유휴토지”라 한다)로서, 「민간」과 「공공」이 지역발전 및 합리적인 개발을 위한 협상을 완료한 후 사업 시행을 전제로 지구 단위계획을 수립하는 경우에 적용한다

<국토법 대규모 유휴토지 >

1. 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 다음 각 호의 하나에 해당하는 지역의 부지
 - 1) 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역
 - 2) 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
 - 3) 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역
 - 4) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀 복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역
2. 1만제곱미터 이상의 유휴토지 또는 대규모 시설의 이전 부지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부지
 - 1) 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역
 - 2) 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
 - 3) 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역
3. 유휴토지를 효율적으로 개발하거나, 이전 또는 재배치 등 정비가 필요한 지역
 - 1) 교정시설, 군사시설, 철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장 및 터미널

<부산광역시 도시계획조례 대상지 >

- 1) 주차장, 자동차정류장, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원, 유통업무설비, 전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 유류저장 및 송유설비, 문화시설, 공공필요성이 인정되는 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 청소년 수련시설, 종합의료시설 및 폐기물처리시설

제4절 용어정의

1-4-1. 이 수립기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- (1) 개발계획 사전협의 기준 : 저이용 “대규모 유휴토지”를 「민간」과 「공공」간 협력적 논의를 통해 지역발전에 부합되는 합리적인 개발을 유도하여 도시계획 본래의 기능을 회복하고 도시의 건전한 발전을 도모하기 위해 운영되는 기준
- (2) 공공기여 : 도시관리계획 변경 및 건축제한 완화를 통한 개발계획(안) 수립시 「민간」이 기반시설 부지 또는 기반시설 설치 및 설치비용을 「공공」에 제공하거나, 계획상 「공

공」이 필요로 하는 용도를 도입하는 등 개발계획 전반의 공공성을 향상시키고 사회적 공감대 형성을 위한 노력을 말하며, 그 비율은 개발계획에 따라 증가되는 용적률의 5/10 내외에서 「민간」과 「공공」의 협상을 통하여 결정한다.

- (3) 기준용적률 : 「민간」이 제안하는 개발계획의 기준이 되는 용적률을 의미하며, 용도지역 변경전 용적률 및 「민간」과 「공공」의 협상결과에 의한 공공기여 비율 등을 고려하여 2-2-1 용적률 적용기준의 범위 안에서 정한다.
- (4) 기본용적률 : 「민간」과 「공공」간의 협상결과에 따른 공공기여 제공시 적용하는 용적률을 말하며, 기준용적률에 공공기여 인센티브로 제공되는 용적률을 더하여 구성되고, 사전협의형 지구단위계획의 용적률 체계에서 우선 적용한다.
- (5) 최대용적률 : 개발계획 수립에 따라 대상지내에서 개발 가능한 최대 용적률이며, 기본용적률에 계획유도 인센티브로 제공되는 용적률을 더하여 구성되고 운영기준에 따라 2-2-1 용적률 적용기준의 범위 안에서 정한다.
- (6) 공공기여 인센티브 : 「민간」과 「공공」간의 협상결과에 따른 공공기여 제공시 일괄적으로 주어지는 용적률 인센티브를 말한다.
- (7) 계획유도 인센티브 : 공공기여 제공계획을 전제로 해당 지구단위계획에서 계획 유도항목으로 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률 인센티브를 말한다.

제5절 적용원칙

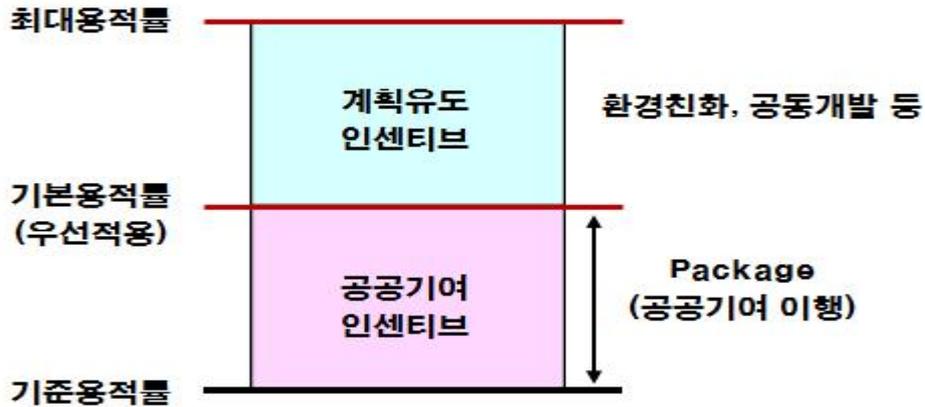
- 1-5-1. 대상지에서 지구단위계획 수립 시 「국토법」 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 수립기준이 정하는 바에 따른다.
- 1-5-2. 대상지로서 지구단위계획을 제안하는 자(이하 ‘제안자’ 라 한다)와 이를 입안하는 행정기관의 장(이하 ‘입안권자’ 라 한다)은 이 수립기준에 적합하게 제안 및 입안하여야 한다.
- 1-5-3. ‘입안권자’ 는 대상지에 대한 지구단위계획의 입안시 수립기준에 적합하도록 유도하며, 당해 지구단위계획의 합리적인 계획방향을 부산광역시 공동위원회에 제시하여야 한다.

제2장 개발계획 사전협의 기준

제1절 용적률 적용 체계

- 2-1-1. 지구단위계획 수립시 일반적으로 적용되는 용적률 체계에도 불구하고 이 기준을 적용하는 사업대상지에 대한 용적률 적용체계는 다음과 같다.

- (1) 용적률 체계는 기준용적률, 기본용적률, 최대용적률로 운용한다.
- (2) 공공기여 인센티브 및 계획유도 인센티브, 기본용적률, 최대용적률에 대한 사항은 2-2-1을 적용한다.
- (3) 기본용적률을 우선 용적률로 적용하며, 공공기여 인센티브는 일괄적용하며, 이를 전제로 계획유도 인센티브를 운용한다.



<용적률 적용 체계도>

제2절 용적률 적용기준

2-2-1. 용도지역 변경이 있을 경우

용도지역 변경		용 적 률			비고
종 전	변 경	기준용적률	기본용적률	최대용적률	
자연녹지지역	제1종일반주거지역	80% 이하	115% 이하	150% 이하	
	제2종일반주거지역	80% 이하	140% 이하	200% 이하	
	제3종일반주거지역	80% 이하	190% 이하	300% 이하	
제2종일반주거지역	일반상업지역	200% 이하	600% 이하	1,000% 이하	
제3종일반주거지역	일반상업지역	300% 이하	650% 이하	1,000% 이하	
준주거지역	일반상업지역	400% 이하	700% 이하	1,000% 이하	

※ 용적률 적용 예시가 없는 용도지역 변경의 경우는 용적률 및 토지가치의 변경 비율 등을 감안하여 기준을 정한다.

※ “기준용적률”은 용도지역 변경 전 「조례」상 용적률, “최대용적률”은 용도지역 변경 후 「조례」상 용적률, “기본용적률”은 $[기준용적률 + (최대용적률 - 기준용적률) / 2]$

2-2-2. 도시계획시설 변경이 있는 경우

(1) 시설결정 당시 용도지역 변경이 있거나 계획상 밀도 변화가 있는 경우 기준용적률은 변경 전 용도지역 용적률 또는 2-2-1의 기준용적률 이하의 범위에서 정한다. 관련 규정에 따라 세부조성계획 수립기준 및 설치기준이 있는 경우에는 해당 기준을 따른다.

2-2-3. 용도지역 변경과 도시계획시설 변경이 중첩되는 경우

(1) 2-2-1 및 2-2-2의 기준을 병합 검토하여 기준용적률, 기본용적률을 정한다. 다만, 철도 및 철도역사는 공익성을 감안하여 따로 기준을 정할 수 있다.

제3절 공공기여율 기준

2-3-1. 용도지역 변경 및 도시계획시설 폐지에 따른 협상기준(공공기여율 기준)은 다음을 참고하여 정한다.

< 용도지역 변경 >

구 분	변 경 내 용			공공기여율
용도지역 변 경	자연녹지지역	⇒	제1종일반주거지역	23%
			제2종일반주거지역	30%
			제3종일반주거지역	37%
	제2종일반주거지역		일반상업지역	40%
	제3종일반주거지역	⇒	일반상업지역	35%
	준주거지역	⇒	일반상업지역	30%

※ 적용 예시가 없는 용도지역 변경의 경우는 용적률 및 토지가치의 변경 비율 등을 감안하여 상호 협의 후 결정한다.

■ 기준 설정 : 공공기여율 산정시 고려된 사항

- 도시관리계획 변경에 따른 기부채납 사례 조사·분석, 개발규모 대비 적정 기부채납 비율 분석
- 증가된 용적률의 5/10에 해당하는 토지면적

※ 공공기여율이 25%를 초과하는 경우 초과부분에 대하여는 공공 및 민간이 협의 후 도시계획위원회 자문에 따라 공공성을 확보할 수 있는 시설을 설치할 수 있다.

< 도시계획시설 폐지 >

구 분	공공기여율
도시계획시설 폐지	10%

제4절 계획유도 인센티브

구 분	항 목	세 부 기 준
공동개발	2필지이하	기본용적률 × 0.03 이내
	3필지이상	기본용적률 × 0.04 이내
	가구개발	기본용적률 × 0.05 이내
	합벽건축	기본용적률 × 0.03 이내
대지내 (공지, 통로, 조경)	공개공지	기본용적률 × [(계획면적-의무설치면적)/대지면적] × 3 이내
	건축한계선 건축지정선	기본용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.5 이내
	조경 식재	기본용적률 × [(계획면적-의무설치면적)/대지면적] × 0.1 이내
환경친화	녹색건축인증	그린 1등급 = 기준용적률 × 0.04 이내 그린 2등급 = 기준용적률 × 0.03 이내 그린 3등급 = 기준용적률 × 0.02 이내

- 주) 1. 공동개발의 필지 수는 지구단위계획 결정 일을 기준으로 하고, 결정일 이후 분할된 필지의 공동개발은 인정하지 않는다.
2. 가구의 경계가 모호한 경우에는 입안권자가 해석하며, 가구면적의 90% 이상을 공동개발 할 경우 가구개발로 인정한다.
3. 대지 내 공지 중 「건축법」 제46조제1항에 따라 건축선으로 지정된 부분은 건축한계선, 건축지정선 설치로 인한 인센티브 산정면적에서 제외한다.
4. 건축한계선, 건축지정선 설치로 인한 인센티브는 확보공간이 공공의 보행에 제공하는 경우에만 한하여 산정하며, 이 경우 일체의 건축물 및 담장을 설치할 수 없다. 단, 차량 출입을 위한 통로로 사용되는 부분은 예외로 한다.
5. 대지 내 조경의 초과면적 산정 시 옥상조경은 3분의2에 해당하는 면적을 대지 내 조경면적으로 인정한다.
6. 각 항목별 인센티브 내용이 다른 법률과 중복이 있을 경우 가장 유리한 것으로 적용한다.

제3장 행정사항

제1절 지구단위계획 결정고시 및 무효조치

3-1-1. 사전협의형 지구단위계획의 결정(변경)고시는 건축허가(사업계획 승인)시점에 이행하게 되며, 지구단위계획이 공동위원회의 심의를 완료한 날로부터 24개월 이내에 민간에서 건축허가(사업계획 승인)를 신청하지 않는 경우에는 당해 지구 단위계획 내용의 재검토 등의 조치를 할 수 있다.

3-1-2. 민간에서 건축허가(사업계획 승인)를 득하였으나 지구단위계획의 결정고시일로부터 36개월 이내에 착공 등 가시적인 사업추진이 안되거나 시행이 불가능하다고 판단될 경우 입안권자는 당해 지구단위계획(변경) 결정고시의 무효화 조치를 검토, 필요시 절차를 이행할 수 있다.

제2절 다른 행정지침의 적용배제 등

3-2-1. 본 기준에서 정하지 아니한 사항은 「시행령」, 「국토부지침」, 「조례」 및 「민간」과 「공공」의 협상결과에 따른다.

제3절 사전협의형 지구단위계획 운영에 관한 사항

3-3-1. 사전협의 기준 및 운용지침은 부산광역시 도시계획위원회 자문을 거쳐 필요한 절차를 이행할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 2015. 7. 1.부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 지침 시행 이전에 지구단위계획구역 및 지구단위계획에 대하여 민간제안 신청되거나 시장·구청장(군수)가 직접 입안하여 공람공고를 거친 경우에는 이 지침에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획이 결정된 것으로 본다.

제3조(공동위원회의 사전자문) 이 지침의 규정에 불구하고 입안권자가 지역여건 등, 특히 필요하다고 인정하거나 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 결정기관에 속한 공동위원회의 사전자문을 거쳐 그 결과에 따라 결정할 수 있다.

부 칙 <개정 2016. 9. 4>

제1조(시행일) 이 지침은 2016. 9. 4. 부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 기준 시행 전에 주민제안에 의해 지구단위계획이 신청되거나 지구단위계획의 입안에 대한 공람공고를 실시한 경우 또는 다른 법령에 의한 인허가 등을 위하여 의제처리 협의를 신청한 경우에는 종전의 규정에 따른다.

〈별첨 1〉 공공기여 확인서 예시

공공기여 확인서

※ 본 확인서는 건축인허가 신청시 부산시 및 시설물 관리청(부서)과 협의하여 작성·제출하여야 합니다.

확인자	성명(법인명)	
	주민(법인)등록번호	
사업대상지	명 칭	
	토 지	
	면 적	

1. (목적) 이 확인서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「부산광역시 지구단위계획운용지침」에 따라 주민제안으로 입안되어 심의된 지구단위계획 상 기반시설의 설치 제공 등 공공기여에 대한 확인자의 자발적 제공의사와 함께 구체적인 제공계획을 확인하기 위한 것이다.
2. (성격) 이 확인서는 반드시 확인자의 자발적 의사로서 작성되어야 하며, 확인자가 작성 내용이 적절하지 않다고 판단하는 경우에는 즉시 부산광역시에 통보하여 추가 논의가 이루어 질 수 있도록 해야 한다.
3. (효력) 이 확인서의 효력은 확인자가 이를 작성하여 부산광역시에 접수함과 동시에 발생한다.
4. (이행) 확인자는 신의성실을 다해 제반 법령을 준수하고 첨부한 공공기여 계획에서 적시한 공공기여 제공을 다음과 같이 성실하게 이행할 것을 인지하고 동의한다.
 - 4.1 공공기여의 내용 및 세부사항, 제공시점 등은 첨부한 공공기여 요약 및 시설별 명세, 공공기여 시설별 세부요구사항을 준수하고, 해당 부분의 세부계획·설계·시공 등에 대하여 관리청의 지도감독을 받는다.
 - 4.2 공공기여의 설치·제공은 사업의 준공 전에 완료하며, 준공도서 제출시 소유권이 구분표시된 조서를 제출하고 준공과 동시에 관리청으로 소유권 보존등기 절차를 이행한다.
 - 4.3 공공기여 제공에 대한 신의성실 차원에서 사업의 준공이전이라 하더라도 착공 후 3년 이내에 공공기여 제공을 완료하여야 하며, 정당한 사유가 있는 경우 그 시기를 관리청과 협의하여 조정할 수 있고, 협의된 기간 내에 공공기여 제공이 완료되지 않을 경우 관리청은 공공기여 제공의 이행을 위해 필요한 조치를 할 수 있다.
 - 4.4 공공기여 제공이 완료되면 확인자는 이행완료를 관리청에 서면으로 통지한다.
5. (평가) 확인자는 이행이 완료된 공공기여의 성능수준은 관리청이 평가하여 다음과 같이 이행토록 조정할 수 있음을 인지하고 동의한다.

- 5.1 이행 완료한 공공기여의 성능수준이 관리청에서 요구한 수준에 미달할 경우 관리청은 시정 조치를 요구할 수 있으며, 확인자는 시정조치 요구를 통지받은 날로부터 1개월 이내에 개선 계획서를 작성하여 제출하고 즉시 시정조치 한다.
- 5.2 관리청 또는 관리청으로부터 공공기여 이행 평가를 의뢰받은 자가 확인자에게 평가에 필요한 제반 자료를 요구할 시, 확인자는 이에 신의와 성실로 응해야 한다.
6. (변경) 이 확인서의 내용은 특별하고 정당한 사유가 있다고 인정되는 경우에만 부산시의 서면 동의를 통해 변경할 수 있다.
7. (승계) 확인자의 특별하고 불가피한 사정에 의해 확인자의 권리와 의무를 대체사업자에게 양도하고자 할 경우 이 확인서가 정하는 모든 의무는 확인자로부터 대체사업자에게 반드시 통지되어야 하며 대체 사업자로 하여금 동일한 내용의 확인서를 작성하여 제출토록 해야한다.

년 월 일

확 인 자 : (서명)

부산광역시시장 귀하