

지구단위계획 운용지침 제3편 개정(안) 대비표

현행	개정안	개정사유
제1장 시행 기준 등		
3-1-2. 준주거지역 건축기준 완화 지구단위 계획구역은 지침의 관련 내용에도 불구하고 본 절의 기준을 적용한다. (1) 건축물 연면적의 5/100 이상은 상업·업무 등 2개 이상의 비주거용도(주택법에 따른 준주택은 제외)로 계획하여야 한다.	3-1-2. 준주거지역 건축기준 완화 지구단위 계획구역은 지침의 관련 내용에도 불구하고 본 절의 기준을 적용한다. (1) 건축물 용도는 다음 기준에 따라 비주거용도(주택법에 따른 준주택은 제외)를 포함하여 계획하여야 한다. ① 상업·업무 등 2개 이상의 비주거용도를 아래에 따라 산정한 최소면적 이상 포함하여야 한다. 최소면적(㎡) = 구역 총둘레의 1/6(m) × 10(m) ② 지상 1층 비주거용도의 면적을 용적률 산정 연면적의 2/100 미만으로 계획 할 경우에는 최대용적률은 비주거용도 면적이 2/100에 미달하는 부분에 상당하게 감소하도록 계획하거나 해당 면적을 민간임대주택으로 계획하여야 한다. ③ 비주거용도의 면적이 사업용지 면적의 15/100를 초과하는 경우에는 15/100로 할 수 있고 최대용적률은 비주거용도 면적이 2/100에 미달하는 부분에 상당하게 감소하도록 계획하거나 해당 면적을 민간임대주택으로 계획하여야 한다. ④ 비주거용도 건축물은 가로 활성화에 기여할 수 있도록 지상1층에 배치하여야 한다. 다만, 주변 도로면이 지하층에 접한 경우에는 지하층에 설치하고 최대용적률은 지하층 비주거용도 면적에 상당하게 감소하도록 계획하거나 해당 면적을 민간임대주택으로 계획하여야 한다. (2) ~ (3) (내용 생략)	비주거용도 설치 기준 정비
3-1-4. 기부채납계획은 조례에서 정하는 비율 이상을 공공임대주택으로 계획하고 나머지는 공공시설, 기반시설 또는 「건축법」 및 같은법 시행령 별표1 제2호라목에 따른 기숙사로 계획하여야 한다.	3-1-4. ----- 조례에 따른 ----- ----- ----- ----- -----.	조문 정리
3-1-9. 사업시행자는 건축인허가를 신청할 때 [별지2]기부채납시설 설치비용 산출결과서를 제출하여야 하고, 공공임대주택 기부채납 계획은 3-8.에 따른 감정평가결과를 반영하여야 한다.	3-1-9. ----- ----- ----- --- 3-1-8에 ----- -----.	조문 정리

현행	개정안	개정사유
3-1-10. 인허가권자는 건축인허가 신청시 시장에게 기부채납계획 적정여부 확인을 요청하여 의견을 반영하여야 하고 착공 후 사용승인(검사)전까지 기부채납 신청 절차를 완료하고, 사용승인(검사)과 동시에 기부채납 하는 것을 조건부로 인허가 처분하여야 한다.	3-1-10. ----- ----- ----- 완료 여부를 확인하고 ----- -----.	조문 정리
3-1-13. 사업시행자는 공동주택(집합건축물에 포함된 기반시설을 포함한다.)의 입주자 모집을 위하여 「주택공급에 관한 규칙」 제15조 제1항 제2호에 따른 분양보증을 받는 경우에는 보증 대상에 기부채납하는 공공임대주택 세대를 포함하여야 하고 인허가권자는 분양보증 내용 및 3-12의 승인 내용을 확인하여 입주자모집공고 승인 처분하여야 하며, 보증내용을 시장에게 통보하여야 한다.	3-1-13. ----- ----- ----- ----- 3-1-12의 ----- ----- -----.	조문 정리

개정부칙
부칙 <개정 2026. 3. 25.> 제1조(시행일) 이 지침은 2026. 3. 25. 부터 시행한다. 제2조(일반적 경과조치) 시행일 당시 종전 지침에 따라 지구단위계획구역 등 결정 제안서를 제출한 경우(지구단위계획구역 등 결정이 의제되는 사항을 포함한다.)에는 종전의 지침을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 개정 규정에 비하여 제안자 등에게 불리한 경우에는 개정 규정을 적용한다.