

입지규제최소구역 계획·입안 등에 관한 매뉴얼

2015. 4.

국토교통부

※ 본 매뉴얼은 입지규제최소구역 지정 신청시 제출해야 할 계획안 작성 등에 이해를 돕기 위하여 작성된 것입니다.

목 차

① 입지규제최소구역의 개요

1. 제도의 도입 배경 및 목적
2. 입지규제최소구역 정의
3. 입지규제최소구역의 개발관련 제도와의 관계
4. 입지규제최소구역의 효과

② 입지규제최소구역의 지정

1. 입지규제최소구역 지정 대상 선정 및 범위
2. 입지규제최소구역 면적

③ 입지규제최소구역계획의 수립

1. 기초조사
2. 건축물의 용도·종류 및 규모
3. 건축물의 건폐율·용적률·높이
4. 주요 기반시설의 확보에 관한 사항
5. 용도지역·지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 결정에 관한 사항
6. 다른 법률 규정의 완화 또는 배제에 관한 사항
7. 입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 관한 사항

④ 입지규제최소구역 지정 및 계획 수립시 검토사항

1. 검토사항
2. 검토방법

수 입지규제최소구역 지정 등의 절차 및 관리

1. 입지규제최소구역 지정 등의 절차
2. 입지규제최소구역 지정 후 관리

⑥ 입지규제최소구역계획 도서의 작성

1. 도서작성 방법

※ 첨부 : 입지규제최소구역 결정도서 작성 예시

① 입지규제최소구역의 개요

1. 제도의 도입 배경 및 목적

1) 법 제정 취지

복합적 토지이용 증진을 통한 “기성 시가지의 활성화” 도모

- 1) 용도지역제 유연화
 - 기성시가지내 개발사업 및 개발계획 진행시 도시·군기본계획에 의해 관리되는 기성시가지의 용도지역으로 개발계약이나 장기간의 시간소요로 사업성 및 추진 동력 저하
- 2) 융·복합개발에 의한 토지이용효율 극대화
 - 도시개발의 패턴 변화 및 기성시가지내 제한된 토지의 효율적 이용에 있어 현 용도지역제의 용도지역별 용도제한으로는 융·복합개발 추세를 반영하는데 한계

제도 도입 배경	
국토이용 여건변화	현행 토지이용제도 문제점
<ol style="list-style-type: none"> 1. 저성장과 경기침체의 지속 <ol style="list-style-type: none"> 1)도시정비사업 및 도시개발사업의 지연 및 중단 2. 고령화와 인구감소 <ol style="list-style-type: none"> 1)구도심 쇠퇴 및 공동화 심화 2)복지 및 생활인프라 수요 증가 3. 문화적 다양성 증가 <ol style="list-style-type: none"> 1)주민들의 다양한 문화수요 발생 2)지방분권 및 주민참여 확대 4. 융복합 고도화 <ol style="list-style-type: none"> 1)다양한 기능의 복합적 수요 증가 2)산업입지 전략의 전환으로 도시내 산업입지 요구 증가 5. 기후변화 및 자원부족 <ol style="list-style-type: none"> 1)국토공간의 효율적 이용과 저탄소 도시관리 2)자원절약형 압축도시 건설 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 용도지역지구제의 경직성 <ol style="list-style-type: none"> 1)용도 & 밀도의 연동 <ul style="list-style-type: none"> -용도지역·지구 지정을 통하여 건축물의 용도, 규모 등의 건축제한이 규정되어 다양한 도시공간 창출의 한계 2)용도지역 변경의 까다로움 <ul style="list-style-type: none"> -도시·군기본계획 변경 선행 필요 -도시·군기본계획 변경, 도시·군관리계획(용도지역) 변경 등 순차적 절차이행으로 많은 시간 소요 2. 공급 중심의 도시계획(토지이용규제)에서 도시성장관리로 전환 필요 <ul style="list-style-type: none"> -표준적인 지역지구제 중 일부 특정공간에 대한 수요창출에 따른 관리계획 도입 필요 3. 토지이용규제에 따른 손실보상체계 미흡 <ul style="list-style-type: none"> -불가피한 공공의 토지이용규제에 대한 획기적인 손실보상(용도/밀도 완화 등) 체계 마련 필요 4. 계획실행의 향상 필요 <ul style="list-style-type: none"> -사업주체의 도시계획 수립 계획주체로서 참여 기회 확대로 도시계획 실행성 향상 방안 필요

제도 도입 목적
<ol style="list-style-type: none"> 1. 도시공간의 압축·효율적 이용 <ol style="list-style-type: none"> 1) 도시 공간의 지역별 각기 다양한 토지이용(용도지역제한)의 복합적 수요 발생 2) 다양하고 창의적인 도시공간 창출을 위한 토지이용계획과 건축계획의 통합적인 계획 필요 3) 기성 시가지의 노후/쇠퇴 지역의 활성화를 위한 차별화된 토지이용 규제 필요 2. 도시 경쟁력 강화 <ol style="list-style-type: none"> 1) 도시 외곽 위주 개발의 한계 및 기성 시가지 공동화와 노후화 심화 해소 2) 도시의 공간적 한계 속에서 지속적 성장을 위한 복합용도의 거점 및 특성화 지역의 육성 3) 민간투자 활성화를 통한 토지이용의 증진 및 다양하고 창의적인 도시 정비 촉진

2. 입지규제최소구역 정의

1) 입지규제최소구역의 의의

- 도시·군기본계획 등 상위계획에서 전략적으로 관리·개발·정비가 필요한 지역을 선정하여 개발행위, 기반시설, 건축규제 특례를 적용하는 도시·군관리계획

지역 맞춤형 도시관리	용도지역별로 일률적으로 적용되고 있는 용도와 밀도의 규제방식에서 벗어나 도시 내 특정지역의 수요와 특성에 맞는 장소중심의 맞춤형 조닝 허용 ⇒ 지역 특성을 살린 다양하고 창의적인 도시 공간 조성을 통해 도시 경쟁력 제고
융·복합 촉진	생활, 일자리, 여가, 문화 등 도시생활의 거점이 되는 도시기반시설 또는 시설을 중심으로 주변지역에 다양한 도시기능과 활동의 융·복합을 촉진시켜 도시활력을 증진시키고 창조경제를 지원 ⇒ 도시 인구집중시설의 복합화를 통해 토지이용 효율성 제고
공간전략 실현 지원	도시재생, 지역 경제 활성화, 도심 정주여건 개선 등 특정 공간에 대한 전략 목표를 실현하기 위해 필요한 범위에서 도시계획 규제에 대한 특례를 허용 ⇒ 경기침체 등으로 추진이 어려워지고 있는 도시정비 및 개발 사업을 활성화

2) 입지규제최소구역의 성격

(1) 입법취지

- 도시지역 내 주거·상업·업무·문화 등 다양한 기능의 복합적 토지이용 증진
 ⇒ 기성시가지의 현 용도지역 규제에 제한 받지 않고 지역특성에 맞는 복합개발 촉진

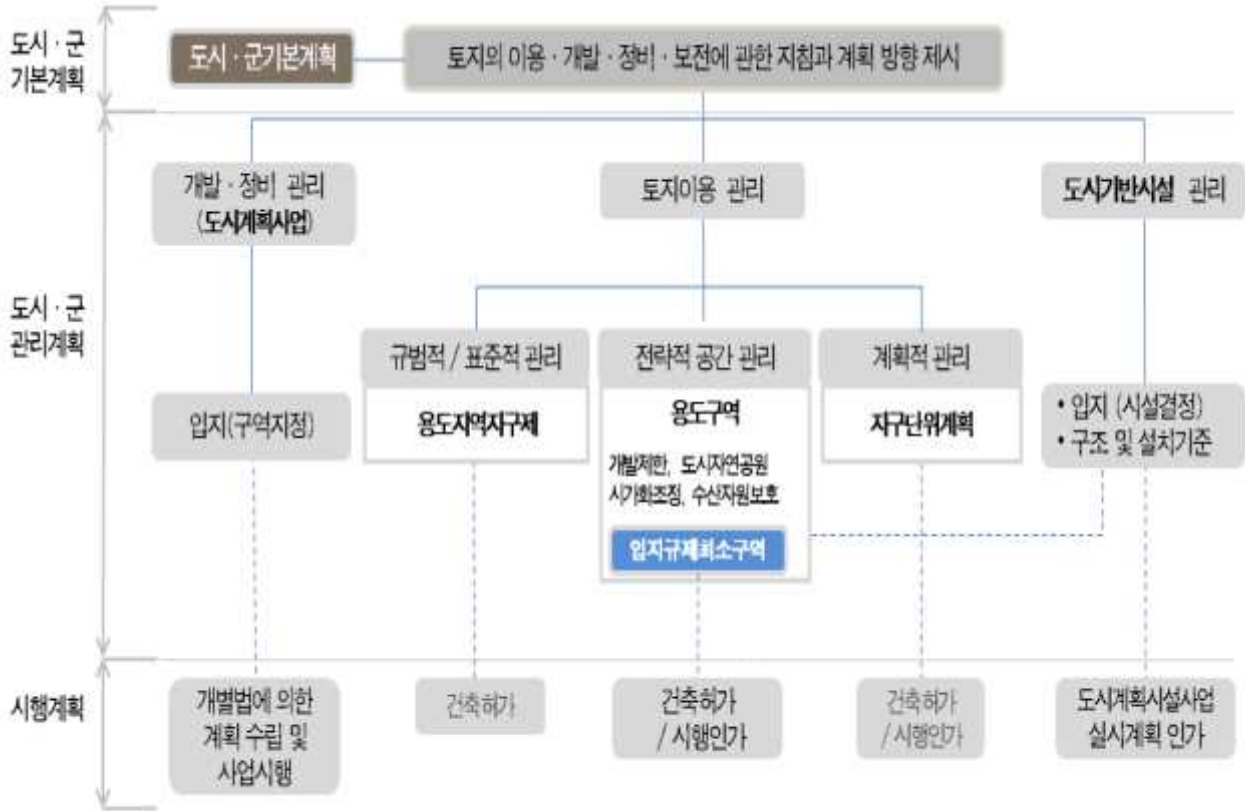
(2) 입법핵심

- 지역의 특성과 수요를 반영한 별도의 행위제한을 정하는 용도구역
 ⇒ 용도, 용적률, 건폐율, 높이 등 용도지역제의 행위제한 내용을 별도 지정
- 지역 맞춤형 개발을 허용하는 계획적 행위제한을 정하는 도시관리 수단
 ⇒ 개발용도, 기반시설, 개발밀도, 기타 규제 및 완화를 도시·군관리계획으로 결정
- 건축법 등 다른 법률의 적용 특례(배제,완화)에 의한 건축규제 완화
 ⇒ 다양하고 창의적인 도시정비 촉진



3) 입지규제최소구역의 공간계획체계상 위상

○ 도시·군관리계획으로 지정하는 용도구역의 하나



3. 입지규제최소구역의 개발관련 제도와의 관계

1) 특별건축구역

○ 입지규제최소구역 지정 결정고시시 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역으로 지정 된 것으로 봄

2) 다른 법률에 의한 도시·군관리계획 결정 관련

○ 다른 법률에 의한 개발사업에 따른 입지규제최소구역 지정 시기

- 사업구역 지정시 지정
- 사업구역 지정 후 사업계획(실시계획 등)시 지정
- 사업구역 지정 및 사업계획이 수립된 구역 지정 등
(사업계획 변경 필요시 해당 사업 변경절차 별도 이행)

○ 입지규제최소구역계획과 개발사업계획 간의 관계

- 입지규제최소구역계획 : 용도/개발밀도 최대치 결정, 기반시설 규정(현 용도지역·지구제의 위상) 등
- 개발사업계획 : 용도세분, 개발밀도 차등, 건축물 배치·형태 등

○ 입지규제최소구역 지정 및 계획수립은 의제 대상이 아니므로, 다른 법률에 의한 개발사업의 인·허가 진행시 도시·군관리계획의 협의시에 입지규제최소구역 지정 절차를 이행한 후 개발사업의 인·허가(승인·인가 등)



4. 입지규제최소구역의 효과

1) 도시계획과 건축계획이 융합한 도시의 입체적 통합적 계획제도

○ 신속한 사업추진으로 사업효과의 극대화

현행 용도지역제	입지규제최소구역
<ul style="list-style-type: none"> 사업계획 수립 → 도시·군기본계획 변경 (토지이용, 도시공간구상 등) → 도시·군관리계획변경(용도지역) → 사업계획 인·허가 	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획수립 → 사업계획 인·허가 (입지규제최소 구역 및 계획 동시수립) ※생활권, 도시공간구조등에 적합한 경우 도시·군기본계획 변경 생략 가능

○ 특화된 건축계획으로 지역 명소화

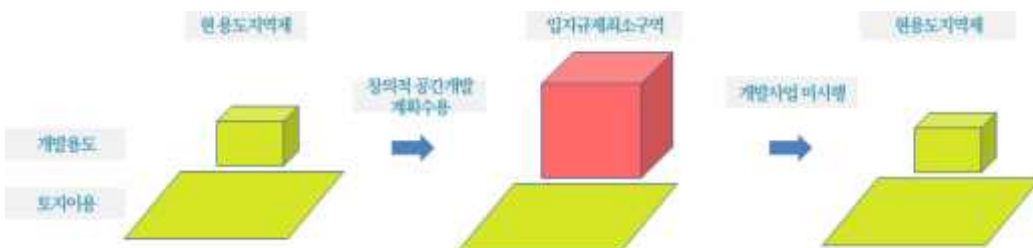
현행 용도지역제	입지규제최소구역 도입
<ul style="list-style-type: none"> 건축관련 법규 준수 (부설주차장, 대지내 공지, 높이 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 특별건축구역 : 건축관련 법규 배제 및 완화

○ 현 도시계획 및 건축계획 제도와의 차이점

구분	개발용도	기반시설 확보	개발밀도	건축규제	타법률특례
지구단위 계획구역	•용도지역 준수 -용도제한 부분완화	•기반시설 사전계획 -확보시기/대상(도로, 공원) 제한적	•용도지역 준수 -규제적 관리	•법규준수 -제한적 완화	•특례 없음
상업지역	•용도지역 준수	•기반시설 사전계획 부재	•용도지역 준수	•법규준수	•특례 없음
특별건축 구역	•용도지역 준수	•기반시설 사전계획 부재	•용도지역 준수	•법규 배제 및 완화	•특례 없음
입지규제 최소구역	•용도지역 제한 미적용	•기반시설 사전계획 -확보시기/대상(도로, 공원) 등 구체적	•용도지역 제한 미적용 -지역특성 맞춤 관리	•법규 배제 및 완화	•특례 있음

2) 현 도시계획 틀 내에서 창의적 공간개발에 대한 적극적 수용 가능

구분	개발계획수립과 도시계획간의 관계	결과
현 용도지역제	<ul style="list-style-type: none"> 개발계획 수립을 위해서 도시계획에 대한 조정후 개발계획을 수립 	<ul style="list-style-type: none"> 사업기간 장기화로 사업자 부담 가중 도시계획 전반에 관한 조정 필요로 행정기관 부담 가중
입지규제최소구역	<ul style="list-style-type: none"> 현재의 도시계획을 유지하면서 개발계획을 수립 (사업 미진행시 구역지정 취소로 기존 도시 계획으로 자동 환원 용이) 	<ul style="list-style-type: none"> 사업기간 단축으로 사업시행 용이(개발시기, 비용) 도시계획 조정에 대한 행정기관 부담 완화



② 입지규제최소구역의 지정

1. 입지규제최소구역 지정 대상 선정 및 범위

1) 구역지정 전제조건

- 지정 대상지역에 대한 또는 포함하는 개발사업(계획)에 대한 구체적 일정계획
 - 입지규제최소구역 지정 후 실제적인 개발이 없으면 현 도시·군관리계획과 차이가 없음
 - 입지규제최소구역에 대한 실제 개발이 이루어지는 시기를 알 수 있는 사업시행방법, 사업추진시기 등 구체적인 사업추진계획 수립
 - ※ 입지규제최소구역을 지정할 때에는 입지규제최소구역계획을 동시에 수립
- 건축물 및 토지이용에 대한 개발계획
 - 입지규제최소구역계획(용도, 밀도, 기반시설, 공공기여 방안 등)에 따른 구체적인 토지이용계획
 - 창조적인 도시공간창출을 위해 개발될 건축물의 공간계획
- 사업시행의 구체성
 - 토지 및 건축물의 개발에 대한 사업시행 방법 등
 - ※ 민간투자유치를 위한 사업 및 토지만 개발하여 매각하는 경우(예시)
 - ① 개발계획 수립시 입지규제최소구역계획 수립 후 사업자 공모 및 매각
 - ② 사업자(매입자)로부터 입지규제최소구역계획에 대한 제안을 받아 추진
(현상공모 당선자 및 매입자와 계약전 입지규제최소구역에 대한 사전협의 절차 진행)

2) 구역지정



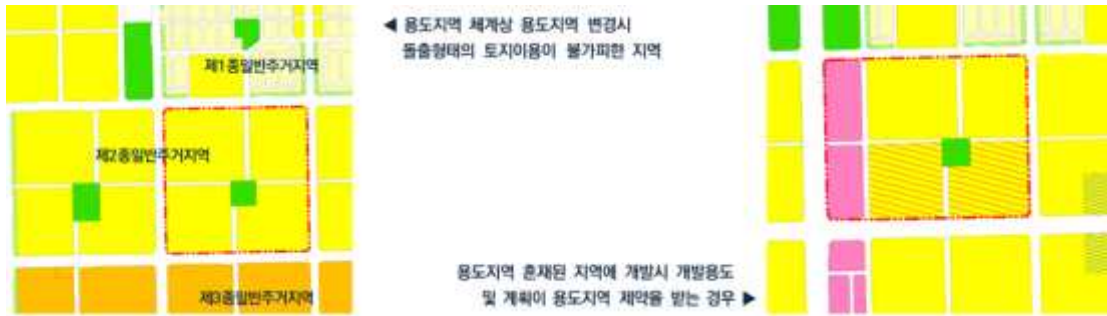
- 구역지정 대상
 - 구역지정 목적 및 필요성에 부합하는 개발사업(계획)을 대상으로 다음에 해당하는 경우를 참고하여 구역지정을 위한 대상 검토

- 도시지역에서 복합적인 공간이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있는 경우 (지침2-1-1)
- 지역의 특수한 수요와 여건에 대응하고, 다양하고 창의적인 도시공간을 조성하기 위해서 용도지역·지구에 따른 기준의 예외 적용이 필요한 경우(지침2-1-2)
- 기반시설 등이 어느 정도 갖추어져 다양한 기능의 복합화로 토지의 효율적 이용이 가능하거나, 낙후된 도심의 기능 회복, 지역 경제 활성화 및 도시 활력을 되살리기 위한 거점 조성이 가능한 잠재력이 있는 경우 (지침2-1-3)
- ※ 입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침 제2장 제1절 입지규제최소구역의 지정의 일반원칙

[용도지역에 의한 개발제한]

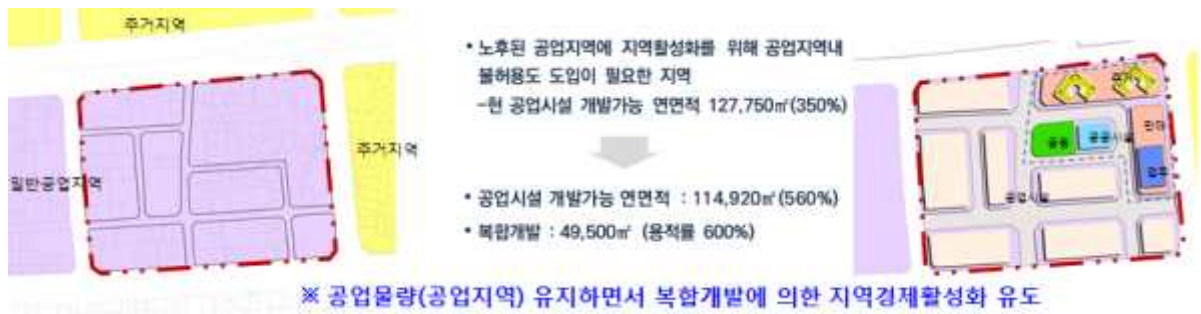
●개발대상지역의 개발의 용도 및 계획이 용도지역 도시계획체계상 제약을 받는 경우

- 개발시 용도지역 변경이 불가피하나 용도지역 체계상 들출형태의 토지이용(용도지역)이 될 지역
- 기존 용도지역체계상 2이상의 용도지역이 혼재되거나 용도지역간 경계부에 위치하는 지역



●개발대상지역의 용도지역을 변경시 기존 토지이용계획(용도지역체계)에 혼란이 예상되는 경우

- 공업지역의 공업기능 쇠퇴, 노후 등으로 기능활성화를 위해 상업기능 등 공업지역내 불허용도의 도입 및 기존 공업기능물량을 유지하면서 추가적인 용도 및 용적률 도입이 필요한 지역



- 노후주거지역 밀집지역에 지역경제 활성화를 위한 거점개발이 필요하여 주거지역내 불허용도 및 개발밀도 계획이 불가피하게 필요한 지역



- 수변공간을 활용하여 지역경제 활성화를 위한 거점지역을 계획
- 테마파크, 판매, 숙박(호텔), 문화 시설 등

※ 상업지역으로의 용도지역 변경 없이 상업기능 도입으로 토지이용의 합리적 도시관리계획 유지

[개발사업구역]

•유휴토지 및 대규모시설 이전적지로 새로운 도시기능의 도입이 필요한 경우

-철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장 및 터미널 등

지역 거점시설로서 발음시설을 축소·유지하고 문화시설 추가 확보

- 대규모시설이 이전하여 해당지역에 새로운 도시기능이 필요한 지역
- 면적 : 250세대 (용적률 200%)
- 판매 및 문화 : 56,400㎡ (용적률 800%) (기반시설 추가 확보 : 도로, 공원 등)

※ 주거지역의 특성을 유지하면서 기존도시기능의 활성화 및 지역경제 활성화 용도 도입

•개발법에 의한 개발사업구역 및 사업구역내 지역으로 토지의 활용 잠재력이 높고 지역경제 활성화와 고용창출 효과가 클 것으로 예상되는 경우

-구도심 등 기성시가지가 가지는 역사문화, 교육시설 등의 개발규제사항으로 개발사업이 어려운 지역

- 역사적 가로의 존치 가이드라인에 의해 사업성 저하로 정비사업 미 진행으로 도심 슬럼지역의 정비가 지연되는 지역
- 가이드라인 : 가로형태 존치, 투명지붕설치, 대로면 3층 이하
- => 공개공지 건축법 규정 및 건폐율 제한에 의해 사업성 저하

• 건폐율 및 건축규제 사항(공개공지, 도로사선 등)의 건축규제 완화 및 해제를 통해 사업성 향상

※ 역사문화적 특화된 건축공간의 상권형성으로 지역경제활성화 및 도심정비 활성화

-기성시가지의 활성화를 위해 기성시가지 내 또는 기성시가지에 연접하여 신시가지 개발하는 지역에서 기성시가지 포함하여 거점시설 도입이 필요한 지역

- 도시의 도심이나 생활권의 중심지역에 안접하여 도시개발사업 등의 신시가지 조성이 기성시가지와의 연계성을 높이고 기성시가지의 지역경제 활성화 및 개발하는 신시가지의 거점시설의 도입이 필요한 지역

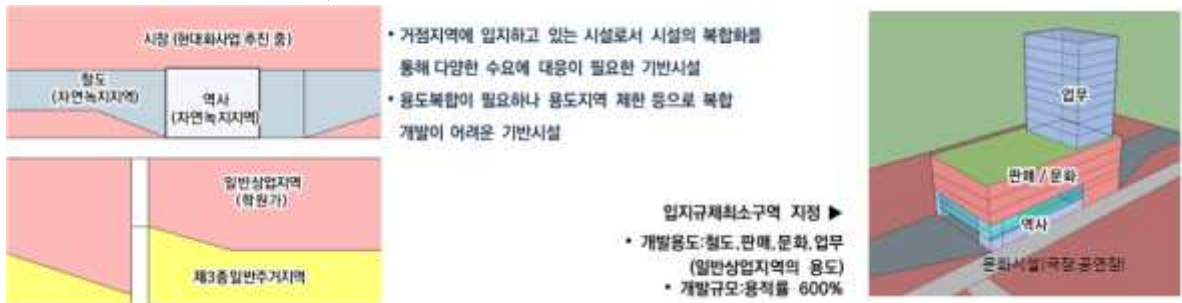
※ 기성시가지의 지원시설 및 거점시설을 신시가지 개발을 통해 확보

[기반시설의 기능제고]

- 기성시가지내 노후된 기반시설의 시설정비를 촉진하고 변화된 주변여건에 맞추어 기반시설의 기능을 다 변화하여 지역거점으로서의 지역경제 활성화를 유도하고자 기반시설의 정비가 필요한 경우



- 거점지역에 입지하고 있는 기반시설의 복합활용을 통해 토지의 고효율화 및 주변지역에서 필요로 하는 공공서비스 지원 및 기능의 수요에 맞출 필요가 있는 기능의 다양화를 필요로 하는 기반시설
-용도지역 제한으로 용도, 개발밀도 등의 제한을 받는 지역



[특화지역의 활성화]

- 특화기능이 형성된 지역에 대한 특화기능의 활성화 및 지속적인 유지를 위해 특정용도의 지정 및 규제완화, 건축규제 완화 등을 필요로 하는 지역
-경관사업구역, 개발진흥지구, 지구단위계획구역 등의 전부 또는 일부지역

- ◆ 개인 부피크(bouique) 중심의 00동 000길
- 의류 및 문화 트렌드를 쫓는 젊은층의 발길이 이어지면서 2000년 후반부터 기업자본이 유입됨에 따라 다양한 형태의 개발수요가 증대
- 향후 이 특화거리는 관광·문화의 대표적 거점으로 성장이 기대되며 지역경제에 더 큰 파급효과가 전달될 수 있도록 창의적 개발을 유도할 필요가 있음

- 제2종 일반주거지역내 일반·생활숙박시설 제한
- 도로 폭에 따른 용도별(전시공간, 판매, 업무 등) 변칙제한

- 관광객을 위한 숙박시설 허용 (저층부 '가로활성화 용도' + 중층부 '숙박기능')
- 교통 처리 대책을 전제로 다양한 규모와 형태의 건축물 허용 (지역특성을 살린 소규모 상점을 모아놓은 판매시설 등)




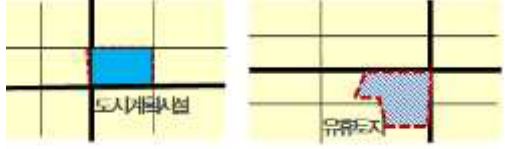
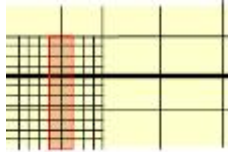
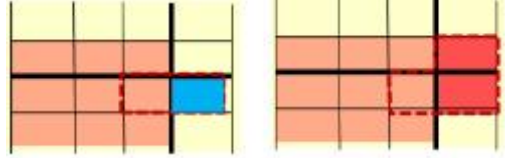
- 특화된 공간창출을 위해 건축규제의 완화가 필요한 경우
-수변(바다, 운하, 호수, 강), 공중, 지하 등의 특정 공간과 주변지역을 연계한 복합적 토지이용을 통해 지역경제 활성화를 유도하고자 하는 지역

○ 구역지정 요건

- 구역지정 충족 요건은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의 2(입지규제최소구역 지정 등)의 제1항의 구역지정 요건 및 「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 제2절(입지규제최소구역의 지정 요건)에 충족하는 지역을 대상으로 구역지정

3) 구역경계 설정

- 「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 2-1-5 및 2-1-6에 의한 구역경계 설정은 다음과 같이 설정

<ul style="list-style-type: none"> ●개발구역의 전부 또는 일부에 대해 중첩하여 지정 예) 도시개발구역, 정비사업구역 등 	
<ul style="list-style-type: none"> ●거점시설 부지 등의 단일부지에 대해 지정 예) 도시계획시설, 유희토지 및 대규모시설 이전지 등 	
<ul style="list-style-type: none"> ●특화된 기능을 집중시킬 필요가 있는 일단의 지역을 지정 예) 관광특구, 경관사업지역 등 	
<ul style="list-style-type: none"> ●여러 사업구역을 통합하여 지정 예) 개발사업구역 + 단일부지 개발사업구역(일부) + 개발사업구역(전부) 	

2. 입지규제최소구역 면적

1) 최소면적

- 입지규제최소구역의 면적은 최소 1만㎡이상으로 지정

2) 총량면적 제한

- 입지규제최소구역 지정을 위한 입안 시점의 해당년도의 도시지역면적 중 주거·상업·공업지역으로 지정된 면적을 기준으로 총량제한규정 준수
 - 특별시·광역시 : 주거·상업·공업지역 지정면적의 1% 이내
 - 시·군 : 주거·상업·공업지역 지정면적의 0.5% 이내

3) 입지규제최소구역내 자연녹지지역 면적 제한

- 입지규제최소구역에 포함되는 녹지지역은 전체 구역 면적의 10% 이내의 범위
- 거점시설 부지 또는 다른 법률에 따라 이미 지정된 개발구역 내 녹지지역은 면적 비율 산정 대상에서 제외
 - 거점시설의 경우는 공항이나, 체육시설, 도서관 등 시설의 성격상 자연녹지지역에 설치되는 거점시설들을 고려하여 자연녹지지역 제한 규정 미적용

③ 입지규제최소구역계획의 수립

1. 기초조사

1) 도시·군관리계획 기초조사(환경성 검토, 교통성 검토 등)를 통한 영향 검토

- 도시·군기본계획 수립지침에 따라 작성
- 환경성 검토는 환경오염, 기후변화, 생태계 및 주민의 생활에 미치는 영향에 대해 입지규제최소구역 지정 전과 후에 대해 비교 검토 하도록 하며, 저감방안을 종합적으로 검토
- 교통성 검토는 교통시설계획의 현황 및 개설현황과 문제점을 분석하여, 구역내 사업시행에 따른 문제점에 대한 개선방안이 교통계획에 반영되도록 검토하며, 입지규제최소구역 지정 전과 후의 교통 영향에 대해 비교 검토(「도시교통정비법」에 의한 교통영향분석·개선대책을 수립한 경우 그 내용으로 대신하며, 그 외는 교통영향분석·개선대책에 준하여 교통성 검토)

2) 경관 시뮬레이션을 통한 구역내 사업시행에 따른 경관 변화 검토

- 「경관법」에 의한 주요 사회기반시설 사업, 개발사업 및 건축물에 대한 경관에 대한 검토사항을 준용하여, 경관계획 수립지침 및 경관심의 운영지침을 활용하여 검토
- 도시·군기본계획 및 경관기본계획에 의해 계획된 대상지역의 경관의 보호 및 형성을 위한 주요 경관지침 등과의 정합성 및 영향 검토
- 도시지역의 주요 조망점 및 가시권역내에서의 조망점을 선정하여 사업에 따른 자연경관, 인공경관, 생태경관 등에 대한 영향 검토
- 경관시뮬레이션은 원경, 중경, 근경으로 나누어 사업에 의한 전후의 경관시뮬레이션을 작성 (「지구단위계획수립지침」 3-16-3(7) 및 개발사업 등에 대한 자연경관 심의 기준 참조)
- 입지규제최소구역 지정 전과 후에 대한 경관변화를 비교할 수 있도록 검토
- 그 밖에 필요한 사항은 「경관법」을 활용하여 검토

3) 기반시설 계획 적정성 검토

- 기반시설계획이 도로, 공원 등 과도하게 필요이상의 면적 시설 위주의 기반시설 확보가 되지 않도록 검토하며, 지역 특성에 맞는 유동인구 또는 경제활동을 유도할 수 있는 시설을 확보하도록 하고 있는지 검토
- 계획된 기반시설의 재원조달방안, 관리운영방안 등 기반시설의 확보와 사업후 유지관리에 대한 계획을 수립하고 있는지 검토
- 계획하는 기반시설의 유지관리 주체가 공공이 아닌 시설의 경우, 계획수립단계에서부터 해당 기반시설의 유지관리에 참여하는 사업주체 확보여부 또는 사업 추진시 구체적 유지 및 운영계획을 수립하고 있는지 검토
 - ※ 소유 및 운영 주체가 공공이 아닌 민간사업자인 경우에 초기사업계획에서 부터 사업자가 확정되어 있지 않을 경우 건축물 준공후 빈 공간으로 남아 있을 수 있음(개발사업자의 인허가의 수단으로 활용 방지)
- 그 밖에 「도시·군관리계획 수립지침」 중 도시·군계획시설의 재검토사항을 활용하여 검토

2. 건축물의 용도종류 및 규모

○ 용도 계획은 중심기능 중 3개 이상을 복합하여 계획

중심기능	해당 건축물 용도(「건축법」 시행령 별표1 기준)
주거	단독주택, 공동주택
업무·판매	업무시설(공공, 일반), 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점)
산업	공장, 자동차 관련시설, 창고
사회문화	문화시설, 방송통신시설, 교육연구시설, 사회복지시설, 종합의료시설
관광	관광휴게시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설

- 중심기능의 편중된 개발규모에 의해 복합개발 목적의 퇴색 및 개발수단으로의 남용을 막기 위해 중심기능 중 주거기능의 개발규모를 가용총연면적의 20% 이하로 제한
 - 가용총연면적을 구하기 위해 구역내 면적 기반시설(도로, 공원 및 녹지, 학교, 하천, 광장 등 기초적인 기반시설)을 제외한 면적을 실 개발가용면적으로 하여 총연면적을 구하도록 함
 - ‘주거 및 주택’의 범위는 「건축법」 시행령 별표1 제1호 및 제2호에 해당하는 용도
- 용도의 허용 뿐만 아니라 필요한 경우 규모를 명시할 수 있음
[예 : 문화시설 연면적(사용면적) 5,000㎡ 이상, 개발 용적률의 20% 이상(2개층 이상) 등]
- 입지규제최소구역내 3개 이상의 중심기능 계획은 구역내 여러 획지(가구)에 세분하여 지정하여 구역내 3개 이상 중심기능이 계획되면 되나, 단일부지에서의 복합개발시 복합개발효과가 높으므로, 사업의 특성과 구역의 규모 등을 고려하여 단일부지에 기능이 복합되도록 유도



- 복합개발의 계획의도를 유지하기 위해서는 중심기능의 최소기준을 계획 할 것
 - 중심기능의 최소규정이 없을 경우 개발시 악용되지 않도록 고려할 것
(악용 예시 : 중심기능 A 97%, 중심기능 B 2%, 중심기능 C 1%)
 - 중심기능별로 가용지총연면적(도로, 공원 및 녹지, 학교, 하천, 광장 등 기초적인 기반시설을 제외한 면적의 연면적)의 10% 이상 계획을 권장
(복합개발의 구체적 정의는 없으나, 「주택법 시행령」 제15조에서 주거복합개발을 비주거 10%이상으로 하고 있어 이를 준용)

3. 건축물의 건폐율·용적률·높이

- 지구단위계획에서 인센티브 및 공공기여에 따른 용적률 차등 개념이 아니라 현 용도지역제의 용적률, 건폐율, 높이 최고값을 규정하는 개념
- 입지규제최소구역내 용적률, 건폐율, 높이는 최대 허용하는 값을 구역내 획지(가구)가 나누어져 있는 경우 획지(가구) 별로 세분화 하여 적용 가능

A 300%/30%/20층이하	C 250%/80%/30m이하
도로	
B 600%/60%/80m이하	

- 「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-4-3의 적용(건축물의 용도·종류 및 규모 등에 한하여 완화)은 입지규제최소구역 지정 대상 중 특화된 지역의 활성화가 필요한 경우와 같이 기반시설의 확보 계획이 없거나, 불가능한 경우 적용
 - 특화된 일단의 지역(관광특구, 경관사업 등)의 경우 지역특성상 소규모 개별필지가 사업단위로 기반 시설의 확보 없이 과도한 용적률 완화시 난개발이 예상되어 이를 방지하기 위한 규정
 - 기반시설의 확보 방안이란 도시·군계획시설의 결정과 함께 구체적인 집행시기, 시행자, 자원조달계획 등 기반시설의 구체적 실행계획이 수립되어야 함

4. 주요 기반시설의 확보에 관한 사항

- 기반시설의 확보를 개발사업시의 관계법령에 의한 도로, 공원 등의 기반시설에 한정하지 않고, 유동 인구 또는 경제활동을 유도할 수 있는 시설 [도서관, 보건소, 시(군)민회관, 지자체 문화체육센터 등] 을 필요 기반시설로 확대 할 수 있음
- 감정평가 방법은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조를 준용
 - 같은 법에 사업시행자, 토지소유자, 관할 시·도지사 각 감정평가업자 1인을 선정하도록 하고 있음. 사업시행자와 토지소유자가 동일 할 경우 2인(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조 제1항 중 시·도지사 와 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 아니하거나 시·도지사 또는 토지소유자 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니하는 경우에는 2인 선정)
- 기반시설의 부지 또는 설치비용의 부담은 제공하는 기반시설의 토지가 및 시설면적의 건축공사비의 실 가액을 추산하며, 그 금액이 토지가 상승분을 초과하지 않도록 함

※ 기반시설 부담계획 예시 (제시된 금액은 설명을 돕기 위해 인위적으로 작성된 예시임)

<감정평가에 의한 토지가치 상승 검토>

대지면적	공공기여면적	감정평가	추정금액	비고
18,724㎡	구역미정시	121만원/㎡	226억원	현재 주거지역
	구역지정시	266.2만원/㎡	498억원	인접 상업지역
	지가상승분		272억원	공공기여 최고한도액

<공공기여 기준(예 : 구역면적의 40%)에 따른 공공기여 추정금액> : 지자체별로 계획

구역면적	공공기여 기준	공공기여 대상면적	구역지정시 감정평가에 의한 공공기여추정금액
			880만원/평 (266.2만원/㎡)
5,664 평 (18,724.8㎡)	구역면적의 40%	2,266 평 (7,489.9㎡)	199.4억원

<공공기여 방안에 의한 공공기여추정금액 검토>

구분		감정가별 공공기여추정금액		비고
		880만원/평 (266.2만원/㎡)		
공공기여 기준	구역면적의 40%(2,265.7평) (7,489.92㎡)	199.4억원 (7,489.92㎡×266.2만원/㎡)		
공공기여	공공시설	2,900.9 평 (9,589.7㎡)	156.3억원 (9,589.7㎡×163만원/㎡)	표준건축비
	토지	492.2평 (1,627.2㎡)	43.3억원 (1,627.2㎡×266.2만원/㎡)	감정평가
	계		199.6억원 (=공공시설+토지)	

- 결정된 도시·군계획시설의 구체적 확보 시기, 방법 등에 대해서 확보방안(부과방법, 시기, 규모 등)에 대한 내용을 결정도서에 명시
 - 확보방안 작성은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 에 따른 단계별 집행계획(재원조달, 시기, 사업시행자 등) 준용
 - ※ 도시·군계획시설은 도시·군계획시설의 결정고시일로부터 2년 이내에 단계별 집행계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조)을 수립하도록 하고 있음

※ 결정도서 작성예시 (제시된 금액은 설명을 돕기 위해 인위적으로 작성된 예시임)

가) 기반시설 계획

구분	도면표시 번호	시설명	면적(㎡)	비고
변경	대로2-64	도로	대지면적 : 453	· 가감속차선 추가 확보
변경	소로1-3	도로	대지면적 : 174	· 가감속차선 추가 확보
신설	소로1-4	도로	대지면적 : 316	· 신설
변경	1	소공원	대지면적 : 443	· 미개설 공원
변경	2	소공원	대지면적 : 442	· 미개설 공원
변경	3	소공원	대지면적 : 1,036	· 미개설 공원
신설	-	문화시설	연면적 : 3,000	· 신설

나) 기반시설 확보방안

도면표시 번호	시설명	계획 및 확보방안
대로2-64	도로	· 사업시행자가 도로부지 확보 후 토지만 공공에 제공 · 지자체에서 도로 개설
소로1-3	도로	· 사업시행자가 도로 개설 후 지자체에 제공
소로1-4	도로	· 사업시행자가 도로 개설 후 지자체에 제공
1	소공원	· 사업시행자가 공원부지 확보 후 토지만 공공에 제공 · 지자체에서 공원 조성
2	소공원	· 사업시행자가 공원조성 후 지자체에 제공
3	소공원	· 사업시행자가 공원조성 후 지자체에 제공
-	문화시설	· 1-1획지 내 사업시행자가 건축물 건축후 공공에 제공

다) 기반시설 확보 비용

구분	시설명	기반시설 확보 비용			집행 시기
		토지(대지면적)	시설 조성	건축물(연면적)	
도로	대로2-64	453㎡ 기부채납 금액 : 4.5억	-	-	사업준공 전
	소로1-3	174㎡ 기부채납 금액 : 1.7억	1㎡ 당 148,000원 금액 : 0.26억	-	사업준공 전
	소로1-4	316㎡ 기부채납 금액 : 3.2억	1㎡ 당 148,000원 금액 : 0.47억	-	사업준공 전
공원	소공원1	443㎡ 기부채납 금액 : 4.5억	-	-	사업준공 전
	소공원2	442㎡ 기부채납 금액 : 4.4억	1㎡ 당 87,000원 금액 : 0.39억	-	사업준공 전
	소공원3	1,036㎡ 기부채납 금액 : 10.0억	1㎡ 당 87,000원 금액 : 0.9억	-	사업준공 전
문화시설	-	-	연면적 3,000㎡ 기부채납 금액 : 51.45억	사업준공 전	
합 계		28.3억	2.0억	51.45	

※ 기반시설 조성비 : 기반시설별 단위당 표준조성비(국토교통부 고시 제2014-312호)

※ 기반시설 건축비 : 2015년도 표준건축비(국토교통부 고시 제2014-880호)

라) 기반시설 확보에 따른 비용 분담 계획

구분	금액	비고
기존 토지 감정가	100억원	· 공시지가 기준
구역지정 시 토지 감정가	300억원	· 감정평가 기준
사업시행자 부담 비용	81.8억원	· 개발에 따른 토지가 상승 비용의 약 40.9%
지자체 부담비용	1.0억원	· 도로 및 공원 일부 조성 비용

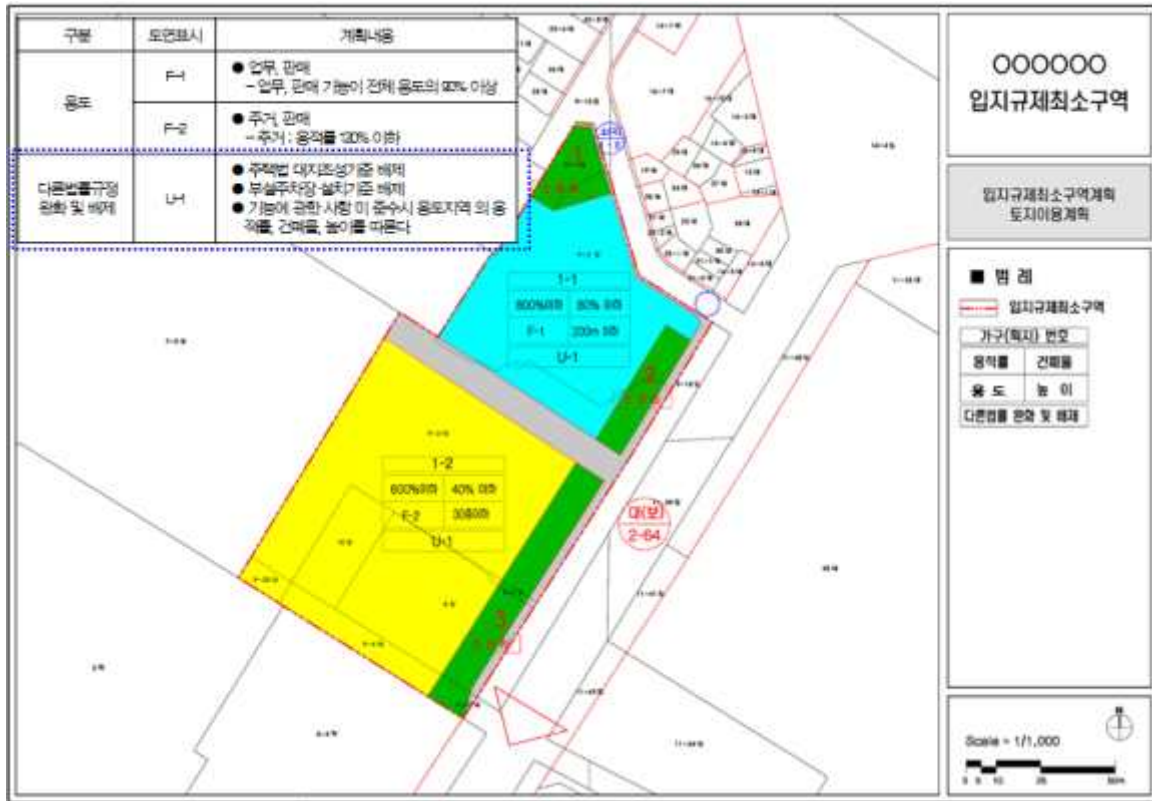
5. 용도지역지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 결정에 관한 사항

- 입지규제최소구역의 지정과 계획수립으로 인해 기존 도시·군관리계획의 변경사항이 있을 경우 이에 대한 내용을 입지규제최소구역계획으로 계획
 - 도시·군계획시설의 결정에 관한 사항은 기반시설의 확보를 입지규제최소구역내에 설치하지 않을 경우 별도의 도시·군관리계획 변경이 필요, 해당 기반시설은 입지규제최소구역계획의 일환이므로 이 내용을 입지규제최소구역계획에 포함하여 계획
 - ※ 도시개발사업(「도시개발법」 제58조)에서 처럼 입지규제최소구역의 개발사업에 따른 필요한 구역외의 기반시설의 비용부담 및 그 시설에 대한 내용을 명시 (예 : 노외주차장, 진입도로 등)
- 입지규제최소구역계획에 의한 변경사항은 지자체의 도시·군관리계획에 반영
- 입지규제최소구역계획으로 지구단위계획을 결정(변경)할 경우
 - 결정(변경) 방법
 - 지구단위계획이 수립되어 있는 지구단위계획구역내 일부지정
 - ▶기 수립된 지구단위계획에서 입지규제최소구역을 특별계획구역으로 계획
 - ※ 기 수립된 지구단위계획 변경을 입지규제최소구역계획과 동시 진행
 - ▶입지규제최소구역계획에 지구단위계획 변경을 특별계획구역 지구단위계획으로 계획
 - ※ 입지규제최소구역계획에서 특별계획구역에 대한 지구단위계획 수립
 - 결정권자 : 지구단위계획구역과 입지규제최소구역의 중복시 관리운영에 대한 권한
 - 지구단위계획이 수립되어 있는 지구단위계획구역내 일부 지정
 - ▶특별계획구역 지구단위계획 결정권자 : 국토교통부장관
 - ▶특별계획구역 외 지구단위계획 결정권자 : 시장·군수 등(지자체장)

6. 다른 법률 규정의 완화 또는 배제에 관한 사항

- 「학교보건법」 및 「문화재보호법」 완화는 입지규제최소구역 지정 및 계획 수립을 위한 도시계획위원회 심의 시 규제완화가 필요한 법률의 해당 위원회의 위원을 참석시켜 공동심의 한 후, 해당 위원회에서 공동심의 사항에 대해 의결을 받아 결정

※다른 법률에 따른 규정을 완화 또는 배제 사항의 지형도면 작성 예시



7. 입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 관한 사항

- 입지규제최소구역의 지정과 계획수립에 있어서 사업계획(개발계획)의 승인조건 등 도시·군관리계획으로 결정하기 어려운 사항들을 입지규제최소구역계획 결정고시 도서에 명기하기 위함
 - 예)
 - (1) 사업구역이 아닌 지역의 경우 규제완화에 따른 개발이익 환수
(예 : 도시계획시설 집행계획, 기반시설부담구역 등)
 - (2) 입지규제최소구역의 구역지정 및 계획수립 후의 관리방안
(예 : 구역지정 재검토 기준 및 시기 등)
 - (3) 공공기여계획에 대한 준수방법
(예 : 언제까지 도시계획시설 사업시행자 신청을 신청한다는 사업시행자의 약속)
 - (4) 기타 등등

4] 입지규제최소구역 지정 및 계획 수립시 검토사항

1. 검토사항

1) 입지규제최소구역의 지정 목적

- 입지규제최소구역 지정의 필요성 및 당위성 검토
 - 도시재생 및 도시경계 활성화의 거점으로서의 적절성
 - 입지규제최소구역 지정을 위해 계획 및 구상된 사업의 실현성.
- 용도지역제(건축물 용도, 건축윤·용적률·높이)의 완화 및 기타 법률 배제·완화의 필요성과 계획의 적절성을 검토

2) 해당 지역의 용도지역·기반시설 등 토지이용 현황

- 해당 지역의 용도지역·기반시설 등 토지이용 현황 및 지정여건에 대해 지형·지질, 하천 등의 자연 현황, 주변도로, 사업지 조건, 토지이용 및 시설현황, 노후도 등 조사
 - 입지규제최소구역 주변지역의 용도지역 및 기반시설 등 주변개발과의 연계성 및 개발여건 검토
- 기초조사항목 및 조사내용을 「도시·군기본계획수립지침」에 적합하게 작성

3) 도시·군기본계획과의 부합성

- 입지규제최소구역 지정에 의한 도시의 성장 및 공간구조, 지역생활권의 기능 및 개발방향과의 상충 여부 검토
- 도시지역의 재개발, 재건축 및 역세권개발, 신규 시가지간 균형발전 등에 대한 정비방향과의 정합성을 검토
- 구도심활성화를 위한 개발전략 및 실천수단과의 연계성을 검토
- 지역의 고유 산업, 사회간접자본 및 서비스업, 특화산업, 역사·사회·문화 등에 대한 도시·군기본계획 및 관련 계획과의 정합성 및 연계성을 검토

4) 주변 지역의 기반시설, 경관, 환경 등에 미치는 영향 및 도시환경 개선·정비효과

- 기초조사 항목의 환경성 검토, 교통성 검토, 기반시설 검토 및 경관 관련 검토의 내용은 구역지정 전·후에 대한 비교 검토가 가능하도록 작성

5) 도시의 개발 수요 및 지역에 미치는 사회적·경제적 파급 효과

- 도시개발사업 업무처리지침을 참고하여 작성

도시개발사업 업무처리지침

제16절 사업성 및 개발효과 검토

2-8-16-1. 사업성 및 개발효과에 관한 계획은 다음 원칙에 따라 수립한다.

- (1) 객관적인 방법에 의하도록 하되 그렇지 못할 경우에는 논리적인 결과를 도출하도록 한다.
- (2) 사업성 평가에 있어 비용과 편익으로 포함하는 항목의 구성은 균형있게 설정한다.
- (3) 사업시행의 과정에서 일어날 수 있는 주요 변화요인에 대한 검토를 통하여 문제점을 사전에 예측하고 이에 대한 대처방안을 마련함으로써 사업의 안전성을 확보할 수 있도록 한다.

2-8-16-2. 사업타당성은 다음의 검토기준에 따라 검토·작성한다.

- (1) 비용의 추정 : 2-8-15-2. (2)의 규정에 따라 산정한 사업비를 기준으로 한다..
- (2) 수입의 추정 : 개발계획의 내용에 따라 해당 개발사업의 결과로부터 발생할 분양·임대·운영 등의 수입과 시행과 정에서 발생할 예측가능한 모든 수입을 포함함을 원칙으로 한다.
- (3) 전제 조건의 설정 : 할인율, 분석기간, 사업시행일정, 연차별 투자 및 회수비율 등을 합리적으로 설정한다.
- (4) 사업성 분석 : 사업성 분석은 비용편익(B/C)에 따른 방법, 현재가치(NPV)에 따른 방법, 내부수익률(IRR)에 따른 방법 등을 사용할 수 있으며 각 방법에 따른 결과를 종합적으로 평가한다.
- (5) (4)에 따른 전제조건의 변화를 몇 가지로 구분 설정하고 각각의 민감도 분석을 수행하여 그 결과를 (4)의 사업성 분석의 결과와 비교 평가한다.
- (6) 추정 재무제표의 작성 : 2-8-15-2. (2)의 규정에 따라 산정한 사업비가 500억원 이상인 경우에는 해당 개발사업에 대하여 기업회계기준에 따른 추정손익계산서, 추정대차대조표 및 추정현금흐름표를 작성한다. 다만, 시행자에 대하여 관련 법령상 재무제표에 대한 별도의 작성 기준이나 양식이 있는 경우에는 그에 따른다.
- (7) 사업타당성은 재무적 타당성 외에 경제적 타당성 또는 기술적 타당성에 대하여도 검토할 수 있다.

2-8-16-3. 사업의 효과는 다음의 검토기준에 따라 작성한다.

- (1) 검토내용
 - ① 지역경제 활성화에 미치는 영향
 - ② 지역사회 발전에 미치는 영향
- (2) 해당 개발사업이 국가 또는 지역의 경제에 미치는 영향은 생산유발효과, 고용유발효과 및 재정증대효과의 측면으로 나누어 분석한다.
- (3) 지역사회 발전에 미치는 영향은 지역주민의 생산 및 소비생활 편리성의 증대의 측면, 지역주민 또는 지역사회의 공공의 이용에 제공되는 공간(시설 또는 토지)의 공급 측면 등에 대하여 그 영향의 정도를 검토한다.

※ 2-8-15-2. (2) 사업비 산정은 조사비, 설계비, 공사비, 보상비 및 기타비용으로 구분하여 산출하되, 구체적 세부항목과 산정기준은 별표 3에 의하며 산정기준 시점, 물가상승률, 사업기간 및 적용금리 등 사업비 산정의 근거에 대하여 합리적인 기준을 제시하도록 한다.

2. 검토방법

1) 검토기준

○ 입지규제최소구역 지정 및 계획(안)에 대한 검토 기준

검토항목	검토기준	
지정목적의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> •도시재생 및 도시경제 활성화의 거점 	<ul style="list-style-type: none"> -대상지의 노후·쇠퇴 현황 및 기능 전환의 필요성 -구역지정 대상지의 도시세력권, 연결도로망, 인구유입(활동인구) 등 주변지역과의 관계 검토 여부 -배후지역에 비하여 거점지역이 갖고 있는 비교우위성을 최대한 활용하고 있는지 검토 -거점시설의 용·복합화를 위한 도입시설간 연계성 및 적절성 검토 -기존 기능에 산업, 문화 등 추가적인 기능의 입지에 있어 입지조건이 적절한지 검토
	<ul style="list-style-type: none"> •입지규제최소구역 지정을 위해 계획 및 구상된 사업의 실현성 	<ul style="list-style-type: none"> -주변 연계성, 도입하고자 하는 기능 및 시설에 대한 수요조사를 통하여 사업대상지의 적절한 개발방향을 갖고 있는지 검토 -사업비 산정, 분양수입 등 사업성 전제조건에 대한 객관적인 근거를 제시하고 있는지 검토 -사업추진 일정은 보상기간, 단지조성일정, 자금지수 일정 등 연차별 투자 및 회수일정 등을 고려하여 계획하고 있는지 검토 -현실성 있는 최적의 비용 및 편익추정으로 사업의 실현성을 갖고 있는지 검토
토지이용현황	<ul style="list-style-type: none"> •대상지 여건현황 	<ul style="list-style-type: none"> -해당 지역의 용도지역·기반시설 등 토지이용 현황 및 지정여건에 대해 지형·지질, 하천 등의 자연현황, 주변도로, 사업지 조건, 토지이용 및 시설현황, 노후도 등을 조사 분석하였는지 검토 -기반시설계획이 지역특성에 맞는 유동인구 또는 경제활동을 유도 하기에 적합한지 검토
	<ul style="list-style-type: none"> •행위제한 완화·배제 필요성 	<ul style="list-style-type: none"> -용도지역제(건축물 용도, 건폐율·용적률·높이)의 완화 및 기타 법률 배제·완화의 필요성과 계획의 적절성, 완화내용이 주변현황에 적합한지 검토
	<ul style="list-style-type: none"> •창의적인 도시공간 창출 가능성 	<ul style="list-style-type: none"> -인근지역의 거점역할을 할 수 있는 지역으로 주요시설간 기능적 연계, 물리적 공간의 유기적 연결, 건축공간의 특성을 강조하거나 특화되 도록 계획을 수립하고 있는지 검토 -도입하는 시설의 용·복합에 의한 독자적인 성장잠재력을 갖는 새로운 도시공간 창출이 되도록 시설의 용·복합 적정성 및 배치, 규모 등을 검토
도시·군기본계획과의 부합성	<ul style="list-style-type: none"> •도시·군기본계획과의 부합성 	<ul style="list-style-type: none"> -입지규제최소구역 지정에 의한 도시의 성장 및 공간구조, 지역생활 권의 기능 및 개발방향과의 상충여부 검토 -도시지역의 재개발, 재건축 및 역세권개발, 신규 시가지간 균형발전 등에 대한 정비방향과의 정합성을 검토 -구도심활성화를 위한 개발전략 및 실천수단과의 연계성을 검토 -지역의 고유 산업, 사회간접자본 및 서비스업, 특화산업, 역사·사회·문화 등에 대한 도시·군기본계획 및 관련 계획과의 정합성 및 연계성을 검토

<p>영향검토 및 대책</p>	<p>●주변 지역에 미치는 영향 및 대책</p>	<p>① 환경성 검토 -환경오염, 기후변화, 생태계 및 주민의 생활에 미치는 영향에 대해 입지규제최소구역 지정 전과 후에 대해 비교 하였는지와 저감방안을 종합적으로 검토하였는지 검토</p> <p>② 교통성 검토 -교통시설계획의 현황 및 개설현황과 문제점을 분석하여, 구역내 사업 시행에 따른 문제점에 대한 개선방안이 교통계획에 반영되도록 검토 하며, 입지규제최소구역 지정 전과 후의 교통영향에 대해 비교 검토가 되었는지 검토</p> <p>③ 경관 -시물레이션을 통한 구역내 사업시행에 따른 경관 변화 검토 여부 (원경, 중경, 근경으로 나누어 사업에 의한 전후의 경관시물레이션) -도시·군기본계획 및 경관기본계획에 의해 계획된 대상지역의 경관의 보호 및 형성을 위한 주요 경관지침 등과의 정합성 검토 -도시지역의 주요 조망점 및 가시권역내에서의 조망점을 선정하여 사업에 따른 자연경관, 인공경관, 생태경관 등에 대한 영향 검토 여부</p> <p>④ 기반시설계획 -기반시설계획이 도로, 공원 등 과도하게 필요이상의 면적 시설 위주의 기반시설 확보가 되지 않도록 검토하며, 지역 특성에 맞는 유동인구 또는 경제활동을 유도할 수 있는 시설을 확보하도록 하고 있는지 검토 -계획된 기반시설의 재원조달방안, 관리운영방안 등 기반시설의 확보와 사업후 유지관리에 대한 계획을 수립하고 있는지 검토 -계획하는 기반시설의 유지관리 주체가 공공이 아닌 시설의 경우, 계획수립단계에서부터 해당 기반시설의 유지관리에 참여하는 사업 주체 확보여부 또는 사업추진시 구체적 유치 및 운영계획을 수립하고 있는지 검토</p>
<p>지역파급효과</p>	<p>●도시의 개발수요 및 지역에 미치는 사회적 경제적 파급효과</p>	<p>-주변 연계성 및 각 시설별 이용 수요조사를 통해 유도하고자 하는 기능에 대한 수요를 제시하였는지 검토 -객관적인 근거에 입각한 수요추정방법을 통해 도입 시설 및 기능에 대한 수요분석 및 예측 하였는지 검토 -정성적·정량적(부가가치, 고용창출, 생산유발효과, 유동인구증가 등)방법에 의한 사회적·경제적 파급효과 분석 하였는지 검토 -상권영향 분석시에는 상권영향분석의 범위, 인구통계 현황, 기존 사업자 현황, 상권특성 분석 하였는지 검토</p>
<p>입지규제최소구역 계획의 적합성</p>	<p>●토지이용 규제 완화 및 강화의 적정성</p> <p>●기반시설 확보 방안</p> <p>●입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 관한 사항</p>	<p>-입지규제최소구역지정등에 관한 지침에 적합한지 검토 -건폐율, 용적률, 높이 등 건축물 규모에 관한 사항이 현황 기반시설 여건과 향후 개발에 따른 기반시설 수요를 종합적으로 검토하여 계획 되었는지 검토</p> <p>-기반시설 설치비용 부과 계획(부과 방법, 시기, 규모 등) 등 기반 시설의 확보방안을 포함하였는지 검토</p> <p>-입지규제최소구역계획 수립에 의해 해당지역의 기존 도시·군관리계획 및 개발사업계획의 변경 사항등이 검토되고 해당 사항을 포함하였는지 검토</p>

○ 구역 지정 및 계획 결정 시 주요 검토사항(검토시 다음사항을 참조하여 검토)

검토 유형	기본방향	구역 지정에 관한 검토사항					비고	
		지정목적의 적정성	도시계획 및 이용현황	도시·군기본 계획 부합성	주변 영향 검토 및 대책	지역파급 효과		
거점시설	교통거점형	교통시설을 중심으로 한 도시 기능 전환 및 개선	○	○	○	○	●	
	생활문화 거점형	생활인프라의 복합화를 통한 커뮤니티 거점 육성	●	○	○	○	●	
	경제거점형	유통·업무 등을 활용한 도시활력 증진	○	○	○	○	●	
대중교통 결절지	철도중심	역사를 중심으로 도시 기능체계 정비	○	○	○	○	●	
	환승중심 (철도↔도로)	기종점(정류장) 및 환승체계 고려한 도시정비	○	○	○	○	●	
	도로중심	대중교통 및 보행간의 연계체계를 고려한 도시기능 정비	●	○	○	○	●	
노후 시가지	주거지역	다양성과 어메니티를 고려한 주거환경 유도	●	○	○	○	●	
	공업지역	생산과 편의기능이 조화된 복합산업공간 창출	●	○	●	○	●	
중심지	도심·부도심	낙후된 도심의 기능 회복	○	○	●	○	●	
	생활권 중심지	생활권의 커뮤니티 중심 및 랜드마크 구축	●	○	○	○	●	
도시재생 지역	도시재생 활성화지역	경제기반시설을 중심으로 새로운 도시기능 부여 및 고용기반 창출	○	○	●	○	●	

(● : 중점 검토, ○ : 검토)

○ 입지규제최소구역계획의 적정성 검토는 다음의 입지규제최소구역계획 수립항목에 따라 검토

구역 대상별		입지규제최소구역계획 수립항목								비고
		용도	용적률	건폐률	높이	디자인	기반 시설	환경 시스템	마스터 플랜	
거점시설	교통거점형	●	●	●	○	○	●	○	○	
	생활문화 거점형	●	●	●	○	●	○	●	○	
	경제거점형	●	●	●	○	○	○	●	○	
대중교통 결절지	철도중심	●	●	●	○	○	●	○	○	
	환승중심 (철도↔도로)	●	●	●	○	○	●	○	○	
	도로중심	●	●	●	○	○	●	○	○	
노후 시가지	주거지역	●	●	●	●	○	○	●	○	
	공업지역	●	●	●	○	●	○	○	○	
중심지	도심·부도심	●	●	●	○	○	●	○	○	
	생활권 중심지	●	●	●	○	○	●	○	○	
도시재생 지역	국가시설 및 주변지역	●	●	●	○	○	●	○	●	

(● : 중점 검토, ○ : 검토)

2) 검토 체크리스트 작성

- 입지규제구역 지정 및 계획에 대한 법률 규정 및 지침에서 정한 사항에 대한 준수여부 및 검토를 위한 계획 근거등을 작성하였는지 체크리스트를 작성
- 제안자(사업시행자 등)가 검토 체크리스트항목에 대한 적합여부를 검토하여 제시하고 입안권자 및 결정권자가 검토
 - 적합여부의 가부 표시, 해당 사항을 검토할 수 있는 도서의 위치 표시

[입지규제최소구역 지정 및 계획수립 체크리스트]

검토항목		근거	검토기준	적합부	도서
구역 지정	지정요건	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 2-2-1	(1) 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역	○ or ×	“계획설명서 P24”
			(2) 기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설 -교통거점형 : 철도역사, 여객자동차터미널, 물류터미널, 복합환승센터, 항만, 공항 -생활문화거점형 : 학교, 공공청사, 문화·체육시설, 사회복지시설, 도서관 -경제거점형 : 유통업무설비, 연구시설, 종합의료시설		
			(3) 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역 -지하철, 철도, 고속버스, 시외버스, 광역버스, 항만, 공항 등 3개 이상의 대중교통 정류장이 반경 500미터 이내에 위치한 지역		
			(4) 노후·불량 건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 노후·불량 건축물이 2분의 1 이상인 지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 재생사업지구		
			(5) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 지역		
	지정대상	「업무처리 매뉴얼」	● 용도지역에 의한 개발제한, 개발사업구역, 기반시설의 기능제고, 특화지역의 활성화		
지정 방법	경계설정	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 2-1-5~6 「업무처리 매뉴얼」	(1) 개발구역의 전부 또는 일부에 대해 중첩하여 지정 (2) 여러 사업구역을 통합하여 지정 (3) 거점시설 부지 등의 단일부지에 대해 지정 (4) 특화된 기능을 집중시킬 필요가 있는 일단의 지역을 지정		
	녹지지역 포함	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 2-2-2	● 구역면적의 10퍼센트 이내(거점시설부지 및 다른 법률에 따라 이미 지정된 개발구역 제외)		
구역 면적	면적기준	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 2-2-3	● 최소 1만 제곱미터 이상		“결정서 P4”
	총량제한	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 2-2-4	● 입안시 해당년도의 주거·상업·공업지역 면적의 특별시·광역시 1퍼센트 이내, 시·군 및 특별자치시는 0.5퍼센트 이내		

검토항목		근거	검토기준	적합부	도서	
검토 사항	기초조사	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-2-1	<ul style="list-style-type: none"> ● 도시·군기본계획수립지침에 규정된 사항 준수 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 도시·군관리계획 기초조사(환경성 검토, 교통성 검토 등)를 통한 영향 - 경관 시뮬레이션을 통한 구역내 사업시행에 따른 경관 변화 - 기반시설 계획 적절성 			
	지정 목적	기능복합 필요성 및 지역거점 적합성	<ul style="list-style-type: none"> ● 대상지의 노후·쇠퇴 현황 및 기능 전환의 필요성 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 기능에 산업, 문화 등 추가적인 기능 입지의 적절성 및 필요성 ● 배후지역에 비하여 거점지역이 갖고 있는 비교우위성 검토 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 융·복합화를 위한 도입시설간 연계성 및 적절성 ● 구역지정 대상지의 도시세력권, 연결도로망, 인구유입(활동인구)과 같은 주변지역과의 관계 검토 여부 			
		계획 및 구상된 사업의 실현성	<ul style="list-style-type: none"> ● 도입하고자 하는 기능 및 시설에 대한 수요조사 및 주변과의 연계방안 <ul style="list-style-type: none"> - 주변 연계성 및 각 시설별 이용 수요조사 ● 사업비 산정, 사업추진 일정계획, 비용 및 편익 추정 등 사업성 및 사업효과에 대한 객관적인 근거 <ul style="list-style-type: none"> - 사업비 산정, 분양수입 등 사업성 전제조건에 대한 객관적인 근거 제시 			
	대상지 및 주변 지역의 토지 이용 현황	행위제한 완화배제 필요성	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 4-2-1	<ul style="list-style-type: none"> ● 용도, 밀도 등의 건축제한 완화 내용이 대상지 및 주변 지역의 기반시설, 기존 건축물, 산업, 문화 등의 현황에 적합한지 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 해당 지역의 용도지역·기반시설 등 토지이용 현황 및 지정여건에 대해 지형·지질, 하천 등의 자연 현황, 주변도로, 사업지 조건, 토지이용 및 시설현황, 노후도 등 조사 분석 - 용도지역제(건축물 용도, 건폐율·용적률·높이)의 완화 및 기타 법률 배제·완화의 필요성과 계획의 적절성 근거 제시 		
		창의적인 도시공간 창출 가능성	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 4-2-2	<ul style="list-style-type: none"> ● 도입하고자 하는 기능 및 주요 시설의 규모·배치 등 융·복합의 적절성, 기능적·물리적 연계성, 창의적인 도시공간 조성 가능성 등 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 평면도, 입면도, 단면도, 투시도 등 개략적인 건축계획 - 도입 시설 및 기능의 규모 및 용도의 개략적인 설계개요 - 도입시설 및 기능의 공간 활용 방안(건축구상, 컨셉 등) 		

검토항목		근거	검토기준	적합부	도서
	기반시설 계획의 적합성		<ul style="list-style-type: none"> ● 기반시설 계획이 기반시설 현황 및 도입하고자 하는 기능 및 시설 등을 고려할 때 적절한지와 지역 특성에 맞는 유동인구 또는 경제활동을 유도하기에 적합한지 검토 <ul style="list-style-type: none"> -계획된 기반시설의 설치기준 및 근거 제시 -기반시설의 확보와 사업후 유지관리 방안 -설치하는 기반시설의 규모 및 종류의 적절성 		
	도시·군기본계획과의 부합성	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 4-2-3	<ul style="list-style-type: none"> ● 입지규제최소구역계획이 도시의 성장축·보전축 계획 및 공간구조계획(도심·부도심), 지역생활권의 기능 및 개발방향과의 상충 검토 여부 ● 입지규제최소구역계획이 도시지역의 재개발·재건축, 신규 시가지간 균형발전, 도시재생전략 및 실천 수단과의 연계성 등 도심 및 시가지의 개발·정비계획에 부합한지 검토 여부 ● 입지규제최소구역계획과 지역의 고유 산업, 사회간접자본, 역사·사회·문화 등에 대한 도시·군기본계획과의 정합성 및 관련 계획과의 연계성 검토 여부 		
	주변 지역에 미치는 영향 및 대책	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 4-2-4	<ul style="list-style-type: none"> ● 입지규제최소구역계획에 따른 입지규제최소구역 지정 전·후의 기반시설 수요, 경관, 환경성, 교통영향 등의 변화를 검토하여 입지규제최소구역에 따른 도시환경의 물리적 개선·정비효과를 분석 여부 <ul style="list-style-type: none"> -기반시설, 경관, 환경성, 교통영향에 대한 변화를 전후로 비교분석 ● 주변 지역에 미치는 부정적 영향 검토 및 보완대책 여부 <ul style="list-style-type: none"> -주변 재래시장 등 주변 상권에 미치는 영향 등 -역사문화 및 교육환경 요소와의 상충여부 		
	도시의 개발수요 및 지역에 미치는 사회적·경제적 파급효과	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 4-2-5	<ul style="list-style-type: none"> ● 객관적인 근거에 입각한 수요 추정방법을 통해 도입하고자 하는 시설 및 기능에 대한 수요를 분석·예측하고 주변 지역 기능과의 연계성 검토 여부 <ul style="list-style-type: none"> -도입 시설 및 기능에 대한 수요 분석·예측 및 추정방법의 객관적인 근거 제시 ● 부가가치, 취업 및 고용창출, 생산유발, 유동인구 증가 등 정성적·정량적 방법에 의한 사회적·경제적 파급효과 분석 여부 <ul style="list-style-type: none"> -부가가치, 취업 및 고용창출, 생산유발, 유동인구 등 ● 대상지내 상가 및 주변지역에 대한 상권에 미치는 영향에 대해 영향범위, 인구통계현황, 기존 사업자 현황, 상권특성 등을 바탕으로 검토 여부 		

검토항목		근거	검토기준	적합여부	도서
계획의 적합성	용도	복합용도	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-1-1” <ul style="list-style-type: none"> ● 중심기능 3개 이상 계획 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 주거, 업무/판매, 산업, 사회문화, 관광 ● 주거기능 가용총연면적 기준 20% 이하(임대주택의 연면적은 전체 주택 총 연면적의 30% 이상) 여부 		
		용도규모	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-3-1~3 「업무처리 매뉴얼」 <ul style="list-style-type: none"> ● 입지규제최소구역의 지정목적, 계획특성 등을 고려한 적절한 건축물 용도계획 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 중심기능이 너무 적거나 편중되지 않도록 계획 		
	개발 밀도	건폐율/용적률/높이	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-4-1~3 <ul style="list-style-type: none"> ● 입지규제최소구역의 지정목적, 계획특성 등을 고려한 적절한 건축물 개발밀도계획 여부 		
	기반 시설	기반시설종류	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-5-1~2 <ul style="list-style-type: none"> ● 입지규제최소구역의 지정목적, 계획특성 등을 고려한 적절한 기반시설계획 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 유동인구 또는 경제활동을 유도할 수 있는 공공시설 등 ● 도로, 공원/녹지 등 관계법령에 적합하게 필요 기반시설의 계획 여부 		
		공공기여방법	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-5-3 <ul style="list-style-type: none"> ● 공공기여 기준 및 방법에 대한 근거 제시 여부 ● 감정평가에 의한 공공기여 범위 확정 여부 		
		확보방안	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-5-4 「업무처리 매뉴얼」 <ul style="list-style-type: none"> ● 계획된 기반시설의 부과방법, 시기, 규모 등에 대한 계획을 구체적으로 계획수립 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 결정도서에 포함 여부 		
	용도지역·지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획 결정 사항		「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-6-1 <ul style="list-style-type: none"> ● 입지규제최소구역내 종전의 용도지역·지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 변경이 필요한 경우 해당 변경사항에 제시 여부 ● 변경사항의 결정도서로 작성 여부 		

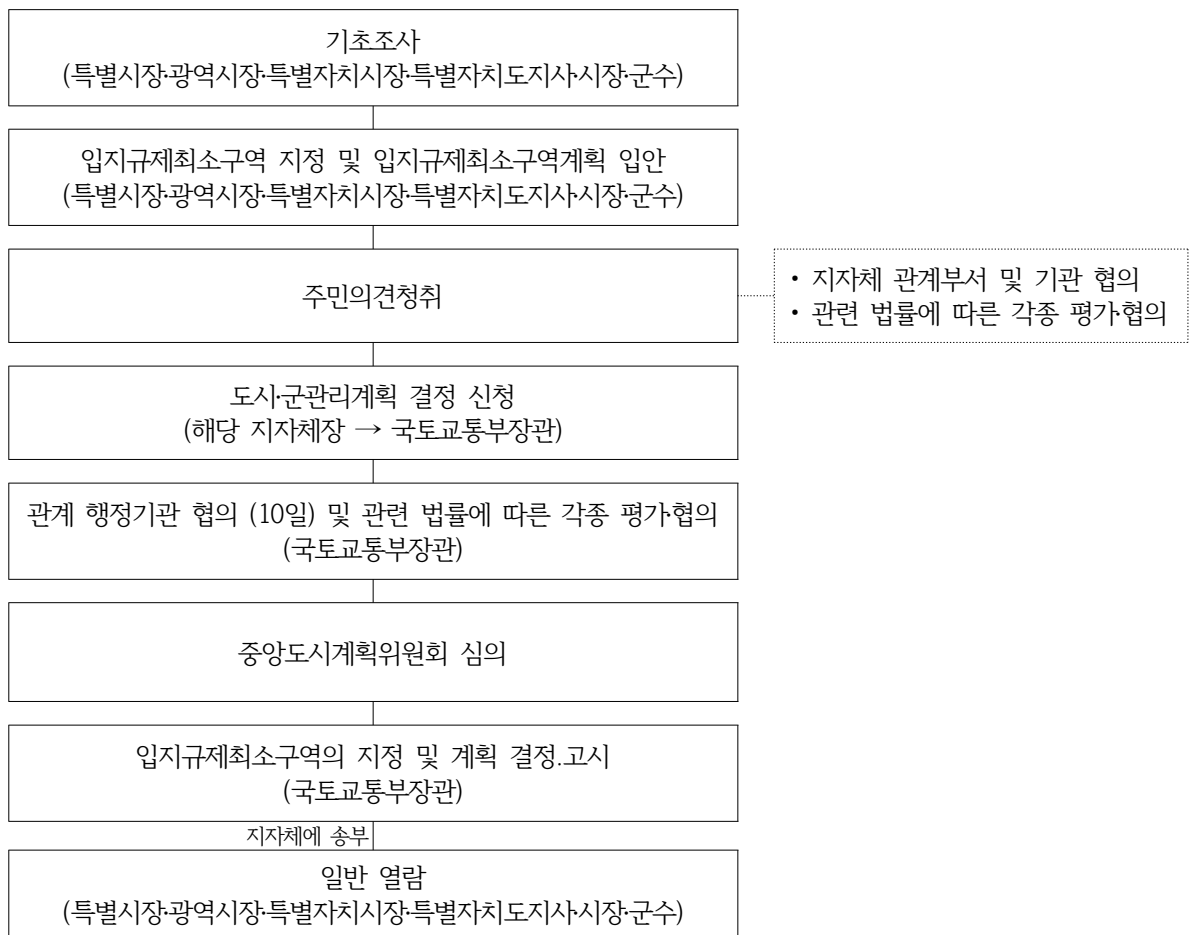
검토항목		근거	검토기준	적합여부	도서
다른 법률 규정 완화	학교보건법	「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-7-1~4	<ul style="list-style-type: none"> ● 입지규제최소구역 지정에 따른 학교환경위생 정화구역 행위제한 완화 검토 여부 ● 배제 및 완화 사항의 결정도서 표시 여부 		
	문화재보호법		<ul style="list-style-type: none"> ● 입지규제최소구역 지정에 따른 역사문화환경 보존지역의 행위제한 완화 검토 여부 ● 배제 및 완화 사항의 결정도서 표시 여부 		
	건축규정 완화/배제		<ul style="list-style-type: none"> ● 「주택법」 제21조, 「주차장법」 제19조, 「문화예술진흥법」 제9조, 「건축법」 제73조의 완화 또는 배제, 특례사항 적용에 대한 사항 및 필요성 제시 여부 ● 배제 및 완화, 특례 사항의 결정도서 표시 여부 		
체계적 개발과 관리에 관한 사항		「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 3-8-1~2	<ul style="list-style-type: none"> ● 건축계획, 환경관리, 교통처리, 경관, 단계별 집행계획, 자원조달계획 등의 결정도서 표시 여부(계획 수립의 경우) ● 「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 4-2-4에 의한 검토 및 대책 사항 중 결정도서 표시 여부 (교통·환경·부정적 영향 등에 대한 검토와 대책 사항 중 이행이 중요하거나 개발의 승인 조건 등을 계획설명서 이외에 결정조서 및 결정도에 포함할 필요가 있는 경우) 		
결정도서		「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 제6장 및 별첨	<ul style="list-style-type: none"> ● 입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침 의 결정도서 작성 기준에 적합 여부 		

수 입지규제최소구역 지정 등의 절차 및 관리

1. 입지규제최소구역 지정 등의 절차

1) 입안 및 결정절차

- 입지규제최소구역계획의 입안 및 결정절차는 다음과 같으며, 입지규제최소구역계획의 입안 및 결정과 관련하여 「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」에서 정하지 아니한 사항은 「도시관리계획수립 지침」의 도시관리계획 입안 및 결정절차 준수

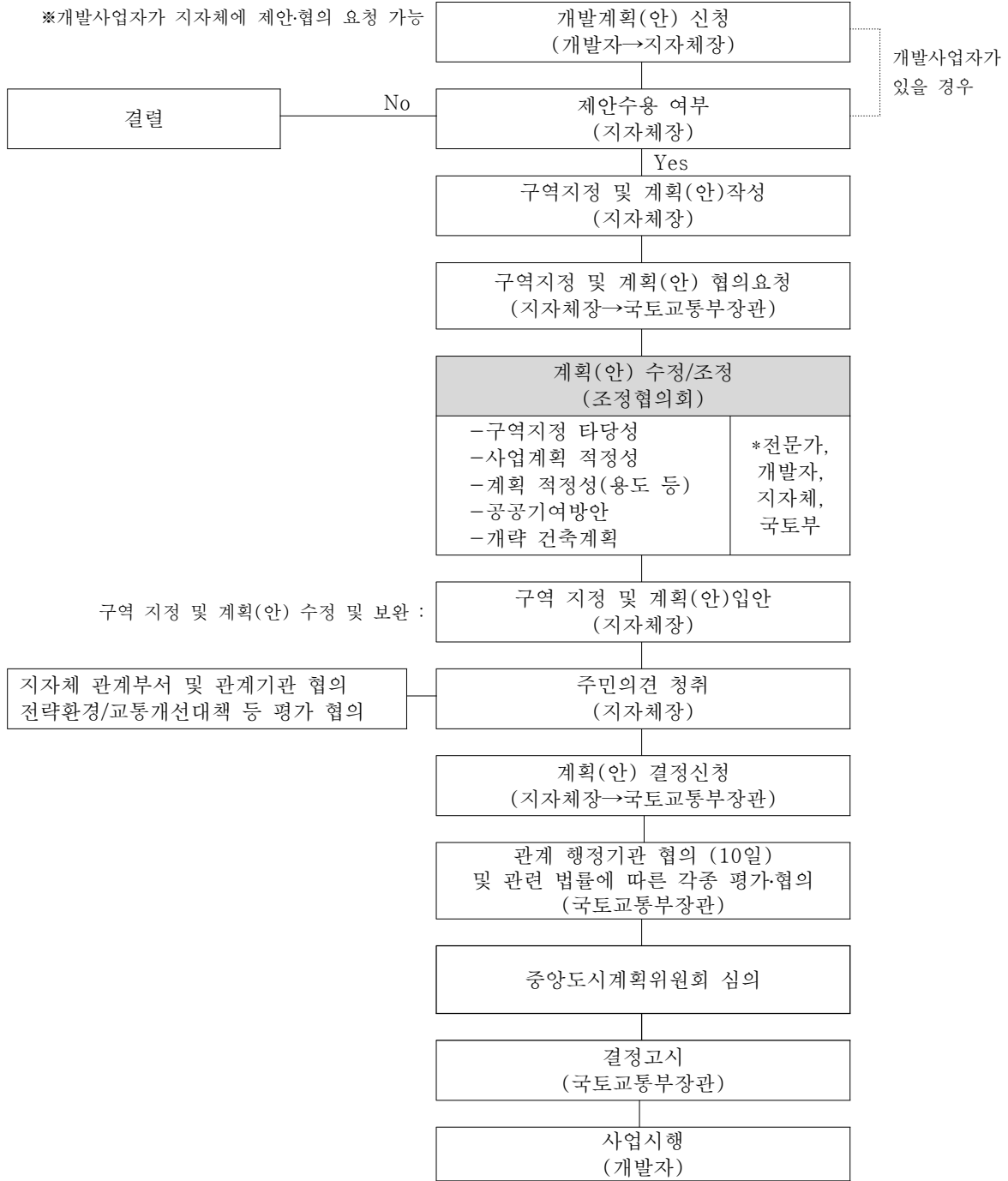


- 「학교보건법」 및 「문화재보호법」 완화는 입지규제최소구역 지정 및 계획 수립을 위한 도시계획위원회 심의 시 규제완화가 필요한 법률의 해당 위원회의 위원을 참석시켜 공동심의 한 후, 해당 위원회에서 공동심의 사항에 대해 의결을 받아 결정

2) 구역 지정 및 계획수립을 위한 사전협의(권장사항)

- 입지규제최소구역 지정을 위한 도시·군관리계획 입안전 계획안에 대해서 결정권자, 입안권자, 사업시행자 및 전문가 등으로 구성된 (가칭)조정협의회를 구성하여 계획안에 대해 전반적인 협의 후 입안절차를 집행

<입지규제최소구역 지정 및 계획 수립을 위한 사전협의 절차 예시>



3) 계획수립 후의 변경

- 계획수립 후 변경이 필요한 경우 사전협의 절차 이행 후 입안 진행
- 입지규제최소구역 지정후 개발사업계획 등 여건변화로 인해 변경시 절차 간소화를 위해 경미한 변경 범위 설정
 - 입지규제최소구역 면적의 10퍼센트 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 입지규제최소구역계획을 변경하는 경우(「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 5-4.(1))
 - 입지규제최소구역의 지정 목적을 저해하지 않는 범위에서 시·도지사가 필요하다고 인정하여 입지규제최소구역계획을 변경하는 경우. 다만, 건폐율·용적률의 최대한도의 경우 20퍼센트 이내의 변경에 한정 (「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 5-4.(2))

2. 입지규제최소구역 지정 후 관리

- 구역면적 총량제한으로 한정된 구역면적을 효율적으로 운용하기 위하여 구역지정 후 3년 경과시 사업의 실행 여부를 검토하여 필요시 구역지정 해제
 - 계획의 실행을 전제로 하는 도시·군관리계획의 성격 유지

○ 구역지정 해제여부 검토(판단) 기준

구분	구역지정대상	검토(판단)기준	검토자
개발구역	개발구역 지정과 함께 지정시	관련 개발사업법의 인가 - 도시개발사업 : 실시계획인가 - 정비사업 : 사업시행인가	입안권자
	기존 개발구역에 지정시		
단일부지	거점시설(도시계획시설) 지정시	단계별 집행계획 이행여부 - 사업시행자지정, 실시계획인가 등	입안권자
	대규모 이전적지 등	건축허가 신청 여부	입안권자
일단의 지역	특화된 기능지역 (관광특구, 경관사업 등)	지정목적 달성여부(지자체장 판단)	입안권자

속 입지규제최소구역계획 도서의 작성

1. 도서작성 방법

도서작성 항목	작성방법 및 내용
1. 도시·군관리계획 결정조서 ※ 「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 별첨에 따라 작성	
<p>(1) 용도구역 결정에 관한 사항</p> <p>(2) 기반시설계획에 관한 사항 - 도시·군계획시설 결정(변경)에 관한 사항 - 기반시설 계획 및 확보방안에 관한 사항</p> <p>(3) 토지이용계획에 관한 사항 - 건축물의 용도·종류·규모 및 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항</p> <p>(4) 법 제83조의2에 따른 다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제에 관한 사항</p> <p>(5) 입지규제최소구역계획 수립에 따른 용도지역·지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 결정(변경)에 관한 사항</p> <p>(6) 입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항</p>	<p>(1) 용도구역 결정에 관한 사항 ● 입지규제최소구역 결정</p> <p>(2) 기반시설계획에 관한 사항 ● 입지규제최소구역내 도시·군계획시설 결정(변경)에 관한 사항 ● 공공기여 방안에 대한 계획사항(기여율, 금액 등)</p> <p>(3) 토지이용계획에 관한 사항 ● 건축물의 용도·종류·규모 및 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항(「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 제3장 제1절, 제3절, 제4절에 해당하는 사항)</p> <p>(5) 용도지역·지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획 ● 입지규제최소구역 내외의 입지구역최소계획과 관련된 도시·군관리계획 결정사항</p> <p>(6) 체계적 개발과 관리에 필요한 사항 ● 건축물의 배치, 형태, 색채 등 - 지구단위계획을 수립하지 않고 건축선계획이나 건축물 형태 등에 별도 계획이 필요한 경우 ● 환경관리, 교통처리, 경관 등 - 기초조사 및 주변에 미치는 영향에 대한 검토후 대책 등의 계획에서 도시·군관리계획으로 결정이 필요한 경우 ● 기반시설, 단계별 집행계획, 재원조달계획 등 - 기반시설계획 및 공공기여 방안에 따른 기반시설들의 집행계획, 재원조달, 사업시기 등을 도시·군관리계획으로 결정이 필요한 경우</p>

도서작성 항목	작성방법 및 내용
<p>2. 도시·군관리계획 결정도 ※ 「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 별첨에 따라 작성</p> <p>(1) 용도구역결정도</p> <p>(2) 기반시설계획도 -기반시설을 도시·군계획시설로 결정하는 사항 -기반시설의 확보 방안에 관한 사항</p> <p>(3) 토지이용계획도 -건축물의 용도·종류 및 규모, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항 -입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항 중 토지이용계획에 관한 사항 -제83조의2에 따른 다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제에 관한 사항</p> <p>(4) 관리계획도 -그 밖에 입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항 중 도면으로 작성할 필요가 있는 사항</p>	<p>(2) 기반시설계획도 •도시·군계획시설 결정사항과 함께 집행계획, 재원조달계획, 사업시기, 공공기여방안 등 주요 사항을 결정도에 명기 권장</p> <p>(3) 토지이용계획도 •체계적 개발과 관리에 필요한 사항 중 건축물계획, 교통처리계획 등 도면으로 작성 필요 사항(지구단위계획 수립 항목 참조)</p> <p>(4) 관리계획도 •결정조서의 (5), (6)의 관련 도면 작성</p>
<p>3. 계획설명서</p> <p>(1) 계획의 개요 및 구상</p> <p>-입지규제최소구역의 지정 목적 및 필요성</p> <p>-해당 지역의 용도지역·기반시설 등 토지이용 현황 -도시·군기본계획과의 부합성</p>	<p>■개요 •대상지 개요 : 면적, 위치, 추진경위 - 위치도 : 주변 반경 1km 이상</p> <p>■구역지정사유 •목적 및 필요성 -목적 : 거점개발사유, 현 도시기능 쇠퇴현황 등 -필요성 : 용도지역제 완화 및 다른법률 규제 완화/배제 필요성, 주변지역의 거점성(비교우위 등) -지정요건 : 법률 및 지침에 의한 구역지정요건</p> <p>■현황 및 여건분석 •대상지 및 주변지역 여건분석 •상위계획 및 관련법규 검토 -도시·군기본계획과의 부합성</p>

도서작성 항목	작성방법 및 내용
<p>-주변 지역의 기반시설, 경관, 환경 등에 미치는 영향 및 도시환경 개선·정비효과</p> <p>-도시의 개발 수요 및 지역에 미치는 사회적·경제적 파급효과</p>	<p>-관련계획 및 관련법규 검토</p> <p>■ 입지규제최소구역 지정에 따른 정비효과</p> <ul style="list-style-type: none"> ●주변 지역에 미치는 영향(상권분석, 기초조사 등) 내용을 종합적으로 압축하여 설명 (영향 : 대책) ●구역지정(개발사업)에 의한 개발 전·후의 변경 검토 사항을 종합적으로 설명 <p>■사회적·경제적 파급효과</p> <ul style="list-style-type: none"> ●「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 4-2-5. 도시의 개발수요 및 지역에 미치는 사회적·경제적 파급 효과 검토 내용
<p>(2) 부문별 계획</p> <p>-토지이용계획</p> <p>-교통동선계획(가로망계획, 교통처리계획, 차량 및 보행 동선, 주변 도로망과의 연결성 등)</p> <p>-기반시설계획 및 기반시설부담계획</p> <p>-다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제에 관한 사항</p> <p>-입지규제최소구역의 체계적 개발 및 관리를 위해 필요한 사항</p>	<p>■토지이용계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ●입지규제최소구역의 용도, 건폐율/용적률/높이에 대한 계획근거 및 논리 작성 <p>■교통동선계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ●교통성검토, 기반시설(도로)계획에 의한 교통처리계획에 대한 설명 <p>■기반시설계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ●계획된 기반시설계획의 필요성, 근거, 계획내용에 대한 설명 -도로, 공원 등 시설의 건축물 및 면적 확보에 대한 구체적 계획 -공공기여방안 근거 및 계획내용(산출근거 등) <p>■다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제</p> <ul style="list-style-type: none"> ●완화 또는 배제의 필요성, 근거, 계획내용 <p>■체계적 개발 및 관리를 위해 필요한 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> ●체계적 개발 및 관리를 위해 결정한 결정조서 및 결정도상의 계획내용을 설명 -입지규제최소구역계획수립에 의해 변경되는 타 개발사업 변경사항 등(예:도시개발사업 구역 및 개발계획 변경, 실시계획인가 변경 사항 등)

도서작성 항목	작성방법 및 내용
<p>(3) 기초조사</p> <ul style="list-style-type: none"> -기초조사결과서 -환경성 검토서 -교통성 검토서(「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향분석 및 개선대책 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체 가능) -도시·군계획시설 제검토서(거점시설의 경우) -경관 검토서 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기초조사결과서 ●항목별 기초조사 내용을 종합적으로 정리 ■ 항목별 기초조사 ●개별 항목별로 별도 장으로 작성 ●기초조사는 「도시·군기본계획수립지침」에 규정된 사항을 준용하여 작성(업무처리매뉴얼 참조)
<p>(4) 사업계획서</p> <ul style="list-style-type: none"> -재정확보방안 -사업 시행자시행기간 및 시행방법 -개략적인 토지이용구상 및 건축구상 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업타당성 분석 ● 「입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침」 4-2-5. 도시의 개발수요 및 지역에 미치는 사회적·경제적 파급 효과 검토 자료 요약 -자기자본 및 타인자본 조달계획, 자금관리 및 운용계획, 연차별 자금투자계획, 수지분석 등 -사회적·경제적 파급효과 분석 -사업기간, 시행방법 등 ■ 개발계획(안) ●지구단위계획의 특별계획구역의 건축계획(안) 작성 정도의 수준으로 작성 -개발컨셉 -건축설계개요, 개략적인 건축계획

입지규제최소구역계획 결정조서 및 결정도 작성 예시

목 차

1. 입지규제최소구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
 - 가. 입지규제최소구역 결정(변경)조서
 - 나. 기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
 - 다. 토지이용계획에 관한 사항
 - 라. 다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제에 관한 사항
 - 마. 용도지역·지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 결정(변경)에 관한 사항
 - 바 입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항

2. 도시·군관리계획 결정도
 - 가. 입지규제최소구역 결정(변경)도
 - 나. 기반시설계획 결정(기정/변경)도
 - 다. 토지이용계획(변경)도
 - 라. 관리계획도

3. 계획설명서
 - 가. 계획의 개요 및 구상
 - 나. 부문별 계획
 - 다. 기초조사
 - 라. 사업계획

- 별첨 1 지자체 주민의견청취, 관련부서 및 기관 협의 의견 및 조치계획
- 별첨 2 입지규제최소구역 지정 및 계획수립 체크리스트

1. 입지규제최소구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 입지규제최소구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	-	00 입지규제최소구역	00시 00구 00번지 일원	-	증)14,133	14,133	

■ 입지규제최소구역구역 결정(변경)사유서

구분	도면 표시 번호	구역명	면 적 (㎡)	변 경 사 유
신설	-	00 입지규제최소구역	14,133	“구역 지정의 목적 및 필요성 간략작성”

나. 기반시설에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 도시·군계획시설 결정(변경)에 관한 사항

가) 교통시설

(1) 도로

(가) 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	328	943	2	173	490	1	155	453	-	-	-
대로	1	155	453	-	-	-	1	155	453	-	-	-
중로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소로	2	173	490	2	173	490	-	-	-	-	-	-

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)									
기정	대로	2	64	32		주간선 도로	156	5호광장	대로3-1	일반 도로	-	1976.12.7	
변경	대로	2	64	32 ~ 35		주간선 도로	156	5호광장	대로3-1	일반 도로	-	1976.12.7	가감속 차로포함
기정	소로	1	3	10		국지 도로	85	대로2-64	소로 1-2	일반 도로	-	1976.12.7	
변경	소로	1	3	10 ~ 11		국지 도로	85	대로2-64	소로 1-2	일반 도로	-	1976.12.7	가감속 차로포함
신설	소로	1	4	10		국지 도로	88	7-2대	대로2-64	일반 도로	-	-	

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	결정(변경)사유
대로2-64	대로2-64	·B=35m, L=156m → B=32~35m, L=156m	· 사업에 따른 폭원 변경
소로1-3	소로1-31	·B=10m, L=85m → B=10~11m, L=85m	"
-	소로1-4	·노선신설 B=10m, L=88m	· 사업에 따른 도로 신설

나) 공간시설

(1) 공원결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	소공원	00동 9-1대 일원	443	-	443	-	
변경	2	공원	소공원	00동 9-3장 일원	906	감) 464	442	-	
변경	3	공원	소공원	00동 8장 일원	364	증) 672	1,036	-	

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	결정(변경)사유
2	소공원	· 변경(면적 = 906㎡ → 442㎡)	· 사업에 따른 위치 및 면적 변경
3	소공원	· 변경(면적 = 364㎡ → 1,036㎡)	"

2) 기반시설 확보방안

가) 기반시설 계획

구분	도면표시 번호	시설명	면적(㎡)	비고
변경	대로2-64	도로	대지면적 : 453	· 가감속차선 추가 확보
변경	소로1-3	도로	대지면적 : 174	· 가감속차선 추가 확보
신설	소로1-4	도로	대지면적 : 316	· 신설
변경	1	소공원	대지면적 : 443	· 미개설 공원
변경	2	소공원	대지면적 : 442	· 미개설 공원
변경	3	소공원	대지면적 : 1,036	· 미개설 공원
신설	-	문화시설	연면적 : 3,000	· 신설

도면표시 번호	시설명	계획 및 확보방안
대로2-64	도로	· 사업시행자가 도로부지 확보 후 토지만 공공에 제공 · 지차체에서 도로 개설
소로1-3	도로	· 사업시행자가 도로 개설 후 지자체에 제공
소로1-4	도로	· 사업시행자가 도로 개설 후 지자체에 제공
1	소공원	· 사업시행자가 공원부지 확보 후 토지만 공공에 제공 · 지차체에서 공원 조성
2	소공원	· 사업시행자가 공원조성 후 지자체에 제공
3	소공원	· 사업시행자가 공원조성 후 지자체에 제공
-	문화시설	· 1-1획지 내 사업시행자가 건축물 건축후 공공에 제공

다. 토지이용계획에 관한 사항

1) 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

(1) 획지계획

도면 번호	가구번호	면적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
-	1-1	3,746	00시 00동 9-2장 일원	3,746	
-	1-2	7,047	00시 00동 8장 일원	7,047	
합 계		10,793		10,793	

2) 건축물의 용도·종류·규모 및 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항

도면 번호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용								
-	1-1, 1-2	용 도	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 : <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">중심기능</td> <td>해당 건축물 용도</td> </tr> <tr> <td>업무판매</td> <td>업무시설(공공, 일반), 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점)</td> </tr> <tr> <td>산업</td> <td>공장, 자동차 관련시설, 창고</td> </tr> <tr> <td>사회문화</td> <td>문화시설, 방송통신시설, 교육연구시설, 사회복지시설</td> </tr> </table> · 불허용도 : 허용용도 이외의 용도 	중심기능	해당 건축물 용도	업무판매	업무시설(공공, 일반), 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점)	산업	공장, 자동차 관련시설, 창고	사회문화	문화시설, 방송통신시설, 교육연구시설, 사회복지시설
			중심기능	해당 건축물 용도							
			업무판매	업무시설(공공, 일반), 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점)							
			산업	공장, 자동차 관련시설, 창고							
		사회문화	문화시설, 방송통신시설, 교육연구시설, 사회복지시설								
<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 : <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">중심기능</td> <td>해당 건축물 용도</td> </tr> <tr> <td>주거</td> <td>단독주택, 공동주택</td> </tr> <tr> <td>업무판매</td> <td>업무시설(공공, 일반)</td> </tr> <tr> <td>관광</td> <td>관광휴게시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설</td> </tr> </table> · 불허용도 : 허용용도 이외의 용도 	중심기능	해당 건축물 용도	주거	단독주택, 공동주택	업무판매	업무시설(공공, 일반)	관광	관광휴게시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설			
중심기능	해당 건축물 용도										
주거	단독주택, 공동주택										
업무판매	업무시설(공공, 일반)										
관광	관광휴게시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설										
<ul style="list-style-type: none"> · 80% 이하 											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">용적률(%)</td> <td style="width: 50%;">높이(m)</td> </tr> <tr> <td>800% 이하</td> <td>200m 이하</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 중심기능별 개발연면적의(지상 연면적 기준) 10% 이상 확보 	용적률(%)	높이(m)	800% 이하	200m 이하							
용적률(%)	높이(m)										
800% 이하	200m 이하										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">용적률(%)</td> <td style="width: 50%;">높이(층)</td> </tr> <tr> <td>600% 이하</td> <td>30층 이하</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 중심기능별 개발연면적의(지상 연면적 기준) 10% 이상 확보 ※ 주거기능에 해당하는 연면적은 20% 이하로 계획 	용적률(%)	높이(층)	600% 이하	30층 이하							
용적률(%)	높이(층)										
600% 이하	30층 이하										

3) 입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 관한 사항

도면 번호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
-	1-2	건 축 선	<ul style="list-style-type: none"> · 학교변 프라이버시 보호와 소음저감을 위한 조치로 건축한계선 10m 지정 ※ 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도 참조

라. 다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제에 관한 사항

도면표시	위치	완화 또는 배제 내용
U-1	1-1	「문화예술진흥법」 제9조에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치 배제 가능
U-2	1-2	「학교보건법」 제6조에 따른 학교환경위생 정화구역에서의 행위제한 사항 중 관광호텔에 한하여 완화 가능

마. 용도지역·지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 결정(변경)에 관한 사항

1) 지구단위계획의 결정(변경)에 관한 사항

가) 지구단위계획구역 조서(변경 없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	00구역 특별구역1	00시 00구 ...	-	00,000	00,000		

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 기정

도면번호	위치(가구번호)	구분	계획내용									
-	1-1, 1-2	용도	· 허용용도 : 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택(기숙사를 제외) 및 주택건설기준등에관한규정 제6조에 의한 단지안의 시설 · 불허용도 : 허용용도 이외의 용도									
		건폐율	· 50% 이하									
		용적률 · 높이	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>용적률(%)</th> <th>높이(층)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-1</td> <td>220% 이하</td> <td>25층 이하</td> </tr> <tr> <td>1-2</td> <td>250% 이하</td> <td>25층 이하</td> </tr> </tbody> </table>	구분	용적률(%)	높이(층)	1-1	220% 이하	25층 이하	1-2	250% 이하	25층 이하
		구분	용적률(%)	높이(층)								
		1-1	220% 이하	25층 이하								
		1-2	250% 이하	25층 이하								
배치	· 일조등의 확보를 위해 가급적 정남향으로 배치하되 대로변으로는 탑상형 또는 2호 판상형 주동등 다양한 가로경관이 연출될 수 있도록 배치 ※ 배치의 위치 및 폭은 지구단위계획 결정도 참조											
형태	· 판상형의 공동주택은 4호연립이하로 계획하거나 또는 1개동의 길이를 50m이하로 계획 · 20층을 초과하는 주동은 탑상형을 원칙으로 함. · 주거동의 입면을 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하여 재질, 색채, 입면디자인등 층 변화를 통한 조화로운 입면변화를 유도 · 담장은 투시형 담장이나 생울타리로 하며, 높이는 1.2m 이하로 계획하고 지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 함											
색채	· 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하고 최상층부, 기준층부, 지상층부등 입면구분에 따라 색의 명도를 조정하여 안정감을 갖도록 함											
건축선	· 학교변 프라이버시 보호와 소음저감을 위한 조치로 건축한계선 6m 지정 ※ 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도 참조											
※ 기타 건축사항은 00시 건축조례를 따름.												

■ 변경

도면 번호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용																		
-	1-1, 1-2	용 도	· 입지규제최소구역계획 결정에 따름																		
		건 폐 율	· 입지규제최소구역계획 결정에 따름																		
		용 적 륜 · 높 이	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th colspan="3">용적률(%)</th> <th rowspan="2">높이</th> </tr> <tr> <th>기준</th> <th>허용</th> <th>상한</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-1</td> <td>600% 이하</td> <td>700% 이하</td> <td>800% 이하</td> <td>200m 이하</td> </tr> <tr> <td>1-2</td> <td>400% 이하</td> <td>500% 이하</td> <td>600% 이하</td> <td>30층 이하</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	용적률(%)			높이	기준	허용	상한	1-1	600% 이하	700% 이하	800% 이하	200m 이하	1-2	400% 이하	500% 이하	600% 이하	30층 이하
		구 분	용적률(%)			높이															
			기준	허용	상한																
		1-1	600% 이하	700% 이하	800% 이하	200m 이하															
		1-2	400% 이하	500% 이하	600% 이하	30층 이하															
배 치	· 일조등의 확보를 위해 가급적 정남향으로 배치하되 대로변으로는 · 탑상형 또는 2호 판상형 주동등 다양한 가로경관이 연출될 수 있도록 배치 ※ 배치의 위치 및 폭은 지구단위계획 결정도 참조																				
형 태	· 판상형의 공동주택은 4호연립이하로 계획하거나 또는 1개동의 · 길이를 50m이하로 계획 · 20층을 초과하는 주동은 탑상형을 원칙으로 함. · 주거동의 입면을 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하여 재질, · 색채, 입면디자인등 층 변화를 통한 조화로운 입면변화를 유도 · 담장은 투시형 담장이나 생울타리로 하며, 높이는 1.2m 이하로 계획 · 하고 지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 함																				
색 채	· 외벽의 색채는 구조색, 보조색, 강조색으로 구분하고 최상층부, 기 · 준층부, 지상층부등 입면구분에 따라 색의 명도를 조정하여 안정 · 감을 갖도록 함																				
건 축 선	· 학교변 프라이버시 보호와 소음저감을 위한 조치로 건축한계선 10m 지정 ※ 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도 참조																				
※ 기타 건축사항은 00시 건축조례를 따름.																					

다) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	비고										
-	1-1, 1-2	단지내 차량 출입구	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 결정도에 표시된 차량출입불허구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다. 차량출입불허구간이 표시되지 아니한 장소로 인접단지의 차량출입구 또는 교차로와 30m 이상 거리를 유지 못하는 경우에는 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 인접단지 차량출입구 또는 교차로와 T자형 또는 +자형 교차로 차량출입구를 설치하는 경우 제외 											
		단지내 차량동선	<ul style="list-style-type: none"> 보행로와 교차하는 구간은 보행우선으로 조성 도로와의 교차는 직각교차 원칙 											
		공공 보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 결정도에 의해 공공보행통로의 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하고, 지침의 조성기준 및 방법에 의해 조성해야 함 											
		단지내 통학로	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 단지에서 초등학교간 단거리 통학로를 설치할 것을 권장한다. 단지내 통학로는 통로폭을 최소 2m 이상으로 하고, 건물을 통과할 경우 피로티 구조로 확보하여야 하며, 장애인 통행에 장애가 되지 않고 안전하게 이용 가능하도록 조성할 것을 권장한다. 											
		자전거 보관소	<ul style="list-style-type: none"> 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설 마다 1개소 이상 자전거 보관소를 설치하고 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용시설의구조·시설기준에관한규칙’ 제 16조의 규정에 따른다. <p style="text-align: center;"><공동주택용지내 자전거보관소의 1개소당 설치규모></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">구 분</th> <th style="text-align: center;">1개소당 보관가능대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">주 동</td> <td style="text-align: center;">주동세대수당 0.3대</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">상 가</td> <td style="text-align: center;">30대</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">복지관 및 관리소</td> <td style="text-align: center;">15대</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">어린이놀이터 및 운동시설</td> <td style="text-align: center;">10대</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	1개소당 보관가능대수	주 동	주동세대수당 0.3대	상 가	30대	복지관 및 관리소	15대	어린이놀이터 및 운동시설	10대	
		구 분	1개소당 보관가능대수											
주 동	주동세대수당 0.3대													
상 가	30대													
복지관 및 관리소	15대													
어린이놀이터 및 운동시설	10대													
단지내 조경	<ul style="list-style-type: none"> 대로변 접합부에는 가급적 수목을 밀실식재하여 도로소음으로부터 차단되도록 한다. 													

바. 입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항

1) 입지규제최소구역으로 지정된 지역은 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역으로 지정된 것으로 본다

2) 기반시설 확보에 관한 사항

가) 기반시설 계획

구분	도면표시 번호	시설명	면적(㎡)	비 고
변경	대로2-64	도로	대지면적 : 453	· 가감속차선 추가 확보
변경	소로1-3	도로	대지면적 : 174	· 가감속차선 추가 확보
신설	소로1-4	도로	대지면적 : 316	· 신설
변경	1	소공원	대지면적 : 443	· 미개설 공원
변경	2	소공원	대지면적 : 442	· 미개설 공원
변경	3	소공원	대지면적 : 1,036	· 미개설 공원
신설	-	문화시설	연면적 : 3,000	· 신설

나) 기반시설 확보방안

도면표시 번호	시설명	계획 및 확보방안
대로2-64	도로	· 사업시행자가 도로부지 확보 후 토지만 공공에 제공 · 지자체에서 도로 개설
소로1-3	도로	· 사업시행자가 도로 개설 후 지자체에 제공
소로1-4	도로	· 사업시행자가 도로 개설 후 지자체에 제공
1	소공원	· 사업시행자가 공원부지 확보 후 토지만 공공에 제공 · 지자체에서 공원 조성
2	소공원	· 사업시행자가 공원조성 후 지자체에 제공
3	소공원	· 사업시행자가 공원조성 후 지자체에 제공
-	문화시설	· 1-1획지 내 사업시행자가 건축물 건축후 공공에 제공

다) 기반시설 확보 비용

구분	시설명	기반시설 확보 비용			집행 시기
		토지(대지면적)	시설 조성	건축물(연면적)	
도로	대로2-64	453㎡ 기부채납 금액 : 4.5억	-	-	사업준공 전
	소로1-3	174㎡ 기부채납 금액 : 1.7억	1제곱미터 당 148,000원 금액 : 0.26억	-	사업준공 전
	소로1-4	316㎡ 기부채납 금액 : 3.2억	1제곱미터 당 148,000원 금액 : 0.47억	-	사업준공 전
공원	소공원1	443㎡ 기부채납 금액 : 4.5억	-	-	사업준공 전
	소공원2	442㎡ 기부채납 금액 : 4.4억	1제곱미터 당 87,000원 금액 : 0.39억	-	사업준공 전
	소공원3	1,036㎡ 기부채납 금액 : 10.0억	1제곱미터 당 87,000원 금액 : 0.9억	-	사업준공 전
문화시설	-	-	연면적 3,000㎡ 기부채납 금액 : 51.45억	사업준공 전	
합 계		28.3억	2.0억	51.45	

※ 기반시설 조성비 : 기반시설별 단위당 표준조성비(국토교통부 고시 제2014-312호)

※ 기반시설 건축비 : 2015년도 표준건축비(국토교통부 고시 제2014-880호)

라) 기반시설 확보에 따른 비용 부담 계획

구분	금액	비고
기존 토지 감정가	100억원	· 공시지가 기준
구역지정 시 토지 감정가	300억원	· 감정평가 기준
사업시행자 부담 비용	81.8억원	· 개발에 따른 토지가 상승 비용의 약 40.9%
지자체 부담비용	1.0억원	· 도로 및 공원 일부 조성 비용

※ 상기 표시된 금액은 설명을 돕기 위해 인위적으로 작성된 것입니다.

2. 도시·군관리계획 결정도

가. 입지규제최소구역 결정(변경)도



나. 기반시설계획 결정(기정/변경)도

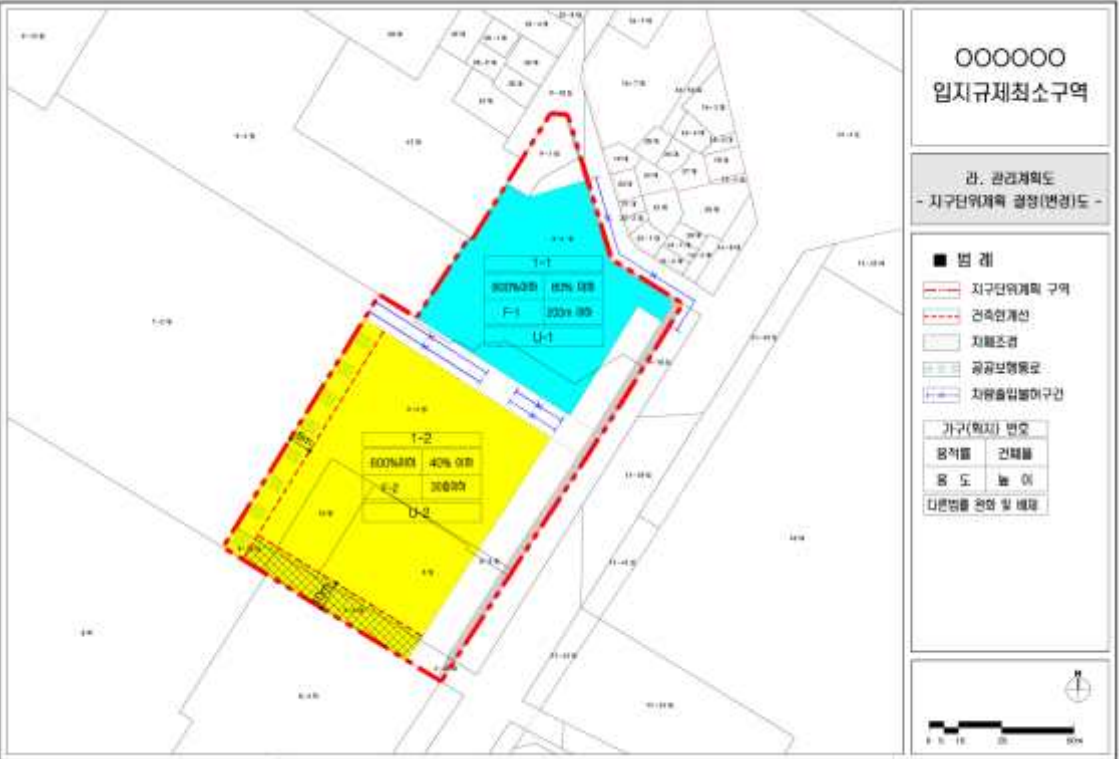
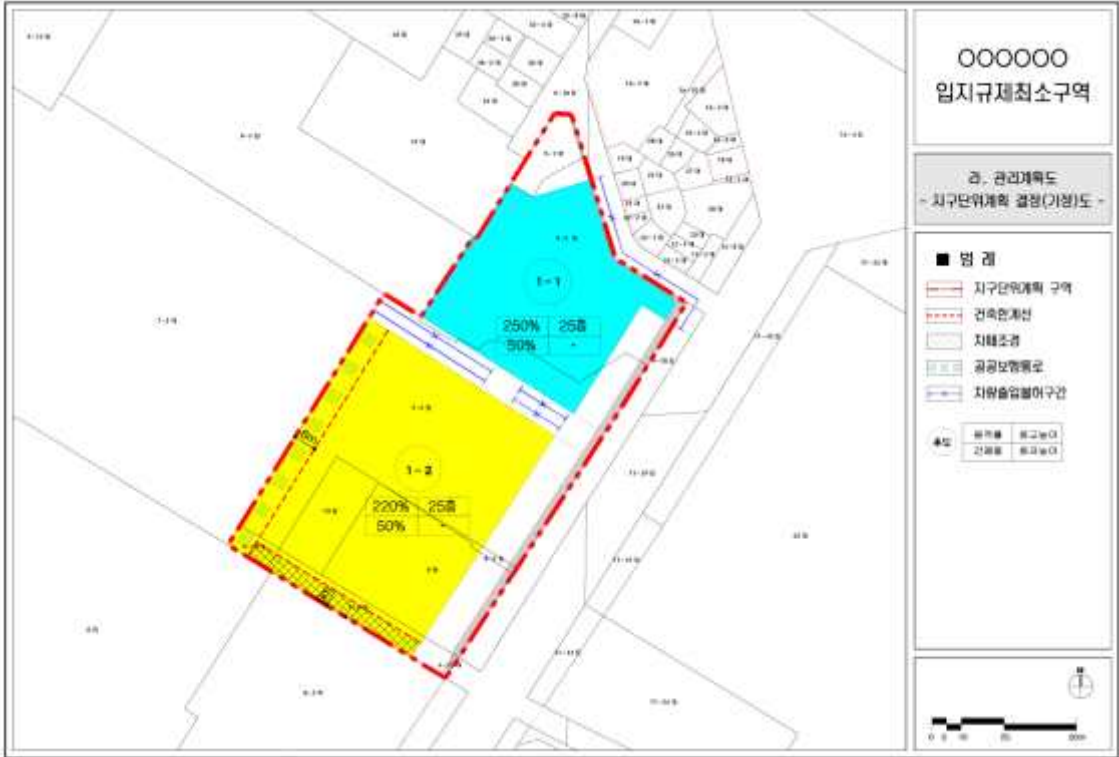




다. 토지이용계획(변경)도



라. 관리계획도





3. 계획설명서

- 가. 계획의 개요 및 구상(생략)
- 나. 부문별 계획(생략)
- 다. 기초조사(생략)
- 라. 사업계획(예시)

<개발계획 및 사업계획에 따라 작성하며, 예시된 내용은 사업계획 작성시 이해를 돕기 위하여 작성된 것입니다.>

1. 개발구상

- 고용창출, 지역경제 활성화 및 방송콘텐츠 제작, 공연 · 전시 등 경제 · 문화적 파급력이 큰 방송국 유치를 위한 방안 모색
- 이에, 대상지내 방송시설을 제공함으로써 방송국 입지를 통하여 ○○시의 지역적 위상을 높이며, 방송통신 관련 문화 엔터테인먼트 및 관련 연계 산업의 유치 및 발전 방안 도출

< 방송시설 개요 >

위 치	00시 00구 00동 00	연면적	14,862.81㎡
용도지역	일반상업지역	건폐율	63.74%
대지면적	3,656.2㎡	용적률	233.04%

2. 개략적 개발계획

1) 사업 시행자 · 시행기간 및 시행방법

가) 실행계획

- 사업시행자 : 사업자
- 시행방법 : 주택건설사업 및 복합건축물 개발

공공(토지제공) + 사업자(건축물 건립)

- 공공(00시) : 경관녹지(3,656.2㎡)을 부지로 제공(소유권은 유지)
- 민간(사업자) : 방송시설 건축물 건립 후 00시 기부채납(연면적 14,862.81㎡)

사업진행절차 : 관련부서 협의 후 사업 진행

- 주택건설사업 승인 시 공공시설 조성계획 수립 후 준공시 소유권 이전(건축물)

예시된 내용은 사업계획 작성시 이해를 돕기 위하여 작성된 것입니다

나) 공공기여(안)

- 방송·통신시설의 규모에 적합한 시설을 제공하여 이용의 효율성을 높임

<감정평가에 의한 토지가치 상승 검토>

대지면적	공공기여면적	감정평가	추정금액	비고
18,724㎡	구역미정시	121만원/㎡	226억원	현재 주거지역
	구역지정시	266.2만원/㎡	498억원	인접 상업지역
	지가상승분		272억원	공공기여 최고한도액

< 공공기여 방안에 의한 공공기여추정금액 검토 >

구분		감정가별 공공기여추정금액		비고
		880만원/평 (266.2만원/㎡)		
공공기여기준	구역면적의 40%(2,265.7평) (7,489.92㎡)		199.4억원	
공공기여	공공시설	2,900.9 평 (14,862.81㎡)	199.6억원	표준건축비
	토지	-	-	
	계		199.6억원	

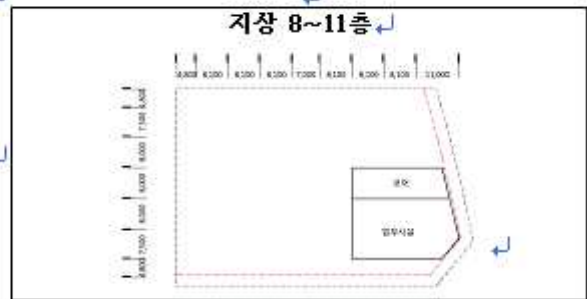
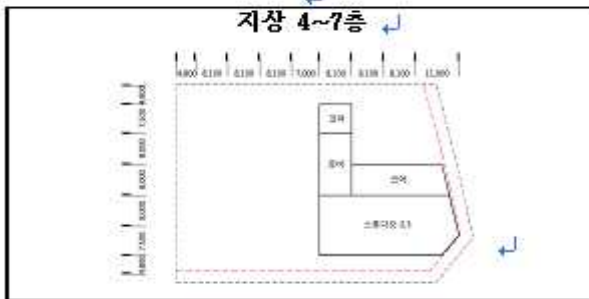
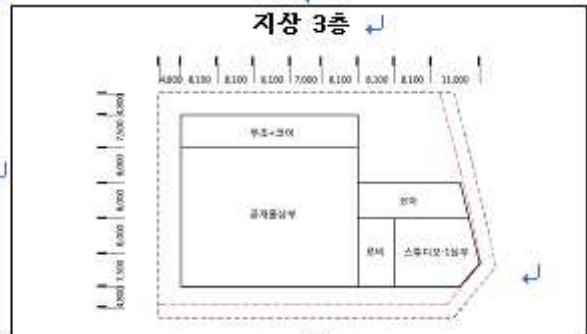
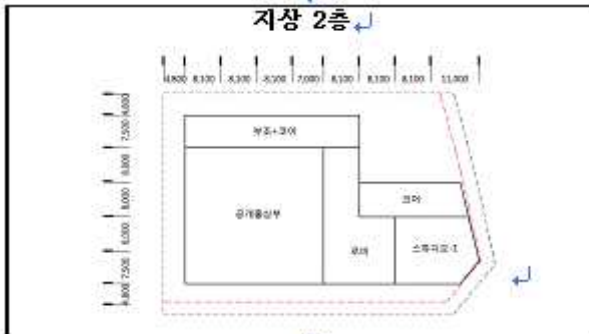
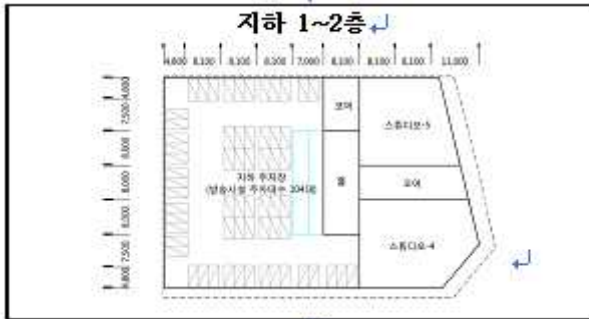
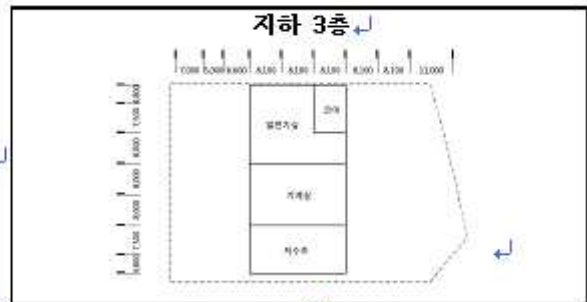
※ 제시된 금액은 설명을 돕기 위해 인위적으로 작성된 예시입니다.

예시된 내용은 사업계획 작성시 이해를 돕기 위하여 작성된 것입니다

< 시 설 개 요 >

시설면적	14,862.81㎡
공개홀	2,004.07㎡
업무시설	3,380.00㎡

제공층수	11개층
스튜디오 5개소	4,558.74㎡
로비, 라운지, 주차장 등	4,920.00㎡



예시된 내용은 사업계획 작성시 이해를 돕기 위하여 작성된 것입니다

2) 개략적인 개발구상
가) 개발계획(안)

구분	개발계획	입지규제최소구역		
면적	22,381.0m ²			
건축 면적	-	10,407.35m ²		
용도	-공동주택 -제1종 근린생활시설 -제2종 근린생활시설 -문화 및 집회시설 -판매시설 중 상점	- 공동주택 - 판매시설 중 상점 - 업무시설(일반) - 사회문화시설(방송통신시설)		
건폐율	40%	50%		
용적률	300%	735.74%		
층수	지하 4층, 지상 21층	지하 4층, 지상 21층		
주거 비율	79.9%	18.5%		
공공 기여	토지가치 상승분의 73.4% 건축물 14,862.81m ² ,			
	토지	건축물		
	-	합계	146,655.79m ²	
		지하층 연면적	49,133.00m ²	
		지상층 연면적	97,522.79m ²	
용적률산정용 연면적		97,522.79m ²		

예시된 내용은 사업계획 작성시 이해를
돕기 위하여 작성된 것입니다

나) 개발계획(안)

(2) 단면도

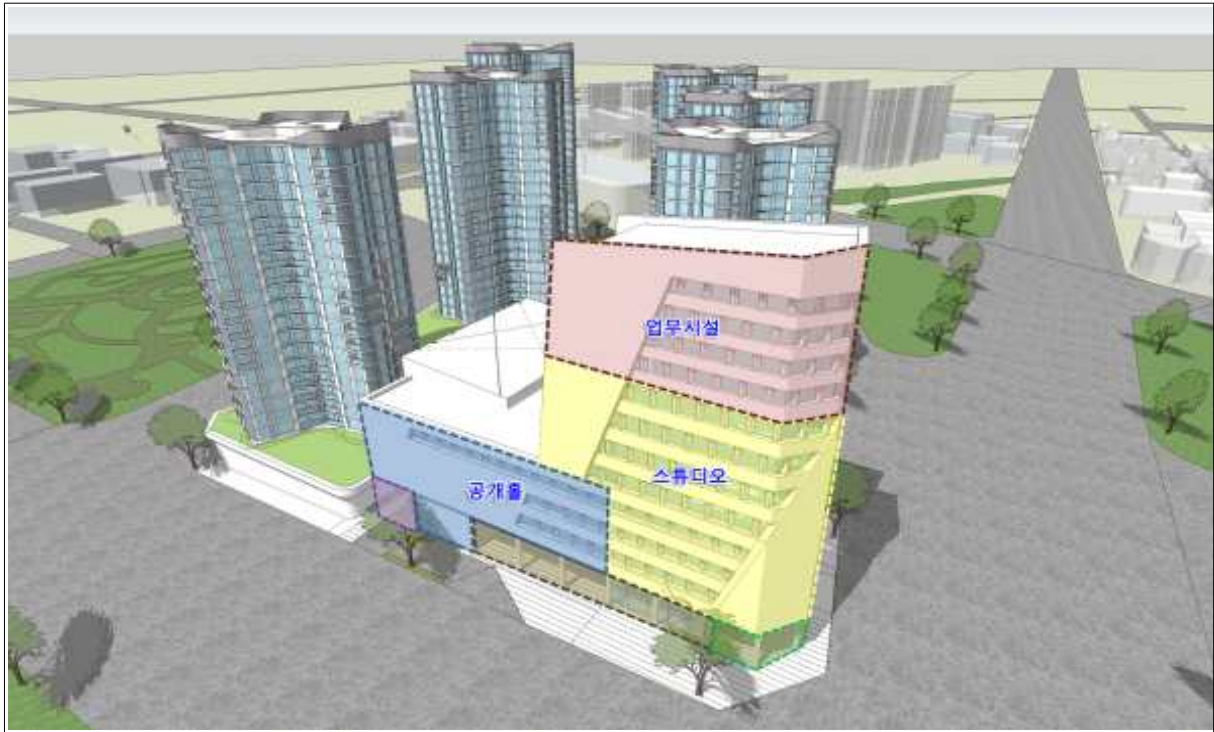


다) 공공기여시설(방송시설) 층별 면적표

해당 층	용도	면적(m ²)	비고
11F	업무시설	586.02	기부채납시설 (방송시설 : 14,862.81m ²)
10F	업무시설	586.02	
9F	업무시설	586.02	
8F	업무시설	586.02	
7F	부속시설	1,521.16	
4F	스튜디오-2,3	1,043.25	
3F	부속시설	886.15	
2F	공개홀	1,832.10	
	스튜디오-1	270.52	
1F	로비 & 라운지	623.29	
B1F	지하주차장	2,338.07	
B2F	지하주차장	3,221.82	
B3F	스튜디오-4, 5 / 카페 / 바 / 키스쿠	792.37	

예시된 내용은 사업계획 작성시 이해를 돕기 위하여 작성된 것입니다

라) 방송시설(공공기여) 배치 개념도



마) 배치도



예시된 내용은 사업계획 작성시 이해를 돕기 위하여 작성된 것입니다

바) 투시도



예시된 내용은 사업계획 작성시 이해를
돕기 위하여 작성된 것입니다