


# 「주택법」 지구단위계획 의제 처리 기준

살고싶은 도시  
함께 만드는 인천

 인천광역시  
(도시균형계획과)

# 「주택법」 지구단위계획 의제 처리 기준

- ❖ 현재의 지구단위계획 의제처리기준은 도시건축공동위원회 심의(자문) 대상, 시기 및 기본원칙에 대하여 규정하고 있음(최초 시행 2008. 8. 7.)
- ❖ 지구단위계획 의제 세부기준안을 마련하여 사업시행계획에 대한 예측가능성을 높이고, 사업지구간에 적용 기준이 달라 발생하는 형평성 문제를 예방하여 행정의 일관성을 유지하고자 함

## 1. 개요

### □ 지구단위계획 결정 의제(주택법 제19조)

- 주택건설 사업계획 승인시 도시관리계획 행정절차를 간소화하고 관계행정기관 협의의견으로 반영토록 처리
- 사업계획 승인시 지구단위계획 결정 의제 이유
  - 기반시설의 결정(변경)이 수반되는 경우

### □ 지구단위계획 의제 추진 현황

- 도시건축공동위원회 심의(자문) 3건(2016~2018 연도별 각1건)

## 2. 의제 처리 기준

### □ 도시건축공동위원회 심의(자문) 대상: 변경 없음

- 시 위원회: 1만㎡ 이상
- 구 위원회: 1만㎡ 미만 [ 단, 시장의 권한에 속하는 도시계획 시설의 결정(변경)이 포함된 경우에는 市 위원회 ]

□ 지구단위계획 수립 기준: **신설**

(원칙) 용도지역 변경(종세분), 용적률, 높이 완화 불가: 변경 없음

가. 기반시설 등 계획

- 기반시설은 폐지되는 시설면적의 100% 이상을 대체시설로 확보
- 12m이상의 도로는 원칙적으로 폐지금지, 단 기능상 막다른 도로일 경우와 기존 도로와 연계하여 대체도로 확보 시는 도시건축공동위원회 자문을 거쳐 폐지 가능
- 사업계획구역의 장변이 150미터 이상 일 때는 주변지역과 단절이 되지 않도록 최소 폭 3미터 이상의 공공보행통로 확보
- 기반시설 기부채납에 따른 인센티브는 그 공공성의 정도에 따라 부여(사업으로 인한 완화차로 확보 등은 인센티브 미부여)

나. 용적률 계획(도시·주거환경정비기본계획의 밀도계획 적용)

○ 순수 주거용도

구 분	제1종 일반주거	제2종 일반주거	제3종 일반주거	준주거	준공업	비고
기준	180	210	230	230	230	
상한	200	250	300	300	300	

○ 주거복합 용도 기준용적률(준주거지역, 일반상업지역)

주택연면적 비율(%)	준주거	일반상업	비고
10%미만	400%	800%	
20%미만	380%	760%	
30%미만	370%	720%	
40%미만	350%	680%	
50%미만	340%	640%	
60%미만	320%	600%	
70%미만	300%	560%	
80%미만	260%	410%	

\* 주거복합건축물 및 준 주택 관련 용적률은 인천광역시 도시계획 조례(조례 제6092호, 2019. 2. 20. 개정) 별표 2의 제1호부터 제3호를 적용한다.

다. 높이계획: 시뮬레이션 등의 기법을 통한 계획 수립

- 건축계획이 주변지역 일조에 미치는 영향을 분석하여 일조를 확보할 수 있도록 높이계획에 반영
- 개발 전·후 주변 경관 변화 자료를 도시건축공동위원회 심의(자문) 시 활용

### 3. 행정사항

적용범위: 「주택법」에 의한 주택건설사업에 한함

시행일: 방침일로부터 시행

- 도시계획과-6470호(2008. 8. 7.)로 방침 결정된 지구단위계획 의제 처리 기준 폐지

도시건축공동위원회 심의(자문) 시기: 사업계획 승인 전

- 협의의견(자문의견)은 반드시 지구단위계획에 반영되어야 함

지구단위계획 의제 처리 보고: 의제처리 후 1주일 내

- 고시문 및 관련도서 첨부