

**지구단위계획 변경제도 합리화 방안**

**- 경미한 사항 변경을 중심으로 -**

**Suggestions for Rationalizing Alteration-District Unit Planning Regulations**

**- Focusing on the alteration of minor planning matters -**

**박성남** Park, Sungham  
**오성훈** Oh, Sunghoon  
**김승남** Kim, Seung-Nam  
**이은석** Lee, Eunseok

( a u r i

AURI-정책-2016-5

지구단위계획 변경제도 합리화 방안: 경미한 사항 변경을 중심으로

Suggestions for Rationalizing District Unit Planning Alteration Regulations:  
focusing on the alteration of minor planning matters

지은이: 박성남, 오성훈, 김승남, 이은석

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005

인쇄: 2016년 9월 14일, 발행: 2016년 9월 14일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 11,000원, ISBN: 979-11-5659-083-5

\* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

## 연구진

---

Ⅰ 연구책임 박성남 부연구위원

Ⅰ 연구진 오성훈 연구위원  
김승남 부연구위원  
이은석 부연구위원

---

Ⅰ 연구심의위원 김상호 선임연구위원  
조상규 연구위원  
김상조 국토연구원 연구위원  
오현석 국토교통부 서기관  
이상호 한밭대학교 교수

Ⅰ 연구자문위원 강인호 교수(한남대학교)  
고덕균 교수(동서울 대학교)  
고원용 박사(경기도시공사)  
김기현 박사(서울시 중구)  
김대희 박사(토문건축사사무소)  
김상조 연구위원(국토연구원)  
김은정 교수(계명대학교)  
김종재 전문위원(국민권익위원회)  
김형보 교수(동의대학교)  
문천재 부사장(동명기술공단)  
박소현 교수(서울대학교)  
배웅규 교수(중앙대학교)  
손동욱 교수(홍익대학교)  
송하승 책임연구원(국토연구원)  
오현석 서기관(국토교통부 도시정책과)  
이경환 교수(공주대학교)  
이상호 교수(한밭대학교 도시공학과)  
이재우 교수(목원대학교)  
이제선 교수(연세대학교)  
이주동 주무관(국토교통부)  
임윤택 교수(한밭대학교)



## ○ 개요

- 지구단위계획 경미한 사항의 범위 및 규정 방식을 재검토하고 지구단위계획 제도를 유연하게 활용할 수 있는 정책적 방안 및 제도개선안을 제시하고자 함
- 지구단위계획 경미한 사항 변경 제도 운용 현황을 조사, 문제점 분석, 검토 대상 계획 항목 도출을 위한 국토부 민원 질의 및 회신 분석, 계획 항목의 경미한 정도 및 절차 대안 평가를 위한 전문가 의견 수렴을 거쳐 제도개선 방안을 제시하고자 함
- 단기 제도개선 방안 범위 확대 검토 사항으로 지적재조사로 인한 면적변경, 확정측량결과와 계획결정 면적과 상이한 경우, 공동개발 등 획지계획 변경, 획지의 합병, 건축계획에서 계획세대수, 세대당 평형규모 등 변경, 건축계획에서 아파트 동수 변경, 건축물 권장 용도 변경, 차량출입구 10m이내 위치 변경, 차량진출입로 추가 설치, 차량출입구 축소 등의 변경 등을 제시함

## ○ 정책제언

- 단기적으로 현행 규정을 많이 개정하지 않으면서 현행 불합리한 사항으로 파악되고 있는 사항을 해소하기 위한 목적의 단기적 제도개선으로 접근할 필요가 있음
- 중장기적으로 지구단위계획의 경미한 변경 사항에 대해서는 지자체 특성에 따라 자율적 기준을 정해 운영하는 방향으로 접근할 필요가 있음

## ○ 기대효과

- 지구단위계획 경미한 사항 변경의 중요성과 절차 등에 대한 대안 설정 및 평가 방법에 대한 다각적 검토를 할 수 있는 새로운 방법론적 접근을 시도
- 본 연구의 성과를 기반으로 향후 지구단위계획 경미한 사항 변경 제도가 개선될 경우 최초 시행 된지 약 15년이 지나면서 개선 요구가 계속되고 있는 지구단위계획 경미한 사항 변경 제도에 대한 제도적 편의성 및 합리성 증진을 기대할 수 있음



## 연구요약

### 제1장 서론

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획의 효율적 운영을 위해 경미한 사항으로 지구단위계획을 변경하고자 하는 경우 도시계획위원회 심의 등 관련 절차를 생략하고 운영할 수 있다<sup>1)</sup>. 2002년 국토계획법 제정으로 지구단위계획이 최초 시행 된지 약 15년이 지나면서 각종 절차가 생략 가능한 경미한 사항에 관한 변경은 제도적 편의성을 이유로 개선요구가 계속되고 있다.

이에 본 연구의 목적은 지구단위계획 경미한 사항의 범위 및 규정 방식을 재검토 하고 지구단위계획제도를 유연하게 활용할 수 있는 정책적 방안을 제시하는데 있다. 또한 지구단위계획 경미한 사항 변경의 범위 및 기준을 다양한 의견을 수렴한 결과를 바탕으로 법적 기준과 현실의 격차를 명확히 정리하여 규제 합리화를 위한 관련 제도개선 방안을 제안하고자 한다.

본 연구에서는 다음과 같이 주요 연구 질문을 설정하였다.

#### □ 본 연구의 주요 연구 질문

- 지구단위계획 경미한 사항 변경 규정의 불합리한 운용으로 인한 문제점 및 개선 필요 사항은 무엇인가?
- 정책 효율성, 효과성 제고를 위한 경미한 사항 변경 규정의 범위 및 규정 방식의 대안은 무엇인가?
- 지구단위계획 경미한 사항 변경 관련 제도 개선방안은 무엇인가?

1) 국토계획법 제30조 및 시행령 제25조

## 제2장 지구단위계획 경미한 사항 변경 제도 운용 현황, 문제점 분석

국토계획법 및 이하 법규에서 정한 지구단위계획중 경미한 사항에 의한 변경을 자료를 통한 문헌연구와 운영하고 있는 기초지자체의 담당자들의 의견을 수렴하여 종합 분석하였다. 그 결과 현재 현실적으로 경미한 사항으로 적용되어야 마땅하나 일반변경으로 운영되고 있는 지구단위계획 항목이 일부 있음이 확인되었다. 지구단위계획의 계획 결정 및 변경은 지방자치단체장이 그 권한을 가지고 있어, 지구단위계획 결정 권한 위임의 취지에 맞게 지자체 별 특성있는 지구단위계획의 수립 및 변경 등을 위해서는 지자체 조례에서 이러한 내용들을 충분히 결정할 수 있도록 해야 한다.

기초지자체 경미한 변경 사례조사 결과, 계획 구역 및 가구, 획지 변경, 도시·군계획시설에 대한 변경 사례들의 횟수가 많게 나타났는데, 이들 사항들은 지구단위계획의 본래 지정 취지에 어긋나지 않는지와 현행 제도상 변경 범위가 적절한지에 대한 평가가 필요하다. 이러한 평가와 개선사항 등에 대해서는 전문가를 대상으로 한 의견 수렴 등의 추가적인 분석 절차가 수반되어야 한다. 또한 장기적으로 경미한 변경사례가 없거나 적은 항목들에 대한 기준 및 완화 범위를 제고하여야 한다.

## 제3장 검토 대상 계획 항목 도출을 위한 국토부 민원 질의 및 회신 분석

지구단위계획 경미한 변경 대상여부에 대해 국토부에 2013년부터 접수된 민원 질의 및 회신 자료를 분석하였다. 분석 결과 ‘면적변경’, ‘사업·시설·위치 등에 따른 지구단위계획변경’, ‘지침 및 절차 등의 변경’, ‘건축물 계획변경’, ‘수립 과정 중 심의·의견 청취 등으로 인한 계획변경’, ‘용도지역 변경’, ‘계획변경 등 토지 수요주 동의’ 등 7가지 유형으로 분류되었다. 논의가 필요한 지구단위계획 경미한 사항관련 질의 의견을 중심으로 국토부 민원질의 회신 유형을 ‘용도지역, 용도지구 등 변경’, ‘도시·군계획시설에 대한 변경’, ‘계획 구역

및 가구’, ‘획지 변경, 건축물 관련 사항 변경’, ‘차량출입구, 시설물 및 간판계획 등 변경’으로 재정리하여 검토 대상 계획 항목 도출에 참고하였다.

국토부 민원 질의 및 회신 분석 결과 다음과 같은 시사점이 도출되었다. 첫째, 경미한 사항에 해당되지 않는 민원 질의들에 대한 개선책 마련이 필요하다. 현행 제도 상에서 지구단위계획 일반변경 범위에 대해 구체적으로 명시하고 있음에도 불구하고, 국토부에 경미한 사항 포함여부에 대한 질의가 다수 존재하고 있다.

둘째, 지구단위계획 관련 법규와 지자체 조례간의 연계로 작동되는 경미한 사항 변경 분야인 경우 지자체 조례에 구체적으로 명시될 필요성이 있다. 법령에서 경미한 사항으로 인정하고 있는 민원에 대한 국토부 회신 내용으로 해당 지구단위계획의 결정권자의 확인 및 판단이 필요하거나 지자체와의 협의가 필요한 사례들이 나타나고 있어, 지자체에서 조례나 매뉴얼 등을 활용하여 내용 보완 및 구체화가 필요하다.

셋째, 질의내용 중 반복적으로 제기되는 사항은 경미한 사항 범위에 포함가능여부를 판단해야 한다. 빈번한 질의내용인 용도지역 간 변경사항과 비도시지역에 대한 경미한 변경의 규제에 대해서는 공무원 및 전문가 등을 대상으로 의견수렴이 필요하다.

## **제4장 계획 항목의 경미한 정도 및 절차 대안 평가를 위한 전문가 의견 수렴**

지구단위계획 변경 항목의 경미한 사항 범위 재검토를 위해 전문가의 의견을 수렴하였다. 설문에 응답한 전문가 중 과반수 이상이 경미한 사항으로 포함할 필요가 있다고 응답한 사항에 대해서는 단기적으로 경미한 사항 범위 재검토를 할 필요가 있다고 판단된다.

또한 지구단위계획 관련 조례 운용과 도시계획위원회 심의시 지구단위계획 계획 항목에 중요도에 대한 복합적 검토가 필요하다는 점이 강조되었다.

본 연구의 전문가 설문 분석 결과는 이에 대한 시사점을 제공할 수 있다고 본다. 설문 분석 결과 각 항목별 AHP 결과는 중요도에 대한 인식의 상대 비교 가중치를 제시하고 있는 바, 경미한 사항의 지역별 결정이나 위원회 심의 시 가중치가 높은 항목 검토를 우선시하여 체크리스트 등의 방법으로 효과적인 의사결정 절차를 수행하는 데 활용할 수 있겠다.

항목별 변경 사항에 대한 협의 및 전문적 판단 필요성에 대해서는 ‘용도지역, 용도지구 변경’의 경우 가장 필요한 것으로 나타났으며, 상대적으로 3.0~3.5 수준으로 평가된 항목에 대해서는 절차 간소화를 지역 여건을 반영하여 검토할 필요가 있겠다. 변경 절차 다원화에 대해서는 필요성이 인식되고 있는바, 지자체에서 절차를 여건에 맞게 차별화할 수 있다고 사료된다. 조례를 최대한 활용하되 지자체별로 지구단위계획 운용 지침을 만들어 운용하는 것이 효과적이라 판단된다.

## 제5장 제도개선 방안 제시 및 결론

본 연구에서 제시하는 제도개선안은 단기와 중장기로 구분하였다.

- 단기: 현재 불합리하다고 판단되는 사항 위주로 해소하는 방안을 중심으로 개선, 규제방식으로 현행기준을 유지하되 재정비를 통해 보완한 기준을 조례상에 지자체 여건에 따라 구분하는 적용
- 장기: 지자체 여건에 따라 범위, 절차를 구분하여 맞춤형 운영하는 방안 적용

현행 제도상의 경미한 사항에 대하여 계획 항목별로 구분하여 추가로 경미한 변경 대상에 고려할 수 있는 사항을 분류하였으며, 이를 현행 「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 적용하여 단기 제도개선안을 제시하였다.

지구단위계획 경미한 변경 대상 추가 고려 사항

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	추가 사항(단기 제도가산안에 포함)
용도지역, 용도지구 변경	용도지역 변경	도시지역 내 지구단위계획구역 면적의 5% 이내	
	용도지구 변경	도시·군계획시설부지 면적의 5% 미만	
	건폐율 또는 용적률 변경	제2종 지구단위계획 내 건폐율 또는 용적률 감소 또는 10퍼센트 이 내 증가	
도시·군계획시 설에 대한 변경	도로 시설 변경	시중점 변경 없는 면적 5% 미 만	
	공원 및 녹지 시설 변경	면적 5% 미만 증가, 1만제곱미 터 미만 시설의 5% 미만 감소, 완충녹지는 제외	·소공원 신설
	그 외 도시계획시설 변경	면적 5% 미만, 세부 시설 결정	
계획 구역 및 가구, 획지 변경	계획 구역 면적 변경	10% 이내(용도지역 변경 포함 시 5%)	·지적재조사로 인한 면적변 경 ·확정측량결과 계획결정 면 적과 상이한 경우
	가구 면적의 변경	10% 이내	
	획지면적의 변경	30% 이내	
	획지의 규모 및 조성 계획의 변경	공동 건축, 합벽 건축	·공동개발 등 획지계획 변경
	획지 분할 및 합병(대 지분할 가능선)	-	·획지의 합병
	기타 계획 변경 (절차, 의견청취 및 동의)	-	
건축물 관련 사항 변경	건축물 높이 변경	20% 이내	
	건축선 변경	1미터 이내 또는 교통영향평가 서 심의 결정 사항	
	건축물 배치·형태 또는 색채 변경	모두 포함	·건축계획에서 계획세대수, 세대당 평형규모 등 변경 ·건축계획에서 아파트 동수 변경
	건축물의 용도 변경	-	·건축물 권장 용도 변경
	공공보행통로 변경	-	
차량출입구, 시	차량출입구 변경(보행)	교통영향평가 심의 결정 사항	·차량출입구 10m이내 위치

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	추가 사항(단기 제도개선에 포함)
설물, 간판, 편의 시설계획, 에너지 재활용 계획 변경	포함)		변경 ·차량진출입로 추가 설치 ·차량출입구 축소 등의 변경
	시설물 및 간판 계획 변경	모두 포함	
	편의시설계획 변경	모두 포함	
	에너지 재활용 계획 변경	모두 포함	
지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항 변경	용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적 건축물 높이 또는 건축선의 변경 에 해당하는 사항 제외		
그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경			

중장기적으로 지구단위계획의 경미한 변경 사항에 대해서는 지자체 특성에 따라 자율적 기준을 정해 운용하는 방향 모색이 필요할 것으로 판단된다. 본 연구에서 절차상 차별화하여 경미한 사항의 범위를 확대하여 제시해 보고자 한 시도를 적용할 수 있으리라 사료된다. 그러나 현 시점에는 기존의 경미한 변경 제도의 틀을 대대적으로 개정하는 것에는 무리가 있다고 판단된다. 지자체에서 특징적으로 관리하고자 하는 부문별 지구단위계획에 대한 지역특화형 수립기준을 마련하고, 지구단위계획 변경 사항 운용에 대한 애로사항에 대하여 종합적으로 검토하여 지구단위계획 운용 기준을 마련하는 것이 효과적이라 판단된다.

주제어 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 지구단위계획, 경미한 사항

## 차 례

<b>제1장 서론</b> .....	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적 .....	1
2. 선행 연구 검토 및 차별성 .....	5
3. 연구수행 방법 및 추진체계 .....	8
<b>제2장 지구단위계획 경미한 사항 변경 제도 운용 현황, 문제점 분석</b> .....	<b>11</b>
1. 지구단위계획 경미한 사항 변경 관련 제도 현황 .....	11
2. 지구단위계획 경미한 사항의 변경 결정 추진 현황 분석 .....	17
3. 지구단위계획 경미한 사항의 변경 사유 조사 분석 .....	20
4. 지구단위계획에서 경미한 사항을 결정한 경우(국토계획법 시행령 제25조제4항 제9호관련) 조사 .....	25
5. 규정 운용의 불합리한 사항 및 문제점 파악 .....	27
6. 토의 및 시사점 .....	31
<b>제3장 검토 대상 계획 항목 도출을 위한 국토부 민원 질의 및 회신 분석</b> .....	<b>37</b>
1. 분석의 개요 .....	37
2. 경미한 변경 관련 국토교통부 민원 질의 및 회신 분석 .....	38
3. 질의 회신 결과를 통해 고찰한 경미한 사항기준 .....	44
4. 토의 및 시사점 .....	47

## **제4장 계획 항목의 경미한 정도 및 절차 대안 평가를 위한 전문가 의견 수렴 53**

1. 전문가 의견 수렴 개요 .....	53
2. 분석 결과 .....	54
3. 토의 및 제도개선 시사점 .....	67

## **제5장 제도개선 방안 제시 및 결론 ..... 69**

1. 제도 개선 방향 도출 .....	69
2. 제도 개선방안(안) 제안 .....	69
3. 연구의 한계 및 향후 연구 과제 .....	75

참고문헌 .....	77
------------	----

영문요약 .....	79
------------	----

부록1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 개정 연혁 .....	83
---	----

부록2. 지구단위계획 수립지침 중 경미한 사항 해당조항 .....	92
--------------------------------------	----

부록3. 기초지자체 지구단위계획 변경(전체)결정 사유 유형별 건수 .....	94
--	----

부록4. 지구단위계획 경미한 변경관련 기초지자체 의견 .....	102
-------------------------------------	-----

부록5. 지구단위계획 적용시 애로사항 및 개선방향관련 의견수렴 결과 .....	104
---	-----

부록6. 국토교통부 민원 질의 회신 내용 .....	111
------------------------------	-----

부록7. 전문가 의견 수렴을 위한 설문지 .....	140
------------------------------	-----

## 표차례

[표 2-1] 국토계획법 시행령에 명시된 지구단위계획 경미한 변경 대상의 종류	12
[표 2-2] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 중 경미한 사항에 관련한 조문	15
[표 2-3] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 중 경미한 사항에 관련 조문	15
[표 2-4] 2013년 1월 이후부터 현재까지 지구단위계획 결정고시 현황	17
[표 2-5] 지구단위계획의 광역지자체별 총 고시건수 대비 경미한 변경 연도별 동향	20
[표 2-6] 수집된 기초지자체의 지구단위계획 변경사유 건수 현황 (2013년~현재)	21
[표 2-7] 지구단위계획 주요 변경 사유 및 유형별 건수	22
[표 2-8] 수집된 기초지자체의 지구단위계획 변경사유 건수 현황 (2013년~현재)	24
[표 2-9] 지구단위계획에서 경미한 사항을 결정한 사례(2011~현재)	25
[표 2-10] 경미한 변경 대상일 것으로 판단되는 현재 불합리한 사례	28
[표 2-11] 지구단위계획 경미한 사항 규정 내용 적용상의 애로사항관련 의견	29
[표 2-12] 지구단위계획 경미한 사항 개선 방향에 대한 의견	30
[표 3-1] 지구단위계획 경미한 변경 관련 국토부 민원 유형 (2013년~현재)	37
[표 3-2] 논의가 필요한 지구단위계획 경미한 사항의 유형별 기준	45
[표 4-1] 계획 항목에 대한 경미한 정도 평가 결과	55
[표 4-2] 경미한 사항으로 제도개정 필요하다고 다수가 응답한 사항 종합	56
[표 4-3] 경미한 사항으로 미처리 사항에 대한 경미한 사항으로 제도개정 필요성 응답 결과	56
[표 4-4] AHP 기법을 통한 계획 항목간 중요도 상대 평가 결과	59
[표 4-5] 용도지역, 용도지구 변경 관련 세부 항목간 중요도 상대 평가 결과	59
[표 4-6] 도시·군계획시설에 대한 변경' 세부 항목간 중요도 상대 평가 결과	60
[표 4-7] '계획 구역 및 가구, 획지 변경' 세부 항목간 중요도 상대 평가 결과	60
[표 4-8] '건축물 관련 사항 변경' 세부 항목간 중요도 상대 평가 결과	61

[표 4-9] '차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경' 세부 항목간 중요도 상대 평가 결과 .....	61
[표 4-10] 협의 및 전문적 검토가 필요한 사항에 대한 평가 결과 .....	62
[표 4-11] 변경 절차 중요성에 대한 평가 결과 .....	64
[표 5-1] 지구단위계획 경미한 변경 대상 추가 고려 사항 .....	70
[표 5-2] 「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 단기 개선안1: 범위 확대안 .....	71

## 그림차례

[그림 1-1] 연구의 흐름 .....	9
[그림 2-1] 4개 광역지자체(서울,경기,부산,대전) 지구단위계획 결정 고시 유형별 비율 (2013.1.1.~현재) .....	18
[그림 2-2] 4개 광역지자체별 지구단위계획의 결정 특성 비교 .....	19
[그림 2-3] 광역지자체별 총 고시건수 대비 지구단위계획 경미한 변경 연도별 동향 비교 .....	20
[그림 3-1] 지구단위계획 경미한 변경 관련 민원 유형의 분포 .....	39



## 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 선행 연구 검토 및 차별성
3. 연구수행 방법 및 추진체계

### 1. 연구의 배경 및 목적

#### 1) 연구의 배경 및 필요성

□ 지구단위계획 변경 관련 규제 개선 정책 수요가 증대됨

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (이하:국토계획법)」에 의한 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대해 토지이용을 합리화 하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위해 수립하는 도시·군관리계획이다<sup>2)</sup>.

지구단위계획은 국토계획법 제50조에 의한 도시·군관리계획 결정사항으로 주민의견청취, 도시계획위원회 심의, 관계기관장협의 등 도시·군관리계획의 모든 절차를 이행해야 하나 효율적 운영을 위해 경미한 사항으로 지구단위계획을 변경하고자 하는 경우 도시계획위원회 심의(일부지역은 도시건축공동위원회 심의) 등 관련 절차를 생략하고 운영할 수 있다<sup>3)</sup>.

---

2) 국토계획법 제2조(정의) 5항 인용

2002년 국토계획법 제정으로 지구단위계획이 최초 시행 된지 약 10여 년이 지나면서 계획 수립이후 실제 운영에 따른 지구단위계획 규제관련 민원이 증가추세에 있어 지구단위계획 변경과 관련한 규제개선이 사회적으로 요구되고 있다. 특히 각종 절차가 생략 가능한 경미한 사항에 관한 변경은 제도적 편의성을 이유로 개선요구가 계속되고 있다.

또한, 국토교통부는 「2016년 국토교통부 업무계획(1.28.)」, 「제2차 국토교통 규제개혁 현장점검회의(12.17, 장관주재)」 과제 등을 이행하기 위한 후속조치 사항으로, 지구단위계획 수립 및 변경 등 도시계획 관련 규제를 개선하고자 하고 있어 이와 관련한 연구가 필요한 시점이다.

#### □ 국토계획법 개정에 따른 지구단위계획의 경미한 변경관련 조항 변경

2016. 1. 29 입법 예고된 국토계획법 개정안은 지구단위계획의 경미한 변경사항을 일부 변경할 예정이며, 경미한 변경대상을 확대하는 조항이 포함되어 있다. 구체적으로 예를 들면, 건축법 등 다른 법률에서 용적률 완화 등의 인센티브<sup>4)</sup>가 규정되어 있어도, 지구단위계획이 이미 수립된 지역인 경우에는 지구단위계획에 해당 내용이 반영되어야만 인센티브를 받을 수 있다. 이런 경우, 타법에 규정된 건폐율, 용적률 인센티브 제공을 위해서 지구단위계획을 변경하는 경우에는 기초조사, 주민의견수렴, 관계기관협의 등의 절차를 생략하고 도시·건축공동위원회 심의만으로 변경이 가능하도록 개정안이 마련되어 있다.

#### □ 지구단위계획 경미한 변경 제도 운영의 문제점 파악 및 제도개선 방안 모색 필요

지구단위계획 변경중 경미한 사항에 해당하는 경우는 변경절차 이행에 소요되는 시간·비용 등이 대폭 간소화 된다. 그러나 현재 운영기준에 따르

---

3) 국토계획법 제30조 및 시행령 제25조

4) 녹색건축법 상 녹색건축물은 해당 용도지역 용적률의 15% 이내 용적률 완화가 가능하고, 건축법 상 공개공지 확보 시 해당 용도지역 용적률의 20% 이내 용적률 완화 가능

면, 변경하고자 하는 사항이 사실상 경미한 행위에 해당됨에도 법령에 규정된 경미한 변경사항에 해당하지 않아 법령상에 규정하고 있는 변경 절차를 모두 이행하여야 하는 불합리한 사례가 지속적으로 민원을 통해 제기되고 있다. 이미 결정되어 있는 지구단위계획구역의 효율적 관리와 운영, 지구단위계획구역 내 건축주 및 사업주들의 공간여건 개선에 따른 사회적 효율성을 제고하기 위해 경미한 변경사항의 범위를 확대하거나, 경미한 변경사항의 규정방식을 변경하는 등 제도개선이 필요하다.

□ 지구단위계획을 운영하는 지자체 여건에 맞는 경미한 변경에 대한 운용기준 필요

지구단위계획의 실제 운영 및 관리는 기초지자체가 주도한다. 국가에서 동일하게 정한 경미한 변경에 대한 기준은 지자체의 특수한 여건에 모두 부합할 수 없다. 또한 민간부문과 융합적 대응이 차별화 되어야 하므로 기초 지자체 도시관리 특성을 반영 할 수 있는 경미한 변경 사항의 구체적 운용 기준 및 방안을 모색하기 위한 연구가 필요하다.

## 2) 연구의 목적

□ 지구단위계획의 경미한 사항 변경 대상의 범위 및 기준 재검토

현재 운영중인 국토계획법상 지구단위계획의 경미한 사항 변경에 대한 법적 기준을 근거로 경미한 사항의 기준에 대해 법적기준과 현장에서 요구하는 사항 간의 격차에 대한 판단이 필요하다.

지구단위계획 경미한 사항의 범위를 재검토가 필요하다. 따라서 지구단위계획을 운영하고 있는 기초지자체 공무원 또는 민원인의 의견을 모두 수렴하고 관련 학계, 연구소, 중앙 공무원 등 제도운영에 관한 전문가들에게 현재 여건에 대해 질의 및 의견을 수렴한다.

지구단위계획 운영을 하고 있는 관련 기초지자체의 특수한 여건, 경미

한 변경을 신청하는 수요와 주로 신청하는 경미한 사항의 조건 등을 고려해 경미한 변경에 대한 기준을 정하는 방식을 재검토하여 지구단위계획제도를 유연하게 활용할 수 있는 정책적 방안을 제시한다.

#### □ 지구단위계획의 경미한 사항 변경 제도개선 방안 제시

지구단위계획 경미한 사항 변경의 범위 및 기준을 여론수렴을 통해 정립한 결과를 바탕으로 법적 기준과 현실의 격차를 명확히 정리하여 규제 합리화를 위한 관련 제도개선 방안을 제안한다. 국토계획법에서 정한 지구단위계획 경미한 사항 기준에서부터 제도 운용을 하고 있는 기초지자체의 지역적 특수성을 고려한 기초지자체 도시관리 정책에 유용한 제도개선 방안을 제시한다.

### 3) 주요 연구 질문

본 연구의 목적을 명확히 하고 결과의 완성도를 높이기 위해 다음과 같이 주요 연구 질문을 설정하고 이를 기준으로 연구를 진행한다.

- ① 지구단위계획 경미한 사항 변경 규정의 불합리한 운용으로 인한 문제점 및 개선 필요 사항은 무엇인가?
- ② 정책 효율성, 효과성 제고를 위한 경미한 사항 변경 규정의 범위 및 규정 방식의 대안은 무엇인가?
- ③ 지구단위계획 경미한 사항 변경 관련 제도 개선방안은 무엇인가?

## 2. 선행 연구 검토 및 차별성

### 1) 관련 선행 연구

#### □ 지구단위계획제도를 직접 다룬 연구 성과의 회소화

국내 지구단위계획 제도 관련 연구는 국토계획법 시행 전후인 2000년부터 2005년까지는 활발히 이루어졌으나, 2010년 이후에는 지구단위계획 제도를 직접적으로 다룬 연구는 소수에 불과하다.

#### □ 도시계획 체계 및 지구단위계획 규제 유연화를 중요하게 다루고 있는 최신 연구결과

2010년 이후에 발표된 최신 연구결과는 주로 도시계획 체계 및 지구단위계획 규제 유연화 필요성에 대해 주장하고 있다. 대한국토도시계획학회, 서울시정개발연구원(2010)의 연구는 용도지역제 유연화 방안을 제시하면서 도시계획위원회 기능 강화 방안을 제시하였다. 유창균, 이정심(2011)은 남악 신도시 지구단위계획 사례를 분석하여 지구단위계획 인센티브 제도의 개선 시사점을 제시하였고, 남선희, 김광중(2011)은 지구단위계획 결정 사례 분석을 통해 계획요소와 규제 기준의 획일성을 지적하였으며, 지역 여건에 맞는 규제유연화에 대한 시사점을 도출하였다.

### 2) 선행연구의 한계

#### □ 선행연구는 주로 지구단위계획 전반에 걸친 규제완화에 집중

현재까지 지구단위계획의 경미한 사항의 변경 규정에 대한 연구가 전무한 실정이며, 실무를 다루는 기초지자체 담당자 및 전문가 등 정책 관련 이해관계자들의 의견을 분석한 정책 연구는 없었다. 또한, 지구단위계획제도의 유연성 확보를 논했을 뿐 제도정비를 위해 정책입안자 또는 집행자들의 의견을 수렴하여 제도 수요에 기반한 연구결과를 도출하지 못했다.

규제 완화적 측면에서 가장 쉽게 접근가능한 경미한 사항 변경에 대한 연구가 시기적으로 필요했을 것으로 예상되나 관련 연구 또한 전무하므로 앞으로 지구단위계획의 이행연차가 증가할수록 경미한 사항의 기준 현실화에 대한 연구가 필요할 것으로 판단된다.

### 3) 선행연구와의 차별성

- 지구단위계획 경미한 사항 변경을 주제로 국내 운영 중인 지구단위계획 경미한 사항의 변경 관련 제도여건에 대한 문헌연구 진행

국토교통부의 지구단위계획 관련 민원 질의정보를 입수하여 경미한 사항 변경을 논한 민원의 유형 및 국토부의 유권해석을 분석한다. 실제 지구단위계획을 운영하는 기초지자체 지구단위계획 변경 결정 현황 등을 조사 및 분석하여 지구단위계획 경미한 사항 변경 대상에 대한 실무적 범위를 판단하고자 한다.

- 경미한 사항 변경에 관한 전문가 설문을 통한 평가 및 제도개선방안 제시

문헌연구를 통해 파악한 지구단위계획 경미한 사항 변경의 대상 및 기준과 정책집행의 범위 등과 관련하여 기초지자체 담당자, 중앙정부 담당자, 교수 및 연구원 등 전문가를 대상으로 의견 수렴 목적의 설문을 통한 제도개선 대안 설정 및 평가를 통해 정책 이해관계자 그룹의 의견을 종합한 제도개선 방향 및 개선방안을 제시한다.

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
주 요 선행 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시계획체계 유연화방안 연구</li> <li>- 연구자(년도): 대한국토도시계획학회, 서울시정개발연구원(2010)</li> <li>- 연구목적: 용도지역제 유연화 방안 모색 및 도시계획위원회의 기능 및 역할의 강화방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 용도지역제 제도 및 현황 조사</li> <li>- 국외 사례 및 문헌 조사</li> <li>- 도시계획위원회 운영실태 사례조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 용도지역제 유연화 방안 제시</li> <li>- 복합용도개발 활성화 및 이전적지 관리방안 제시</li> <li>- 도시계획위원회 기능강화 방안 제시</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획 용적률 인센티브제도 적용 실증 연구</li> <li>- 연구자(년도): 유창균, 이정심(2011)</li> <li>- 연구목적: 지구단위계획 인센티브 제도 개선 시사점 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련문헌조사</li> <li>- 남악 신도시 지구단위계획 내용 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 남악신도시 지구단위계획 공동주택용지 및 용적률 인센티브 제도, 인센티브 완화 범위, 인센티브 항목 적용 특성 분석</li> <li>- 인센티브 제도 개선 시사점 제시</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획 규제의 확실성에 관한 연구: 서울특별시 지구중심을 대상으로</li> <li>- 연구자(년도): 남선희, 김광중(2011)</li> <li>- 연구목적: 지구단위계획의 확실성 분석 및 개선방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획 관련 문헌조사</li> <li>- 6개 사례 지구단위계획서 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획요소와 규제강도의 확실성</li> <li>- 결정도에 표기되는 계획요소의 확실성</li> <li>- 규제기준의 확실성</li> <li>- 계획요소별 결정도 표기방식의 확실성</li> </ul>
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획 경미한 사항 변경 제도 개선방안 연구</li> <li>- 연구목적 : 지구단위계획의 경미한 변경사항 범위 및 규정 방식 재검토, 제도개선 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련 문헌 분석</li> <li>- 지구단위계획 경미한 변경 관련 제도개선 수요 파악을 위한 설문조사</li> <li>- 대안 설정 평가를 위한 관련 공무원 및 전문가 면담조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획 경미한 변경 관련 제도 현황 및 문제점 분석</li> <li>- 지구단위계획 경미한 변경 관련 제도개선 수요 파악</li> <li>- 지구단위계획의 경미한 변경사항 범위 및 규정 방식 재검토, 개선 방안 제시</li> </ul>

### 3. 연구수행 방법 및 추진체계

#### 1) 관련문헌 분석 및 제도 관련 문헌 조사

##### □ 도시관리계획 및 지구단위계획 제도 관련 연구 문헌 조사

- 최근 개정 및 시행중인 국토계획법, 지구단위계획 수립 지침, 지자체 관련 조례 등 법제도 관련 문헌 조사

#### 2) 지구단위계획 변경 현황 조사

- 2013년부터 현재까지 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 등록된 주요 도시의 지구단위계획 변경 고시 현황 조사
- 지구단위계획 변경관련 기초지자체 담당자 대상 현황 조사

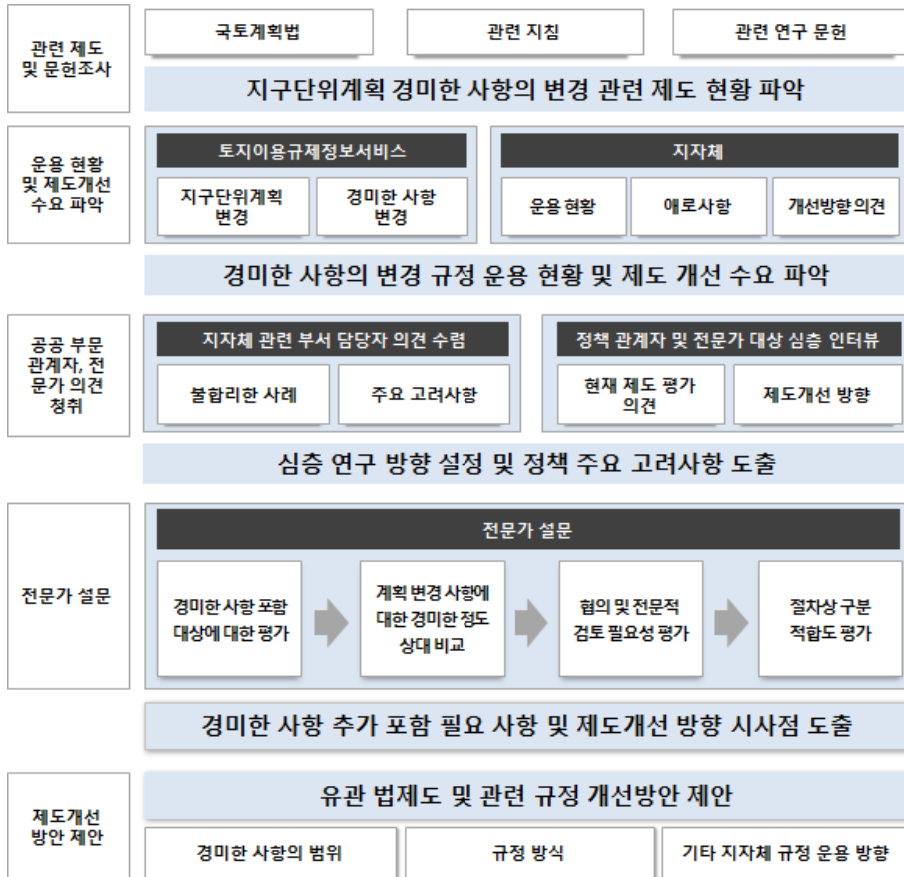
#### 3) 지구단위계획 경미한 변경 관련 제도개선 수요 파악

- 지구단위계획 경미한 변경의 운영에 관한 지자체 관련 부서 담당자 설문 조사
- 지구단위계획 경미한 변경 관련 국토교통부 민원 질의 회신 분석

#### 4) 전문가 설문을 통한 경미한 변경 사항 범위 평가

- 지구단위계획 변경관련 현황조사, 기초지자체 실무자 설문조사, 국토교통부 민원 질의회신 결과를 분석하여 지구단위계획 경미한 사항 대상 및 운영범위를 설정
- 전문가 의견 수렴을 통한 경미한 변경 사항 범위 평가 및 제도개선안 도출

## 5) 연구의 흐름도



[그림 1-1] 연구의 흐름



## 제2장 지구단위계획 경미한 사항 변경 제도 운용 현황, 문제점 분석

1. 지구단위계획 경미한 사항 변경 관련 제도 현황
2. 지구단위계획 경미한 사항의 변경 결정 추진 현황 분석
3. 지구단위계획 경미한 사항의 변경 사유 조사 분석
4. 지구단위계획에서 경미한 사항을 결정한 경우(국토계획법 시행령 제25조제4항제9호관련) 조사
5. 규정 운용의 불합리한 사항 및 문제점 파악
6. 토의

### 1. 지구단위계획 경미한 사항 변경 관련 제도 현황

#### 1) 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 상의 경미한 사항 변경 관련 사항

국토계획법(법률 제13805호, 2016.8.12., 일부개정) 제28조와 제30조에는 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 주민의견청취, 지방의회의견청취, 도시건축공동위원회 심의 등 관련 절차를 생략할 수 있도록 규정되어 있다. 지구단위계획 경미한 사항 변경은 국토계획법 시행령 제25조 제4항에 규정되어 있으며, 국토계획법 제30조 제5항에 의해 지구단위계획 변경사항 중 14개 항목에 대해 경미한 변경 사항으로 규정하고 있다.

대표적으로 지구단위계획구역 면적의 10%이내의 변경, 군·도시계획시설의 면적 5% 미만의 변경, 가구 면적의 10% 이내 변경, 획지 면적 30% 이내 변경, 건축물 높이의 20% 이내 변경, 획지의 규모 변경, 건축선 1미터 이

내 변경, 차량 출입구의 변경 등을 경미한 사항에 포함하고 있다. 다만, 건축법 등 타법 규정에 의해 건폐율 또는 용적률 완화내용 반영을 위한 지구단위계획 변경은 도시건축공동위원회 심의를 거쳐야 한다.

[표 2-1] 국토계획법 시행령에 명시된 지구단위계획 경미한 변경 대상의 종류

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	관련 조항 (시행령, 시행규칙, 지구단위계획 수립지침)
용도지역, 용도지구 변경	용도지역 변경	도시지역 내 지구단위계획 구역 면적의 5% 이내	시행령 제25조 제4항 제11호 시행령 제45조 제2항
	용도지구 변경	도시·군계획시설부지 면적 의 5% 미만	시행령 제25조 제4항 제1호
	건폐율 또는 용적률 변경	제2종 지구단위계획 내 건 폐율 또는 용적률 감소 또는 10퍼센 트 이내 증가	시행령 제25조 제4항 제10호
도시·군 계획시설 에 대한 변경	도로 시설 변경	시종점 변경 없는 면적 5% 미만	시행령 제25조 제3항 시행규칙 제3조 제2항 제3호의2
	공원 및 녹지 시설 변경	면적 5% 미만 증가, 1만 제곱미터 미만 시설의 5% 미만 감소, 완충녹지는 제 외	
	그 외 도시계획시설 변경	면적 5% 미만, 세부 시설 결정	
계획 구역 및 가구, 획지 변경	계획 구역 면적 변경	10% 이내(용도지역 변경 포함시 5%)	시행령 제25조 제4항 제11호 시행규칙 제3조 제2항 제3호의2
	가구 면적의 변경	10% 이내	시행령 제25조 제4항 제2호
	획지면적의 변경	30% 이내	시행령 제25조 제4항 제3호
	획지의 규모 및 조성계획 의 변경	공동 건축, 합벽 건축	시행령 제25조 제4항 제5호
	획지 분할 및 합병(대지분 할 가능선)	-	지구단위계획 수립지침 별첨 2-2, 3-2
	기타 계획 변경 (절차, 의견청취 및 동의)	-	-
건축물 관련 사항 변경	건축물 높이 변경	20% 이내	시행령 제25조 제4항 제4호
	건축선 변경	1미터 이내 또는 교통영향	시행령 제25조 제4항

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	관련 조항 (시행령, 시행규칙, 지구단위계획 수립지침)
		평가서 심의 결정 사항	제6호, 제7호
	건축물 배치·형태 또는 색채 변경	모두 포함	시행령 제25조 제4항 제8호
	건축물의 용도 변경	－	－
	공공보행통로 변경	－	－
차량출입 구, 시설물, 간판, 편의시설 계획, 에너지 재활용 계획 변경	차량출입구 변경(보행 포함)	교통영향평가 심의 결정 사항	시행령 제25조 제4항 제7호 시행규칙 제3조 제3항
	시설물 및 간판 계획 변경	모두 포함	지구단위계획 수립지침 2-4-5
	편의시설계획 변경	모두 포함	지구단위계획 수립지침 2-4-5
	에너지 재활용 계획 변경	모두 포함	지구단위계획 수립지침 2-4-5
지구단위 계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항 변경	용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면 적·건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항 제외		시행령 제25조 제4항 제9호
그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시 군계획 조례로 정하는 사항의 변경			시행령 제25조 제4항 제13호

#### □ 경미한 사항의 변경 관련 규정 개정 연혁<sup>5)</sup>

국토계획법 시행령 제25조 3항은 법제정 이후 13회 개정되었으며, 시행령 제25조 4항은 11회 개정되었다. 2013년 이후에는 규제 합리화 차원에서의 제도상의 일부 미비점을 개선·보완하고자 하는 개정이 주로 이뤄졌다.

특히, 지구단위계획 경미한 사항의 변경 관련 조항(시행령 제25조 4항)에 대한 개정을 통해 지자체 자율성 확대 및 계획의 유연화를 도모하기 위하여 제13호를 신설했다. 제 13호는 도시계획조례를 통해‘경미한 변경 사항’을 정할 수 있도록 제도 운영의 범위를 확대시켰다. 또한, 제7호를 신설하여 교통영향분석·개선대책 심의결과에 따른 차량출입구 설치 또는 건축선 변경 등도 경미한 사항에 포함했다.

국토계획법 시행령의 2014. 1. 14 개정을 통해 시행령 제10호 지구단위계획의 경미한 변경을 구역 면적 변경의 경우 5퍼센트 이내로 규정하던 것을 용도지역 변경이 포함되지 아니하는 경우 10퍼센트 이내로 확대했다.

---

5) 참고자료 1 참조

[표 2-2] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 중 경미한 사항에 관련한 조문

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 **대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다.**

제30조(도시·군관리계획의 결정) ① 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

② 시·도지사는 제24조제5항에 따라 국토교통부장관이 입안하여 결정한 도시·군관리계획을 변경하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

④ 국토교통부장관이나 시·도지사는 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면(관계 중앙행정기관의 장이 요청할 때만 해당된다) 그 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 절차를 생략할 수 있다.

⑤ 결정된 도시·군관리계획을 변경하려는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. **다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.**

[표 2-3] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 중 경미한 사항에 관련 조문

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ①법 제28조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항"이라 함은 제25조 제3항 각호 및 동조 제4항 각호의 사항을 말한다.

제25조(도시·군관리계획의 결정)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

1.단위 도시·군계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 각 목의 요건을 충족하는 경우만 해당한다.

가. 도로: 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우

나. 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

1) 면적이 증가되는 경우

2) 최초 도시·군계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고, 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.

④ 지구단위계획중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획을 변경할 수 있다.

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우

2. 가구(제42조의2제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우

3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우

4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)

5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우

6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우

7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우

8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우

9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.

10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법을 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우 에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)

11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경

12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우

## 2) 지구단위계획 수립 지침상의 경미한 사항 변경 관련 사항

지구단위계획 수립 지침(국토교통부 훈령 제550호, 2015. 07. 07 개정)에는 2-4-5에서 지구단위계획 경미한 사항 범위에 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 등에 대한 사항을 포괄하여 제시하고 있다. 또한

동 지침 2-4-6에서 시장·군수는 지정목적, 여건변화, 관리방안 등을 고려하여 경미한 사항을 지구단위계획에 반영하여 결정할 수 있으며, 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 위원회 공동심의도 생략할 수 있음을 명시하고 있다.

## 2. 지구단위계획 경미한 사항의 변경 결정 추진 현황 분석

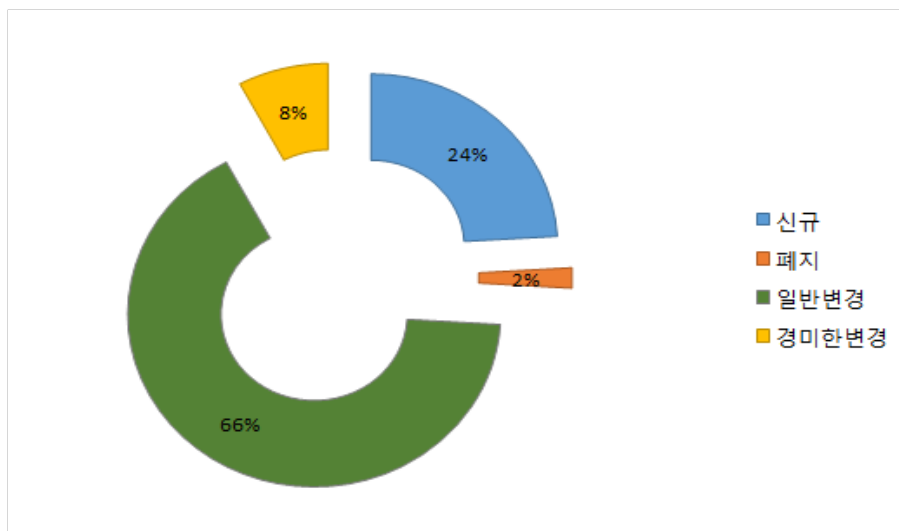
지구단위계획 경미한 사항 변경 결정 추진 현황을 파악하기 위해 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 등록된 지구단위계획 변경고시 현황 조사와 지자체 담당자 대상 현황 조사를 병행하여 분석하였다.

분석 대상은 **2013. 1월 1일 부터 현재까지** 결정된 지구단위계획 결정내용을 대상으로 했다. 2013년 1월 1일부터 현재까지 지구단위계획이 활발히 추진되는 서울특별시, 경기도, 부산광역시, 대전광역시 등 **4개 광역지자체**를 중심으로 지구단위계획 결정사항을 조사하였다. 조사 결과 현재까지 총 690건이 고시되었으며, 광역단체별로 서울시는 346건, 경기도는 226건, 부산시는 101건, 대전시는 17건의 순으로 집계되었다.

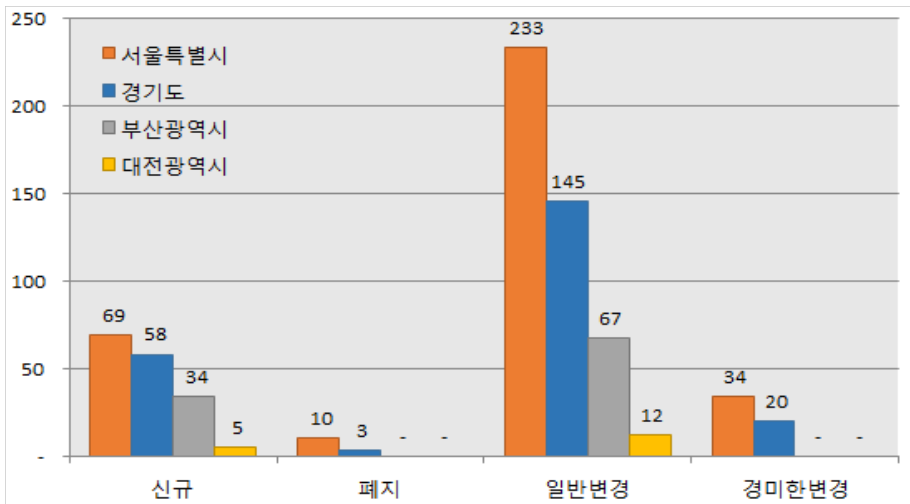
[표 2-4] 2013년 1월 이후부터 현재까지 지구단위계획 결정고시 현황

구분	총 고시수	신규	폐지	일반변경	경미한변경
합계	690	166	13	457	54
(%)	100.0	24.1	1.9	66.2	7.8
서울특별시	346	69	10	233	34
(%)	100.0	19.9	2.9	67.3	9.8
부산광역시	101	34	—	67	—
(%)	100.0	33.7	0.0	66.3	0.0
대전광역시	17	5	—	12	—
(%)	100.0	29.4	0.0	70.6	0.0
경기도	226	58	3	145	20
(%)	100.0	25.7	1.3	64.2	8.8

지구단위계획 변경 결정은 4개 사례 광역지자체 전체 결정 고시 중 77.1%를 차지하며, 그 중 경미한 변경은 7.8%를 차지하여 다수의 지구단위계획 관련 행정절차가 지구단위계획 변경 위주로 이루어지고 있는 것으로 확인되었다. 4개 광역지자체 중 서울시와 경기도에서만 지구단위계획의 경미한 변경이 추진되었으며, 지구단위계획 경미한 변경 건은 총 54건으로 전체 고시 건수 대비 7.8%로 전체 결정고시건수 대비 소수에 불과했다.



[그림 2-1] 4개 광역지자체(서울, 경기, 부산, 대전) 지구단위계획 결정 고시 유형별 비율(2013.1.1.~현재)

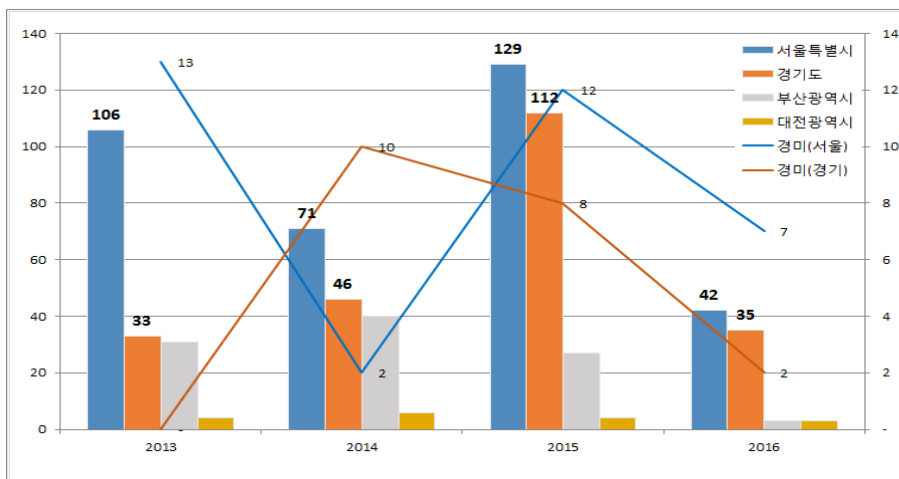


[그림 2-2] 4개 광역지자체별 지구단위계획의 결정 특성 비교

최근 4년간 지구단위계획 경미한 변경의 집행동향을 살펴보았으나, 서울특별시만 전체 지구단위계획 고시건수와 유사한 동향을 보이고 나머지 광역단체는 별개의 경향성을 보였다. 서울시와 경기도의 경미한 변경에 관한 동향은 전체 고시건수대비 표본수가 소수에 불과하고, 전체 결정고시 건수의 패턴과 무관한 움직임을 보이고 있어 지구단위계획 결정 결과와 경미한 변경간의 통계적 의미를 파악하기 어렵다. 부산광역시와 대전광역시는 지구단위계획 경미한 변경에 관한 행정절차가 완료된 결과가 나타나지 않으므로 경향성을 파악하는 데 한계가 있다.

[표 2-5] 지구단위계획의 광역지자체별 총 고시건수 대비 경미한 변경 연도별 동향

구분		2013년	2014년	2015년	2016년
서울 특별시	고시건수	106	71	129	42
	경미한 변경	13	2	12	7
경기도	고시건수	33	46	112	35
	경미한 변경	—	10	8	2
부산 광역시	고시건수	31	40	27	3
	경미한 변경	—	—	—	—
대전 광역시	고시건수	4	6	4	3
	경미한 변경	—	—	—	—



[그림 4] 광역지자체별 총 고시건수 대비 지구단위계획 경미한 변경 연도별 동향 비교

### 3. 지구단위계획 경미한 사항의 변경 사유 조사 분석

#### 1) 조사 방법

전국 기초지자체 지구단위계획 담당자를 대상으로 지구단위계획 변경 사유에 관한 자료를 요청(2016. 4. 25)하여 수집·정리하였으며, 자료 요청에 응답한 27개 지자체에서 변경 결정된 지구단위계획을 중심으로 변경 사유를 분석하였다.

## 2) 기초지자체의 지구단위계획 변경 사유 조사

### □ 지구단위계획 결정 총 건수 (2013.1.1. ~ 현재)

사례조사 대상 27개 지자체에서 309건의 지구단위계획이 결정된 것으로 조사되었다.

- 경기도(12): 과천시, 광명시, 군포시, 김포시, 남양주시, 안산시, 양주시, 양평군, 연천군, 용인시, 의왕시, 평택시
- 인천광역시(7): 계양구, 부평구, 남동구, 동구, 서구, 옹진군, 중구
- 경상남도(8): 김해시, 남해군, 밀양시, 산청군, 의령군, 통영시, 하동군, 함양군

### □ 경미한 사항 변경 결정 건수 (2013.1.1. ~ 현재)

사례조사 대상 27개 지자체에서 119건의 지구단위계획 경미한 사항 변경 결정한 것으로 조사되었다. 기초 지자체별 지구단위계획 결정 총 건수 및 경미한 사항 변경 수는 다음 표와 같다. 지구단위계획의 결정 및 경미한 사항에 대한 변경은 용인시가 각각 57건, 35건으로 가장 활발한 것으로 조사되었다.

[표 2-6] 수집된 기초지자체의 지구단위계획 변경사유 건수 현황(2013년~현재)

기초 지자체	경기도										인천광역시					경상남도							계					
	과천시	광명시	군포시	김포시	남양주시	안산시	양주시	양평군	연천군	용인시	의왕시	평택시	계양구	부평구	남동구	동구	서구	옹진군	중구	김해시	남해군	밀양시		산청군	의령군	통영시	하동군	함양군
지구단위계획 결정 총 건수	3	10	1	2	15	7	7	22	8	57	9	34	17	3	32	1	38	1	7	11	7	1	3	2	3	5	3	309
지구단위계획 경미한 사항 변경 수	0	1	1	1	7	1	2	12	3	35	5	13	5	2	13	0	8	0	0	2	5	0	2	0	0	0	0	118

### □ 지구단위계획 변경(전체)결정 사유 유형별 건수, 변경 내용 등 (2013.1.1. ~ 현재)

의견 수렴결과 전체 지구단위계획결정 309건 중 116건, 경미한 변경

119건 중 83건의 자료가 취합되었다<sup>6)</sup>. 지구단위계획 변경 결정에 대한 주요 사유는 크게 <표 7>과 같이 15가지의 유형으로 구분되었다. 구체적으로 일반 변경사유는 151건, 경미한 변경사유는 89건 이다.

- 지구단위계획 변경시 1개 이상의 사유가 나타나므로 지구단위계획 결정 및 경미한 변경 건수와 주요사유의 건수가 다르게 나타났다.
- 일반 변경 사유는 ‘사업 등에 따른 지구단위계획 변경(신규 포함)’ 이 83건 으로 가장 많이 나타났으며, 경미한 변경 사유의 경우는 ‘측량지적 오차 조정 등으로 인한 면적 변경’ 이 34건으로 가장 많았다.
- 일반 변경에 비해 경미한 변경 사유의 비율이 높은 유형은 ‘지구단위계획 면적 변경’ , ‘측량지적 오차 조정 등 면적 변경’ 으로, 이러한 변경 사유들은 경미한 변경이 상대적으로 활발하게 일어나는 변경 사유로 파악된다.
- ‘획지 분할 및 합병 등의 변경’ 사유도 경미한 변경 건수가 10건으로 경미한 변경의 주요 사유로 판단할 수 있다.

[표 2-7] 지구단위계획 주요 변경 사유 및 유형별 건수

코드	지구단위계획 변경 사유	일반 변경	경미한 변경
1	건축물 증·개축	0	0
2	건축물 높이 완화 등 변경	3	1
3	건축물 용도 등 변경	22	0
4	계획 변경 등에 따른 토지소유주 동의	0	0
5	사업 등에 따른 지구단위계획 변경(신규 포함)	84	32
6	수립단계 중 심의, 의견청취 등으로 인한 계획 변경	1	1
7	심의 등 계획 수립 관련	0	0
8	용도지역 변경	2	1
9	용적률 완화 등의 변경	10	0
10	지구단위계획 의제 처리	0	0
11	지구단위계획 지침 변경	0	0
12	지구단위계획 면적 변경	3	9
13	측량지적 오차 조정 등 면적 변경	7	35
14	환경성 검토 등 기초조사 수행	0	0
15	획지 분할 및 합병 등의 변경	21	10
계		153	89

6) 참고자료 2 참조

## □ 기초지자체별 지구단위계획 변경 결정 사유 유형별 변경 내용

지구단위계획 주요변경 사유 및 유형을 기준으로 의전수령 된 기초자치단체별 지구단위계획 변경사유 유형을 정리했다<sup>7)</sup>. 건축물 높이 완화 등 변경은 일반변경 3건, 경미한 변경 1건으로 일반변경은 경기도 평택시의 사례로 층수, 가구수, 용적률 완화 등의 사유가 포함되었다. 경미한 변경은 경기도 김포시의 사례로 측량결과에 따른 면적변경과 세대수 증가에 따른 최고층수 변경에 관한 사항이었다.

- 건축물 용도 등의 변경은 모두 일반변경에 해당되는 사항이다. 경기도 광명시 2건, 남양주시 3건, 안산시 1건, 용인시 6건, 의왕시 1건, 평택시 5건, 인천 중구 1건, 경남 하동군 1건 등이다.
- 사업 등에 따른 지구단위계획 변경은 일반변경 84건, 경미한 변경 32건으로 가장 많은 변경건수를 갖는다. 경기도 과천시 2건, 광명시가 5건, 남양주시가 7건, 안산시가 3건, 양주시가 6건, 양평군이 18건, 연천군이 2건, 용인시가 18건, 의왕시가 5건, 평택시가 18건, 부평구가 4건, 인천광역시 동구 1건, 옹진군 1건, 중구 6건, 경남 김해시 6건, 산청군 2건, 하동군 4건 등이다.
- 수립단계 중 심의·의견청취 등으로 인한 계획변경은 경기도 광명시 1건이었으며, 용도지역 변경에 관한 건은 경기도 광명시 1건, 경기도 양평군 1건, 연천군 1건이다.
- 용적률 완화 등의 변경은 모두 일반변경 건으로 경기도 남양주시 3건, 안산시가 3건, 의왕시 1건, 용인시 1건, 평택시 1건으로 수집됐다.
- 지구단위계획 면적변경은 경미한 사항이 9건으로 일반변경 3건에 비해 다소 많다. 대부분 오차조정 및 구역계 변경이 주요 사유로 경기도 양평군 2건, 연천군 1건, 평택시 6건 등이다.
- 지구단위계획 면적변경과 유사하지만 사후 측량에 의한 지적오차 조정 등의 면적 변경건은 대부분 경미한 변경에 해당했다. 경기도 남양주시 2건, 양주시 1건, 양평군 2건, 연천군 1건, 용인시 10건, 평택시 5건, 경남 산청군 1건 등이다.
- 획지분할 및 합병 등의 변경은 일반변경 21건, 경미한 변경 10건으로 집계되었다. 대표적으로 경기도 광명시 1건, 군포시 1건, 남양주시 1건, 용인시 6건, 의왕시 1건, 평택시 3건, 인천시 부평구 1건, 중구 1건 등이다.

---

7) 참고자료 3참조

[표 2-8] 수집된 기초지자체의 지구단위계획 변경사유 건수 현황 (2013년~현재)

지자체  계획 변경사유	경기도											인천광역시					경상남도						계				
	과천시	광명시	군포시	김포시	남양주시	안산시	양주시	양평군	연천군	용인시	의왕시	평택시	계양구	부평구	남동구	동구	서구	옹진군	중구	김해시	남해군	밀양시		산청군	의령군	통영시	하동군
1	건축물 증·개축																										0
2	건축물 높이 완 화 등 변경			1							3																4
3	건축물 용도 등 변경	1			3	1				6	1	5						1							1		19
4	계획 변경 등에 따른 토지소유주 동의																										0
5	사업 등에 따른 지구단위계획 변 경(신규 포함)	2	5			7	3	6	18	2	18	5	19	4		1		1	5	6			2			4	108
6	수립단계 중 심 의, 의견청취 등 으로 인한 계획 변경		2																								2
7	심의 등 계획 수 립 관련																										0
8	용도지역 변경	1						1	1																		3
9	용적률 완화 등 의 변경				3	3				1	1	1															9
10	지구단위계획 의 제 처리																										0
11	지구단위계획 지 침 변경					1																					1
12	지구단위계획 면 적 변경							2	1			6															9
13	측량지적 오차 조 정 등 면적 변경				1	3		1	5	1	10	8										1					30
14	환경성 검토 등 기초조사 수행																										0
15	획지 분할 및 합 병 등의 변경	1	1			2	1		1		15	1	3	1				3									29

#### 4. 지구단위계획에서 경미한 사항을 결정한 경우(국토계획법 시행령 제25조제4항제9호관련) 조사

##### 1) 조사 방법

전국 기초지자체 지구단위계획 담당자를 대상으로 2011.1.1.~현재까지 지구단위계획에서 경미한 사항을 결정한 경우에 대한 자료를 요청하였다.

##### 2) 조사 결과

조사 결과 울주군 내 삼남가천지구 지구단위계획과 인천광역시의 문학지구 등 20개 지구에 대한 지구단위계획 내용에서 경미한 사항으로 결정한 내용이 조사되었다.

- 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정한 내용은 울주군 삼남가천지구의 경우 구역내 도시계획도로 개설 실시설계 결과 반영하여 지반고 조정의 경우, 공동개발 지정(규제사항) 사항의 변경, 담장 및 대문높이에 대한 사항이 포함되어 있었다.
- 인천광역시의 경우 대지의 분할·교환 사항, 공동개발(지정·권장) 변경, 대지내 공지, 통로의 성격·설계계획 변경, 차량출입구의 변경, 교통영향분석·개선대책에 따른 차량출입불허구간의 변경 및 Bus-bay, 가감속차로 확보에 대한 사항이 포함되어 있었다.

[표 2-9] 지구단위계획에서 경미한 사항을 결정한 사례(2011~현재)

사군명	지구단위계획명 (구역면적)	목적	고시일	용도지역	지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정한 내용
울주군	삼남가천지구 (199,480㎡)	난개발 방지 와 계획적인 도시관리	'13.5.23	계획관리지역 보전관리지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역내 도시계획도로 개설을 위한 실시설계 결과를 반영하여 대지의 지반고를 조정하는 경우</li> <li>- 소유권 변동 등 현황여건변화로 인하여 공동개발 지정(규제사항)을 이행하기 어렵다고 허가권자가 인정하는 경우</li> <li>- 담장 및 대문높이를 부득이하게 1m이상으로 설치나 필요한 경우로써 허가권자가 인정하는 경우</li> </ul>
인천	문학지구	주택지 건설	'14.01.13.	제1~3종	- 대지의 분할 교환에 관한 사항

광 역 시	(477,003.8m)			일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동개발(지장 권장) 변경에 관한 사항</li> <li>- 지구단위계획구역 내 필지와 지구단위계획구역 외 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)</li> <li>- 대지내 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치</li> <li>- 통로의 성격설계계획(보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규 설치)</li> <li>- 차량출입불허구간의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)</li> </ul>
	하북지구 (397,411.0m)		'14.01.13.	제1~3종 일반주거지역, 준주거지역	
	창흥지구 (340,084.7m)		'14.01.13.	제2,3종 일반주거지역	
	산흥지구 (423,681.6m)		'14.01.13.	제2,3종 일반주거지역, 준주거지역	
	구월지구 (1,259,353.0m)		'14.01.13.	제1~3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역	
	연수지구 (6,204,851.2m)		'14.07.14.	제1~3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동개발 계획 중 지장과 권장의 상호 변경에 관한 사항(공동개발 폐지 제외)</li> <li>- 지구단위계획구역 내 필지와 지구단위계획구역 외 필지의 공동개발(지구단위계획에 따른 것을 전제함)</li> <li>- 대지내 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치</li> <li>- 통로의 성격설계계획(보행자 및 차량통로의 위치 변경 및 신규 설치)</li> <li>- 차량출입구의 변경(단, 공동개발 등의 변경에 따라 불가피하게 변경이 필요한 경우)</li> <li>- 교통영향분석개선대책에 따른 차량출입불허구간의 변경 및 Bus-bay, 기암속차로 확보</li> </ul>
	항동1-2지구 (454,730.0m)	업무 및 상업기능 강화	'14.07.14.	일반상업지역	
	자유공원주변지구 (600,090.2m)	주택지 건설	'14.07.14.	제2,3종 일반주거지역	
	주인역지구 (68,000.0m)	상업기능 강화	'14.07.14.	일반상업지역	
	하북상업지구 (150,155.0m)	주택지 건설 및 상업기능 강화	'14.07.14.	제2종일반 주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	
	수봉지구 (586,000.0m)	주택지 건설	'14.07.14.	제1,3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역	
	도림지구 (155,240.7m)	주택지 건설	'14.07.14.	제2,3종 일반주거지역	
	동양역남쪽지구 (48,784.0m)	상업기능 강화	'14.07.14.	일반상업지역	
	강호교내지구 (645,400.0m)	주택지 건설 및 상업기능 강화	'14.07.14.	제2,3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	
	장미지구 (320,932.6m)	주택지 건설	'14.07.14.	제1~3종 일반주거지역	
	굴현지구 (176,159.3m)	주택지 건설	'14.07.14.	제2,3종 일반주거지역	
	동양지구 (277,241.2m)	주택지 건설	'14.07.14.	제2,3종 일반주거지역	
	살판지구 (63,628.7m)	주택지 건설	'14.07.14.	제1~3종 일반주거지역	
	가림지구 (322,125.5m)	주택지 건설	'14.07.14.	제1~3종 일반주거지역	

## 5. 규정 운용의 불합리한 사항 및 문제점 파악

### 1) 조사 방법

기초지자체 지구단위계획 담당자를 대상으로 지구단위계획 운용상의 불합리한 사례, 애로사항에 대한 의견을 설문조사 형식으로 요청(2016. 4. 25)하여 정리하였다.

- 지구단위계획 경미한 변경사항 관련 질문에 40곳의 기초지자체 담당 공무원이 응답하였다.

### 2) 설문조사 결과

#### ① 지구단위계획의 경미한 변경사항 적용에 있어 불합리하거나, 애로사항에 관한 질문

- 지구단위계획 경미한 사항이 아니나 변경 절차를 모두 이행하기에 불합리한 사례

대체적으로 건축물 용도 변경과 관련된 의견들이 가장 많이 나타났다. 구체적으로 건축물 용도 기능 상실로 인한 변경, 단순 지정용도 변경, 시설 이전에 따른 변경을 의견으로 제시했다. 이외 획지 분할·합병, 사업 등 현황이 변경되어 지구단위계획을 변경하는 경우 경미한 변경 적용이 어려운 점에 대한 의견이 있었다.

[표 2-10] 경미한 변경 대상일 것으로 판단되는 현재 불합리한 사례

의견	의견 수
• 획지 분할 및 합병 규정 없음 : 필지계획에 대한 도시관리계획 변경절차 규정 없음	2
• 현황에 따른 지구단위계획 변경에 경미한 사항 적용 어려움 - 교통개선대책의 변경허용 인정범위 미부합 - 지적재조사로 인한 모양과 면적 변동	2
• 건축물용도를 유사용도 등으로 변경시 경미한 변경 적용 불가 - 건축물 용도 기능 상실로 인한 변경 / 단순 지정용도 변경 / 시설 이전	3
• 사회적 여건 변화로 시설규모 변경시 규정 규모 밖의 경미한 변경 적용 불가	1
• 사업이 준공된 지역의 경과조치로 인한 지구단위계획 변경 시 국토교통성검토서, 경관성검토서는 기초조사 면제에 해당되지 않아 경미한 변경으로 적용할 수 없음	1
• 차량진출입구 10m 이내의 위치 변경은 “교통개선대책의 변경허용 범위”에 해당되어 경미한 사항으로 신고절차 등을 통해 진행이 가능하나, 지구단위계획에서는 교통영향평가서의 심의를 거쳐 변경할 경우에 한하여 경미한 변경사항으로 인정하고 있어, 지구단위계획의 변경에 따른 행정절차를 모두 이행하는 문제점 발생	1
• 도로 노선 및 폭원 변경은 현실적으로 미미한 변경이나 지구단위계획 변경 시 변경노선에 접하는 도로의 사·중점이 변경되어, 경미한 사항으로 처리 불가	1
• 구역면적의 10% (중세분 용도지역 변경 수반시 5%) 이내 변경되는 부분에 대한 용도지역, 용도지구 변경이 불가하여 도시계획시설 변경과 형평성 문제 발생	1

#### □ 지구단위계획 경미한 사항 규정 내용 적용상의 애로사항

건축물 높이 및 층수 완화를 적용하는 데 경미한 변경의 개념이 모호하다는 의견이 가장 많이 나타났다. 예를 들면, 층수로만 규제되어 있는 경우 4층에서 20% 완화하면 4.8층이 되는데 현실적으로 맞지 않다는 의견과, 높이로 결정되어 있는 계획안의 높이 변경시 높이와 층수를 동시 변경이 가능한지에 대한 여부 등이다. 이외 타법에 의한 기준 적용시 절차상 문제, 필지 변경 계획시 주민의견 조율의 난해함, 가구 및 획지면적의 경미한 변경 기준 모호 등 의견이 제시됐다.

[표 2-11] 지구단위계획 경미한 사항 규정 내용 적용상의 애로사항관련 의견

의견	의견 수
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 높이 및 층수 완화에 대한 경미한 변경 적용이 어려움                         <ul style="list-style-type: none"> <li>층수로만 규제되어 있는 경우에 4층에서 20% 완화하면 4.8층이 되는데 높이와 층수 동시 변경할 수 있어야 함</li> </ul> </li> </ul>	3
<ul style="list-style-type: none"> <li>교통영향평가 심의를 거쳐 건축선 또는 차량출입구를 변경하는 경우 경미한 사항으로 규정되어 있으나, 도시교통정비촉진법에 따른 교통영향평가의 심의를 받아야 하는 대상은 준공검사 이전의 개발사업 또는 기존 규모 이상의 건축물에 한정하고 있어, 개발사업이 완료되고 심의대상이 아닐 경우 차량출입불허구간 등의 변경을 위하여 교통영향평가를 받을 수 있는 근거가 없어 이에 대한 기준마련이 필요</li> </ul>	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>획지계획 된 지역에서 일부 필지가 개발에 동의하지 않을 경우, 경미한 변경이 어려움</li> </ul>	1
<ul style="list-style-type: none"> <li>가구 면적 10% 이내, 획지면적 변경 30% 이내 변경시 경미한 변경으로 규정하고 있는데, 개별 가구 및 획지인지 전체 구역을 의미하는지 개념 모호</li> </ul>	1

## ② 지구단위계획 경미한 사항이 개선 방향에 대한 의견

□ 건축물 허용 용도에 대해 경미한 변경을 적용해야 한다는 의견이 가장 많음

허용용도 입지가 불가능한 경우 유사 시설로 변경할 수 있도록 지정용도를 변경 가능하도록 하거나, 공공기능을 하는 시설물의 위치이동 등에 대해서는 경미한 사항에 포함되어야 한다고 주장했다. 이외 필지 합병 등의 변경은 경미한 사항으로 적용하는 것과 경미한 변경 항목에 용도지역 변경도 포함하자는 의견이 제기됐다.

[표 2-12] 지구단위계획 경미한 사항 개선 방향에 대한 의견

의견	의견 수
• 경미한 사항의 분류나 기준에 있어 구체적이거나 세부적인 내용 추가 필요	1
• 필지의 규모의 변경 및 합병, 분할 등에 대한 경미한 변경사항으로의 규정 정립 등 개선 필요 - 규정에 분할 및 합병을 포함 - 가구면적 10%, 획지면적 30% 이내 기준 세부조항 필요	3
• 높이와 층수 변경에 관한 경미한 사항 규정 구체화 및 완화 필요 - 기준 적용시점(최초 또는 직전 등) - 용도 및 건폐율 변경 없는 범위 내에서 높이 변경 완화	2
• 건축선 및 차량출입구 등의 경미한 변경시 교통영향평가 면제 등 간소화 필요 - 타법에 의한 의제처리	3
• 지구단위계획이 수립된 지역의 교통개선대책 신고대상 변경허용 인정범위를 달리 규정할 수 있도록 경미한 사항 변경 기준 마련 필요	2
• 허용용도 변경에 대한 경미한 변경 사항 적용 필요 - 허용용도 입지가 불가능한 경우 유사 시설로 변경 - 지정용도 변경 - 공공기능의 시설물 이동	4
• 기초조사 면제사유에 교통성검토서와 경관성검토서 포함 필요	1
• 도로 노선변경 등에 따른 접속도로 사·종점 변경도 경미한 사항으로 인정 필요	1
• 용도지역 변경 등을 수반하는 경미한 변경 완화 필요 - 행위제한 기준 추가 및 변경	3
• 지적재조사 지구에 대한 지구단위계획구역의 변경 시 현재보다 완화된 경미한 변경, 별도의 예외 규정 등 개선방안 필요	1
• 지형도면 내용이 변경이 없는 경우 지형도면 고시 절차를 생략 필요	1

□ 현행 지구단위계획 경미한 사항이 아니나 변경 절차를 모두 이행하기에 불합리하여 경미한 사항에 추가반영이 필요한 사례

밀양시 의견으로 지구단위구역내 건축행위제한 내용을 현행 법령이 정하는 용도지역내 행위제한의 범위 내에서 변경하고자 할 경우 경미한 변경에

포함할 수 있도록 하고, 지형도면 변경이 없을 경우 지형도면 고시절차의 생략이 필요하다는 의견이 제시됐다.

## 6. 토의 및 시사점

### 1) 지구단위계획의 경미한 사항 변경 사례 종합

국토계획법 및 이하 법규에서 정한 지구단위계획중 경미한 사항에 의한 변경을 자료를 통한 문헌연구와 운영하고 있는 기초지자체의 담당자들의 의견을 수렴 종합 분석한 결과 현재 현실적으로 경미한 사항으로 적용되어야 마땅하나 일반변경으로 운영되고 있는 지구단위계획 항목이 일부 있음이 확인되었다.

의견수렴한 지자체 담당자들의 의견에서 보면, 15개 지구단위계획 변경 대상 중에 실제 변경으로 활용되고 있는 지구단위계획변경사유는 9개이며, 경미한 변경사유에 해당하는 것은 7개에 불과해 현재 마련된 기준이 행정현장에서 완벽히 작동하고 있지 않음을 확인 할 수 있다.

대체적으로 용도지역, 용도지구변경, 도시계획시설 변경, 계획구역 및 가구·확지변경, 건축물 관련사항 변경 차량출입구, 시설물 및 간판 등의 변경이 지구단위계획 경미한 사항 변경 검토 대상으로 정리되었다. 구체적인 내용은 아래와 같다.

#### □ 용도지역, 용도지구 등 변경

지구단위계획 제도의 가장 중요한 기능 중 하나인 용적과 용도의 규제 취지상 경미한 사항의 범주에서도 이와 관련한 용도지역, 용도지구와 건축물의 건폐율 또는 용적률의 변경은 매우 제한적으로 허용되고 있다.

현행 제도상에는 전체 지구단위계획구역의 5% 이내(세부적으로 용도지

역의 경우 도시지역, 용도지구의 경우 도시·군계획시설부지 면적에 한정)에 해당하는 면적에 대해서만 용도지역과 용도지구의 경미한 사항에 의한 변경으로 인정하고 있으며, 건축물 계획의 경우 건폐율 또는 용적률의 변경은 제2종 지구단위계획에서만 국한하여 10% 감소 또는 증가의 경우만 허용하고 있다.

경미한 사항의 변경 사례에서는 지구단위계획구역 변경에 따른 용도지역의 환원 사례만 나타나고 있어 계획적인 변경 사례는 나타나고 있지 않다.

#### □ 도시·군계획시설에 대한 변경

도시·군계획시설, 즉 지구단위계획 기반시설에 대한 경미한 사항으로 변경은 용도지역, 지구 등과 같이 도시관리의 중요성이 상대적으로 높음에 따라 그 허용 범위가 상당히 제한적이다.

세부적으로 도로 등의 변경의 경우 시종점의 변경 없이 면적의 5% 미만을 그 범위로 하고, 공원 및 녹지 등의 경우 완충녹지는 대상에서 제외되며 면적의 5% 미만 증가, 1만제곱미터 미만의 시설의 경우 5% 미만 감소에 대해 그 범위로 인정하고 있다. 그 외 도시계획시설의 경우 면적 5% 미만의 경우와 세부 시설의 결정 사항이 해당한다.

도시·군계획시설의 경미한 사항에 대한 변경 사례로, 도로시설의 경우 현황도로 개설상황에 부합토록 도로선형 변경, 진입도로의 선형 변경 및 진입도로의 확대, 측량허용오차에 따른 면적변경 등이 나타났으며, 공원 및 녹지 시설의 경우 측량허용오차에 따른 면적 변경사례가 있었고, 그 외 도시계획시설의 경우에는 공원 세부시설 변경, 실시설계 등에 따른 변경, 도시계획시설 축소 등으로 나타났다.

#### □ 계획 구역 및 가구, 획지 변경

조사된 지구단위계획 경미한 사항 변경 사례 중 계획구역 면적에 대한 경미한 변경이 가장 많이 나타난 사례로, 계획구역의 변경은 가장 주요한 경미한 유형으로 인식되고 있다.

세부적으로 계획구역 면적의 10% 이내 변경(용도지역 변경 포함시 5%), 가구면적의 10% 이내 변경, 획지면적의 30% 이내 변경 등이 현행 제도상 면적 범위로 명시되어 있으며, 획지의 규모 및 조성계획에서의 변경사항에 대해서도 경미한 사항으로 인정하고 있다.

가장 많은 사례를 보인 계획구역 면적 변경의 경우 지적오차를 반영하거나 수정한 사항, 구역일부 제척 등 변경, 면적산정의 정정, 분할측량에 따른 면적 변경 등이 주요한 경미한 사항 변경 요인으로 나타났으며, 가구면적의 변경 사례의 경우 가구의 규모와 조성계획의 변경 사례가 있다.

획지의 규모 및 조성계획 변경 사례의 경우에는 시설용지의 면적 및 토지이용계획의 변경, 획지계획 및 공동개발 변경 등이 나타났고, 획지 분할 및 합병의 경우 대지(필지)분할 가능선의 변경이 경미한 사항의 변경으로 인정되고 있어 이에 대한 변경사례가 나타났다. 기타 계획의 경미한 변경사항으로는 지구명 변경, 문구 수정, 계획 재정비에 따른 변경 등의 사례가 나타났다.

#### □ 건축물 관련 사항 변경

건폐율 및 용적률과 관련된 사항들을 제외한 건축물의 경미한 사항 변경과 관련하여 현행 제도상에서는 건축물의 높이(층수 포함)는 20% 이내, 건축(한계)선 변경은 1미터 이내로 그 범위를 규정하고 있다.

변경 사례로, 건축물 높이 변경의 경우 세대수 증가 등에 따른 건축물 높이 및 최고 층수 변경 사례가 나타났고, 건축선 변경의 경우 건축한계선의 축소 사례가 있었다. 기타 건축물 배치 및 면적을 경미한 사항으로 변경한 사례와 지구단위계획 공공보행통로의 선형을 변경하는 사례도 나타났다.

#### □ 차량출입구, 시설물 및 간판계획 등 변경

차량출입구 또는 보행출입구의 변경은 시행령의 관련 조항 또는 교통영향평가 심의 결과를 통해 경미한 변경으로 적용하고 있다. 이외에도 현행 제도에서 경미한 사항의 범위를 구체화하거나 명시하지 않았으나 특정 사정으

로 인한 시설물 위치 변경이나 휴양시설 추가 확충 등의 경미한 사항의 변경 사례가 나타났다.

## 2) 경미한 사항 변경사례 조사의 시사점

지구단위계획의 계획 결정 및 변경은 지방자치단체장이 그 권한을 가지고 있어, 지자체 조례 등을 활용한 지자체 고유의 지구단위계획 사항들의 위임에 따른 결정이 가능하며, 지방자치에 의한 도시계획의 취지와 지역 특성을 반영하도록 하고 있다. 이렇듯, 지구단위계획 결정 권한 위임의 취지에 맞게 지자체별 특성있는 지구단위계획의 수립 및 변경 등을 위해서는 지자체 조례에서 이러한 내용들을 충분히 결정할 수 있도록 해야 한다.

### □ 경미한 사항의 내용과 범위에 대한 취지를 고려하여야 한다.

기초지자체 경미한 변경 사례조사 결과, 계획 구역 및 가구, 획지 변경, 도시·군계획시설에 대한 변경 사례들의 횟수가 많게 나타났는데, 이들 사항들은 지구단위계획의 본래 지정 취지에 어긋나지 않는지와 현행 제도상 변경 범위가 적절한지에 대한 평가가 필요하다. 경미한 사항의 변경을 인정하고 있는 범위가 변경이 불가피한 경우에만 인정하기 위한 측면인지, 아니면 소폭의 지구단위계획의 변경에 대해 허용하겠다는 취지인지에 대해서는 현 제도에서 보다 더 명확히 명시할 필요가 있다. 이러한 평가와 개선사항 등에 대해서는 전문가를 대상으로 한 의견 수렴 등의 추가적인 분석 절차가 수반되어야 한다.

### □ 장기적으로 경미한 변경사례가 없거나 적은 항목들에 대한 기준 및 완화 범위를 제고하여야 한다.

현재 법령에서 명시하고 있는 지구단위계획의 경미한 사항을 기준으로

하여 지자체 변경 사례를 검토해 보았을 때, 경미한 변경 사례가 나타나지 않는 유형들 중 용도지구 변경, 건폐율 또는 용적률 변경, 획지면적의 변경의 경우 현행 제도에서 그 완화 범위를 지정하고 있다. 이들 유형의 경우 경미한 사항 변경 사례가 없는 것은 법령에서 정하고 있는 기준이나 그 완화 범위가 실효성이 낮거나 불합리한 것은 아닌지 면밀히 살펴볼 필요가 있다. 예를 들어 건폐율 또는 용적률 변경의 경우 도시지역이나 제1종 지구단위계획 구역의 경우 적용되고 있지 않아, 경미한 사항 항목과 그 완화 범위가 적절한지 판단해야 한다. 그리하여, 관련된 국토부 민원 사례와 추후 전문가 조사 등을 통해 이러한 변경 항목과 완화 범위에 대해 제고가 필요하다.



## 제3장 검토 대상 계획 항목 도출을 위한 국토부 민원 질의 및 회신 분석

1. 분석의 개요
2. 경미한 변경 관련 국토부 민원 질의 및 회신 분석 종합
3. 민원 유형별 주요 질의 및 회신 내용 분석
4. 토의 및 시사점

### 1. 분석의 개요

국토교통부에서 제공받은 2013년부터 현재까지 지구단위계획의 경미한 사항 변경 관련 민원 질의와 국토부에서 회신한 내용을 분석하여 민원 유형과 유형별 건수를 파악하였다. 2013년~현재까지 지구단위계획의 경미한 변경 관련 국토교통부 민원 질의 회신 건수는 총 212건으로 조사되었다.

212건의 민원 질의의 내용을 분석한 결과 동일한 내용이거나 유사한 내용으로 유형화가 가능했으며, 각 유형을 중심으로 질의사항과 국토부의 회신 내용을 담아 세부적 분류를 진행했다. 민원 질의내용의 유형과 세부내용의 구분은 다음 표와 같다.

[표 3-1] 지구단위계획 경미한 변경 관련 국토부 민원 유형 (2013년~현재)

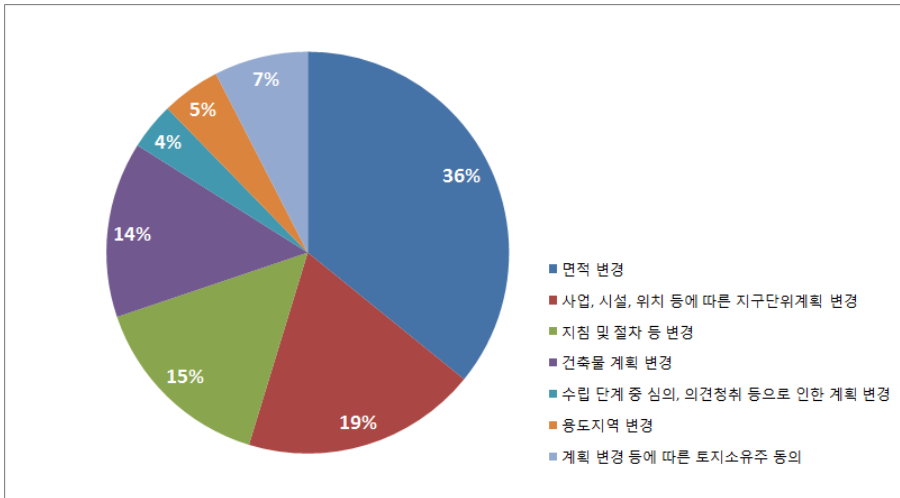
민원 유형	세부 유형
1. 면적 변경	1-1. 도시계획시설 등 계획 면적 변경
	1-2. 측량지적 오차 조정 등 면적 변경
	1-3. 획지 분할 및 합병, 건축선 변경
2. 사업, 시설, 위치 등에 따른 지구단위계획	2-1. 도로 등 기반시설 변경

민원 유형	세부 유형
획 변경	2-2. 일반 건축물 관련
3. 지침 및 절차 등 변경	3-1. 지구단위계획 지침 변경
	3-2. 환경성검토 등 기초조사 수행
	3-3. 지구단위계획 의제 처리
	3-4. 지구단위계획 심의
	3-5. 행정절차 및 법령해석 문의
4. 건축물 계획 변경	4-1. 건폐율, 용적률 완화 등의 변경
	4-2. 건축물 높이, 층수 완화 등의 변경
	4-3. 건축물 용도 등의 변경
5. 수립 단계 중 심의, 의견청취 등으로 인한 계획 변경	-
6. 용도지역 변경	-
7. 계획 변경 등에 따른 토지소유주 동의	-

## 2. 경미한 변경 관련 국토교통부 민원 질의 및 회신 분석

### 1) 주요 질의 및 회신 유형

지구단위계획 변경 관련 질의사항 중 경미한 사항과 관련성 있는 민원 유형을 위 표 12와 같다. 7개의 유형별 민원건수의 분포를 건수 순으로 살펴보면 아래와 같다. ‘면적변경’과 관련한 유형이 총 76건으로 전체의 35.8%를 차지해 가장 높은 민원건수를 기록했다. 이후 ‘사업, 시설, 위치 등에 따른 지구단위계획 변경’이 40건( 18.9%), ‘지침 및 절차 등 변경’은 32건(15.1%), ‘건축물 계획 변경’ 30건(14.2%), ‘계획 변경 등에 따른 토지소유주 동의’ 관련 16건(7.5%), ‘용도지역 변경’ 10건(4.7%) ‘수립단계 중 심의, 의견청취 등으로 인한 계획변경’ 8건(3.8%)을 차지했다.



[그림 3-1] 지구단위계획 경미한 변경 관련 민원 유형의 분포

## 2) 민원 세부유형별 질의사항 및 국토교통부 회신내용 분석

주요 민원 질의내용은 지구단위계획 변경대상 중 경미한 사항에 해당될 가능성이 있을 것을 예상하고 국토부에 질의 된 것으로 판단하여 7개 유형의 세부 유형에 해당하는 주요 질의내용을 검토하여 요약·정리하였다<sup>8)</sup>.

### □ 면적 변경과 관련한 세부유형

‘도시계획 등 계획면적 변경’, ‘측량지적오차 조정’, ‘획지 분할 및 합병과 건축선 변경’등이 해당한다. 도시계획 시설 등 계획면적 변경에 관한 질의내용은 지구단위구역 계획선 변경, 구역제척 및 추가 면적규모, 완충녹지·경관 녹지 등 변경, 가구면적 10%초과 변경, 면적 확장시 도로중점, 획지, 건폐율 등 기존 계획 변경, 확장 포함지역의 개발제한구역 해제, 도시 근계획시설의 변경 등이다.

측량지적 오차 조정 등 면적 변경에 관한 질의내용은 면적증가분, 계획 결정면적과 확정측량결과가 상이한 경우, 토지 분할 등 측량 시 오차 발생 등

8) 참고자료 6 참조

으로 요약할 수 있다. 획지 분할 및 합병, 건축선 변경에 관한 질의내용은 필지분할 가능 여부, 획지면적 30% 이내 획지 분할, 획지선 변경, 가구 통합 또는 분할, 획지계획 해제, 건축선 1미터 이상 변경, 가구·획지의 신설·폐지 등이다.

국토부 주요회신내용을 검토하여 이 중 명확하게 지구단위계획 일반변경에 해당하는 사유를 제외하고 경미한 변경이 조건부 또는 현행 법규상 가능한 사항을 정리했다.

- 지구단위구역 계획선 변경
- 10% 이내 구역제척 및 면적추가
- 총면적 10% 이내 가구면적의 변경
- 5%이내의 도시계획시설 변경
- 측량오차 내 면적증가분 반영
- 대지분할가능선 지정된 필지의 분할
- 30% 이내 획지선의 변경
- 획지계획의 해제

#### □ 사업, 시설, 위치 등에 따른 지구단위계획 변경에 해당하는 세부 유형

이 유형은 도로 등 기반시설 관련 사항과 일반 건축물 관련 사항으로 구분 가능하다. 도로 등 기반시설 관련 변경에 관한 질의내용은 차량진출입로 추가 설치, 공공보행통로 선형 변경, 기반시설 면적 변경없이 위치 이동, 차량출입구 위치변경, 축소, 소공원 신설, 녹지면적 감소, 도로 연장 축소, 폭 증가, 청사 등 도시계획시설 변경 등이다.

일반 건축물 관련 변경에 관한 질의 내용은 세대수, 평형 규모 변경, 건축물 동수 변경, 가설건축물을 영구건축물로 변경, 토지이용계획 변경, 건축물 배치·형태·색채 변경, 숙박시설의 객실 수 변경 등이다. 사업, 시설, 위치 등의 변경과 관련해 국토부 주요 회신내용을 토대로 정리한 경미한 사항

에 해당하거나 조건부 적용이 가능한 사항을 정리하면 다음과 같다.

- 단지 내부도로 변경
- 차량출입구 위치변경
- 5% 미만의 녹지면적 축소
- 토지이용계획 변경 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조 제4항 해당시)
- 세대수 평형규모의 변경은 건축물의 용적률, 세대수의 증가 등의 외형적 조건 변화가 없다면 경미한 사항의 범위에 해당할 수 있으나, 관련 근거조항이 부재하여 일반변경에 해당

#### □ 지침 및 절차 등 변경에 따른 지구단위계획 변경

관련 사항은 지구단위계획 지침 변경, 환경성검토 등 기초조사 수행, 지구단위계획 의제 처리, 지구단위계획 심의, 행정절차 및 법령해석 등으로 정리했다. 지구단위계획 지침 변경에 관한 질의내용은 운영·시행지침의 변경, 조항 등 내용 삭제 또는 수정에 관한 사항이다. 환경성 검토 등 기초조사 수행에 관한 질의는 도시군계획시설 폐지, 지구단위계획 폐지, 타법의 검토서 대체가능여부, 용도지역, 도시계획 시설변경에 따른 경관검토서 첨부 여부 등이다.

지구단위계획 의제처리에 관한 질의는 타법의제처리와 관련하여 주민제안, 국토계획법상 중대한 변경, 경미한 변경시 주민동의, 사업계획 변경에 따른 용적률 감소 등이었으며, 용도지역, 용도지구, 도시군계획시설의 변경사항에 대한 의제처리가 포함되었다. 지구단위계획 심의와 관련하여 교통영향분석 개선대책 심의를 거친 경우 경미한 변경 해당여부, 경미한 변경 심의절차 등이다.

행정절차 및 법령해석 관련한 질의는 경미한 변경에 해당하는 면적변경에 대한 행정절차, 획지면적 30%이내의 기준, 획지면적 산정방식, 기반시설과 도시군계획시설의 구분, 주민제안 동의서 작성방법, 건축물의 높이 개념 등이다. 지침 및 절차 등에 관한 변경과 관련해 경미한 변경사항에 해당하지

나 조건부 적용이 가능한 사항은 다음과 같다.

- 지구단위계획 지침 상 운영·시행지침의 변경
- 지구단위계획 지침 조항 등 내용 삭제 및 수정
- 도시군계획시설 지구단위계획 폐지에 따른 환경성 검토 등 기초조사 생략
- 타법에 의해 작성된 환경성 검토 대체 가능
- 경미한 변경에 해당하는 용도지역, 도시계획시설 변경시 환경성 기초조사 생략
- 타법 의제처리에 의한 주민제안, 국토계획법상 중대한 변경, 주민동의, 용적률 축소
- 교통영향분석 개선대책 심의 완료에 따른 지구단위계획 심의 생략

#### □ 지구단위계획상 건축물 계획변경 관련

건폐율, 용적률 완화 등의 변경, 건축물 높이·층수 완화 등의 변경, 건축물 용도 등의 변경이 세부유형으로 분류됐다. 건폐율, 용적률 완화 등의 변경에 해당하는 질의 사항은 용적률 완화 등 변경, 건축물 높이 경미한 변경시 용적률 변경 수반 여부, 10% 면적 확장구역에 건폐율, 용적률, 용도 신설 가능여부 등이다.

건축물 높이·층수 완화 등의 변경에는 고도제한 내용 변경 시 이를 적용하기 위한 변경절차 이행 여부, 층수로 지정하고 있는 경우 고시문과 심의 내용이 다를 때 높이 기준, 지상 2층으로 결정되어 있는 경우 지하층 계획 시 경미한 변경 해당 여부, 지상 2층으로 결정되어 있는 경우 지상 1층으로 계획 시 경미한 변경 여부, 건물 동 일부의 층수와 층별 세대를 변경하는 경우 경미한 사항 해당여부, 최고높이에 대해 개별건축물 높이 20% 변경 시 적용 기준, 기존 건축물 증축 시 경미한 변경 적용 가능 여부 등이 질의됐다.

건축물 용도 등의 변경에 해당하는 질의사항으로 허용용도 변경, 허용용도 변경을 토지주가 본인 토지만 개별신청 가능 여부, 시설용지의 변경, 태양광 발전시설을 건축물이 아닌 공작물로 적용하여 설치 가능여부, 건축물 용

도비율 변경 여부 등이 포함됐다. 건축물 계획 변경과 관련한 경미한 사항에 해당하거나 조건부로 해당될 수 있는 사항은 다음과 같다.

- 제2종 지구단위계획에서 10% 이내 용적률 변경
- 10%이내 면적 확장구역의 건폐율, 용적률, 용도 신설시 확장구역에 한해 경미한 사항에 해당
- 건축물 높이 20%이내 변경
- 지하층 계획 변경
- 최고높이, 개별 건축물 높이 20% 변경
- 허용용도 변경 요건(수립지침 2-6-5) 충족시 주민제안을 통해 변경
- 입안권자 판단에 따른 건축물 용도비율 변경
- 태양광시설이 건축설비에 해당하는지에 대한 판단은 계획내용 등에 따라 달라질 수 있음

#### □ 수립 단계 중 심의·의견청취 등으로 인한 계획 변경 관련

수립단계 중 계획 변경 관련 사항은 해당하는 세부유형 분류가 불가능하여 질의사항을 요약하여 정리하였다. 수립단계 중 심의·의견청취 등으로 인한 계획변경에 관련한 질의는 전략환경영향평가 협의 시 보완사항 해당여부, 위원회 심의결과 변경 의견시 경미한 변경 여부, 결정고시 단계에서 주요 변경사항 발생시 경미한 변경 해당 여부, 교통영향분석개선대책 심의에 따라 진출입 불허가구간 변경시 경미한 변경 여부, 교통영향평가 결과 주요 변경사항 발생시 경미한 변경 해당여부, 교통영향평가 결과 차량출입구 변경, 위원회 심의결과 반영을 위해 변경하고자 하는 경우 등이 질의되었다. 국토부 질의회신 결과 경미한 사항에 대항하거나 조건이 수반되는 사항은 다음과 같다.

- 변경사항의 중요도에 따라 전략환경영향평가 협의 보완사항 반영
- 교통영향평가 결과 차량출입구 변경
- 위원회 심의결과 반영을 위한 변경

#### □ 용도지역 변경과 관련한 경미한 변경사항 해당 여부 질의

용도지역 종세분 변경에 해당여부, 용도지역 경미한 변경 기준, 도시계획시설 해제에 따른 용도지역 변경, 구역면적 변경없는 용도지역 변경 등이 있었다. 경미한 사항 조건에 해당하는 경우는 다음과 같다.

- 용도지역 종세분의 변경
- 동일용도지역 범위내 세분 또는 변경
- 복합용도개발, 유희토지 및 이전적지개발 목적의 지구단위계획구역의 유형간 변경

□ 계획 변경 등에 따른 토지소유주 동의에 관련한 경미한 사항 해당여부 질의

학교시설 출입구 변경을 위해 구역전체 대상 토지주 동의 필요 여부, 지적측량시 시설면적 변경으로 인한 경미한 변경시 토지주 동의 여부, 주민제안시 토지소유주 동의 여부, 주민제안 경미한 변경시 계획 수립 때 받은 동의 서로 같음여부, 도로 변경의 경우 토지소유자 동의 기준, 기반시설 변경이 경미한 사항의 경우 토지소유주 동의 여부, 학교를 폐지하는 기반시설 변경 주민 제안시 토지소유자 동의요건, 타법 의제시 주민동의 요건, 주차장 건축물의 근생시설 비율을 확대하고자 하는 경우 다른 소유자 동의 필요 여부 등이 해당된다. 이 중 주민동의가 생략가능하거나 일부 동의로 가능한 지구단위계획 경미한 사항 변경에 해당하는 질의는 아래와 같다.

- 시설 출입구 변경
- 지적측량에 따른 시설면적 변경
- 기반시설의 경미한 변경
- 타법 의제처리에 의한 변경
- 지구단위계획 변경 없는 용도변경

### 3. 질의 회신 결과를 통해 고찰한 경미한 사항기준

지구단위계획 변경사항 중에서 현실적으로 고민되고 있는 기준을 살펴

보기 위해 국토부에 질의된 7개 민원유형 중에서 지구단위계획 경미한 사항 해당조건에 해당되거나 해석이 필요한 내용들을 정리했다. 결과는 다음 표에서 정리하였다.

[표 3-2] 논의가 필요한 지구단위계획 경미한 사항의 유형별 기준

민원 유형	논의가 필요한 경미한 사항 해당 기준
면적 변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위구역 계획선 변경</li> <li>• 10% 이내 구역제척 및 면적추가</li> <li>• 총면적 10% 이내 가구면적의 변경</li> <li>• 5%이내의 도시계획시설 변경</li> <li>• 측량오차 내 면적증가분 반영</li> <li>• 대지분할가능선 지정된 필지의 분할</li> <li>• 30% 이내 획지선의 변경</li> <li>• 획지계획의 해제</li> </ul>
사업, 시설, 위치 등에 따른 지구단위계획 변경 사업, 시설, 위치 등에 따른 지구단위계획 변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지 내부도로 변경</li> <li>• 차량출입구 위치변경</li> <li>• 5% 미만의 녹지면적 축소</li> <li>• 토지이용계획 변경 (국토의 계획 및 이용에관한 법률 제25조 제4항 해당시)</li> <li>• 세대수 평형규모의 변경은 건축물의 용적률, 세대수의 증가 등의 외형적 조건 변화가 없다면 경미한 사항의 범위에 해당할 수 있으나, 관련 근거조항이 부재하여 일반변경에 해당</li> </ul>
지침 및 절차 등 변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획 지침 상 운영·시행지침의 변경</li> <li>• 지구단위계획 지침 조항 등 내용 삭제 및 수정</li> <li>• 도시군계획시설, 지구단위계획 폐지에 따른 환경성 검토 등 기초조사 생략</li> <li>• 타법에 의해 작성된 환경성 검토 대체 가능</li> <li>• 경미한 변경에 해당하는 용도지역, 도시계획시설 변경시 환경성 기초조사 생략</li> <li>• 타법 의제처리에 의한 주민제안, 국토계획법상 중대한 변경, 주민동의, 용적률 축소</li> <li>• 교통영향분석 개선대책 심의 완료에 따른 지구단위계획 심의 생략</li> </ul>
건축물 계획 변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제2종 지구단위계획에서 10% 이내 용적률 변경</li> <li>• 10%이내 면적 확장구역의 건폐율, 용적률, 용도 신설시 확장구역에</li> </ul>

민원 유형	논의가 필요한 경미한 사항 해당 기준
	<p>한해 경미한 사항에 해당</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 높이 20%이내 변경</li> <li>• 지하층 계획 변경</li> <li>• 최고높이, 개별 건축물 높이 20% 변경</li> <li>• 허용용도 변경 요건(수립지침 2-6-5) 충족시 주민제안을 통해 변경</li> <li>• 입안권자 판단에 따른 건축물 용도비율 변경</li> <li>• 태양광시설이 건축설비에 해당하는지에 대한 판단은 계획내용 등에 따라 달라질 수 있음</li> </ul>
수립 단계 중 심의, 의견청취 등으로 인한 계획 변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 변경사항의 중요도에 따라 전략환경영향평가 협의 보완사항 반영</li> <li>• 교통영향평가 결과 차량출입구 변경</li> <li>• 위원회 심의결과 반영을 위한 변경</li> </ul>
용도지역 변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역 종세분의 변경</li> <li>• 동일용도지역 범위내 세분 또는 변경</li> <li>• 복합용도개발, 유흥토지 및 이전적지개발 목적의 지구단위계획구역의 유형간 변경</li> </ul>
계획 변경 등에 따른 토지소유주 동의	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설 출입구 변경</li> <li>• 지적측량에 따른 시설면적 변경</li> <li>• 기반시설의 경미한 변경</li> <li>• 타법 의제처리에 의한 변경</li> <li>• 지구단위계획 변경 없는 용도변경</li> </ul>

## 4. 토의 및 시사점

### 1) 국토부 민원질의 및 회신 사례 종합

지구단위계획 경미한 변경 대상여부에 대해 국토부에 2013년부터 접수된 민원 질의 및 회신 자료를 분석한 결과 ‘면적변경’, ‘사업·시설·위치 등에 따른 지구단위계획변경’, ‘지침 및 절차 등의 변경’, ‘건축물 계획변경’, ‘수립 과정에서 심의·의견 청취 등으로 인한 계획변경’, ‘용도지역 변경’, ‘계획 변경 등 토지수요주 동의’ 등 7가지 유형으로 정리가 가능했다.

논의가 필요한 지구단위계획 경미한 사항관련 질의 의견을 중심으로 국토부 민원질의 회신 유형을 ‘용도지역, 용도지구 등 변경’, ‘도시·군계획시설에 대한 변경’, ‘계획 구역 및 가구’, ‘획지 변경, 건축물 관련 사항 변경’, ‘차량출입구, 시설물 및 간판계획 등 변경’으로 재정리했다.

#### □ 용도지역, 용도지구 등 변경

경미한 사항 변경 관련 질의 사례들은 주로, 종세분화된 지역의 용도지역 변경 해당여부, 비도시지역 대상 포함 여부, 도시지역 내 녹지지역에서 주거지역으로의 변경 적용가능 여부 등으로, 대부분 용도지역 변경이 지역 내 변경 이외에 지역 간 변경을 포함하는지에 대한 것들이 많이 나타났다.

용도지역의 경우 지역 간 용도지역의 변경 등 경미한 사항으로 규정하고 있지 않은 사항들에 대한 민원 질의가 많았고, 이에 대한 회신 내용도 경미한 사항에 해당하지 않는다는 답변이 많았다. 용도지구의 경미한 사항 변경 관련 경우에는 질의 사례가 나타나지 않았다. 건축물의 건폐율 또는 용적률에 대한 경미한 사항 변경 관련 질의사례에서는 제1종과 제2종 지구단위계획에서의 용적률의 경미한 변경 가능 여부, 구역 확장에 따른 건폐율, 용적률 신설시 가능 여부 등에 대한 질의 사례가 나타났다

이에 대한 국토부 회신 내용은 건폐율, 용적률 등 밀도와 관련된 사항

에 대해 엄격하게 관리하고 있어, 법령에서 규정하고 있는 범위 외 대부분 질의 내용에 대해 경미한 사항으로 판단하고 있지 않고 있다.

#### □ 도시·군계획시설에 대한 변경

도시·군계획시설 관련 민원 질의사항으로, 도로시설의 경우 시종점의 변경 없는 도로면적 변경, 도로선형 변경, 시종점 변경, 도로 신설, 도로연장 축소, 폭 증가 등의 사례가 많았다. 이들 사항에 대한 국토부 회신의 경우 해당 지자체와의 협의 및 지자체장의 결정으로 판단이 필요하다는 답변이 있어(예: 단지내도로인 공공시설용지의 1% 변경), 이러한 질의 사례의 경우 지자체 조례 등을 통해 법령 내용을 구체화할 필요가 있다.

공원 및 녹지시설 변경 관련 질의 사례로 완충녹지 면적의 변경 및 위치이동, 소공원 시설, 녹지면적 감소, 공원 해제 후 재지정 등의 질의 사례가 조사되었으며, 이중 완충녹지 관련 질의가 가장 많았다. 완충녹지는 현행 제도에서 경미한 사항의 변경으로 허용하고 있지 않기 때문에 이에 대한 국토부 회신 내용은 경미한 사항에 해당하지 않는다는 답변이다.

그 외 도시계획시설 관련 질의에서는 주차장 설치기준의 예외사항 확대, 보행자도로 변경, 공개공지 폭원 변경, 도시·군계획시설의 세부시설 변경, 도시·군계획시설 폐지시 기초조사 생략 가능여부 등의 사례가 조사되었다. 도시계획시설 변경 관련하여 국토부 회신 내용에서는 별도 규정된 사항이 없어 해당 지자체에 문의하라는 답변(주차장 설치기준 예외사항, 보행자전용도로 변경, 공개공지 폭원 변경)과, 해당 지구단위계획 결정권자에게 확인과 판단을 하라는 답변들이 나타나, 현재 법령 등에서 명시되지 않은 사항들에 대해 지자체에서 구체화할 필요가 있다.

#### □ 계획 구역 및 가구, 획지 변경

계획구역 면적 관련 민원 질의사례로, 지구단위구역 계획선 변경, 구역 경계 제척, 구역 확장 부분에 개발제한구역 해제 포함 시 해당 여부, 구역 확

장 부분 외 기존 구역에 계획 변경 시 해당 여부, 측량결과와 계획 결정 면적이 상이한 경우 등으로 조사됐다. 계획구역 면적의 변경은 현행 제도상 10% 이내(용도지역 변경 포함시 5%)로 명시하고 있으나, 관련 질의 내용이 많다는 것은 계획구역 면적의 변경이 가장 빈번하게 일어나는 지구단위계획 변경사항으로 판단할 수 있다.

또한 면적 확대 시 그 지역에 특정 도시관리계획이 수립되어 있는 경우, 기존 구역의 계획도 함께 변경되는 경우, 계획수립 후 측량시 결정면적과 상이 또는 오차 발생시에는 경미한 사항으로 보기 어렵다는 것이 국토부 답변으로, 이들에 대한 제도상의 구체화가 필요하다.

가구면적 변경 관련 민원 질의사례로, 구역 전체면적의 10% 변경 이내이나, 가구면적 10% 초과인 경우 경미한 사항 해당 여부, 가구 분할, 가구의 신설 또는 폐지 등이 제기되었다. 이들 질의 중 개발계획에 따른 가구의 신설·폐지, 가구의 분할 및 합병 등의 사항은 경미한 사항으로 포함되지 않는다는 국토부 회신내용이 나타나고 있다. 또한, 구역 전체면적의 변경이 10% 이내일 경우, 가구면적과 획지면적의 경미한 사항으로의 변경기준은 적용하지 않는 바 관련 민원 질의가 발생하고 있어, 이에 대한 구체적인 내용이 보완되어 명시될 필요가 있다.

획지면적의 변경 관련 민원질의 사례는 획지선 변경, 부득이한 사정으로 획지면적 30% 이상 변경, 획지변경 면적산정 여부 등으로 조사되었는데, 법령에서 그 범위를 명시하고 있음에도 불구하고, 획지면적 변경의 경미한 사항에 대한 범위 관련 질의가 많이 나타났다. 획지의 규모 및 조성계획의 변경 관련 민원질의 사례로, 지구단위계획 공동개발에 대한 계획 변경시 경미한 사항 해당 여부에 대한 질의가 있었으며, 그에 대한 국토부 회신은 공동개발의 경우 경미한 사항으로 규정하고 있지 않으나 지자체 조례나 지구단위계획에서 별도로 규정할 수 있는 여지가 있어 해당 지자체에 문의토록 답변한 사례가 있다.

획지분할 및 합병 관련 민원질의 사례로, 획지분할의 경미한 사항 해당 여부, 대지분할가능선이 지정된 경우 획지분할 가능 여부, 계획지침에 필지의 합병 및 분할이 가능하다고 명시된 경우, 획지의 신규 지정 등이 제기되었다. 획지분할은 대지분할가능선이 지정되어있을 경우가 아니면 경미한 사항 변경 대상이 아님에도 민원 질의가 많은 사항 중 하나이다. 기타 지구단위계획의 변경과 관련된 민원 질의사항들 중에는 수립절차, 의견청취, 변경에 따른 주민 동의 등의 사항들에 대한 사례들이 많이 나타났다.

획지와 관련하여 경미한 변경 적용 가능대상에 대해 법령과 조례간 연결성 등 명확한 기준이 미약해 국토부에서 직접 답을 하지 못한 경우가 일부 존재하였으며, 지구단위계획 절차에 관한 경미한 사항은 계획 적용 시 실무자들이 원활한 절차 수행이 가능하도록 법령이나 지침 상에서 매뉴얼 등을 마련해 줄 필요가 있다.

#### □ 건축물 관련 사항 변경

지구단위계획 건축물 관련 사항들의 경미한 변경 관련 민원질의 사례로, 건축물 높이 변경의 경우 지하층의 산정 여부, 경미한 범위인 20% 이상 변경의 경우 등의 사례가 조사됐다. 건축물 높이(층수 포함)의 경미한 사항은 20% 이내로 명시되어 있으나, 지하층 관련 질의가 나타나, 지상층(또는 높이) 변경의 20%로 보다 더 분명히 명시할 필요가 있다.

건축선 변경 관련 민원사례의 경우, 1미터 이상 변경의 가능여부, 건축한계선에 건축구조물이 침범한 경우 등이 나타났으며, 건축선의 경우 법령에서 1미터 이내 변경에서만 경미한 사항으로 정하고 있어 이와 같이 국토부 회신이 이루어졌다.

건축물 배치·형태 또는 색채 변경의 민원질의 사례는 세대수, 세대규모, 건축물 동수, 숙박시설의 객실 수, 아파트 호수 변경 등이 나타났다. 이들 사례의 대부분은 건축물 배치·형태 변경으로 판단하지 않아 경미한 변경에 해당

하지 않았다.

건축물의 용도 변경 관련 민원질의 사례는 대부분 건축물의 허용용도 등 변경 문의가 많으나, 현행 제도상에서 용도 변경은 경미한 사항으로 규정하고 있지 않아 국토부 회신에서는 이들 질의에 대해 경미한 사항으로 해당되지 않음으로 답변했다.

공공보행통로 선형 변경 관련 민원 질의의 경우에는 현행 제도상에서 관련 사항을 규정하고 있지 않아 일반 변경 절차를 통해야 함을 제시하고 있으며, 신규 지정의 경우에도 경미한 사항으로 판단하고 있지 않다.

#### □ 차량출입구, 시설물 및 간판계획 등 변경

차량출입구 변경 관련 민원질의 사례의 경우, 추가설치 가능 여부, 출입구 위치 변경, 출입구간 축소 등 변경, 차량출입구 폐지, 교통영향평가 심의를 거친 경우의 변경 등이 있었다. 차량출입구는 교통영향평가에서 결정한 경우, 위치 변경의 경우에는 경미한 변경이 가능하며, 이외 추가설치, 구간 축소, 출입구 폐지의 경우에는 경미한 사항의 변경이 아닌 것으로 국토부 회신 내용에서 나타나고 있다.

시설물 및 간판 계획 변경 관련 민원질의 사례로, 지구단위계획상 설치 의무인 지상 통신실 규모 변경, 단지내 도로 변경, 도시계획시설 내 시설물 중복결정 등이 조사되었다. 국토부 회신 내용으로, 지하가 아닌 지상에 설치하는 시설물은 별도 규정이 없어 해당 지자체에 문의토록 하고, 단지내 도로의 경우 도시계획시설이 아닌 경우 경미한 변경 규정에 해당하지 않는다고 하며, 도시계획시설 내 시설물 중복결정에 대해서도 경미한 사항으로 인정하지 않는 답변이었다.

## 2) 국토부 민원질의 및 회신 사례조사의 시사점

□ 경미한 사항에 해당되지 않는 민원 질의들에 대한 개선책 마련이 필요하다.

현행 제도 상에서 지구단위계획 일반변경 범위에 대해 구체적으로 명시하고 있음에도 불구하고, 국토부에 경미한 사항 포함여부에 대한 질의가 다수 존재하고 있어, 이러한 민원 질의사항들에 대해서 제도개선을 위한 깊이 있는 고찰이 필요하다.

- 지구단위계획 관련 법규와 지자체 조례간의 연계로 작동되는 경미한 사항 변경 분야인 경우 지자체 조례에 구체적으로 명시될 필요성이 있다.

법령에서 경미한 사항으로 인정하고 있는 민원 질의 중에서, 국토부 회신 내용으로 해당 지구단위계획의 결정권자의 확인 및 판단이 필요하거나, 지자체와의 협의가 필요한 사례들이 나타나고 있어, 이러한 사례에 대해서는 지자체에서 조례나 매뉴얼 등을 활용하여 내용 보완 및 구체화가 필요하다. 특히, 민원 질의가 별도 규정된 사항이 없는 경우에 해당하면 국토부에서도 지자체에 문의하라는 회신 내용으로 일관하는 바, 이러한 질의 사례들은 지자체에서 조례 등으로 보완 및 구체화가 필요하다.

- 질의내용 중 반복적으로 제기되는 사항은 경미한 사항 범위에 포함가능여부를 판단해야 한다.

빈번한 질의내용인 용도지역 간 변경사항과 비도시지역에 대한 경미한 변경의 규제에 대해서는 공무원 및 전문가 등을 대상으로 의견수렴이 필요하다. 특히, 지구단위계획 변경 절차 문제의 경우 경미한 사항으로 적용 가능한 경우에 대해 법령이나 지침 상에서 매뉴얼 등을 마련해 줄 필요가 있다.

## 제4장 계획 항목의 경미한 정도 및 절차 대안 평가를 위한 전문가 의견 수렴

1. 전문가 의견 수렴의 방법
2. 분석 결과
3. 토의 및 제도개선 시사점

### 1. 전문가 의견 수렴 개요

#### ① 전문가 의견 수렴의 목적

##### □ 대안 설정에 반영

지구단위계획 경미한 사항 변경 기준에 관한 사항에 대하여 현재 법 기준이 다년간의 검증과정을 통해 가장 안전한 상태이나 최초 수립이후 10여년의 시간차에 의해 재정비를 할 필요성에 대한 평가가 필요하므로 이에 대한 전문가의 의견 수렴 과정을 수행하고자 한다.

전문가 의견 수렴 결과를 반영하여 불합리한 사항을 해소하는 방안 중심으로 경미한 사항 변경 기준을 재검토하거나 재정비를 통해 보완한 기준을 정도에 따라 절차 단계를 구분하는 단기적용안 등 제도개선안 모색을 위한 논리적 근거 자료로 활용하고자 한다.

지자체 제도 운영 애로사항 의견 및 국토부 민원 분석을 통해 지구

단위계획 경미한 사항으로 포함되어 있지 않은 사항들에 대한 경미한 정도 의견과 향후 제도개선 방안에 대한 의견을 수렴하고자 한다.

## ② 조사방법 및 범위

- 조사대상 : 지구단위계획 심의 및 계획, 관리 경험이 있는 학계, 공무원, 연구원 등 전문가 20~30인
- 조사방법 : 서면 설문 형식을 통한 의견 질의
- 조사기간 : 2016.08.4.~2016.08.19.

## ③ 설문주요 내용(붙임13 참조)

- 지구단위계획 계획 항목의 중요도
- 경미한 사항으로 처리되지 않고 있는 사항에 대한 향후 제도개선 방향 의견
- 각 계획 항목간 중요도 비교
- 협의 및 전문가 의견 청취 필요 정도 평가
- 절차상의 개선 방안 평가

# 2. 분석 결과

## ① 계획 항목에 대한 경미한 정도

5개 대항목으로 구분한 계획 관련 변경 사항에 대한 분석 결과 리커트 척도 평균 5점 이상을 중요한 사항으로 가정하면 전문가들은 중요한 사항으로 '용도지역, 용도지구 변경'을 가장 중요한 사항으로 평가하였으며, '도시·군계획시설에 대한 변경'을 중요한 사항으로 평가하였다. '계획 구역 및 가구, 획지 변경'과 '건축물 관련 사항 변경'은 '중립' 정도인 4.86, 4.14로 평가되었으며, '차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경'은 경미한 사항으로 인식하고 있음을 알 수 있다.

[표 4-1] 계획 항목에 대한 경미한 정도 평가 결과

전문가 응답자 수	경미한 사항이다   ----- 중립 -----   중요한 사항이다							평균
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	
'용도지역, 용도지구 변경'은	0	0	0	0	0	9	12	<b>6.57</b>
'도시·군계획시설에 대한 변경'은	0	1	0	1	7	6	5	<b>5.33</b>
'계획 구역 및 가구, 획지 변경'은	0	0	3	6	5	5	2	4.86
'건축물 관련 사항 변경'은	0	2	4	6	7	2	0	4.14
'차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경'은	1	8	7	0	3	2	0	3.10

## ② 경미한 사항 처리되고 있지 않은 사항에 대한 경미한 사항으로의 포함 필요성

현재 지구단위계획 내용 변경 중 경미한 사항으로 처리되고 있지 않은 사항에 대하여 경미한 사항에 포함할 필요가 있는지에 대하여 의견 수렴한 결과 응답한 전체 전문가 21명 중 15명 이상 제도개선 필요성을 응답한 사항과, 10명 이상 응답한 사항을 분석하였다.

그 결과 경미한 사항으로 제도개선 필요성을 15명 이상 응답한 사항은 다음과 같다.

- 지적재조사로 인한 면적변경(18명 응답)
- 개발행위허가 후 확정측량결과 계획결정 면적과 상이한 경우(17명 응답)
- 차량출입구 10m이내 위치 변경(17명 응답)
- 도시계획시설이 아닌 단지 내부도로의 변경(16명 응답)

그 외에도 경미한 사항으로 제도개선 필요성을 10명 이상 응답한 사항은 다음과 같다.

- 소공원 신설(13명 응답)

- 획지의 합병(11명 응답)
- 공동개발 등 획지계획 변경(11명 응답)
- 대지분할 가능선 미지정시 획지 분할(10명 응답)
- 건축계획에서 계획세대수, 세대당 평형규모 등 변경(11명 응답)
- 건축계획에서 아파트 동수 변경(11명 응답)
- 건축물 권장 용도 변경(13명 응답)
- 공공보행통로의 지정 및 선형 변경(10명 응답)
- 사유지에 보차혼용도로 지정(10명 응답)
- 차량진출입로 추가 설치(13명 응답)
- 차량출입구 축소 등의 변경(11명 응답)

[표 4-2] 경미한 사항으로 제도개정 필요하다고 다수가 응답한 사항 종합

	전체 전문가 21명 중 10명 이상 응답 사항	15명 이상 응답 사항
경미한 사항으로 제도개정 필요 응답 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>·소공원 신설(13)</li> <li>·획지의 합병(11)</li> <li>·공동개발 등 획지계획 변경(11)</li> <li>·대지분할 가능선 미지정시 획지 분할(10)</li> <li>·건축계획에서 계획세대수, 세대당 평형규모 등 변경(11)</li> <li>·건축계획에서 아파트 동수 변경(11)</li> <li>·건축물 권장 용도 변경(13)</li> <li>·공공보행통로의 지정 및 선형 변경(10)</li> <li>·사유지에 보차혼용도로 지정(10)</li> <li>·차량진출입로 추가 설치(13)</li> <li>·차량출입구 축소 등의 변경(11)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>·지적재조사로 인한 면적변경(18)</li> <li>·개발행위허가 후 확정측량결과 계획결정 면적과 상이한 경우(17)</li> <li>·차량출입구 10m이내 위치 변경(17)</li> <li>·도시계획시설이 아닌 단지 내부도로의 변경(16)</li> </ul>

[표 4-3] 경미한 사항으로 미처리 사항에 대한 경미한 사항으로 제도개정 필요성 응답 결과

계획 내용 항목	세부 항목	경미한 사항으로 처리되고 있지 않은 사항	경미한 사항으로 제도 개정 필요	
			필요하다	불필요하다
용도지역, 용도지구 변경	용도지역 변경	비도시지역에서의 용도지역 변경	0	21
		도시지역에서의 용도지역 간 변경 (예: 자연녹지지역 → 일반주거지역)	3	18

계획 내용 항목	세부 항목	경미한 사항으로 처리되고 있지 않은 사항	경미한 사항으로 제도 개정 필요	
			필요하다	불필요하다
		현 용도지역 변경 범위인 5% 초과 변경	0	21
		기타 변경 사항 의견		
	용도지구 변경	기타 변경 사항 의견		
	건폐율 또는 용적률 변경	제1종 지구단위계획에서의 용적률 변경	9	12
		기타 변경 사항 의견		
도시·군계 획시설에 대한 변경	도로 시설 변경	도로 선형 변경	7	14
		도로 신설	3	17
		도로 연장 및 폭원 변경	7	13
		기타 변경 사항 의견		
	공원 및 녹지 시설 변경	완충녹지 변경	10	11
		소공원 신설	13	7
		공원 해제 후 재지정	7	14
		기타 변경 사항 의견		
	그 외 도시계획시설 변경	도시·군계획시설의 5% 초과 변경	4	17
		기타 변경 사항 의견		
계획 구역 및 가구, 획지 변경	계획 구역 면적 변경	면적 10% 이내 확장시 경미한 사항에 해당하지 않는 계획 내용의 변경	8	11
		면적 10% 초과 변경	3	18
		지적재조사로 인한 면적변경	18	3
		개발행위허가 후 확정측량결과 계획결정면적과 상이한 경우(토지 분할측량 시 오차 포함)	17	4
		기타 변경 사항 의견		
	가구 면적의 변경	가구 면적 10% 초과 변경	3	18
		가구의 분할 또는 합병	7	13
		가구의 신설 또는 폐지	5	16
		기타 변경 사항 의견		
	획지면적의 변경	획지의 합병	11	9
		획지 면적 30% 초과 변경	4	17
		기타 변경 사항 의견		

계획 내용 항목	세부 항목	경미한 사항으로 처리되고 있지 않은 사항	경미한 사항으로 제도 개정 필요	
			필요하다	불필요하다
	획지의 규모 및 조성계획의 변경	공동개발 등 획지계획 변경	11	9
		기타 변경 사항 의견		
	획지 분할 및 합병(대지분할 가능성)	대지분할 가능선 미지정시 획지 분할	10	11
		1개 획지를 2개 이상으로 분할	9	11
		기타 변경 사항 의견		
	기타 (절차, 의견청취 및 동의)	기타 변경 사항 의견		
건축물 관련 사항 변경	건축물 높이 변경	건축물 높이 20% 초과 변경	3	18
		기타 변경 사항 의견		
	건축선 변경	건축한계선의 1미터 초과 변경	7	14
		기타 변경 사항 의견		
	건축물 배치·형태 또는 색채 변경	건축계획에서 계획세대수, 세대당 평형규모 등 변경	11	9
		건축계획에서 아파트 동수 변경	11	9
		기타 변경 사항 의견		
	건축물의 용도 변경	건축물 허용, 불허용도 변경	3	18
		건축물 권장 용도 변경	13	8
		공공건축물 용도 변경	7	14
		기타 변경 사항 의견		
	공공보행통로 변경	공공보행통로의 지정 및 선형 변경	10	10
		사유지에 보차혼용통로 지정	10	10
차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계 획, 에너지 재활용 계획 변경	차량출입구 변경(보행 포함)	차량출입구 10m이내 위치 변경	17	4
		차량진출입로 추가 설치	13	8
		차량출입구 축소 등의 변경	11	10
		기타 변경 사항 의견		
	시설물 및 간판 계획 변경	도시계획시설이 아닌 단지 내부도로의 변경	16	5
		도시계획시설의 시설물 중복 결정	9	11

### ③ AHP 분석을 통한 각 세부 항목간 경미한 정도 평가

AHP 기법을 통해 각 계획 변경 항목간 전문가 의견 수렴을 통해 상대 평가를 한 결과 대 항목 분류에서는 용도지역, 용도지구 변경이 가장 중요한 사항으로 평가되었다. 앞서 분석한 각 대항목 분류의 경미한 사항 평가 결과와 중요한 순서는 동일하게 평가되었음을 알 수 있다.

[표 4-4] AHP 기법을 통한 계획 항목간 중요도 상대 평가 결과

구분	인자	가중치	일관성지수	판정
Q1	용도지역, 용도지구 변경	0.544	0.076	ok
	도시·군계획시설에 대한 변경	0.242	일관성비율	
	계획 구역 및 가구, 획지 변경	0.111	0.0678571	
	건축물 관련 사항 변경	0.065		
	차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경	0.037		

전문가 응답자 수	경미한 사항이다 -----			중립	----- 중요한 사항이다				평균
	①	②	③		④	⑤	⑥	⑦	
'용도지역, 용도지구 변경'은	0	0	0	0	0	9	12	<b>6.57</b>	
'도시·군계획시설에 대한 변경'은	0	1	0	1	7	6	5	<b>5.33</b>	
'계획 구역 및 가구, 획지 변경'은	0	0	3	6	5	5	2	4.86	
'건축물 관련 사항 변경'은	0	2	4	6	7	2	0	4.14	
'차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경'은	1	8	7	0	3	2	0	3.10	

‘용도지역, 용도지구 변경’의 항목에 제시한 각 세부 항목 중 ‘용도지역 변경’이 다른 항목에 비해 가중치가 0.684로 매우 높게 평가되었다.

[표 4-5] 용도지역, 용도지구 변경 관련 세부 항목간 중요도 상대 평가 결과

구분	인자	가중치	일관성지수	판정
Q2	용도지역 변경	0.684	0.0259	ok
	용도지구 변경	0.187	일관성비율	
	건폐율,용적율변경	0.128	0.023125	

‘도시·군계획시설에 대한 변경’의 항목에 제시한 각 세부 항목별 가중치 분석 결과 도로시설 변경(0.566), 공원 및 녹지시설 변경(0.281), 건축물 단위 도시계획 시설 변경(0.154)순으로 평가되었다.

[표 4-6] 도시·군계획시설에 대한 변경’ 세부 항목간 중요도 상대 평가 결과

구분	인자	가중치	일관성지수	판정
Q3	도로 시설 변경	0.566	0.0093	ok
	공원 및 녹지 시설 변경	0.281	일관성비율	
	건축물 단위 도시계획시설 변경	0.154	0.0083036	

‘계획 구역 및 가구, 획지 변경’의 항목에 제시한 각 세부 항목별 가중치 분석 결과 ‘계획 구역 면적 변경(0.309), 가구 면적의 변경(0.201), 획지의 규모 및 조성계획의 변경(0.201), 획지 면적의 변경(0.152), 획지 분할 및 합병(0.137) 순으로 평가되었다.

[표 4-7] ‘계획 구역 및 가구, 획지 변경’ 세부 항목간 중요도 상대 평가 결과

구분	인자	가중치	일관성지수	판정
Q4	계획 구역 면적	0.309	0.0049	ok
	가구 면적의 변경	0.201	일관성비율	
	획지의 규모 및 조성계획의 변경	0.201	0.004375	
	획지면적의 변경	0.152		
	획지 분할 및 합병	0.137		

‘건축물 관련 사항 변경’의 항목에 제시한 각 세부 항목별 가중치 분석 결과 ‘건축물의 용도 변경(0.320), 건축물 높이 변경(0.291), 건축선 변경(0.24), 건축물의배치·형태, 색채의 변경(0.149) 순으로 평가되었다.

[표 4-8] '건축물 관련 사항 변경' 세부 항목간 중요도 상대 평가 결과

구분	인자	가중치	일관성지수	판정
Q5	건축물의 용도 변경	0.32	0.0029	ok
	건축물 높이 변경	0.291	일관성비율	
	건축선 변경	0.24	0.0025893	
	건축물의배치·형태,색채의변경	0.149		

‘차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경’의 항목에 제시한 각 세부 항목별 가중치 분석 결과 ‘차량 출입구 변경(0.464), 편의시설계획 변경(0.197), 에너지 재활용 계획 변경(0.18), 시설물 및 간판계획 변경(0.159) 순으로 평가되었다.

[표 4-9] '차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경' 세부 항목간 중요도 상대 평가 결과

구분	인자	가중치	일관성지수	판정
Q6	차량출입구	0.464	0.0034	ok
	편의시설계획 변경	0.197	일관성비율	
	에너지 재활용 계획 변경	0.18	0.0030357	
	시설물 및 간판 계획 변경	0.159		

#### ④ 항목별 변경 사항에 대한 협의 및 전문적 판단 필요성 정도

항목별 변경 사항에 대한 협의 및 전문적 판단 필요성 정도에 대해서는 ‘용도지역, 용도지구 변경’, ‘건폐율, 용적율 변경’, ‘도로 시설 변경’항목에 대해서는 종합적 검토가 매우 필요하다고 전문가들은 인식하였다. 그 외에도 ‘건축물 높이 변경’, ‘계획 구역 면적 변경’, ‘공원 및 녹지 시설 변경’ 사항에 대해서도 종합적 검토 필요성이 높다고 인식하였다. 세부적으로는 주민 이해관계 협의 필요성의 경우 ‘건폐율, 용적율 변경’, ‘용도지역, 용도지구 변경’사항에 대해 매우 필요하다고 인식하고 있는 것으로 분석되었다.

관계 행정기관 협의 필요성의 경우 ‘용도지역, 용도지구 변경’사항에 대

해서는 협의의 필요성이 매우 높다고 전문가들은 인식하였다. 그 외에도 ‘건폐율, 용적율 변경’, ‘공원 및 녹지 시설 변경’, ‘도로 시설 변경’사항에 대해 협의의 필요성이 높다고 인식하였다.

전문적 판단 필요성의 경우 ‘도로 시설 변경’, ‘건폐율, 용적율 변경’, ‘용도지역, 용도지구 변경’ 사항에 대해 필요성이 매우 높게 인식하였다. 그 외에는 ‘계획 구역 면적 변경’, ‘건축선 변경’, ‘건축물의 용도 변경’, ‘건축물 높이 변경’, ‘공원 및 녹지 시설 변경’ 사항에 대하여 전문적 판단 필요성이 높다고 인식하였다.

[표 4-10] 협의 및 전문적 검토가 필요한 사항에 대한 평가 결과

구분		필요함(4.0~4.5)	매우 필요함(4.5 이상)		
협의, 전문 검토 종합 필요성	·건축물 높이 변경(4.00)	·계획 구역 면적 변경(4.10) ·공원 및 녹지 시설 변경(4.35)	·도로 시설 변경(4.50) ·건폐율, 용적율 변경(4.58) ·용도지역, 용도지구 변경(4.85)		
	·계획 구역 면적 변경(4.10)				
주인 이해관계 협의 필요성		·건폐율, 용적율 변경(4.10) ·용도지역, 용도지구 변경(4.15)	-		
관계 행정기관 협의 필요성		·건폐율, 용적율 변경(4.15) ·공원 및 녹지 시설 변경(4.30) ·도로 시설 변경(4.40)	·용도지역, 용도지구 변경(4.55)		
전문적 판단 필요성		·계획 구역 면적 변경(4.05) ·건축선 변경(4.15) ·건축물의 용도 변경(4.20) ·건축물 높이 변경(4.20) ·공원 및 녹지 시설 변경(4.30)	·도로 시설 변경(4.50) ·건폐율, 용적율 변경(4.60) ·용도지역, 용도지구 변경(4.80)		
구분		협의, 전문 검토 종합 필요성	주인 이해관계 협의 필요성	관계 행정기관 협의 필요성	전문적 판단 필요성
용도 지역, 용도지구	용도지역, 용도지구 변경	4.85	4.15	4.55	4.80
	건폐율, 용적율 변경	4.58	4.10	4.15	4.60
도시·군계 획시설	도로 시설 변경	4.50	3.95	4.40	4.50
	공원 및 녹지 시설 변경	4.35	3.75	4.30	4.30

	건축물 단위 시설 변경	3.40	3.40	3.45	3.65
계획 구역 및 가구, 획 지 변경	계획 구역 면적 변경	4.10	3.50	3.75	4.05
	가구 면적의 변경	3.80	3.10	3.35	3.70
	획지면적의 변경	3.55	3.25	3.25	3.60
	획지구모 및 조성계획 변경	3.85	3.35	3.35	3.90
	획지 분할 및 합병	3.30	3.35	3.05	3.75
건축물 관련 사항 변경	건축물 높이 변경	4.00	3.55	3.50	4.20
	건축선 변경	3.95	3.35	3.55	4.15
	건축물 배치·형태 또 는 색채 변경	3.40	3.30	3.35	3.80
	건축물의 용도 변경	3.85	3.80	3.60	4.20
차량출입구, 시설물, 간 판, 편의시 설계획, 에 너지 재활용 계획 변경	차량출입구 변경	3.75	3.40	3.35	3.80
	시설물 및 간판 계획 변경	3.00	3.00	3.00	3.26
	편의시설계획 변경	3.25	3.30	3.05	3.20
	에너지 재활용 계획 변 경	3.35	2.80	3.15	3.50

##### ⑤ 변경 절차 중요성에 대한 인식

지구단위계획 변경 사항에 대해서는 절차상의 구분에 대해서는 구분적 응답이 나온 것으로 미루어 보아 변경 절차적으로 구분이 필요하다고 대부분 인식하고 있는 것으로 판단된다. 변경 절차적으로 각 세부 항목에 대하여 범 위나 사항별로 절차적 적합성에 대한 다수 응답이 구분되었다.

- 용도지역, 용도지구 관련 사항의 경우 용도지역, 용도지구 변경에는 모든 절 차를 통하는 것이 적합하다고 응답한 전문가가 가장 많았으나, 건폐율, 용적 율 변경의 경우 주민의견 수렴 생략에 대한 응답도 다수였다.
- 도시군 계획시설의 면적 변경의 경우 현재 지구단위계획에서 경미한 사항으 로 되어 있는 면적 5% 미만은 모든 절차 생략이 적합하다고 응답하였으나, 5~10% 변경은 주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 필요, 위원회 자문 또는 심의가 필요하다고 응답하였으며, 면적 10%이상 변경은 모든 절차를 거치는

것이 적합하다고 응답하였다.

- 계획 구역 변경의 경우 면적 10~20% 변경의 경우 주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 필요, 위원회 자문 또는 심의 절차를 거치는 것이 적합하다고 다수가 응답하였으며, 20% 이상의 변경의 경우 모든 절차를 거치는 것이 적합하다고 응답하였다.
- 가구의 변경의 경우 가구는 면적 10~20% 가구 변경은 주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 필요, 위원회 자문 또는 심의 절차를 거치는 것이 적합하다고 다수가 응답하였으며, 20% 이상의 변경의 경우 모든 절차를 거치는 것이 적합하다고 응답하였다.
- 획지의 변경의 경우 획지 분할 및 합병 계획 변경은 주민의견 수렴과 행정기관 협의 필요, 위원회 자문 절차를 거치는 것이 적합하다고 다수가 응답하였다. 면적 30%~60% 변경의 경우 주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 필요, 위원회 자문 또는 심의 절차를 거치는 것이 적합하다고 다수가 응답하였으며, 획지 면적 60% 초과 변경의 경우와 획지의 규모 및 조성계획의 변경의 경우 모든 절차를 거치는 것이 적합하다고 응답하였다.
- 건축물의 높이의 경우 20~30% 변경은 주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 필요, 위원회 자문 또는 심의 절차를 거치는 것이 적합하다고 다수가 응답하였으며, 30% 초과 변경의 경우는 모든 절차를 거치는 것이 적합하다고 응답하였다.
- 건축선의 경우 1~2m 변경은 주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 필요, 위원회 자문 또는 심의 절차를 거치는 것이 적합하다고 다수가 응답하였으며, 2m 초과 변경의 경우는 모든 절차를 거치는 것이 적합하다고 응답하였다.
- 건축물 용도 변경의 경우 공공건축물 용도 변경에 대한 응답자 수가 2~4단계로 동일하게 응답되었다. 민간건축물의 지정용도, 허용용도, 불허용도 변경은 모든 절차를 거치는 것이 적합하다고 응답하였다.

[표 4-11] 변경 절차 중요성에 대한 평가 결과

구분	변경의 중요성 정도				
	경미함 <-----> 중요함				
	주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 생략, 위원회 심의 생략	주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 생략, 위원회 자문(필요시)	주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 필요, 위원회 자문 또는 심의	주민의견 수렴 필요, 행정기관 협의 필요, 위원회 심의 필요	
용도지역, 용도지구			건폐율, 용적율 변경	용도지역, 용도지구 변경 건폐율, 용적율 변경	
도시·군계획시설	면적 5% 미만 변경	-	면적 5~10% 변경	면적 10~15% 변경	
계획 구역	면적 10% 미만 변경		면적 10~20% 변경	면적 20~30% 변경	
가구	면적 10% 미만 변경		면적 10~20% 변경	면적 20~30% 변경	
획지	면적 30% 미만 변경	획지 분할 및 합병 계획 변경	면적 30~60% 변경	60% 초과 범위의 면적 변경, 획지의 규모 및 조성 계획의 변경	
건축물 높이		20% 이내 변경	20~30% 변경	30~40% 변경	
건축선	1m 이내 변경		~2m 변경	모든 범위 변경	
건축물 배치, 형태 또는 색채 변경			건축물 배치, 형태 또는 색채 변경		
건축물 용도 변경		공공건축물 용도	공공건축물 용도	공공건축물 용도, 민간 건축물의 지정용도, 민간 건축물의 허용용도, 불허용도	
		변경의 중요성 정도			
		경미함 <-----> 중요함			
		주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 생략, 위원회 심의 생략	주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 생략, 위원회 자문(필요시)	주민의견 수렴 생략, 행정기관 협의 필요, 위원회 자문 또는 심의	주민의견 수렴 필요, 행정기관 협의 필요, 위원회 심의 필요
용도지역, 용도지구	용도지역, 용도지구 변경	0	0	1	19

	건폐율, 용적율 변경	0	2	<b>9</b>	<b>9</b>
도시·군 계획시설	면적 5% 미만 변경	<b>9</b>	6	5	0
	면적 5~10% 변경	1	5	<b>11</b>	3
	면적 10~15% 변경	0	0	7	<b>13</b>
계획 구역	면적 10% 미만 변경	<b>7</b>	<b>7</b>	6	0
	면적 10~20% 변경	0	2	<b>10</b>	8
	면적 20~30% 변경	0	0	1	<b>19</b>
가구	면적 10% 미만 변경	<b>9</b>	7	3	1
	면적 10~20% 변경	0	5	<b>12</b>	3
	면적 20~30% 변경	0	0	8	<b>12</b>
획지	면적 30% 미만 변경	<b>6</b>	6	5	3
	면적 30~60% 변경	0	7	<b>8</b>	5
	60% 초과 범위의 면적 변경	0	2	4	<b>14</b>
	획지의 규모 및 조성계 획의 변경	0	2	8	<b>10</b>
	획지 분할 및 합병 계 획 변경	1	<b>7</b>	<b>7</b>	5
건축물 높이	20% 이내 변경	5	<b>8</b>	5	2
	20~30% 변경	0	4	<b>9</b>	7
	30~40% 변경	0	0	3	<b>17</b>
건축선	1m 이내 변경	<b>8</b>	5	4	2
	1~2m 변경	3	4	<b>6</b>	5
	모든 범위 변경	0	1	8	<b>10</b>
건축물 배치, 형태 또는 색채 변경		3	5	<b>6</b>	5
건 축 물 용도 변경	공공건축물 용도	1	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
	민간 건축물의 지정용 도	0	7	3	<b>10</b>
	민간 건축물의 허용용 도, 불허용도	0	2	8	<b>10</b>

### 3. 토의 및 제도개선 시사점

#### 1) 경미한 사항의 범위 재검토를 통한 제도개선 필요

설문에 응답한 전문가 중 과반수 이상이 경미한 사항으로 포함할 필요가 있다고 응답한 다음의 사항에 대해서는 단기적으로 경미한 사항 범위 재검토를 할 필요가 있다고 판단된다.

- 지적재조사로 인한 면적변경(18명 응답)
- 개발행위허가 후 확정측량결과 계획결정 면적과 상이한 경우(17명 응답)
- 차량출입구 10m이내 위치 변경(17명 응답)
- 도시계획시설이 아닌 단지 내부도로의 변경(16명 응답)
- 소공원 신설(13명 응답)
- 건축물 권장 용도 변경(13명 응답)
- 차량진출입로 추가 설치(13명 응답)
- 획지의 합병(11명 응답)
- 건축계획에서 계획세대수, 세대당 평형규모 등 변경(11명 응답)
- 건축계획에서 아파트 동수 변경(11명 응답)
- 공동개발 등 획지계획 변경(11명 응답)
- 차량출입구 축소 등의 변경(11명 응답)
- 대지분할 가능선 미지정시 획지 분할(10명 응답)
- 공공보행통로의 지정 및 선형 변경(10명 응답)
- 사유지에 보차혼용통로 지정(10명 응답)

#### 2) 지구단위계획 관련 조례 운용과 도시계획위원회 심의시 지구단위계획 계획 항목에 중요도에 대한 복합적 검토 필요

현재 제도상에서는 시장 군수가 용도지역, 용도지구, 도시군계획시설, 가구면적, 획지면적, 건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제

외한 사항에 대하여 지구단위계획에 경미한 사항을 반영하여 결정할 수 있도록 되어 있다. 또한 도시계획위원회 심의시 복합적인 계획 변경 사항들이 포함된 변경 계획에 대한 판단도 필요한 경우가 많다.

본 연구의 전문가 설문 분석 결과는 이에 대한 시사점을 제공할 수 있다고 본다. 지구단위계획에 경미한 사항을 반영하여 결정할 경우 전문가들은 '계획 구역 및 가구, 획지 변경'과 '건축물 관련 사항 변경'은 중요도가 중립 정도로, '차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경'은 경미한 사항으로 인식하고 있는 바 이러한 계획 사항들에 대하여 지역 여건에 맞추어 검토하는 것이 효과적일 것이다. 각 항목별 AHP 결과는 중요도에 대한 인식의 상대 비교 가중치를 제시하고 있는 바, 경미한 사항의 지역별 결정이나 도시계획위원회 심의시 가중치가 높은 항목에 대한 검토를 우선시하여 체크리스트 등의 방법으로 효과적 의사결정 절차를 수행하는 데 활용할 수 있겠다.

### 3) 변경 절차 차별화 검토 필요

항목별 변경 사항에 대한 협의 및 전문적 판단 필요성에 대해서는 '용도지역, 용도지구 변경'의 경우 가장 필요한 것으로 나타났으며, 상대적으로 3.0~3.5 수준으로 평가된 항목에 대해서는 절차 간소화를 지역 여건을 반영하여 검토할 필요가 있겠다. 변경 절차 다원화에 대해서는 필요성이 인식되고 있는바, 지자체에서 본 연구 결과를 반영하여 절차를 여건에 맞게 차별화할 수 있다고 사료된다. 절차 차별화에 있어서는 조례를 최대한 활용하되 지자체 별로 지구단위계획 운용 지침을 만들어 운용하는 것이 효과적이라 판단된다.

## 제5장 제도개선 방안 제시 및 결론

1. 제도개선 방향 도출
2. 관련 제도 개선방안 제시
3. 연구의 한계 및 향후 연구 과제

### 1. 제도 개선 방향 도출

앞장에서 분석한 전문가 설문 결과를 토대로 경미한 사항의 범위를 확대하거나 절차를 구분하는 방향으로 제도개선안을 모색하였다. 제도개선안은 단기와 중장기로 구분하였다. 대안의 평가를 통해 단기적으로 현행 규정을 많이 개정하지 않으면서 현행 불합리한 사항으로 파악되고 있는 사항을 해소하기 위한 목적의 단기 적용안과 절차 단계 도입 등 현행 제도를 발전하기 위한 중장기적 접근으로 나누어 설정하였다.

- 단기: 현재 불합리하다고 판단되는 사항 위주로 해소하는 방안을 중심으로 개선, 규제방식으로 현행기준을 유지하되 재정비를 통해 보완한 기준을 조례 상에 지자체 여건에 따라 구분하는 적용
- 장기: 지자체 여건에 따라 범위, 절차를 구분하여 맞춤형 운영하는 방안 적용

### 2. 제도 개선방안(안) 제안

## 1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

### ① 단기 제도개선안

단기 제도개선안을 위한 지구단위계획 변경 포함 고려 사항은 본 연구 과정에서 수행한 지자체 지구단위계획 운용 자료 분석 결과, 지자체 담당자의견 수렴 결과, 국토부 민원 질의 회신 분석 결과, 전문가 설문 결과를 종합하였다. 특히 전문가 설문 중 경미한 사항으로 포함하면 좋겠다는 의견이 다수인 사항을 포함하여 제도개선안을 제시하고자 하였다. 현행 제도상의 경미한 사항에 대하여 계획 항목별로 구분하여 추가 사항을 분류하였다.

[표 5-1] 지구단위계획 경미한 변경 대상 추가 고려 사항

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	추가 사항
용도지역, 용도지구 변경	용도지역 변경	도시지역 내 지구단위계획구역 면적의 5% 이내	
	용도지구 변경	도시·군계획시설부지 면적의 5% 미만	
	건폐율 또는 용적률 변경	제2종 지구단위계획 내 건폐율 또는 용적률 감소 또는 10퍼센트 이내 증가	
도시·군계획시설에 대한 변경	도로 시설 변경	시종점 변경 없는 면적 5% 미만	
	공원 및 녹지 시설 변경	면적 5% 미만 증가, 1만제곱미터 미만 시설의 5% 미만 감소, 완충녹지는 제외	·소공원 신설
	그 외 도시계획시설 변경	면적 5% 미만, 세부 시설 결정	
계획 구역 및 가구, 획지 변경	계획 구역 면적 변경	10% 이내(용도지역 변경 포함 시 5%)	·지적재조사로 인한 면적변경 ·확정측량결과 계획결정 면적과 상이한 경우
	가구 면적의 변경	10% 이내	
	획지면적의 변경	30% 이내	
	획지의 규모 및 조성 계획의 변경	공동 건축, 합벽 건축	·공동개발 등 획지계획 변경
	획지 분할 및 합병(대	-	·획지의 합병

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	추가 사항
	지분할 가능성)		
	기타 계획 변경 (절차, 의견청취 및 동의)	-	
건축물 관련 사항 변경	건축물 높이 변경	20% 이내	
	건축선 변경	1미터 이내 또는 교통영향평가 서 심의 결정 사항	
	건축물 배치·형태 또는 색채 변경	모두 포함	·건축계획에서 계획세대수, 세대당 평형규모 등 변경 ·건축계획에서 아파트 동수 변경
	건축물의 용도 변경	-	·건축물 권장 용도 변경
	공공보행통로 변경	-	
차량출입구, 시설 물, 간판, 편의사 설계획, 에너지 재활용 계획 변 경	차량출입구 변경(보행 포함)	교통영향평가 심의 결정 사항	·차량출입구 10m이내 위치 변경 ·차량진출입로 추가 설치 ·차량출입구 축소 등의 변경
	시설물 및 간판 계획 변경	모두 포함	
	편의시설계획 변경	모두 포함	
	에너지 재활용 계획 변경	모두 포함	
지구단위계획에 서 경미한 사항 으로 결정된 사 항의 변경	용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물 높이 또는 건축선의 변경 에 해당하는 사항 제외		
그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시 군계획조례로 정하는 사항의 변경			

이를 현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 적용하여 단기 제도개선안을 제시하였다. 다만 ‘도시계획시설이 아닌 단지 내부도로의 변경’ 등 지구단위계획에서 경미한 사항으로 용이하게 처리할 수 있을 것으로 판단되는 사항은 제외하였다.

[표 5-2] 「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 단기 개선안1: 범위 확대안

기정	변경(안)
<p>제25조(도시·군관리계획의 결정)</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.</p> <p>1. 단위 도시·군계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 각 목의 요건을 충족하는 경우만 해당한다.</p> <p>가. 도로: 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우</p> <p>나. 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우</p> <p>1) 면적이 증가되는 경우</p> <p>2) 최초 도시·군계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고, 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.</p> <p>④ 지구단위계획중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획을 변경할 수 있다.</p> <p>1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경 결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우</p> <p>2. 가구(제42조의2제2항제4호에 따른 별도의</p>	<p>제25조(도시·군관리계획의 결정)</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.</p> <p>1. 단위 도시·군계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 각 목의 요건을 충족하는 경우만 해당한다.</p> <p>가. 도로: 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우</p> <p>나. 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우</p> <p>1) 면적이 증가되는 경우</p> <p>2) 최초 도시·군계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고, 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.</p> <p><b>3) 소공원 신설의 경우</b></p> <p>④ 지구단위계획중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획을 변경할 수 있다.</p> <p>1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경 결정으로서 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우</p> <p>2. <b>개별 가구</b>(제42조의2제2항제4호에 따른 별</p>

기정	변경(안)
<p>구역(을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우</p> <p>3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우</p> <p>4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)</p> <p>5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우</p> <p>6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우</p> <p>7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우</p> <p>8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p> <p>9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.</p> <p>10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법을 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우 에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)</p> <p>11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경</p>	<p>도의 구역(을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 <b>10퍼센트 이내의 변경인 경우</b></p> <p>3. <b>개별</b> 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우</p> <p>4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경 <b>또는 1개층 범위 변경인 경우</b>(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)</p> <p>5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우 <b>또는 공동 개발 등의 여부에 의한 획지 분할 및 합병</b></p> <p>6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우 <b>또는 도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 건축선의 변경인 경우</b></p> <p>7. <b>차량출입구의 10m 이내의 변경 또는 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 차량출입구의 추가 설치 또는 변경인 경우</b></p> <p>8. 건축물의 배치(<b>공동주택의 동수 포함</b>)·<b>형태·색채의 변경인 경우 또는 건축계획 중 계획세대수, 세대당 평형규모 등 변경</b></p> <p>9. <b>도시·군계획조례로 정하는 범위내에서의 건축물의 권장용도 변경인 경우</b></p> <p>10. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.</p> <p>11. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법을 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우 에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)</p> <p>12. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에</p>

기정	변경(안)
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우	서의 지구단위계획의 변경 <u>또는 지적재조사 및 확정측량 결과로 인한 면적 변경</u>
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우	13. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
	14. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우

## ② 중장기 제도개선 방향

중장기적으로 지구단위계획의 경미한 변경 사항에 대해서는 지자체 특성에 따라 자율적 기준을 정해 운용하는 방향 모색이 필요할 것으로 판단된다. 본 연구에서 절차상 차별화하여 경미한 사항의 범위를 확대하여 제시해 보고자 한 시도를 적용할 수 있으리라 사료된다. 이를 위해서 지자체 여건에 따라 사항들을 정해 놓고 주민의견 수렴 및 행정기관 협의, 위원회 심의 등의 변경 절차를 일부 거치지 않고 변경할 수 있도록 절차의 차별화를 지자체 여건에 맞추어 적용하는 방안도 고려할 수 있겠다. 그러나 현 시점에는 기존의 경미한 변경 제도의 틀을 대대적으로 개정하는 것에는 무리가 있다고 판단된다.

서울특별시에서는 최근 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」(2016. 6)을 마련하여 운용하고 있는 사례가 있는 바, 지자체에서 특징적으로 관리하고자 하는 부문별 지구단위계획에 대한 지역특화형 수립기준을 마련하고, 지구단위계획 변경 사항 운용에 대한 애로사항에 대하여 종합적으로 검토하여 지구단위계획 운용 기준을 마련하는 것이 효과적이라 판단된다.

장기적으로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 본 연구의 전문가 설문 결과 매우 중요한 사항으로 평가된 ‘용도지역·용도지구의 변경’, ‘도시·군계획시설에 대한 변경’ 중 도로 신설이나 주요 도시계획시설의 결정을 제외하고는 지자체가 경미한 정도를 판단하여 운용하도록 하는 방안이 효과적일 것이라 사료된다.

이 때, 지자체가 조례 또는 수립 기준을 통해 경미한 정도를 지역에 맞게 결정하여 절차상 차별화를 병행하여 운용 가능하며, 조례 또는 수립 기준에서 정하는 경미한 사항의 범위와 차별화된 절차 해당 범위는 도시계획위원회의 전문적 의견 수렴과 심의를 통해 가능하면 1년 단위 등의 정기적 점검 시기를 가지고 보완하는 방식이 효과적일 것이라 사료된다.

### 3. 연구의 한계 및 향후 연구 과제

본 연구는 그동안 관련 연구 성과가 미미하였으나 제도 합리화에 대한 수요가 증대되고 있는 부문인 지구단위계획 제도 중 우선적으로 경미한 사항에 대하여 기존 민원 및 지자체 담당자 의견, 전문가 의견 수렴을 통해 평가를 실시하고 제도개선안 모색을 시도하였다는 점에 본 연구의 의의가 있다.

그러나 본 연구에서는 경미한 사항을 중점적으로 다룸으로써, 지구단위계획에 대한 전반적인 합리화 수요에 대한 해소에 대한 방향성을 제시하지 못하는 한계점을 지니고 있다. 또한 연구를 진행하면서 지구단위계획 변경시에 복합적 변경 등에 대해서 경미한 정도를 따짐에 있어 민원 의견 분석 등을 고려하고 전문가 다수의 평가 결과를 반영하였으나 그 결과에 대해서도 합리적인 사유와 논거를 설정하기에는 현실적 어려움이 있었다. 그럼에도 불구하고 지구단위계획은 전문적인 판단을 요하는 사항들이 많으므로 전문가 자문 및 평가 결과의 반영은 도시계획위원회 심의시 위원들의 의견을 반영하는 절차와 유사하게 전문적 판단의 논거를 제공할 수 있다고 본다.

본 연구 진행과정에서 ‘어떤 사항이 경미하다, 경미하지 않다’를 구분할 수 있는 기준을 명확하게 제시하기에는 무리가 있음이 확인되었다. 또한 본 연구에서 진행한 바 다수의 지자체의 지구단위계획 변경 내용을 검토하고, 지자체 담당자와 전문가들의 의견을 모은다고 해도 다양한 경우에 대한 예외적 반론이 발생할 것이며 다수 의견에 대해서도 합의가 쉽지 않으리라 예상된다.

따라서 지구단위계획 경미한 사항에 대한 기준에 대한 합의를 위한 절대적 논거를 설정하기에는 어렵다고 사료된다.

현재 지구단위계획의 경미한 사항 규정에 담겨져 있는 사항들조차도 국토계획법이 시행된 초기에 충분한 논리적 근거를 지니고 포함한 사항은 아닌 것으로 보인다. 지구단위계획의 경미한 사항은 변경 결정 신청 사항이 현장 여건 및 문맥에 따라 복합적으로 일괄적으로 적용하기에는 무리가 있는 사항들이 다수이다. 따라서 지구단위계획 제도를 운용 주체는 장래 여건 변화와 사회적 요구에 맞추어 기준을 유지하되 지역 여건을 일부 반영할 수 있도록 제도상에 유연성을 추가하는 것이 효과적일 것이다.

지구단위계획 제도는 도시관리계획에 포함되며 체계적, 계획적 도시 관리를 위한 수단으로 그 역할을 담당하고 있는바, 향후 다양성, 형평성, 관리의 효율성, 비확실성에 대한 대응성 등을 반영하여 지속가능한 도시관리가 이루어 질 수 있는 제도적 기반으로 발전되어야 할 것이다.

## 참고문헌

- 국토교통부(2016), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 법률 제13782호, 2016.1.19. 일부개정.
- 국토교통부(2016), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」, 대통령령 제 27570호, 2016.11.1. 일부개정.
- 국토교통부(2015), 「지구단위계획 수립 지침」, 국토교통부 훈령 제 715 호, 2016.5. 30. 일부개정.
- 국토교통부(2015), “도시계획 분야 규제완화국민불편 해소 기대”. 2015. 6. 29 보도 자료.
- 남선희, 김광중(2011), 「지구단위계획 규제의 확일성에 관한 연구: 서울특별시 지구중심을 대상으로」, 도시설계학회 2011년 추계학술대회 발표 논문.
- 대한국토도시계획학회, 서울시정개발연구원(2010), 「도시계획체계 유연화방안 연구」, 국토해양부, 서울특별시 공동연구보고서.
- 유창균, 이정심(2011), 「지구단위계획 용적률 인센티브제도 적용 실증 연구」, 한국도시설계학회지 제12권 제4호, pp.75-90.



## Suggestions for Rationalizing District Unit Planning Alteration Regulations: focusing on the alteration of minor planning matters

Park, Sunnam  
Oh, Sunghoon  
Kim, Seung-Nam  
Lee, Eunseok

If the district unit plan is to be changed as a minor matter for the efficient operation of the district unit plan by the Act on the Plan and Utilization of the National Territory, the relevant procedures such as the deliberation of the Urban Planning Commission may be omitted and operated. Therefore, the purpose of this study is to review the scope of the district unit plan and the regulation method, and to suggest a policy plan to flexibly use the district unit planning system. Also, based on the result of collecting diverse opinions on the scope and criteria of minor changes in the district unit plan, we will clarify the gap between legal standards and reality and propose a plan to improve related regulation system for rationalization of regulation.

In this study, major research questions were set as follows.

- For District Unit Plan, what are the problems and improvement needs due to the unreasonable operation of the Minor Change Rules?
- What is the scope of minor planning issues for District Unit Planning regulation and the alternative to enhance policy efficiency and effectiveness?
- What are the ways to improve the system for minor changes of District Unit Plan ?

The analysis of the changes made by the minority of the District Unit Plan established by the National Land Planning Act and the following regulations was analyzed by collecting the opinions of the officials of the basic local governments who are studying and operating the literature through the data. As a result, it is confirmed that there is a part of the district unit plan which is operated as a general change.

We analyzed the complaints received and inquiries received from the Ministry of Land, and Transportation. As a result of the analysis, it was decided to change the plan due to 'Change of area', 'Change of district unit plan based on business, facility, location', 'Change of guidelines and procedures', 'Change of building plan', 'Change of use area', 'change of plan, etc.'.

As a result of analyzing the complaints and responses of the Ministry of Land, the following suggestions were drawn. First, it is necessary to prepare remedies for civil complaints that are not mild. Despite the fact that the current system specifically specifies the extent of general changes in the district unit plan, there are a number of inquiries about whether to include minor matters in the national land sector.

Second, in the case of minor changes that operate by linkage between the laws and regulations of the district unit plan and local government regulations, there is a need to be specified in the Local Government Ordinance. The Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, which is recognized as a minor issue in the Act, needs to confirm and judge the decision makers of the relevant district unit plans, and cases where consultation with local governments is necessary. Supplementation and refinement are necessary.

Third, it is necessary to judge whether the contents that are repeatedly raised among the contents of the query can be included in the range of minor matters. It is necessary to collect opinions from public

officials and experts regarding the regulation of minor changes to the non-urban areas and the changes between the use areas, which are frequent inquiries.

The opinions of experts were collected for reviewing the scope of minor changes in the items of the district unit plan change. As for the necessity of consultation and professional judgment on changes by items, it was found that it is most necessary in case of 'change of use area and use district', and for items evaluated as 3.0 ~ 3.5 level relatively, You will need to review it. As the necessity of diversification of the change procedure is recognized, it is considered that the local government can differentiate the procedure according to the circumstances. It is effective to use the ordinance as much as possible, but it is effective to create and operate the district unit plan operation guide for each local government.

The proposed scheme is divided into short and medium term.

- Short-term: Maintain the current standards by improving and regulating way, focusing on measures that are deemed to be unreasonable at present, but applying the criteria supplemented by the reorganization according to the local conditions in the regulations
- Long-term: Separate scope and procedure according to local conditions

In addition, we classified the matters that can be taken into consideration for the minor change subject by dividing the minor items in the current system by the plan items, and proposed the improvement plan of the short - term system by applying it to the current Enforcement Decree of the National Land Planning and Utilization Act.

In the mid to long term, it is necessary to find a way to set up autonomous standards for minor changes in the district unit plan according to local characteristics. In this study, we can apply the attempt to enlarge

and present the range of minor matters differentiated from the procedure. However, at this point, it is unreasonable to revise the existing framework of minor changes. It is effective to establish criteria for establishing regional specialization for each district's district unit plan which is to be managed by the local governments and to prepare the district unit plan operation standard by comprehensive review of the difficulties in the operation of district unit plan change.

**Keywords: National Land Planning and Utilization Act, District Unit Plan, Minor matters**

## 부록1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 개정 연혁

1. 제25조 3항 개정 연혁
2. 제25조 4항 개정 연혁

### 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 3항(도시 관리계획 경미한 사항의 변경) 개정 연혁

연 번	개정일	개정 사유	변경 내용
1	2016. 2.11.	<p>▶ 도시·군계획시설 중 문화시설의 범위 조정</p> <p>– 도시·군관리계획을 변경하지 아니하고도 도서관과 다양한 문화시설을 복합하여 설치할 수 있도록 별개의 도시·군계획시설로 규정되어 있는 도서관을 문화시설에 포함하도록 함.</p>	<p>▶ 제25조제3항제6호의2 각 목 외의 부분 중 "도시·군계획시설 및 그 부지의 전부 또는 일부를 같은 목에 열거된 도시·군계획시설"을 "도시·군계획시설(제2조제3항에 따라 세분되기 전의 도시·군계획시설을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 같은 목에 열거된 다른 도시·군계획시설"로 하고, 같은 호 나목을 삭제하며, 같은 항에 제6호의3을 다음과 같이 신설한다.</p> <p>– 6의3. 문화시설(제2조제3항에 따라 세분된 문화시설을 말하되, 국토교통부령으로 정하는 시설은 제외한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 문화시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 문화시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우</p>

연 번	개정일	개정 사유	변경 내용
2	2015. 2.10.	▶ 운동장, 체육시설 등 기능이 유사한 도시·군계획시설 간의 변경을 도시·군관리계획 변경 시 관계 행정기관의 장과의 협의 및 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 할 수 있는 경미한 변경에 추가하여 도시·군계획시설 간의 용도전환 및 복합설치를 활성화하려는 것임.	▶ 제25조제3항에 제6호의2를 다음과 같이 신설한다.  - 6의2. 다음 각 목에 열거된 도시·군계획시설 및 그 부지의 전부 또는 일부를 같은 목에 열거된 도시·군계획시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우 가. 운동장, 체육시설 나. 문화시설, 도서관 다. 화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장지, 장례식장
3	2013. 3.23.	▶ 국토교통부와 그 소속기관 직제 개편	▶ 제25조제3항제7호 중 "농림수산물부령"을 각각 "해양수산물부령"으로 한다. ▶ 제25조3항제7호 중 "국토해양부령"을 각각 "국토교통부령"으로 한다. ▶ 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 "국토해양부장관"을 각각 "국토교통부장관"으로 한다.
4	2012. 4.10.	▶ 장기 미집행 도시·군계획시설결정의 해제권고 제도를 도입하고, 지구단위계획의 형식적 구분을 폐지하며, 지구단위계획구역의 지정 대상을 확대하는 등의 내용으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 개정(법률 제10599호, 2011. 4. 14. 공포, 2012. 4. 15. 시행)됨에 따라 장기 미집행 도시·군계획시설에 관한 해제권고 등에 관한 절차 등을 정하고,	▶ 제3항 각 호 외의 부분 중 "도시관리계획"을 "도시·군관리계획"으로 하며, 같은 항 제1호 각 목 외의 부분 본문 중 "도시계획시설부지"를 "도시·군계획시설부지"로 하고, 같은 호 나목2) 본문, 같은 항 제2호 및 제3호 중 "도시계획시설"을 각각 "도시·군계획시설"로 함.

연 번	개정일	개정 사유	변경 내용
		지구단위계획의 수립기준과 지구단위계획구역 지정 대상 지역의 요건을 구체화하며, 용도지역 특성에 따라 개발행위허가의 기준을 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	
5	2010. 10.1.	▶ 자연공원법 시행령 일부개정령	▶ 제25조제3항제6호 중 “「자연공원법」에 의한 공원구역 또는 공원보호구역”을 “「자연공원법」에 따른 공원구역”으로 한다.
6	2009. 7.7.	▶ 토지의 효율적 이용을 촉진하고 기업 투자를 활성화하기 위하여 현행 용도지역에 맞지 않는 기존 공장의 한시적 증축 허용 및 계획관리지역의 공장 업종 제한 폐지 등 토지이용규제를 완화하고, 상가·오피스텔 등의 분양을 목적으로 토지를 취득하는 경우 토지거래계약허가제를 적용하지 않는 등 토지거래계약허가제도를 합리적으로 개선하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	▶ 제25조제3항 각 호 외의 부분 중 “법 제30조제5항 단서의 규정에 의하여 관계행정기관의 장과의”를 “법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의”로, “지구단위계획을”을 “지구단위계획은”으로 하고, 같은 항 제1호를 다음과 같이 한다.  1. 단위 도시계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 각 목의 요건을 충족하는 경우만 해당한다. 가. 도로: 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우 나. 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 1) 면적이 증가되는 경우 2) 최초 도시계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고, 최초 도시계획시설 결정 당시 부지 면

연 번	개정일	개정 사유	변경 내용
			적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.
7	2008. 9.25.	▶ 기반시설부담구역제도의 도입 등을 내용으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 개정(법률 제 9043호, 2008. 3. 28. 공포, 9. 29. 시행)됨에 따라 같은 법에서 위임한 사항 및 그 시행에 필요한 사항을 정하고, 농공단지에 적용되는 건폐율을 완화하며, 계획관리지역에서 입지가 가능한 공장업종을 확대하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	▶ 제25조제3항 각 호 외의 부분 중 "각호"를 "각 호"로 하고, 같은 항 제7호 중 "말한다. 이하 이 조에서 같다"를 "말한다"로 한다.
8	2008. 7.28.	▶ 수산업법 시행령 일부개정령	▶ 같은 조 제3항제7호 중 “국토해양부령”을 “국토해양부령(법 제40조에 따른 수산자원 보호구역의 경우 농림수산물부령을 말한다. 이하 이 조에서 같다)”으로 한다.
9	2008. 2.29.	▶ 국토해양부와 그 소속기관 직제 개편	▶ 제3항 각 호 외의 부분 중 "건설교통부장관"을 각각 "국토해양부장관"으로 한다.
10	2005. 9.8.	▶ 중소기업의 어려움을 해소하기 위하여 관리지역내 1	—

연 번	개정일	개정 사유	변경 내용
		만제곱미터 미만의 소규모 공장시설을 제한적으로 허용하고, 10년 이상 장기 임대주택 건설에 대해서는 용적률을 완화하여 주는 등 현행제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	
11	2005. 1.15.	▶ 관리지역에서의 원활한 택지공급을 위하여 제2종지구단위계획구역의 지정기준을 완화하고, 중소기업들의 경쟁력 강화를 위하여 관리지역에서의 건축제한 규정을 완화하는 한편, 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	▶ 제25조제3항 각호외의 부분중 "다음 각호의 1"을 "다음 각호의 어느 하나"로 하고, 동항제1호중 "단위 도시계획시설부지 또는 지구단위계획구역 면적"을 "단위 도시계획시설부지 면적"으로 한다.
12	2004. 1.20.	▶ 토지적성평가 및 개발행위허가 등의 대상과 기준을 조정하고, 관리지역·수자원보호구역 등에 대한 행위제한의 정도를 완화하는 등 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	▶ 제25조제3항제1호중 "면적의 5퍼센트 미만인 시설부지"를 "또는 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 미만"으로 함.
13	2003. 9.29	▶ 산지관리법 시행령	▶ 제25조제3항제5호중 "산림법에 의한 보전임지"를 "산지관리법에 의한 보전산지"로 한다.

## 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 4항(지구단위계획 경미한 사항의 변경) 개정 연혁

연 번	개정일	개정 사유	변경 내용
1	2016.1. 22.	▶ 도시교통정비 촉진법 시행령 일부개정	▶ 제25조제4항제7호 중 "교통영향분석·개선대책"을 "교통영향평가서"로 한다.
2*	2015.7. .6.	▶ 도시·군기본계획을 수립하는 경우의 기초조사 내용에 토지적성평가와 재해취약성분석을 포함하도록 하는 등의 내용으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 개정(법률 제12974호, 2015. 1. 6. 공포, 7. 7. 시행)됨에 따라 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있는 사유 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 학교 부지 외에 건설하는 학교 기숙사의 용적률을 완화하고, 토지거래허가구역 내 토지이용의무기간을 단축하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	▶ 제25조제4항제7호부터 제11호까지를 각각 제8호부터 제12호까지로 하고, 같은 항에 제7호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제12호(종전의 제11호) 중 "그 밖에 국토교통부령이"를 "국토교통부령으로"로 하고, 같은 항에 제13호를 다음과 같이 신설한다.  7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향분석·개선대책의 심의를 거쳐 결정된 경우  13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
3	2014.1 1.11.	▶ 국민과 기업의 투자 애로를 해소하고 지역 경제를 활성화하기 위하여 생산녹지지역 등에 입지가 가능한 식품공장의 범위를 확대하는 등 용도지역·지구에서의 용도제한을 완화하고, 개발행위허가를 받지 아니하여도 되는 공작물의 범위를 확대하여 입지규제를 개선하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	▶ 제25조제4항 각 호 외의 부분 전단 중 "중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의"를 "중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의"로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단을 삭제한다.
4*	2014.1.	▶ 지구단위계획의 경미한 변경을	▶ 제25조제4항 각 호 외의 부분 전단

연도	개정일	개정 사유	변경 내용
	14.	구역 면적 변경의 경우 5퍼센트 이내로 규정하던 것을 용도지역 변경이 포함되지 아니하는 경우 10퍼센트 이내로 확대하여 지구단위계획의 변경 절차를 간소화함.	중 "다음 각호의"를 "다음 각 호의"로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 "건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다"를 "제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획을 변경할 수 있다"로 하며, 같은 항 제10호 중 "5퍼센트"를 "10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다)"로 한다.
5	2013.6.11.	▶ 지구단위계획을 수립할 때 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있는 경우를 확대하고, 도시·군계획시설부지에 태양에너지 설비와 연료전지 설비를 개발행위 허가만으로 설치할 수 있도록 하는 한편, 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	▶ 제25조제4항제2호 중 "제48조제4호의 규정에 의한"를 "제42조의2제2항제4호에 따른"으로 한다.
6	2013.3.23.	▶ 국토교통부와 그 소속기관 직제 개편	▶ 제25조4항제11호 중 "국토해양부령"을 각각 "국토교통부령"으로 한다. ▶ 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 전단 중 "국토해양부장관"을 각각 "국토교통부장관"으로 한다.
7	2012.4.10.	▶ 장기 미집행 도시·군계획시설결정의 해제권고 제도를 도입하고, 지구단위계획의 형식적 구분을 폐지하며, 지구단위계획구역의 지정대상을 확대하는 등의 내용으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 개정(법률 제10599호, 2011. 4. 14. 공포, 2012. 4. 15. 시행)됨에 따라 장기 미집행 도시·군계획시설에 관한 해제권고 등에 관한 절차 등을 정하고, 지구단위계획의 수립기준과 지구단	▶ 같은 조 제4항 각 호 외의 부분 후단 중 "광역시"를 "광역시·특별자치시·특별자치도"로, "도시계획조례"를 "도시·군계획조례"로 하고, 같은 항 제1호 및 같은 항 제8호 단서 중 "도시계획시설"을 각각 "도시·군계획시설"로 하며, 같은 조 제5항 각 호 외의 부분 중 "도시관리계획결정"을 "도시·군관리계획결정"으로 하고, 같은 조 제6항 중 "광역시장은"을 "광역시장·특별자치시장·특별자치도지사"으로, "광역시"를 "광역시·특별

연도	개정일	개정 사유	변경 내용
		위계획구역 지정대상 지역의 요건을 구체화하며, 용도지역 특성에 따라 개발행위허가의 기준을 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	자치시·특별자치도"로, "도시관리계획결정"을 "도시·군관리계획결정"으로, "광역시장"을 "광역시장·특별자치시장·특별자치도지사"로 한다.
8	2008.2.29	▶ 국토해양부와 그 소속기관 직제 개편	▶ 제4항 각 호 외의 부분 중 "건설교통부장관"을 각각 "국토해양부장관"으로 한다.
9	2008.1.8.	▶ 세분되지 아니한 관리지역의 난개발을 방지하고 관리지역의 조속한 세분을 유도하기 위하여 미세분 관리지역의 건축제한을 강화하고, 관리지역 중 개발용도로 사용이 가능한 계획관리지역에 소규모 공장설립이 가능하도록 하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려 함	▶ 제25조제4항 각 호 외의 부분 전단 중 "법 제30조제5항 단서의 규정에 의하여"를 "법 제30조제5항 단서에 따라"로 하고, 같은 항 제4호 중 "경우"를 "경우(총수변경이 수반되는 경우를 포함한다)"로 한다.
10	2005.1.15.	▶ 관리지역에서의 원활한 택지공급을 위하여 제2종지구단위계획구역의 지정기준을 완화하고, 중소기업들의 경쟁력 강화를 위하여 관리지역에서의 건축제한 규정을 완화하는 한편, 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	▶ 제25조제4항 각호외의 부분 전단중 "다음 각호의 1"을 "다음 각호의 어느 하나"로 하고, 동항제9호중 "건폐율 또는 용적률의 10퍼센트 이내의 변경의 경우(제47조제1항"을 "건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항"으로 하며, 동항제10호를 제11호로 하고, 동항에 제10호를 다음과 같이 신설한다. 10. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
11	2004.1	▶ 토지적성평가 및 개발행위허가	▶ 동조제4항제5호중 "제46조제6항제2

연도	개정일	개정 사유	변경 내용
	.20	등의 대상과 기준을 조정하고, 관리지역·수자원보호구역 등에 대한 행위제한의 정도를 완화하는 등 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	호"를 "제46조제7항제2호"로 하며, 동항제9호를 제10호로 하고, 동항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.  9. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률의 10퍼센트 이내의 변경인 경우(제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)

## 부록2. 지구단위계획 수립지침 중 경미한 사항 해당조항

### 「지구단위계획 수립지침」

2-2-11. 지구단위계획구역의 변경을 도시·군관리계획으로 결정함에 있어서 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장·군수(이하 “시·도지사 등”이라 한다)는 관계 중앙행정기관의 장이 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요한다고 판단하여 요청하는 사항 또는 다음의 1에 해당하여 지구단위계획구역을 변경하는 경우에는 관계행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의, 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

- (1) 도시지역의 축소에 따른 변경인 경우
- (2) 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
- (3) 영 제25조제3항제1호·제2호·제5호·제6호 및 규칙 제3조제1항제2호·제3호의 규정에 의한 도시·군계획시설결정 또는 용도지역·용도지구·용도구역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경

2-4-5. 지구단위계획을 도시·군관리계획으로 결정함에 있어서 국토교통부장관 또는 시·도지사 등은 관계 행정기관의 장이 국방상 또는 국가안전 보장상 기밀을 요한다고 판단하여 요청하는 사항 또는 다음의 1에 해당하는 사항에 대하여는 주민의견청취, 관계행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의, 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의를 생략할 수 있다.

- (1) 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 다음의 1에 해당하는 경우
  - ① 단위 도시·군계획시설부지 면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우[도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우 또는 최초 도시·군계획시설 결정후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우(다만, 완충녹지(도시지역외의 지역에서 설치하는 완충녹지 포함)인 경우 제외)에 한한다]
  - ② 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우

- ③ 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
- ④ 영 제25조제3항제1호 및 동항제2호의 규정에 의한 도시·군계획시설결정의 변경에 따른 용도지역·용도지구 및 용도구역의 변경
- ⑤ 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 적합한 범위안에서 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시·군계획시설의 변경
- ⑥ 도시·군관리계획결정의 내용중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경
- ⑦ 「측량수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
- ⑧ 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시·군계획시설의 변경
- (2) 가구(특별계획구역을 포함한다)면적의 10% 이내의 변경인 경우
- (3) 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
- (4) 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
- (5) 다음의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
  - ① 도시지역내 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
  - ② 도시지역내 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
  - ③ 도시지역내 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
- (6) 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
- (7) 건축물의 배치형태 또는 색채의 변경인 경우
- (8) 지구단위계획에서 경미한 변경으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다)
- (9) 법 부칙 제17조제2항에 따라 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 영 제47조제1항에 따른 건폐율·용적률의 한도를 초과한 경우를 제외)
- (10) 교통처리계획중 주차장·출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경 및 보행자 출입구의 추가 설치
- (11) 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
- (12) 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- (13) 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
- (14) 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
- (15) 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- (16) 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획

2-4-6. 시장·군수는 지구단위계획구역의 지정목적, 향후 예상되는 여건변화, 지구단위계획구역의 관리방안 등을 고려하여 경미한 사항을 지구단위계획에 반영하여 결정할 수 있다(용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다). 이 경우 관계행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의를 거치지 아니할 수 있으며, 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 건축위원회와 위원회의 공동심의도 생략할 수 있다.

### 부록3. 기초지자체 지구단위계획 변경(전체)결정 사유 유형별 건수

□ 기초지자체 지구단위계획 변경(전체)결정 사유 유형별 건수, 변경 내용 등 (2013년~현재)

광역시	기초 지자체	변경(전체) 사유 유형별 내용 및 건수			구분
		내용	변경(건)		
			일반	경미	
경기도	과천시	개발제한구역 해제지역(뒷골 등 10개지구) 지구단위 계획 변경 결정	2		5
		문원 1, 2단지 지구단위계획 변경 결정	1		5
	광명시	세장형 이형부지 효율적인 토지이용을 위한 획지 면 적 변경	1		15
		영유아 인구 증가로 보육시설 수요가 증가될 것으로 예상되어 보육시설의 설치를 허용	1		5
		소하2동 주민센터가 신축청사로 이전함에 따른 공공 청사 폐지 및 지역주민의 문화, 복지시설을 확충하고 자 건축물 허용용도에 노유자시설을 신설	1		3
		유통판매시설용지 건축행위에 따른 교통영향분석·개 선대책을 반영하기 위한 도로, 광장, 공공공지 변경 에 따른 유통판매시설용지 면적 변경		1	6
		합리적인 규제 완화 및 관광산업의 변화를 고려하여 철산동 일반상업 지구단위계획구역 내 중앙로 및 광 덕로변의 허용용도를 관광호텔에서 관광숙박시설로 변경	1		3
		용도지역, 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 도시 계획시설 결정, 변경	1		8,5
		교통문제 해결을 위해 건축위원회(2013.06)심의의결 사항에 제시된 장기적 교통처리 계획 반영	1		6
		집단취락 3개지구(가리대, 설월리, 40동마을)와 인접 지역의 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모	1		5

광 역	기초 지자체	변경(전체) 사유 유형별 내용 및 건수			구분
		내용	변경(건)		
			일반	경미	
		광명 시흥 공공주택지구 해제지역의 특별관리지역 내 기존 집단취락지역의 지구단위계획구역 지정	1		5
		유치원 설치를 위한 면적 축소 및 여건변화에 따른 시설의 세분 변경	1		5
	군포시	2개획지 합병으로 인한 차량출입구 불허구간에 대한 차량 출입구 위치 변경		1	15
	김포시	측량결과에 따른 도시계획시설(도로, 공원, 녹지) 면적변경 및 세대수 증가에 따른 건축물 높이(최고층수) 변경		1	13, 2
	남양주시	공원의 세부시설 변경사항 반영	4		5
		지적확정측량 반영			13
		공원의 세부시설 변경사항 반영			5
		필지분할과 지적정리로 인한 면적 변경			15
		획지분할 및 허용용도 변경	1		15,3
		학교용지 확보에 따른 지구단위계획 변경	1		5
		단독 및 근생용지 폐지 및 유치원·공원 신설	1		3
		허용용도 변경 및 지적확정측량 반영	1		3,13
		도시계획시설 변경	1		5
		도시계획시설 및 용적률 변경	1		5,9
		용적률 변경	1		9
		차량 주출입구 위치 변경	2		5
		지구단위계획구역 일부 변경			5
		용적률 변경	1		9
		지적확정측량 반영		1	13
	안산시	사동 90블럭 도시관리계획(지구단위계획) 변경결정	1		5
		유치원부지 용적률 완화 및 허용 건축물용도 정비	1		9,3
		지구단위계획구역 재정비	1		11
		관광숙박시설 확충을 위한 특별법에 의한 용적률 완화적용	1		9
		대지분할가능선 및 보행주출입구 등 변경		1	15,5
		소공원과 주차장 위치변경	1		5

광 역	기초 지자체	변경(전체) 사유 유형별 내용 및 건수			구분
		내용	변경(건)		
			일반	경미	
		관광숙박시설 확충을 위한 특별법에 의한 용적률 완화적용	1		9
양주시		가구의 규모 및 조성계획 변경		1	5
		면적산정(토지등록전환 및 지적분할에 따른 공부면적 변경) 정정에 따른 변경		1	13
		우선해제 취락 재정비에 따른 변경	1		5
		기 해제된 우선해제취락지구에 대하여 자연취락지구 신규지정	1		5
		도시계획시설(자동차정류장)의 결정(변경)에 따른 입지여건의 수용 및 주변 개발추세에 대응하며, 상위계획인 양주 도시기본계획상 시가화예정용지 계획을 반영	1		5
		공동주택 건설사업에 따른 토지이용의 효율성과 계획적이고 체계적인 도시관리계획 수립을 위해 지구단위계획구역 신설	1		5
		사유재산 침해를 최소화하기 위하여 현황도로 개설상황에 부합하도록 도로선형의 경미한 변경		1	5
양평군		조경녹지 등 토지이용계획 재수립에 따른 구역계 변경		1	12
		관리지역세분화, 용도지역 변경 등 면적산정의 착오 발생		1	13
		국유지 편입, 진입로 제척, 운동장 등 체육시설 포함		1	5
		구역 변경과 용도지역 환원, 체육시설 중 골프코스과 건축계획 변경		1	12, 5, 8
		운동장축소, 진입도로확대 등 지구단위계획 변경		1	5
		정비된 구거부지 구역 제척, 토지분할 및 지적오차 수정		1	12, 13
		오빈역 역사주변 기존취락지구내 지구단위계획구역 결정	1		5
		남한강예술특구 조성	1		5
		단독·공동주택 조성을 위한 지구단위계획 결정	1		5
		구적오차 정정, 토지이용계획 변경		1	5, 13
		지적확정측량에 따른 면적변경		1	13
		복합문화시설 조성을 위한 지구단위계획 결정	1		5

광 역	기초 지자체	변경(전체) 사유 유형별 내용 및 건수			구분
		내용	변경(건)		
			일반	경미	
		한화복합휴양단지 조성을 위한 지구단위계획 결정	1		5
		공동주택 조성을 위한 지구단위계획 결정	1		5
		관광휴양시설용지 토지이용계획 변경		1	5
		건축용도 변경에 따른 지구명 변경 및 확정측량에 따 른 면적오차 반영		1	5, 13
		농촌체험마을 조성을 위해 지구단위계획 결정	1		5
		독일마을 조성을 위한 지구단위계획 결정	1		5
		획지위치 변경, 건축물의 배치 및 면적 변경		1	15,5
		공원위치변경, 기반시설 변경 등 토지이용계획 변경	1		5
		지형사정으로 인한 위치변경, 휴양시설 추가 확충		1	5
		기반시설, 공원위치 변경 및 주택건설사업계획승인 반영	1		5
	연천군	지구 내 일부구간 제척		1	12
		확정측량에 의한 구역조정		2	13
		최초계획	4		5
		구역계 정형화 및 용도지역 변경	1		5,8
	용인시	분할측량 성과 반영		8	13
		획지간 면적 조정		1	15
		공동개발 변경		1	5
		가구 합병 및 토지이용계획 변경	1		15,5
		분할측량 성과 반영		6	13
		분할측량 성과 반영 및 획지간 면적 조정	1		13,15
		가구 합병 및 토지이용계획 변경	1		15,5
		공동주택 배치계획 문구 수정		1	5
		측량 성과 반영		1	13
		획지 조정(공자용지, 지원시설용지) 및 기반시설(도로 선형, 보차혼용도로 지정)변경	1		15,5
		건축물 용도 및 획지변경	2		3,15
		분할측량성과 반영	1		13
		재정비(획지, 기반시설 등)		1	5
		도시계획시설(경관녹지) 폐지	1		5
		지구단위구역 및 건폐율, 용적율, 허용용도 변경	1		12,9, 3

광 역	기초 지자체	변경(전체) 사유 유형별 내용 및 건수			구분
		내용	변경(건)		
			일반	경미	
		가구 및 획지, 허용용도 등 변경	1		15,3
		획지계획 변경		1	15
		구적오차 정정		1	13
		공동개발 및 획지계획 변경		1	5,15
		획지계획 변경	1		15
		공동개발 및 획지계획 변경	1		5,15
		허용용도 변경	1		3
		획지계획 변경	2		15
		구적오차 정정		1	13
		지구단위계획 재정비	1		5
		학교 위치 변경	1		5
		전면공지 변경	1		5
		구적오차 정정		1	13
		공동주택부지 계획	1		5
		획지계획 변경		1	15
		공공보행통로 선형 변경		1	5
		도로선형 변경		1	5
		획지계획 및 허용용도 변경	1		15,3
		허용용도 변경	1		3
		공원계획 변경	1		5
		구적오차 정정		1	13
		획지계획 변경		1	15
		공원계획 변경	1		5
		도로선형 변경		1	5
		구적오차 정정		1	13
	의왕시	건축물 허용용도 및 밀도계획 등	2		3,9
		도시계획시설 변경(신설)	1		5
		가구 및 획지계획 변경	1		15
		건축한계선 축소(1m)		1	5
		실시설계(비탈면) 등 따른 도시계획시설 변경		2	5
		변속차로 설치를 위한 도시계획시설 변경		1	5
		도시계획시설 변경(축소)		1	5

광 역	기초 지자체	변경(전체) 사유 유형별 내용 및 건수			구분
		내용	변경(건)		
			일반	경미	
평택시	안정로데오거리 가로환경개선 및 상권활성화	1		5	
	지적확정측량 결과 반영 및 비탈면 발생부분 구역계 편입		1	13,12	
	도로선형 변경 및 구적오차 정정	1		5,13	
	단독주택용지 가구수 및 층수 변경	1		2	
	공동주택용지 층수 변경			2	
	서탄일반산업단지 해제에 따른 지구와 접한 법면부지 조성		1	5	
	구적오차 정정	1		13	
	획지경계 조정 면적 변경			12	
	공장용지내 법면부지 공원 및 완충녹지로 편입			5	
	준공 확정측량에 따른 면적변경		1	13	
	진위천 하천기본계획 고시 결과에 따른 하천구역 편입토지 제척		1	5	
	단독주택용지 가구수 완화 및 허용용도 변경	1		5,3	
	공원→주차장	1		5	
	가구 및 획지계획 변경			15	
	건축물용도계획 변경			3	
	도로노선 조정에 따른 면사무소 부지 축소 및 상업용지 면적증가		1	5	
	서탄일반산업단지 해제에 따른 지구와 접한 법면부지 조성을 위한 인접 필지 경계 조정		1	12	
	비전1,3택지개발사업지구를 지구단위계획구역으로 결정	1		5	
	상류시설→창고시설	1		3	
	오성산업단지 편입에 따른 지구부지 면적변경		1	12	
	진입도로 선형(도로모퉁이변) 변경		1	5	
	법면부지 조성을 위한 구역계 조정		1	12	
	산업시설 경쟁력 강화 및 토지이용의 효율성 증대	1		5	
	도로선형 변경에 따른 도로면적 일부 주거용지로 변경		1	5	
	지적확정측량에 따른 면적 변경		1	13	
		주변 상업지역 기능 보완 및 주거지역과의 완충기능 수행	1		5

광 역	기초 지자체	변경(전체) 사유 유형별 내용 및 건수			구분
		내용	변경(건)		
			일반	경미	
		노선신설에 따른 토지이용계획 변경	1		5
		용적률 및 최고층수 완화	1		9,2
		분할축량에 의한 면적 변경		1	13
		문화·예술 도입과 지역상권 활성화를 위한 광장 면적 변경	1		12
		구적오차 반영	1		13
		허용용도 변경	1		3
		지구단위계획 수립	1		5
		교육청 의견에 따른 유치원1개소 신설	1		5
		면적 오차 정정 및 건축물용도계획 변경	1		13,3
		도로 폭원 조정 및 공동주택 진출입로 위치 조정	1		5
		블록형 단독주택용지→ 획지별 단독주택용지			15
		대상지 내 산재해 있는 기존 축사를 정비하여 양호한 도시환경 및 주거단지 조성	1		5
		진입도로 선형(도로모퉁이변) 변경		1	5
		블록형 단독주택용지→ 획지별 단독주택용지	1		15
	인 천 광 역 시	계양구			
부평구		갈산1 특별계획구역 해제	1		5
		동암역 남광장 일원 지구단위계획	1		5
		2014인천아시아 경기대회 지구단위계획	1		5
		갈산1 지구단위계획(차량출입불허구간) 변경		1	5
		갈산2 지구단위계획(필지분할가능선) 변경		1	15
남동구					
동구		도시관리계획(2014인천아시아경기대회 송림경기장 지구단위계획) 변경 결정	1		5
서구					
옹진군		지구단위계획 변경 결정: 주거용지, 녹지용지, 공공시설용지 등 변경	1		5
중구		도시기반시설 변경	2		5
		토지이용 및 시설에 관한 부분 변경	1		5
		획지 및 건축물 등에 관한 부분 변경			15,5
		주차장 위치 및 면적 변경	1		5
		획지별 대장상 면적 기재로 인한 가구면적 변경, 획지 합병	1		15

광 역	기초 지자체	변경(전체) 사유 유형별 내용 및 건수			구분
		내용	변경(건)		
			일반	경미	
경 상 남 도		건축물 용도분류표 변경	1		3
		토지이용 및 시설에 관한 부분 변경	1		5
		획지 및 건축물 등에 관한 부분 변경			15,5
	김해시	단독주택용지 및 공동이용시설 변경	1		5
		도로폭원 변경 등	1		5
		도로 및 공동이용시설 변경	1		5
		도로 일부구간 폭원 변경 등	1		5
		도로폭 확장, 녹지, 공원축소	1		5
		도로 폐지 및 신설, 녹지 변경, 소공원 신설	1		5
	남해군				
	밀양시				
	산청군	지적합병 및 측량에 따른 면적감소		1	13
		휴롬연수원 체계적·계획적 개발·관리를 위해 신설결정	1		5
		기존지형을 활용하여 연못조성에 따른 조경계획 변경		1	5
	의령군				
	통영시				
	하동군	금오산 어드벤처 단지 조성을 위한 관광휴양형 지구단위계획구역 신규 지정	1		5
		관광숙박시설 설치를 위한 지구단위계획 변경(상가시설용지 → 숙박시설용지)	1		3
		한옥펜션단지 조성을 위한 지구단위계획 변경	1		5
		장기미집행시설 해제 및 군계획시설 개설현황 반영을 위한 지구단위계획 변경	1		5
		양호한 주거단지 조성, 장기미집행시설 해제 및 군계획시설 개설현황 반영을 위한 지구단위계획 변경	1		5
함양군					
계		117	82		

## 부록4. 지구단위계획 경미한 변경관련 기초지자체 의견

질문	의견	의견 수
경 미 한 변 경 이 아 니 어 서 불합 리한 사 례	획지 분할 및 합병에 대한 규정 없음 - 필지계획에 대한 도시관리계획 변경절차 규정 없음	2
	현황에 따른 지구단위계획 변경에 경미한 사항 적용 어려움 - 교통개선대책의 변경허용 인정범위 미부합 - 지적재조사로 인한 모양과 면적 변동	2
	건축물용도를 유사용도 등으로 변경시 경미한 변경 적용 불가 - 건축물 용도 기능 상실로 인한 변경 - 단순 지정용도 변경 - 시설 이전	3
	사회적 여건 변화로 시설규모 변경시 규정 규모 밖의 경미한 변경 적용 불가	1
	사업이 준공된 지역의 경과조치로 인한 지구단위계획 변경 시 국토교통성검토서, 경관성검토서는 기초조사 면제에 해당되지 않아 경미한 변경 적용 불가	1
	차량진출입구 10m 이내의 위치 변경은 “교통개선대책의 변경허용 범위”에 해당되어 경미한 사항으로 신고절차 등을 통해 진행이 가능하나, 지구단위계획에서는 교통영향평가서의 심의를 거쳐 변경할 경우에 한하여 경미한 변경사항으로 인정하고 있어, 지구단위계획의 변경에 따른 행정 절차를 모두 이행하는 문제점 발생	1
	도로 노선 및 폭원 변경 등으로 지구단위계획 변경 시 변경노선에 접하는 도로의 사·종점이 변경되어, 지구단위계획 경미한 변경에 미포함	1
	구역면적의 10퍼센트(중세분 용도지역 변경 수반시 5퍼센트) 이내 변경되는 부분에 대한 용도지역, 용도지구 등은 변경할 수 없어 도시계획시설과의 형평성 결여 문제 발생	1
경 미 한 변경 적 용 상 의 애로 사	건축물 높이 및 층수 완화에 대한 경미한 변경 적용 어려움 - 층수로만 규제되어 있는 경우 - 4층에서 20% 완화하면 4.8층? - 높이와 층수 동시 변경	3

질문	의견	의견 수
항	교통영향평가 심의를 거쳐 건축선 또는 차량출입구를 변경하는 경우 경미한 사항으로 규정되어 있으나, 도시교통정비촉진법에 따른 교통영향평가의 심의를 받아야 하는 대상은 준공검사 이전의 개발사업 또는 기준 규모 이상의 건축물에 한정하고 있어, 개발사업이 완료되고 심의대상이 아닐 경우 차량출입불허구간 등의 변경을 위하여 교통영향평가를 받을 수 있는 근거가 없음	1
	획지계획된 지역에서 일부 필지가 개발에 동의하지 않을 경우, 경미한 변경 어려움	1
	가구 면적 10% 이내, 획지면적 변경 30% 이내 변경시 경미한 변경으로 규정하고 있는데, 개별 가구 및 획지인지 전체 구역을 의미하는지 개념 모호	1
경 미 한 변 경 개 선 방 향	경미한 사항의 분류나 기준에 있어 구체적이거나 세부적인 내용 추가 필요	1
	필지의 규모의 변경 및 합병, 분할 등에 대한 경미한 변경사항으로의 규정 정립 등 개선 필요 - 규정에 분할 및 합병을 포함 - 가구면적 10%, 획지면적 30% 이내 기준 세부조항 필요	3
	높이와 층수 변경에 관한 경미한 사항 규정 구체화 및 완화 필요 - 기준 적용시점(최초 또는 직전 등) - 용도 및 건폐율 변경 없는 범위 내에서 높이 변경 완화	2
	건축선 및 차량출입구 등의 경미한 변경시 교통영향평가 면제 등 간소화 필요 - 타법에 의한 의제처리	3
	지구단위계획이 수립된 지역의 교통개선대책 신고대상 변경허용 인정범위를 달리 규정할 수 있도록 경미한 사항 변경 기준 마련 필요	2
	허용용도 변경에 대한 경미한 변경 사항 적용 필요 - 허용용도 입지가 불가능한 경우 유사 시설로 변경 - 지정용도 변경 - 공공기능의 시설물 이동	4
	기초조사 면제사유에 교통성검토서와 경관성검토서 포함 필요	1
	도로 노선변경 등에 따른 접속도로 시·종점 변경도 경미한 사항으로 인정 필요	1
	용도지역 변경 등을 수반하는 경미한 변경 완화 필요 - 행위제한 기준 추가 및 변경	3
	지적재조사 지구에 대한 지구단위계획구역의 변경 시 현재보다 완화된 경미한 변경, 별도의 예외 규정 등 개선방안 필요	1
	지형도면 내용이 변경이 없는 경우 지형도면 고시 절차를 생략 필요	1
	계	40

## 부록5. 지구단위계획 적용시 애로사항 및 개선방향관련 의견수렴 결과

지자체	경미한 변경이 아니어서 불합리한 사례	경미한 변경 적용상의 애로사항	경미한 변경 개선 방향 의견
과천시	현재 분할 및 합병에 대한 별도규정이 없어 변경 절차를 모두 이행해야 함		<p>획지면적의 30%이내 변경인 경우를 획지면적의 30%이내 (분할 및 합병포함)변경인 경우로 개정필요</p> <p>경미한 사항의 분류나 기준에 있어 구체적이거나 세부적인 내용 추가 필요</p>
인천계양구	획지계획에 따른 과도한 규제를 완화하기 위하여 도입된 필지계획에 대한 도시관리계획 변경절차가 따로 규정된 바가 없음	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항제4호의 경우 층수의 변경을 포함한 건축물 높이의 20%이내의 변경은 경미한 사항의 변경이나, 지구단위계획으로 높이가 아닌 층수로만 규제되어 있는 경우 높이의 변경에 대한 규정과 누적되어 변경되는 사항에 관한 규정이 없어 제도 적용에 어려움이 있음	필지의 규모의 변경 및 합병, 분할 등에 대한 경미한 변경 사항으로의 규정 정립 등 개선이 필요함

지자체	경미한 변경이 아니어서 불합리한 사례	경미한 변경 적용상의 애로사항	경미한 변경 개선 방향 의견
		국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항제7호의 경우 교통영향평가 심의를 거쳐 건축선 또는 차량출입구의 변경은 경미한 사항으로 규정되어 있으나, 도시교통정비촉진법에 따른 교통영향평가의 심의를 받아야 하는 대상은 준공검사 이전의 개발사업 또는 기존 규모 이상의 건축물에 한정하고 있어, 개발사업이 완료되고, 심의대상이 아닐 경우 차량출입불허구간 등의 변경을 위하여 교통영향평가를 받을 수 있는 근거가 없음	도시관리계획(지구단위계획) 재정비 시 등 높이와 층수 제한규정을 동시에 규정하고, 높이변경에 관한 경미한 사항의 기준 적용시점(최초 또는 직전 등)에 대한 검토가 필요함  교통영향평가 심의를 받지 않아도 경미한 사항의 범위 내에서 건축선 및 차량출입구 등의 변경이 가능하도록 개선이 필요함
인천시부평구		획지계획된 지역에서 일부 필지가 개발에 동의하지 않을 경우, 토지의 효율적 활용 및 개발가능한 규모로 토지를 정형화하여 개발을 유도하는 당초 취지의 개발이 불가하고 획지계획이 아닌 공동개발 지정권장의 방법으로 개발규모를 계획적으로 유도할 수 있으나, 지구단위계획수립지침 2-6-4에 따라 획지별 토지소유자의 의견이 상충될 경우 서면동의를 받아 지구단위계획변경을 위한 주민제안은 거의 불가하여 획지계획 및 공동개발의 지정권장의 변경 민원이 각 지구단위계획구역별로 끊이지 않는 실정이고, 획지 내 토지소유자별 이해관계가 상이하	

지자체	경미한 변경이 아니어서 불합리한 사례	경미한 변경 적용상의 애로사항	경미한 변경 개선 방향 의견
인천시 서구		여 지구단위계획수립지침 2-6-10에 따라 직권으로 지구단위계획 내 획지계획 및 공동개발의 지장권장의 변경도 쉽지가 않은 상황임	
		지구단위계획 조서에서 건축물의 높이를 m(미터) 단위가 아닌 층수로 제한한 경우, 4층 제한지역에서 20% 높이를 증가하면 4.8층이 되는데 소수점 이하 층수에 대한 해석 여부  아파트용지의 경우 90m이상 또는 20층 이상으로 고층인 경우가 있는데 20%를 적용하여 각 108m와 24층으로의 층수상향을 경미한 변경으로 봐야 하는지 여부	
강원도 강릉시	택지개발사업 완료 후 10년간 기 개발된 지역의 차량출입구 위치와 지구단위계획 상 차량출입구 위치가 일부 불일치하여 경미한 사항의 변경을 통해 개선하고자 하였으나, 교통개선대책의 변경허용 인정범위 신고 대상의 기준에 부합되지 않아 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제3조제3항제1호의 규정에 따른 “경미한 사항의 변경”을 적용하기에 불합리한 문제점이 발생		지구단위계획이 수립된 지역의 교통개선대책 신고대상 변경허용 인정범위를 달리 규정할 수 있도록 「도시교통정비 촉진법」 및 「교통영향평가 지침」을 개정하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조의 규정에서 정한 “지구단위계획의 경미한 사항 변경”에 대한 기준 제시

지자체	경미한 변경이 아니어서 불합리한 사례	경미한 변경 적용상의 애로사항	경미한 변경 개선 방향 의견
			「도시교통정비 촉진법」 및 「교통영향평가 지침」의 규정에도 불구하고, 지구단위계획이 수립된 지역의 교통개선대책 신고대상 변경허용 인정범위를 달리 규정할 수 있도록 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 개정하고 「지구단위계획수립지침」에 기준을 제시
강원도 횡성군	「택지개발촉진법」에 따른 택지조성계획은 수립 후 택지조성공사, 건축물 입지 등 활성화까지 최소5~10년 이상 소요됨으로 지역여건 변화 등에 즉각적인 대처가 불가능함. 예를 들어 유치원 개원을 목적으로 분양 및 건축하였으나, 아동 부족으로 유사용도인 어린이집 용도로 사용하고자 하는 경우		관련법령 등에 따라 허용용도의 입지가 불가능한 경우 당초 계획 수립에 큰 변화를 가져오지 않는 범위에서 유사한 시설로의 허용용도 변경을 경미한 변경 사항에 추가
강원도 홍천군	사회적 여건 변화로 숙박시설 규모를 축소(9층→4층)하는 사업계획을 변경 추진하며 시행령 제25조제4항4호의 경미한 변경에 해당하지 않아 군관리계획변경에 따른 행정절차 이행에 기간이 과다 소요되고 경제적 손실이 발생함		건축물의 용도변경이 없고, 건폐율이 증가하지 않는 범위내에서 건축물의 높이를 축소하는 경우 경미한 변경으로 처리할 수 있도록 개정
강원도 정선군	사업이 준공된 지역의 경과조치로 인한 지구단위계획 변경 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조 및 같		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조 및 시행령 제21조의 기초조사 면제사유에 교통성검토서와 경관성검토서를 포함시켜 지구단

지자체	경미한 변경이 아니어서 불합리한 사례	경미한 변경 적용상의 애로사항	경미한 변경 개선 방향 의견
	은 법 시행령 제21조에 의한 기초조사서, 환경성검토서, 토지적성평가서, 기후 변화재해취약성분석이 기초조사 면제사유에 해당되나, 국토교통부 훈령 도시·군관리계획수립지침 1-6-2-1의 교통성검토서, 경관성검토서는 면제에 해당되지 않아 불필요한 예산낭비 및 변경절차 이행기간 소요		위계획 주민제안 등 입안서류 간소화 제안
	도로 노선 및 폭원 변경 등으로 지구단위계획 변경 시 변경노선에 접하는 도로의 시·종점이 변경되어, 지구단위계획 경미한 변경에 미포함		도로 노선변경 등에 따른 접속도로 시·종점 변경도 경미한 사항으로 인정
강원도 양양군	차량진출입구 10m 이내의 위치 변경은 “교통개선행책의 변경허용 범위”에 해당되어 경미한 사항으로 신고절차 등을 통해 진행이 가능하나, 지구단위계획에서는 교통영향평가서의 심의를 거쳐 변경할 경우에 한하여 경미한 변경사항으로 인정하고 있음에 따라, 지구단위계획의 변경에 따른 행정절차를 모두 이행하여야 하는 문제점이 있음		건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의 또는 「도시교통정비촉진법 시행령」 제13조의8에 따라 신고한 경우 「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제7호 및 관련지침 상 지구단위계획의 경미한 변경으로 인정
강원도 양구군	지적재조사가 이루어진 지구단위계획구역의 경우, 기존 지구단위계획대로 변경하는 경우인데		지적재조사 지구에 대한 지구단위계획구역의 변경 시 현재보다 완화된 경미한 변경, 별도의 예외 규정 등 개

지자체	경미한 변경이 아니어서 불합리한 사례	경미한 변경 적용상의 애로사항	경미한 변경 개선 방향 의견
	도 지적의 모양과 면적 등 변동사항이 있어 경미한 변경으로 처리 불가		선방안 필요
강원도 평창군		가구 면적 10% 이내, 획지면적 변경 30% 이내 변경 시 경미한 변경으로 규정하고 있는데, 개별 가구 및 획지인지 전체 구역을 의미하는지 모호	가구면적의 10퍼센트 이내 및 획지면적의 30퍼센트 이내를 명확하게 구분하는 세부조항 필요
강원도	지구단위계획의 경우 구역면적의 10퍼센트(종세분 용도지역 변경 수반 시 5퍼센트) 이내를 경미한 변경으로 규정(시행령제25조4항11호)하고 있으나, 구역이 변경되는 부분에 대한 용도지역, 용도지구 등은 변경할 수 없음. 도시계획시설의 경우 5%이내 변경은 용도지역을 포함하여 경미한 변경으로 처리할 수 있어 형평성 결여		지구단위계획구역의 경미한 변경(구역면적의 10퍼센트 이내)인 경우 용도지역 및 용도지구 등을 용도지역 변경을 수반하는 도시계획시설 경미한 변경과 동일하게 적용하여 경미한 변경으로 할 수 있도록 시행규칙 개정 필요
경남 남해군	가구 및 획지의 가능행위 구분에서 지정용도의 변경은 경미한 사항이 아니기 때문에 단순 지정용도 변경을 위한 과도한 용역비 지출		지정용도 변경에 관한 사항도 경미한 변경에 포함 필요
경남 밀양시			해당 용도지역내 행위제한 기준에 적합한 범위에서 행위제한기준을 변경 할 경우는 경미한 변경에 포함 필요 지형도면 내용이 변경이 없는 경우 지형도면 고시 절차를 생략 가능하도록 건의

지자체	경미한 변경이 아니어서 불합리한 사례	경미한 변경 적용상의 애로사항	경미한 변경 개선 방향 의견
경남 하동군			건축법 시행령 별표 1에 대한 건축물의 용도가 신규로 지정되는 경우 용지별 행위 제한에 추가 시 경미한 변경 결정으로 추진하는 방법 검토 건의
경남 함양군	시설의 이전, 용도 변경이 빈번히 발생하고 있어 용도변경 필요 시 지구단위계획 변경 절차 이행에 따른 건축행위 지연이 발생		<p>공공기능의 시설물 이동에 따른 건축허용 용도 변경사항은 경미한 사항으로 포함 건의</p> <p>단일 용도로 지정된 사항을 변경할 시 동일 용도별 건축물의 범위안에서는 경미한 사항으로 변경 가능하도록 제안</p>

## 부록6. 국토교통부 민원 질의 회신 내용

### 1. 면적 변경 관련 민원 질의 회신 내용

#### 1) 1-1. 도시계획시설 등 계획 면적 변경

연 번	민원 질의	국토부 회신
1	경미한 변경으로 지구단위 구역계획선 및 도시관리계획선이 변경 가능한지 여부	총 면적 10%, 기반시설 5% 미만의 변경인 경우 경미한 변경 해당
2	구역경계 획지(0.3%) 제척의 경미한 변경 가능 여부	획지 제척 면적이 총 면적의 10% 미만으로 경미한 변경 해당
3	기반시설인 도시계획도로 미개설 구간 (10% 미만) 제척시 경미한 변경 적용 여부	면적의 10% 이내 변경에 해당하여 경미한 변경 적용 가능
4	면적 10% 이내 변경 시 가구의 신규지정 또는 규모 확장이 경미한 변경 가능한지 여부	가구면적 10% 이내인 경우에는 획지면적 30% 미충족시에도 경미한 변경 적용 가능
5	지구단위계획구역 10퍼센트 이내의 변경시 완충녹지 감소가 경미한 변경에 해당 여부	완충녹지 면적 감소의 경우 경미한 변경대상에서 제외
6	구역 10퍼센트 이내의 경미한 변경 관련	지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말함)이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경은 경미한 변경에 해당
7	지구단위계획구역 면적의 10퍼센트 이내 변경으로 가구면적이 10퍼센트 초과	지구단위계획구역 면적의 10퍼센트 이내의 변경이라면, 가구면적의 10퍼센트 이상, 획

연번	민원 질의	국토부 회신
	변경되어도 경미한 변경인지	지면적의 30퍼센트 이상이 변경되더라도 경미한 변경 적용 가능
8	지구단위계획구역을 약 2퍼센트 확장하는데, 이에 따라 기존 구역에서 도로 종점 변경, 획지 추가, 건폐율 변경 등이 일부 발생하는 경우 경미한 변경사항에 해당하는지	지구단위계획구역이 확장되는 경우 기존 구역에서 변경사항이 발생하고 그 변경사항이 경미한 변경사항이 아닌 경우에는 적용되지 않음
9	면적 10% 이내 확장 부분에 개발제한구역을 포함하면 개발제한구역 해제에 이에 따라 경미한 사항에 해당하는지	개발제한구역 해제까지 포함하는 사항이 아니므로, 관련 규정에서 정하는 절차에 따라 이행 필요
10	지구단위계획구역과 개발진흥지구를 10퍼센트 이내에서 동시에 변경하고자 하는 경우 경미한 변경에 해당하는지 여부	지구단위계획구역 면적의 10퍼센트 이내에서 변경하고, 이에 따라 개발진흥지구를 변경하는 경우에는 경미한 사항의 변경에 해당
11	기반시설 변경 없이 구역면적의 8퍼센트 감소 주민제안시 경미한 변경 해당 여부	이미 결정되어 있는 지구단위계획구역을 확장, 축소하고, 확장하거나 축소는 토지 안에서 지구단위계획을 변경(수립 또는 폐지)하는 경우 경미한 변경 사항에 해당
12	지구단위계획구역과 개발진흥지구를 10퍼센트 이내에서 동시에 변경하고자 하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지 여부	지구단위계획구역 면적의 10퍼센트 이내에서 변경하고, 이에 따라 개발진흥지구를 변경하는 경우에는 경미한 사항의 변경에 해당
13	가구면적을 10퍼센트 이상 축소하여 공원에 편입하고자 하는 바, 구역 전체 면적으로 보면 변경되는 면적은 10퍼센트 이내에 해당하는 경우 경미한 사항 적용 여부	경미한 변경사항에 해당하지 아니할 것으로 판단되나, 구체적인 사항에 대해서는 해당 지자체에 문의 필요
14	또한 추가매입면적을 매입할시 지구단위변경 경미한 사업계획승인으로 처리가 가능여부	해당 지자체에 문의 필요
15	아파트 건립에 따른 진입도로 확보를 위해 지구단위계획구역과 연접한 주변의 자연취락지구를 일부 포함하여 지구단위계획구역 변경(결정)할 수 있는지 여부(면적 변경 없음)	지구단위계획구역 면적의 10퍼센트 이내의 변경(용도지역 변경을 포함하는 경우 에는 5퍼센트를 말한다) 및 동 변경지역안에서 지구단위계획의 변경'에 해당한다면 경미한 변경사항에 해당함

연번	민원 질의	국토부 회신
16	블럭(획지)의 조성공사 시 불가피하게 경관녹지를 훼손하게 되어, 완충녹지를 경관녹지로 교차 변경이 가능한지 여부	경미한 변경사항에 해당되지 않음
17	완충녹지 감소시 도시·군계획시설 변경 및 지구단위계획 변경을 동시에 하여야 하는지	완충녹지의 면적이 감소하는 경우에는 경미한 변경에서 제외되며, 지구단위계획으로 변경 가능함
18	완충녹지의 면적 변경 없이 위치만 이동하는 경우 경미한 변경에 해당하는지	위치 이동의 경우에도 완충녹지가 일부 면적 감소 증가되므로, 경미한 변경사항으로 볼 수 없을 것으로 판단됨
19	공개공지 일부를 도로에 편입하고자 지구단위계획 변경시 경미한 변경에 해당 여부	지구단위계획으로 결정한 도시·군계획도로의 경우 단위 도시·군계획시설 부지 면적의 5 퍼센트 미만의 변경으로서 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 경미한 변경에 해당함
20	완충녹지의 면적 변경없이 위치만 이동하는 경우 경미한 변경에 해당하는지	완충녹지 전체 면적은 변경이 없으나, 엄밀히 살펴보면 '일부 면적'은 감소하고 '일부 면적'은 늘어나는 것으로, 경미한 변경사항으로 볼 수 없음
21	지구단위계획구역내 저류지 설치가 구역면적의 2.3%인 경우 경미한 변경사항 인지 여부	지구단위계획구역 면적의 10퍼센트 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경은 경미한 변경사항으로 규정하고 있음
22	대지를 300제곱미터 확장하기 위하여 대지와 접한 쪽의 공공공지를 300제곱미터 감소시키고, 대신 300 제곱미터를 구역에 추가 편입하고자 할 시, 경미한 변경사항 인지	기존 구역에서 변경사항이 발생하고 그 변경사항이 경미한 변경사항이 아닌 경우에는 일반변경 절차 필요
23	지구단위계획상 지상에 설치의무로 되어 있는 통신실(주택단지내 방송용)에 대하여 규모를 변경하고자 할 때 경미한 변경이 가능한지	지상에 설치하는 시설물은 해당하지 아니하고, 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물에 대하여 경미한 변경 기준이 있으니 해당 지자체에 문의 필요
24	녹지(도시·군계획시설)에 주차장을 건축하였는 바, 그 면적은 녹지용지의 5퍼센트 미만으로서 해당 면적만큼 녹지 면	도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5 퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우(시행령 제25조 제3항제1호, 제4항제1

연번	민원 질의	국토부 회신
	적을 감소시키고, 건축물의 배치·형태 등도 변경하고자 할 때 경미한 변경에 해당하는지	호), 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우(제8호)에는 위의 경미한 변경사항에 해당함
25	국계법 시행령 제25조제4항제10호 지구단위계획구역 면적의 10% 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획 변경에서 지구단위계획 변경의 범위(지구단위계획 내용중 시설용도 및 도시계획시설 등)	영 제25조제4항제10호는 지구단위계획구역 면적을 구역 전체 대비 10% 범위내에서 추가하거나 제척하는 경우 적용하는 것임
26	심의 결과에 따라 도로율 이하로 결정 후 도로율을 감소하는 것으로 변경결정하고자 하는 경우에 경미한 변경사항이라도 심의를 거쳐야 하는지 여부	도시·군계획시설 부지면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우에는 경미한 사항으로 규정하고 있어, 공동위원회 심의를 거치지 아니하고 변경결정 가능

## 2) 1-2. 측량지적 오차 조정 등 면적 변경

	민원 질의	국토부 회신
1	지적경계측량 결과 지구단위계획구역 면적증가(5만 m <sup>2</sup> →8만m <sup>2</sup> )시 경미한 변경 적용 여부	면적 증가분이 기존 면적대비 60%에 이르기 때문에 이를 측량 오차에 따른 변경으로 보기에는 어려울 것으로 사료되어, 해당 지자체에 문의 필요
2	개발행위허가후 확정측량결과 계획결정 면적과 상이한 경우 변경절차를 이행하여야 하는지	지구단위계획으로 결정한 토지면적이 실제 면적과 상이한 경우에는 지구단위계획 변경을 하여야할 것으로 판단됨
3	지적분할 및 등록전환시 발생하는 오차로 지구단위계획 변경이 가능한지	지구단위계획구역의 면적이 당초 결정·고시한 면적과 상이할 경우 변경이 필요할 것으로 판단됨
4	개발사업에 따른 확정측량, 등록전환, 등 록사항정정 등으로 면적에 변경이 발생한 경우 변경 절차를 이행하여야 하는지	면적이 당초 결정·고시한 면적과 상이할 경우, 도시·군관리계획의 변경이 필요할 것으로 판단됨
5	토지 측량시, 분할 및 등록전환에 따라 오차가 발생한 경우 지적면적을 정정하면 용도지역의 면적에도 변경이 발생하는 바, 경미한 사항의 변경으로 처리할 수 있는지	계획 수립 후 면적이 당초 결정·고시한 면적과 상이하게 되었다면 도시·군관리계획의 변경이 필요할 것으로 판단됨

### 3) 획지 분할 및 합병, 건축선 변경

	민원 질의	국토부 회신
1	획지 분할의 경우 경미한 변경 가능한지	지구단위계획에 대지분할가능선이 지정되어 있지 않다면 변경 절차를 거쳐야 하나, 지구단위계획시행지침에서 건축조례에서 허용하는 대지의 분할 최소한도 규정에 따라 획지 분할이 가능한 것으로 명시되어 있다면 가능할 것으로 판단됨
2	토지분할을 제한하는 규정과 분할제한 면적 미만으로 허가 없이 분할가능 여부	획지 분할, 합병에 관한 사항은 해당 지구단위계획 내용에 맞아야 하므로 분할이 가능한지 여부는 해당 지자체에 문의 필요
3	공공시설의 설치를 위한 면적 30% 이내의 획지 분할	하나의 획지를 2개의 획지로 만드는 경우에는 경미한 변경인 획지면적의 30%이내의 변경의 적용 대상이 아님
4	지자체 내부 행정적 결정 만으로 지구단위계획에서 불가하고 있는 토지합병이 가능한지	해당 지구단위계획에서 원칙적으로 모든 필지의 분할 및 합병을 금지하고 있다면, 필지 합병 시 위 도시군관리계획 변경절차를 거쳐야 할 것임
5	계획되어 있는 획지를 다시 분할시 경미한 사항 적용 가능 여부	기 확정된 12개의 획지를 다시 분할하여 획지 수가 변경된다면 이는 경미한 변경사항에 해당되지 않음
6	현재 3개 획지로 분할 가능한 획지를 분할 가능선에 맞추어 2개로 분할 가능한지	'대지분할가능선'에 따라 분할한다면 지구단위계획 변경없이 분할이 가능
7	인접한 세 획지의 획지선을 변경하고자 하는 경우 경미한 변경 가능 여부	획지 면적 변경시 30% 이내의 변경은 경미한 변경사항에 해당
8	미분양 획지의 분할 등 가능여부	차량진출입로 추가설치, 획지 분할, 경관녹지 훼손 및 완충녹지 변경의 경우 경미한 변경사항에 해당하지 않음
9	계획지침에 필지의 합병 및 분할이 가능하다고 명시되어 있을 시, 경미한 변경 가능 여부	해당 지자체에 문의 필요하나, 획지 분할, 합병에 관한 사항은 경미한 변경 사항이 아님
10	계획지침에 '대지분할 가능선'이 지정된 필지는 그 선에 따라 분할이 가능하다고 명시되어 있을시, 경미한 변경 가능 여부	'대지분할가능선'에 따라 분할시 경미한 변경 적용 가능

	민원 질의	국토부 회신
11	차량 진출입구간 허용 범위 내에서 최대 3필지까지 분할할 수 있다고 명시되어 있을 시, 경미한 변경 여부	해당 지자체에 문의 필요하나, 획지 분할, 합병에 관한 사항은 경미한 변경 사항이 아님
12	지구단위계획 운영지침상 획지분할에 대한 규정이 따로 없는 경우, 경미한 사항으로 변경할 수 있는지 여부	획지를 분할하게 되면 추가된 획지 기준으로 볼 때 획지 면적이 100% 변경(기준 획지 기준으로는 50% 변경)된 것으로, 경미한 변경사항이 아님
13	지구단위계획에서 정하고 있는 획지의 최소·최대규모(150㎡~2,000㎡) 범위 내에서 필지분할 후 건축물의 용도 및 건폐율·용적률, 층수 등의 규정에 적합하게 건축이 가능한지 여부	하나의 획지를 최소·최대획지구모 범위 내에서 2개의 획지로 분할하는 것이라면 이는 지구단위계획 변경에 해당함
14	획지 분할하는 사항이 지구단위계획을 변경해야하는 사항인지 여부	획지 면적의 30퍼센트 이상의 변경의 경우 경미한 변경사항에 해당되지 않음
15	1필지를 분할하여 여러 동의 건축이 가능한지 여부	획지 면적의 30퍼센트 이상의 변경의 경우 경미한 변경사항에 해당되지 않음
16	가구, 획지를 분할하는 경우 경미한 변경사항에 해당하는지 여부	1개의 가구(획지)를 2개 이상의 가구(획지)로 분할하는 경우 이는 새로운 가구(획지)를 계획하는 것이므로 경미한 변경사항이 아님
17	획지변경 관련 경미한 변경사항 가능 여부	단순히 획지면적의 변경없이 획지를 변경하는 사항을 의미하는 것이 아닌, 당초 획지에서 변경되는 면적의 합이 30퍼센트 이내인 경우에 해당하는 사항임
18	2개 가구를 1개로 통합하는 경우 경미한 변경에 해당 여부	가구를 분할하거나 합병하게 되면 가구 면적의 10퍼센트 이상의 변경에 해당함
19	면적 및 경계 변경없이 획지 합병시 경미한 변경에 해당여부	1개의 가구(획지)를 2개 이상의 가구(획지)로 분할하거나, 2개 이상의 가구(획지)를 합병하는 경우에는 경미한 변경사항에 해당하지 않음
20	획지내 필지 분할이 경미한 사항에 적용되는지 여부	1개의 획지를 2개 이상의 획지로 분할하는 경우에는 경미한 변경사항에 해당하지 않음
21	가구와 획지가 동일한 경우 경미한 변경 적용 기준 문의	가구면적의 10퍼센트를 초과하는 변경인 경우에는 경미한 변경사항에 해당하지 않음
22	지구단위계획상 "획지의 합병은 인접한 동일용도에 한해 허용한다"라고 되어	경미한 사항의 변경에 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우로 정하고 있고, 지구단

	민원 질의	국토부 회신
	있는데, 획지를 합병하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지 여부	위계획에서 경미한 사항으로 결정할 수 있는 사항에 획지면적을 제외하고 있으므로 획지를 합병하는 경우에는 경미한 사항의 변경에 해당하지 아니할 것으로 판단됨
23	획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우를 포함하면서, 제9호에서는 획지면적의 변경에 해당하는 사항을 제외한 다라고 정하고 있는데, 어떻게 구분하여야 하는지	지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우(제9호)도 이에 해당하는 바, 경미한 사항의 변경에 대해 지구단위계획의 내용에 큰 영향을 미치는 가구면적, 획지면적, 건축물높이 등에 대해서는 지구단위계획에 포함하여 결정할 수 없도록 하고, 시행령 제25조제4항 각호에서 정한 범위를 따르도록 하였음
24	획지를 동일 면적으로 분할하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지	1개의 획지를 2개 이상의 획지로 변경(분할)하는 경우 동 획지 분할에 따라 새롭게 만들어진 획지 기준으로 판단할 때 100퍼센트 면적 변경에 해당되므로 경미한 사항의 변경에 해당하지 않음
25	2필지가 1획지로 되어 있는 바, 획지를 해제하여 각각의 필지에 건축물 건축이 가능하도록 변경하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지	획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우에는 경미한 사항의 변경에 해당함
26	지구단위계획상 '획지의 분할·합병 가능'이라고 정한 경우, 획지를 분할하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지	획지 분할은 경미한 사항의 변경에 해당하지 않음
27	구역 확장(10퍼센트 이내)으로 인해 획지가 확장됨에 따라 지정 건축한계선이 1미터 이상 변경되는 경우 경미한 변경에 해당하는지	변경내용이 국토계획법 시행령 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하면 경미한 사항의 변경에 해당하지 않음
28	지구단위계획 내 도로 개설공사로 부득이하게 도로 비탈면 발생되어 일부 구간이 지구단위계획 내용 중 획지면적의 30% 이상 및 건축선 1m 이상 변경이 수반될 경우 경미한 변경이 가능한지	이미 결정된 도시군계획시설의 근소한 위치 변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우는 '경미한 변경사항'에 해당되나 획지면적의 30%이상 및 건축선 1m이상의 변경은 경미한 사항 아님
29	대지의 폭이 협소하여 개발이 불가능하여 공동개발하려는 경우 면적 30퍼센트 이내의 변경인 경우 경미한 변경 대상인지	위 규정처럼 획지면적의 30%이내의 변경에 해당되면 경미한 변경사항에 해당함

	민원 질의	국토부 회신
30	지구단위계획구역 중심상업지역내 연접 필지(획지)간 공동개발의 경미한 변경 적용 가능 여부	획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우 경미한 변경사항에 해당하며, 대지분할가능선으로 결정되어 있는 경우, 대지분할가능선대로 획지를 분할하는 것은 지구단위계획 변경없이 가능
31	영 제25조제4항에 따라 2호, 4호, 10호에 해당하는 변경사항이 있을시 모두 충족해야 경미한 사항인지	"국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령" 제25조제4항제10호에 따라 경미한 변경사항으로 판단되는 경우, 제2호(가구면적 10퍼센트 이내 변경) 및 제3호(획지면적의 30퍼센트 이내의 변경)를 미충족하더라도 경미한 변경사항으로 볼 수 있음
32	지구단위계획선 대로 지적 분할되지 않은 상황에서 계획선대로 분할하고 추가되는 토지를 매입하는 경우 경미한 사항인지	지구단위계획 결정도면 상에 변경사항이 없고, 획지 면적이 30% 이하 변경이라면 경미한 변경사항임
33	「지구단위계획수립지침」에 따라 구획된 녹지용지 내에 지침 6-3-5에 따라 시설물 또는 공작물 등 설치가 불가하여, 녹지용지 면적 을 30% 이상 유지하는 범위 안에서 면적 변경 시 경미한 변경 사항으로 볼 수 있는지 여부	녹지용지가 기반시설로 결정되지 않고 "가구 및 획지에 관한 계획"에 반영되어 별도의 획지로 관리되고 있고, 획지별 면적이 기존 획지 면적의 30% 이내의 변경이라면 경미한 변경사항에 해당
34	한 개의 획지에 관광휴양시설용지, 녹지용지 등 두 가지 이상의 용지로 계획된 경우 녹지용지의 일부를 관광휴양시설용지로 변경시 경미한 변경 가능 여부	하나의 획지에 '녹지용지'와 '관광휴양시설용지'를 계획하는 것은 지구 단위계획 제도 취지 상 타당하지 않음
35	구역확장에 따라 건축선을 그대로 1미터 이상 이동하는 경우 경미한 변경에 해당 여부	기존 지구단위계획구역에서 건축선이 1미터를 초과하여 변경되는 경우에는 위의 경미한 사항에 해당된다고 보기는 어려울 것으로 판단됨
36	국토이용관리법에 따른 개발계획을 현재 개발계획상 토지이용계획의 용도구획표대로 가구 및 획지 계획을 수립하는 것으로 지구단위계획 변경을 하고자 하는 경우에 경미한 변경사항에 해당하는지 여부	현재 해당 지역에는 지구단위계획이 결정된 것으로 보이며, 가구 또는 획지를 신설,폐지하거나 건폐율, 용적률의 변경은 경미한 변경사항에 포함되지 않음(단, 건폐율, 용적률에 대해 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정한 사항에 해당하는 경우에는 제외)
37	구역내 녹지시설부지의 1.4퍼센트를 공	획지를 새로이 지정하거나, 획지를 분할하

	민원 질의	국토부 회신
	장용지로 변경하면서 녹지용지를 신규 획지로 지정하고, 일부 획지를 분할하 며, 일부 토지에 건축물의 용도, 건폐 율,용적률을 지정하는 경우 경미한 변 경사항에 해당하는지	는 경우, 건축물의 용도제한을 변경하는 경 우 등에 해당하면 경미한 변경사항에 해당 하지 않음
38	지구단위계획구역내 소하천을 녹지용지 로 지정하고, 가구 및 획지를 변경하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지	획지를 새로이 지정하거나, 획지를 분할하 는 경우, 건축물의 용도제한을 변경하는 경 우 등에 해당하면 경미한 변경사항에 해당 하지 않음
39	2미터 건축한계선에 기둥 5개가 6센티 미터 침범하였는데, 지구단위계획의 허 용오차에 따른 경미한 변경인지	건축한계선의 허용오차에 대하여 별도 규정 한 사항은 없어 해당 지자체에서 판단할 사 항임
40	공동개발하도록 지구단위계획을 변경하 는 경우 경미한 변경에 해당하는지	새로이 공동개발에 관한 계획을 수립하는 경우에는 경미한 변경사항에 해당되지 않으 나, 도시계획조례나 지구단위계획에서 경미 한 변경사항을 별도로 정할 수 있도록 하고 있으므로 해당 지자체에 문의 필요
41	필지 전체에서 일부를 개발하는 것으로 지구단위계획을 변경하는 경우 경미한 변경사항에 해당하는지	가구면적의 10퍼센트, 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우(제3호) 등에 대해서는 경미한 사항의 변경으로 규정하고 있음
42	지구단위계획 내용 중 획지 면적의 30% 이상 및 건축선 1m 이상 변경이 수반될 경우 경미한 사항인지	획지 면적의 30%이상 및 건축선 1m이상의 변경이 수반된다면 경미한 변경사항이 아님
43	면적 10%(용도지역 변경 포함시 5%) 경미한 변경에 필지 분할도 포함되는지	필지 분할의 경우 면적의 경미한 변경 대상 아님
44	획지면적 30% 이내 변경인 경우 경미 한 변경으로 주미의견 청취 및 위원회 심의 생략 가능한지 여부	획지 면적 30% 이내, 지구단위계획구역 면 적 10% 이내의 변경 시 경미한 변경 적용 및 위원회 심의 생략 가능
45	근린공원 및 어린이공원의 경계를 일부 변경하고자 하는 바, 동 변경이 경미한 사항인 경우 이에 따른 건축한계선의 변경도 경미한 변경에 해당하는지	경미한 변경사항에 해당하지 않음

## 2. 사업, 시설, 위치 등에 따른 지구단위계획 변경 관련 민원 질의 회신 내용

	민원 질의	국토부 회신
1	블럭(획지)의 차량진출입로 추가설치 가능여부	경미한 변경사항에 해당되지 않음
2	주택건설사업승인 시 건축설계가 변경되어 공공보행통로 선형이 변경될 경우 지구단위계획 경미한 변경으로 처리가 가능한지	'공공보행통로 선형 변경'은 시행령에 규정되어 있지 않아 일반 절차 필요
3	도시계획시설이 아닌 단지 내 내부도로 변경이 경미한 변경 사항에 해당하는지 여부	변경되는 내용이 도시계획시설로 결정된 도로가 아닌 단지 내 내부도로이므로, 경미한 변경 규정에 해당하지 않음
4	아파트 건축물의 배치와 조경 등을 고려하여 공공보행통로의 동선을 일부 변경시 경미한 변경 적용 가능 여부	'공공보행통로 선형 변경'은 시행령에 규정되어 있지 않아 해당 지구단위계획에 '공공보행통로 선형 변경'이 경미한 사항으로 결정되어 있지 않다면, 일반 변경 절차를 거쳐야 함
5	"계획세대수, 세대당 평형규모" 등을 지구단위계획의 "건축물의 배치"계획으로 판단하여 경미한 변경 적용 가능 여부	'계획 세대수', '세대당 평형 규모'는 '건축물의 배치'와는 직접적인 관련성이 없는 것으로 보여 경미한 변경 대상 아님
6	세대수 변경시 경미한 변경에 해당되는지	'세대수', '세대당 평형 규모'는 '건축물의 배치'와는 직접적인 관련성이 없는 것으로 보여, 해당 지자체에 문의 필요
7	공동주택 출입구의 위치 변경(약 25m)에 따라 기반시설면적의 변경없이 단순한 가감차로 위치 이동에 따른 경미한 변경인 경우 주민 제안 가능한지 여부	단순한 가감차로 위치 이동이나 기반시설계획이 변경되므로 일부토지에 대한 지구단위계획 변경을 입안 제안할 수 없음
8	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제45조(지구단위계획의 변경) 제4항 제6호 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획이란 어떤 계획이며, 이 계획 변경이 생태면적을 계획의 변경으로 볼 수 있는지	"국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령" 제45조제4항제6호에 따른 '생물서식 공간의 보호, 조성, 연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획'은 생태면적을 개념과 유사하거나 생태면적을 개념을 포함하는 것으로 보여져, "도시개발법"에 따른 실시계획 변경 시 생태면적률에 관한 계획을 변경한다면, 이는 "국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령" 제25조제4항 및 같은 법 시행규칙 제3조제2항 제2호, 같은 법 시행령 제45조제4항제6호에 따라 경미한 변경 적용 가능

	민원 질의	국토부 회신
9	건축계획 변경으로 건축물 동수 증가(9→11동)가 경미한 변경사항에 해당하는지 여부	아파트 동數 변경은 단순한 건축물의 배치 변경이 아니며 물리적 數가 변경하는 것이고, 세대수 변경이나 기반시설 용량의 변화가 없더라도 그로인해 주변지역에 끼치는 영향(경관, 조망, 환경 등) 등이 있으므로 일반적인 변경절차가 필요
10	공동주택 가·감차로변의 공개공지 및 건축한계선이 폭원의 변경 없이 위치 이동이 되는 경우에 지구단위계획 변경이 경미한 사항인지	가·감차로(변속차로) 변경이 차량 출입구의 위치 변경에 따른 것으로 사료되어 경미한 변경 가능
11	가구 면적의 10%이내의 변경에 해당하나, 가구에 접한 도로 선형이 변경되어 제3항 제1호가목에 해당되지 않는 경우(도로 중심선을 벗어남) 경미한 변경사항으로 처리할 수 있는지	도로 선형이 변경되는 경우 경미한 변경사항으로 볼 수 없음
12	가설건축물(3동)을 영구 건축물로 변경하는 경우 경미한 변경사항에 해당되는지	가설 건축물을 영구 건축물로 변경하는 것은 적용 대상이 아님
13	기정 도시계획도로 시점부를 변경하고자 할 경우 경미한 변경 대상인지	도로 시점 자체가 변경되지 않고, 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 않으면 경미한 사항임
14	신설도로 개설하고자 관광진흥법 규정에 의하여 관광지조성계획을 변경하는데 경미한 사항으로 처리 가능한지	지구단위계획구역 내 신설도로를 개설하는 것은 경미한 변경 사항에 해당되지 않음
15	차량출입허용구간 변경 시 지구단위계획 경미한 변경 사항 해당여부	차량 출입구의 위치 변경이라기보다는 사실상 차량 출입 가능 구간을 축소하는 경우에 해당되어, 일반적인 변경 절차 필요
16	차량 출입구 폐지·변경 관련	주차장 출입구, 차량 출입구는 위치 변경만 경미한 변경사항으로 보고 있음
17	경미한 변경에 해당여부, 도로 구획 가능 여부	해당 지자체의 지구단위계획 내용으로 해당 지자체와 협의 필요
18	대지 우측에 계획된 차량출입구를 좌측으로 변경할 경우 경미한 변경 여부	차량 출입구의 위치 변경은 경미한 변경사항에 해당함
19	공공시설용지(단지내 도로)의 1퍼센트 변경시 경미한 변경 해당 여부	해당 지구단위계획의 입안결정권자가 지구단위계획의 내용을 확인하고 판단할 사항임
20	소공원 신설시 경미한 변경 여부	새로운 단위의 공원이 신설되는 경우에는 경미한 변경에 해당하지 않음
21	녹지면적 감소시 경미한 변경 여부	당초 녹지 20,700제곱미터 중 300제곱미터

	민원 질의	국토부 회신
		가 감소하는 경우에는 감소 면적이 5퍼센트 미만에 해당하여 경미한 변경사항에 해당
22	주차장 설치기준에 대한 예외사항을 일부 확대하고자 할 경우 경미한 변경사항에 해당하는지 여부	해당 지구단위계획 입안, 결정권자가 구체적인 변경내용을 확인하고 판단할 사항임
23	구.국토이용관리법상 시설용지지구의 개발계획으로 결정된 토지이용계획을 변경하고자 하는 경우 지구단위계획의 경미한 변경에 해당하는지	토지이용계획을 변경하고자 하는 경우 국토계획법 시행령 제25조제4항에 해당하면 경미한 사항의 변경에 해당함
24	공원 해제후 지구단위계획구역 내 공원은 도시·군계획시설로서 유효한 것인지, 유효하지 않다면 지구단위계획을 다시 결정하여야 하는 것인지	지구단위계획구역내 공원이 도시·군계획시설로서 유효하지 않은 경우에 해당하여 다시 공원으로 지정하고자 한다면 경미한 사항의 변경에 해당하지 않음
25	진출입허용구간의 차량 출입구를 진출입불허구간으로 위치 변경하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지	건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 도시교통정비 촉진법 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향분석·개선대책의 심의를 거쳐 결정된 경우(시행령 제24조제4항제7호), 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치(시행규칙 제3조제2항제1호) 등을 경미한 변경사항으로 정하고 있어 이에 해당하는지 여부는 해당 지자체에 문의 필요
26	보행자전용도로(너비 4미터)를 보행자 및 차량이 함께 이용할 수 있는 도로로 변경하고자 하는 경우 경미한 변경사항에 해당하는지 여부	별도 규정된 사항이 없어 해당 지자체에 문의 필요
27	공개공지 폭을 처음 5미터, 변경하여 10미터, 그리고 다시 5미터로 변경(환원)하고자 하는 경우에 지구단위계획의 경미한 변경에 해당하는지 여부	별도 규정된 사항이 없는 것으로 판단되어 해당 지자체에 문의 필요
28	지구단위계획 결정 후 건축물의 평면, 입면 등 건축계획에 대한 변경이 발생하여 지구단위계획을 변경하고자 하는 경우 도시건축공동위원회 심의를 거쳐야 하는지	해당 지구단위계획 입안결정권자가 관련 내용을 확인하고 판단할 사항이나, 건축물의 배치·형태·색채의 변경인 경우는 경미한 변경사항에 포함하고 있음
29	객실 수의 변경이 경미한 사항인지	숙박시설의 객실수 변경은 경미한 변경에 해당하지 않음

	민원 질의	국토부 회신
30	지구단위계획을 변경하여 사유지에 보차혼용통로를 지정하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지	사유지에 보차혼용통로를 지정하는 것으로 지구단위계획을 변경하는 경우에는 경미한 변경사항에 해당하지 않음
31	공장설립을 포기한 업체의 획지와 접한 업체에서 동 획지를 매입하는 경우 경미한 변경사항에 해당하는지	지구단위계획의 내용에는 변경이 없는 상태에서 획지의 토지 소유자 또는 그 획지에서 건축주가 변경되는 경우는 지구단위계획 변경사항이 아님
32	근린공원에 수도공급시설을 중복결정하고자 하는 경우 지구단위계획의 경미한 변경사항에 해당하는지 여부	경미한 변경사항에 해당하지 않음
33	지구단위계획상 주차장 진입로를 현재의 반대편 쪽으로 변경하고자 하는 바, 이 경우 보행로로 계획된 공공공지에 진입로를 설치하여야 하여, 이러한 사항이 경미한 변경사항에 해당하는지 여부	건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시·군계획시설의 변경, 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 등에 대해서는 지구단위계획의 경미한 변경사항에 포함하고 있으며, 구체적인 사항에 대해서는 해당 지자체에 문의 필요
34	지구단위계획으로 결정된 차량출입구를 변경하고자 하는 경우 경미한 변경 사항에 해당하는지	경미한 변경사항에 포함되며, 구체적인 사항은 해당 지자체에 문의 필요
35	지구단위계획상 도로를 실제 현황도로와 일치시키고자 지구단위계획을 변경하고자 하는 바, 최종적으로 면적 변경은 없으며, 연장이 축소되고, 폭이 증가하는 경우 경미한 변경에 해당되는지 여부	도로의 연장이 축소되는 경우, 폭이 증가하는 경우에는 경미한 변경에 해당하지 않음
36	도로의 일부가 공업용지로 변경되는 경우 경미한 변경에 해당되는지 여부	내용을 보완하여 질의 필요
37	도시계획시설의 실시계획인가(실시설계) 인허가 과정 중 관련실과(교육청) 의견으로 인한 출입구 변경이 필요한 사항인 경우 경미한 변경이 가능한지	지구단위계획 변경을 주민 입안·제안을 통해 추진할지, 지자체 직권으로 추진할지 여부는 해당 지구단위계획 입안·결정권자가 지역 여건 등 관련 사항을 종합 적으로 검토하여 판단할 사항임
38	아파트 2개 동을 4호 연립에서 3호 연립으로 변경하고자 하는 바, 이 경우 형태 변경으로서, 경미한 변경사항에 해당하는지	이 경우 형태 변경을 수반하므로 경미한 변경사항에 해당할 것으로 판단되나, 지구단위계획으로 결정한 계획세대수, 세대당 평형규모 등 다른 사항의 변경도 함께 이루어지는 경우에는 경미한 변경사항이 아닐 수도 있음

	민원 질의	국토부 회신
39	지구단위계획으로 결정한 도시계획시설 공공청사(파출소)를 공공청사(주민복지자치센터)로 변경할 경우 경미한 변경 사항인지	기반시설 공공청사(파출소)를 공공청사(주민복지자치센터)로 변경하는 것은 '이미 결정된 도시군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우'에 해당되지 않음
40	세대수 변경시 경미한 변경 해당여부	지구단위계획의 내용에 세대수가 포함된 경우 이에 대한 변경은 지구단위 계획 변경에 해당하며, 세대수 변경과 관련된 규정은 없어 경미한 변경 사항이 아님

### 3. 지침 및 절차 등 변경 관련 민원 질의 회신 내용

#### 1) 3-1. 지구단위계획 지침 변경

	민원 질의	국토부 회신
1	지구단위계획 운영지침의 변경 또는 공동개발의 변경을 경미한 변경으로 진행할 수 있는지 여부	당해 지구단위계획 내용에 대한 해석은 지구단위계획 입안·결정권자인 지자체 장이 지구단위계획 결정조서, 도면, 시행지침, 구역 지정 목적, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 결정해야 할 사항이니, 이와 관련 구체적인 사항에 대해서는 해당 지자체에 문의 필요
2	지구단위계획 조항을 적용하기엔 현실적으로 문제가 많기에 내용 삭제 또는 수정 하고자 할시 경미한 변경 가능 여부	'건축물 1층 바닥높이'에 관한 사항은 경미한 변경사항으로 규정하고 있지 않으나, 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우에 해당되는지 여부는 해당 지자체에 문의 필요
3	지구단위계획시행지침의 일부를 변경(또는 폐지)하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지 여부	국토계획법 시행령 제25조제4항 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 도시건축공동위원회 심의 등 관련 절차를 생략 가능
4	지구단위계획의 고시사항 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조의 지구단위계획의 내용에 포함되지 않는 내용을 변경하고자 하는 경우 지구단위계획의 경미한 변경사항에 해당하는지	지구단위계획의 변경내용이 국토계획법 시행령 제25조제4항 각호의 어느 하나에 해당하여야 경미한 변경사항에 해당함

## 2) 3-2. 환경성 검토 등 기초조사 수행

	민원 질의	국토부 회신
1	도시군계획시설의 폐지의 경우 기초조사를 생략할 수 있다고 알고 있는데, 결정된 시설의 폐지의 경우 각종 검토서들의 이행 여부	단위 도시계획시설 결정 후 이를 해제하는 경우와 달리 볼 특별한 이유는 없으므로 같은 맥락에서 지구단위계획 입안결정권자가 판단하면 될 것으로, 일반적으로 지구단위계획구역 내 기반시설이 해제되고 다른 내용의 지구단위계획 내용(가구 및 획지계획, 건축물에 관한 계획 등)이 수립되므로 이에 대한 고려 필요
2	도시관리계획(산업유동형 지구단위계획) 결정(폐지) 시, 기초조사서에 해당하는 교통성검토서, 환경성검토서 등이 생략가능한지 여부	산업유동형 지구단위계획을 폐지하는 것은 도시군계획시설의 폐지에 준해서 각 검토를 생략할 수 있을 것으로 판단됨
3	도시관리계획이 교통분석개선대책 대상이 되는 경우는 도시교통정비촉진법을 보면 지구단위계획밖에 없는 것 같습니다..그럼 지구단위계획에 한해 교통분석개선대책 보고서를 교통성검토서로 대체할 수 있는 것인지	도시·군관리계획이 "도시교통정비촉진법" 제15조에 따른 교통영향분석 및 개선대책 대상인 경우에는 교통성검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체가능함
4	변경 입안시 경미한 사항 적용 여부	시행령 제21조제2항 단서에 따라 기초조사, 환경성 검토는 이행하여야 하며, 이는 변경 입안하는 경우에도 해당하는 사항임
5	기초조사, 환경성검토, 토지적성평가, 재해취약성분석 제외 여부	경미한 변경 사항에 해당하면 기초조사, 환경성검토, 토지적성평가, 재해취약성분석을 각각 실시하지 아니 할 수 있음
6	용도지역 및 도시계획시설을 일부 변경하고자 하는 바, 도시·군관리계획 서류에 경관검토서가 첨부되어야 하는지	계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시·군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함한다)가 첨부되어야 하므로, 경미한 변경, 도시군계획시설 폐지, 개발밀도 하향 변경 등을 제외하고는 용도지역 및 도시계획시설 변경시에는 경관검토서를 작성하여야 함

### 3) 3-3. 지구단위계획 의제 처리

	민원 질의	국토부 회신
1	주택법 17조에 의한 의제처리로 주민제 안방식에 의한 기존 지구단위계획을 경미한 변경으로 인정하여 리모델링이 용이한 구조로 사업을 진행할 수 있는지 여부	경미한 변경은 아니나 주택법 의제를 통해 관계 행정기관의 장 협의 시, 의제협의 권한 부서(도시계획 관련 부서)에서는 의제 제도 취지를 고려하여 "국토의 계획 및 이용에 관한 법률" 제30조에 따른 도시군관리계획 결정 절차(주민의견 청취, 공동위원회 심의 등)를 별도로 이행할 필요 없음
2	다른 법률에 의제되는 경우 국제법상 중대한 변경시 도시계획위원회 심의 실시 여부	타법에 의한 경미한 변경 사항이라면 해당 법에 따라 실시계획을 변경하면 될 것이며, 실시계획 변경승인 시 관계기관의 장과 협의하면 지구단위계획 변경 결정도 의제되어 국토계획법에 따른 변경 절차(주민공람, 위원회 심의 등)를 이행할 필요 없음
3	주택법 의제로 지구단위계획의 경미한 변경시 토지소유자들의 동의를 다시 확보해야 하는지	"국토의 계획 및 이용에 관한 법률" 제26조제1항 및 "지구단위계획수립지침" 2-6-4에 따른 '주민동의요건'은 지구단위계획 수립을 위해 필요한 실체적 요건이 아닌 절차상 요건으로 보고 있는 점, 주민동의 요건은 지구단위계획 결정이 아닌 지구단위계획 입안 제안 시 필요한 요건이라는 점 등으로, 타법에 의해 지구단위계획이 의제되는 경우에는 '주민동의요건' 이행 필요 없음
4	주택법 제16 조5항 및 같은 법 시행령 제11조에 의거하여 사업계획의 변경승인 신청에 따라 지구단위계획이 변경되는데 용적률만 감소되는 경우 경미한 변경 가능한지	"주택법"에 따라 지구단위계획 결정 등이 의제된다면, "국토의 계획 및 이용에 관한 법률"에 따른 도시군관리계획 결정 절차(주민의견 청취, 도시건축공동위원회 심의 등)를 별도로 이행할 필요 없음
5	지구단위계획변경으로 도시계획시설(도로 등), 획지면적 등에 대한 도시관리계획 변경결정을 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 의제처리 할 수 있는지 여부	용도지역, 용도지구, 도시군계획시설에 관한 변경사항은 중요한 변경이기 때문에 경미한 변경사항으로 정할 수 없음
6	다른 법령에 따른 인·허가시 지구단위계획의 결정을 의제하였는데, 기존 건축물 높이 20층 이하에서 25층 이하로 지구단위계획을 변경하는 것으로 의제하고	인·허가 등이 의제되는 경우에도 관계 법률에서 관련 절차를 거치도록 별도 정한 경우에는 그 절차를 이행하여야 함

	민원 질의	국토부 회신
	자 하는 바, 이 경우 경미한 사항의 변경이 아니므로 지구단위계획의 변경결정이 의제되더라도 "국토의 계획 및 이용에 관한 법률"에 따른 주민의견청취, 관계기관 협의, 도시·건축 공동위원회 심의 등의 절차를 거쳐야 하는지	

#### 4) 3-4. 지구단위계획 심의

	민원 질의	국토부 회신
1	지구단위계획의 경미한 변경 심의절차 관련	주민의견청취, 관계기관 협의, 공동위원회 심의를 거치지 아니하는 경미한 변경은 지구단위계획수립지침 2-4-5.에 해당하는 사항이어야 하며, 위 규정에 해당하지 아니하는 경우에는 관련 절차를 이행해야 함
2	지구단위계획구역내 개별 건축물에 대해서 교통영향분석개선대책 심의를 거친 경우 경미한 변경인지	지구단위계획구역내 개별 건축물에 대한 교통영향분석·개선대책의 심의를 거쳐 결정된 바에 따라 지구단위계획을 변경하는 경우 경미한 변경에 해당

#### 5) 3-5. 행정절차 및 법령해석 문의

	민원 질의	국토부 회신
1	면적의 경미한 변경 행정 절차 문의	(1)주민이 입안 제안, (2)입안권자가 직접 제안하여 변경 가능
2	"획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우"에서 "획지"란 획지선으로 구획된 일단의 계획적인 개발단위만을 말하는 것인지, 획지선으로 구획되지 않는 개별 필지를 포함하는 것인지	획지란 지구단위계획 내용 상 계획적인 개발/정비를 위하여 획지선으로 구획된 일단의 토지
3	획지면적 산정방식 여부	경미한 변경사항 여부를 판단할 때는 개별획지 기준으로 30% 이내의 변경이며, 면적 변경 비율은 절대치로 산정
4	고시문에 작성된 '가구 및 획지에 관한 조서'상 녹지용지가 원형녹지, 조성녹	조경녹지와 원형녹지를 구분하여 별도로 관리할 필요성은 낮다는 점, 해당 지구단위계획

	민원 질의	국토부 회신
	지로 고시되어 이를 각각의 획지로 판단해야 하는지, 그렇지 않고 경미한 변경이 가능한지	수립 시 지형 등을 고려하여 단순 관리차원에서 조경녹지와 원형녹지를 구분한 점, 획지란 '건축물이 입지하는 최소단위의 토지'로 (조경/원형)녹지는 일반적인 획지로 볼 수 없다는 점, 녹지 전체의 면적은 비슷한 수준으로 유지하면서 조경녹지와 원형녹지 상호간의 변경이 발생하고 동 변경에 따른 주변지역에의 영향이 없다는 점 등 고려 필요
5	지침 2-6-5(2)에서 기반시설은 국토계획법 제2조제7호의 도시·군계획시설을 의미하는지	여기서 기반시설은 도시·군계획시설로 결정된 기반시설을 포함한, 지구단위계획으로 결정한 기반시설을 의미하며, 도시·군계획시설로 결정하지 아니한 기반시설인 경우에도 그 변경내용이 경미한 변경사항에 해당하는 내용이라면 일부 토지에 대하여 주민제안이 가능할 것으로 판단됨
6	도시·군계획시설부지에서 공작물 설치의 제한되는 바, 국토계획법 시행령 제53조에 따른 경미한 공작물 설치의 경우도 제한되는지	도시·군계획시설 부지에서 국토계획법 시행령 제53조제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 한 경우라면 국토계획법 제56조제1항이나 제64조제1항을 위반한 것으로 볼 수 없을 것으로 판단됨
7	지구단위계획 주민 제안시 주민동의서 작성 방법	주민제안시 "동의는 서면동의서에 토지소유자의 지장(指章)을 날인하고 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증·여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부함. 토지소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 사도지사 등 이 인정하는 경우에는 토지소유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부할 수 있으며, 또한, 사도지사 등이 별도로 정할 수 있음
8	건축물의 높이라 함은 건폐율, 용적률, 높이(m 또는 층수)를 전부 포함한 의미인지? 아니면 실제 건축물의 높이(m 또는 층수)를 얘기하는 것인지	'건축물의 높이'란 건축물의 수직적인 물리적 거리를 의미하는 것으로 일반적으로 m 또는 층수를 의미하며 용적률을 포함하는 것은 아님
9	건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 경미한 행위를 포함하는 것인지 아니면 경미한 행위는 제외하는 것인지	개발행위허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위라 하더라도, 지구단위계획구역에서는 지구단위계획에 맞게 공작물을 설치해야 할 것이니 해당 지자체에 문의 필요

	민원 질의	국토부 회신
10	세부개발계획 변경이 경미한 변경에 해당하는지 여부	세부조성계획이 지구단위계획으로 결정된 경우라면 변경내용이 시행령 제25조제4항 각호의 어느 하나에 해당하여야 경미한 사항에 해당함
11	지구단위계획상 주차장으로서, 기반시설에 해당되어 획지계획에 포함되어 있지 않은 경우에도 하나의 획지로 보아 국토계획법 시행령 제25조제4항제3호를 적용할 수 있는지	국토계획법 시행령 제25조제4항제3호는 해당 지구단위계획에서 획지로 결정한 사항을 변경하는 경우 적용되는 규정임
12	획지면적의 30퍼센트 이내의 변경은 경미한 사항으로 규정하고 있는데, 30퍼센트는 지구단위계획구역의 획지 전체 면적 기준인지, 개별 획지 면적 기준인지	개별 획지면적을 기준으로 30퍼센트 이내를 변경하는 경우를 의미함
13	지침 내용중 향후 예상되는 여건변화, 지구단위계획구역의 관리방안 등을 고려한 경미한 사항은 어떤 사항인지	"지구단위계획수립지침" 2-4-6에 따르면 시장/군수는 지구단위계획구역의 지정목적, 향후 예상되는 여건변화, 지구단위계획구역의 관리방안 등을 고려하여 경미한 사항을 지구단위계획에 반영하여 결정할 수 있도록 규정하고 있음
14	용도지역,용도지구,도시군관리계획시설, 가구면적,획지면적,건축물 높이 또는 건축선 의 변경에 해당하는 사항을 제외한다는 것은 어떠한 문맥인지	이미 규정하고 있는 용도지역, 용도지구, 도시군계획시설, 가구면적, 획지면적, 건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 경미한 사항에서 제외한다는 의미임

#### 4. 건축물 계획 변경 관련 민원 질의 회신 내용

##### 1) 4-1. 건폐율, 용적률 완화 등의 변경

	민원 질의	국토부 회신
1	건폐율, 높이, 층수제한 다 변경이 없고 용적율만 210% → 220%로 상향시 경미한 사항 해당 여부	용적률 변경은 경미한 변경사항에 해당되지 않으나, 제2종 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우는 경미한 사항의 변경으로 인정

	민원 질의	국토부 회신
2	리모델링이 용이한 구조로 인정받고 용적률을 완화받을 경우 기존 지구단위계획이 경미한 변경에 해당 되는지 여부	용적률 완화와 관련된 사항은 경미한 변경이 아님
3	주거형 지구단위계획이 수립된 대상지에서 용적률이 약 3%정도 감소하는 경우 경미한 변경 사항에 해당되는지	주거형 지구단위계획이 경미한 변경에 해당되는지 여부는 해당 지자체에 문의 필요
4	지구단위계획구역내 용적률 상향적용시 도시계획공동위원회 심의 대상인지	'용적률' 변경은 경미한 변경에 해당하지 않으므로, 공공시설 등의 기부채납을 통한 용적률을 완화하는 내용의 지구단위계획 변경은 일반적인 변경 절차를 이행해야 함
5	건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우 경미한 변경사항으로 규정하고 있는 바, 건축물 높이를 변경하면 이에 따라 용적률 변경도 수반되므로 용적률 20퍼센트 이내의 변경 또한 경미한 변경사항에 포함하는 것이 타당하지 않은지	건축물의 높이 변경에 따라 용적률 변경이 반드시 수반되는 사항은 아니며, 지구단위계획에서 용적률·건폐율·건축물의 용도 등은 가장 중요한 필수항목들로서 경미한 변경사항에 해당되지 않음
6	지구단위계획구역 10퍼센트 이내 확장 구역에 건폐율, 용적률, 허용용도 신설의 경우 경미한 변경에 해당하는지	확장되는 구역에서 건폐율, 용적률, 건축물 허용용도 등을 지구단위계획으로 결정(변경)하는 것은 경미한 변경에 해당
7	지구단위계획변경으로 사업계획승인을 변경할시 제2종 지구단위계획 용적률 150~200% 범위 안에서 경미한 변경 가능 여부	대상부지에 지정된 지구단위계획 상 용적률(149%)을 변경하기 위해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 변경절차 이행 필요
8	대지 경계 변경 없이 세대수(100세대 감소) 및 용적율이 줄어드는 경우 경미한 변경이 아니어서 당초 지구단위계획수립에 포함 되었던 교통성검토, 환경성검토, 경관성검토까지 모두 재검토 변경하여야 하는지	용적률 변경 사항은 경미한 변경 사항이 아니며, "국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하 영)" 제25조제4항 및 제3항은 지구단위계획의 경미한 변경사항에 대해 규정하고 있어 참고 바람

## 2) 4-2. 건축물 높이, 층수 완화 등의 변경

	민원 질의	국토부 회신
1	최고 고도지구 고도제한 내용을 준용하여 지구단위계획상 건축물 높이계획을 수립한 경우, 별도의 도시관리계획 결정 절차 이행을 통해 최고고도지구 고도제한 내용이 변경되었을 때 이를 적용하기 위해서는 지구단위계획 변경절차 이행이 추가로 필요한 것인지	최고고도지구 고도제한 준용여부 및 고도제한 완화여부와는 상관없이 해당 지구단위계획 내용을 완화하려면 해당 지구단위계획을 변경하여야 하며, 이 경우, 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경으로 경미한 변경사항에 해당됨
2	건축물의 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다) 층수, 20층 이하에서 24층 이하, 높이 60m를 72m로 변경하는 경우 경미한 사항인지	당초 지구단위계획에서 대상부지의 높이제한을 "미터(m)"로 정하지 않고 층수(20층이하)로 지정하고 있다면, 층수기준으로 20%이내의 변경인 24층이하로의 변경은 경미한 변경사항으로 볼 수 있을 것임
3	고시문 허용범위 내이나 심의내용과는 다를시 결정고시문에 건축물의 높이가 50m이하로 되어있으므로 별도의 행정 절차 없이 건축허가를 하여야 하는지	'지구단위계획'이라 함은 결정/고시된 결정조서(시행지침 포함), 결정도면을 의미하며, 도시계획위원회 심의자료는 말 그대로 동 심의를 받기위한 자료일 뿐 국민의 권리/의무를 구속하는 효력은 없는 것으로 보여져, 지구단위계획 내용에 건축물의 높이가 50m로 지정되어 있다면, 변경사항 아님
4	현재 지구단위계획으로 결정고시된 건축물의 높이가 "지상2층" 인데, 세부적인 건축설계시 지하1층+지상2층으로 계획할 시 상기 20퍼센트 이내의 변경에 해당되는지	건축법령 규정 등을 고려하면 지하층을 포함하지 않은 '지상층'을 기준으로 판단해야 할 것이므로 지구단위계획 변경사항이 아님
5	지구단위계획으로 결정고시된 건축물의 높이가 "지상2층" 인 경우, 세부적인 건축설계시 지하1층+지상1층으로 계획할 시 상기 20 퍼센트 이내의 변경에 해당되는지	"지하1층, 지상1층"으로 건축하는 것은 50%의 변경에 해당되어 경미한 변경사항(20퍼센트 이내의 변경)에 해당되지 않는 것으로 사료됨
6	현재 지구단위계획으로 결정고시된 하나의 획지에 건축물의 높이가 "지상2층"으로 고시되어 있는 경우, 지상1층과 지상2층의 여러 동의 건물로 서로 조화되도록 조성하고자 할시, 경미한 변경에 해당되는지	해당 지구단위계획 상 대상 부지의 건축물 높이를 지상2층으로 지정한 것인지, 아니면 최고 높이를 지상2층 이내로 정한 것인지 여부는 해당 지자체에 문의 필요

	민원 질의	국토부 회신
7	건축물 동 중 일부를 27층 3호연립에서 27층 4호연립으로 변경하고, 건축물 동 중 일부를 27층에서 21층으로 변경하는 등은 경미한 변경인지	건축물의 배치 변경 의미는 건축물의 자리 및 방향을 변경한다는 의미로, 아파트 동數 변경은 단순한 건축물의 배치 변경이 아니며 물리적 數가 변경하는 것이고, 세대수 변경이나 기반시설 용량의 변화가 없더라도 그로 인해 주변지역에 끼치는 영향(경관, 조망, 환경 등) 등이 있으므로 일반적인 변경절차 수행 필요
8	지구단위계획 결정 내용은 높이15m이하, 층수 5층이하 로 결정되어있고 주민제안으로 변경하고자 높이 16m이하, 층수 4층이하 제안하였으나, 구 도시건축공동위원회 수정수용 높이 15m이하, 층수 4층이하 결정시 경미한 변경에 해당되는지	당초 "높이 15m, 층수 5층이하"에서 "높이 15m, 층수 4층이하" 로 결정되었다면, 이는 위 규정에 따라 경미한 변경사항으로 판단됨
9	건축물 높이 20퍼센트 이내의 경미한 변경은 최고층수 (23층) 기준인지, 아니면 동별 및 호별 배치도 기준인지	최고 높이의 변경이거나, 개별 건축물 높이의 변경이거나 모두 20퍼센트 이내의 변경인 경우 경미한 변경사항에 해당
10	지구단위계획구역내 일부시설의 층수를 2층에서 3층으로 변경하고자 하는 바, 경미한 사항의 변경에 해당하는지	20퍼센트 이상의 변경에 해당하므로 경미한 변경사항에 해당하지 않을 것으로 판단됨
11	주거형 지구단위계획의 건축물 높이를 당초 "평균 15층"에서 "평균 18층"으로 변경하고자 하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지	경미한 사항의 변경에 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함)를 포함하고 있는 바, 단순히 건축물의 층수를 15층에서 18층으로 변경하는 경우라면 경미한 사항의 변경에 해당
12	지구단위계획상 최고층수 10층 이하, 최저층수 5층 이상으로 되어 있으나, 이를 최고층수 10층 이하(동일), 최저층수 4층 이상으로 변경하고자 하는 경우 경미한 사항의 변경에 해당하는지 여부	건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함)는 경미한 변경사항에 해당하는 바, 건축물의 최저층수를 5층 이상에서 4층 이상으로 변경하는 경우라면 경미한 변경사항에 해당
13	기존 건축물 증축시 최고층수 20% 이내 경미한 변경 가능한지	경미한 변경 처리 가능

### 3) 4-3. 건축물 용도 등의 변경

	민원 질의	국토부 회신
1	기존 허용용도 규정 계획관리지역 허용 용도(건축물)중 공장만 허용하는 것을 계획관리지역 조례에 나오는 전체 용도로 허용용도를 바꾸려고 하는 경우 경미한 변경으로 처리할 수 있는지	'허용용도 변경'은 일반적인 변경절차를 이행해야 할 것으로 판단됨
2	지구단위계획 지침상의 허용용도의 변경을 토지주가 본인토지만 개별적으로 신청하여 조정할 수 있는지 여부	허용용도 변경 사항은 경미한 변경사항이 아니므로, 일반적인 변경 절차(주민공람, 관계 행정기관의 장 협의, 공동위원회 심의 등)를 이행해야 할 것이나, "지구단위계획수립지침" 2-6-5에 의한 기본 요건을 충족하면, '일부 토지'에 대한 지구단위계획 변경 제안 가능
3	"오폐수 저장처리 시설"부지로 계획된 단지 내 필지의 일부 가용 면적에 LPG 저장탱크를 설치하여 이를 이용 LPG를 공동으로 사용하고자 할 경우 "경미한 사항의 변경"에 해당하는지	허용용도 변경은 경미한 변경사항에 해당하지 않음
4	지구단위계획 변경시 유치원시설용지를 근린생활시설용지로 용도변경 할 경우 경미한 변경에 해당 되는지 여부	유치원시설용지를 근린생활시설용지로 변경하는 것은 경미한 변경 대상이 아님
5	1층 1세대(전유부분 197.95㎡)를 주거용도 외 교육연구시설 등으로 용도변경을 하고자 하는 경우 제2종지구단위계획 상 공동주택용지이지만 지구단위계획의 경미한 변경으로 볼 수 있는지	용도 변경 사항은 경미한 변경에 해당하지 않음
6	태양광시설의 경우 건축물이 아닌 공작물로 적용하여 지침상에 규정된 건축물에 대한 용도제한을 적용하지 않고 개발행위허가만 득하여 설치할 수 있는 사항인지 여부	태양광시설을 해당 부지에 설치할 수 있는지 여부는 관련 시설의 인허가권자이자 지구단위계획 입안결정권자인 해당 지자체장이 관련 법령, 해당 태양 광시설이 건축설비인지 여부, 해당 태양광시설의 설치 목적, 지구단위계획 내용(허용 용도 등) 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임
7	특별계획구역 결정 후 건축물 용도비율 변경시 변경결정 대상인지 여부	해당 지구단위계획의 입안 결정권자가 지구단위계획의 내용을 확인하고 변경사항에 해당하는지 여부를 판단할 사항임

	민원 질의	국토부 회신
8	업종 및 건축면적, 건폐율, 용적율이 경미한 변경 범위 내에서 계획시 경미한 변경사항에 해당하는지 여부	업종 및 건축면적 변경에 대해서는 별도 규정된 사항이 없는 것으로 판단되나, 해당 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항이 있는지(제9호), 도시·군계획조례로 정한 사항이 있는지(제13호) 등에 대해서는 해당 지자체에 문의 필요
9	건축물 허용용도를 일부 변경하고자 하는 바, 경미한 사항의 변경에 해당하는지	업종변경(용도변경)에 대해서는 별도 규정된 사항이 없는 것으로 판단되나, 해당 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항이 있는지(제9호), 도시·군계획조례로 정한 사항이 있는지(제13호) 등에 대해서는 해당 지자체에 문의 필요

## 5. 계획 수립 단계 중 심의, 의견청취 등으로 인한 계획 변경 관련 민원 질의 회신 내용

	민원 질의	국토부 회신
1	원주지방환경청 전략환경영향평가 본안 협의시 보완이 발생할 경우, 보완사항이 경미한 변경에 해당되지 않을 경우 제안을 다시하여 도시관리계획 결정 절차를 이행해야 하는지	법령에서 별도 규정은 없으나, 변경 사항이 중요한 사항으로 주민에게 알려줄 필요가 있는 경우 주민 재공람에 대한 검토가 필요할 것으로 판단되며, 해당 지자체에서 결정할 사항임
2	입안제안한 계획이 도시계획위원회 심의결과 유보되었으며, 유보의견 중 지구단위계획구역의 변경(확장, 경미한 변경 대상)이 필요한 구역추가 확보에 대한 의견이 있을시, 주민의견 재청취(재공람 공고) 및 관계부서 재협의를 거쳐 도시계획위원회 심의를 하여야 하는 것인지	법령에서 별도 규정은 없으나, 변경 사항이 중요한 사항으로 주민에게 알려줄 필요가 있는 경우 주민 재공람에 대한 검토가 필요할 것으로 판단되며, 해당 지자체에서 결정할 사항임
3	계획 최초결정고시 단계에서 필지분할과 합필, 도로면적 및 연장 증가, 공원 신설, 하수도 용도변경 및 위치변경이 발생될 시 주민의견청취 및 관계기관협의, 도시계획위원회심의 및 공동위원회심의 대상인지	공동위원회 심의가 가결된 후 관계 부서와 협의하는 것 자체가 지구단위계획 수립 절차를 고려할 때 바람직하지 않으며, 공동위원회 가결 이후 지구단위계획의 중대한 변경이 필요하고 타당하다면 주민공람부터 관련 절차를 다시 이행하거나, 지구단위계획 결정

	민원 질의	국토부 회신
		고시 후 변경 절차를 통해 변경해야 함
4	교통영향분석 개선대책 심의를 거친 경우 진출입불허기간 변경이 경미한 변경 사항에 해당하는지 여부	교통영향분석개선대책 심의에 따라 출입구를 변경하고, 출입구 변경에 따라 차량출입 허용구간, 불허구간이 변경된다면, 구체적인 사항은 해당 지자체에 문의 필요
5	교통영향평가 결과, 도로 폭 확장, 체육공원 감소, 가구·획지계획 변경, 차량출입불허구간 조정에 대한 변경 필요시 경미한 사항의 변경으로 처리할 수 있는 지	지구단위계획 수립 시 지구단위계획의 내용에 경미한 변경사항을 포함하여 결정한 경우에 해당하는 사항으로 해당 지자체에 문의 필요
6	교통영향평가에 의한 차량출입구 위치와 다르게 지구단위계획에는 차량출입 불허구간으로 결정되어 있는바, 교통영향평가 내용대로 차량출입구 위치를 변경하고자 지구단위계획을 변경하는 경우 경미한 변경사항에 해당 하는지	건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우 이를 지구단위계획에 반영하기 위한 지구단위계획 변경에 대해서는 경미한 변경사항으로 처리할 수 있음
7	위원회에서 심의한 내용이 결정고시문에 없는 경우에 심의내용대로 하고자하면 변경절차를 거쳐야 하는지	결정내용의 변경이 필요한 것인지, 이 경우 경미한 행위에 해당하는지 여부 등은 지구단위계획 입안·결정권자가 도시·군관리계획의 결정내용과 경미한 사항 규정을 확인하고 판단할 사항임
8	도시·군관리계획 수립 중 도시계획위원회 심의결과를 반영(일부 확장)하여 변경하고자 하는 바, 그 변경내용이 경미한 사항인 경우 다시 주민의견청취를 거쳐야 하는 지	관계 행정기관 협의 및 도시계획위원회 심의 등을 거치면서 이를 반영하기 위하여 도시·군계획조례가 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 별도의 주민의견청취를 거칠 필요는 없을 것으로 판단됨

## 6. 용도지역 변경 관련 민원 질의 회신 내용

	민원 질의	국토부 회신
1	'용도지역 변경'에 대한 경미한 변경이 종세분(제1종일반주거지역→제2종일반주거지역)의 경우에도 해당하는지	제1종일반주거지역을 제2종일반주거지역으로 종상향하는 경우 영 제25조제4항제10호에 규정된 '용도지역 변경'에 해당됨
2	용도지역 변경의 경우 도시지역 및 도시지역 외 지역에 결정된 모든 지구단위계획구역이 대상이 되는 것인지 도시지역 내 종간의 변경만 해당하는 것인지	주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역을 그 용도 지역 범위 안에서 세분 또는 변경하는 것이고, 복합용도개발이나 유희도지 및 이전적지 개발을 위해 지정된 지구단위계획구역에서는 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역 간 변경이 포함되며, 비도시지역에서의 용도지역 변경은 해당되지 않음
3	용도지역 변경을 수반하여 지구단위계획구역면적을 5% 범위 이내에서 변경하고자 할 경우 경미한 변경사항에 해당하는지	용도지역 변경이 도시지역 내 각 용도지역 안에서의 변경(종상향 등)이라면 경미한 변경사항에 해당될 것이나, 도시지역 내 용도지역 간 변경이나 비도시지역에서의 용도지역 변경이라면 경미한 변경사항에 해당되지 않음
4	도시계획시설(공원)의 해제에 따른 용도지역 변경(자연녹지지역→일반주거지역)도 지구단위계획의 경미한 변경에 해당되는지 여부	도시계획시설 변경(해제) 후, 해제된 면적을 대상으로 용도지역을 변경(자연녹지지역→일반주거지역)하는 것은 경미한 변경으로 보기 어려움
5	지구단위계획구역 면적 중 용도지역 변경을 수반하여 4.3%의 용도지역을 변경할 경우(농림지역 ⇒ 계획관리지역으로 변경) 경미한 변경에 해당되는지	용도지역 변경이 도시지역 내 각 용도지역 안에서의 변경(종상향 등)이라면 경미한 변경사항에 해당될 것이나, 도시지역 내 용도지역 간 변경이나 비도시지역에서의 용도지역 변경이라면 경미한 변경사항에 해당되지 않음
6	구역의 4%를 차지하고 있는 부지(근린생활시설용지)를 면적의 변경(증감)없이 3종일반주거지역을 준주거지역으로 용도변경 하는 경우 경미한 변경으로 처리 가능한지	구역 면적의 변경없이 구역 내 토지이용계획상 근린생활시설용지로 구획된 곳의 용도지역을 변경하는 것은 경미한 변경 사항에 해당되지 않음
7	5퍼센트 이내의 용도지역 변경 문의	지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내 의 변경 및 동 변경지역 안에서의

	민원 질의	국토부 회신
		지구단위계획의 변경은 경미한 변경사항임
8	용도지역 변경시 5% 이내 조항은 지구단위계획으로 일부 용도지역 변경(자연녹지지역에서 일반주거지역으로 변경)이 가능하다는 의미인지	자연녹지지역의 일반주거지역으로 용도지역 변경은 불가함
9	5퍼센트 이내에서 지구단위계획구역확장을 확장하면서, 확장되는 부분의 용도지역은 생산관리지역에서 계획관리지역으로 변경시 경미한 변경사항에 해당하지는지	생산관리지역을 계획관리지역으로 변경하는 사항은 경미한 변경사항에 해당하지 않음
10	지구단위계획구역의 확장 및 용도 지역 변경(자연녹지지역에서 일반공업지역으로 변경)을 경미한 사항으로 처리 가능한지	자연녹지지역을 일반공업지역으로 변경하는 사항은 경미한 변경사항에 해당하지 않음

## 7. 계획 변경 등에 따른 토지소유주 동의 관련 민원 질의 회신 내용

	민원 질의	국토부 회신
1	학교시설의 출입구 변경을 위해서 구역 전체를 대상으로 지구단위계획 수립지침 상의 토지주 동의를 다시 받아야 하는지	출입구가 변경되는 것은 경미한 변경사항으로, 구역 내의 '일부토지'에 대한 지구단위계획의 변경 제안 가능
2	지적측량(학교부지 면적 증가 예상)에 의한 시설면적 변경으로 인한 지구단위 경미한 변경 시 토지주 동의를 다시 받아야 하는지	지적측량에 의한 시설면적 변경은 동법 시행규칙 제3조제1항에 따른 경미한 변경사항에 해당함
3	주민제안으로 일부토지에 대한 지구단위계획변경시 대지권이 나누어져 있고 주민들을 접촉하기 어려운데 토지소유주 동의를 받아야 하는지	주민 입안제안을 통해 지구단위계획을 변경하려면 제안한 토지 면적의 2/3이상의 토지소유자 동의가 있어야 함
4	도시관리계획(지구단위계획) 경미한 사항의 변경인 경우 토지소유자의 동의를 확보해야 하는지 여부	건축물의 배치만 변경이 되는 경미한 사항의 변경시 '지구단위계획수립지침' 2-6-4에 따른 일부토지 소유자 동의가 있어야 함

	민원 질의	국토부 회신
5	지구단위계획의 경미한 변경시에도 주민동의요건 해당 여부	경미한 변경사항을 제안하는 경우에도 일부 토지에 대한 주민동의는 필요
6	경미한 사항 의 변경을 주민제안하고자 하는 바, 수립시 토지소유자 동의로 갈음할 수 있는지	이미 수립되어 있는 지구단위계획의 변경을 주민제안하고자 하는 경우에는 다시 일부 등 토지소유자의 동의가 필요
7	지구단위계획구역의 변경없이 구역내에서 기반시설(도로·공원·녹지 등)의 경미한 변경에 대해서만 주민제안하는 경우 토지소유자 동의가 필요한지	기반시설의 변경에 대하여 주민제안을 하고자하는 경우에는 지구단위계획구역에 있는 토지소유자 2/3 이상의 동의가 필요하며 경미한 사항의 경우 일부 토지로 대상 축소 가능
8	지구단위계획구역내 도로를 일부 변경하고자 하는 바, 도로면적의 12.4퍼센트가 증가함. 이 경우 지구단위계획구역 전체 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자 동의가 있어야 하는지	기반시설에 관한 계획의 변경이 있는 경우에는 지구단위계획구역 전체 토지면적(국공유지 면적은 제외)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 함
9	기반시설 변경이 경미한 변경사항에 해당한다면 지구단위계획구역 전체 토지면적에 대하여 토지소유자 2/3 이상의 동의가 있어야 하는지	지구단위계획구역 전체가 아닌 일부 토지에 대한 토지소유자의 동의가 있으면 될 것임
10	학교를 폐지하는 기반시설 변경에 대하여 주민제안하는 경우 토지소유자 동의요건(구역 전체 토지소유자 2/3 이상 동의)을 충족하기는 사실상 불가능한 바, 지구단위계획수립지침 2-6-10을 적용하여 토지소유자 동의요건을 일부 충족하지 아니하여도 주민제안이 가능한지 여부	해당 교육청과 협의하여 동 학교가 필요하지 않은 경우에는 토지소유자 동의요건을 일부 완화하여 적용할 수 있을 것으로 판단되나, 구체적인 사항에 대해서는 해당 지자체에 문의 필요
11	지구단위계획 주민제안시 토지소유자 동의를 받을 때 지구단위계획 결정 및 관계 법령에 따른 실시계획인가까지 동의함을 명시하였으며, 이후 주민제안에 따라 지구단위계획을 결정하였으나, 경미한 사항의 변경이 필요함. 아직 실시계획 인가 전이므로 위의 토지소유자 동의가 유효하다고 보이는데, 지구단위계획의 경미한 변경을 위해 다시 동의를 받아야 하는지	토지소유자 동의 및 동의서에 관한 사항은 주민(이해관계인 포함)이 지구단위계획의 입안을 제안할 때 토지소유자가 그 지구단위계획의 제안에 대하여 동의하는지에 관한 사항으로서, 이후 개별 법령에 따른 인·허가와 관련이 없는 규정이기 때문에, 지구단위계획의 변경에 대하여 주민제안을 하고자 하는 경우에는 다시 토지소유자 동의가 필요함

	민원 질의	국토부 회신
12	도시계획도로를 폐지하고자 하는 경우 지구단위계획수립지침 2-6-5.에 따른 주민제안요건을 모두 충족하여야 하는지	경미한 사항의 변경에는 해당하지 아니하는 것으로 지구단위계획구역 전체 토지면적(국공유지의 면적을 제외)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야함
13	기반시설의 경미한 변경을 주민제한할 시 토지소유자 동의가 필요없는 것이 아닌지	기반시설의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제안하는 일부 토지 면적에 대한 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 함
14	주택법에 따른 의제시 주민동의요건 적용 여부	주택법과 같이 다른 법률의 규정에 따라 지구단위 계획이 의제되는 경우에는 '주민동의요건'은 적용되지 않음
15	주차장법에 따르면 주차장건축물 연면적의 30퍼센트까지 근린생활시설 등으로 이용 가능하여 30퍼센트 미만으로 근린생활시설 등으로 이용 중이며, 주차장건축물 소유자가 나머지 범위까지 근린생활시설 등으로 이용하고자 하는 경우 다른 근린생활시설 소유자에게 동의를 받아야 하는지	지구단위계획의 변경이 없고 단순히 건축물의 용도만 변경하는 경우라면 국토계획법령에서는 동의에 대한 별도의 규정은 없음
16	지적측량에 의한 면적 변경으로 지구 전체에 대하여 이루어져야 해 지구단위 계획구역 면적의 2/3이상의 동의를 받아야 하는지	일부 토지의 범위가 해당 변경의 영향 범위, 구역 특성 등을 종합적으로 고려하여 해당 지자체에서 판단할 사항임

## 부록7. 전문가 의견 수렴을 위한 설문지

### 지구단위계획 변경 사항에 따른 중요도 평가를 위한 설문조사

안녕하십니까? 국무총리실 산하 정부출연연구기관 **건축도시공간연구소(AURI)**는 ‘지구단위계획 변경제도 합리화 방안’ 연구를 수행하고 있으며, **경미한 사항 변경을 중심으로** 제도개선 방안을 모색하고 있습니다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 제도를 검토하여 지구단위계획 관련한 계획 사항으로 5가지 항목을 도출하였으며, 지구단위계획 변경과 관련된 세부 사항에 대해 중요도와 상호 항목간 중요도에 대한 비교평가를 수행하고자 합니다. 이를 통해 경미한 사항에 대한 범위에 대한 인식과 절차상의 차별성을 모색해 보고자 합니다.

이에 본 설문을 통해 지구단위계획 관련 계획 사항에 대한 중요도(또는 경미한 정도)에 대한 평가를 실시하고자 합니다. 관련 전문가 분들의 지식 및 경험을 바탕으로 답변 및 의견주시면 연구 수행에 큰 도움이 될 것입니다.

마지막으로, 본 조사의 모든 응답내용은 **통계법 제33조(비밀의 보호)**에 의해 **엄격히 보호**되며, 연구 및 정책개발 목적으로만 사용될 것임을 약속드립니다. 감사합니다.

2016년 7월  
건축도시공간연구소 연구진 일동

## [1] 응답자 특성 조사

1	성별 및 연령	남( )	여( )	연령( 만	세 )
2	전공분야	도시 계획·설 계( )	건축( )	그 외 기업 ( )	
3	전공분야 경력	( )년 ( )개월	※ 대학원 수학 과정 포함		
4	직업 유형	교수 ( )	공무원 ( )	연구직( )	기술직 그 외 ( ) ( )
5	거주 지역 또는 공무원인 경우 근무 지역	( )도 ( )시 / ( )군 ( )광역시·특별시· 특별자치시	( )구		

## [2] 설문 관련 사항

□ 「국토계획법」(법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정) 제28조과 제30조에는 대통령령으로 정하는 **경미한 사항인 경우에는** 주민과 지방의회 의견 청취, 도시건축공동위원회 심의 등 **관련 절차를 생략**할 수 있도록 규정되어 있으며, 「국토계획법 시행령」 제25조 제4항에는 지구단위계획 변경의 경미한 사항에 대하여 규정되어 있습니다.

□ 본 설문에서는 지구단위계획 내용 변경 사항을 다음의 5가지 항목으로 구분하여 각 항목의 경미한 정도 평가, 항목간 비교 평가, 협의 및 전문적 판단 필요성 정도 평가, 절차상의 필요성에 대한 평가를 요청드리고자 합니다. 평가를 위한 참고 사항으로 아래 표의 계획 내용 항목 및 현재 제도상의 경미한 사항 범위를 고려해 주시면 감사하겠습니다.

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	관련 조항 (시행령, 시행규칙, 지구단위계획 수립지침)
용도지역, 용도지구 변경	용도지역 변경	도시지역 내 지구단위계획구역 면적의 5% 이내	시행령 제25조 제4항 제11호 시행령 제45조 제2항

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	관련 조항 (시행령, 시행규칙, 지구단위계획 수립지침)
	용도지구 변경	도시·군계획시설부지 면적의 5% 미만	시행령 제25조 제4항 제1호
	건폐율 또는 용적률 변경	제2종 지구단위계획 내 건폐율 또는 용적률 감소 또는 10퍼센트 이내 증가	시행령 제25조 제4항 제10호
도시·군계획시설에 대한 변경	도로 시설 변경	시종점 변경 없는 면적 5% 미만	시행령 제25조 제3항 시행규칙 제3조 제2항 제3호의2
	공원 및 녹지 시설 변경	면적 5% 미만 증가, 1만제곱미터 미만 시설의 5% 미만 감소, 완충녹지는 제외	
	그 외 도시계획시설 변경	면적 5% 미만, 세부 시설 결정	
계획 구역 및 가구, 획지 변경	계획 구역 면적 변경	10% 이내(용도지역 변경 포함시 5%)	시행령 제25조 제4항 제11호 시행규칙 제3조 제2항 제3호의2
	가구 면적의 변경	10% 이내	시행령 제25조 제4항 제2호
	획지면적의 변경	30% 이내	시행령 제25조 제4항 제3호
	획지의 규모 및 조성계획의 변경	공동 건축, 합벽 건축	시행령 제25조 제4항 제5호
	획지 분할 및 합병(대지분할 가능선)	-	지구단위계획 수립지침 별첨 2-2. 3-2
	기타 계획 변경 (절차, 의견청취 및 동의)	-	-
건축물 관련 사항 변경	건축물 높이 변경	20% 이내	시행령 제25조 제4항 제4호
	건축선 변경	1미터 이내 또는 교통영향평가서 심의 결정 사항	시행령 제25조 제4항 제6호, 제7호
	건축물 배치·형태 또는 색채 변경	모두 포함	시행령 제25조 제4항 제8호
	건축물의 용도 변경	-	-
	공공보행통로 변경	-	-

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	관련 조항 (시행령, 시행규칙, 지구단위계획 수립지침)
차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경	차량출입구 변경(보행 포함)	교통영향평가 심의 결정 사항	시행령 제25조 제4항 제7호 시행규칙 제3조 제3항
	시설물 및 간판 계획 변경	모두 포함	지구단위계획 수립지침 2-4-5
	편의시설계획 변경	모두 포함	지구단위계획 수립지침 2-4-5
	에너지 재활용 계획 변경	모두 포함	지구단위계획 수립지침 2-4-5
지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경	용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획 지면적·건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항 제외		시행령 제25조 제4항 제9호
그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시 군계획조례로 정하는 사항의 변경			시행령 제25조 제4항 제13호

### [3] 설문지 본문

- ▶ 각 항목의 경미한 정도 평가를 위해 왼쪽 문항을 읽고 해당 칸에 'O'표기 해주세요.

경미한 사항이다 ----- 중립 ----- 중요한 사항이다						
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

- ▶ 현재 경미한 사항으로 처리되고 있지 않은 사항에 대하여 경미한 사항으로 제도개정 필요한지 의견과 관련 의견을 적어주시면 감사하겠습니다.

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	경미한 사항으로 처리되고 있지 않은 사항	경미한 사항으로 제도 개정 필요 (O/X)	개정 세부 의견 (조례 위임 등)
용도 지역, 용도 지구 변경	용도지역 변경	도시지역 내 지구단위계 획구역 면적의 5% 이내	비도시지역에서의 용도지역 변경		
			도시지역에서의 용도지역 간 변경 (예: 자연녹지지역 → 일반주거지역)		
			현 용도지역 변경 범위인 5% 초과 변경		
			기타 변경 사항 의견		
	용도지구 변경	도시·군계 획시설부지 면적의 5% 미만	기타 변경 사항 의견		
	건폐율 또는 용적률 변경	제2종 지구단 위계획 내 건폐율 또는 용적률 감소 또는 10퍼 센트	제1종 지구단위계획에서의 용적률 변경		
			기타 변경 사항 의견		

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	경미한 사항으로 처리되고 있지 않은 사항	경미한 사항으로 제도 개정 필요 (O/X)	개정 세부 의견 (조례 위임 등)
		이내 증가			
도시·군 계획 시설 에 대한 변경	도로 시설 변경	시종점 변경 없는 면적 5% 미만	도로 선형 변경		
			도로 신설		
			도로 연장 및 폭원 변경		
			기타 변경 사항 의견		
	공원 녹지 시설 변경	면적 5% 미만 증가, 1만제곱미터 미만 시설의 5% 미만 감소, 완충녹지는 제외	완충녹지 변경		
			소공원 신설		
			공원 해제 후 재지정		
			기타 변경 사항 의견		
	그 외 도시계획 시설 변경	면적 5% 미만, 세부 시설 결정	도시·군계획시설의 5% 초과 변경		
			기타 변경 사항 의견		
계획 구 및 가구, 획지 변경	계획 구역 면적 변경	10% 이내(용도 지역 변경 포함시 5%)	면적 10% 이내 확장시 경미한 사항에 해당하지 않는 계획 내용의 변경		
			면적 10% 초과 변경		
			지적재조사로 인한 면적변경		
			개발행위허가 후 확정측량결과 계획결정면적과 상이한 경우(토지 분할측량 시 오차 포함)		
			기타 변경 사항 의견		
	가구 면적의 변경	10% 이내	가구 면적 10% 초과 변경		
			가구의 분할 또는 합병		
			가구의 신설 또는 폐지		
			기타 변경 사항 의견		

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	경미한 사항으로 처리되고 있지 않은 사항	경미한 사항으로 제도 개정 필요 (O/X)	개정 세부 의견 (조례 위임 등)
	획지면적 의 변경	30% 이내	획지의 합병		
			획지 면적 30% 초과 변경		
			기타 변경 사항 의견		
	획지의 규모 및 조성계획 의 변경	공동 건축, 합벽 건축	공동개발 등 획지계획 변경		
			기타 변경 사항 의견		
	획지 분할 및 합병(대 지분할 가능선)	-	대지분할 가능선 미지정시 획지 분할		
			1개 획지를 2개 이상으로 분할		
			기타 변경 사항 의견		
	기타 (절차, 의견청취 및 동의)	-	기타 변경 사항 의견		
건축 물 관련 사항 변경	건축물 높이 변경	20% 이내	건축물 높이 20% 초과 변경		
			기타 변경 사항 의견		
	건축선 변경	1미터 이내 또는 교통영향평가 서 심의 결정 사항	건축한계선의 1미터 초과 변경		
			기타 변경 사항 의견		
	건축물 배치·형 태 또는 색채 변경	모두 포함	건축계획에서 계획세대수, 세대당 평형규모 등 변경		
			건축계획에서 아파트 동수 변경		
			기타 변경 사항 의견		
	건축물의 용도 변경	-	건축물 허용, 불허용도 변경		
			건축물 권장 용도 변경		
			공공건축물 용도 변경		
			기타 변경 사항 의견		
	공공보행 공간 변경	-	공공보행통로의 지정 및 선형 변경		

계획 내용 항목	세부 항목	현재 제도상 경미한 사항 범위	경미한 사항으로 처리되고 있지 않은 사항	경미한 사항으로 제도 개정 필요 (O/X)	개정 세부 의견 (조례 위임 등)
차량 출입구, 시설물, 간판, 편의시설 계획, 에너지 재활용 계획 변경	차량출입구 변경(보행 포함)	교통영향평가 심의 결정 사항	사유지에 보차혼용통로 지정		
			기타 변경 사항 의견		
			차량출입구 10m이내 위치 변경		
			차량진출입로 추가 설치		
	시설물 및 간판 계획 변경	모두 포함	차량출입구 축소 등의 변경		
			기타 변경 사항 의견		
			도시계획시설이 아닌 단지 내부도로의 변경		
	편의시설 계획 변경	모두 포함	도시계획시설의 시설물 중복 결정		
			기타 변경 사항 의견		
	에너지 재활용 계획 변경	모두 포함	기타 변경 사항 의견		
지구 단위 계획 에서 경미한 사항 결정된 사항의 변경	용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항 제외		기타 변경 사항 의견		
그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경			기타 변경 사항 의견		

▶ 각 세부 항목간 비교를 위해  
왼쪽 문항을 읽고 해당 칸에  
'O'표기 해주세요

극히 덜 중요하다		덜 중요하다		(동일하 다)		중요하다		극히 중요하다		
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
'용도지역, 용도지구 변경'은	'도시·군계획시설에 대한 변경'보다									
	'계획 구역 및 가구, 획지 변경'보다									
	'건축물 관련 사항 변경'보다									
	'차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경' 보다									
'도시·군 계획시설 에 대한 변경'은	'계획 구역 및 가구, 획지 변경'보다									
	'건축물 관련 사항 변경'보다									
	'차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경' 보다									
'계획 구역 및 가구, 획지 변경'은	'건축물 관련 사항 변경'보다									
	'차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경' 보다									
'건축물 관련 사항 변경'은	'차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경' 보다									

Q. '용도지역, 용도지구 변경' 관련 세부사항에 있어

'용도지역 변경'은	'용도지구 변경' 보다									
	'건폐율, 용적율 변경' 보다									
'용도지구 변경'은	'건폐율, 용적율 변경' 보다									

Q. '도시·군계획시설에 대한 변경' 관련 세부사항에 있어

'도로 시설 변경'은	'공원 및 녹지 시설 변경' 보다									
	'건축물 단위 도시계획시설 변경' 보다									
'공원 및	'건축물 단위 도시계획시설									

녹지 시설 변경'은	변경' 보다									
---------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Q. '계획 구역 및 가구, 획지 변경' 관련 세부사항에 있어

'계획 구역 면적'은	'가구 면적의 변경' 보다									
	'획지면적의 변경' 보다									
	'획지의 규모 및 조성계획의 변경' 보다									
	'획지 분할 및 합병' 보다									
'가구 면적'은	'획지면적의 변경' 보다									
	'획지의 규모 및 조성계획의 변경' 보다									
	'획지 분할 및 합병' 보다									
'획지면적 의 변경'은	'획지의 규모 및 조성계획의 변경' 보다									
	'획지 분할 및 합병' 보다									
'획지의 규모 및 조성계획 의 변경'은	'획지 분할 및 합병' 보다									

▶ 왼쪽 문항을 읽고 해당 칸에  
'O'표기 해주세요

| 극히 덜  
중요하다 | (동일하  
다) | 덜 중요하다 | 중요하다 | 극히 중요하다 |

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨

Q. '건축물 관련 사항 변경' 관련 세부사항에 있어

건축물 높이 변경은	'건축선 변경' 보다									
	'건축물의 배치·형태, 색채의 변경' 보다									
	'건축물의 용도 변경' 보다									
'건축선 변경' 변경은	'건축물의 배치·형태, 색채의 변경' 보다									
	'건축물의 용도 변경' 보다									
'건축물 배치·형 태 또는 색채 변경' 보다	'건축물의 용도 변경' 보다									

Q. '차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획

## 변경' 관련 세부사항 중

[illegible]

다음은 각 항목별 변경 사항에 대한 협의 및 전문적 판단 필요성 정도 평가입니다.

▶ 왼쪽 문항을 읽고 해당 칸에 'O'표기 해주세요.

▶ 왼쪽 문항을 읽고 해당 칸에 'O'표기해주세요.		협약 전문 검토 종합 필요성					주민 이해관계 협의 필요성					관계 행정기관 협의 필요성					전문적 판단 필요성				
		낮음	중립	높음		〈-----〉	낮음	중립	높음		〈-----〉	낮음	중립	높음		〈-----〉	낮음	중립	높음		〈-----〉
용도 지역, 용도 지구	용도지역, 용도지구 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	건폐율, 용적률 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
도시·군 계획 시설	도로 시설 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	공원 및 녹지 시설 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	건축물 단위 시설 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
계획 구역 및 가구, 획지 변경	계획 구역 면적 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	가구 면적의 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	획지면적의 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤

	획지규모 및 조성계획 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	획지 분할 및 합병	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
건축물 관련 사항 변경	건축물 높이 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	건축선 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	건축물 배치·형태 또는 색채 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	건축물의 용도 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지 재활용 계획 변경	차량출입구 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	시설물 및 간판 계획 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	편의시설계획 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤
	에너지 재활용 계획 변경	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤	①	②	③	④	⑤

다음은 변경의 중요성 정도에 따른 절차의 필요성에 대한 평가입니다.

		변경의 중요성 정도			
		경미함 <-----> 중요함			
		주민의견 수렴 생략 행정기관 협의 생략 위원회 심의 생략	주민의견 수렴 생략 행정기관 협의 생략 위원회 자문(필요시)	주민의견 수렴 생략 행정기관 협의 필요 위원회 자문 또는 심의	주민의견 수렴 필요 행정기관 협의 필요 위원회 심의 필요
		①	②	③	④
용도지역, 용도지구	용도지역, 용도지구 변경				
	건폐율, 용적율 변경				

관련  
의견

도시·군 계획시설	면적 5% 미만 변경				
	면적 5~10% 변경				
	면적 10~15% 변경				

**관련  
의견**

계획 구역	면적 10% 미만 변경				
	면적 10~20% 변경				
	면적 20~30% 변경				
가구	면적 10% 미만 변경				
	면적 10~20% 변경				
	면적 20~30% 변경				
획지	면적 30% 미만 변경				
	면적 30~60% 변경				
	60% 초과 범위의 면적 변경				
	획지의 규모 및 조성계획의 변경				
	획지 분할 및 합병 계획 변경				

**관련  
의견**

건축물 높이	20% 이내 변경				
	20~30% 변경				
	30~40% 변경				
건축선	1m 이내 변경				
	1~2m 변경				
	모든 범위 변경				
건축물 배치, 형태 또는 색채 변경					
건축물 용도 변경	공공건축물 용도				
	민간 건축물의 지정용도				
	민간 건축물의 허용용도, 불허용도				

**관련  
의견**

- 감사합니다 -