이천시 지구단위계획수립 지침

소관부서 : 도시과

제정 2019. 11. 12 예규 제285호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조부터 제52조, 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 및 「이천시 도시계획 조례」 제16조에 따라 지구단위계획의 수립 및 운용에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ① 이 지침은 다음 각 호의 주택건설 부문 및 주거형 지구단위계획에 적용한다. 다만, 공용·공공용 그 밖의 공익(지자체, 공공기관 등)을 목적으로 하는 공익사업 및 「도시공원및녹지등에관한법률」 따른 주택건설사업인 경우 제외할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조에 따른 지구단위계획
2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역, 같은 법 제17조에 따른 도시개발사업에 관한 실시계획에 포함되는 지구단위계획
3. 「택지개발촉진법」 제9조제2항에 따른 택지개발사업에 관한 실시계획이 포함되는 지구단위계획(준공 후 10년이 경과된 지구에 한정한다)
4. 「주택법」 제19조제1항제5호에 따라 사업계획 승인 시 의제되는 지구단위계획
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획 수립 시 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 보는 정비계획 수립. 다만, 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 따로 정한 사항은 예외로 할 수 있다.
6. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 역세권개발사업
7. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 시장정비사업

- ② 이 지침은 이천시의 지구단위계획 검토기준으로 적용한다.
- ③ 이 지침의 내용이 법령(지침 포함. 이하 같음) 제·개정으로 서로 다르거나, 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 상위 법령 및 국토교통부 「지구단위계획수립지침」에서 정하는 바에 따른다.
- ④ 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 - 1. 기준용적률: 지구단위계획 수립 시 도로, 경관, 기반시설용량 등 입지적 여건을 고려하여 법정용적률 범위 내에서 가구 및 획지별로 배분하는 기본적인 용적률
 - 2. 상한용적률: 기준용적률을 토대로 완화(기부채납/인센티브) 또는 강화하여 적용할 수 있는 최고한도의 용적률
 - 3. 적용용적률: 제8조제3항 기준에 따라 산출되는 용적률
 - 4. 기반시설: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조에 따른 기반시설 중 영 제45조제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 기반시설
 - 5. 공공시설 등: 법 제2조제13호 및 영 제4조에 따른 공공시설 또는 영 제45조제3항에 따른 기반시설 중 학교(「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제4조제3항제1호 각 목의 개발사업시행자 외의 개발사업시행자가 무상 공급하는 학교에 한한다)
 - 6. 시가화지역 내 나대지: 주거·상업·공업지역에서 대상지 중 건축물이 없는 토지가 구역면적의 1/2 이상인 토지

제2장 구역경계 및 용도지역

- 제3조(기본방향)** ① 각 용도지역별 최소 획지의 규모는 「건축법」 및 「이천시 건축조례」에서 제시하고 있는 대지의 분할제한 기준 면적 이상이 되어야 한다.
- ② 주거지역에서 용도지역 변경은 종 세분을 포함하여 원칙적으로 2단계 이상의 상향조정을 불허한다. 다만, 도시기본계획에서 정하는 인구배분계획 등에 적합하고 충분한 기반시설을 확보하였다고 이천시 공동(도시계획·건축)위원회에서 심의된 경우에는 제외한다.

③ 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 경우 상위계획에 부합되어야 하고 구체적인 개발계획이 전제되어야 하며, 추가적으로 필요한 기반시설용량 등을 종합적으로 고려하여 적절한 규모의 공공기여 방안이 제시되어야 한다.

제4조(구역설정 기준) ① 도시기본계획 등 상위계획상 개발용도로 계획된 미개발지는 일단의 토지 전체를 대상으로 구역계를 설정하여 종합적인 기반시설의 확보 및 배치 등 계획적 개발을 도모할 수 있도록 계획한다.

② 계획구역의 경계는 사업대상 토지와 그 사업으로 인하여 직접 영향을 미칠 것으로 예상되는 일단의 토지 및 기반시설 부지를 포함하여 계획한다.

③ 기개발지에서 구역 설정은 일정한 범위의 가구(집산도로로 둘러싸인 가구 등을 말한다)를 대상으로 하여 구역의 정형화를 도모하도록 한다.

④ 지구단위계획이 미 수립된 구역에서는 그 구역 전체를 대상으로 지구단위계획을 수립한다.

제5조(용도지역 변경) ① 주거지역의 종 세분 변경은 국토교통부 「도시·군관리계획 수립지침」 3-1-2-2부터 3-1-2-4의 규정에서 제시된 기준을 따른다.

② 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 경우에는 용도지역 변경에 대한 타당성과 변경사유, 주변여건 등을 구체적으로 분석제시토록 하고, 그 타당성이 인정되는 경우에는 용도지역 변경이 가능하도록 한다.

③ 녹지지역 또는 관리지역을 주거지역으로 변경하는 지역은 저층·저밀도로 개발되도록 하고 중·고밀도 개발이 불가피할 경우에는 제2종일반주거지역 이하의 용도지역을 부여한다. 다만, 30만 제곱미터 이상의 주택단지건설시 「도시개발법」에 따른 용지배분기준을 준용하고 주변여건을 고려하여 계획을 수립할 경우에는 제1·2종전용주거지역, 제1·2·3종일반주거지역, 준주거지역의 용도지역을 부여할 수 있다.

제3장 개발밀도

제6조(기본방향) ① 개발밀도는 도시기본계획상 해당 생활권별 목표연도 인구수용 계획을 초과하여 수립할 수 없다.

- ② 용도지역을 변경(기존의 용도지역보다 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경하는 경우에 한정한다. 이하 이 장에서 같다)하는 경우에는 변경 후의 용도지역을 기준으로 기준용적률을 적용하며, 기반시설확보비율이 일정한 기준을 초과하는 부분에 대하여 상한용적률 범위 내에서 용적률을 완화 적용한다.
- ③ 「녹색건축물 조성 지원법」, 「건축법」 등 다른 법령에 따라 용적률 완화 적용을 받을 경우에는 제3조제4항제2호에 따른 상한용적률을 초과하여 별도의 추가용적률을 가산할 수 있다. 이 경우, 상한용적률과 추가용적률을 합산한 용적률은 영 제85조제1항에서 정한 용적률을 초과할 수 없다.
- ④ 녹지지역 또는 관리지역에서 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경하는 경우 기준용적률 및 상향용적률, 기준인구밀도 및 허용인구밀도를 제1종일반주거지역과 동일하게 적용한다.

제7조(용적률 적용기준) ① 지구단위계획 내에서 주거지역의 기준용적률 및 상한용적률은 다음과 같다.

구 분	기준용적률	상한용적률
제2종전용주거지역	125%이하	150%이하
제1종일반주거지역	180%이하	200%이하
제2종일반주거지역	200%이하	230%이하
제3종일반주거지역	220%이하	250%이하

- ② 준주거지역에서 지구단위계획을 수립하는 지역의 기준·상한용적률은 해당 지구단위계획으로 결정한다.
- ③ 주거지역에서 세분된 용도지역을 변경(기존의 용도지역보다 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경하는 경우에 한정한다) 시의 용적률은 다음 기준을 적용한다.

기본시설확보기준 (도시계획시설)	적용용적률	
구역면적 20%이하	기준용적률 - 2.75 × (20% - 기본시설확보비율)	
구역면적 20%초과	총 공공시설 등 면적 제외 총 기본시설 면적이 전체 구 역면적의 20%초과	기준용적률×[1+1.5×(공공시설 등 제공면적)/(전체 구역면적-공공시 설 등 제공면적)]
	총 공공시설 등 면적 제외 총 기본시설 면적이 전체 구 역면적의 20%이하	기준용적률×[1+1.5×(총 기본시설 면적-전체 구역면적의 20%)/(전 체 구역면적-공공시설 등 제공면 적)]
※ 세부 산정방법 및 사례는 [별지 1] 참조		

④ 제3항의 기본시설확보비율의 산정 및 제공하는 공공시설 등의 면적은 다음의 기준을 적용한다.

1. 기본시설확보기준 산정 시 지구단위계획구역 내에 존치하는 기 개설된 기본시설 등의 면적은 전체 구역면적과 총 기본시설 면적, 공공시설 등 제공면적에서 모두 제외한다.
2. 적용용적률 산정 시 기 개설된 도시계획시설을 존치 또는 대체하는 공공시설 등은 전체 구역면적과 총 기본시설 면적, 기본시설확보비율, 공공시설 등 제공면적에서 모두 제외한다.
3. 지구단위계획구역에 인접하여 제공(기부채납하거나 무상귀속 되는 경우에 한정한다)하는 공공시설 등의 면적은 이천시 공동(도시계획·건축)위원회에서 인정하는 경우에 구역면적과 기본시설면적에 모두 포함한다.
4. 구역면적의 20%를 초과하는 기본시설을 확보한 경우에 제공하는 공공시설 등 부지의 용적률이 주택건설을 하고자 하는 부지의 용적률과 다른 경우에는 제공하는 공공시설 등 면적 산정 시 용적률 차이만큼 가중치를 적용한다.
5. 구역 내에 서로 다른 세분된 용도지역이 혼재하는 경우에는 구역면적에서 용도지역 변경(상향)이 없는 건축대지면적을 제외하여 기본시설확보기준을 산정한다.

⑤ 용도지역 변경(기존의 용도지역보다 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경하는 경우에 한정한다)없이 수립되는 지구단위계획의 용적률 완화

는 다음의 산식을 적용하며, 상한용적률은 제1항의 기준을 적용한다. 이 경우, 가중치는 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 3-2-2-3에 따른다.

$$\text{적용용적률} = (\text{기준 용적률}) \times [1 + 1.5 \times \text{가중치} \times (\text{공공시설 등으로 제공하는 면적}) / (\text{공공시설 등으로 제공 후 대지면적})] \text{이내}$$

- ⑥ 법 제66조에 따른 개발밀도 관리구역에서 기준용적률 이하로 개발밀도를 제한하는 경우에는 이 지침에서 정하는 용적률 적용기준을 적용하지 않는다.
- ⑦ 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도시개발법」에 따라 수립하는 지역에서의 밀도계획은 해당 계획 및 지침을 따른다.
- ⑧ 용도지역 변경(상향)이 수반되는 경우로서 전면개발방식이 아닌 현지여건을 반영하기 위한 경우(공동주택 건축을 위한 경우 제외)에는 제3항에도 불구하고 제5항을 적용할 수 있다.
- ⑨ 지구단위계획 결정 시 결정조서에는 기준용적률, 적용용적률 및 상한용적률을 표기하여 고시한다.

제4장 기반시설

- 제8조(기본방향)** ① 도시기본계획 및 도시관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황 분석, 수요추정, 입지검토를 비롯하여 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 한다.
- ② 기반시설은 원칙적으로 해당구역 내에 확보하여야 한다. 다만, 도로·공원·학교 등은 주변지역 개발과 연계한 기반시설의 효율적 배치를 위하여 이천시 공동(도시계획·건축)위원회가 인정한 경우에는 예외로 한다.
 - ③ 용도지역과 용도지구의 변경을 수반하는 지구단위계획의 경우에는 도로, 공원, 광장, 공공공지, 녹지 등 공공시설의 설치를 위한 부지를 계획구역의 면적과 수용인구를 감안하여 적정하게 확보하여야 한다.
 - ④ 지구단위계획 수립 시 기정의 도시계획시설의 폐지는 원칙적으로 불허한다. 다만 폐지가 불가피한 경우에는 폐지되는 면적의 100%(미 조성시설은 80%)를 기반시설로

조성해야 하며, 이 경우 개설된 공공시설을 대체하는 시설은 공공시설 등 제공면적에 산입하지 않는다.

⑤ 지구단위구역 내·외에 설치되는 기반시설의 부담은 수익자부담 원칙에 따라 사업시행주체(제안자 등)가 부담하며, 지구단위계획구역 내 사업 주체와 사업추진시기가 상이한 경우에는 입안 단계시점부터 기반시설 부담계획을 수립한다.

⑥ 주민 제안형 지구단위계획수립 시 토지이용계획(공원, 녹지, 주차장, 광장, 학교 등)은 미 동의된 토지에 도시기반시설이 집중되지 않도록 한다.

⑦ 두 명 이상의 주민제안자가 지구단위계획 입안 주민제안을 할 경우 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 2-3-10에 따라 주민제안자 상호간에 기반시설분담계획을 체결하여 입안권자에게 제출하여야 한다.

⑧ 주민제안자가 개발사업 시행 시 기부채납하는 도로, 공원 등의 공공시설이 해당 지역에 실질적으로 공공에 기여할 수 있는 합리적인 시설이 되도록 하여야 한다.

⑨ 이 지침에서 정하지 않은 사항은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 국토교통부의 「도시·군관리계획수립지침」, 「지구단위계획수립지침」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정하는 바에 따른다.

제9조(도로) ① 도로계획기준은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「교통약자의 이동편의 증진법령·규칙」, 「농어촌도로의 구조·시설기준에 관한 규칙」, 「자전거 이용시설 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 국토교통부의 「도시·군관리계획수립 지침」, 「도로설계기준」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「자전거 이용시설 설치 및 관리 지침」을 적용한다.

② 계획구역 안의 도로 폐지에 따른 대체도로는 폐지되는 도로의 너비 및 검토구역의 교통환경에 따라 설치한다. 다만, 검토구역의 교통환경(교통량, 교통서비스 수준 등)이 양호할 경우에는 관련 부서와 협의하여 대체도로로 일부 조성하고, 나머지 면적은 공원, 녹지, 광장 등의 다른 기반시설로 대체할 수 있다.

③ 대체되는 기반시설은 조성 후 기부채납을 원칙으로 하며, 공공시설의 귀속에 관한 행정절차를 거쳐야 한다.

- ④ 그 밖의 도로계획 등에 관한 사항은 교통영향평가결과를 우선 수용하여야 한다.
- ⑤ 지구단위계획수립에 따라 구역내·외 설치되는 도로 및 상·하수도는 수익자 부담 원칙에 따라 사업시행주체가 부담하여야 한다.

제10조(주차 및 차량동선) ① 주차 및 차량동선은 계획구역에 대한 교통영향평가 절차를 거친 경우 기본적으로 그 내용에 따르도록 하며, 교통영향평가 절차를 거치지 않은 경우에는 교통관련 검토서 등을 작성토록 한다.

② 차량출입금지 및 허용구간, 주차출입방향, 차량출입구의 설치, 주차장 설치방식, 공동주차장 설치, 주차면넓이·벽면이격거리 등에 관한 사항은 이천시 주차장설치 및 관리에 관한 조례에 따라 계획하되 차량의 승하차에 불편이 없도록 계획하고, 계획구역과 검토구역에 대한 기초조사 결과를 토대로 하여 해당 계획구역 안에서 선택적으로 적용할 수 있다.

제11조(공원·녹지) ① 공원·녹지의 확보는 녹지지역 또는 관리지역을 주거지역으로 변경하는 지역 및 시가화지역 내 나대지에 지구단위계획을 수립하는 경우에는 구역면적의 5%이상 또는 계획인구 1인당 3제곱미터 이상 중 큰 면적을 확보하여야 한다. 다만, 위 규정에도 불구하고 기존 상업지역은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」을 적용한다.

② 공원은 이용의 편의를 위해 구역 내 이용권 중심에 배치한다. 다만, 주변 개발계획 및 인접 주민의 이용권 등과 연계하여 배치가 필요한 경우에는 예외로 한다.

③ 그 밖에 공원·녹지의 입지기준 등은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 및 같은 법 시행규칙에서 제시하는 개발계획 규모별 공원 또는 녹지의 확보기준 이상이어야 한다.

④ 공원·녹지의 확보가 제1항에 해당하지 않는 지역이나 소규모 개발에 따라 구역내 확보가 어려울 경우에는 이천시 공동(도시계획·건축)위원회의 인정을 통해 동일생활권 내 구역 외 공원시설로 대체 확보 할 수 있다.

⑤ 계획구역 안의 도시계획시설로 결정된 공원 및 녹지 등의 녹지율과 개발 후 공공공지 및 공개공지 등을 포함하는 녹지율을 산정·제시하고, 원칙적으로 개발이전의 녹지율이 줄어들지 않도록 하여야 한다.

제12조(그 밖의 시설) ① 인구수용 계획에 따른 학교용지 및 시설은 관할교육청과 협의하여 반영하고, 그 입지는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따른다.

② 주차장계획은 지구 외곽 또는 자투리 토지 등에 계획하는 것을 지양하고 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 「주차장법」에서 정하는 노외주차장 확보기준을 적용하여 계획한다.

③ 그 밖의 시설은 주변지역의 개발밀도와 향후 개발전망 등을 고려하여 기반시설을 확보하여야 하며 고밀도로 개발할 경우에는 상·하수도 등 기반시설이 부족하지 않도록 계획한다.

제5장 환경·경관

제13조(기본방향) ① 지구단위계획구역 내에서는 「이천시 도시계획 조례」에서 정하는 개발행위허가 기준과 생태현황(생태자연도, 도시생태현황도 등) 등을 고려하여 자연환경 등을 보전하도록 계획을 수립하여야 한다.

② 경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 사업대상지 주변과 연계한 경관3D시뮬레이션(매스모델 또는 합성사진) 등의 기법을 통하여 개발 후 예상되는 주변 경관 변화자료를 작성하여야 한다. 이 경우, 근경, 원경을 구분하여 작성한다.

③ 지구단위계획 수립 시 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제2항에 따라 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화를 위해 녹색건축물의 용적률 및 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

④ 기본방향 관련 본 조에서 정하지 않은 사항은 「경관법」, 국토교통부의 「도시·군관리계획수립지침」 및 「지구단위계획수립지침」에서 정하는 바에 따른다.

제14조(건축물의 높이) 건축물의 높이는 용적률의 범위 내에서 다양한 공간을 창출할 수 있도록 주변 환경 등에 따라 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다.

1. 공원, 학교, 단독주택지 인접지역 등 주변경관 등에 영향을 미치는 지역은 조망권, 일조권 등을 종합적으로 고려하여 중·저층으로 계획하되 현지 여건을 감안하여

이천시 공동(도시계획·건축)위원회 심의결과에 따른다.

2. 전용주거지역과 인접한 지역은 중·저층으로 계획하고 농촌지역에 산발적인 고층 아파트 계획을 지양한다.

제15조(건축물의 배치) ① 건축물의 배치, 형태, 색채계획에 대해서는 용적률 범위 내에서 다양한 공간을 창출할 수 있도록 하고, 주변 환경과 조망, 채광, 일조, 통풍, 스카이라인, 공동주택의 주차장계획 등에 대하여는 종합적으로 고려하여 배치하여야 한다.

② 건축물의 고·중·저층부 계획은 스카이라인과 연계하여 지구단위계획도면에 명확히 표현하도록 한다.

③ 15층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 시뮬레이션을 실시하여 주변의 일조권(동절기기준) 및 환경·경관을 훼손하는지 검토하여야 한다.

제16조(다른 조례의 준용) 제14조 및 제15조와 관련해서 이 지침에서 정하지 않은 사항은 「경기도 주택조례」, 「이천시 건축 조례」, 「이천시 주택 조례」, 「이천시 경관 조례」에서 정하는 바에 따른다.

제17조(환경관리계획) ① 환경관리계획은 국토교통부의 「도시·군관리계획수립지침」에 따른 환경성검토 결과, 전략환경영향평가 결과에 기초하여 수립하고, 자연환경을 보전을 위하여 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다.

1. 구릉지 등의 개발에서 절토를 최소화하고 절토면이 발생하는 경우에는 환경친화적으로 처리해야 한다.
2. 습지나 지하수면이 높은 지역, 야생동식물의 서식처 등 생태민감지역은 이를 보존하여 오픈스페이스 체계에 연결시킨다.
3. 구릉지에는 가급적 자연지형을 보존할 수 있도록 저층 위주로 계획한다.

② 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 4-5-3(자연경사도)의 단서 규정에 “경관, 환경, 안전 등에 문제가 없다고 인정되는 경우”는 전략환경영향평가, 사전재해영향성검토를 거치고 효율적인 건축물배치를 위하여 이천시 공동(도시계획·건축)위원회가 인정하는 경우를 말한다.

③ 본 지침에 의한 자연경사는 공동주택 단지에 대한 평균경사를 의미하며 경사도

산정방식은 「이천시 도시계획 조례」에 따른다.

④ 산지에서의 사면 복구와 옹벽설치 기준 등은 「산지관리법」에 의한 복구설계서 승인 기준과 전략환경영향평가(검토)협의 결과에 따르며 두 기준이 상호간에 충돌할 경우에는 강화된 기준을 적용한다.

제6장 기타

제18조(제안서의 작성) ① 주민제안(개별 사업계획 신청을 포함한다) 시 도시관리계획 도서와 계획설명서의 작성은 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 2-6-6에 따라 작성한다.

② 주민제안(개별 사업계획 신청을 포함한다) 시 이천시에서 제시하는 주민제안 자체 검토서(별지 2)를 작성하여 제출한다.

제19조(일반사항) ① 이 지침의 각 장의 규정에도 불구하고 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 이천시 공동(도시계획·건축)위원회의 심의를 거쳐 지침의 규정 일부에 대하여 완화 또는 강화하여 적용할 수 있다.

② 주민이 지구단위계획(구역) 수립에 관한 사항을 제안하는 때에는 사업시행이 전제되어야 하는 바, 구체적인 사업시행계획서(시행사, 시공사간에 사업시행과 관련하여 체결한 협약서를 공증하여 첨부)를 제출하여야 하고, 사업시행 협약서(별지 3)를 제출해야 한다.

③ 주민제안 시 도시관리계획의 입안 및 결정에 소요되는 비용(협의 및 심의자료 작성, 신문 광고료 등)은 제안자가 부담한다.

부칙

제1조(시행일) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 지침 시행 전에 지구단위계획에 대한 주민제안에 대해 입안반영 또는 수용여부 통보를 하였거나, 주민의견 청취를 위한 공람·공고를 실시한 경우에는 이 지침을 적용하지 않는다.

【별지 1】

용도지역 변경(종 상향)에 따른 적용용적률 산정방법 및 사례

(제7조제3항 관련)

구 분	전체 구역면적	총 기반시설 면적	총 공공시설등 면적	적 용 용적률
내 용	A	B	C	D

【적용용적률 산출식】

- ① $D = \text{기준용적률} - 2.75 \times (20\% - B/A)$
- ② $D = \text{기준용적률} \times [1 + 1.5 \times C / (A - C)]$
- ③ $D = \text{기준용적률} \times [1 + 1.5 \times (B - A \times 20\%) / (A - C)]$

【적용용적률 산출식 적용 판단】

[1] 기반시설확보기준 판단

- ① $B/A \leq 20\%$ 일 경우 ①식 적용
- ② $B/A > 20\%$ 일 경우 판단기준[2] 적용

[2] 총 기반시설 20% 초과 총 공공시설등 판단

- ① $(B - C) / A > 20\%$ 일 경우 ②식 적용
- ② $(B - C) / A \leq 20\%$ 일 경우 ③식 적용

【적용용적률 산출식 적용판단에 따른 유형】

구 분	판단 [1]		판단 [2]		비고
	조건	적용	조건	적용	
유형 1	$B/A \leq 20\%$	①식	-	-	②,③식에 따른 적용용적률이 상한용적률을 초과할 경우는 상한용적률 적용
유형 2	$B/A > 20\%$	판단[2]	$(B - C) / A > 20\%$	②식	
유형 3	$B/A > 20\%$	판단[2]	$(B - C) / A \leq 20\%$	③식	

제2종일반주거지역으로의 종 상향의 경우 산정방법

① 기반시설확보기준이 20% 미만인 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 1,000㎡

⇨ A=10,000, B=1,000, 대지면적(A-B)=9,000

⇒ B/A = 10% < 20% => ①식 적용

⇒ D = 200% - 2.75 × (20% - 10%) = 172.5%

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 15,525㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 1,500㎡

⇨ A=10,000, B=1,500, 대지면적(A-B)=8,500

⇒ B/A = 15% < 20% => ①식 적용

⇒ D = 200% - 2.75 × (20% - 15%) = 186.25%

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 15,831㎡

② 기반시설확보기준이 25%인 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 200㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=2,500, C=200, 대지면적(A-B)=7,500

⇒ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 23% > 20% => ②식 적용

⇒ D = 200% × [1 + 1.5 × 200 / (10,000 - 200)] = 206.12%

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 15,459㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 500㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=2,500, C=500, 대지면적(A-B)=7,500

⇒ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 20% = 20% => ③식 적용

⇒ D = 200% × [1 + 1.5 × (2,500 - 10,000 × 20%) / (10,000 - 500)]
= 215.79%

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 16,184㎡

③ 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 2,500㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=2,500, C=2,500, 대지면적(A-B)=7,500

⇒ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 0% < 20% => [3]식 적용

⇒ $D = 200\% \times [1 + 1.5 \times (2,500 - 10,000 \times 20\%) / (10,000 - 2,500)]$
= 220.00%

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 16,500㎡

③ 기반시설확보기준이 30%인 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 3,000㎡(공공시설등이 없을 경우)

⇨ A=10,000, B=3,000, C=0, 대지면적(A-B)=7,000

⇒ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 30% > 20% => [2]식 적용

⇒ $D = 200\% \times [1 + 1.5 \times 0 / (10,000 - 0)] = 200.00\%$

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 14,000㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 3,000㎡(총 공공시설등 1,000㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=3,000, C=1,000, 대지면적(A-B)=7,000

⇒ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 20% = 20% => [3]식 적용

⇒ $D = 200\% \times [1 + 1.5 \times (3,000 - 10,000 \times 20\%) / (10,000 - 1,000)]$
= 233.33% > 230% (상한용적률 230% 적용)

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 16,100㎡

③ 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 3,000㎡(총 공공시설등 3,000㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=3,000, C=3,000, 대지면적(A-B)=7,000

⇒ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 0% < 20% => [3]식 적용

⇒ $D = 200\% \times [1 + 1.5 \times (3,000 - 10,000 \times 20\%) / (10,000 - 3,000)]$
= 242.86% > 230% (상한용적률 230% 적용)

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 16,100㎡

[실제사례 1] - ○○지구

▷ 전체 구역면적 : 105,928㎡, 총 기반시설 면적 : 26,025㎡(총 공공시설등 26,025㎡ 포함)

⇨ A=105,928, B=26,025, C=26,025, 대지면적(A-B)=79,903

⇒ B/A = 24.57% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 0% < 20% => [3]식 적용

⇒ D = 200% × [1 + 1.5 × (26,025-105,928*20%)/(105,928-26,025)] = 218.17%

[실제사례 2] - ○○지구

▷ 전체 구역면적 : 242,358㎡, 총 기반시설 면적 : 62,751㎡(총 공공시설등 59,744㎡ 포함)

⇨ A=242,358, B=62,751, C=59,744, 대지면적(A-B)=179,607

⇒ B/A = 25.89% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 1.24% < 20% => [3]식 적용

⇒ D = 200% × [1 + 1.5 × (62,751-242,358*20%)/(242,358-59,744)] = 223.46%

[실제사례 3] - ○○지구

▷ 전체 구역면적 : 112,710㎡, 총 기반시설 면적 : 40,266㎡(총 공공시설등 38,144㎡ 포함)

⇨ A=112,710, B=40,266, C=38,144, 대지면적(A-B)=72,444

⇒ B/A = 35.73% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 1.88% < 20% => [3]식 적용

⇒ D = 200% × [1 + 1.5 × (40,266-112,710*20%)/(112,710-38,144)]
= 271.31% > 230% (상한용적률 230% 적용)

☞ 입안용적률 : 200%, 심의결과 : 200%

제3종일반주거지역으로의 종 상향의 경우 산정방법

① 기반시설확보기준이 20% 미만인 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 1,000㎡

⇨ A=10,000, B=1,000, 대지면적(A-B)=9,000

⇒ B/A = 10% < 20% => ①식 적용

⇒ D = 220% - 2.75 × (20% - 10%) = 192.5%

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 17,325㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 1,500㎡

⇨ A=10,000, B=1,500, 대지면적(A-B)=8,500

⇒ B/A = 15% < 20% => ①식 적용

⇒ D = 220% - 2.75 × (20% - 15%) = 206.25%

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 17,531㎡

② 기반시설확보기준이 25%인 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 200㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=2,500, C=200, 대지면적(A-B)=7,500

⇒ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 23% > 20% => ②식 적용

⇒ D = 220% × [1 + 1.5 × 200 / (10,000 - 200)] = 226.73%

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 17,005㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 500㎡ 포함)

⇨ A=10,000, B=2,500, C=500, 대지면적(A-B)=7,500

⇒ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A = 20% = 20% => ③식 적용

⇒ D = 220 × [1 + 1.5 × (2,500 - 10,000 × 20%) / (10,000 - 500)]
= 237.37%

⇒ 연면적 = D × (A-B) = 17,803㎡

③ 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 2,500㎡(총 공공시설등 2,500㎡ 포함)

- ⇨ A=10,000, B=2,500, C=2,500, 대지면적(A-B)=7,500
- ⇒ B/A = 25% > 20% => 판단[2] 적용
- ⇒ (B-C)/A = 0% < 20% => [3]식 적용
- ⇒ $D = 220 \times [1 + 1.5 \times (2,500 - 10,000 \times 20\%) / (10,000 - 2,500)]$
= 242.00%
- ⇒ 연면적 = D × (A-B) = 18,150㎡

③ 기반시설확보기준이 30%인 경우

① 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 3,000㎡(공공시설등이 없을 경우)

- ⇨ A=10,000, B=3,000, C=0, 대지면적(A-B)=7,000
- ⇒ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용
- ⇒ (B-C)/A = 30% > 20% => [2]식 적용
- ⇒ $D = 220 \times [1 + 1.5 \times 0 / (10,000 - 0)] = 220.00\%$
- ⇒ 연면적 = D × (A-B) = 15,400㎡

② 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 3,000㎡(총 공공시설등 1,000㎡ 포함)

- ⇨ A=10,000, B=3,000, C=1,000, 대지면적(A-B)=7,000
- ⇒ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용
- ⇒ (B-C)/A = 20% = 20% => [3]식 적용
- ⇒ $D = 220\% \times [1 + 1.5 \times (3,000 - 10,000 \times 20\%) / (10,000 - 1,000)]$
= 256.67% > 250% (상한용적률 250% 적용)
- ⇒ 연면적 = D × (A-B) = 17,500㎡

③ 전체 구역면적 : 10,000㎡, 총 기반시설 면적 : 3,000㎡(총 공공시설등 3,000㎡ 포함)

- ⇨ A=10,000, B=3,000, C=3,000, 대지면적(A-B)=7,000
- ⇒ B/A = 30% > 20% => 판단[2] 적용
- ⇒ (B-C)/A = 0% < 20% => [3]식 적용
- ⇒ $D = 220\% \times [1 + 1.5 \times (3,000 - 10,000 \times 20\%) / (10,000 - 3,000)]$
= 267.14% > 250% (상한용적률 250% 적용)
- ⇒ 연면적 = D × (A-B) = 17,500㎡

【별지 2】

도시·비도시지역 지구단위계획 제안검토서(제안자용)

(제18조제2항 관련)

구분	검토사항	검 토 내 용	적합성		비고	
			여	부		
구역 자정	입지 여건	상위 계획 및 관련 법규	수도권 정비 계획법	•과밀억제권역/성장관리권역/자연보전권역 여부 및 권역별 규제사항검토		
		군사시설보호법	•관련법규 상 제한사항 검토			
		농지법	•농지전용의 허가 및 협의			
		산지관리법	•산지전용의 허가 및 협의			
		문화재보호법	•문화재지표조사(사업대상면적 30,000㎡이상일 경우) •현상변경허가 (국가지정문화재500m이내,도지정문화재 300m이내)			
		환경정책기본법	•사전환경성검토 대상여부			
		한강수계상수원수질개선및 주민지원등에관한법	•오염총량관리계획 수립여부			
		자연재해대책법	•사전재해영향성검토 대상여부			
		하천법	•하천정비기본계획상 적정성 여부			
		학교용지확보에관한 특례법	•학교용지확보여부(300세대 이상의 경우)			
		도시공원및녹지안정법	•공원녹지확보비율			
		환경영향평가법	•환경영향평가 대상여부			
		도시교통정비촉진법	•교통영향분석·개선대책			
		광역도시계획수립지침	•국토종합계획, 광역도시계획등 적합성 여부			
	도시·군기본계획수립 지침	•토지이용계획(용도별) •단계별 개발계획 •광역교통 및 지역간 교통망 계획 •교통공급 및 처리계획 - 목표년도, 단계별 교통계획,도로(연장 및 면적)시설에 대한 집행 계획 •주변지역과 연계한 기반시설 배치계획 •도시·군기본계획에서 용도별 토지사용 배분한 물량 이내 여부				
기초 조사	•허용용도지역 여부(용도지역 변경 가능포함) •현황분석과 미래전망 •사전환경성검토, 토지적성평가, 교통성검토서, 경관성검토서 등 조사여부 •주변지역 도시계획 및 시설현황					
구역 설정	주민 제안 요건	•지구단위계획(지구단위계획수립지침 제6절 2-6-4) 대상토지면적(국공유지 면적 제외)의 2/3이상에 해당하는 토지소유자의 동의				
	구역 지정	•지구단위계획구역 지정의 필요성 및 목표 - 체계적계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역여부 •유형별(주거형) 지구단위계획 적용 적정여부 •계획관리지역 또는 개발진흥지구중 입지가능 여부 •기반시설 공급, 자연환경·미관경관 또는 문화재 저촉, 도시·군기본계획 목표년도 총량 확인 등 - 장래 구역 및 주변지역의 교통이용, 교통여건, 관련계획 등을 고려하여 지구단위계획으로 의도하 는 목적이 달성될 수 있는 지여부 등 •지구단위계획구역 지정에 따른 기대효과				

구분	검토사항	검 토 내 용	적합성		비고
			여	부	
		<ul style="list-style-type: none"> •사업 시행전·후 계획지표(면적/인구/호수/용적률) •용도지역변경, 용적률·건폐율, 층수, 기부채납, 공원녹지비율 등 •사업추진 방식 및 단위 •사업기간, 연차별 사업시행계획 및 재원조달 방안 			
	구역 경계	<ul style="list-style-type: none"> •지구단위계획구역 지정제한 범위 •구역 지정 대상지역의 토지 및 건축물 이용현황(층수 및 용도등) •입안기준 면적 적정 여부 -아파트 또는 연립주택의 건설계획 포함 여부(포함시 10만㎡ 또는 30만㎡이상, 미포함시 3만㎡이상) 			
	용도지역 변경	<ul style="list-style-type: none"> •용도지역의 세분 및 변경에 따른 사유 및 취지 •관련규정(법, 조례, 지침)상 적합한 용도지역의 세분 및 변경여부 			
토지 이용 계획	가구 및 획지	<ul style="list-style-type: none"> •검토구역내 토지이용계획현황 •계획구역 토지이용계획현황의 기본방향 •토지용도별 면적 및 구성비율 현황 •토지이용계획도(도시계획 및 공원녹지시설 포함) •가구(街區)구분 계획도 및 가구별 밀도배분계획 •토지이용 효율 높이고 장애 고려 등 가구계획의 적정성 여부 •적정규모 산정 등 획지계획의 적정성 여부 •지반 고저차가 있을 경우 계단식 배치로 조망경관일조권 확보 등의 적정성 여부 			
기반 시설 설치 계획	설치	<ul style="list-style-type: none"> •상위 및 관련계획과의 정합성 •시설 설치기준규칙과의 부합성 •입지 및 규모의 적절성, 장래확장 가능성, 주변 주거환경 폐해 여부, 주민재산권 제약 사항 •기정시설 폐지시 공공기여 방안 및 공공부문 활용 계획 			
	운영	<ul style="list-style-type: none"> •재원확보계획 수반 여부 •시설설치 시기 및 집행계획(조성주체, 조성방법) 여부 			
건축 물 계획	용도	•지구단위계획의 지정목적, 용도지역·용도지구의 특성등을 고려한 적절한 건축물용도 지정여부			
	개발 밀 도	건폐율 용적률	<ul style="list-style-type: none"> •관계규정(법, 조례, 지침)상 용도지역내 적합한 건폐율·용적률 •관련규정에 의한 완화적용시 적합성 		
		높이	<ul style="list-style-type: none"> •관계규정(법, 조례, 지침)상 용도지역내 적합한 높이 •관련규정에 의한 완화적용시 적합성 		
	행위제한 완화	<ul style="list-style-type: none"> •용적률 인센티브 계획 •계획구역안에서 건축물 행위제한 완화기준 적정여부(용적률,건폐율,높이,용도) - 주거형 : 주거지역에 허용행위 •행위제한 완화에 따른 공공기여 방안 			
배치 및 형태	배치	배치	<ul style="list-style-type: none"> •바람통로, 경관, 커뮤니티공간확보 등을 감안한 건축물배치 •주변지역 환경 및 단지의 쾌적성을 고려한 건축물 배치계획 •고층화에 따른 주변경관과의 조화 및 단독주택 사생활 침해, 일조권, 조망권 등을 감안한 건축물의 배치 및 높이 등에 관한 경관계획 		
		형태 색채	<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 형태 및 색채는 주변경관 및 지역 이미지와의 조화, 스카이라인 등과 균형 •간판 및 옥외 광고물 계획 		
	건축선	<ul style="list-style-type: none"> •건축지정선, 벽면지정선, 건축한계선, 벽면한계선 등 ※건축선 후퇴부분에 대한 공간처리 규정 마련 			

이천시 지구단위계획수립 지침

구분	검토사항	검 토 내 용	적합성		비고	
			여	부		
교통 처리 계획	교통처리 계획의 수립기준	<ul style="list-style-type: none"> •진입도로에 관한 계획, 개발구역안의 도로등급별 기능체계, 주차장, 버스정차대 및 환승시설 등에 관한 계획이 포함되고 교통처리시설이 보행자도로 및 자전거도로등특수가로와 연계되도록 계획 •토지이용계획과의 상관성을 고려하여 수립되어야 하며, 교통분석(영향평가)결과를 반영하여 수립 •교통특성분석, 첨두시 유출입인구 및 발생 교통량, 발생교통량의 가로별배분, 본 사업으로 인한 유발 교통량 등을 포함 •주변지역과의 연계성 및 편리성을 고려 				
	차량동선	<ul style="list-style-type: none"> •가로계획은 도시·군계획시설기준에관한규칙 및 가로망수립지침에 따라 계획 •교통처리계획은 도로기능과 가로규모를 설정한 후 체계적인 가로망을 구성 •가로망 분석 하천, 연약지반, 지장물 등 고려 •가구와 구역외부 지역 연계하는 가로망 설정 •가로망 중심으로 가구 획지분할하고 위치, 규모, 형상에 따라 건축물 규모 결정 후 주차시설과 가구 내 도로 배치 •차량동선의 적절성 <ul style="list-style-type: none"> - 검토구역내 도로연계의 적정성 - 검토구역내 도로위계의 적정성 •차량 진출입 동선계획 (주동선/부동선) •차량진출입불허구간, 공동주차장 설치 등의 적정성 •주차수요의 산정은 법정주차대수를 산정하고, 이를 기초로 주차수요를 예측 •주차장 확보계획 				
	보행동선	<ul style="list-style-type: none"> •보행자의 안전과 편리한 이용을 위한 시설의 배치와 동선계획 •계획구역내 주요 보행로 (보행축) 위치 •계획구역과 검토구역과의 보행동선 연계계획 •주변 토지이용계획을 고려한 보행자전용도로 계획 •보행자전용도로와 각종 오픈스페이스가 연계된 보행자공간 계획 •자전거도로는 대중교통수단으로서 주동선·통학로와 연계성 확보 				
경관 계획	경관기본 계획	<ul style="list-style-type: none"> •경관기본계획과의 적합성 여부 •주변지역과 연계한 경관계획 등의 적정성 검토 				
	연접부 경관계획	<ul style="list-style-type: none"> •검토구역내 조망권, 일조권 피해 최소화검토 •계획구역내 부위별 주거동 층수계획 •계획구역 외연부 공개공지 확보여부 및 계획 				
	원·중·근경 경관계획	<ul style="list-style-type: none"> •검토구역 외부에서의 조망방향 분석(주축/부축) •검토구역 내 외부의 주요 경관형성 요소 및 현황 •검토구역 내외부에서의 조망범위 검토 •검토구역 내외부 조망권 유지방안 •입면차폐도 및 기타 경관계획 				
	계획구역내 보행환경 계획	<ul style="list-style-type: none"> •단지내 보행로 및 보행시설 배치계획 •보행성 제고를 위한 지층부 계획 •기타 보행공간의 장소적 매력을 위한 계획(필로티 등) 				
환경 관리 계획	자연 환경 분야	기상 · 기후	<ul style="list-style-type: none"> •기상·기후의 변화가 자연환경에 미치는 영향을 최소화 •바람통로 설정 등 겨울철 찬 공기 정체 및 여름철 열섬현상 완화방안 •케털라성 호우등 기상변화로 인한 재해에 대한 대비 			
		지형	<ul style="list-style-type: none"> •기존 자연지형의 활용여부 •절토와 성토의 균형 여부 •구릉지에서 절토면 최소화 및 환경친화적 사면처리 			
		토양과	<ul style="list-style-type: none"> •토양의 생태적 기능 보전 및 개선 방안 			

구분	검토사항	검 토 내 용	적합성		비고	
			여	부		
	지반					
	물순환	<ul style="list-style-type: none"> •우수유출량 최소화 방안 •저영향개발(LID) 기법 적용 				
	녹지	<ul style="list-style-type: none"> •공원 및 녹지의 조성여부 •연계녹지체계 구축여부 •공해 또는 소음 차단 등을 위하여 적절한 완충녹지 조성 여부 •수변공간의 보전과 녹지체계 연계여부 				
	경관	•기존 자연경관과 인공경관과의 조화정도				
	동식물	•습지 또는 야생동식물 서식처 등은 보존하여 오픈스페이스 체계와 연결				
	생활환경분야	대기질	<ul style="list-style-type: none"> •악취 등 인접한 공기오염원에 대한 대응계획 •개발이 대기에 미치는 영향 최소화 방안 			
		수질	•대상 지역내 하천, 호소 및 지하수의 수질 오염 예방방안			
		폐기물	•생활폐기물의 자원화 방안(분리수거 등)			
		소음 및 진동	<ul style="list-style-type: none"> •기존 소음·진동원과 계획공간의 격리 및 완충공간 설정여부 •도로소음 저감대책 			

【별지 3】 (제19조제2항 관련)

지구단위계획수립 사업시행 확약서

본인은 ○○주택 건설을 목적으로 하는 이천시 ○○ 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)에 대한 주민제안과 관련하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조부터 제52조까지의 규정에 따른 지구단위계획구역의 지정, 지구단위계획의 내용, 입안 및 결정 등 행정절차를 이행함에 있어 다음 사항을 준수하겠으며 준수하지 않을 경우에는 이천시의 어떠한 불이익 처분에도 민·형사 및 이의를 제기하지 않을 것을 확약합니다.

1. 지구단위계획의 수립에 대하여 제안자로서 일련의 입안 및 결정의 절차를 성실히 이행하겠음.
2. 지구단위계획의 수립과 사업시행을 전제하겠으며, 이에 따른 사업시행계획(주택건설사업승인, 착공, 분양, 준공 등)을 제출하고 사업시행계획대로 이행하겠음.
3. 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제53조에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)·고시일로부터 5년 이내에 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 않으면, 그 5년이 된 날의 다음날에 동 구역 및 계획에 관한 도시관