

# 광주시 도시계획 통합지침(안)

제1장 총칙

제2장 시가화예정용지 운영기준

제3장 도시지역 지구단위계획 수립기준

제4장 도시계획변경 사전협상 운영기준

[별표] 1. 추진절차도

2. 시가화예정용지 물량 배정 체크리스트
3. 지구단위계획 제안검토서
4. 개발계획(안) 협상제안서
5. 협약서
6. 이행각서
7. 개발계획(안) 평가기준

## 제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 광주시 도시공간의 체계적 개발 및 관리, 공공성 확보, 행정절차 간소화를 통해 도시계획에 대한 합리적인 민간제안을 도모하기 위하여 필요한 사항을 규정하는데 목적이 있다.

제2조(법적근거) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제26조, 제49조 내지 제52조의2, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “시행령”이라 한다) 제43조 내지 제47조 및 도시·군기본계획수립지침」 3-2-2, 지구단위계획수립지침」 1-1-2, 광주시 도시계획 조례」 제19조 등의 규정에 따라 도시계획 수립에 필요한 사항을 규정한다.

제3조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “기준용적률”이란 지구단위계획 수립에 있어 도로, 경관, 기반시설용량 등 입지적 여건을 고려하여 법정용적률 범위 내에서 가구 및 획지별로 배분하는 기본적인 용적률을 말한다.
2. “상한용적률”이란 기준용적률을 토대로 완화(기부채납/인센티브) 또는 강화하여 적용할 수 있는 최고한도의 용적률을 말한다.
3. “적용용적률”이란 제4장 도시계획변경 사전협상 운영 기준」에 따라 사전협상을 통해 정해지는 용적률을 말한다.
4. “공공기여”란 법 제30조 및 제35조의6에 따른 결정(변경 결정을 포함한다)으로 토지가치가 상승하는 경우 시행예정자가 법 제40조의6 및 제52조의2에 따라 공공시설등의 부지 또는 공공시설등을 설치하여 제공하거나 공공시설등 설치비용을 납부하는 것을 말한다.(단, 관련 법 및 지침 등에 따라 의무적으로 확보해야 하는 기반시설은 제외한다.)
5. “공공시설등”이란 법 제52조의2제1항제1호 내지 제2호의 시설을 말한다.
6. “공공시설등 설치비용”이란 법 제52조의2 등에 따른 기반시설을 포함한 공공시설등을 설치하는데 소요되는 비용을 말한다.
7. “공공기여시설”은 본 지침 제45조에 따라 사전협상 결과 공공기여 물량으로 확정된 시설등을 말한다.

제4조(적용범위) ① 이 지침의 적용은 다음 각 호에 따른다.

1. 도시기본계획에서 제시된 생활권별, 단계별 시가화예정용지(도시지역외 지역의 지구단위계획 포함)를 고려하여 추진하는 사업 및 계획의 경우 본 지침 제2장의 시가화예정용지 운영기준을 적용한다.
2. 도시지역 내 다음 각 목의 주택건설 부문 및 주거형 지구단위계획의 경우 본 지침 제3

장의 지구단위계획 수립 기준을 적용한다.

- 가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법 제49조에 의한 지구단위계획
  - 나. 도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역, 동법 제17조에 따른 도시개발사업에 관한 실시계획에 포함되는 지구단위계획
  - 다. 택지개발촉진법」 제9조제2항의 규정에 따른 택지개발사업에 관한 실시계획이 포함되는 지구단위계획(준공 후 10년이 경과된 지구에 한정한다)
  - 라. 주택법」 제17조제1항제5호 규정에 따라 사업계획 승인시 의제되는 지구단위계획
  - 마. 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.
  - 바. 역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 역세권개발사업
  - 사. 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 시장정비사업
3. 다음 각 목에 해당하는 민간 개발사업의 도시계획 변경으로 발생하는 개발이익의 공공 기여 방안은 본 지침 제4장의 도시계획변경 사전협상 운영기준을 적용한다.

[Redacted text block]

② 제1항의 경우 사업시행자가 공공(국가, 지자체, 공공기관, 지방공사, 민관합동)이며, 정책 방향에 부합하는 사업인 경우 본 지침의 적용을 제외할 수 있다.(단, 민관합동은 국가, 지자체, 공공기관, 지방공사가 단독으로 또는 2개 이상의 기관이 합하여 100분의50 비율을 초과하여 출자한 경우에 한한다.)

- 1. 공약사항, 법령 및 조례에 근거한 지원사업, 국가정책사업
- 2. 시 정책방향 수립을 위한 시 또는 도시공사, 공공기관이 수립한 기본구상에 준하는 사업

제5조(기본원칙) ① 이 지침은 기존의 「광주시 시가화예정용지 세부 운영기준」, 「광주시 지구단위계획 수립지침」, 「광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침」의 필요한 기준을 통합·관리하여 도시공간의 체계적 개발과 관리, 공공성 확보, 행정절차 간소화를 통한 합리적인 민간제안을 도모한다.

② 이 지침에서 정하지 아니하는 사항에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「경관법」, 「도시·군관리계획수립지침」 및 「지구단위계획수립지침」, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 주택건설기준 등에 관한 규정」 및 제반 관련법규나 조례, 지침 등에서 정하는 바에 따른다.

제6조(운영방향) 이 지침은 다음 각 호의 방향에 따라 계획 수립 및 운영한다.

1. 민간제안형 도시계획을 활성화하되, 공공기여 및 기반시설 확충을 통한 공공성 확보를 전제로 한다.
2. 절차의 투명성과 예측 가능성을 확보하여 행정의 신뢰성을 제고한다.
3. 사업의 규모와 지역 특성에 따라 탄력적으로 기준을 적용할 수 있도록 하되, 원칙과 기준은 명확히 제시한다.
4. 「광주시 시가화예정용지 세부 운영기준」, 「광주시 지구단위계획 수립지침」, 「광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침」 등 개별 지침의 통합적 운용을 통해 행정의 효율성을 높인다.
5. 민간 제안 시 **별표 1**의 절차도를 준수하며 각 장의 운영기준을 따른다.

## 제2장 시가화예정용지 운영기준

제7조(시가화예정용지 운영원칙) ① 「도시·군기본계획 수립지침」 4-4-3-(3)에 따라 시가화예정용지 물량을 총량으로 관리토록 규정함에 따라 도시지표 달성 등 전략적인 도시개발을 위한 시가화예정용지 등의 효율적·합리적·탄력적인 세부 운영기준을 수립한다.

② 광주 도시기본계획 승인조건을 반영하여 경기도 도시계획위원회 심의 시 승인된 시가화예정용지를 생활권별·단계별 계획에 따라 우선 개발토록 하되, 계획 물량 중 공공사업을 제외하고 생활권별·단계별 잔여 물량 범위 내에서 탄력적으로 운영하도록 한다.

③ 제2항에 따라 운영한 결과, 해당 도시기본계획 상 단계별 기간이 도과되었으나 해당 단계의 시가화예정용지 물량이 남아있을 경우(제9조에 따라 회수된 시가화예정용지 예비물량 포함) 잔여 물량범위 내에서 물량배정을 검토할 수 있다.

④ 시가화예정용지 물량은 생활권 내에서 배정받아야 하며 다음의 기준을 따른다.

1. 시가화예정용지 물량은 제8조의 기준에 따라 예비물량을 배정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 「도시개발법」 등에서 정한 절차에 따른 구역 결정 등이 고시된 때에 물량배정이 확정된 것으로 본다.
2. 도시기본계획과 부합하고 관련부서 협의, 검토 조서 작성 및 관련자료 등에 문제가 없는

경우 ‘광주시 도시계획위원회 자문’을 거쳐 물량배정 여부를 결정한다.

3. 사전협의 절차가 여러 건이 진행되는 경우, 광주시 도시계획위원회 자문 결과에 따라 물량을 우선 배정한다.
4. 아래에 해당하는 경우 물량배정 절차가 이행된 것으로 본다.
  - 1) 도시기본계획 승인 이전 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 도시개발법」에 따른 제안이 입안(수용)된 경우
  - 2) 공공사업으로 제안되는 경우  
단, 기존 사업의 추가 물량 배정은 시 정책사업에 부합하는 경우로 한정하며, 도시기본계획의 변경을 의제하는 경우는 제외한다.
5. 예비물량 회수 조건은 제9조제1항에 따른다.

제8조(시가화예정용지 및 계획인구 물량배정 기준) ① 생활권별 단계별 시가화예정용지 물량 및 인구 범위 내에서 배정여부와 배정조건을 결정한다.

② 시가화예정용지 및 계획인구 물량 배정요청 대상지에서 각 호의 요건에 해당하는 지역은 제외한다.

1. 개별법령에 따라 입안 제안이 불가능한 지역
2. 토지적성평가 결과 “가”등급인 지역
3. 생태자연도 1등급 지역 및 별도관리지역
4. 대상지 평균 경사도가 20도 이상
5. 보전녹지지역, 보전관리지역, 농림지역의 합산면적이 전체 구역면적의 30%를 초과하는 지역(단, 보전관리지역은 개발된 토지 등 시행령 제44조제1항제1의2호에 해당하는 경우 보전관리지역의 면적산정에서 제외한다.)
6. 대상지 일원에 도로 등 기반시설이 부족할 것으로 예상되는 지역. 각 목에 해당하는 경우는 예외로 한다.
  - 1) 도시지역 도로의 경우, 사업대상지 진출입을 위해 구역 경계로부터 주요도로까지 연속하여 도로폭 20m이상의 도로 개설이 전제되어야 하나, 진출입 노선이 2개소 이상이며, 주진출입로(중로급 이상 폭원)와 부진출입로가 각각의 주요 도로로 분기되는 경우 도시계획위원회 자문 등을 통해 예외로 할 수 있음.
  - 2) 토지이용계획 상 효용성이 낮은 기반시설(원형보전 목적의 경관녹지 등)은 구역계에서 제외함을 원칙으로 한다. 단, 구역계 정형화 등을 위하여 부득이한 경우 도시계획위원회 자문 등을 통해 예외로 할 수 있음.

③ 시가화예정용지 및 계획인구 물량배정 협의시기는 다음 각 호의 법적절차 이전에 실시한다.

다만, 개별 법령에 따라 입안을 위한 주민제안 동의요건 충족한 경우에는 동시에 진행할 수 있다.

1. 도시관리계획(지구단위계획) 입안을 위한 주민제안
2. 도시개발사업을 위한 도시개발구역 지정 제안 등
3. 기타 법령에서 정하는 구역지정·개발사업 제안서 접수 등

④ 사업시행자는 사전협의 요청 시 시가화예정용지 물량 배정을 위한 관련자료 **별표 2**를 작성하여 해당 사업부서를 통해 도시계획과에 제출하여야 하며, 필요한 경우 사업시행자에게 관련 자료 이외 추가 자료를 요구할 수 있다.

⑤ 도시기본계획 및 개발계획(안)에 대한 관련부서 협의 등 실무검토한 결과 도시계획적 정합성 및 계획내용의 타당성 등이 현저히 부족하다고 판단하는 경우에는 광주시 도시계획위원회 자문 없이 물량배정 불가를 통보할 수 있다.

⑥ 시가화예정용지 물량배정 시 제시된 도시계획위원회 자문의견 및 검토의견은 향후 지구단위계획 및 도시개발사업 개발계획 등에 반영하고 공동위원회 또는 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정한다.

⑦ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 도시개발법」 등 관계법령에 따른 제안이 입안(수용)되기 전 사전협의를 완료되어야 하며, 예비물량 배정 시점은 광주시 시가화예정용지 운영기준」에 따른 시가화예정용지 사전협의 결과 통보 및 광주시 도시계획 통합지침」에 따른 협상완료 통보 등 사전협의 절차 완료일로 한다.

⑧ 시가화예정용지 및 계획인구 물량배정(예비 배정 포함) 이후 다음 각호의 사항에 해당되는 경우 도시계획위원회 자문을 거쳐야 한다.

1. 최초 배정 물량 10% 이상 증가인 경우(면적 및 인구)
2. 최초 배정 물량 3만㎡ 이상 증가인 경우

제9조(예비물량의 회수) ① 예비물량을 활용하지 못하는 다음 각 호의 경우에는 그 물량의 전부 또는 일부를 회수한다.

1. 도시관리계획 입안절차 이행 중 관계법률 등으로 사업추진이 불가능하여 사업이 취하, 취소, 반려 또는 회송된 경우(도시계획위원회 등 심의결과 부결된 사업 등)
2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 도시개발법」 등 관련 규정에 의해 실효된 경우
3. 제39조제4항에 따라 예비물량 배정 후 3개월 이내 주민제안이 없는 경우 물량이 회수된 것으로 간주할 수 있으며, 그 내용을 민간에게 서면으로 통지하여야 한다.

② 제1항에 따른 시가화예정용지 배정물량 회수사유 발생 시 시가화예정용지 물량회수 결정을

사업시행자에게 통보한다.

제10조(기준의 완화 및 강화) 제8조 및 제9조의 기준에도 불구하고 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 광주시 도시계획위원회 자문을 거쳐 규정 일부에 대하여 완화 또는 강화하여 적용할 수 있다.

제11조(시가화예정용지 운영 유의사항) ① 본 세부 운영기준에 따른 물량 배정은 개발사업이 아닌 시가화예정용지 입지(위치 및 면적)에 대한 사항이며, 용적률·세대수·층수 등 개발계획과 사업자 등 구체적인 사항은 향후 개별법(지구단위계획, 도시개발법, 주택법 등)에 따라 별도 절차 이행 시 확정한다.

② 개별법에 따라 별도 절차 이행 시 기반시설 계획은 물량 배정 시 사업자가 제시한 규모 이상으로 하여야 한다.

③ 본 운영기준에 대해 해석상 다른 의견이 있을 때에는 도시기본계획 수립권자의 의견에 따른다.

### 제3장 도시지역 지구단위계획 수립기준

제12조(지구단위계획구역 설정 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 기반시설부지를 포함하여 계획한다.

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

④ 지구단위계획이 미수립된 구역에서는 그 구역 전체를 대상으로 지구단위계획을 수립한다.

제13조(용도지역 변경) ① 주거지역의 중 세분 변경은 국토교통부 도시·군관리계획수립지침 3-1-2-1 내지 3-1-2-4의 규정에서 제시된 기준을 따른다.

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

③ 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 경우 상위계획에 부합되어야 하고 구체적인 개발계획

이 전제되어야 하며, 추가적으로 필요한 기반시설용량 등을 종합적으로 고려하여 적정한 규모의 공공기여 방안이 제시되어야 한다.

④ 용도지역 상향 시 밀도 증가에 따라 추가적으로 필요한 기반시설 용량과 지역 내 필요한 시설 등을 종합적으로 고려하여, 공공기여 방안을 제시하여야 한다.

⑤ 공공기여 규모는 용도지역 상향에 따라 증가하는 밀도에 비례하여 부담비율을 설정토록 하되, 상위 및 관련계획, 지역여건 및 광주시 정책방향을 종합적으로 고려하여 지역사회에 실질적으로 기여할 수 있는 다양한 공공기여 방안을 제시하여야 한다.

제14조(개발밀도) ① 개발밀도는 도시기본계획상 당해 생활권별 목표연도 인구수용계획에 적합하여야 한다.

② 용도지역을 변경(기존의 용도지역보다 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경하는 경우에 한정함)하는 경우에는 변경 후의 용도지역을 기준으로 기준용적률을 적용하며, 상한용적률 범위 내에서 공공기여 사전협상 결과에 따라 용적률을 완화 적용한다.

③ 녹지지역에서 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 주거지역으로 변경하는 경우 기준용적률 및 상한용적률은 제1종일반주거지역과 동일하게 적용한다. 다만, 제1종일반주거지역의 상한용적률을 초과하여 공공시설 설치 및 설치비용을 부담하는 경우 사전협상 운영기준에 따라 용적률을 완화 적용할 수 있다.

제15조(용적률 적용기준) ① 지구단위계획 내에서 주거지역의 기준용적률 및 상한용적률은 다음과 같다. 다만, 광주시 도시계획 조례 개정에 의거 용적률이 변경되는 경우 변경된 용적률을 반영하여 적용한다.

구 분	기준용적률	상한용적률	
제1종전용주거지역	85%이하	100%이하	광주시 도시계획 조례로 정하는 사항
제2종전용주거지역	135%이하	150%이하	
제1종일반주거지역	180%이하	200%이하	
제2종일반주거지역	200%이하	250%이하	
제3종일반주거지역	220%이하	300%이하	

② 준주거지역 등에서 지구단위계획을 수립하는 지역의 기준·상한용적률은 당해 지구단위계획으로 결정하며, 결정조서에는 기준용적률, 적용용적률 및 상한용적률을 표기하여 고시한다.

제16조(기반시설 기본방향) ① 도시기본계획 및 도시관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정, 입지검토를 비롯하여 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 한다.

② 기반시설은 원칙적으로 당해구역 내에 확보하여야 한다. 다만 도로·공원·학교 등에 대하여는 주변지역 개발과 연계한 기반시설의 효율적 배치를 위하여 광주시 공동(도시계획, 건축

)위원회가 인정한 경우에는 그러하지 아니한다.

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 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.

⑤ 주민 제안형 지구단위계획수립 시 미 동의된 토지에 대하여는 도시기반시설 중 면(面)적인 토지이용계획(공원, 녹지, 주차장, 광장, 학교 등)에 집중이 이루어지지 않도록 한다.

⑥ 2 이상의 주민제안자가 지구단위계획 입안 주민제안 할 경우 「지구단위계획수립지침」 2-3-10 규정에 의거 주민제안자 간 기반시설분담계획을 체결하여 입안권자에게 제출하여야 한다.

⑦ 주민제안자가 개발사업 시행 시 기부채납하는 도로, 공원 등의 공공시설이 당해 지역에 실질적으로 공공에 기여할 수 있는 합리적인 시설이 되도록 하여야 한다.

제17조(도로계획) ① 도로계획 기준은 국토교통부 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」, 「도시·군관리계획수립지침」, 「도로설계기준」, 「차전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「교통약자의 이동편의 증진법」, 「뽕어촌도로의 구조·시설기준에 관한 규칙」 등에 관한 규정을 적용한다.

② 계획구역 안의 도로 폐지에 따른 대체도로는 폐지되는 도로의 너비 및 구역 내 교통환경에 따라 설치한다. 다만, 구역 내 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 기타 도로계획 등에 관한 사항은 교통영향평가 결과를 우선 수용하여야 한다.

제18조(주차 및 차량동선) ① 주차 및 차량동선에 관한 사항은 계획구역에 대한 교통영향평가 절차를 거친 경우는 기본적으로 그 내용에 따르도록 하며, 교통영향평가 절차를 거치지 아니하는 경우에는 교통관련 검토서 등을 작성토록 한다.

② 차량출입금지 및 허용구간, 주차출입방향, 차량출입구의 설치, 주차장 설치방식, 공동주차장 설치 등에 관한 사항은 계획구역과 검토구역에 대한 기초조사 결과를 토대로 하여 해당 계획구역 안에서 선택적으로 운용할 수 있다.

제19조(공원·녹지) ① 공원·녹지의 확보는 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 지역 및 시가화 지역 내 나대지에 지구단위계획을 수립하는 경우에는 구역면적의 5%이상 또는 계획인구 1인당 3제곱미터이상 중 큰 면적을 확보하여야 한다. 다만, 위 규정에도 불구하고 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률, 지구단위계획수립지침, 도시·군관리계획수립지침에서 따로 공원 및 녹지 확보 규모를 정하고 있는 경우 강화된 것을 따른다.

② 공원은 이용에 편의를 도모하도록 구역 내 이용권 중심에 배치한다. 다만, 주변 개발계획 및 인접 주민의 이용권 등과 연계하여 배치가 필요한 경우에는 그러하지 아니한다.

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 광주시 공동(도시계획, 건축)위원회의 인정을 통해 동일 생활권 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.

제20조(기타시설) ① 인구수용계획에 따른 학교용지 및 시설은 관할 교육청과 협의하여 반영하고, 그 입지는 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙에 따른다.

② 주차장계획은 지구 외곽 또는 자투리 토지 등에 계획하는 것을 지양하고 이용권 및 주민 편의 등을 종합적으로 고려하여 주차장법에서 정하는 노외주차장 확보기준을 적용하여 계획한다.

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

제21조(환경 및 경관계획) ① 지구단위계획구역 내에서는 광주시 도시계획조례에서 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 작성하여 광주시 공동(도시계획,건축)위원회의 심의 및 자문 시 활용하도록 한다. 이 경우에는 주요 조망 대상 및 인접지역에 대한 주거환경을 보호하여 휴먼스케일을 유지하는데 목적이 있으므로 이에 필요한 제반사항을 고려하여 수립하여야 한다.

③ 지구단위계획 수립 시 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 제2항의 규정에 따라 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화를 위해 녹색건축물의 용적률 및 높이를 완화하여 적용할 수 있다. 단, 「광주시 도시계획 조례」 제60조에서 정한 용도지역별 용적률은 초과하지 못한다.

④ 환경관리계획은 「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 처리하여야 한다.
2. 습지나 지하수면이 높은 지역, 야생동식물의 서식처 등 생태민감지역은 이를 보존하여 오픈스페이스체계에 연결시킨다.
3. 구릉지에는 가급적 자연지형을 보존할 수 있도록 저층 위주로 계획한다.

⑤ 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 4-5-3(자연경사도)의 단서 규정에 경관, 환경, 안전 등에 문제가 없다고 인정되는 경우라 함은 전략환경영향평가, 재해영향성검토를 거치고 효율적인 건축물 배치를 위하여 광주시 공동(도시계획,건축)위원회가 인정하는 경우를 말한다.

⑥ 본 지침에 의한 자연경사는 공동주택 단지에 대한 평균경사를 의미하며 경사도 산정방식은 「광주시 도시계획 조례」에 의한다.

⑦ 산지에서의 사면 복구와 옹벽설치 기준 등은 산지관리법에 의한 복구설계서승인 기준과 전략환경영향평가(검토)협의 결과에 의하며 두 기준이 상호간에 충돌할 경우에는 강화된 기준을 적용한다.

제22조(건축물의 높이) 건축물의 높이는 용적률의 범위 내에서 다양한 공간을 창출할 수 있도록 주변환경 등에 따라 다음 각 호의 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 광주시 공동(도시계획,건축)위원회 심의결과에 따른다.
2. 전용주거지역과 인접한 지역은 중·저층으로 계획하고 농촌지역에 산발적인 고층아파트

계획을 지양한다.

제23조(건축물의 배치) 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.

제24조(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 광주시에서 제시하는 주민제안 자체 검토서 **별표 3** 을 작성하여 제출한다.

제25조(지구단위계획 수립기준 일반사항) ① 이 기준에도 불구하고 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 광주시 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, 이행각서, 공공기여시설 총괄 및 시설별 명세표, 공공기여 부담 계획도 **별표 4**, **별표 6** 를 제출하여야 한다.

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

## 제4장 도시계획변경 사전협상 운영 기준

제26조(사전협상 운영방향) ① 본 지침은 도시계획 변경으로 발생하는 개발이익에 대한 객관적이고 투명한 환수제도를 마련하고, 도시관리계획 입안권자인 광주시장(이하 “공공”이라 한다)과 도시관리계획의 입안 제안자(이하 “민간”이라 한다)간 협상운영에 관한 세부사항을 규정하여 상호 합리적이고 실효성 있는 협상을 유도한다.

② 협상과정은 상호 공개적이고 투명하게 진행하는 것을 원칙으로 하며 특별히 필요한 경우에는 상호 협의하여 공개범위를 설정할 수 있다.

③ 협상과정에서 제시되는 각종 보고 및 검토자료 등은 출처와 근거를 명확히 제시하여 상호 공유함을 원칙으로 한다.

④ 공공과 민간은 원활하고 효율적인 협상진행을 위하여 협상당사자와 외부전문가 등으로 구

성된 협상조정협의회를 구성·운영한다.

⑤ 협상 과정에서 발생하는 주요한 쟁점사안에 대해서는 위원회 자문 등을 거쳐 조정할 수 있다.

⑥ 민간은 협상과정 중 사업제안자로서의 지위가 변동되는 경우 지체 없이 공공에 서면 통보 하여야 하며, 공공은 민간의 지위 변동 등으로 향후 원만한 협상진행에 지장이 있다고 판단 되는 경우 협상을 중단할 수 있고, 이 경우 당해 대상지는 사전협상에서 제외된다.

제27조(협상단) ① “협상단”은 실제 협상을 진행하는 공공과 민간의 협상 대표로서, 협상대표자 1인을 포함하여 효과적인 협상에 필요한 인원으로 구성한다.

② 공공은 주관 국·본부장을 협상대표자로 하고, 사전협상 주관 부서장을 포함하여 구성하되 필요시 관계 기관·부서장 등을 포함할 수 있다.

③ 민간은 사업계획안 및 수정안(이하 "제안서"라 한다) 제출 시 3인 이내의 협상단을 구성 하여 협상대표자 1인을 포함한 민간 측 협상단의 명단을 제출하여야 하며, 협상 과정 중 변경 될 경우에는 서면 통지하여야 한다. 이 경우 협상대표자는 민간 또는 민간으로부터 위임받은 자(협상 의사결정 가능한 자)로 한다.

④ 협상단은 제안서를 중심으로 개발계획 방향, 공공기여 방안 등에 관한 사항에 대하여 실무적인 검토 및 협의를 추진하며, 협상 과정에서 발생하는 이견사항에 대해서는 협상조정협의회 등을 통하여 조정 협의한다.

제28조(협상조정협의회) ① 협상조정협의회는 공공 및 민간측 협상단과 외부전문가로 구성된 협의체로서 개발계획과 공공기여에 대한 양측의 이해를 교환 및 중재하고, 향후 추진과정에서 관련 위원회에서 검토될 사항을 객관적인 입장에서 검토하여 합의 가능한 대안을 도출하는 기능과 역할을 수행한다.

② 협상조정협의회는 위원장을 포함한 위원 10명 내외로 구성되며, 구성원은 다음과 같다.

1. 공공측 협상단, 민간측 협상단, 외부전문가, 감정평가사 등으로 구성된다.
2. 외부전문가는 위원회 위원, 관련분야 전문가 등으로 협상의제에 따라 바뀔 수 있다.

③ 협상조정협의회 운영에 대한 사항은 다음과 같다.

1. 협상 건 마다 별도의 협상조정협의회를 구성하여 운영함을 원칙으로 한다.
2. 협상조정협의회 회의는 협상기간 동안 필요시 개최함을 원칙으로 한다.
3. 구성 및 운영 등에 관하여 기타 필요한 사항은 상호 협의하여 결정한다.
4. 협상조정협의회 위원장은 공공이 지정하는 것을 원칙으로 한다.

제29조(협상 대상) ① 협상 대상지는 법 제26조 제1항의 규정 등에 따라 민간이 제안하여 규제가 완화되는 다음 각항의 도시관리계획 변경에 대하여 적용한다.

1. 도시지역 10,000㎡, 비도시지역 30,000㎡ 이상의 용도지역 변경 (용도지역 간 변경, 용도 지역 세분 변경, 용적률 변경 등 개발밀도 변경이 수반되는 경우 포함)
2. 도시계획시설 결정, 변경, 폐지 및 복합화 등의 변경
3. 지구단위계획구역 내 건축물 허용용도 완화 (해당 사업대상지에서 불허하는 건축물 용도를 허용하는 경우)

② 도시관리계획에 대하여 민간이 관련법령에 따라 변경을 제안(협상을 요구)하는 경우, 광주시의 정책방향 및 개발의 영향 등을 고려하여 공공이 필요하다고 인정하는 경우에는 동 지침을 적용할 수 있다.

제30조(개발계획(안) 검토신청서 접수) ① 민간은 도시관리계획 변경을 위해 개발계획 및 공공기여방안을 포함한 별지 제2호 서식]의 개발계획(안) 검토 신청서]와 신청서에 명시된 구비서류를 첨부하여 공공에 제출하여야 한다.

② 공공은 제출된 개발계획(안)의 내용이 미비하다고 판단될 경우 민간에 보완을 요구할 수 있으며, 보완서류 제출기간은 15일 이내로 한다.

제31조(협상대상지 선정 평가) ① 공공은 개발계획(안)에 대한 관계부서 협의 등 실무 검토한 결과 도시계획적 정합성 및 계획내용의 타당성 등이 현저히 부족하다고 판단하는 경우 민간에 부적정함을 통보하고 개발계획(안) 검토를 종료할 수 있다.

② 공공은 실무T/F를 구성하여 도시관리계획 변경의 필요성 및 개발방향, 기반시설의 적정성 등에 대한 실무적인 검토의견을 협상대상지 선정 평가시 제출할 수 있다.

③ 공공은 개발계획(안) 검토신청 건에 대해 위원회의 자문을 통해 협상 진행여부를 결정한다.

④ 제3항에도 불구하고, 공공은 공익 실현 및 정책적 개발 등을 위해 필요하다고 인정하는 다음의 경우에는 위원회 자문을 거치지 않고, 협상대상지를 선정할 수 있다.

1. 대상지의 공공기여량을 50% 이상 제안하는 경우(상업지역으로의 변경 제외하며, 관련 법에 따라 의무적으로 확보해야 하는 기반시설은 제외한다.)
2. 공공기여 등 보다 도심기능 회복과 도시균형 발전을 위하여 도시기능 재배치, 해당지역의 경제·사회적 육성, 생활환경 개선 등으로 장기 민원 해소가 절실히 필요한 지역 등을 포함하여 제안하는 경우
3. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 지역 등이 포함된 경우

⑤ 공공은 접수일로부터 45일 이내에 대상지 선정 평가를 완료하여 그 결과를 민간에게 통보하여야 한다. 다만, 개발계획(안)에 대한 민간의 보완서류 작성기간은 검토기간에 산입하지 않으며, 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 15일을 연장할 수 있다.

⑥ 협상대상지 선정을 위한 검토기준은 아래와 같다.

1. 상위계획의 실현 및 지역개발 등을 위해 전략개발이 필요한 경우
2. 중심지 육성 및 발전전략상 균형발전과 지역발전 등을 위해 필요한 경우
3. 도시환경 개선, 편의기능 확충 및 지역경제 활성화 등 도시의 공공성 증진을 위해 필요한 경우
4. 지속가능한 도시재생과 공공정책사업 등을 통해 개발이 필요한 경우
5. 시설 노후화 및 부적격 시설 등의 활용을 통해 지역 활성화가 필요한 경우
6. 기능이 쇠퇴한 도시계획시설 폐지의 타당성 및 필요성이 인정되는 경우
7. 공공이 도시발전 및 지역 활성화를 위해 필요하다고 인정하는 경우

⑦ 협상대상지 선정 평가를 통한 협상대상지 선정 시에는 지역여건 및 상위계획 등을 고려하여 전제조건을 부여할 수 있으며, 이 경우 민간은 개발계획(안)을 제출하면서 전제조건을 충족시켜야 한다.

1. 공공은 개발계획(안)이 본 지침 등 관련 규정에 부합하는지 여부를 검토하여야 하며 필요한 경우 공공성 향상을 위하여 개발방향, 건축구상, 지역 내 필요시설 현황 등의 검토 내용을 포함한 가이드라인을 민간에 제시할 수 있다.
2. 협상대상지 선정 시 총면적(공공기여 기준 대지면적)은 개발하고자 하는 구역면적으로 산정하여야 한다.

제32조(대상지 선정결과 통보 및 제안서 제출) ① 민간은 공공이 통보한 선정결과, 전제조건 및 대안에 대하여 수용여부를 30일 이내에 공공에 통보하여야 하며, 이를 수용하는 경우 세부 개발계획(안), 공공기여계획(안)과 개발영향 검토 등 관련 도서를 포함한 제안서 **별표 4**를 작성하여 공공에 제출해야 한다.

② 민간이 작성·제출하는 제안서의 내용은 상위계획 및 관련계획, 가이드라인, 협상대상지 선정 평가결과 및 전제조건 등에 부합하여야 한다.

③ 공공의 협상대상지 선정 결과 통보일로부터 특별한 사유 없이 3개월 이내에 협상이 착수(공공의 협상개시 통보일 기준)되지 않는 경우에는 협상을 종결할 수 있다.

제33조(개발계획(안) 협상의제 선정) ① 협상의제는 협상대상지 선정 평가 시 전제조건으로 제시한 도시관리계획 결정(변경) 범위 내에서 공공이 제시한 도시관리의 목표와 정책방향에

부합하도록 정한다.

② 공공과 민간은 본격적인 협상에 앞서 상호 협의하여 다음 각 호의 범위 내에서 협상의제를 미리 정할 수 있다.

1. 입지여건 등에 따른 개발규모의 적정성(도시계획 변경 필요성 등)
2. 개발계획의 적정성: 개발방향, 도입 용도 및 기능, 건축계획, 교통계획 등
3. 공공기여의 적정성: 개발에 따라 밀도의 증가로 기반시설 등의 부족 또는 보완이 필요함에 따른 다음의 사항
  - 1) 공공기여 총량 확정
  - 2) 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법
  - 3) 공공기여의 제공방법과 인정범위
4. 제안된 사업 내용에 대한 협의가 필요하다고 공공이 인정하는 사항 및 관련 위원회 검토 사항 사전확인 조치 등

제34조(개발계획(안) 협상) ① 협상 방법은 의제별 협상을 원칙으로 하되, 상호 협의하여 의제의 일부 또는 전부에 대하여 일괄적인 합의를 도출하는 포괄적 협상으로 진행할 수 있다.

② 협상의제별 협의결과는 협상조정협의회 논의를 거쳐 확정하되, 공공이 필요하다고 인정할 경우 도시계획위원회 자문을 거칠 수 있다.

③ 민간이 제시한 공공기여 계획에 문제가 있다고 판단되는 경우 공공은 정책적 수요를 고려하여 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법 등을 제시할 수 있으며, 민간과 협상에 의하여 결정하게 된다.

④ 공공시설 등 설치에 후속적인 유지관리를 수반하게 되므로 공공의 필요에 의해 설치하고, 공공기여시설 등의 운영방향 및 계획·설치기준 등에 관하여 각 공공기여시설의 관리·운영 주관부서와 협의를 거쳐야 한다.

제35조(협상 기간) ① 협상은 협상대상지 선정에 따른 민간의 협상제안서 제출 후 공공과 민간이 상호 협의하여 본격적인 협상(협상조정협의회 구성 등) 진행이 가능하다고 판단되었을 때 개시하며, 협상의 개시 및 종료 시기는 공공의 서면통보를 기준으로 한다.

② 협상기간은 협상 개시 후 가능한 6개월 이내로 하며, 기간 내에 협상을 완료할 수 없다고 판단하는 경우에는 합의에 의해 기간을 연장할 수 있다.

③ 협상 진행 중 이견으로 인하여 더 이상 협상이 진행될 수 없다고 판단될 경우, 일방의 서면 통보로 협상을 중단할 수 있다. 이 경우 상호간에 일체의 보상 및 배상을 요구할 수 없다.

민간의 사정으로 협상이 중단되어 3개월 이내에 협상이 재개되지 않을 경우에는 협상을 종결할 수 있다.

④ 자문위원의 제안서 검토, 감정평가, 광주시 이외 기관과의 각종 협의 기간은 협상기간에 산입하지 아니한다.

제36조(협상결과의 확정) ① 공공과 민간은 협상조정협의회를 통해 개발계획(안)을 조정하여 개발계획 및 공공기여계획에 관한 협상 결과를 확정하고 공공은 확정된 협상결과를 민간에 서면으로 통보하여야 한다.

② 협상결과를 통보 받은 민간은 **별표 5**의 협약서를 작성하고 공공기여의 이행을 보증하기 위하여 **별표 6**의 이행각서(신분증 사본 또는 전자본인서명확인서 첨부)를 공공에 제출한다.

③ 협약을 한 날로부터 30일 이내에 협약서의 법률 관계 존재를 공적으로 증명하기 위하여 공증을 하며, 비용은 민간이 부담한다.

제37조(도시관리계획 주민제안서 제출) ① 민간은 협상이 원만하고 적절하게 이뤄졌다고 인정하는 경우 협상결과를 반영한 주민제안서(도시관리계획 입안 주민제안서)를 제출할 수 있다.

② 민간이 제안하는 도시관리계획 도서에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 도시관리계획 결정(변경)에 관한 사항
2. 사전협상에 따른 공공기여 계획에 관한 사항

③ 협상결과 도시관리계획 결정(변경)이 필요한 경우에는 협상결과를 포함한 개발지침과 이를 반영한 세부 개발계획을 수립하여 도시관리계획 결정(변경) 도서를 제출하여야 한다.

④ 협약을 한 날로부터 3개월 이내에 민간이 협상결과가 반영된 도시관리계획 주민제안서를 제출하지 않을 경우에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 협상결과를 무효로 할 수 있고, 이 경우 공공은 그 내용을 민간에게 서면 통지하여야 한다.

제38조(도시관리계획 결정(변경)과 추가협상) ① 공공은 협상결과 통보에 따른 주민제안서(도시관리계획 도서)가 제출되는 경우 도시관리계획 결정(변경) 절차가 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록 노력하여야 한다.

② 도시관리계획 결정(변경) 과정에서 수정사항이 발생하는 경우, 공공과 민간은 추가협상을 할 수 있다. 다만, 수정사항이 용적률의 변경 등 정량적으로 계량되는 경우에는 당초 협상결과에 대한 수정사항의 정량적 비율로 조정 반영하는 것으로 할 수 있다.

③ 도시관리계획 결정(변경)에 대한 위원회의 심의를 완료한 날로부터 2년 이내에 민간에서

건축허가(사업계획 승인)를 신청하지 않는 경우, 당해 도시관리계획에 대하여 재검토 및 무효화 등의 조치를 할 수 있다.

④ 민간에서 도시관리계획의 결정을 위한 위원회의 심의일로부터 5년 이내에 착공 등 가시적인 사업추진이 이루어지지 않거나 시행이 불가능하다고 판단될 경우, 공공은 당해 도시관리계획 결정(변경) 심의결과 등의 무효화 조치를 검토하여 이행할 수 있다.

제39조(공공기여 이행) ① 민간은 주민제안서(도시관리계획 도서)에 개발계획 수립에 따라 지역에 부족 및 보완이 필요한 기반시설 등의 내용을 포함한 공공기여 계획서를 작성하여 함께 제출하여야 한다.

② 공공기여 계획서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여 해당 공공기여시설의 인수·관리부서의 확인을 거쳐야 한다.

1. 공공기여 요약, 제공 방법 및 범위
2. 공공기여 내용 및 시설별 명세
3. 공공기여시설별 성능요구 수준 (필요시)

③ 공공기여 계획서는 추가 협상이 이루어진 경우 또는 해당 공공기여시설의 인수부서 확인 시 보완요청 의견이 있을 경우 이를 반영하여 작성하여야 한다.

④ 공공기여 가액(부지가액, 공공시설 등의 설치비용)은 도시관리계획 결정(변경) 예정시점(고시일)을 기준으로 산정한다.

⑤ 민간은 당해 법령에서 정하는 바에 따라 제안된 사업의 준공 전 또는 준공과 동시에 공공기여시설의 설치를 완료하고, 소유권을 관리청(기관)에 이전하여야 하며, 공사기간 중에는 시설물관리청(기관)의 감독을 받아야 한다.

⑥ 공공기여시설이 건축물인 경우 부속토지와 함께 제공하는 것을 원칙으로 하며, 사업완료(준공검사) 전 또는 준공과 동시에 소유권을 관리청(기관)에 이전한다. 소유권 이전과 관련한 제반비용은 민간이 부담하며, 하자담보책임은 「건설산업기본법」에서 정한 사항을 준수한다.

⑦ 공공시설 등 설치비용으로 공공기여 하는 경우 주택건설사업 등(실시계획인가 및 토지형질 변경 등 개별법에 따른 관련 인허가 등 포함) 착공신고일 전 공공기여를 이행하여야 한다. 다만, 공공기여 이행을 담보하기 위하여 이행보증보험증권 제출을 통해 이행의 시기를 준공 및 사용승인(임시 사용승인 및 동별 사용검사 등 포함) 신청 전까지 조정(2회에 한하여 분할납부하되, 착공 전 30% 이상 현금납부 이행)할 수 있다. 이행보증보험증권 제출과 관련된 제반 비용은

민간이 부담한다.

제40조(공공기여시설의 계획기준) ① 공공기여시설의 설치계획은 공공에서 제시한 공공기여 기준에 따라 협상조정협의회에서 협의하여 조정할 수 있다.

② 공공기여시설에 대한 이견 발생시 관련 실과의 의견수렴 등을 거쳐 공공이 결정하는 것을 원칙으로 한다.

③ 공공기여시설은 지역균형발전을 위한 정책수단의 실현에 기여할 수 있는지 여부를 고려하여 계획한다.

제41조(공공기여시설의 결정기준) ① 상위계획의 실행 등을 위한 공공시설 및 기반시설을 우선 하여 설치한다.

② 공공은 시설의 이용목적 및 편익제공의 대상 등을 종합적으로 감안하여 공익성을 기준으로 수용여부를 결정한다.

③ 기존(국공유지) 도로 및 하천 등과 교통영향평가 등에서 설치가 결정된 가·감속차로 등의 시설, 교육기관 협의 및 시설별 개별 법령에 따라 의무적으로 설치하는 공공·기반시설은 공공 기여 인정에서 제외하고, 사업부지내 입주자 편익시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 가능한 배제한다.

④ 공공기여시설의 형상은 가급적 정형화되도록 하고 접근성 및 개방성이 확보되는 위치에 설치한다. 또한, 잔여지 및 경사지 등의 공공성이 낮은 공원 및 녹지, 대체 설치가 가능한 완충녹지 및 경관녹지 등의 시설은 공공기여 인정에서 제외하는 것을 원칙으로 한다.

⑤ 사업부지내 입지한 공공기여시설은 민간이 설치(토지·시설)하여 제공한다.

⑥ 공공기여시설의 효율적 설치를 위해 설계·시공 등 제반 업무를 공공에 위탁(대행) 할 수 있다.

⑦ 사업부지 내·외에 설치하는 공공기여시설은 관리청의 의견을 들어 당해 지역 입지에 따른 공공성 확보 정도에 따라 설치 여부 및 규모 등을 판단한다.

제42조(공공기여시설 설치비용의 제공기준) ① 공공시설 등 설치비용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2, 「광주시 도시계획조례」 등에서 정하는 바에 따라 당해 사업부지 또는 사업부지가 포함된 구역 안의 공공시설 등이 충분한 경우 구역 밖 기반시설이 취약한 지역에 공공시설 등 설치 목적으로 제공할 수 있다.

② 민간이 공공시설 등 설치비용을 제공하고자 하는 경우 다음 사항을 포함하여 공공과 협의하여야 한다.

1. 설치하고자 하는 공공시설 등의 종류·위치·규모 및 설치시기 등 공공시설 등 조성에 관한 사항
2. 공공시설 등 설치비용의 납부시기 및 방법 등에 관한 사항
3. 기타 광주시 도시계획조례 및 관련 조례, 규정에 따라 필요한 사항

제43조(공공기여의 비율) ① 용도지역 변경(변경, 세분변경 등), 도시계획시설의 결정(변경, 폐지 및 복합화 등), 허용용도 완화, 밀도 변경 등에 따른 공공기여 비율 협상 기준은 다음과 같다

1. 용도지역(밀도) 변경 시, 공공기여 비율은 해당 토지면적에 증가하는 용적률의 비율을 기존 또는 변경되는 용도지역의 용적률로 나눈 값 이상으로 한다.

1) 공동주택 미포함시

◦ × ~~50(%)~~ 이상비율(%) =  
 ※ 공공기여 비율은 소수점 둘째자리에서 절상  
 ※ 기존용적률 : 광주시 도시계획 조례 제60조에서 정한 용도지역별 용적률(단, 지구단위계획구역 내 필지일 경우 지구단위계획에서 정하는 기준용적률을 따른다.)

2) 공동주택 포함시

◦ × ~~35(%)~~ 이상비율(%) =  
 ※ 공공기여 비율은 소수점 둘째자리에서 절상  
 ※ 기존용적률 : 광주시 도시계획 조례 제60조에서 정한 용도지역별 용적률(단, 지구단위계획구역 내 필지일 경우 지구단위계획에서 정하는 기준용적률을 따른다.)

2. 비도시지역에서 용적률이 완화될 경우, 위 산식으로 공공기여 비율을 산정한다.

3. 도시계획시설 결정·변경·폐지·복합화의 경우

- 1) 도시계획시설 결정·변경·폐지·복합화의 경우, 토지면적의 15%를 공공기여 비율로 한다.  
 다만, 개별 사업의 특수성 및 필요성 등을 감안하여 협상과정에서 5% 범위 내에서 강화 및 완화하여 적용할 수 있다.

◦ 공공기여 비율(%) = 토지면적의 15%  
 ※ 공공기여 비율은 소수점 둘째자리에서 절상

- 2) 기존 도시계획시설 결정시 공공기여를 제공한 경우에는 변경·폐지에 따른 공공기여 대상에서 제외한다.

4. 허용용도 완화의 경우, 토지면적의 12.5%를 공공기여 비율로 한다.

◦ 공공기여 비율(%) = 토지면적의 12.5%  
 ※ 공공기여 비율은 소수점 둘째자리에서 절상

② 2가지 이상의 도시관리계획 변경 사항 중첩 시(용도지역 변경과 행위제한이 완화되는 도

시계획시설의 결정·변경·폐지 또는 허용용도의 완화 등이 중첩되는 경우), 공공기여비율 총량은 각각의 총량을 합산 후 5%를 감한 비율로 한다. 다만, 지구단위계획 등 도시관리계획 결정(변경)을 최초 수립할 경우에는 도시관리계획 변경 사항이 중첩되더라도 제1항 제1호 및 제2호를 적용한 비율로 한다.

③ 민간이 제안한 계획의 내용이 공공성 있는 용도로 도시계획위원회 등에서 공익시설(지구단위계획으로 당해 토지이용계획을 결정하거나 또는 도시계획시설로 결정된 민간 소유시설)로 인정되는 경우에는 산정된 공공기여 총량(해당 공익시설 부지면적)의 20% 범위 내에서 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 완화 범위는 도입 용도의 공공성 정도, 도입규모, 필요성 등을 고려하여 위원회에서 정한다.

④ 부지면적 합계가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제55조제3항3의2 개발행위허가 및 부지면적 합계가 4,500㎡ 이상인 창고시설 개발행위허가 시 부지면적 합계의 5%를 공공기여 비율(진입도로 제외)로 한다. 농업·어업·임업용 창고시설인 경우 적용하지 아니한다.

제44조(공공기여 산정기준) ① 공공기여량은 공공기여 비율에 따라 제공되는 시설규모 및 설치비용의 합산으로 한다.

② 공공기여 기준 대지면적은 개발하고자 하는 구역면적으로, 도시관리계획 결정(변경)에 대한 공공기여 토지면적 산정의 기준이 되는 면적을 말한다.

③ 공공기여 토지면적은 공공기여 기준 대지면적에 공공기여 비율을 곱한 면적 이상으로 산정한다.

$$\circ \text{ 공공기여 토지면적} = \text{공공기여 기준 대지면적} \times \text{공공기여율}$$

④ 총 공공기여량은 공공기여 토지면적에 구역내 전체 토지의 ㎡당 종후 평균 감정평가액을 곱하여 산정한다.

$$\circ \text{ 총 공공기여량} = \text{공공기여 토지면적} \times \text{구역내 전체 토지의 ㎡당 종후 평균 감정평가액}$$

제45조(공공기여 환산기준) ① 공공기여시설의 토지 환산기준은 다음과 같다.

1. 시설물 또는 공공시설 등의 설치비용으로 공공기여를 이행하는 경우에는 부지면적으로 환산하여 공공기여 총량을 인정한다. 다만 구역 내의 경우 공공시설부지 및 건축물에 한(도로구조물 및 공원시설물 등 제외)하여 적용한다.

$$\text{환산 부지면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설 등 총 설치비용(원)}}{\text{구역내 전체토지 종후 평균감정평가 부지가액(원/㎡)}}$$

2. 부지면적 환산을 위한 부지가액 및 공공시설 등의 설치비용은 도시관리계획 결정(변경) 고시 시점을 기준으로 산정한다.

- 종전 감정평가: 협상대상지로 선정된 협상대상지 선정 평가 신청 이전 시점 또는 공공의 협상대상지 선정 이전 시점 기준
- 종후 감정평가: 도시관리계획 결정(변경) 고시일 기준

② 토지가치 산정기준(부지 가액의 감정평가 기준)은 다음과 같다.

1. 서로 다른 2개 감정평가기관을 통해 부지가액을 산정한다. 다만, 공공과 민간은 공공기여 계획의 원활한 협의 및 심의를 위해 감정평가 또는 감정평가와 관련된 자문 등을 통해 취득한 감정평가액(이하 “협의 감정평가액”이라 한다)을 활용할 수 있으며, 협의 감정평가액을 활용할 때에는 제5호에 따른 최종 감정평가액과의 차이 등을 고려하여야 한다.

- 서로 다른 2개 감정평가기관이 도시관리계획 결정(변경) 고시 시점을 기준으로 해당 사업구역 또는 사업부지 전체를 평가하여 단위면적당 감정평가액을 산술평균한 값

2. 감정평가기관 선정은 공공과 민간이 각각 1개 기관을 선정하며, 감정평가의 공공성과 신뢰성 제고를 위하여 국토교통부장관이 선정·공고한 감정평가업자 중에서 선정한다.
3. 감정평가 의뢰는 공공이 하고 비용(수수료)은 민간이 부담한다. 이 경우 공공은 민간과 협의하여 해당 수수료의 전부 또는 일부를 공공기여량에서 경감할 수 있다.
4. 제3호에 따라 민간이 감정평가 비용(수수료)을 지급하려는 경우 공공에게 비용(수수료)을 미리 현금으로 예치하여야 하며, 공공은 예치된 금액에서 감정평가 비용(수수료)을 감정평가기관에 직접 지급한다. 이 경우 잔액이 있는 때에는 이를 민간에게 반환하여야 한다.
5. 최종 감정평가는 공공과 민간이 해당 구역 등에 대한 계획 결정(변경) 고시일 전에 제1항 제2호에 따른 기준 시점으로 최종 감정평가를 실시한다.

③ 건축물/시설 설치비용 산정기준은 다음과 같다.

1. 건축물을 설치하여 제공하는 경우

- 설치비용 = 표준건축비 × 건축연면적
- 표준건축비: 국토부장관이 「수도권정비계획법」에 따라 위원회 심의 시점 직전에 고시한 표준건축비
  - 건축연면적: 건축물의 「건축법」상 연면적으로 민간 건축물에 복합설치하는 경우는 공용면적까지 포함한 면적
  - ※ 다만, 체육시설·문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정할 수 있다.

2. 구역 외 입체적 구조물 시설

- 국토의계획및이용에관한법률」 제68조제3항에 따라 생산자물가상승률 등을 고려하여 국토교통부에서 고시하는 기반시설별 단위당 표준조성비에 따른 총 공사비
- 교량 및 (방음)터널, 지하차도 등 도로 입체화 및 표준조성비 고시 이외의 시설의 경우 설계서(도면, 물량내역서 등)에 따라 소요되는 재료비, 노무비, 경비 등을 고려하여 산정된 총 공사비. 다만 국가기관 또는 공공기관, 정부출연기관에서 사용하는 단위당 표준공사비가 있는 경우 적용할 수 있다.
- 입체적 구조물 시설 설치 시 구분지상권 설정에 따른 사실상 영구적인 토지사용료는 설치비용에 포함하여 산정

### 3. 기존 건축물의 전부 또는 일부를 제공하는 경우

- 서로 다른 2개 감정평가기관이 평가한 단위 면적당 감정평가액을 산술평균한 값

④ 공공기여시설의 가격산정과 관련하여 사안별로 별도의 가치산정 기준이 필요한 경우 공공과 민간이 협의하여 정한다.

⑤ 공공은 민간에게 공공기여시설 설치비용의 적정성을 검증하기 위하여 협약체결 전 필요시 외부 전문기관에 검토를 의뢰할 수 있으며, 전문기관 선정 시 전문기관의 위탁수수료는 민간이 부담한다.

제46조(사전협상 운영 유의사항) ① 본 지침에서 제시된 기준의 변경 등이 필요하다고 판단한 경우, 도시계획위원회 자문을 거쳐 이를 조정, 변경할 수 있다.

② 본 기준과 관련된 법령 또는 조례에 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우, 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

③ 본 지침의 해석은 사전협상제도 운영방향에 따라 공공의 판단에 따른다.

④ 본 지침과 관련한 공공기여 기준은 광주시의 각종 사업추진에 참조할 수 있다.

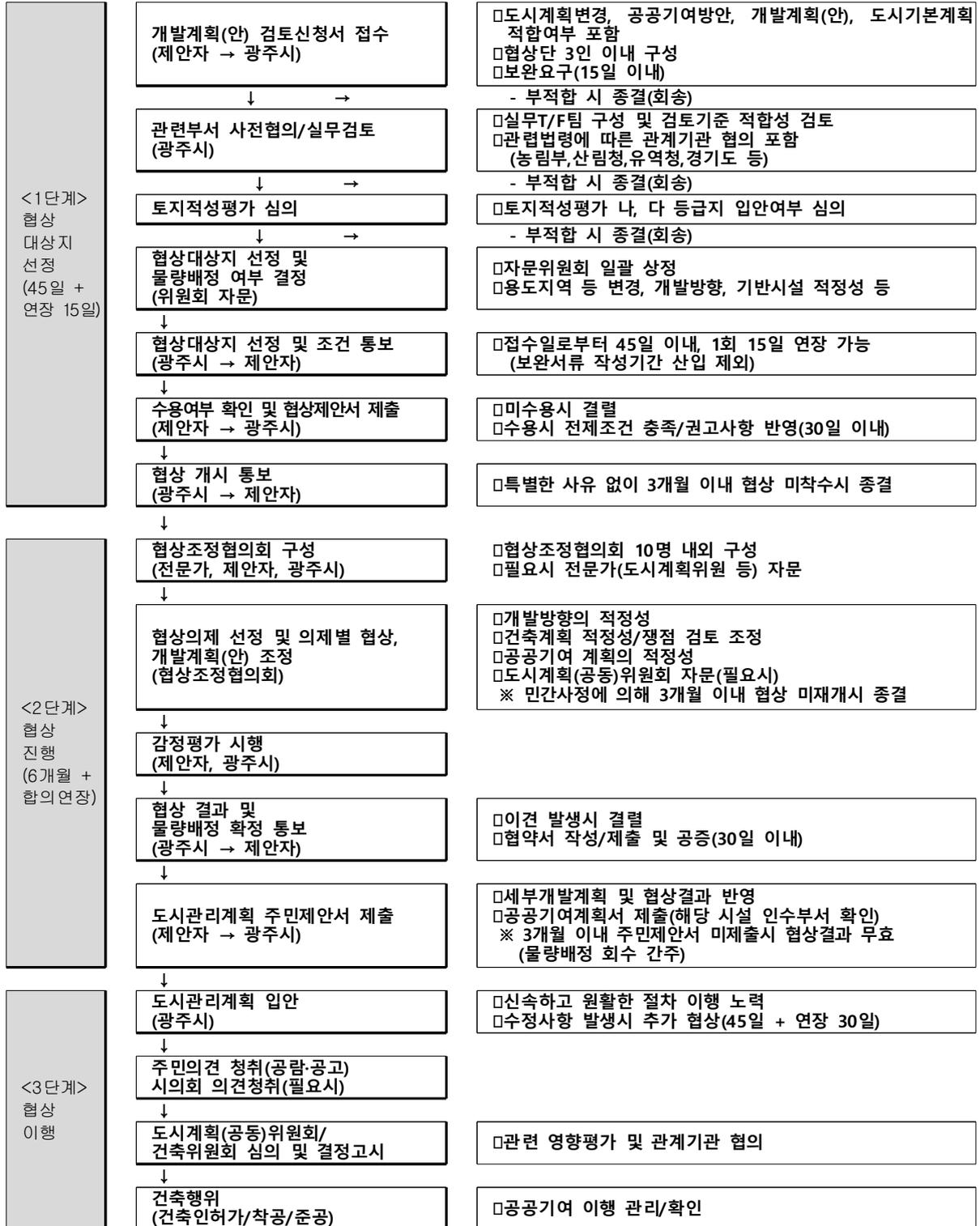
## 부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 지침 시행 당시 종전 「광주시 시가화예정용지 세부운영기준」, 「광주시 지구단위계획 수립지침」, 「광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침」에 따라 진행 중인 사항은 종전 규정에 따른다. 다만, 시행일 이후 변경되는 사항에 대해서는 본 지침을 적용한다.

제3조(폐지규정) 이 지침 시행과 동시에 「광주시 시가화예정용지 세부운영기준」, 「광주시 지구단위계획 수립지침」, 「광주시 도시계획변경 사전협상 운영지침」은 폐지한다.

# [별표1] 추진절차도



※ 도시관리계획 입안 및 결정(변경) 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등의 관련 법률 및 규정에 따른다.

**[별표2] 시가화예정용지 물량 배정 체크리스트**

- 시가화예정용지 물량 배정 사전협의 -  
**관련 자료 리스트(체크리스트)**

**0000. 00. 00.**

**00 사업시행자**

작성 항목	작성 내용	반영 여부	비고
<b>I. 사업개요</b>			
<input type="checkbox"/> 사업명 <input type="checkbox"/> 사업목적 <input type="checkbox"/> 위치 및 면적 <input type="checkbox"/> 사업기간(※ 사업추진 시 착공시기) <input type="checkbox"/> 사업시행방식 <input type="checkbox"/> 사업시행자 <input type="checkbox"/> 계획인구(순밀도)			
<b>II. 도시기본계획 부합 여부</b>			
<input type="checkbox"/> 인구지표의 정합성 <input type="checkbox"/> 시가화예정용지 물량과의 정합성 <input type="checkbox"/> 시가화예정용지 입지 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 목표연도 인구계획, 당해 생활권별 인구배분계획</li> <li>- 생활권 계획물량, 현재 사용물량, 잔여물량(사업물량 포함)</li> <li>- 운영기준 2-2-1 (2)에 부합여부</li> </ul>		도시계획과 작성
<b>III. 사업대상지 현황 자료</b>			
<b>입지에 관한 사항</b>			
<input type="checkbox"/> 기반시설 <input type="checkbox"/> 주변 혐오시설 입지 여부	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변 도로망 및 버스노선 등</li> <li>- 급수구역 ·하수처리구역 해당여부 및 상 ·하수 등 기존 관망 현황 등</li> <li>- 「도시 ·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 인근 초등학교(통학로 포함)현황 등</li> <li>- 자원순환관련시설, 동 ·식물관련시설 등</li> </ul>		
<b>일반현황에 관한 사항</b>			
<input type="checkbox"/> 표고, 경사도분석 등 <input type="checkbox"/> 토지적성평가 결과 <input type="checkbox"/> 공적규제 사항 포함 여부 <input type="checkbox"/> 토지현황 <input type="checkbox"/> 대상지내 지장물 현황 <input type="checkbox"/> 주변 개발사업 현황 <input type="checkbox"/> 재해관련 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 표고, 경사도분석, 생태자연도, 임상도, 국토환경성 평가 등</li> <li>- 토지적성평가결과</li> <li>- 농업진흥지역 보전산지, 군사시설보호구역 등</li> <li>- 개발제한구역, 문화재보호구역 등</li> <li>- 용도지역, 지목별, 소유자별(국공유지, 사유지) 현황</li> <li>- 재해위험지구 포함 여부</li> <li>- 기후재해취약성분석 결과</li> </ul>		<input type="checkbox"/> 자료수급 -토지적성평가, 재해취약성 분석(도시계획과) -지형도(국토지리정보원) ※ 최근3개월 이내 -연속지적도, 용도지역 지구도(국가공간정보포털) ※ 최근1개월 이내
<b>환경에 관한 사항</b>			
<input type="checkbox"/> 오염총량관리계획과의 부합여부 <input type="checkbox"/> 상위 및 관련계획 정합 여부			해당부서 협의 후 작성

작성 항목	작성 내용	반영 여부	비고
IV. 개발구상(안)			
개발규모 및 지구계에 관한 사항			
○ 지구계 설정 기준	- 용도지역·지구, 도로 및 철도 등 기반시설경계 고려한 경계설정 - 멩지나 섬형 존치지역 존재 여부 - 구역계 정형화		
개발계획			
○ 토지이용계획 ○ 기반시설계획 구상 및 공공성 확보방안	- 관련법령 등에 따른 공공시설 비율이상 확보 - 도시지역 외 기반시설계획도로 상 하수도 등 포함 - 그 외 지역의 경우 개발행위허가 기준 진입도로 개발행위허가 기준 폭원 이상을 확보함을 원칙으로 함		※기반시설 확보에 대한 구체적인 사항은 향후 관련절차 진행 시 구체적 협의
○ 인구 및 주택건설계획 구상	- 인구계획 및 평형별 주택배분 계획 등 제시		
사업실현성에 관한 사항			
○ 사업타당성 검토 ○ 개략사업비 산정 ○ 재원조달계획 및 연차별 투자계획 ○ 사업 실현 방안 ○ 사업 추진일정(구체적으로 제시)	- 개발사업 타당성 검토서 제시 - 보상비, 공사비, 기타(조사설계비, 부담금 등) - 재원조달계획은 구체적으로 제시 - 사업방식 등 제시 - 주민제안 인가승인신청 사업 착공 시점 제시등		
V. 첨부(관련도면)			
○ 관련도면	- 위치도 - 광역 입지 도면(주변 개발사업 현황, 기존 주거·상업·공업지역, 도로망 등) - 표고, 경사분석도 등 - 생태자연도, 임상도(영급), 국토환경성평가지도, 수변구역 표시도 - 도시기후재해취약성분석, 토지적성평가 표시도 - 문화재분포 현황, 재해위험지구 표시도 - 공작구제시항 표시도(농업진흥구역 보전지 등) - 지목별, 소유자별 토지 및 지장물 현황도 - 도시관리계획도(용도지역) - 토지이용계획도 - 사업지구계 설정사유도 등		



			·용도지역변경, 용적률 ·건폐율, 층수, 기부채납, 공원녹지비율 등 ·사업추진 방식 및 단위 ·사업기간, 연차별 사업시행계획 및 재원조달 방안			
		구역 경계	·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)			
토지 이용 계획	가구 및 획지	용도지역 변경	·용도지역의 세분 및 변경에 따른 사유 및 취지 ·관련규정(법, 조례, 지침)상 적합한 용도지역의 세분 및 변경여부			
			·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 장래 고려 등 가구계획의 적정성 여부 ·적정규모 산정 등 획지계획의 적정성 여부 ·지반 고저차가 있을 경우 계단식 배치로 조망·경관·일조권 확보 등의 적정성 여부			
기본 시설 설치 계획	설치		·상위 및 관련계획과의 정합성 ·시설 설치기준규칙과의 부합성 ·입지 및 규모의 적절성, 장래확장 가능성, 주변 주거환경 피해 여부, 주민재산권 제약 사항 ·기정시설 폐지시 공공기여 방안 및 공공부문 활용 계획			
	운영		·재원확보계획 수반 여부 ·시설설치 시기 및 집행계획(조성주체, 조성방법) 여부			
건축 물 계획	용도		·지구단위계획의 지정목적, 용도지역·용도지구의 특성등을 고려한 적절한 건축물용도 지정여부			
	개발 밀도	건폐 율 용적률	·관계규정(법, 조례, 지침)상 용도지역내 적합한 건폐율·용적률 ·관련규정에 의한 완화적용시 적합성			
		높이	·관계규정(법, 조례, 지침)상 용도지역내 적합한 높이 ·관련규정에 의한 완화적용시 적합성			
행위제한		·용적률 인센티브 계획				

	완화	·계획구역안에서 건축물 행위제한 완화기준 적정여부(용적률,건폐율,높이,용도) - 주거형 : 주거지역에 허용행위 - 산업·유통형 : 공업·상업지역에 허용행위 - 관광휴양형 : 상업지역에 허용행위 - 특정 : 당해 용도지역 허용행위 ·행위제한 완화에 따른 공공기여 방안			
	배치 및 형태	배치	·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		·건축물의 형태 및 색채는 주변경관 및 지역 이미지와의 조화, 스카이라인 등과 균형 ·간판 및 옥외 광고물 계획			
건축선		·건축지정선, 벽면지정선, 건축한계선, 벽면한계선 등 ※건축선 후퇴부분에 대한 공간처리 규정 마련			
	교통처리 계획의 수립기준	·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 유발교통량 등을 포함 ·주변지역과의 연계성 및 편리성을 고려			
교통 처리 계획	차량동선	·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 주차 시설과 가구내 도로 배치 ·차량동선의 적절성 - 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	·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 주통근·통학로와 연계성 확보			
경관 계획	경관기본 계획	·경관기본계획과의 적합성 여부 ·주변지역과 연계한 경관계획 등의 적정성 검토			
	연접부 경관계획	·검토구역내 조망권, 일조권 피해 최소화검토 ·계획구역내 부위별 주거동 층수계획 ·계획구역 외연부 공개공지 확보여부 및 계획			
	원·중·근경	·검토구역 외부에서의 조망방향 분석(주축/부축)			

	경관계획	·검토구역 내 외부의 주요 경관형성 요소 및 현황 ·검토구역 내외부에서의 조망범위 검토 ·검토구역 내외부 조망권 유지방안 ·입면차폐도 및 기타 경관계획			
	계획구역내 보행환경 계획	·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	·기상·기후의 변화가 자연환경에 미치는 영향을 최소화 ·바람통로 설정 등 겨울철 찬 공기 정체 및 여름철 열섬현상 완화방안 ·게릴라성 호우등 기상변화로 인한 재해에 대한 대비		
		지형	·기존 자연지형의 활용여부 ·절토와 성토의 균형 여부 ·구릉지에서 절토면 최소화 및 환경친화적 사면처리		
		토양 과 지반	·토양의 생태적 기능 보전 및 개선 방안		
		물순 환	·우수유출량 최소화 방안 ·저영향개발(LID) 기법 적용		
		녹지	·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		
	생활 환경 분야	대기질	·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 진 동		·기존 소음 진동원과 계획공간의 격리 및 완충공간 설정여부 ·도로소음 저감대책			

**[별표4] 개발계획(안) 협상제안서**

개발계획(안) 협상제안서					
대표 신청자	성 명		주민등록번호 (법인등록번호)		
	주 소		전화번호		
사업 부지	주 소	광주시 ○○읍·면·동 ○○번지 외 0필지 (총 0필지)			
	총 면 적	㎡(개발구역면적)			
	용도지역	지역(2이상의 용도지역인 경우, 용도지역별 면적 표기)			
	도시계획시설	시설			
	토지이용현황				
	토지 소유현황	구 분	사유지	국유지	계
		필지수			
		면 적	㎡( %)	㎡( %)	㎡(100%)
	사업부지 조서				
	성 명	주 소	소유 부지		비고
나광주	○○시 읍·면·동 00번지	광주시 ○○읍·면·동 00번지	광주시 ○○읍·면·동 00번지		
사 업 개 요	사 업 명				
	사업목적				
	사업기간				
	사업시행방식				
	사업시행자				
	계획인구(순밀도)				
	기타				
도시관리계획 변경 검토사항					
협상대상지 선정 평가 결과	협상대상지 선정 일				
	협상조건 등	※ 평가시 제시된 협상조건(전제조건, 권고사항, 협상쟁점) 및 공공에서 제시한 의견(가이드라인, 대안 등)이 있는 경우 기재			
	협상조건 등이행방안	※ 평가시 제시된 전제조건에 대한 조치내용 기재			

총공 공 기여 량	계	계	공공시설	기반시설	기반시설 설치비 용
		면적: m <sup>2</sup> 가액: 백만원	면적: m <sup>2</sup> 가액: 백만원	면적: m <sup>2</sup> 가액: 백만원	가액 : 백만 원
	구역 내	면적: m <sup>2</sup> 가액: 백만원	면적: m <sup>2</sup> 가액: 백만원	면적: m <sup>2</sup> 가액: 백만원	가액 : 백만 원
	구역 밖	면적: m <sup>2</sup> 가액: 백만원	면적: m <sup>2</sup> 가액: 백만원	면적: m <sup>2</sup> 가액: 백만원	가액 : 백만 원

사업 계획 내용	구 분	사업계획 내용			비 고
	사업부지면적(m <sup>2</sup> )				
	실사용대지면적(m <sup>2</sup> )				건축법상 대지면적
	건축물용도				
	총연면적(m <sup>2</sup> )				
	지상층연면적(m <sup>2</sup> )				
	건축면적(m <sup>2</sup> )				
	건폐율(%)				
	용적률(%)				
	높이(층수)	m (지하 층/지상 층)			
	공동주택 세대수	규모	합계	분양 주택	공공 임대주택
세대			세대	세대	
m <sup>2</sup>		세대	세대	세대	
m <sup>2</sup>		세대	세대	세대	
사업타당성 분석 결과					
투자 및 자금 조달계획					
사업추진일정					

위와 같이 사전 협상 제안 검토를 신청합니다.

년 월 일 신청인 (인)

광주시장 귀하

※ 첨부 자료: 공공기여시설 명세표, 공공기여 부담 계획도

※ 주의 사항

- 1) 기명날인은 자필 서명하여야 합니다.
- 2) 신청자의 서명사실확인서와 개발계획 사전협상 신청한 토지의 등기부등본을 첨부해서 제출해야 합니다.
- 3) 신청서 접수는 광주시 ○○○○과에 신청합니다.
- 4) 개발계획내용 및 공공기여방안 등 신청 내용에 대해 필요한 경우 별지 작성이 가능합니다.
- 5) 협상 이행 중 사업 추진이 불가한 경우라도 상호 간 일체의 보상 및 배상을 요구할 수 없습니다.



## 공공기여시설 명세표

구분	공공기여시설 총괄									시설별 명세								비고 (구역 내/외)	
	총계		토지			건축물 (별도획지, 공유지분, 지분없음)				위치		규모(m <sup>2</sup> )		가액 (백만원)	구성비	제공 방법 (현물/ 현금)	제공 시점		설치 주체 (귀속 주체)
	가액 (백만원)	구성비 (%)	면적 (m <sup>2</sup> )	가액 (백만원)	구성비 (%)	면적(m <sup>2</sup> )		가액 (백만원)	구성비 (%)	구역 내/외	주소	토지 면적	연 면 적						
						연면적	부속토 지												
계					100				100					공공기여 총량	100	-	-	-	
공공 시설	소계																		
	시설1																		
	시설2																		
	⋮																		
기반 시설	소계																		
	시설1																		
	시설2																		
	⋮																		
기반 시설 설치 비용	소계																		
	시설1																		
	시설2																		
	⋮																		

- ※ 공공기여시설로 건축물을 제공할 경우에는 “별도획지”, “땅유지분”, “지분없음” 으로 구분하여 작성할 것
- ※ 가액: 토지가액, 건축물 공사비용을 계상함
- ※ 구성비: 면적이 아닌 가액의 비율을 말함

- ※ 위치: 주소와 더불어 ‘구역 내/외’ 도 표기
- ※ 제공시점: 현금으로 분납하는 경우, 완납시점 기재 가능

## 공공기여 부담 계획도

※ 향후 실시계획인가 과정에서 광주시와 협의를 통해 계획 내용 등은 변경될 수 있음.

년 월 일

확약자 성명 : 주식회사 ○○ 대표이사 ○ ○ ○ (인)  
주소 :

광주시장 귀중

## ※ 개발계획(안) 협상제안서 작성안내

### [작성 안내]

- 개발계획(안) 협상제안서 제출 시에 적용되며, 검토 및 협상 과정에서 추가 및 보완이 있을 수 있음.
- 본 지침에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 사업부지 및 계획내용에 따라 신청자가 조정 및 추가하여 작성 가능함.

### [세부 작성 방법]

#### 1. 협상제안서

- 부지 현황
- 도시관리계획 변경 검토사항
- 협상대상지 선정 평가 결과
- 사업계획 내용
- 공공기여 방안
- 개발계획(안) 등

#### 2. 사업계획서

- 부지현황
  - 위치, 면적, 경계, 공시지가, 대상지 전경 및 현황사진 등
  - 토지이용현황(사용용도 등)
  - 사업부지내 토지소유현황(사업부지내 지번별 토지소유 현황 및 권리관계를 확인할 수 있는 도면과 표를 작성하여 제시)

예) 토지소유 현황표

지번	면적	지목	소유자(주소/성명)	소유권 확보여부	토지가액	비고
				확보/미확보		
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

※ 지번별 등기부등본 첨부

※ 소유권 미확보 시, 해당토지 소유자의 사용 동의서 첨부 (신분증 사본 첨부)

※ 부지내 국공유지가 있을 경우, 국공유지의 사용 또는 매입(불하)에 관한 협의서류 첨부

- 건축물현황 (용도/건축연도/건폐율/용적률/높이/연면적/구조 등)
- 상위 및 관련계획 현황
- 개발방향: 입지분석, 개발개념 등 설명
- 사업추진일정

- 협상, 도시관리계획 결정(변경), 각종영향평가 등 심의, 사업인·허가, 착공, 사업시행, 준공단계에 이르기까지 각 단계별로 사업추진 일정 기술
- 사업추진과정 중에 단계별 공공기여방안의 이행 시기가 명시되어야 함

○ 사업과급효과

- 지역경제 파급효과 및 고용창출효과 검토
  - 지역경제 파급효과는 지역업체의 육성, 연계산업의 활성화 방안 등
  - 고용창출효과는 지역주민에 대한 일자리 제공 등

### 3. 공공기여 계획서

○ 공공기여 개요

- 공공기여의 총량 및 산출근거

○ 공공기여시설 내역 (시설별로 작성)

- 유형구분(공공시설, 기반시설, 기반시설 설치비용 등)
- 시설의 필요성(설치 목적, 도입 사유 등)
- 위치(부지 내/외), 종류, 규모 및 가액, 제공방법(토지, 건물, 토지+건물, 설치비용 등), 설치주체, 귀속주체(시/기타 관리청 등으로 구분)
- 공공기여시설 총괄 및 시설별 명세표, 공공기여 부담 계획도 작성

### 4. 건축계획서

○ 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획에 준하여 작성

○ 건축계획

- 건축구상 및 계획방향, 건축물 배치계획, 대지내 공지계획, 교통처리계획(차량진출입 및 동선계획 등)

○ 해당부지 건축물의 규모 및 용도 계획

- 부지면적은 사업부지면적, 공공시설, 실사용대지로 구분
- 건축물의 규모는 건축면적, 연면적(지상, 지하), 건폐율, 용적률, 층수(높이) 등
- 건축물의 용도는 주거, 업무, 상업 등 용도로 구분하고 각 용도별 비율 명시
- 사업기간은 공공기여방안 이행과 연계하여 작성

○ 제출도면

- 토지이용계획, 배치도, 입면도, 평면도, 단면도, 대지내 공지 계획도, 교통처리계획도, 기타 필요도서

### 5. 각종 영향성 검토서(필요시)

- 대상지의 입지여건에 따라 도시관리계획 결정(변경)시 작성해야 하는 경관성검토, 환경성검토, 교통성검토, 사전재해영향성검토 등 영향성 검토자료를 사전에 작성, 첨부하여 사업계획이 주변 지역 및 기존 기반시설에 미치는 영향이 검토될 수 있도록 작성

## [별표5] 협약서

### 협약서 (예시)

광주시장과 △△△(이하 '사업제안자')는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 광주시 도시계획통합지침에 따라 ○○년 ○○월 ○○일부터 ○○년 ○○월 ○○일까지 실시한 □□사업에 대한 협상의 결과로 다음과 같이 협약한다.

1. (목적) 이 협약서는 「광주시 도시계획 통합지침」에 따라 □□□사업을 추진함에 있어 광주시와 사업제안자의 협력적 노력 의사를 밝히고 협상의 합의사항을 적시함을 목적으로 한다.
2. (용어의 정의) 본 협약서에서 사용하는 용어는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「광주시 도시계획 통합지침」에서 정한 정의에 따른다.
3. (협약의 내용) 도시관리계획 변경에 관한 공간적, 내용적 범위를 및 협상결과를 작성한다.
4. (사업제안자의 의무)
  - 4.1. 사업제안자는 제반 법령을 준수하고 협상결과에 따라 공공기여 의무를 성실히 이행한다.
  - 4.2. 사업제안자는 이 협약서에서 정한 권리나 의무를 광주시의 서면동의 없이 양도할 수 없다.
  - 4.3. 사업제안자는 설계공모나 설계용역 도급 시 광주시와의 협상결과로 합의한 설계지침을 따른다.
  - 4.4. 광주시장 또는 광주시장이 위임 또는 위탁한 자가 공공기여 이행을 감독하기 위해 당해 현장을 출입할 수 있고, 사업제안자에게 제반 정보 및 자료를 요구할 수 있다.
  - 4.5. 사업제안자는 공공기여의 이행을 보증하기 위하여 이행담보보험 등의 담보방안을 마련하고, 이행담보 증빙서류를 첨부한 이행각서를 도시관리계획 결정(변경) 고시 전 광주시에게 제출한다. 단, 이행보증보험증권을 첨부하는 경우는 협상결과 공공시설 등 설치비용 등으로 공공기여 하는 경우에 한한다.
  - 4.6. 협상완료 후 주민제안서(지구단위계획)를 3개월 이내에 제출하지 않을 경우에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 협상결과를 무효로 한다.
5. (협약의 실효) 관련위원회의 심의 부결된 경우, 정한 기간 내 공공기여를 이행하지 못하는 경우, 협약 체결일로부터 3개월 이내에 도시관리계획변경 제안을 하지 않는 경우 협약은 무효로 한다.
6. (광주시 의무) 광주시는 협상의 결과로 작성된 도시관리계획 결정(변경)(안)의 심의 및 결정 절차가 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록 노력한다.
7. (협약서의 변경) 도시관리계획 결정(변경)(안) 심의에 따라 광주시와 사업제안자가 상호 협의하여 추가협상이 완료된 경우, 추가협상의 합의결과는 이 협약서의 변경으로 본다.
8. (분쟁의 해결) 본 협약에 따른 분쟁발생시 광주지역을 소재지로 하는 법원에 제소할 수 있다.

첨부: 협상결과 1부.

년 월 일

광주시장 □ □ □ (인)

사업제안자

상 호 : ○ ○ ○

주 소 :

대표자 : □ □ □ (인)

## [별표6] 이행각서

### 이행각서 (예시)

○○○(이하 '서약인')는 □□□사업의 공공성을 깊이 인식하여, 사업추진과 더불어 최선을 다해 공공기여를 이행할 것을 다짐하면서 다음과 같이 서약한다.

1. (목적) 이 각서는 「광주시 도시계획 통합지침」에 따라 □□□사업을 추진함에 있어 공공기여에 관한 약정인의 자발적 기부의사를 규정함을 목적으로 한다.
2. (효력) 이 각서는 광주시에 접수됨과 동시에 효력을 발생하며, 준공 및 사용검사전까지 이행되지 않을 경우 준공 및 사업승인, 건축허가 등의 제한을 받을 수 있다.
3. (이행) 서약인은 신의성실을 다해 제반 법령을 준수하고 도시계획변경 사전협상 결과에 따른 공공기여 서약을 성실하게 이행하며, 조성 후 광주시에 무상귀속 또는 기부채납한다.
  - 3.1. 서약인이 제공해야 할 공공기여의 종류와 총량은 첨부된 공공기여 명세와 같다.
  - 3.2. 서약인이 제공해야 할 공공기여의 성능수준은 첨부한 공공기여시설별 성능수준 또는 설계도서로 정한다.
  - 3.3. 협상으로 정한 제공시점까지 약정한 기부를 이행하지 못할 경우, 해당 기부금품의 가액에 연 ( )%의 가산률을 적용하여 공공이 부과하는 가산금을 납부한다.
  - 3.4. 공공기여 이행이 완료되면, 서약인은 이행완료통지서를 서면으로 통지한다.
  - 3.5. 서약인의 귀책사유로 공공기여 이행이 불가능하다고 판단될 시 광주시의 도시관리계획 결정(변경) 취소, 건축허가 등 사업 인·허가의 취소 처분, 광주시의 배정인구 및 오염물질부하량(개발부하량) 회수조치 등에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않는다.
  - 3.6. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)·고시일로부터 1년 이내 주택건설사업계획(변경의 경우 6개월이내) 승인을 득하고 주택건설사업계획(변경) 승인을 득한 후 1년(변경의 경우 6개월) 이내에 착공을 이행한다.
4. (승계) 해당 사업구역 내 공공기여 의무는 주식회사 ○○○(이하 '사업시행자')에게 있으며(획지단위 개별사업자 해당없음), 사업계획의 변경 및 토지소유자 변경으로 인해 사업시행자가 변경될 경우에는 변경된 사업시행자(시행수탁자 포함)에게 기반시설설치 부담 의무를 승계한다. 지정·변경 기반시설 설치·조성계획에 대하여 임의로 해석할 수 없으며 사업시행자에게 승계된 내용이 불분명하거나 명시되지 아니한 사항은 입안권자의 결정에 따른다.
5. (평가) 이행이 완료된 공공기여의 성능수준은 광주시가 평가한다.
  - 5.1. 이행 완료한 공공기여의 성능수준이 협상으로 정한 성능수준에 미달할 경우 광주시는 시정 조치를 요구할 수 있으며, 서약인은 시정요구 통지받은 날로부터 ○일 이내에 개선계획서를 작성하여 제출하고 시정조치 하여야 한다.
6. (변경) 이 각서는 특별하고 정당한 사유가 있을 때 광주시의 서면동의에 의해 변경할 수 있다.
7. (종료) 이 각서는 공공기여 이행을 완료하고 이를 광주시가 인정하는 경우 효력이 종료된다.

서약인은 위의 사항을 이행할 것을 서약한다.

년 월 일

상 호 : ○ ○ ○

주 소 :

대표자 : □ □ □ (인)

광주시장 귀하

## [별표7] 개발계획(안) 평가기준

### 1. 개발계획에 대한 평가기준

- 정책부합 및 지역발전 적합성 검토
  - 공공의 정책, 상위계획 및 관련규정 등에 적합여부
  - 도시발전 전략상 균형발전과 지역발전 및 활성화에 기여여부
  - 기존 시설 폐지(변경)의 타당성 및 필요성
- 개발계획(안)의 적정성 검토
  - 용도지역·지구 결정(변경)의 적정성
  - 기반(공공)시설 설치계획의 적정성
  - 건축물 용도(또는 토지이용계획)의 적정성
  - 주변과의 조화여부 및 환경친화적 계획요소의 반영여부
  - 개발계획에 공공성(공익성) 기능 시설의 포함 여부
  - 기타 도시관리계획 정합성에 부합 여부
- 개발계획(안)에 대한 기대편익 측면의 검토
  - 고용증진, 산업육성, 경제성장
  - 균형발전 및 중심지 육성에 기여
  - 역세권 토지이용의 고도화
  - 시설 도입, 개선 및 확장 등
  - 기능을 상실한 도시계획시설 폐지에 따른 토지이용 합리화
- 개발계획(안)에 수용 시 부작용에 대한 검토
  - 대규모 개발에 따른 민원(집단) 발생 가능성
  - 개발사업이 지역에 미치는 긍정적·부정적 효과

### 2. 공공기여 계획에 대한 평가기준

- 공공기여에 대한 사항
  - 공공기여시설 등의 종류, 규모 및 설치시기, 위치의 적정성
  - 공공기여시설의 설치 재원조달에 대한 합리성
- 공공기여시설의 관리적 측면에서의 적정성 등