

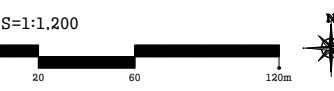
용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택 중 단독, 다가구주택(5가구 이하) · 공동주택 중 다세대주택, 연립주택(동당 5세대 이하) · 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡ 미만), 사무소, 누동산중개업소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표주점, 테니스장, 체육단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡ 미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장 (연면적 3,000㎡ 미만) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동 관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도 한함)
건폐율	60%
용적률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제한	· 3층(11m) 이하, (4층(13.5m)이하) : 피로타 有(1층연면적주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모: 232㎡ 이상 (464㎡ 미만 분할제한) · 최대대지규모: 1,000㎡ 이하

A	-
120%	3층(11m)이하
60%	-

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지), 보차통용도로, 공공보행도로	대지 내 공지 제공시 (배공된 면적÷대지면적) ×기중용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능권 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5% 에어컨 실외기 실내 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리 실외기 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 기중용적률: 120% + 완화용적률
단 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

과천 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고지도 < 찬 우 물 >



제1종일반주거지역

제1종일반주거지역

주 차 장

공

녹

공공공지

하

지구단위계획구역

군사시설보호구역

지적결계선

대지분할가능권

획지결계선

건축한계선

공동개발(완강)

차량출입통행구간

공공보행도로

보차통용도로

토지교환

허용용도 지정용도

용적률 증감

건폐율

신설 및 변경 결정 부분에 한하여 유효함

과천시고시 제2024-146호
2024년 10월 23일

지정일자: 과천시청
지정일자: 2024년 10월 23일
고시년도: 2024년
고시번호: 과천시고시 제2024-146호
작성 자: (주)남양연지니엄
작성일자: 2024년 10월 23일
제작권소유 및 발행자: 과천시청

구분	인원				결정일자			
	과천시청	1차 확인자	2차 확인자	3차 확인자	과천시청	1차 확인자	2차 확인자	3차 확인자
소속	(주)남양연지니엄	과천시청	과천시청	과천시청	과천시청	과천시청	과천시청	과천시청
직위	대표이사	지구단위계획팀장	도시계획과장	지구단위계획팀장	도시계획과장	도시계획과장	도시계획과장	도시계획과장
성명	김효정	홍승희	이상준	홍승희	이상준	홍승희	이상준	홍승희
확인인								