

과천시 고시 제2025 - 212호

도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 고시

과천시 도시관리계획(과천신도시 지구단위계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 고시하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용 규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025. 12. 31.

과 천 시 장

1. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) [붙임1]

- 가. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
- 나. 용도지역·용도지구 간에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
- 다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
- 라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서 : **변경**
- 마. 건축물에 관한 도시관리계획 결정 조서 : **변경**

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도 : 변경(계재생략)

3. 지구단위계획 시행지침 : **변경** [붙임2]

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조(도시관리계획에 관한 지형도면의 고시 등) 규정에 의거 본 결정 고시로서 지형도면 작성 승인·고시에 갈음합니다.

※ 관계도면 : 지구단위계획 결정(변경)도 및 지형도면 고시도 참조

5. 관계서류는 과천시 도시정책과(☎02-3677-2377)에 비치하여 이해관계인 및 일반인에게 보입니다.

[붙임1] 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
2. 용도지역·용도지구 간에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음
4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서 : **변경**

■ 기타용지4 - 신설

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
가구 및 획지번호와 동일 (가구 및 획지에 관한 도시계획 결정도 참조)	기타4	4,407.5	중앙동 36	4,089.5	-

5. 건축물에 관한 도시관리계획 결정 조서 : **변경**

■ 기타용지4 - 신설

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
기타4	과천시 중앙동 36번지	용도	• 제2종일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 용도 - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설 중 연면적 3,000㎡미만인 시설(관람장 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 업무시설 중 공공업무시설
			• 허용용도 이외의 용도 - 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 금지행위 시설 - 제2종 근린생활시설 중 자동차영업소, 총포판매소, 장의사, 기원, 결혼상담소 등 소개업소, 다중생활시설
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 기준용적률 200% 이하 • 상한용적률 223% 이하
		높이(층)	• 5층 이하
		배치	• 건축물의 배치(시행지침 제58조) 참조
		형태	• 건축물의 배치(시행지침 제59조) 참조
		색채	• 건축물의 배치(시행지침 제59조) 참조
		건축선	• 건축한계선 : 전면도로의 경계선으로부터 6m, 소로1-15번 6m
		차량진출입 및 보행출입	• 시행지침 제61조(대지내 차량출입) 참조
		공동개발	-
		주차장	• 과천시 주차장조례에 의한다. • 시행지침 제62조(주차장의 설치), 제63조(주차장의 형태 및 위치) 참조

※ 지구단위계획 시행지침에 따라 공동주택에 한하여 경관축 적용 대상

※ 상한용적률은 인센티브 적용 유무 및 제공면적에 따라 변경될 수 있음

※ 상한용적률 산식 및 가중치는 「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항 및 「지구단위계획수립지침」 제3장 제2절(행위제한의 완화)을 참고

[붙임2] 지구단위계획 시행지침

< 기타용지 건축물용도 및 밀도 (변경) >

구 분		근린생활시설용지	기타용지			
건축물용도	도면 표시	D1	D2	D3	D4 (신설)	
	허용 용도	- 제2종일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 용도 - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설 중 연면적 3,000㎡ 미만인 시설(관람장 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 업무시설 중 공공업무시설	- 제2종전용주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 용도 - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 종교집회장 - 문화 및 집회시설 중 전시장(바닥면적 1,000㎡ 미만) - 교육연구시설 중 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교 - 노유자시설	- 제3종전용주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 용도 - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 중 가, 차, 타목(일반음식점, 기원, 단란주점, 안마사술소 및 노래연습장)을 제외한 용도 - 문화 및 집회시설 중 연면적 3,000㎡ 미만인 시설 (관람장은 제외한다.) - 교육연구시설 - 노유자시설	- 제2종일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 용도 - 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 - 문화 및 집회시설 중 연면적 3,000㎡ 미만인 시설(관람장 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 업무시설 중 공공업무시설	
	권장 용도	-	-	-	-	
	불허 용도	- 허용용도 이외의 용도 - 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 금지행위 시설 - 제2종 근린생활시설 중 자동차영업소, 총포판매소, 장의사, 기원, 결혼상담소 등 소개업소, 다중생활 시설	허용용도 이외의 용도	허용용도 이외의 용도	- 허용용도 이외의 용도 - 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 금지행위 시설 - 제2종 근린생활시설 중 자동차영업소, 총포판매소, 장의사, 기원, 결혼상담소 등 소개업소, 다중생활 시설	
건폐율		◦ 60% 이하	◦ 40% 이하	◦ 50% 이하	◦ 60% 이하	
용적률		◦ 200% 이하 ※근생1(파천시 별양동 11, 12, 13번지) (공동개발 권장 준수시 230%)	◦ 150% 이하	◦ 250% 이하	◦ 기준용적률 : 200% 이하 ◦ 상한용적률 : 223% 이하	
층수		◦ 5층 이하 ※근생1(공동개발 권장 준수시 7층)	◦ 5층 이하	◦ 5층 이하	◦ 5층 이하	

※ 상한용적률 산정(안)

구분	기타용지4
기준용적률	200%
허용용적률	-
공공시설 제공부지	318.0㎡
공공시설 등의 부지제공후 대지면적	4,089.5㎡
기부채납부지	관문로변 도로
기부채납에 따른 상한용적률 산정	$\text{상한용적률} = 200\% \times [1 + 1.5 \times 318.0\text{㎡}/4,089.5\text{㎡}] = 223.3\%$
상한용적률	223.3%

※ 상한용적률은 인센티브 적용 유무 및 제공면적에 따라 변경될 수 있음

※ 상한용적률 산식 및 가중치는 「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항 및 「지구단위계획수립지침」 제3장 제2절(행위제한의 완화)을 참고

※ 기부채납부지는 과천시와 협의 후 선정할 것

제 59 조 (건축물의 외관 및 형태)

⑤ 건축물 외장색체는 ‘2030 과천시 경관계획 내 색채경관 가이드라인’ 및 ‘과천시 외장색채 가이드라인’의 색채범위, 내용 등을 준수하여 적용한다.(신설)

제 64 조 (건축물의 배치)

② 관악산-청계산의 녹지축 형성을 고려하여 내정길변으로 건축물의 조성을 지양하고 수목 등을 식재한 녹지공간으로 조성 권장한다.(신설)