

2030년 성남도시관리계획(재정비 2차 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

- 가. 『2030년 성남도시관리계획(재정비 1차 지구단위계획 재심의) 결정(변경)』 및 『2030년 성남도시관리계획(재정비 2차 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)』에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면 고시 합니다.
- 나. 관계도서는 성남시청 도시계획과에 비치하여 일반인에게 보이고 있으며 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람할 수 있습니다.

2024. 01. 08.

성 남 시 장

1. 도시관리계획 결정(변경) 내용

- 1) 성남도시관리계획(GB우선해제지역 지구단위계획) 결정(변경)
※ 2030년 성남도시관리계획(재정비 1차) 재심의 사항
- 2) 성남도시관리계획(재정비 2차) 결정(변경)
※ 국지도23호선변, 판교백현로변 지구단위계획구역 변경
※ 분당, 판교, GB우선해제지역, 성남고등, 성남도춘, 성남여수, 국지도23호선변, 판교 백현로변 지구단위계획 변경

2. 도시관리계획 결정(변경) 조서(위치, 면적 또는 규모 등) : 붙임 참조

- 1) 성남시 홈페이지(www.seongnam.go.kr-시정소식-고시/공고)
- 2) 열람장소 비치(관련도서 등)

3. 열람장소: 성남시청 도시계획과(경기도 성남시 중원구 성남대로997, 동관 7층)

4. 기타알리는 사항

- 1) 입안된 계획안 중 용도지역·지구, 도시계획시설은 성남시 고시 제

2023-290호(2023.12.18.)로 별도 고시완료

2) 지구단위계획구역 신규편입 일부 필지 추가검토 필요하여 미반영

성남 도시관리계획 재정비 1차(지구단위계획 재심의) 및 2차(지구단위계획구역, 지구단위계획) 결정 조서

- 분당, 판교, GB우선해제지역, 성남고등, 성남도촌,
성남여수, 국지도23호선변, 판교백현로변 -

2024. 01.

※금회에 변경되는 부분만 수록함.



I

성남 도시관리계획 재정비 1차(지구단위계획 재심의)

① 성남 도시관리계획(개발제한구역 우선해제지역 지구단위계획) 결정(변경)

1. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선등에 관한 도시관리계획결정(변경)

□ 지구별 조서

도면 번호	위치 (가구 번호)	구분	계획내용	비고
(생략)	(생략)	허용 용도	지정용도	-
			허용용도	• 다 (별표 1 참조)
			불허용도	• 지정, 허용용도 이외의 용도

<별표 1> 용도지역 구분별 허용용도 분류표

□ 기정

<용도지역 구분별 허용용도 분류표 >

구 분		건축물 허용용도			
건축물 용도분류		가	다	라	마
1. 단독주택	단독주택	◎	◎	◎	◎
	다가구주택(3가구이하)	◎	◎	◎	◎
2. 공동주택	다세대주택(3세대이하)		◎	◎	◎
	연립주택(5세대이하)			◎	◎
3. 제1종근린생활시설		◎	◎	◎	◎
4. 제2종근린생활시설		종교집회장	종교집회장, 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 일반음식점, 동물병원 ^{주4)}	사무소, 금융업소, 부동산중개 사무소, 일반음식점	장의사, 총포판매소 제외한 시설
5. 종교시설	종교집회장				◎
6. 교육연구 시설	학교(유치원/초/중/고)	초등학교	유치원, 초등학교	◎	
	학원(자동차학원 및 무도학원 제외), 도서관			◎	◎
7. 의료시설					◎
8. 노유자시설 중 사회복지시설 및 근로복지시설				◎	◎
8-1. 노유자시설 중 아동관련시설			◎	◎	◎
9. 자동차관련시설 중 주차장				◎	◎
10. 발전시설(태양광발전시설)			◎	◎	◎

주1 : 건축물 용도별분류는 「건축법」 별표1의 규정에 따른다.(건축물 허용용도 표기 : ◎)

주2 : 용도지역 분류 “가” (등자지구)에 한하여 「군사기지 및 군사시설 보호법」 적용

주4 : 동물병원 허용 취락지구 : 오야지구

□ 변경

〈용도지역 구분별 허용용도 분류표〉

구 분		건축물 허용용도			
건축물 용도분류		가	다	라	마
1. 단독주택	단독주택	○	○	○	○
	다가구주택(5가구이하)	○	○	○	○
2. 공동주택	다세대주택(5세대이하)		○	○	○
	연립주택(5세대이하)			○	○
3. 제1종근린생활시설		○	○	○	○
4. 제2종근린생활시설		종교집회장	종교집회장, 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 일반음식점, 동물병원 ^{주4)}	사무소, 금융업소, 부동산중개 사무소, 일반음식점	장의사, 총포판매소 제외한 시설
5. 종교시설	종교집회장				○
6. 교육연구 시설	학교(유치원/초/중/고)	초등학교	유치원, 초등학교	○	
	학원(자동차학원 및 무도학원 제외), 도서관			○	○
7. 의료시설					○
8. 노유자시설 중 사회복지시설 및 근로복지시설				○	○
8-1. 노유자시설 중 아동관련시설			○	○	○
9. 자동차관련시설 중 주차장				○	○
10. 발전시설(태양광발전시설)			○	○	○

주1 : 건축물 용도별분류는 「건축법」 별표1의 규정에 따른다.(건축물 허용용도 표기 : ○)

주2 : 용도지역 분류 “가” (등자지구)에 한하여 「군사기지 및 군사시설 보호법」 적용

주4 : 동물병원 허용 취락지구 : 오야지구

□ 변경 사유서

도면 번호	위치 (가구번호)	구 분	변경내용	변 경 사 유	비고
-	-	- 건축물 허용용도 - 단독주택 중 다가구주택 - 공동주택 중 다세대주택	3가구 → 5가구 3세대 → 5세대	사회여건 변화에 맞는 규제 개선을 통하여, 주거 환경개선을 유도하고 지역경제 활성화 도모를 위하여 가구수 및 세대수 완화	별표1

2. 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경)

□ 지구단위계획시행지침

기정	변경 (안)	비고																																																																																																																				
제2편 민간부문 지구단위계획 시행지침 제 3 장 건축물 용도에 관한 사항 제 9 조 (허용용도 : 규제사항) ①② 생략 < 용도지역별 지구분류표 > <table><tr><th>구분</th><th>용도지역</th><th>해 당 지 구</th></tr><tr><td>가</td><td>제1종전용 주거지역</td><td>등차지구</td></tr><tr><td>나</td><td>제2종전용 주거지역</td><td>-</td></tr><tr><td>다</td><td>제1종일반 주거지역</td><td>신촌·오야·심곡·적푸리 ·상적·옛골· 금현·수진2·샘골·아랫말 (10개지구)</td></tr><tr><td>라</td><td>제1종일반 주거지역</td><td>고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 이면부 주택지)</td></tr><tr><td>마</td><td>제1종일반 주거지역</td><td>고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 도로변 진입부)</td></tr></table> < 용도지역 구분별 허용용도 분류표 > <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="4">건축물 허용용도</th></tr><tr><th colspan="2">건축물 용도분류</th><th>가</th><th>다</th><th>라</th><th>마</th></tr><tr><td rowspan="2">1.단독주택</td><td>단독주택</td><td>◎</td><td>◎</td><td>◎</td><td>◎</td></tr><tr><td>다가구주택 (3가구이하)</td><td>◎</td><td>◎</td><td>◎</td><td>◎</td></tr><tr><td rowspan="2">2.공동주택</td><td>다세대주택 (3세대이하)</td><td></td><td>◎</td><td>◎</td><td>◎</td></tr><tr><td>연립주택 (5세대이하)</td><td></td><td></td><td>◎</td><td>◎</td></tr><tr><td colspan="2">3.~10.</td><td colspan="4">- 이하 생략 -</td></tr></table> 주1 : 건축물 용도별분류는 「건축법」 별표1의 규정에 따른다.(건축물 허용용도 표기 : ◎) 주2 : 용도지역 분류 “가” (등차지구)에 한하여 「군사기지 및 군사시설 보호법」 적용 주4 : 동물병원 허용 취락지구 : 오야지구	구분	용도지역	해 당 지 구	가	제1종전용 주거지역	등차지구	나	제2종전용 주거지역	-	다	제1종일반 주거지역	신촌·오야·심곡·적푸리 ·상적·옛골· 금현·수진2·샘골·아랫말 (10개지구)	라	제1종일반 주거지역	고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 이면부 주택지)	마	제1종일반 주거지역	고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 도로변 진입부)	구 분		건축물 허용용도				건축물 용도분류		가	다	라	마	1.단독주택	단독주택	◎	◎	◎	◎	다가구주택 (3가구이하)	◎	◎	◎	◎	2.공동주택	다세대주택 (3세대이하)		◎	◎	◎	연립주택 (5세대이하)			◎	◎	3.~10.		- 이하 생략 -				제2편 민간부문 지구단위계획 시행지침 제 3 장 건축물 용도에 관한 사항 제 9 조 (허용용도 : 규제사항) ①② 생략 < 용도지역별 지구분류표 > <table><tr><th>구분</th><th>용도지역</th><th>해 당 지 구</th></tr><tr><td>가</td><td>제1종전용 주거지역</td><td>등차지구</td></tr><tr><td>나</td><td>제2종전용 주거지역</td><td>-</td></tr><tr><td>다</td><td>제1종일반 주거지역</td><td>신촌·오야·심곡·적푸리 ·상적·옛골· 금현·수진2·샘골·아랫말 (10개지구)</td></tr><tr><td>라</td><td>제1종일반 주거지역</td><td>고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 이면부 주택지)</td></tr><tr><td>마</td><td>제1종일반 주거지역</td><td>고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 도로변 진입부)</td></tr></table> < 용도지역 구분별 허용용도 분류표 > <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="4">건축물 허용용도</th></tr><tr><th colspan="2">건축물 용도분류</th><th>가</th><th>다</th><th>라</th><th>마</th></tr><tr><td rowspan="2">1.단독주택</td><td>단독주택</td><td>◎</td><td>◎</td><td>◎</td><td>◎</td></tr><tr><td>다가구주택 (5가구이하)</td><td>◎</td><td>◎</td><td>◎</td><td>◎</td></tr><tr><td rowspan="2">2.공동주택</td><td>다세대주택 (5세대이하)</td><td></td><td>◎</td><td>◎</td><td>◎</td></tr><tr><td>연립주택 (5세대이하)</td><td></td><td></td><td>◎</td><td>◎</td></tr><tr><td colspan="2">3.~10.</td><td colspan="4">- 이하 생략 -</td></tr></table> 주1 : 건축물 용도별분류는 「건축법」 별표1의 규정에 따른다.(건축물 허용용도 표기 : ◎) 주2 : 용도지역 분류 “가” (등차지구)에 한하여 「군사기지 및 군사시설 보호법」 적용 주4 : 동물병원 허용 취락지구 : 오야지구	구분	용도지역	해 당 지 구	가	제1종전용 주거지역	등차지구	나	제2종전용 주거지역	-	다	제1종일반 주거지역	신촌·오야·심곡·적푸리 ·상적·옛골· 금현·수진2·샘골·아랫말 (10개지구)	라	제1종일반 주거지역	고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 이면부 주택지)	마	제1종일반 주거지역	고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 도로변 진입부)	구 분		건축물 허용용도				건축물 용도분류		가	다	라	마	1.단독주택	단독주택	◎	◎	◎	◎	다가구주택 (5가구이하)	◎	◎	◎	◎	2.공동주택	다세대주택 (5세대이하)		◎	◎	◎	연립주택 (5세대이하)			◎	◎	3.~10.		- 이하 생략 -				
구분	용도지역	해 당 지 구																																																																																																																				
가	제1종전용 주거지역	등차지구																																																																																																																				
나	제2종전용 주거지역	-																																																																																																																				
다	제1종일반 주거지역	신촌·오야·심곡·적푸리 ·상적·옛골· 금현·수진2·샘골·아랫말 (10개지구)																																																																																																																				
라	제1종일반 주거지역	고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 이면부 주택지)																																																																																																																				
마	제1종일반 주거지역	고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 도로변 진입부)																																																																																																																				
구 분		건축물 허용용도																																																																																																																				
건축물 용도분류		가	다	라	마																																																																																																																	
1.단독주택	단독주택	◎	◎	◎	◎																																																																																																																	
	다가구주택 (3가구이하)	◎	◎	◎	◎																																																																																																																	
2.공동주택	다세대주택 (3세대이하)		◎	◎	◎																																																																																																																	
	연립주택 (5세대이하)			◎	◎																																																																																																																	
3.~10.		- 이하 생략 -																																																																																																																				
구분	용도지역	해 당 지 구																																																																																																																				
가	제1종전용 주거지역	등차지구																																																																																																																				
나	제2종전용 주거지역	-																																																																																																																				
다	제1종일반 주거지역	신촌·오야·심곡·적푸리 ·상적·옛골· 금현·수진2·샘골·아랫말 (10개지구)																																																																																																																				
라	제1종일반 주거지역	고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 이면부 주택지)																																																																																																																				
마	제1종일반 주거지역	고등지구(대로1-1(대왕관 교로) 도로변 진입부)																																																																																																																				
구 분		건축물 허용용도																																																																																																																				
건축물 용도분류		가	다	라	마																																																																																																																	
1.단독주택	단독주택	◎	◎	◎	◎																																																																																																																	
	다가구주택 (5가구이하)	◎	◎	◎	◎																																																																																																																	
2.공동주택	다세대주택 (5세대이하)		◎	◎	◎																																																																																																																	
	연립주택 (5세대이하)			◎	◎																																																																																																																	
3.~10.		- 이하 생략 -																																																																																																																				

Ⅱ 성남 도시관리계획 재정비 2차(지구단위계획구역 및 계획)

① 성남 도시관리계획(분당지구 지구단위계획) 결정(변경)

1. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 공간시설(공원)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	정자	소공원	분당구 정자동 179-3일원	879.5	감) 879.5	-	성남시 고시 제107호 ('11.09.23)	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	정자	• 소공원 폐지	• 소공원으로 결정된 시설을 아동 및 지역주민들이 이용할 수 있는 아동복합문화 센터 건립을 위하여 공원 폐지

□ 공공문화체육시설(공공청사)

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	청3	공공청사	공공업무 시설	야탑동 307번지	759.6	감) 759.6	-	건교부고시제238호 ('95. 07. 07)	
폐지	청4	공공청사	행정복지 센터	야탑동 308번지	668.1	감) 668.1	-	건교부고시제238호 ('95. 07. 07)	
폐지	청6	공공청사	야탑1동 주민센터	야탑동 363번지	752.1	감) 752.1	-	건교부고시제238호 ('95. 07. 07)	
폐지	청11	공공청사	야탑2동 주민센터	야탑동 508번지	762.9	감) 762.9	-	건교부고시제238호 ('95. 07. 07)	
폐지	청14	공공청사	이매1동 주민센터	이매동 109번지	749.8	감) 749.8	-	건교부고시제238호 ('95. 07. 07)	
폐지	청17	공공청사	이매2동 주민센터	이매동 138번지	750.3	감) 750.3	-	건교부고시제238호 ('95. 07. 07)	
폐지	청26	공공청사	공공 업무시설	서현동 89-3번지	692.4	감) 692.4	-	건교부고시제798호 ('92. 12. 31)	
폐지	청27	공공청사	서현1동 주민센터	서현동 89-1번지	1,650.0	감) 1,650.0	-	성남시고시제32호 ('05. 05. 23)	
폐지	청29	공공청사	동주민 센터	서현동 296번지	800.2	감) 800.2	-	건교부고시제238호 ('95. 07. 07)	
폐지	청35	공공청사	동주민 센터	분당동 42, 43번지	1,458.4	감) 1,458.4	-	건교부고시제238호 ('95. 07. 07)	

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	청38	공공청사	수내동 주민센터	수내동 30번지	1,706.3	감) 1,706.3	-	건교부고시제238호 (‘95. 07. 07)	
폐지	청39	공공청사	수내2동 주민센터	수내동 59번지	750.0	감) 750.0	-	건교부고시제238호 (‘95. 07. 07)	
폐지	청43	공공청사	수내3동 주민센터	수내동 80번지	745.0	감) 745.0	-	건교부고시제238호 (‘95. 07. 07)	
폐지	청45	공공청사	-	정자동 119번지	660.4	감) 660.4	-	건교부고시제410호 (‘95. 12. 22)	
폐지	청46	공공청사	동주민 센터	정자동 118번지	750.2	감) 750.2	-	건교부고시제410호 (‘95. 12. 22)	
폐지	청53	공공청사	정자1동 주민센터	정자동 147번지	750.0	감) 750.0	-	건교부고시제1026호 (‘91. 01. 08)	
폐지	청56	공공청사	동주민 센터 17	정자동 201번지	1,430.2	감) 1,430.2	-	건교부고시제410호 (‘95. 12. 22)	
폐지	청61	공공청사	구미1동 주민센터	구미동 26번지	868.7	감) 868.7	-	건교부고시제410호 (‘95. 12. 22)	
폐지	청73	공공청사	구미동 주민센터	구미동 227	1,792.1	감) 1,792.1	-	성남시제62호 (‘08. 05. 13)	
폐지	청75	공공청사	행정복지 센터, 지구대	금곡동 173, 174	1,420.1	감) 1,420.1	-	성남시제82호 (‘20. 11. 30)	

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
청3	공공청사	• 공공청사 폐지	도시계획시설(공공청사)을 폐지하고 지구단위계획으로 관리하여 효율적이고 체계적인 공공청사 복합활용을 도모하고자 함
청4	공공청사	• 공공청사 폐지	
청6	공공청사	• 공공청사 폐지	
청11	공공청사	• 공공청사 폐지	
청14	공공청사	• 공공청사 폐지	
청17	공공청사	• 공공청사 폐지	
청26	공공청사	• 공공청사 폐지	
청27	공공청사	• 공공청사 폐지	
청29	공공청사	• 공공청사 폐지	
청35	공공청사	• 공공청사 폐지	
청38	공공청사	• 공공청사 폐지	
청39	공공청사	• 공공청사 폐지	
청43	공공청사	• 공공청사 폐지	
청45	공공청사	• 공공청사 폐지	

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
청46	공공청사	• 공공청사 폐지	• 도시계획시설(공공청사)을 폐지하고 지구단위계획으로 관리하여 효율적이고 체계적인 공공청사 복합활용을 도모하고자 함
청53	공공청사	• 공공청사 폐지	
청56	공공청사	• 공공청사 폐지	
청61	공공청사	• 공공청사 폐지	
청73	공공청사	• 공공청사 폐지	
청75	공공청사	• 공공청사 폐지	

2. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 공공건축물(문화시설)

○ 공공건축물(문화시설) 조서

기정					변경					
도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		도면 번호	가구 번호	면적	획지		비고
			위치	면적(㎡)				위치	면적(㎡)	
문화1	문화1	4,040.3	야탑동 262	4,040.3	-	-	-	-	-	폐지
-	-	-	-	-	문화4	문화4	879.5	정자동179-3	855.3	신설
								정자동179-11	12.1	
								정자동179-12	12.1	

○ 공공건축물(수련시설) 조서

기정					변경					
도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지		도면 번호	가구 번호	면적	획지		비고
			위치	면적(㎡)				위치	면적(㎡)	
-	-	-	-	-	수련2	수련2	4,040.3	야탑동262	4,040.3	신설

○ 공공건축물(문화시설, 수련시설) 변경 사유서

가구번호	변경내용	변경사유
문화1	• 문화시설 폐지(문화 1 → -)	• 분당야탑청소년수련관 현황에 맞는 수련시설 반영을 위하여 문화시설 폐지
문화4	• 문화시설 신설(문화4)	• 아동 및 지역주민들이 이용할 수 있는 아동복합문화 센터 건립을 위하여 문화시설 신설
수련2	• 수련시설 신설(수련2)	• 분당야탑청소년수련관 현황에 맞는 수련시설 반영

3. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선등에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 근린상업용지(근42)

도면 번호	위치 (획지 번호)	구분	계획내용	비고
근42	F3-23 -1 -2 -3 F4-15 -1 -2	기정	• 용도코드 : UE3 • 불허용도 : 불허용도Ⅲ • 권장용도 : 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설 • 제1·2종근린생활시설 중 음식점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 추가 불허	
		변경 (안)	• 용도코드 : UE3 • 불허용도 : 불허용도Ⅲ • 권장용도 : 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 추가 불허	

□ 근린상업용지(근42) 변경 사유서

도면 번호	위치 (획지 번호)	변경내용	변경사유	비고
근42	F3-23 -1 -2 -3 F4-15 -1 -2	• 용도(특기사항 변경) - 기정 : 제1·2종근린생활시설 중 음식점, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 추가 불허 - 변경 : 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 추가 불허	• 이전 재정비 당시 특기사항이 추가되었으나 기존 건축물 용도(음식점)와 불부합 함에 따라 변경	

□ 공공건축물(공공청사)

도면 번호	위치 (획지 번호)	구분	계획내용	비고															
청3 청4 청6 청11 청14 청17 청26 청27 청29 청35 청38 청39 청43 청45 청46 청53 청56 청61 청73 청75	(생략)	기정	• 동주민센터 • 공공청사 • 공공업무시설 • 복합청사(행정복지센터·지구대)																
		변경 (안)	• 지구단위계획 시행지침 제101조 참조 제4편 공공건축물 제3절 건축물에 관한 사항 제101조 (건축물의 용도) ⑨ 공공청사는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따라 공공청사 및 편익시설을 설치할 수 있다. 다만, 아래표로 정한 경우에는 그에 따른다. < 신 설 > <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>공공청사</th></tr><tr><td rowspan="4">건 축 물 용 도</td><td>도면 번호</td><td>청3, 청4, 청6, 청11, 청14, 청17, 청26, 청27, 청29, 청35, 청38, 청39, 청43, 청45, 청46, 청53, 청56, 청61, 청73, 청75</td></tr><tr><td>허용용도</td><td> • 주용도로서 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도설치 의무 건축면적 50% 이상) - 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 - 업무시설 중 공공업무시설 • 부대시설 및 편익시설로서 다음의 용도(건축면적의 50% 이내) - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 따라 공공청사 내 설치가능한 편익시설 및 부대시설 - 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도 • 제1종근린생활시설 중 전기자동차 충전소 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 학원·교습소·직업훈련소 • 문화 및 집회시설 중 전시장 </td></tr><tr><td>불허용도</td><td>• 허용용도 이외의 용도</td></tr><tr><td>건폐율</td><td>• 지구단위계획 결정도 참조</td></tr><tr><td>용적률</td><td>• 지구단위계획 결정도 참조</td></tr><tr><td>최고층수</td><td>• 지구단위계획 결정도 참조</td></tr><tr><td>건축선</td><td>• 지구단위계획 결정도 참조</td></tr></table>		구 분		공공청사	건 축 물 용 도	도면 번호	청3, 청4, 청6, 청11, 청14, 청17, 청26, 청27, 청29, 청35, 청38, 청39, 청43, 청45, 청46, 청53, 청56, 청61, 청73, 청75	허용용도	• 주용도로서 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도설치 의무 건축면적 50% 이상) - 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 - 업무시설 중 공공업무시설 • 부대시설 및 편익시설로서 다음의 용도(건축면적의 50% 이내) - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 따라 공공청사 내 설치가능한 편익시설 및 부대시설 - 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도 • 제1종근린생활시설 중 전기자동차 충전소 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 학원·교습소·직업훈련소 • 문화 및 집회시설 중 전시장	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	건폐율	• 지구단위계획 결정도 참조	용적률	• 지구단위계획 결정도 참조	최고층수
구 분		공공청사																	
건 축 물 용 도	도면 번호	청3, 청4, 청6, 청11, 청14, 청17, 청26, 청27, 청29, 청35, 청38, 청39, 청43, 청45, 청46, 청53, 청56, 청61, 청73, 청75																	
	허용용도	• 주용도로서 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도설치 의무 건축면적 50% 이상) - 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 - 업무시설 중 공공업무시설 • 부대시설 및 편익시설로서 다음의 용도(건축면적의 50% 이내) - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 따라 공공청사 내 설치가능한 편익시설 및 부대시설 - 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도 • 제1종근린생활시설 중 전기자동차 충전소 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 학원·교습소·직업훈련소 • 문화 및 집회시설 중 전시장																	
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도																	
	건폐율	• 지구단위계획 결정도 참조																	
용적률	• 지구단위계획 결정도 참조																		
최고층수	• 지구단위계획 결정도 참조																		
건축선	• 지구단위계획 결정도 참조																		

□ 공공건축물(공공청사) 변경 사유서

도면 번호	위치 (획지 번호)	변경내용	변 경 사 유	비고
창3, 창4, 창6, 창11, 창14, 창17, 창26, 창27, 창29, 창35, 창38, 창39, 창43, 창45, 창46, 창53, 창56, 창61, 창73, 창75	(생략)	- 허용용도 - 지정 : 동주민센터, 공공청사, 공공업무시설 등 - 변경 : 지구단위계획 시행지침 101조 참조	도시계획시설(공공청사)을 폐지하고 지구단위계획으로 관리하여 효율적이고 체계적인 공공청사 복합활용을 도모하고자 함	

□ 공공건축물(문화시설)

도면 번호	위치 (획지 번호)	구분	계획내용	비고
문화1 (폐지)	아탑동 262	용도	• 문화시설	폐지
		건폐율	-	
		용적률	• 300% 이하	
		높이	-	
		배치	-	
		형태	-	
		색채	-	
문화4 (신설)	정자동 179-3 179-11 179-12	건축선	• 일부 건축한계선 지정(2m)	신설
		용도	• 문화 및 집회시설, 노유자시설	
		건폐율	• 80% 이하	
		용적률	• 400% 이하	
		높이	• 6층 이하	
		배치	•	
		형태	•	
		색채	•	
		건축선	• 일부 건축한계선 지정(2m)	

□ 공공건축물(문화시설) 변경 사유서

도면 번호	위치 (획지 번호)	변경내용	변 경 사 유	비고
문화1 (폐지)	아탑동 262	폐지	분당야탑청소년수련관 현황에 맞는 수련시설 반영을 위하여 문화시설 폐지	수련2 신설
문화4 (신설)	정자동 179-3 179-11 179-12	- 허용용도 - 문화 및 집회시설, 노유자시설 - 건폐율 - 80% 이하 - 용적률 - 400% 이하 - 높이 - 6층 이하 - 건축선 - 2m	아동복합문화센터 건립계획에 따라 건축계획 및 향후 이용인구 증가에 따른 증축을 고려한 밀도계획 수립	

□ 공공건축물(수련시설)

도면 번호	위치 (획지 번호)	구분	계획내용	비고
수련1	정자동 6-1	용도	기정	
			- 수련시설 - 수련시설 - 건축법시행령 별표1 12호 (수련시설 중 가목에 한함) - 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 나목에 한하며, 청소년수련시설 이용자에게만 제공하는 시설에 한함 - 제2종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 자목에 한하며, 청소년수련시설 이용자에게만 제공하는 시설에 한함	
수련2 (신설)	아탑동 262	용도	- 수련시설 - 건축법시행령 별표1 12호 (수련시설 중 가목에 한함) - 업무시설 - 공공업무시설(보건지소)로서 연면적 3,000㎡미만의 시설에 한함 - 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 나목에 한하며, 청소년수련시설 이용자에게만 제공하는 시설에 한함 - 제2종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 자목에 한하며, 청소년수련시설 이용자에게만 제공하는 시설에 한함	신설
		건폐율	-	
		용적률	300% 이하	
		높이	-	
		배치	-	
		형태	-	
		색채	-	
		건축선	-	

□ 공공건축물(수련시설) 변경 사유서

도면 번호	위치 (획지 번호)	변경내용	변 경 사 유	비고
수련1	정자동 6-1	- 허용용도 완화 - 청소년수련시설 이용자에게 음식을 제공하는 휴게음식점, 일반음식점 허용	청소년수련관 내 일부를 근린생활시설로 조성하여 다양한 활동공간 및 편의·휴식공간 등 다목적 공간 활용 도모	
수련2 (신설)	야탑동 262	- 허용용도 완화 - 청소년수련시설 이용자에게 음식을 제공하는 휴게음식점, 일반음식점 허용	청소년수련관 내 일부를 근린생활시설로 조성하여 다양한 활동공간 및 편의·휴식공간 등 다목적 공간 활용 도모	

4. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 지구단위계획 시행지침

기 정	변 경 (안)	비고
제1편 총 칙 제5조 (용어의 정의) (건축물의 용도에 관한 사항) ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 15. “복리시설”이라 함은 「주택법」 제2조제7호에서 정하고 있는 시설 또는 설비를 말한다. 27. “건축지정선”이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 안되는 선을 말한다. 29. “벽면지정선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에서 건축물의 외벽면이 일정비율 이상 접해야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 안되는 선을 말한다.	제1편 총 칙 제5조 (용어의 정의) (건축물의 용도에 관한 사항) ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 15. “복리시설”이라 함은 <u>주택관계법령에 따른 복리시설에 해당하는 시설을 말한다.</u> 27. “건축지정선”이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 <u>건축지정선 길이의 2분의 1이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니된다.</u> 29. “벽면지정선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에서 건축물의 외벽면이 <u>지구단위계획에서 정한 선의 수직면에 3분의 2이상 접하여야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 안되는 선을 말한다.</u>	

기 정	변 경 (안)	비 고
제2편 상업용지 제2절 건축물의 용도에 관한 사항 제9조 (건축물의 용도) (건축물의 용도에 관한 사항) ① 상업용지내 건축물의 용도는 유도용도, 권장용도, 제한용도, 불허용도로 아래표와 같이 분류하며, 구체적인 적용은 다음 각 호에 따른다. 2. 업무시설은 오피스텔을 제외한 용도를 말한다. 〈상업지역 건축물의 용도 구분표〉	제2편 상업용지 제2절 건축물의 용도에 관한 사항 제9조 (건축물의 용도) (건축물의 용도에 관한 사항) ① 상업용지내 건축물의 용도는 유도용도, 권장용도, 제한용도, 불허용도로 아래표와 같이 분류하며, 구체적인 적용은 다음 각 호에 따른다. 2. 권장용도 중 업무시설은 오피스텔을 제외한 용도를 말한다. 〈상업지역 건축물의 용도 구분표〉 주2) 권장용도 중 업무시설은 오피스텔을 제외한다. <신 설 >	표 참조
⑤ 건축물의 용도변경은 관계법령에서 입지가 허용되는 경우에는 가능하며, 다음 각 호의 경우에는 용도변경 후 허용용적률이 용도변경 전 허용용적률보다 높을 경우에 한해 용도를 변경할 수 있다. 1. 일반용도로부터 주거계용도(오피스텔, 주거용도)로의 용도변경인 경우 2. 유도 및 권장용도로부터 기준용도 또는 제한용도로 용도변경인 경우 3. <신 설>	⑤ 건축물의 용도변경은 본 지구단위계획 시행지침 및 관계법령에서 입지가 허용되는 경우에는 가능하며, 다음 각 호의 경우에는 용도변경 후 허용용적률이 높거나 같을 경우에 한해 용도를 변경할 수 있다. 1. 일반용도로부터 주거계용도(오피스텔, 주거용도)로의 용도변경인 경우 2. 유도 및 권장용도로부터 기준용도 또는 제한용도로 용도변경인 경우 3. 기준용도에서 제한용도로 용도변경인 경우 <신 설>	

제2편 제2절 제9조 관련 상업지역 건축물의 용도 구분표 (기정)

〈 상업지역 건축물의 용도 구분표 (기정) 〉

구분	불허용도	제한용도	권장용도	유도용도	특기내용
UA	불허용도 I	판매시설 (당해용도의 바닥면적 합계 3,000㎡ 이상)	업무시설, 문화관련시설, 판매관련시설, 전략산업관련시설		오리지구 권장용도: 위락시설 추가
UB1	불허용도 I		업무시설, 식음관련시설, 전략산업관련시설	판매관련시설 문화관련시설	정자지구 제한용도: 위락시설 추가
UB2			업무시설, 판매관련시설, 위락시설, 전략산업관련시설	식음관련시설	
UB3		위락시설, 판매시설 (당해용도의 바닥면적 합계 3,000㎡ 이상)	업무시설, 전략산업관련시설	판매관련시설 문화관련시설	
UC	불허용도 II		근린생활시설, 전략산업관련시설		
UD	불허용도 I	판매시설 (당해용도의 바닥면적 합계 3,000㎡ 이상)	업무시설, 식음관련시설, 전략산업관련시설		
UO	불허용도 II, 판매시설		업무시설, 문화관련시설, 전략산업관련시설		
UR1	불허용도 IV	종교시설	주상복합, 업무시설, 문화 및 집회시설		단, 정자동 9,10-1,10-2,11번 지는 주상복합을 기준용도로 함
UR2		종교시설, 자동차관련시설 중 주차전용건축물 및 세차장	주상복합, 문화 및 집회시설		
UE1	불허용도 III		근린생활시설, 업무시설		
UE2			근린생활시설, 업무시설, 오피스텔		
UE3			근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설		
UF	불허용도 III, 노인복지 주택		근린생활시설 판매시설, 업무시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설		

주1) 근린생활시설은 단란주점 및 안마시술소를 제외한다.

제2편 제2절 제9조 관련 상업지역 건축물의 용도 구분표 (변경안)

〈 상업지역 건축물의 용도 구분표 (변경안) 〉

구분	불허용도	제한용도	권장용도	유도용도	특기내용
UA	불허용도 I	판매시설 (당해용도의 바닥면적 합계 3,000㎡ 이상)	업무시설, 문화관련시설, 판매관련시설, 전략산업관련시설		오리지구 권장용도: 위락시설 추가
UB1	불허용도 I		업무시설, 식음관련시설, 전략산업관련시설	판매관련시설 문화관련시설	정자지구 제한용도: 위락시설 추가
UB2			업무시설, 판매관련시설, 위락시설, 전략산업관련시설	식음관련시설	
UB3		위락시설, 판매시설 (당해용도의 바닥면적 합계 3,000㎡ 이상)	업무시설, 전략산업관련시설	판매관련시설 문화관련시설	
UC	불허용도 II		근린생활시설, 전략산업관련시설		
UD	불허용도 I	판매시설 (당해용도의 바닥면적 합계 3,000㎡ 이상)	업무시설, 식음관련시설, 전략산업관련시설		
UO	불허용도 II, 판매시설		업무시설, 문화관련시설, 전략산업관련시설		
UR1	불허용도 IV	종교시설	주상복합, 업무시설, 문화 및 집회시설		단, 정자동 9,10-1,10-2,11번 지는 주상복합을 기준용도로 함
UR2		종교시설, 자동차관련시설 중 주차전용건축물 및 세차장	주상복합, 문화 및 집회시설		
UE1	불허용도 III		근린생활시설, 업무시설		
UE2			근린생활시설, 업무시설, 오피스텔		
UE3			근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설		
UF	불허용도 III, 노인복지 주택		근린생활시설 판매시설, 업무시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설		

주1) 근린생활시설은 단란주점 및 안마시술소를 제외한다.

주2) 권장용도 중 업무시설은 오피스텔을 제외한다. <신 설 >

기 정	변 경 (안)	비 고
제2편 상업용지 제4절 용적률에 관한 사항 제12조 (용적률) ③ 제2항제2호와 같이 용적률이 일반용도의 기준 용적률로 하나만 표시된 경우 용적률은 다음 제1호 내지 제2호에 의한 기준용적률에 제35조 제1항 및 제36조에 따른 용적률 인센티브/페널티를 합한 범위 이내에서 건축하여야 한다. 2. 용도복합(일반용도, 오피스텔용도)에 따른 기준용적률(FM) : $p1 \times FG + p2 \times FR$ - pi : 지상부 전체연면적에 대한 일반용도, 오피스텔용도의 지상연면적의 비(10% 이하 범위는 반올림) 제9절 인센티브/페널티에 관한 사항 제35조 (인센티브 및 페널티 기준) ① 용적률이 일반용도의 기준용적률로 하나만 표시된 용지(UA ~ UF, UO용지)의 경우 도입용도, 공공기여도, 문화관련시설 및 업무시설 설치에 따른 인센티브는 다음 각 호에 따른다. 이 경우 페널티를 포함한 인센티브의 총량은 기준용적률의 40% 이내로 한다. 1. 도입용도(권장 및 유도용도, 제한용도)에 따른 용적률 인센티브 / 페널티는 아래표와 같고, 구체적인 적용은 다음 각 목에 따른다. 가. 권장용도 및 제한용도 설치비는 연면적(주차관련시설, 전기 및 기계관련 시설 제외)을 기준으로 한다 나. 유도용도는 1층 전면폭의 2분의 1이상 또는 1층 바닥면적의 30% 이상이 설치될 경우 유도용도가 수용된 것으로 본다. 다. <신 설>	제2편 상업용지 제4절 용적률에 관한 사항 제12조 (용적률) ③ 제2항제2호와 같이 용적률이 일반용도의 기준 용적률로 하나만 표시된 경우 용적률은 다음 제1호 내지 제2호에 의한 기준용적률에 제35조 제1항 및 제36조에 따른 용적률 인센티브/페널티를 합한 범위 이내에서 건축하여야 한다. 2. 용도복합(일반용도, 오피스텔용도)에 따른 기준용적률(FM) : $p1 \times FG + p2 \times FR$ - pi : 지상부 전체연면적에 대한 일반용도, 오피스텔용도의 지상연면적의 비(소수점 첫째 자리에서 반올림) 제9절 인센티브/페널티에 관한 사항 제35조 (인센티브 및 페널티 기준) ① 용적률이 일반용도의 기준용적률로 하나만 표시된 용지(UA ~ UF, UO용지)의 경우 도입용도, 공공기여도, 문화관련시설 및 업무시설 설치에 따른 인센티브는 다음 각 호에 따른다. 이 경우 페널티를 포함한 인센티브의 총량은 기준용적률의 40% 이내로 한다. 1. 도입용도(권장 및 유도용도, 제한용도)에 따른 용적률 인센티브 / 페널티는 아래표와 같고, 구체적인 적용은 다음 각 목에 따른다. 가. 권장용도 및 제한용도 설치비는 연면적(주차관련시설, 전기 및 기계관련 시설 제외)을 기준으로 한다 나. 유도용도는 1층 전면폭의 2분의 1이상 또는 1층 바닥면적의 30% 이상이 설치될 경우 유도용도가 수용된 것으로 본다. 다. UB1, UB2 용지 내 권장용도 및 유도용도로서 휴게음식점을 모두 설치하는 경우 인센티브는 유리한 규정을 적용한다. <신 설>	

기정	변경 (안)	비고								
2. 공공기여도에 따른 인센티브항목 및 내용은 아래표와 같고, 구체적인 적용은 다음 각 목에 따른다. 다. 제공면적비란 제공면적의 대지면적비율을 말하며, 제공면적비 산정시 차량통행을 위해 제공된 면적은 제외한다. 사. 지붕디자인은 평지붕이 아닌 형태로서 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 하여야하며, 야간조명과 연계하여 외부에서 시각적으로 인지 가능하여야 한다. 또한 옥상조경을 권장하며, 옥상조경 부분을 포함하여 최상층 면적의 2분의 1이상에 조경시설을 설치하는 경우 인센티브를 부여한다.	2. 공공기여도에 따른 인센티브항목 및 내용은 아래표와 같고, 구체적인 적용은 다음 각 목에 따른다. 다. 제공면적비란 제공면적의 대지면적비율을 말하며, 제공면적비란 제공면적의 연면적 비율을 말한다. 다만, 제공면적비 및 제공면적비 산정시 차량통행을 위해 제공된 면적은 제외한다. 사. 지붕디자인은 평지붕이 아닌 형태로서 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 하는 경우 인센티브를 부여한다. 다만, 지붕디자인을 평지붕 형태로 조성할 경우 옥상조경을 권장하며, 옥상조경 부분을 포함하여 최상층 면적의 2분의 1이상에 조경시설을 설치하는 경우 인센티브를 부여한다.									
② UR1, UR2용지의 경우 공공기여도에 따른 인센티브 /페널티 항목 및 내용은 아래표와 같고, 구체적인 적용은 다음 각 호에 따른다. 〈UR1, UR2용지 인센티브 및 페널티 표〉 <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">인센티브 항목</th></tr></thead><tbody><tr><td>권장 용도</td><td>문화 및 집회 시설 (종교집회장, 납골당 제외) 복리시설 등</td></tr></tbody></table> 1. 생략 2. 제공면적비란 제공면적의 대지면적비율을 말하며, 제공면적비 산정시 차량통행을 위해 제공된 면적은 제외한다. 3. 생략 4. 복리시설 등이라 함은 주택관계법령에 따른 복리시설에 해당하는 시설을 말한다.	인센티브 항목		권장 용도	문화 및 집회 시설 (종교집회장, 납골당 제외) 복리시설 등	② UR1, UR2용지의 경우 공공기여도에 따른 인센티브 /페널티 항목 및 내용은 아래표와 같고, 구체적인 적용은 다음 각 호에 따른다. 〈UR1, UR2용지 인센티브 및 페널티 표〉 <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">인센티브 항목</th></tr></thead><tbody><tr><td>권장 용도</td><td>문화 및 집회 시설 (종교집회장, 납골당 제외) 복리시설</td></tr></tbody></table> 1. 생략 2. 제공면적비란 제공면적의 대지면적비율을 말하며, 제공면적비란 제공면적의 연면적 비율을 말한다. 다만, 제공면적비 및 제공면적비 산정시 차량통행을 위해 제공된 면적은 제외한다. 3. 생략 4. 복리시설이라 함은 주택관계법령에 따른 복리시설에 해당하는 시설을 말한다.	인센티브 항목		권장 용도	문화 및 집회 시설 (종교집회장, 납골당 제외) 복리시설	
인센티브 항목										
권장 용도	문화 및 집회 시설 (종교집회장, 납골당 제외) 복리시설 등									
인센티브 항목										
권장 용도	문화 및 집회 시설 (종교집회장, 납골당 제외) 복리시설									

기 정	변 경 (안)	비 고
제3편 주거용지 제3장 단독주택용지 제3절 도로와 주차장에 관한 사항 제92조 (차량의 도로 및 가각) ① 폭 6m 이하의 도로에 한 변이 접한 대지에 직각주차장을 위한 주차장을 설치하는 경우 전면건축선으로부터 2.5m 이상 후퇴하여 설치하여야 한다. ② 제1항의 경우 출구부분에 있어서 자동차의 회전을 용이하게 하기 위하여 차로와 도로가 접하는 부분에 생기는 두 개의 각지 가운데 최소한 하나에 대하여는 2m 이상 전제하여야 한다.	제3편 주거용지 제3장 단독주택용지 제3절 도로와 주차장에 관한 사항 제92조 (차량의 도로 및 가각) ① 폭 6m 이하의 도로에 한 변이 접한 대지에 직각주차장을 위한 주차장을 설치하는 경우 전면건축선으로부터 2.5m 이상 후퇴하여 설치하여야 한다. ② 제1항의 경우 출구부분에 있어서 자동차의 회전을 용이하게 하기 위하여 차로와 도로가 접하는 부분에 생기는 두 개의 각지 가운데 최소한 하나에 대하여는 2m 이상 가각 전제를 두어야 한다.	
제4편 공공건축물 제3절 건축물에 관한 사항 제101조 (건축물의 용도) ⑥ 종교용지는 종교시설, 연면적의 30% 이내의 시설(「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 따른 유치원, 「영유아보육법」에 따른 어린이집, 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설), 주유소용지는 주유소, 연면적의 40% 이내의 시설(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 수리점, 자동차관련시설)을 설치할 수 있다. ⑦ 생략 ⑧ <신 설>	제4편 공공건축물 제3절 건축물에 관한 사항 제101조 (건축물의 용도) ⑥ 주유소용지는 주유소 연면적의 40% 이내의 시설(제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 수리점, 자동차관련시설)을 설치할 수 있다. ⑦ 생략 ⑧ 종교용지는 종교시설, 연면적의 30% 이내의 시설(고등학교 이하 각급학교설립 운영규정 에 따른 유치원, 영유아보육법 에 따른 어린이집, 노인복지법에 따른 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설, 건축법에 따른 제1종근린생활시설 중 휴게음식점)을 설치할 수 있다. 다만, 종교용지 내 제1종근린생활시설 (휴게음식점)은 다음 각 호의 규정을 준수하여야 한다. 1. (부속용도의 규모) 연면적 130㎡ 이하로써 층별 바닥면적의 20% 범위내로 한정 2. (옥외광고물) 설치 불가 3. (부속용도 운영주체) 종교단체 법인 직접 운영 4. (부속용도 진출입) 주 도로에서 직접 진출입로 설치 불가	

기정	변경 (안)		비고																						
⑨ <신 설>	⑨ 공공청사는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 공공청사 및 편익시설을 설치할 수 있다. 다만, 아래표로 정한 경우에는 그에 따른다. <신 설>																								
	<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>공공청사</th></tr><tr><td rowspan="4">건축물용도</td><td>도면번호</td><td>청3, 청4, 청6, 청11, 청14, 청17, 청26, 청27, 청29, 청35, 청38, 청39, 청43, 청45, 청46, 청53, 청56, 청61, 청73, 청75</td></tr><tr><td>허용용도</td><td> • 주용도로서 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도(설치의무 건축연면적 50% 이상) - 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 - 업무시설 중 공공업무시설 • 부대시설 및 편익시설로서 다음의 용도(건축연면적의 50% 이내) - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 따라 공공청사 내 설치가능한 편익시설 및 부대시설 - 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도 • 제1종근린생활시설 중 전기자동차 충전소 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 학원·교습소·직업훈련소 • 문화 및 집회시설 중 전시장 </td></tr><tr><td>불허용도</td><td> • 허용용도 이외의 용도 </td></tr><tr><td>건폐율</td><td colspan="2"> • 지구단위계획 결정도 참조 </td></tr><tr><td>용적률</td><td colspan="2"> • 지구단위계획 결정도 참조 </td></tr><tr><td>최고층수</td><td colspan="2"> • 지구단위계획 결정도 참조 </td></tr><tr><td>건축선</td><td colspan="2"> • 지구단위계획 결정도 참조 </td></tr></table>			구분		공공청사	건축물용도	도면번호	청3, 청4, 청6, 청11, 청14, 청17, 청26, 청27, 청29, 청35, 청38, 청39, 청43, 청45, 청46, 청53, 청56, 청61, 청73, 청75	허용용도	• 주용도로서 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도(설치의무 건축연면적 50% 이상) - 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 - 업무시설 중 공공업무시설 • 부대시설 및 편익시설로서 다음의 용도(건축연면적의 50% 이내) - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 따라 공공청사 내 설치가능한 편익시설 및 부대시설 - 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도 • 제1종근린생활시설 중 전기자동차 충전소 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 학원·교습소·직업훈련소 • 문화 및 집회시설 중 전시장	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	건폐율	• 지구단위계획 결정도 참조		용적률	• 지구단위계획 결정도 참조		최고층수	• 지구단위계획 결정도 참조		건축선	• 지구단위계획 결정도 참조	
	구분		공공청사																						
	건축물용도	도면번호	청3, 청4, 청6, 청11, 청14, 청17, 청26, 청27, 청29, 청35, 청38, 청39, 청43, 청45, 청46, 청53, 청56, 청61, 청73, 청75																						
		허용용도	• 주용도로서 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도(설치의무 건축연면적 50% 이상) - 제1종 근린생활시설 중 공공업무시설 - 업무시설 중 공공업무시설 • 부대시설 및 편익시설로서 다음의 용도(건축연면적의 50% 이내) - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 따라 공공청사 내 설치가능한 편익시설 및 부대시설 - 건축법시행령 <별표 1>에 의한 다음의 용도 • 제1종근린생활시설 중 전기자동차 충전소 • 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 학원·교습소·직업훈련소 • 문화 및 집회시설 중 전시장																						
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도																						
		건폐율	• 지구단위계획 결정도 참조																						
	용적률	• 지구단위계획 결정도 참조																							
	최고층수	• 지구단위계획 결정도 참조																							
건축선	• 지구단위계획 결정도 참조																								

기 정	변 경 (안)	비 고
제8절 유치원용지에 관한 사항 제114조 (용도) ① 건축물 연면적의 70% 이상을 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영규정」에 의한 유치원으로 이용하여야 하며, 그 외의 면적은 다음 각 호에서 정하는 용도로 사용할 수 있다. 1. 「영유아보육법」에 의한 보육시설 2. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」에 의한 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원	제8절 유치원용지에 관한 사항 제114조 (용도) ① 건축물 연면적의 70% 이상을 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영규정」에 의한 유치원으로 이용하여야 하며, 그 외의 면적은 다음 각 호에서 정하는 용도로 사용할 수 있다. 1. 「영유아보육법」에 의한 어린이집 2. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」 별표 2에 따른 교습과정 중 미성년자를 주된 대상으로 하는 가부터 라까지에 해당하는 학원 가. 교습과정이 컴퓨터인 학원 나. 교습과정이 부기, 주산, 속셈 또는 속독인 학원 다. 교습과정이 음악, 미술, 무용 또는 용변인 학원 라. 독서실	
제5편 특별계획구역 제4절 특별계획구역3 제152조 (건물 외형의 변경) 주택전람회를 시행한 주택단지의 건축물의 외형은 건축위원회의 동의 없이는 임의로 변경할 수 없다.	제5편 특별계획구역 제4절 특별계획구역3 제152조 (건물 외형의 변경) 주택전람회를 시행한 주택단지의 건축물의 외형은 건축위원회의 동의 없이는 임의로 변경할 수 없다. (다만, 성남시 건축조례 제4조제2항에 따라 심의를 생략할 수 있는 경우에는 예외)	
제5절 특별계획구역4 제158조 (담장 및 대문) ① 단지내에 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 토지의 구획을 위해 설치하고자 할 경우에는 높이 1m 이하의 생울타리로 하며, 생울타리 이외의 담장을 부가하여 설치하고자 할 때는 높이 50cm 이상을 초과할 수 없다. 다만, 단지 외곽에 방법상 담장이 필요한 경우 높이 1.8m 이하의 투시형 철망을 설치할 수 있다.	제5절 특별계획구역4 제158조 (담장 및 대문) ① 단지내에 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 토지의 구획을 위해 설치하고자 할 경우에는 높이 1m 이하의 생울타리로 하며, 생울타리 및 이외의 담장을 부가하여 설치하고자 할 때는 높이 1.5m를 초과할 수 없다. 다만, 단지 외곽에 방법상 담장이 필요한 경우 높이 1.8m 이하의 투시형 철망을 설치할 수 있다.	

② 성남 도시관리계획(판교지구 지구단위계획) 결정(변경)

1. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 지구단위계획 시행지침

기 정	변 경 (안)	비 고
제 I 편 총 론 제 1 장 총 칙 < 용어의 정의 > 제7조(건축물의 용도에 관한 용어의 정의) ⑦ “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각 호와 같이 규정한다. 1. 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다. ⑫ “근린생활시설등”은 ‘주택건설기준등에관한규정’ 제50조에서 정의된 용어를 말한다.	제 I 편 총 론 제 1 장 총 칙 < 용어의 정의 > 제7조(건축물의 용도에 관한 용어의 정의) ⑦ “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각 호와 같이 규정한다. 1. 위치 : 1층과 지하1층에 한한다. ⑫ “근린생활시설”은 ‘주택건설기준등에관한규정’에서 정의된 용어를 말한다.	
제9조(건축선에 관한 용어의 정의) ② “건축지정선”이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 안되는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니된다 . 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다. 1.~2. (생략) 단, 단독주택용지의 건축지정선은 아래와 같이 정의한다. “건축지정선”이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 안되는 선을 말한다.	제9조(건축선에 관한 용어의 정의) ② “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층부터 3층까지의 외벽면이 건축지정선 길이의 3분의 2이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니된다 . 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다. 1.~2. (생략) 단, 단독주택용지의 건축지정선은 아래와 같이 정의한다. “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층부터 3층까지의 외벽면이 건축지정선 길이의 3분의 2이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 안되는 선을 말한다.	

기 정	변 경 (안)	비 고
제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의) ⑨ “공유외부공지”라 함은 단독주택용지 내에 위치하며 건축한계선에 의해 구획되어진 영역으로 대지경계선으로부터 2.5m 이격(일부 클러스터형 필지 4.5m)으로 확보된 대지안의 공유공지를 말한다. 이때, 공유외부공간 은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.	제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의) ⑨ “공유외부공지”라 함은 단독주택용지 내에 위치하며 건축한계선에 의해 구획되어진 영역으로 대지경계선으로부터 2.5m 이격(일부 클러스터형 필지 4.5m)으로 확보된 대지안의 공유공지를 말한다. 이때, 공유외부공지 는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.	
⑩ “공유외부공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다. 이주자택지 2. 경계부 처리 공유외부공지의 담장 설치를 금지한다. 단, 점포가 없을 경우, 도로(공공공지내의 자전거도로를 포함)와 인접한 경계부에 한해 담장을 설치할 수 있다. 경계블록 등 담장이 아닌 재료로 경계표시는 가능하며, 이는 수평면의 연속성을 유지해야 한다. 협의양도자택지 2. 경계부 처리 2열 필지의 경우 공유외부공지의 담장 설치를 금지한다. 단, 도로(공공공지내의 자전거도로를 포함)와 인접한 경계부에 한해 담장을 설치할 수 있다. 1열 필지에서 도로(공공공지내의 자전거도로를 포함)와 인접한 경계부에 한해 담장을 설치할 수 있으나, 인접필지와 경계에는 식재 이외의 담장 설치를 금지한다. 다만, 경계블록 등 담장이 아닌 재료로 경계표시는 가능하며, 이는 수평면의 연속성을 유지해야 한다.	⑩ “공유외부공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다. 이주자택지 2. 경계부 처리 공유외부공지의 담장 설치는 허용한다. 담장을 설치하지 않을 경우 경계블록 등 담장이 아닌 재료로 경계표시는 가능하며, 이는 수평면의 연속성을 유지해야 한다. 협의양도자택지 2. 경계부 처리 공유외부공지의 담장 설치는 허용한다. 담장을 설치하지 않을 경우 경계블록 등 담장이 아닌 재료로 경계표시는 가능하며, 이는 수평면의 연속성을 유지해야 한다.	

기 정			변 경 (안)			비 고
제Ⅱ편 건축부문 시행지침 제 1-1 장 단독주택용지 및 근린생활시설용지 제2조(건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구 수 등) 〈표Ⅱ-1-59〉 단독주택용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이			제Ⅱ편 건축부문 시행지침 제 1-1 장 단독주택용지 및 근린생활시설용지 제2조(건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구 수 등) 〈표Ⅱ-1-59〉 단독주택용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이			
구분		단독주택용지				
건축물 용도	도면 표시	R1 (이주자 택지)				
	허용 용도	•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택(제1종근린생활시설, 제2종근린 생활시설 중 가목 내지 바목, 자목)		•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(다중주택제외) - 점포주택[제1종근린생활시설, 제2종근린 생활시설(단, 다목, 사목, 거목 내지 러목 제외)]		
	불허 용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설		•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설		
제13조(대지내 차량출입) ② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 하며, 그 폭원은 8미터를 초과할 수 없다. 다만, 지침에 따라 합병 건축할 경우 각 필지별 1개소로 할 수 있다.			제13조(대지내 차량출입) ② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 하며, 그 폭원은 8미터를 초과할 수 없다. 다만, 지침에 따라 합병 건축할 경우 각 필지별 1개소로 할 수 있다.(차량 출입구 폭원은 각각 전제를 포함하지 않는다.)			

기 정	변 경 (안)	비 고
제7조(담장, 대문, 계단 등) ① 단독주택용지내 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 한다.(단, 주차장출입구 경계부 등 현장여건 또는 지형여건상 부득이한 경우 허가권자가 판단하여 옹벽을 설치할 수 있도록 한다.) ② 단독주택용지내 건축물의 담장 재료는 화관목류의 생울타리로 한다.(단 지반지형 여건상 식재가 불가능한 경우에는 허가권자가 판단하여 별도의 재료를 허용한다.) ③ 단독주택용지내 공유외부공간에는 담장설치를 금지한다. 단, 도로(공공공간내의 자전거도로를 포함)와 인접한 공유외부공간의 경계선에는 담장 설치를 허용한다. ④ 근린생활시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 해당승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.	제7조(담장, 대문, 계단 등) ① 단독주택용지내 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.5미터 이하가 되도록 한다.(단, 주차장출입구 경계부 등 현장여건 또는 지형여건상 부득이한 경우 허가권자가 판단하여 옹벽을 설치할 수 있도록 한다.) ② 단독주택용지내 건축물의 담장 재료는 화관목류의 생울타리, 자연재료 등 친환경 소재 담장으로 설치한다. (단 지반지형 여건상 식재가 불가능한 경우에는 허가권자가 판단하여 별도의 재료를 허용한다.) ③ 단독주택용지내 공유외부공간의 담장 설치 허용한다. ④ 근린생활시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 해당승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.	
제15조(주차장의 형태 및 위치) ③ 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장은 설치하지 않는다. 다만, 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.	제15조(주차장의 형태 및 위치) ③ 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장 설치 또는 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.	
제17조(기타사항) ② 담장의 재료는 화관목류의 생울타리로 한다.	제17조(기타사항) ② 담장의 재료는 화관목류의 생울타리, 자연재료 등 친환경 소재 담장으로 설치한다. (단 지반지형 여건상 식재가 불가능한 경우에는 허가권자가 판단하여 별도의 재료를 허용한다.)	

기 정	변 경 (안)	비 고
제Ⅱ편 건축부문 시행지침 제 1-2 장 블록형단독주택용지 제7조(담장, 대문, 계단 등) ① 블록형 단독주택용지내 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 한다.(단, 주차장출입구 경계부 등 현장여건 또는 지형여건상 부득이한 경우 허가권자가 판단하여 옹벽을 설치할 수 있도록 한다.) ② 블록형 단독주택용지내 건축물의 담장 재료는 화관목류의 생울타리로 한다.(단 지반지형 여건상 식재가 불가능한 경우에는 허가권자가 판단하여 별도의 재료를 허용한다.)	제Ⅱ편 건축부문 시행지침 제 1-2 장 블록형단독주택용지 제7조(담장, 대문, 계단 등) ① 블록형 단독주택용지내 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.5미터 이하가 되도록 한다.(단, 주차장출입구 경계부 등 현장여건 또는 지형여건상 부득이한 경우 허가권자가 판단하여 옹벽을 설치할 수 있도록 한다.) ② 블록형 단독주택용지내 건축물의 담장 재료는 화관목류의 생울타리, 자연재료 등 친환경 소재 담장으로 설치한다. (단 지반지형 여건상 식재가 불가능한 경우에는 허가권자가 판단하여 별도의 재료를 허용한다.)	
제11조(대지내 차량출입) ② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 하며, 그 폭원은 8미터를 초과할 수 없다.	제11조(대지내 차량출입) ② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 하며, 그 폭원은 8미터를 초과할 수 없다.(차량 출입구 폭원은 각각 전제를 포함하지 않는다.)	
제13조(주차장의 형태 및 위치) ③ 블록형 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장은 설치하지 않는다. 다만, 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.	제13조(주차장의 형태 및 위치) ③ 블록형 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장 설치 또는 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.	

기 정	변 경 (안)	비 고
제Ⅱ편 건축부문 시행지침 제 5 장 공공건축물 및 기타시설용지 〈종교시설에 관한 사항〉 제17조(건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이) ① 종교시설용지의 건축물 용도는 제1,2,3종 일반주거지역과 준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 종교집회장과 종교집회장 부속용도(목회자 숙소 등), 연면적의 30% 이내의 「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 따른 유치원, 「영유아보육법」에 따른 어린이집, 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설에 한해 건축하여야 한다. ② 종교시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-3>을 초과할 수 없다.	제Ⅱ편 건축부문 시행지침 제 5 장 공공건축물 및 기타시설용지 〈종교시설에 관한 사항〉 제17조(건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이) ① 종교시설용지의 건축물 용도는 제1,2,3종 일반주거지역과 준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 종교집회장과 종교집회장 부속용도(목회자 숙소 등), 연면적의 30% 이내의 「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 따른 유치원, 「영유아보육법」에 따른 어린이집, 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설, 「건축법」에 따른 제1종근린생활시설(휴게음식점)에 한해 건축하여야 한다. 다만, 종교시설용지 내 제1종근린생활시설(휴게음식점)은 다음 각 호의 규정을 준수하여야 한다. 1. (부속용도의 규모) 연면적 130㎡ 이하로써 층별 바닥면적의 20% 범위내로 한정 2. (옥외광고물) 설치 불가 3. (부속용도 운영주체) 종교단체 법인 직접 운영 4. (부속용도 진출입) 주 도로에서 직접 진출입로 설치 불가 ② 종교시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-5-3>을 초과할 수 없다.	
〈자동차 관련시설에 관한 사항〉 제22조(건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이) ③ 근린생활시설 등을 배치할 경우 다음 각호의 기준을 준수하여야 한다. 4. 주거지역 및 근린상업지역 라. 근린생활시설 등의 배치는 지상1층~지하2층에 우선 배치하며, 그 다음으로는 최상층부터 아래층으로 연속하여 배치하는 것을 원칙으로 한다. 라. 근린생활시설 등의 배치는 지상1층에 우선 배치하며, 그 다음으로는 최상층부터 아래층으로 연속하여 배치하는 것을 원칙으로 한다.(단, 지하층은 배치순서에서 제외됨)	〈자동차 관련시설에 관한 사항〉 제22조(건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이) ③ 근린생활시설 등을 배치할 경우 다음 각호의 기준을 준수하여야 한다. 4. 주거지역 및 근린상업지역 라. <삭 제> 라. 근린생활시설 등의 배치는 지상1층에 우선 배치하며, 그 다음으로는 최상층부터 아래층으로 연속하여 배치하는 것을 원칙으로 한다.(단, 지하층은 배치순서에서 제외됨)	

기 정

〈표II-5-3〉 종교시설의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		종교시설용지		
	도면표시	D1	D2	D3
건축물 용도	도면표시			
	허용용도	종교집회장, 종교집회장의 부속용도(목회자 숙소 등), 연면적의 30% 이내의 「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 따른 유치원, 「영유아보육법」에 따른 어린이집, 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설	종교집회장, 종교집회장의 부속용도(목회자 숙소 등), 연면적의 30% 이내의 「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 따른 유치원, 「영유아보육법」에 따른 어린이집, 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설	종교집회장, 종교집회장의 부속용도(목회자 숙소 등), 연면적의 30% 이내의 「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 따른 유치원, 「영유아보육법」에 따른 어린이집, 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설
건폐율		50%이하	50%이하	50%이하
용적률		150%이하	200%이하	150%이하
최고층수		3층	-	-
해당블록		종5, 종22	종1~종4, 종6~종16, 종18~종21	종17

주1) 부속용도라 함은 건축법시행령 제2조 제1항 13호의 규정에 의해 건축물이 주된 용도의 기능에 필수적인 용도이어야 함.

주2) 종17과 종 22의 경우 신설하는 추가시설의 용도는 종교집회장의 부속용도(목회자 숙소 등) 및 부설주차장에 한하며, 종 17은 남측 대지경계선(공동주택지 접면부)에서 약 30m내외(±1m) 이격하여 건축하여야 함.

변 경 (안)

〈표II-5-3〉 종교시설의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		종교시설용지		
	도면표시	D1	D2	D3
건축물 용도	도면표시			
	허용용도	종교집회장, 종교집회장의 부속용도(목회자 숙소 등), 연면적의 30% 이내의 「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 따른 유치원, 「영유아보육법」에 따른 어린이집, 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설 제1종근린생활시설(휴게음식점)	종교집회장, 종교집회장의 부속용도(목회자 숙소 등), 연면적의 30% 이내의 「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 따른 유치원, 「영유아보육법」에 따른 어린이집, 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설 제1종근린생활시설(휴게음식점)	종교집회장, 종교집회장의 부속용도(목회자 숙소 등), 연면적의 30% 이내의 「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 따른 유치원, 「영유아보육법」에 따른 어린이집, 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설 제1종근린생활시설(휴게음식점)
건폐율		50%이하	50%이하	50%이하
용적률		150%이하	200%이하	150%이하
최고층수		3층	-	-
해당블록		종5, 종22	종1~종4, 종6~종16, 종18~종21	종17

주1) 부속용도라 함은 건축법시행령 제2조 제1항 13호의 규정에 의해 건축물이 주된 용도의 기능에 필수적인 용도이어야 함.

주2) 종17과 종 22의 경우 신설하는 추가시설의 용도는 종교집회장의 부속용도(목회자 숙소 등) 및 부설주차장에 한하며, 종 17은 남측 대지경계선(공동주택지 접면부)에서 약 30m내외(±1m) 이격하여 건축하여야 함.

주3) 허용용도 중 **제1종근린생활시설(휴게음식점)**은 제17조 1항의 규정을 준수하여야 한다. <신설>

기 정	변 경 (안)	비 고
성남판교지구 택지개발사업 도시지원시설 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 시행지침 제 2 장 도시지원시설용지 지침 〈 건축물의 용도에 관한 사항 〉 제2조(건축물의 용도) ② 건축물의 용도는 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법시행령 별표1」을 기준으로 각 구역별 허용, 불허용도를 제시하며, 세부 건축물의 용도는 다음 <표Ⅱ-2-1>에서 규정하는 용도 및 <표Ⅱ-2-2>에서 규정하는 유치업종 예시에 따른다. <표Ⅱ-2-1> 도시지원시설용지 건축물의 용도	성남판교지구 택지개발사업 도시지원시설 지구단위계획 시행지침 제Ⅱ편 시행지침 제 2 장 도시지원시설용지 지침 〈 건축물의 용도에 관한 사항 〉 제2조(건축물의 용도) ② 건축물의 용도는 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법시행령 별표1」을 기준으로 각 구역별 허용, 불허용도를 제시하며, 세부 건축물의 용도는 다음 <표Ⅱ-2-1>에서 규정하는 용도 및 <표Ⅱ-2-2>에서 규정하는 유치업종 예시에 따른다. <표Ⅱ-2-1> 도시지원시설용지 건축물의 용도	표 참 조

기 정				
<표Ⅱ-2-1> 도시지원시설용지 건축물의 용도				
구 분	도시지원시설용지			
	RD 1	RD 2	RD 3	RD 4
	도시2 - ①, ⑦~⑧	도시1 - ①~⑧ 도시2 - ②~⑥ 도시3 - ①~⑨ 도시4 - ①~⑦ 도시5 - ①	도시1 - ⑨~⑩ 도시3 - ⑩~⑮ 도시4 - ⑧	도시2 - ⑨~⑩
허용용도	- 문화 및 집회시설공연장, 집회장 중 회의장, 전시장 - 교육연구시설학교 중 전문대학원, 교육원, 작업훈련소, 학원 연구소 - 업무시설오피스텔 제외 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※문화 및 집회시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 한다.	- 문화 및 집회시설공연장, 집회장 중 회의장, 전시장 - 교육연구시설연구소에 한함 - 업무시설오피스텔 제외 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※문화 및 집회시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 한다.	- 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설단란주점, 안마시술소 및 종교집회장 제외 - 문화 및 집회시설공연장, 집회장 중 회의장, 전시장 - 판매시설상점에 한함 - 교육연구시설학교 중 전문대학원, 교육원, 작업훈련소, 학원 연구소 - 노유자시설(근로복지시설) - 운동시설 - 업무시설오피스텔은 업무용에 한함 - 공공시설(방송국, 전신전화국) 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 판매 시설, 운동시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 한다.	- 단독주택 중 공관 - 공동주택 중 기숙사 - 문화 및 집회시설공연장, 집회장 중 회의장, 전시장 - 교육연구시설연구소에 한함 - 운동시설 - 업무시설오피스텔 제외 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※문화 및 집회시설, 운동시설, 업무시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 한다. 다만 도시2-⑩ 필자는 업무시설 제한을 적용하지 않는다.
불허용도	· 허용용도 이외의 용도	· 허용용도 이외의 용도	· 허용용도 이외의 용도	· 허용용도 이외의 용도

주1. 상기 용도는 건축법 시행령 별표1의 기준에 의거함
주2. 교육연구시설, 업무시설, 도시형공장, 벤처기업 및 벤처기업집적시설은 <표Ⅱ-2-2>의 「도시지원시설용지 유치업종 예시」에 따라 입주자격을 심사하여 결정함.

도시2-⑨ (2017.06.26. 변경)
• 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 및 종교집회장 제외) • 판매 및 영업시설 (상점에 한함)
※제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 판매 및 영업시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 10% 미만인 되도록 설치하여야 한다.

도시2-⑩ (2017.09.11. 변경)
• 공공주택특별법의 공공임대주택 및 부대복리시설 용도추가

변 경 (안)

〈표 II-2-1〉 도시지원시설용지 건축물의 용도

구 분	도시지원시설용지			
	RD 1	RD 2	RD 3	RD 4
	도시2 - ①, ⑦~⑧	도시1 - ①~⑧ 도시2 - ②~⑥ 도시3 - ①~⑨ 도시4 - ①~⑦ 도시5 - ①	도시1 - ⑨~⑩ 도시3 - ⑩~⑮ 도시4 - ⑧	도시2 - ⑨~⑩
허용용도	• 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) • 교육연구시설(학교 중 전문대학원, 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소) • 업무시설(오피스텔 제외) • 방송통신시설(데이터센터) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※문화 및 집회시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 한다.	• 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) • 교육연구시설(연구소에 한함) • 업무시설(오피스텔 제외) • 방송통신시설(데이터센터) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※문화 및 집회시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 한다.	• 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 및 종교집회장 제외) • 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) • 판매시설(상점에 한함) • 교육연구시설(학교 중 전문대학원, 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소) • 노유자시설(근로복지시설) • 운동시설 • 업무시설(오피스텔은 업무용에 한함) • 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 데이터센터) • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 판매 시설, 운동시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 한다.	• 단독주택 중 공관 • 공동주택 중 기숙사 • 문화 및 집회시설(공연장, 집회장 중 회의장, 전시장) • 교육연구시설(연구소에 한함) • 운동시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 방송통신시설(데이터센터) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 ※문화 및 집회시설, 운동시설, 업무시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 한다. 다만 도시2-⑩ 필자는 업무시설 제한을 적용하지 않는다.
불허용도	· 허용용도 이외의 용도	· 허용용도 이외의 용도	· 허용용도 이외의 용도	· 허용용도 이외의 용도

주1. 상기 용도는 건축법 시행령 별표1의 기준에 의거함

주2. 교육연구시설, 업무시설, 도시형공장, 벤처기업 및 벤처기업집적시설은 〈표 II-2-2〉의 「도시지원시설용지 유치업종 예시」에 따라 입주자격을 심사하여 결정함.

도시2-⑨ (2017.06.26. 변경)

• 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 및 종교집회장 제외) • 판매 및 영업시설 (상점에 한함)

※제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 판매 및 영업시설은 부수용도로 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 10% 미만인 되도록 설치하여야 한다.

도시2-⑩ (2017.09.11. 변경)

• 공동주택특별법의 공공임대주택 및 부대복리시설 용도추가

③ 성남 도시관리계획(개발제한구역 우선해제지역 지구단위계획) 결정(변경)

1. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 공간시설(녹지)

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	녹지	경관녹지	오야동 294일원	490	감 490	-	경기도고시제202호 (2005.6.27)	오야

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	녹지	• 경관녹지 폐지	• 성남시 고시 제2017-81호에 따라 폐지된 경관녹지 반영

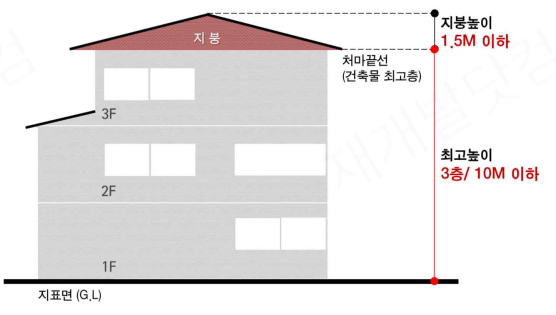
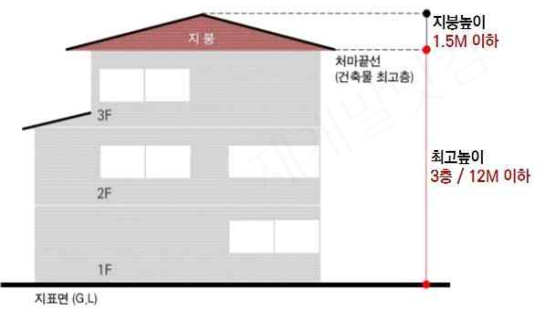
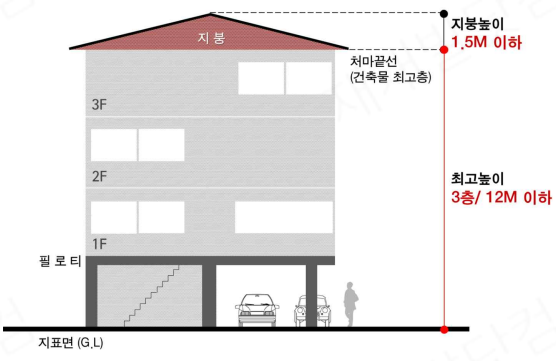
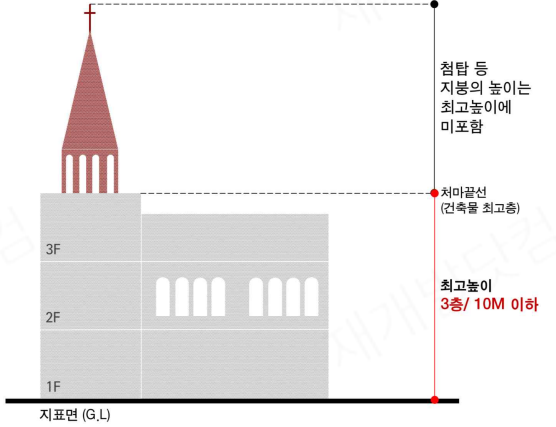
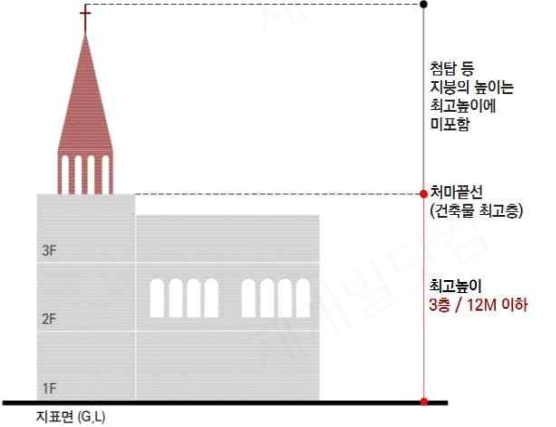
2. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 지구단위계획 시행지침

기 정			변 경 (안)			비고
제2편 민간부문 지구단위계획 시행지침 제 3 장 건축물 용도에 관한 사항 제 9 조 (허용·용도 : 규제사항)			제2편 민간부문 지구단위계획 시행지침 제 3 장 건축물 용도에 관한 사항 제 9 조 (허용·용도 : 규제사항)			
〈 용도지역별 구분표 〉			〈 용도지역별 구분표 〉			
구분	용도지역	해당지구	구분	용도지역	해당지구	
가	제1종전용주거지역	등자지구	가	제1종전용주거지역	등자지구	
나	제2종전용주거지역	-	나	제2종전용주거지역	-	
다	제1종일반주거지역	신촌·오야·삼곡· 안골·가마 절·적푸리·상적· 옛골·금현·외동· 내동·수진2·샘골·아랫말 등 13개지구	다	제1종일반주거지역	신촌·오야·삼곡·적푸리·상적 ·옛골·금현·수진2· 샘골·아랫말 (10개지구)	
라	제1종일반주거지역	고등지구 (대로1-1(대왕판교로) 이면부 주택지)	라	제1종일반주거지역	고등지구 (대로1-1(대왕판교로) 이면부 주택지)	
마	제1종일반주거지역	고등지구 (대로1-1(대왕판교로) 도로변 진입부)	마	제1종일반주거지역	고등지구 (대로1-1(대왕판교로) 도로변 진입부)	

기정	변경 (안)	비고		
제 10 조 (지정용도 : 규제사항) ② 도면표시 <table><tr><th>도면 표시</th><th>건축법상 용도분류 중 지정용도</th></tr><tr><td>지정3</td><td> •노유자시설(단, 분양 및 임대를 목적으로 하는 시설은 제외) 아동관련시설 (영유아보육시설 및 아동복지시설) 노인복지시설 : 노인주간보호사업, 재가복지사업 등으로 노인복지주택 및 유료양로시설은 제외 - 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 •교육연구시설 중 유치원 •수련시설 중 생활권수련시설 (청소년문화의집, 청소년특화시설 등 이와 비슷한 것) </td></tr></table>	도면 표시	건축법상 용도분류 중 지정용도	지정3	•노유자시설(단, 분양 및 임대를 목적으로 하는 시설은 제외) 아동관련시설 (영유아보육시설 및 아동복지시설) 노인복지시설 : 노인주간보호사업, 재가복지사업 등으로 노인복지주택 및 유료양로시설은 제외 - 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 •교육연구시설 중 유치원 •수련시설 중 생활권수련시설 (청소년문화의집, 청소년특화시설 등 이와 비슷한 것)
도면 표시	건축법상 용도분류 중 지정용도			
지정3	•노유자시설(단, 분양 및 임대를 목적으로 하는 시설은 제외) 아동관련시설 (영유아보육시설 및 아동복지시설) 노인복지시설 : 노인주간보호사업, 재가복지사업 등으로 노인복지주택 및 유료양로시설은 제외 - 기타 사회복지시설 및 근로복지시설 •교육연구시설 중 유치원 •수련시설 중 생활권수련시설 (청소년문화의집, 청소년특화시설 등 이와 비슷한 것)			

 제 10 조 (지정용도 : 규제사항) ② 도면표시 | 도면 표시 | 건축법상 용도분류 중 지정용도 | |-------|--| | 지정3 | <div>•노유자시설(단, 분양 및 임대를 목적으로 하는 시설은 제외)</div> <div>- 아동관련시설 : 어린이집 및 아동복지시설주택 및 제1종 근린생활시설 제외)</div> <div>- 노인복지시설주택 및 유료양로시설은 제외)</div> <div>- 기타 사회복지시설 및 근로복지시설</div> <div>•교육연구시설 중 유치원</div> <div>•수련시설 중 생활권수련시설 (청소년문화의집, 청소년특화시설 등 이와 비슷한 것)</div> | | || 제 4 장 건축물의 밀도(규모)에 관한 사항 제 16 조 (높이제한의 적용대상 : 규제사항) ② 도면표시 | | | |------|--| | | | | | | | 최고층수 | | 3층이하, 처마높이10m이하 ※ 식별요령 : 층수를 숫자로 표기 | 제 4 장 건축물의 밀도(규모)에 관한 사항 제 16 조 (높이제한의 적용대상 : 규제사항) ② 도면표시 | | | |------|--| | | | | | | | 최고층수 | | 3층이하, 처마높이12m이하 ※ 식별요령 : 층수를 숫자로 표기 | |
| 제 17 조 (높이제한의 적용기준 : 규제사항) ① 최고층수가 지정된 대지 내에서는 건축물을 지정된 층수이하로 건축하여야 한다. 다만, 출입을 위한 ~~계단~~을 제외한 지상1층 전체 면적을 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외 한다. ② 건축물의 최고 높이는 ~~처마높이를~~ 기준으로 10m를 초과할 수 없다. 다만, 제1항 단서 조항에 의한 지상1층을 피로티 구조로 하는 경우 최고높이는 12m까지 허용한다. | 제 17 조 (높이제한의 적용기준 : 규제사항) ① 최고층수가 지정된 대지 내에서는 건축물을 지정된 층수이하로 건축하여야 한다. 다만, 출입을 위한 ~~계단~~과 엘리베이터를 제외한 지상1층 전체 면적을 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외 한다. ② 건축물의 최고 높이(경사지붕인 경우에는 처마높이)는 12m를 초과할 수 없다. 다만, 제1항 단서 조항에 의한 지상1층을 피로티 구조로 하는 경우 최고높이는 15m까지 허용한다. | |

기 정	변 경 (안)	비 고
<건축물의 높이 예시> 	<건축물의 높이 예시> 	
<건축물의 높이 예시(피로티)> 	<건축물의 높이 예시(피로티)> 	
<종교건축물의 높이 예시> 	<종교건축물의 높이 예시> 	

기 정	변 경 (안)	비 고
제 7 장 대지내 공지에 관한 사항 제24조(보차혼용통로: 규제사항) ①~⑤ 생략 ⑥ 보차혼용통로의 조성은 각각의 건축이 행해지는 시점에 사업시행자(건축주 등)가 조성한다. ⑦ 보차혼용통로는 지구단위계획으로 도로 이외의 목적으로 사용이 불가하게 되어 있으므로 건축인·허가시 시장(구청장)이 지정 공고한 도로로 인정한다. ⑧ 보차혼용통로의 조성은 각각의 건축이 행해지는 시점에 건축허가 등을 위해 사업시행자(건축주 등)가 보차혼용통로 토지주의 동의를 득한 후 조성한다. ⑨ 보차혼용통로가 지정된 대지는 건축행위(용도변경 등 포함)시 대지내 통로에 대한 ‘사용동의서’를 제출하여야 하며, 제출된 동의서는 제8항에 따른 동의를 득한 것으로 본다.	제 7 장 대지내 공지에 관한 사항 제24조(보차혼용통로: 규제사항) ①~⑤ 생략 ⑥ 보차혼용통로의 조성은 각각의 건축이 행해지는 시점에 건축허가 등을 위해 사업시행자(건축주 등)가 보차혼용통로 토지주의 동의를 득한 후 조성한다. ⑦ 보차혼용통로는 지구단위계획으로 도로 및 보행 이외의 목적으로 사용이 불가하고 건축 인·허가시 「건축법」 제44조 제1항 제2호에 해당하는 경우로 인정하며, 지구단위 계획구역에서만 적용한다. ⑧ < 삭 제 > ⑨ < 삭 제 >	

기 정	변 경 (안)	비 고
제2편 민간부문 지구단위계획 시행지침 제 8 장 차량동선 및 주차에 관한 사항 제 25 조(차량출입불허구간의 적용 : 규제사항) ② 필지의 분할이나 지형조건등 대지여건상 부득이하게 차량출입불허구간에서 차량의 출입이 허용되어야 할 경우 성남시 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 조정할 수 있다.	제2편 민간부문 지구단위계획 시행지침 제 8 장 차량동선 및 주차에 관한 사항 제 25 조(차량출입불허구간의 적용 : 규제사항) ② 필지의 분할이나 지형조건등 대지여건상 부득이하게 차량출입불허구간에서 차량의 출입이 허용되어야 할 경우 공동(도시계획·건축)위원회 심의를 거쳐 이를 조정할 수 있다.	
제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항 제 31 조 (지구단위계획 내용의 변경 등) ① 이 지구단위계획의 내용(건축계획 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다. 제 32 조 (지구단위계획의 경미한 변경) ① 지구단위계획 내용 중「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조3항 내지 4항 및 시행규칙 제3조에서 정하는 경미한 사항의 변경은 건축위원회와 도시계획위원회 공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획 입안권자가 변경할 수 있다.	제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항 제 31 조 (지구단위계획 내용의 변경 등) ① 이 지구단위계획의 내용(건축계획 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 공동(도시계획·건축)위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다. 제 32 조 (지구단위계획의 경미한 변경) ① 지구단위계획 내용 중「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조3항 내지 4항 및 시행규칙 제3조에서 정하는 경미한 사항의 변경은 공동(도시계획·건축)위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획 입안권자가 변경할 수 있다.	
제3편 공공부문 지구단위계획 시행지침 제 1 장 기본원칙 제 2 조 (지침 적용의 기본원칙) ③ 다만, 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정예 의거하여 보다 개선된 공공부문 계획, 설계내용이 수립되어 동 계획을 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 동 지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.	제3편 공공부문 지구단위계획 시행지침 제 1 장 기본원칙 제 2 조 (지침 적용의 기본원칙) ③ 다만, 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정예 의거하여 보다 개선된 공공부문 계획, 설계내용이 수립되어 동 계획을 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 공동(도시계획·건축)위원회 심의를 거쳐 동 지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.	
제 3 장 지구단위계획 운용에 관한 사항 제 17조 (지구단위계획의 변경) ① 지구단위계획 내용 중「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조3항 내지 4항 및 시행규칙 제3조에서 정하는 경미한 사항의 변경은 성남시 도시계획위원회 심의를 거치지 않고 지구단위계획 입안권자가 변경할 수 있다.	제 3 장 지구단위계획 운용에 관한 사항 제 17조 (지구단위계획의 변경) ① 지구단위계획 내용 중「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조3항 내지 4항 및 시행규칙 제3조에서 정하는 경미한 사항의 변경은 공동(도시계획·건축)위원회 심의를 거치지 않고 지구단위계획 입안권자가 변경할 수 있다.	

④ 성남 도시관리계획(성남고등 공공주택지구 조성사업 지구단위계획) 결정(변경)

1. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 지구단위계획 시행지침

기정		변경 (안)		비고																				
제2편 2-4 근린생활시설용지 2-4-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 2-4-2-1 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표 2-4-1>을 따르며, 획지별 세부기준은 ‘건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정도’를 따른다. <표 2-4-1> 근린생활시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이		제2편 2-4 근린생활시설용지 2-4-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 2-4-2-1 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표 2-4-1>을 따르며, 획지별 세부기준은 ‘건축물 및 기타사항에 관한 지구단위계획 결정도’를 따른다. <표 2-4-1> 근린생활시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이																						
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>근린생활시설용지</th></tr><tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면 표시</td><td>NL</td></tr><tr><td>허용 용도</td><td> 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (골프연습장, 안마시술소 및 단란주점 제외) 「유아교육법」에 의한 유치원 「영유아보육법」에 의한 보육시설 </td></tr><tr><td>불허 용도</td><td> - 허용용도 이외 용도 - 허용용도 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 성남시 도시계획조례, 학교보건법 등 관련법령에 의해 건축이 불허되는 용도 - 제2종근린생활시설 중 고시원 </td></tr></table>		구분		근린생활시설용지	건축물 용도	도면 표시	NL	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (골프연습장, 안마시술소 및 단란주점 제외) 「유아교육법」에 의한 유치원 「영유아보육법」에 의한 보육시설	불허 용도	- 허용용도 이외 용도 - 허용용도 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 성남시 도시계획조례, 학교보건법 등 관련법령에 의해 건축이 불허되는 용도 - 제2종근린생활시설 중 고시원	<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>근린생활시설용지</th></tr><tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면 표시</td><td>NL</td></tr><tr><td>허용 용도</td><td> 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장, 안마시술소 및 단란주점 제외) 「유아교육법」에 의한 유치원 「영유아보육법」에 의한 보육시설 </td></tr><tr><td>불허 용도</td><td> - 허용용도 이외 용도 - 허용용도 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 성남시 도시계획조례, 학교보건법 등 관련법령에 의해 건축이 불허되는 용도 - 제2종근린생활시설 중 고시원 </td></tr></table>		구분		근린생활시설용지	건축물 용도	도면 표시	NL	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장, 안마시술소 및 단란주점 제외) 「유아교육법」에 의한 유치원 「영유아보육법」에 의한 보육시설	불허 용도	- 허용용도 이외 용도 - 허용용도 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 성남시 도시계획조례, 학교보건법 등 관련법령에 의해 건축이 불허되는 용도 - 제2종근린생활시설 중 고시원	
구분		근린생활시설용지																						
건축물 용도	도면 표시	NL																						
	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (골프연습장, 안마시술소 및 단란주점 제외) 「유아교육법」에 의한 유치원 「영유아보육법」에 의한 보육시설																						
	불허 용도	- 허용용도 이외 용도 - 허용용도 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 성남시 도시계획조례, 학교보건법 등 관련법령에 의해 건축이 불허되는 용도 - 제2종근린생활시설 중 고시원																						
구분		근린생활시설용지																						
건축물 용도	도면 표시	NL																						
	허용 용도	「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (옥외 철타이 설치된 골프연습장, 안마시술소 및 단란주점 제외) 「유아교육법」에 의한 유치원 「영유아보육법」에 의한 보육시설																						
	불허 용도	- 허용용도 이외 용도 - 허용용도 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 성남시 도시계획조례, 학교보건법 등 관련법령에 의해 건축이 불허되는 용도 - 제2종근린생활시설 중 고시원																						
제2편 2-9 기타시설용지 2-9-8 시설별 지침에 관한 사항 2-9-8-6 주차장용지에 관한 사항은 다음과 같다. ④ 근린생활시설을 배치할 경우 다음의 기준을 준수하여야 한다. 1.~4. 생략		제2편 2-9 기타시설용지 2-9-8 시설별 지침에 관한 사항 2-9-8-6 주차장용지에 관한 사항은 다음과 같다. ④ 주차전용건축물 내에 근린생활시설을 배치할 경우 다음의 기준을 준수하여야 한다. 1.~4. 생략																						

⑤ 성남 도시관리계획(성남도촌 국민임대주택단지 조성사업 지구단위계획) 결정(변경)

1. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 지구단위계획 시행지침

기 정	변 경 (안)	비고
제Ⅰ편 총론 제1장 총칙 < 용어의 정의 > 제6조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의) ③ “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 호와 같이 규정한다. 1. 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다. 2. 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다. ④ 생략 ⑤ “근린생활시설등”은 ‘주택건설기준등에관한규정’ 제50조에서 정의된 용어를 말한다.	제Ⅰ편 총론 제1장 총칙 < 용어의 정의 > 제6조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의) ③ “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 호와 같이 규정한다. 1. 위치 : 1층과 지하1층에 한한다. 2. 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다. ④ 생략 ⑤ “근린생활시설등”은 ‘주택건설기준등에관한규정’에서 정의된 용어를 말한다.	
제8조 (건축선에 관한 용어의 정의) ② “건축지정선”이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 안 되는 선을 말한다. 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다. 1.~2. 생략	제8조 (건축선에 관한 용어의 정의) ② “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 건축지정선 길이의 3분의 2이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니된다. 다만, 다음 각호의 경우에는 지정선에 접한 것으로 인정한다. 1.~2. 생략	
제Ⅱ편 건축부문 시행지침 제1장 단독주택용지 제6조 건축물의 배치와 건축선에 관한 계획 2) 건축선에 관한 계획 ② 가로경관을 향상시키고 보행자를 위한 공간을 확보하기 위하여 필요한 경우 건축한계선 및 2층 지정선을 지정	제Ⅱ편 건축부문 시행지침 제1장 단독주택용지 제6조 건축물의 배치와 건축선에 관한 계획 2) 건축선에 관한 계획 ② 가로경관을 향상시키고 보행자를 위한 공간을 확보하기 위하여 필요한 경우 건축한계선 및 건축지정선을 지정	

기정	변경 (안)	비고																															
제 2 장 공동주택용지 제2조 건축물의 용도계획 [부대복리시설] <table><tr><th>구분</th><th>부대복리시설</th></tr><tr><td>주택건설건설 기준등에관한 규 정</td><td>생략</td></tr></table>	구분	부대복리시설	주택건설 건설 기준등에관한 규 정	생략	제 2 장 공동주택용지 제2조 건축물의 용도계획 [부대복리시설] <table><tr><th>구분</th><th>부대복리시설</th></tr><tr><td>주택건설기준 등에 관한 규 정</td><td>생략</td></tr></table>	구분	부대복리시설	주택건설기준 등에 관한 규 정	생략																								
구분	부대복리시설																																
주택건설 건설 기준등에관한 규 정	생략																																
구분	부대복리시설																																
주택건설기준 등에 관한 규 정	생략																																
제 3 장 상업시설용지 제2조 건축물의 용도계획 1) 기본방향 ① 생략 ② 부적격 용도의 제한 • 건축법상 준주거지역에 허용되는 용도 중 도심기능에 적합하지 않거나 미관을 해칠 우려가 있는 건축물 용도 일부를 제한(단독주택, 공동주택, 안마시술소, 장례식장, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 격리병원, 교도소, 감화원, 기타 범죄자의 갱생·교육보전 등에 쓰이는 시설, 옥외철타이 설치된 골프연습장) • 학교보건법 등 기타 법령에 의해서 당해 토지에 불허되는 용도를 제한 2) 용도제한 ① 관련법상 불허용도 제한 • 준주거지역내 허용용도 이외의 용도불허(건축법 관련) • 건축법상 준주거지역내 허용용도 이외의 용도 불허 • 학교환경위생 정화구역내 불허용도 제한(학교보건법 관련)	제 3 장 상업시설용지 제2조 건축물의 용도계획 1) 기본방향 ① 생략 ② 부적격 용도의 제한 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 준주거지역에 허용되는 용도 중 도심기능에 적합하지 않거나 미관을 해칠 우려가 있는 건축물 용도 일부를 제한(단독주택, 공동주택, 안마시술소, 장례식장, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 격리병원, 교도소, 감화원, 기타 범죄자의 갱생·교육보전 등에 쓰이는 시설, 옥외철타이 설치된 골프연습장) • 학교보건법 등 기타 법령에 의해서 당해 토지에 불허되는 용도를 제한 2) 용도제한 ① 관련법상 불허용도 제한 • 준주거지역내 허용용도 이외의 용도불허(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 관련) • <삭 제> • 학교환경위생 정화구역내 불허용도 제한(학교보건법 관련)																																
제 4 장 공공시설용지 제3조 건축물의 밀도계획 ① 주차장 • 주차장시설은 주변 토지이용에 따른 당해 용도지역에서 허용되는 범위내 적용 <table><tr><th>구분</th><th>건폐율(%)</th><th>용적률(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="4">주차장</td><td>90 이하</td><td>270 이하</td><td>C1, C6</td></tr><tr><td>〃</td><td>360 이하</td><td>C2, C3, C5</td></tr><tr><td>〃</td><td>630 이하</td><td>C4</td></tr><tr><td>〃</td><td></td><td></td></tr></table>	구분	건폐율(%)	용적률(%)	비고	주차장	90 이하	270 이하	C1, C6	〃	360 이하	C2, C3, C5	〃	630 이하	C4	〃			제 4 장 공공시설용지 제3조 건축물의 밀도계획 ① 주차장 • 주차전용건축물은 아래표의 기준에 따른다 <table><tr><th>구분</th><th>건폐율(%)</th><th>용적률(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">주차장</td><td>90 이하</td><td>270 이하</td><td>C1, C6</td></tr><tr><td>〃</td><td>360 이하</td><td>C2, C3, C5</td></tr><tr><td>〃</td><td>630 이하</td><td>C4</td></tr></table>	구분	건폐율(%)	용적률(%)	비고	주차장	90 이하	270 이하	C1, C6	〃	360 이하	C2, C3, C5	〃	630 이하	C4	
구분	건폐율(%)	용적률(%)	비고																														
주차장	90 이하	270 이하	C1, C6																														
	〃	360 이하	C2, C3, C5																														
	〃	630 이하	C4																														
	〃																																
구분	건폐율(%)	용적률(%)	비고																														
주차장	90 이하	270 이하	C1, C6																														
	〃	360 이하	C2, C3, C5																														
	〃	630 이하	C4																														

⑥ 성남 도시관리계획(성남여수 공공주택지구 조성사업 지구단위계획) 결정(변경)

1. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 교통시설(주차장)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	노외주차장	성남시 성남동 4931	22,563.4	감 22,563.4	-	건교부고시 제2006-660호 ('07. 1. 4)	

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	노외주차장	• 노외주차장 폐지	• 지구단위계획으로 관리하여 모란민속5일장의 원활한 활용 및 운용을 도모하기 위하여 도시계획시설 폐지

2. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 지구단위계획 시행지침

기 정			변 경 (안)			비고
제 5 장 공공시설용지 〈 건축물의 용도에 관한 사항 〉 제46조 (건축물의 용도) ① 결정도에 건축물의 경우 용도가 지정되어 있는 경우 다음 표에 적합하여야 한다. 〈표5-1〉 공공시설용지 및 기타시설용지 용도계획표			제 5 장 공공시설용지 〈 건축물의 용도에 관한 사항 〉 제46조 (건축물의 용도) ① 결정도에 건축물의 경우 용도가 지정되어 있는 경우 다음 표에 적합하여야 한다. 〈표5-1〉 공공시설용지 및 기타시설용지 용도계획표			
구분	도면 표시	허 용 용 도	구분	도면 표시	허 용 용 도	
주차장	D1, D2, D7	• 주차장 및 그 부대시설(부대시설은 주차장법 시행규칙 제6조제4항을 말함)에 한하며, 주차전용건축물로 이용할 경우 전체 연면적의 30%이내에서 주차장법 시행령 제1조의2에서 정한 시설물을 허용 (단, 단독주택, 공동주택 및 옥외철탑으로 설치되는 골프연습장은 불허함)	주차장	D1, D2, D7	• 주차장 및 그 부대시설(부대시설은 주차장법 시행규칙 제6조제4항을 말함)에 한하며, 주차전용건축물로 이용할 경우 전체 연면적의 30%이내에서 주차장법 시행령 제1조의2에서 정한 시설물을 허용 (단, 단독주택, 공동주택 및 옥외철탑으로 설치되는 골프연습장은 불허함) • <신 설> 성남시 공설시장 관리 및 운영 조례에 따른 공설시장 (단, 건축물을 수반하지 않는 경우에 한함) (D1)	

기 정			변 경 (안)			비고
제 5 장 공공시설용지 〈 건축물의 규모에 관한 사항 〉 제47조 (건폐율·용적률·높이) ① 공공시설용지의 건폐율·용적률·높이는 결정도에 지정된 규모 이하로 하여야 한다.			제 5 장 공공시설용지 〈 건축물의 규모에 관한 사항 〉 제47조 (건폐율·용적률·높이) ① 공공시설용지의 건폐율·용적률·높이는 결정도에 지정된 규모 이하로 하여야 한다.			
〈표5-4〉 교육시설의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이			〈표5-4〉 교육시설의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이			
구분		유치원 용지	구분		유치원 용지	
건 축 물 용 도	도면 표시	J2	건 축 물 용 도	도면 표시	J2	
	허용 용도	- 고등학교이하각급학교설립운영규정에 의한 유치원 및 그 부속용도 택지개발촉진법 시행령 제7조4항2호에 의거한 영유아보육법에 의한 보육시설 및 학원의설립운영 및 과외교습에관한 법률 시행령에 의한 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원(동법시행령 제4조제1항제1호의 규정에 의한 학원을 제외한다)으로서 건축연면적의 30%미만 범위내		허용 용도	- 고등학교이하각급학교설립운영규정에 의한 유치원 및 그 부속용도 - 영유아보육법에 따른 야간아침 및 택지개발촉진법 시행령 제7조4항2호에 의거한 학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령 별표 2에 따른 교습과정 중 미성년자를 주된 대상으로 하는 가부터 라까지에 해당하는 학원 (단 건축연면적의 30%미만 범위내) - 가 교습과정이 컴퓨터인 학원 - 나 교습과정이 부기, 주산, 속셈 또는 속독인 학원 - 다 교습과정이 음악, 미술, 무용 또는 웅변인 학원 - 라 독서실	
	불허 용도	허용용도 이외의 용도		불허 용도	허용용도 이외의 용도	
건폐율		60%이하	건폐율		60%이하	
용적률		210%이하	용적률		210%이하	
최고층수		4층이하	최고층수		4층이하	

7] 성남 도시관리계획(국지도23호선변 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경안	
합계				228,209	증) 75,181	303,390	
	-	국지도23호선변 지구 1구역	백현동 367-2일원	2,143	증) 2	2,145	
	-	국지도23호선변 지구 2구역	궁내동 302-8일원	17,381	증) 1,033	18,414	
	-	국지도23호선변 지구 3구역	궁내동 193-3일원	9,648	-	9,648	
	-	국지도23호선변 지구 4구역	금곡동 300-1일원	37,679	증) 6,754	44,433	
	-	국지도23호선변 지구 5구역	궁내동 384일원	58,385	증) 12,332	70,717	
	-	국지도23호선변 지구 6구역	금곡동 324-4일원	82,320	증) 22,438	104,758	
	-	국지도23호선변 지구 7구역	금곡동 444-147일원	15,987	증) 32,550	48,537	
	-	국지도23호선변 지구 8구역	금곡동 395	4,666	증) 72	4,738	

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	국지도23호선변 지구1구역	백현동 367-2일원	2,145	경부고속도로변 완충녹지 해제 및 여건변화에 따른 토지활용과 계획적 관리를 위한 지구단위계획 구역 변경
변경	국지도23호선변지구 2구역	궁내동 302-8일원	18,414	
-	국지도23호선변지구 3구역	궁내동 193-3일원	9,648	
변경	국지도23호선변지구 4구역	금곡동 300-1일원	44,433	
변경	국지도23호선변지구 5구역	궁내동 384일원	70,717	
변경	국지도23호선변지구 6구역	금곡동 324-4일원	104,758	
변경	국지도23호선변지구 7구역	금곡동 444-147일원	48,537	
변경	국지도23호선변지구 8구역	금곡동 395	4,738	

2. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가. 용도지역 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경안		
합계		228,209	증) 75,181	303,390	100.0	
녹지지역	자연녹지지역	943	-	943	0.3	
	보전녹지지역	227,266	증) 75,181	302,447	99.7	

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역	면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
-	궁내동 384일원 등	보전녹지지역	75,181	지구단위 계획에의함	• 지구단위계획구역 편입에 따른 구역내 용도지역 면적 증가

나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 도시 관리계획 결정(변경)

○ 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치에 관한 계획(기정)

위치 (구역번호)	구분	계획내용	
국지도 23호선변 지구 1구역 ~8구역	용도	허용용도	• 성남시 도시계획 조례 중 보전녹지지역내 허용용도 중 불허용도를 제외한 용도 • 성남시 도시계획 조례 중 자연 녹지지역내 일부용도 - 「건축법 시행령 별표1」 제3호 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령 별표1」 제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 다목적체육관, 라목 서점, 바목 사진관, 표구점, 아목 휴게음식점, 자목 일반음식점, 차목 장의사, 동물병원, 동물 미용실, 파목 주민체육활동을 위한 시설, 하목 일반업무시설, 너목 수리점 - 「건축법 시행령 별표1」 제5호 문화 및 집회시설 - 「건축법 시행령 별표1」 제13호 운동시설(실내체육관, 골프장 제외) - 「건축법 시행령 별표1」 제19호 위험물 저장 및 처리 시설 중 주유소(도로변 동일 방향으로 2킬로미터 이내에 주유소가 있는 경우는 제외) - 「건축법 시행령 별표1」 제20호 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 검사장, 정비공장, 매매장, 운전학원 및 정비학원
		권장용도	• 「건축법 시행령 별표1」 제4호 제2종근린생활시설(자동차영업소) • 「건축법 시행령 별표1」 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장, 검사장, 정비공장, 매매장, 운전학원 및 정비학원)
		불허용도	• 「건축법 시행령 별표1」 제26호 묘지관련시설 • 「건축법 시행령 별표1」 제28호 장례식장 • 「건축법 시행령 별표1」 제23호 교정 및 국방·군사시설
		건폐율	• 20% 이하
		용적률	• 70% 이하
		층수 및 높이 배치	• 3층 이하 / 12m 이하(단 권장용도에 한하여 15미터 이하)

○ 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치에 관한 계획(변경안)

위치 (구역번호)	구분	계획내용	
국지도 23호선변 지구 1구역 ~8구역	용도	허용용도	• 성남시 도시계획 조례 중 보전녹지지역내 허용용도 중 불허용도를 제외한 용도 • 성남시 도시계획 조례 중 자연 녹지지역내 일부용도 - 「건축법 시행령 별표1」 제3호 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령 별표1」 제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 다목 자동차영업소, 라목 서점, 바목 사진관, 표구점, 아목 휴게음식점, 자목 일반음식점, 차목 장의사, 동물병원, 동물 미용실, 파목 주민체육활동을 위한 시설, 하목 일반업무시설, 너목 수리점 - 「건축법 시행령 별표1」 제5호 문화 및 집회시설 - 「건축법 시행령 별표1」 제13호 운동시설(단, 실내낚시터·옥외 철타이 설치된 골프연습장·골프장 제외) - 「건축법 시행령 별표1」 제19호 위험물 저장 및 처리 시설 중 주유소(도로변 동일 방향으로 2킬로미터 이내에 주유소가 있는 경우는 제외) - 「건축법 시행령 별표1」 제20호 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 검사장, 정비공장, 매매장, 운전학원 및 정비학원, 전기자동차 충전소
		권장용도	• 「건축법 시행령 별표1」 제4호 제2종근린생활시설(자동차영업소) • 「건축법 시행령 별표1」 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장, 검사장, 정비공장, 매매장, 운전학원 및 정비학원, 전기자동차 충전소)
		불허용도	• 「건축법 시행령 별표1」 제26호 묘지관련시설 • 「건축법 시행령 별표1」 제28호 장례식장 • 「건축법 시행령 별표1」 제23호 교정 및 국방·군사시설
		건폐율	• 20% 이하
		용적률	• 70% 이하
		층수 및 높이 배치	• 3층 이하 / 17m 이하(단 지상층 연면적 50% 이상 권장용도의 경우 20m 이하)

다. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 지구단위계획 시행지침

기정			비고
제 3 장 건축물 등의 규모 등에 관한 사항			
제 7 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항)			
① 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이는 다음을 따른다.			
위치 (구역번호)	구분	계획내용	
국지도 23호선변 지구 1구역 ~8구역	용도	허용 용도	• 성남시 도시계획 조례 중 보전녹지지역내 허용용도 중 불허용도를 제외한 용도
			• 성남시 도시계획 조례 중 자연 녹지지역내 일부용도 - 「건축법 시행령 별표1」 제3호 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령 별표1」 제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 다목 자동차영업소, 라목 서점, 바목 사진관, 표구점, 아목 휴게음식점, 자목 일반음식점, 차목 장의사, 동물병원, 동물 미용실, 파목 주민체육활동을 위한 시설, 하목 일반업무시설, 너목 수리점
		권장 용도	- 「건축법 시행령 별표1」 제5호 문화 및 집회시설 - 「건축법 시행령 별표1」 제13호 운동시설(실내낚시터, 골프연습장 , 골프장 제외) - 「건축법 시행령 별표1」 제19호 위험물 저장 및 처리 시설 중 주유소(도로변 동일 방향으로 2킬로미터 이내에 주유소가 있는 경우는 제외) - 「건축법 시행령 별표1」 제20호 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 검사장, 정비공장, 매매장, 운전학원 및 정비학원
			불허 용도
	건폐율	• 20% 이하	
	용적률	• 70% 이하	
	층수 및 높이 배치	• 3층 이하 / 12m 이하(단 권장용도에 한하여 15미터 이하)	

변 경 (안)			비고
제 3 장 건축물 등의 규모 등에 관한 사항			
제 7 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항)			
① 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이는 다음을 따른다.			
위치 (구역번호)	구분	계획내용	
국지도 23호선변 지구 1구역 ~8구역	용도	허용 용도	• 성남시 도시계획 조례 중 보전녹지지역내 허용용도 중 불허용도를 제외한 용도
			• 성남시 도시계획 조례 중 자연 녹지지역내 일부용도 - 「건축법 시행령 별표1」 제3호 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령 별표1」 제4호 제2종근린생활시설 중 가목 공연장, 다목 자동차영업소, 라목 서점, 바목 사진관, 표구점, 아목 휴게음식점, 자목 일반음식점, 차목 장의사, 동물병원, 동물 미용실, 파목 주민체육활동을 위한 시설, 하목 일반업무시설, 너목 수리점
		권장 용도	- 「건축법 시행령 별표1」 제5호 문화 및 집회시설 - 「건축법 시행령 별표1」 제13호 운동시설(단, 실내낚시터·옥외 철타이 설치된 골프연습장·골프장 제외) - 「건축법 시행령 별표1」 제19호 위험물 저장 및 처리 시설 중 주유소(도로변 동일 방향으로 2킬로미터 이내에 주유소가 있는 경우는 제외) - 「건축법 시행령 별표1」 제20호 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 검사장, 정비공장, 매매장, 운전학원 및 정비학원, 전기자동차 충전소
			불허 용도
	건폐율		• 20% 이하
	용적률		• 70% 이하
	층수 및 높이 배치		• 3층 이하 / 17m 이하(단 지상층 연면적 50% 이상 권장용도의 경우 20m 이하)

기 정	변 경 (안)	비 고
제 6 장 대지내 공지에 관한 사항 제15조(보차혼용통로) ① ~ ⑤ 생략 ⑥ 보차혼용통로로 지정된 대지에 지구단위계획에 서 정하는 허용용도 중 자연녹지지역에서 설치 가능한 용도를 건축하거나, 용도변경하고자 할 경우 신청 대지 내 보차혼용통로를 설치 하거 나 보차혼용통로 제공을 위한 동의서를 제출하 여야 하며 제출된 동의서는 제5항에 따른 동의 를 득한 것으로 본다. ⑦ 보차혼용통로의 폭은 「건축법 시행령」 제3조 의3의 기준을 적용하며, 보차혼용통로 선형을 변경하여 설치하고자 할 경우 보차혼용통로의 중심선이 기존 보차혼용통로 계획선을 벗어나 지 않는 범위 내에서 가능하되, 변경하고자 하 는 보차혼용통로 토지소유자의 동의를 득해야 하며, 보차혼용통로 변경으로 인하여 맹지가 발생되지 않아야 한다. ⑧ 보차혼용통로는 지구단위계획으로 도로 및 보 행 이외의 목적으로 사용이 불가하고 건축 인 허가시 시장(구청장)이 지정 공고한 도로로 인 정한다.	제 6 장 대지내 공지에 관한 사항 제15조(보차혼용통로) ① ~ ⑤ 생략 ⑥ < 삭 제 > ⑦ 보차혼용통로의 폭은 「건축법 시행령」 제3조 의3의 기준을 적용하며, 보차혼용통로 선형을 변경하여 설치하고자 할 경우 보차혼용통로의 중심선이 기존 보차혼용통로 계획선을 벗어나 지 않는 범위 내에서 가능하되, 변경하고자 하 는 보차혼용통로 토지소유자의 동의를 득해야 하며, 보차혼용통로 변경으로 인하여 맹지가 발생되지 않아야 한다. ⑧ 보차혼용통로는 지구단위계획으로 도로 및 보 행 이외의 목적으로 사용이 불가하고 건축 인 허가시 「건축법」 제44조 제1항 제2호에 해당 하는 경우로 인정하며, 지구단위계획구역에서 만 적용한다.	
제 5 장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 제11조(건축물 색채) ② 상기 제1항에 정하지 아니한 사항은 「성남시 색채가이드라인 → 제3권역 : 판교권역」 및 「성남시 경관 기본계획」을 준수할 것을 권 장한다.	제 5 장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 제11조(건축물 색채) ② 상기 제1항에 정하지 아니한 사항은 「성남시 색채가이드라인」 및 「성남시 경관 기본계 획」을 준수할 것을 권장한다.	
제 7 장 차량동선 및 주차에 관한 사항 제16조(차량출입구) ① 차량출입구는 출입구 지정 사항을 준수하여야 하며, 결정도에서 지정한 차량출입 불허구간에 는 설치할 수 없다.	제 7 장 차량동선 및 주차에 관한 사항 제16조(차량출입구) ① 차량출입구는 출입구 지정 사항을 준수하여야 하며, 결정도에서 지정한 차량출입 불허구간에 는 설치할 수 없다. 다만, 차량출입불허구간으 로 지정되었음에도 불구하고 제15조에 따른 보차혼용통로 조성시 각각전제 부분은 예외로 한다.	
제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항 제 22 조 (기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용) ⑤ 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분은 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한 다.	제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항 제 22 조 (기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용) ⑤ 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분은 관계 법령 및 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.	

⑧ 성남 도시관리계획(판교백현로변 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명		위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
	-	한국식품연구원 지구단위계획구역	판교백현로변 지구단위계획구역	성남시 분당구 백현동 500-14 일원	110,999	증19,883	130,882	

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	판교백현로변 지구단위계획구역	성남시 분당구 백현동 500-14 일원	130,882	- 구역명 변경 - 한국식품연구원 이전완료에 따른 명칭변경 - 구역면적 변경 - 주변 공동주택용지 및 R&D용지 이용 주민의 생활편익을 도모하고, 수요 증대에 따른 토지이용의 효율성 및 난개발 방지를 위하여 근린생활시설용지 신설을 위한 지구단위계획구역 변경

2. 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가. 용도지역 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		111,265	증19,883	131,148	100.0	
주거지역	소계	81,406	-	81,406	62.1	
	준주거지역	81,406	-	81,406	62.1	
녹지지역	소계	29,859	-	49,742	37.9	
	보전녹지지역	-	증 19,883	19,883	15.2	
	자연녹지지역	29,859	-	29,859	22.7	

※ 기정: 성남 도시관리계획(한국식품연구원 지구단위계획구역, 공원, 도로) 결정(경미한 변경) 고시(성남시 고시 제2018-89호(18.04.16))

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역	면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
-	성남시 분당구 백현동 500-14 일원	보전녹지지역	19,883	지구단위 계획에 의함	• 지구단위계획구역 편입에 따른 구역내 용도지역 면적 증가

나. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서 (기정)

도면표시 번 호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
A	①	52,418	분당구 백현동 516 일원	52,418	• 공동주택용지
B	①	25,304	분당구 백현동 516 일원	25,304	• R&D용지

※ 기정: 성남 도시관리계획(한국식품연구원 자구단위계획구역, 공원 도로) 결정(경미한 변경) 고시 반영(성남시 고시 제2018-89호(18.04.16))

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서 (변경)

도면표시 번 호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
A	①	52,418	분당구 백현동 516 일원	52,418	• 공동주택용지
B	①	25,304	분당구 백현동 516 일원	25,304	• R&D용지
C (신설)	①	19,883	분당구 백현동 500-14 일원	19,883	• 근린생활시설용지

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 사유서

가구번호	변경내용	변경사유
C① (신설)	• 근린생활시설용지 신설 - 면적 : 19,883㎡	• 주변 공동주택용지 및 R&D용지 이용 주민의 생활편익을 도모하고, 수요 증대에 따른 토지이용의 효율성 및 난개발 방지를 위하여 근린생활시설용지 신설

다. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 도시
관리계획 결정(변경)

○ 건축물 용도에 관한 계획(기정)

도면 표시 번호	구분	계획내용	비고
A	1	· 허용용도 - 건축법 시행령[별표1] 제2호의 규정에 의한 공동주택(기숙사 제외) 및 주택법에 의한 부대복리시설 · 허용용도 이외의 용도는 불허	전층
B	1	· 허용용도 - 건축법 시행령[별표1] 제10호의 규정에 의한 교육연구시설 중 연구소 - 건축법 시행령[별표1] 제14호의 규정에 의한 업무시설 - 건축법 시행령[별표1] 제17호의 규정에 의한 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법 시행규칙[별표5]의 첨단업종에 한함)과 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법 시행규칙 제2조의 규정에 의한 부대시설 · 허용용도 이외의 용도는 불허	전층

○ 건축물 용도에 관한 계획(변경)

도면 표시 번호	구분	계획내용	비고
A	1	· 허용용도 - 건축법 시행령[별표1] 제2호의 규정에 의한 공동주택(기숙사 제외) 및 주택법에 의한 부대복리시설 · 허용용도 이외의 용도는 불허	전층
B	1	· 허용용도 - 건축법 시행령[별표1] 제10호의 규정에 의한 교육연구시설 중 연구소 - 건축법 시행령[별표1] 제14호의 규정에 의한 업무시설 - 건축법 시행령[별표1] 제17호의 규정에 의한 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법 시행규칙[별표5]의 첨단업종에 한함)과 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법 시행규칙 제2조의 규정에 의한 부대시설 · 허용용도 이외의 용도는 불허	전층
C (신설)	1	· 허용용도 - 건축법 시행령[별표1] 제1호의 규정에 의한 단독주택 중 가목 - 건축법 시행령[별표1] 제3호의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 - 건축법 시행령[별표1] 제4호의 규정에 의한 제2종 근린생활시설 중 아목, 자목, 파목 · 허용용도 이외의 용도는 불허	

○ 건축물의 건폐율·용적률·높이·배치·건축선에 관한 계획(기정)

도면표시 변 호	구 분	계획내용	비 고
A	건폐율	60%이하	
	용적률	320%이하	
	높 이	최고 27층이하	
	배 치	• 구역내·외 일조, 통풍, 개방감, 보행연속성, 조망권 확보 및 쾌적한 주거환경 조성 등을 위해 가급적 남향 위주의 배치 유도	
	건축선	• 중로 2-148호선변 3.0m ①, 서측 외곽부 6.0m ②	
B	건폐율	60%이하	
	용적률	350%이하	
	높 이	최고 15층이하	
	배 치	• 주변경관 및 가로경관을 고려한 배치 권장	
	건축선	• 중로 2-148호선변 3.0m ③, 동측 외곽부 6.0m ④	

○ 건축물의 건폐율·용적률·높이·배치·건축선에 관한 계획(변경)

도면표시 변 호	구 분	계획내용	비 고
A	건폐율	60%이하	
	용적률	320%이하	
	높 이	최고 27층이하	
	배 치	• 구역내·외 일조, 통풍, 개방감, 보행연속성, 조망권 확보 및 쾌적한 주거환경 조성 등을 위해 가급적 남향 위주의 배치 유도	
	건축선	• 중로 2-148호선변 3.0m ①, 서측 외곽부 6.0m ②	
B	건폐율	60%이하	
	용적률	350%이하	
	높 이	최고 15층이하	
	배 치	• 주변경관 및 가로경관을 고려한 배치 권장	
	건축선	• 중로 2-148호선변 3.0m ③, 동측 외곽부 6.0m ④	
C (신설)	건폐율	20% 이하	
	용적률	70% 이하	
	높 이	3층 이하	
	배 치	• 주변경관 및 가로경관을 고려한 배치 권장	
	건축선	• 중로 2-148호선변 : 3.0m	

○ 건축물의 형태·색채에 관한 계획(기정)

도면 표시 번호	구 분	계획내용	비 고
A	형태	- 건축물의 형태는 시야의 개방감, 일조, 통풍 등을 확보할 수 있는 형태를 권장하며 공동주택의 경우 탑상형 형태를 권장하되 주거동의 개구부는 자연환기가 잘 될 수 있도록 주풍향 쪽을 향하는 형태가 되도록 계획 - 건축물의 Box형 보완하는 지붕선의 변화를 줌으로써 스카이라인의 굴곡을 형성토록 하며 코어부분에는 단지 이미지 제고를 위한 장식물 처리를 권장 - 옥상 및 지붕위의 구조물은 주요 도로변에서 보이지 않도록 차폐하되 단지미관을 저해하지 않는 재료 사용을 권장	
	색채	- 건물외벽 형태별 색채의 다양화 - 주동 위치별 색채 차별화에 의한 볼륨감 완화 및 획일성 지양 - 명도, 채도에 따른 차별화 - 명도, 채도별 점진적 색채사용으로 명료하고 부드러운 이미지 고양 - 구조색은 저채도에서 선정하여 건물 벽면부에 사용 - 강조색은 기초색의 색상과 채도를 높인 색채를 사용 - 배경색채 부여 - 배후 녹지와와의 조화성 도모 - 유사 색상과 유사톤에 의한 배색으로 구성 - 성남시 경관기본계획 내용 준수	
B	형태	- 건축물의 형태는 시야의 개방감, 일조, 통풍 등을 확보할 수 있는 형태를 권장 - 건축물의 Box형 보완하는 지붕선의 변화를 줌으로써 스카이라인의 굴곡을 형성토록 하며 코어부분에는 단지 이미지 제고를 위한 장식물 처리를 권장 - 옥상 및 지붕위의 구조물은 주요 도로변에서 보이지 않도록 차폐하되 단지미관을 저해하지 않는 재료 사용을 권장	
	색채	성남시 경관기본계획 내용 준수	

○ 건축물의 형태·색채에 관한 계획(변경안)

도면 표시 번호	구 분	계획내용	비 고
A	형태	- 건축물의 형태는 시야의 개방감, 일조, 통풍 등을 확보할 수 있는 형태를 권장하며 공동주택의 경우 탑상형 형태를 권장하되 주거동의 개구부는 자연환기가 잘 될 수 있도록 주풍향 쪽을 향하는 형태가 되도록 계획 - 건축물의 Box형 보완하는 지붕선의 변화를 줌으로써 스카이라인의 굴곡을 형성토록 하며 코어부분에는 단지 이미지 제고를 위한 장식물 처리를 권장 - 옥상 및 지붕위의 구조물은 주요 도로변에서 보이지 않도록 차폐하되 단지미관을 저해하지 않는 재료 사용을 권장	
	색채	- 건물외벽 형태별 색채의 다양화 - 주동 위치별 색채 차별화에 의한 볼륨감 완화 및 획일성 지양 - 명도, 채도에 따른 차별화 - 명도, 채도별 점진적 색채사용으로 명료하고 부드러운 이미지 고양 - 구조색은 저채도에서 선정하여 건물 벽면부에 사용 - 강조색은 기초색의 색상과 채도를 높인 색채를 사용 - 배경색채 부여 - 배후 녹지와와의 조화성 도모 - 유사 색상과 유사톤에 의한 배색으로 구성 - 성남시 색채 가이드라인 내용 준수	
B	형태	- 건축물의 형태는 시야의 개방감, 일조, 통풍 등을 확보할 수 있는 형태를 권장 - 건축물의 Box형 보완하는 지붕선의 변화를 줌으로써 스카이라인의 굴곡을 형성토록 하며 코어부분에는 단지 이미지 제고를 위한 장식물 처리를 권장 - 옥상 및 지붕위의 구조물은 주요 도로변에서 보이지 않도록 차폐하되 단지미관을 저해하지 않는 재료 사용을 권장	
	색채	성남시 색채 가이드라인 내용 준수	

도면 표시 번호	구 분	계획내용	비 고
C (신설)	형태	• 외벽면의 통일성 - 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장한다. • 지붕의 처리 - 기존 건축물을 고려하여 평지붕으로 권장하고, 경사지붕으로 해야 할 시 일반경사지붕이 아닌 비대칭형 경사 및 금속지붕으로 할 것을 권장한다. • 옥상공간의 처리 - 옥상공간을 정원화하여 부족한 녹지공간을 보완할 것을 권장한다. • 건축설비의 노출 - 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다. - 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’에 따른다.	
	색채	• 성남시 색채 가이드라인 내용 준수	

라. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)

□ 지구단위계획 시행지침

신설(안)	비고						
제 I 편 총론 제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 제3조 (기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용) <신 설> ① ‘기존 건축물’이란 본 지구단위계획 결정고시 이전 관련법 및 지침에 따라 신축증축개축된 건축물을 말한다. ② 기존 건축물의 규모(건폐율, 용적률, 층수 등)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제93조(기존의 건축물에 대한 특례), 시행규칙 제13조의2(기존건축물에 대한 특례) 및 성남시 건축조례 제10조(기존의 건축물 등에 대한 특례)를 준용 한다. ③ 기존 건축물을 개축 또는 재축하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 시행지침을 적용한다. ④ 기존 건축물을 증축하는 경우에는 증축하는 당해 부분, 이전하는 경우 이전하는 부분은 본 지구단위계획 시행지침을 적용한다. ⑤ 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분은 관계 법령 및 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.							
제 II 편 건축부문 시행지침 제3장 근린생활시설용지 <신 설> < 가구 및 획지에 관한 사항 > 제1조 (가구 및 획지계획) ① 기본방향 모든 획지는 주변 공동주택용지 및 R&D용지 이용 주민의 생활편익을 도모하고, 수요 증대에 따른 토지이용의 효율성 및 난개발 방지를 유도 ② 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만 대지분할가능선이 있는 경우와 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그 선에 의해 필지분할을 할 수 있음 < 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 > 제2조 (건축물의 용도) ① 건축물의 용도는 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법시행령 별표1」을 기준으로 허용, 불허용도를 제시 [근린생활시설용지 건축물의 용도] <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>근린생활시설용지</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>허용용도</td><td> - 건축법 시행령[별표1] 제1호의 규정에 의한 단독주택 중 가목 - 건축법 시행령[별표1] 제3호의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 - 건축법 시행령[별표1] 제4호의 규정에 의한 제2종 근린생활시설 중 아목, 자목, 파목 </td></tr> <tr> <td>불허용도</td><td>· 허용용도 이외의 용도</td></tr> </tbody> </table>	구 분	근린생활시설용지	허용용도	- 건축법 시행령[별표1] 제1호의 규정에 의한 단독주택 중 가목 - 건축법 시행령[별표1] 제3호의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 - 건축법 시행령[별표1] 제4호의 규정에 의한 제2종 근린생활시설 중 아목, 자목, 파목	불허용도	· 허용용도 이외의 용도	
구 분	근린생활시설용지						
허용용도	- 건축법 시행령[별표1] 제1호의 규정에 의한 단독주택 중 가목 - 건축법 시행령[별표1] 제3호의 규정에 의한 제1종 근린생활시설 - 건축법 시행령[별표1] 제4호의 규정에 의한 제2종 근린생활시설 중 아목, 자목, 파목						
불허용도	· 허용용도 이외의 용도						

신설(안)			비고
제3조 (건축물의 밀도계획)			
① 근린생활시설용지의 건폐율은 단지 내 개방감을 확보할 수 있도록 20%이하로 계획			
② 용적률은 70% 이하로 계획			
[건축밀도계획]			
구 분	건폐율(%)	용적률(%)	비 고
근린생활 시설용지	20 이하	70 이하	-
제4조 (건축물의 높이계획)			
① 보전녹지지역 특성을 고려 3층 이하로 계획한다.			
[높이계획]			
구 분	최고층수	비 고	
근린생활시설용지	3층 이하	-	
< 건축물의 배치 등에 관한 사항 >			
제5조 (건축물의 배치와 건축선에 관한 계획)			
1) 건축물의 배치에 관한 계획			
① 도로변에 접하고 있는 대지의 경우 건축물의 위치를 도로와 최대한 이격하여 개방감을 확보 할 것을 권장한다.			
2) 건축선에 관한 계획			
① 가로경관을 향상시키고 보행자를 위한 공간을 확보하기 위하여 건축한계선을 지정			
② 건축선 후퇴부분은 조정녹지 및 보행자도로 이외의 용도로 사용을 불허한다.			
[건축선 계획]			
구 분	계획내용	비 고	
근린생활시설용지	· 중로 2-148호선변 : 3m	-	
③ 대지내 공지			
· 건축한계선 지정으로 인해 생기는 전면공지에는 주차시설 및 담장을 설치 할 수 없음			
④ 근린생활시설용지의 건축물 배치계획			
· 보도가 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 출입에 지장이 없도록 인접 보도의 높이와 같이 조정			
< 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >			
제6조 (건축물의 형태에 관한 계획)			
① 외벽면의 통일성			
· 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장한다.			
② 지붕의 처리			
· 기존 건축물을 고려하여 평지붕으로 권장하고, 경사지붕으로 해야 할 시 일반경사지붕이 아닌 비대칭형 경사 및 금속지붕으로 할 것을 권장한다.			
③ 옥상공간의 처리			
· 옥상공간을 정원화하여 부족한 녹지공간을 보완할 것을 권장한다.			

신설(안)	비고
④ 건축설비의 노출 · 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다. · 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’에 따른다. ⑤ 1층 바닥높이 · 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다. · 건축물의 1층 바닥 높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 대지내 공지 또는 보도와 단차가 나지 않도록 한다. ⑥ 개구부 · 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다. · 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하지 아니하도록 한다. ⑦ 장애인을 위한 계획 · 건축계획시 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」과 「주차장법」 및 「성남시 주차장 관련 조례」 규정을 적용한다.	
제7조 (건축물의 색채에 관한 계획) ① 건축물의 색채는 성남시 색채 가이드라인에 부합되도록 하여야 한다.	
제8조 (옥외광고물) ① 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「성남시 옥외광고물 등 관리조례」를 준수하여야 한다. ② 건축물 옥외광고물 · 성남시 옥외광고물가이드라인 가로형 간판 지침 적용하고 세로형과 돌출형은 지양 할 것을 권장한다 · 브랜드 자체의 색채와 로고를 간판에 반영하되 주변 광고물과의 일정한 형태와 크기를 유지하여 통일성 부여 할 것을 권장한다 · 상호 또는 브랜드명 외에 전화번호, 영업내용 등은 간략하게 표기 할 것을 권장한다 · 주변현황을 고려하여 판류형을 권장하나 입체형으로 설치 시에는 건물 2층 이상만 전체 적으로 입체형 표기 할 것을 권장한다 ③ 가로 옥외광고물 · 건축물 광고물과의 연계를 위해 디자인, 색채를 일관성 있게 적용할 것을 권장한다 · 정돈된 가로를 위한 지주형의 간결한 디자인으로 적용하고 휴먼스케일 반영 할 것을 권장한다 · 광고물 위치는 필지 내 녹지에 설치하고 도로나 보행로 변에 설치 제한하는 것을 권장한다 · 도로나 보행로에 인접하게 되므로 너무 밝거나 눈이 부시게 하여 주행에 방해되지 않도록 자극적인 조명은 지양 할 것을 권장한다 ④ 상기 사항에서 정하지 아니한 사항은 ‘성남시 옥외광고물 가이드라인’을 준수할 것을 권장한다. < 차량동선 및 주차에 관한 사항 > 제9조 (차량출입구) ① 차량출입구는 출입구 지정 사항을 준수하여야 하며, 결정도에서 지정한 차량출입 불허구간에는 설치할 수 없다. ② 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 불가피한 경우를 제외하고는 도로모퉁이 및 횡단보도구간에는 설치하지 아니한다. 제10조 (부설주차장의 설치기준) ① 부설주차장의 설치기준은 「성남시 주차장 설치 및 관리 조례」에서 제시된 건축물의 부설주차장 설치기준을 준용한다. ② 동일대지 안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다.	