

군포시 지구단위계획 운영지침

2025. 9. 3.

군 포 시 GUNPO YOU

목 차

제1장 총칙

제1절 목적	1
제2절 적용범위	1
제3절 용어의 정리	1

제2장 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립

제1절 지구단위계획구역 지정 및 결정절차	2
제2절 지구단위계획 입안 및 결정절차	4

제3장 용도지역·용도지구

제1절 기본방향	5
제2절 용도지역 중 변경 및 기반시설 부담	6

제4장 도시기반시설계획

제1절 기본방향	8
제2절 도로	9
제3절 공원·녹지	9
제4절 기타	9

제5장 교통처리

제1절 기본방향	9
----------	---

제6장 가구 및 획지

제1절 기본방향	10
제2절 공동개발	11
제3절 최소·최대개발규모 계획기준	11

제7장 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이

제1절 건축물의 용도	11
제2절 건폐율	12
제3절 용적률	13
제4절 계획유도 인센티브	17
제5절 상한용적률 가산 인센티브	19
제6절 건축물의 높이	20

제8장 환경 및 재해관리

제1절 기본방향	20
----------	----

제9장 경관계획

제1절 기본방향	20
제2절 계획기준	21

제10장 행정사항

제1절 지구단위계획시행 지침작성 등 -----	21
제2절 지구단위계획으로 결정할 수 없는 도시관리계획의 결정 ----	22
제3절 기타사항 -----	22

제1장 총칙

제1절 지침의 목적

- 1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “국토계획법” 이라 한다)」 제49조부터 제52조까지, 국토교통부 「지구단위계획 수립지침(이하 “지침” 이라 한다) 1-1-2항 및 「군포시 도시계획조례(이하 “조례” 이라 한다)」 제17조 규정에 따른 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하고자 하는데 있다.

제2절 적용범위

- 1-2-1. 「국토계획법」 제51조 와 「국토계획법 시행령(이하 “시행령” 이라 한다)」 제43조 및 「조례」 제16조에서 정한 지구단위계획구역 지정 대상 지역에 적용한다.
- 1-2-2. 이 운영지침의 규정에도 불구하고 불가피한 사유 등이 있을 경우에는 당해 지구단위계획의 결정기관에 속한 도시계획(공동)위원회의 심의를 거쳐 본 기준의 규정 일부에 대하여 완화 또는 강화하여 적용할 수 있다.
- 1-2-3. 관련 법령 및 조례, 국토교통부 지침 등이 개정되어 기준의 내용과 상이할 경우, 개정 법령규정을 적용하여 위원회 심의를 거쳐 사안별로 처리한다.
- 1-2-4. 다른 법령에서 의제되는 지구단위계획은 그 법 또는 그 법의 상위계획에서 이 기준과 달리 정하는 경우 그에 따른다.

제3절 용어의 정의

- (1) 가 구 : 도로로 둘러싸인 일단의 블록
- (2) 획 지 : 획지선으로 구획된 일단의 계획적인 개발단위
- (3) 필 지 : 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위
- (4) 필지 분할 가능선 : 필지 형태의 정형화 및 효율성 제고를 위해 하나의 필지를 둘 이상으로 분할하여 개발할 수 있도록 분할가능 위치를 권장한 계획선
- (5) 획지 분할 가능선 : 주변 건축규모와의 조화 등을 고려, 하나의 획지를 둘 이상의 개발 단위로 용지를 분할하여 개발할 수 있도록 지정한 선

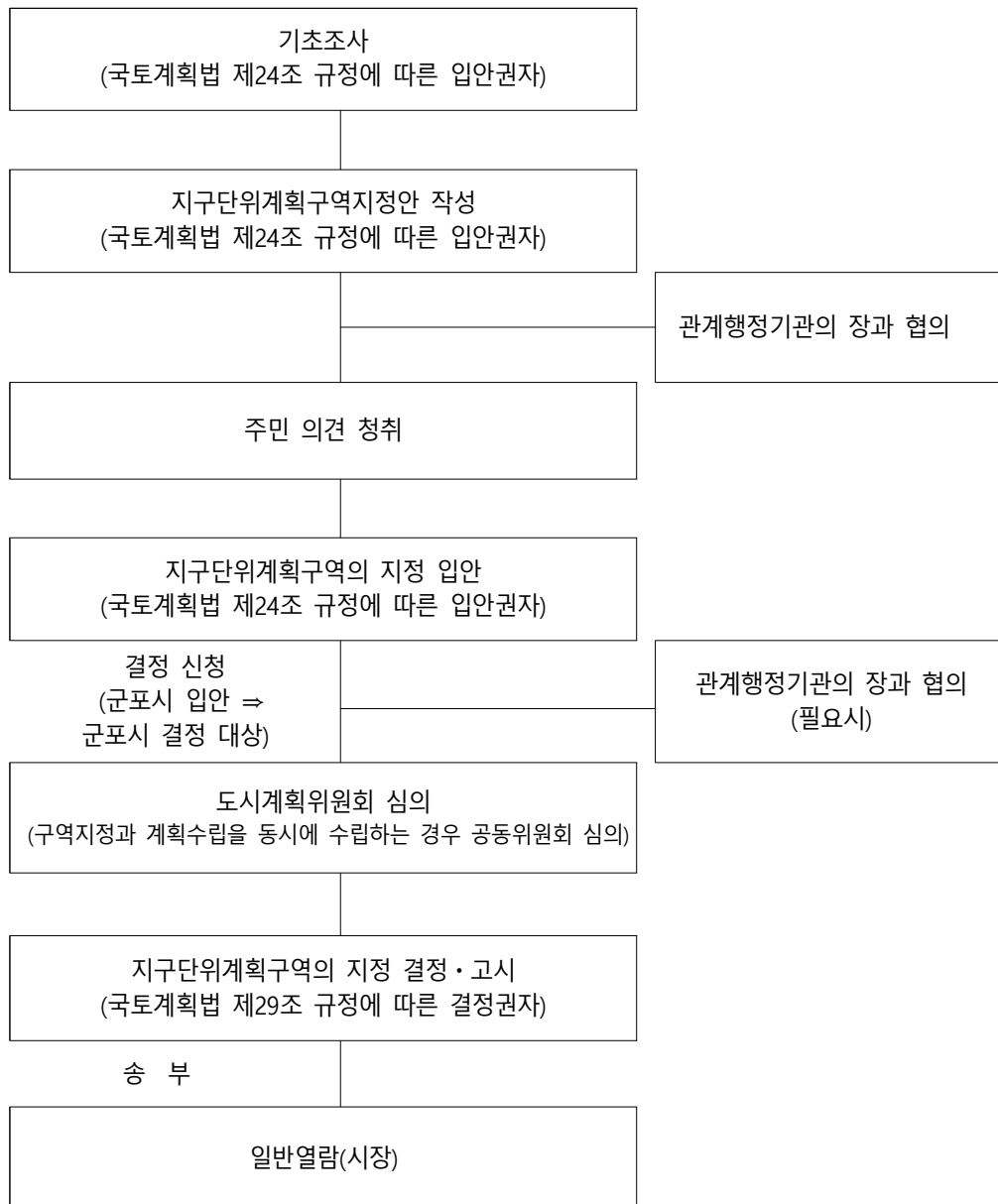
- (6) 대지(垓地) : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의하여 각 필지로 구획된 토지 (단, 건축법시행령에 정해져 있는 특정한 토지에 대해서는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 한 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.)
- (7) 공동개발 : 두 필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하는 것
- (8) 공동개발(지정) : 지구단위계획에서 정한 기준에 따라 건축 시 반드시 공동개발을 해야하는 경우
- (9) 공동개발(특별지정) : 공공시설 확보 등을 위하여 공동개발을 특별히 지정하는 경우
- (10) 공동개발(권장) : 강제조항은 아니지만 공동개발을 권장하는 경우
- (11) 최대개발규모 및 최소개발규모 : 건축가능한 대지규모의 최댓값 및 최솟값

제2장 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립

제1절 지구단위계획구역 지정 및 결정 절차

- 2-1-1. 지구단위계획구역의 지정은 도시관리계획에서 계획한 지역 또는 지구단위계획을 통한 체계적, 계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역을 대상으로 하되, 지구단위계획구역을 지정할 때에는 해당구역 및 주변 지역의 토지이용, 경관, 교통, 관련계획 등을 고려하여 지구단위계획으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토하여야 한다.
- 2-1-2. 지구단위계획구역의 입안 및 지정 절차는 다음과 같으며, 지구단위계획구역의 입안 및 지정과 관련하여 이 기준에서 정하지 아니하는 사항은 「도시·군관리계획수립지침」의 도시관리계획 입안 및 결정절차에 따른다.
- 2-1-3. 주민이 입안 제안한 지구단위계획구역 지정은 도시군관리계획입안에 반영할 것인지 여부를 결정함에 있어서 필요한 경우에는 군포시 도시계획위원회의 자문을 거칠 수 있다.

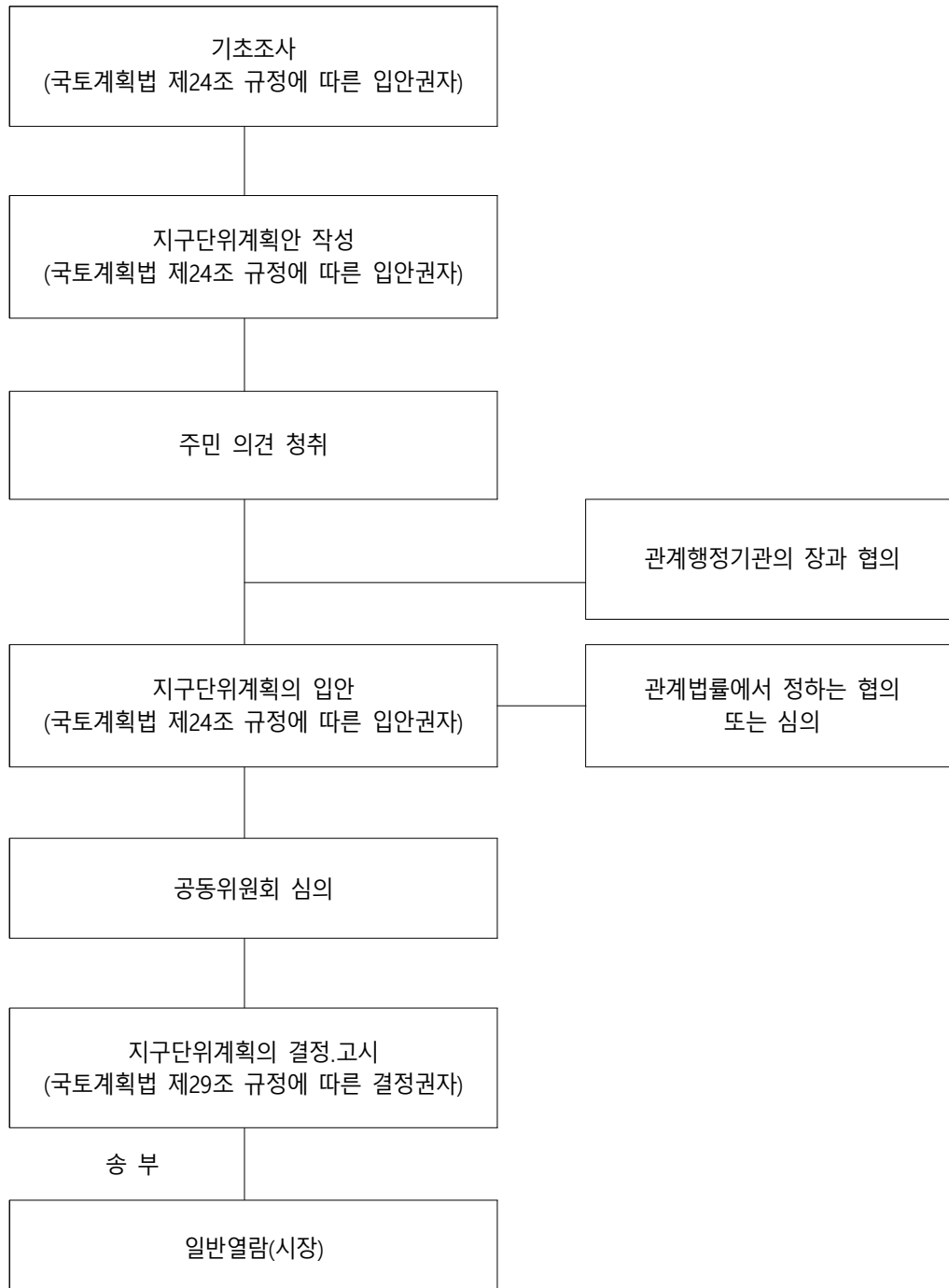
2-1-4. 지구단위계획구역의 지정 절차는 다음과 같다.



제2절 지구단위계획 입안 및 결정 절차

2-2-1. 지구단위계획의 입안 및 결정 절차는 다음과 같으며, 지구단위 계획의 입안 및 결정과 관련하여 이 기준에서 정하지 아니한 사항은 「도시·군관리계획수립지침」의 도시관리 계획 입안 및 결정 절차에 따른다.

2-2-2. 지구단위계획의 입안 및 결정 절차는 다음과 같다.



2-2-3. 지구단위계획의 결정(변경) 절차는 2-2-2를 준용한다.

제3장 용도지역 · 용도지구

제1절 기본방향

- 3-1-1. 용도지역 · 용도지구의 지정 및 변경 등에 대하여는 「도시 · 군관리계획수립지침」 및 국토교통부 「지침」에서 제시된 용도지역 · 용도지구의 지정 및 변경에 대한 기준을 적용한다.
- 3-1-2. 세분된 용도지역을 변경(상향)하는 경우에는 1단계 변경을 원칙으로 하되, 용도지역 조정 이후 연접한 지역과 2단계 이상 차이가 발생하지 않도록 계획한다. 다만, 준주거지역 이상 용도지역의 변경(상향)은 상업·업무 기능을 활성화하고자 하는 목적에 한하며(본 지침 7-3-1 적용) 군포시 도시계획변경사전협상 운영지침 및 도시계획(공동)위원회 자문 또는 심의에 따른다.
- 3-1-3. 세분된 용도지역의 결정은 「국토계획법」상 용적률 기준에 적합한 용도지역 부여를 원칙으로 한다.
- 3-1-4. 「주택법」 등에 의제되는 지구단위계획을 수립하는 경우에는 지구단위계획 내용을 포함하여 검토하여야 한다.
- 3-1-5. 용도지역의 변경에 의한 개발밀도는 주변 지역의 개발밀도를 함께 고려하여 기반시설수용 용량의 범위 안에서 계획되어야 한다.
- 3-1-6. 기반시설은 당해 구역 내에 확보하는 것이 원칙이며, 개발과 연계한 기반시설의 효율적 배치를 위하여 공동위원회가 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 3-1-7. 개발제한구역에서 해제된 지역의 경우 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획변경안 수립지침」 및 「도시 · 군관리계획수립지침」 등을 따른다.
- 3-1-8. 이 지침에서 정하지 아니하는 사항에 대하여는 「도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 국토교통부 「도시 · 군관리계획수립지침」 및 「지침」에서 정하는 바에 따른다.

제2절 용도지역 중 변경 및 기반시설 부담

- 3-2-1. 세분화된 주거지역에서 중변경을 계획하는 경우 다음의 입지요건 중 한 가지 이상에 적합하여야 하며 1만㎡ 이상을 대상으로 한다.

변경 후 용도지역	현 황 조 건
제2종 일반주거지역	① 제2종 일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 폭 8m 이상의 도로와 접한 경우 ② 폭 10m 이상의 도로와 접한 경우
제3종 일반주거지역	① 제3종 일반주거지역 이상의 지역과 연접하고 폭 10m 이상의 도로와 접한 경우 ② 폭 15m 이상의 도로와 접한 경우
준 주 거 지 역	① 역세권으로서 간선도로에 접한 경우 ② 상업지역에 인접하고 간선도로에 접한 경우

※ 도로 현황조건은“개발 후”조건으로 하되, 용도지역 상향 대상지에 연접하는 도로가 해당 도로폭 이상이며, 간선도로에서 당해 대상지까지 해당 도로 폭 이상을 유지하여야 함.

※ 연접 용도지역 및 도로는 사업구역 둘레와 1/8이상 접하는 경우에 적용함.

※ 역세권이란 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」제2조제1호에 따른「철도건설법」,「철도산업발전기본법」 및「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역과 그 주변지역을 말한다.

3-2-2. 세분화된 주거지역에서 종 변경을 계획하는 경우 기반(공공)시설은 입안권자가 전체 지구단위계획구역에서 적정하게 확보될 수 있도록 계획하되, 순부담 기준으로 다음을 만족하여야 한다. 다만, 단지 내 도로 등 입주민만을 위한 시설은 그 면적에서 제외한다.

세분화된 주거지역의 종 변경	기반(공공)시설 확보비율
1단계 상향	8% 이상
2단계 상향	15% 이상

※ 순부담이란 사업대상지 중 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상양여된 경우는 제외)를 기반시설(공공시설 등)을 설치하기 위하여 공공에 기부채납하는 것을 말한다.

※ 행정청이 시행하는 지구단위계획 수립 또는 지구단위계획 정비 등의 경우 다르게 적용할 수 있다.

3-2-3. 공업지역과 상업지역 기반(공공)시설의 경우는 종변경이 없을 경우는 순부담기준으로 10% 이상, 종변경 계획 시 순부담 기준으로 15%이상을 확보비율로 적용한다. 이 밖의 용도지역 변경은 군포시 도시계획변경 사전협상 운영지침 및 도시계획(공동)위원회의 심의 또는 자문에 따라 준용한다.

3-2-4. 기반시설(공공시설 등)의 면적 산정기준은 다음 각 호와 같다.

(1) 기반(공공)시설 설치비용의 산정에 관한 사항은 「경기도 도시계획 조례」 제6조의2, 「경기도 도시계획 조례 시행규칙」 제16조의2를 따른다.

※ 건축물의 경우 건축 연면적에 따른 표준 건축비(「수도권 정비계획법」에 따라 국토교통부 장관이 고시한 건축비)를 기준으로 산정한다.

※ 부지가액은 둘 이상의 감정평가사가 평가한 감정평가액의 산술평균치로 한다.

(2) 기반시설의 설치비용을 부지면적으로 환산하는 방법은 다음과 같다.

$$\text{환산 부지면적} = \frac{\text{기반시설 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/m²)}}$$

3-2-5. 「국토계획법」 및 다른 법률에 의한 인센티브를 부여하는 경우 「국토계획법」 상 용적률 기준에 적합한 중 변경을 수반하는 것을 원칙으로 한다.

제4장 도시기반시설계획

제1절 기본방향

- 4-1-1. 지구단위계획구역 내 기반시설 설치에 국토교통부 「지침」을 따르고, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」의 기준을 준용하며, 관계 법령의 기준에 따른다.
- 4-1-2. 기반시설 설치 계획의 수립 시에는 집행계획을 수립하고 당해 시설 관리 부서와 사전협의하여야 한다.
- 4-1-3. 다른 법령에서 기반시설의 확보기준을 정하고 있는 경우에는 그 기준을 충족하여야 한다.
- 4-1-4. 용도지역의 변경을 수반하는 지구단위계획의 경우에는 3-2-2에 제시되어 있는 기반시설비율을 의무적으로 확보하여야 한다.
- 4-1-5. 기반시설 기부채납에 대해서는 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 인센티브를 제공할 수 있다. 다만 기존 기반시설과의 연계가 가능한 입지 외에 인센티브를 받기 위해 기반시설의 효용성이 낮은 토지의 기부채납은 지양하여야 한다.

제2절 도로

- 4-2-1. 도로망은 인근의 도로망과 연계 검토하여 교통개선의 효과가 최대화 될 수 있도록 하여야 한다.
- 4-2-2. 도로의 종류별로 일관성 있게 계층화된 도로망이 형성될 수 있도록 하고, 도로의 폭과 배치 간격은 지형조건, 토지이용계획, 인구밀도 등을 감안 하여야 한다.

제3절 공원·녹지

- 4-3-1. 공원은 친환경적이어야 하고 인근 주민들의 접근이 용이하고 경관개선의 효과가 큰 곳에 정형이 되도록 배치하여야 한다.
- 4-3-2. 녹지는 완충녹지, 경관녹지, 연결녹지 등 성격에 따라 필요성이 인정되는 경우에 한하여 설치하고 공원으로 조성이 가능한 위치는 공원으로 결정함을 원칙으로 한다.

제4절 기타

- 4-4-1. 공공공지는 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보 필요성이 인정되는 경우에 한하여 최소한의 규모로 설치하여야 한다.
- 4-4-2. 학교의 확보와 관련한 사항은 군포시 관할 교육청과의 협의에 따른다.

제5장 교통처리

제1절 기본방향

- 5-1-1. 교통처리계획은 차량동선과 보행자동선을 고려하고 도로계획과 주차장계획 등이 상호 연계될 수 있도록 수립하여야 한다.
- 5-1-2. 통행이 빈번한 곳에 장변이 긴 일단의 구역이 설치될 경우 인근 주민의 통행 편의성을 고려하여야 한다.
- 5-1-3. 기존 도로를 폐지하고자 하는 경우 차량과 보행자의 통행에 지장이 없도록 우회도로를 설치하는 방안 등을 강구하여야 한다.

제6장 가구 및 획지

제1절 기본방향

- 6-1-1. 획지계획은 구역지정의 목적 실현을 위하여 반드시 필요한 경우에 수립하는 것을 원칙으로 한다.
- 6-1-2. 획지계획은 특정 필지 단위로 계획하지 않고 최대규모 및 최소규모를 정하는 등 유연하게 운용할 수 있다.

- 6-1-3. 획지의 최대규모 및 최소규모는 당해 지구단위계획의 목적 및 지역적 여건 등을 감안하여 수립하며, 양호한 도시환경 조성 및 체계적·계획적 구역 관리에 저해요소가 없도록 구역 내 건축물의 용도에 적합한 규모로 획지 계획을 수립하여야 한다.
- 6-1-4. 소규모 필지가 산재하여 도시의 미관을 저해하는 지역은 공동개발을 권장하여 적정규모로 개발될 수 있도록 유도한다.
- 6-1-5. 공동개발을 권장할 경우 동기부여를 위해 법령의 범위 내에서 적절한 인센티브를 부여할 수 있다.
- 6-1-6. 공동개발을 강제할 경우 입안 전에 토지소유주 간의 의견을 청취하여 판단하여야 한다.

제2절 공동개발

- 6-2-1. 공동개발 지정은 지역 여건에 따라 공동개발 지정, 공동개발 권장, 자율적 공동개발로 나누어 적절한 개발 규모를 유지하도록 하여야 한다.
- 6-2-2. 자율적 공동개발의 경우 최대획지 규모와 최소획지 규모를 설정하여 그 범위 내에서 계획이 수립되도록 유도하며 지역의 특성을 반영한 공동개발의 원칙을 수립하여 적용하여야 한다.
- 6-2-3. 인위적인 공동개발은 계획의 실현에 어려움이 있으므로 최대개발 규모범위 내에서 인센티브 계획과 연계한 자율적(선택적) 공동개발을 유도하여야 한다.
- 6-2-4. 공동개발 계획 수립 시 함께 계획되는 주출입구, 공개공지 위치지정, 공공보행통로 등은 공동개발 계획 변경 시 연동해서 적용되는 지침을 마련하여 불필요한 변경절차를 거치지 않도록 하여야 한다.

제3절 최소·최대개발규모 계획기준

- 6-3-1. 최소 개발규모는 지구단위계획에서 필요한 경우에 한해 제한적으로 적용하며, 「건축법」에서 제시하고 있는 대지의 분할제한 기준면적 이상이 되어야 한다.

제7장 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이

제1절 건축물의 용도

- 7-1-1. 건축물 용도계획은 지구단위계획구역의 지정목적과 지역적 특성 등을 고려하여 수립하여야 한다.
- 7-1-2. 건축물 용도계획은 「건축법 시행령」 [별표 1] “용도별 건축물의 종류”에 따라 표기함을 원칙으로 한다.
- 7-1-3. 용도지역 변경 없이 동일 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 범위 안에서 이를 완화하여 필요한 건축물의 용도 도입은 가능하다.
- 7-1-4. 지구단위계획으로 건축물 용도계획 수립 후 「건축법 시행령」이 개정되더라도 지구단위계획의 해석에 지장이 없도록 당해 지구단위계획의 시행지침에서 해석방법을 명확히 하여야 한다.
- 7-1-5. 건축물 용도계획은 지정용도, 허용용도, 불허용도, 권장용도 등으로 표기하여야 한다.
- 7-1-6. 건축물 지정용도는 공공적 성격이 강하거나 특수한 경우에 한하여 계획하고, 사유지에 계획하고자 할 경우 입안 전에 토지소유자와 협의하도록 한다.
- 7-1-7. 기존 시가지에 수립하는 지구단위계획에서 권장용도를 계획하는 경우는 인센티브 등을 활용하여 적극 유도하는 방안을 강구하여야 한다.
- 7-1-8. 지구단위계획구역의 특성이나 합리적인 토지이용 등을 위하여 필요한 경우 건축물의 일부 용도를 제한할 수 있다.

제2절 건폐율

- 7-2-1. 건폐율은 대지 내 공개공지의 확보나 인접 대지경계선에서 띄어야 할 거리(공동주택단지에서는 인동간격), 전면 건축선 후퇴, 조경확보면적의 기준, 옥외주차장의 확보규정 등에 따라 제한되므로 이들 조건을 함께 고려하여야 한다.
- 7-2-2. 쾌적한 주거환경 및 특화거리 조성이 필요한 경우 건폐율을 강화할 수 있다.
- 7-2-3. 본 지침에서 정하지 않은 건폐율 기준에 관하여는 「조례」에 따른다.

제3절 용적률

7-3-1. 지구단위계획에서 적용되는 기준용적률과 허용용적률, 상한용적률은 다음과 같으며, 적용예시가 없는 용도지역의 “기준용적률”은 「조례」 제53조제1항 용적률의 80%이하로 설정한다.

- (1) “기준용적률”이라 함은 「조례」 제53조제1항의 범위 안에서 인센티브가 주어지지 아니한 용적률을 말한다.
- (2) 공동주택 건립의 경우, 주거지역의 기준용적률은 다음과 같다.

현재 \ 변경	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역
제1종 일반주거지역	150% 이하	170% 이하	170% 이하	-
제2종 일반주거지역	-	190% 이하	220% 이하	220% 이하
제3종 일반주거지역	-	-	230% 이하	250% 이하
준주거지역	-	-	-	280% 이하

- (3) 공업지역의 기준용적률은 다음과 같다.

현재 \ 변경	일반공업지역	준공업지역
일반공업지역	350% 이하	350% 이하
준공업지역	-	350% 이하 (400% 이하)

※ ()는 지구단위계획을 수립하는 경우 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지로 지정된 구역 안에서 지식산업센터를 설치(전체 연면적 중 지식산업센터 면적이 70% 이상의 경우를 말함)하는 경우 적용

- (4) 상업지역의 기준용적률은 다음과 같으며, 적용 예시가 없는 경우 「군포시 도시계획조례」상 용적률을 따른다.

현재 \ 변경	근린상업지역	일반상업지역	중심상업지역
근린상업지역	600% 이하	600% 이하	600% 이하
일반상업지역	-	800% 이하	800% 이하
중심상업지역	-	-	1,000% 이하

- (5) “허용용적률”이라 함은 기준용적률을 토대로 7-4-1에서 제시하는 인센티브를 적용하여 합산하되 최대 30%의 추가용적률을 적용(가산)받는다. 다만, 공업지역에서는 허용용적률을 적용하지 않으나, 7-5-1에 따라 상한용적률에 가산하여 추가용적률을 적용할 수 있다.

- (6) “상한용적률”은 기준용적률 또는 허용용적률을 토대로 기반(공공)시설로 제공하는 기부채납 면적을 기준으로 제공하는 용적률 인센티브를 말하며, 그 산정방식은 다음과 같다.

$$\text{상한용적률} = \text{기준 또는 허용용적률} \times (1 + 1.5 \times \alpha) \text{ 이내}$$

· α : 기반(공공)시설 부지로 제공하는 면적/공공시설 부지 제공 후 대지면적

- (7) 사업부지에 각각의 용도지역이 있는 경우는 평균용적률(용적률 적용이 다른 부지 면적으로 가중평균한 용적률)을 산정하여 적용한다.
- (8) 공동주택 건립의 경우, 주거지역의 “상한용적률”은 다음과 같으며 적용 예시가 없는 상한용적률은 용도지역 변경이 없는 경우 「군포시 도시계획조례」상 용적률을 따른다.

	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역
제1종 일반주거지역	200% 이하	230% 이하	270% 이하	-
제2종 일반주거지역	-	250% 이하	300% 이하	350% 이하
제3종 일반주거지역	-	-	300% 이하	390% 이하
준주거지역	-	-	-	400% 이하

- (9) 공업지역의 상한용적률은 다음과 같다.

	일반공업지역	준공업지역
일반공업지역	600% 이하	650% 이하
준공업지역	-	700% 이하

- (10) 상업지역의 상한용적률은 다음과 같으며, 적용예시가 없는 경우 「군포시 도시계획조례」상 용적률을 따른다.

현재 \ 변경	근린상업지역	일반상업지역	중심상업지역
근린상업지역	조례 용적률의 2배 이하	800% 이하	1,000% 이하
일반상업지역	-	조례 용적률의 2배 이하	1,000% 이하
중심상업지역	-	-	조례 용적률의 2배 이하

7-3-2 녹지지역에서의 용적률은 시 도시계획 조례 범위 내에서 도시계획(공동)위원회 심의를 거쳐 지역 여건에 맞게 적용한다.

7-3-3 지구단위계획구역에서 용도지역이 변경되는 경우에는 상한용적률을 초과할 수 없으며, 용도지역 변경이 없는 경우에는 군포시 공동위원회를 거쳐 추가 완화 또는 하향 조정할 수 있다.

7-3-4. 「국토계획법」 제51조제1항 제8호의2 및 제8호의3에 따라 수립하는 지구단위계획은 이 기준의 용적률 규정에도 불구하고 별도의 기준을 적용할 수 있다.

7-3-5. 이 기준 7-4-1의 용적률 산정을 위한 인센티브 조항은 해당 지구단위계획의 시행지침에 적용 여부를 명기하여야 한다.

※ 적용예시

용도지역	면 적 (m ²)	허용(기준)용적률 (%)	비 고
제1종	100	180	기부채납 (100m ²)
제1종→제2종	500	200	사업부지 (1,000m ²)
제2종	400	220	
제3종	100	260	

○ 산정식

$$\alpha : \frac{100}{1,000} = 0.1 \quad ※ \text{기부채납률} : \frac{100}{1,100} \times 100 \approx 9.09\%$$

$$\text{사업부지 허용(기준) 평균용적률} : \frac{500 \times 200 + 400 \times 220 + 100 \times 260}{1,000} = 214\%$$

$$\therefore \text{상한용적률} : 214\% \times (1 + 1.5 \times 0.1) \approx 246.1\%$$

※ 적용예시

○ 대상지

- 2종일반주거지역 → 3종일반주거지역
- 허용용적률 : 250%, 대지면적 : 10,000m²

○ 기부채납 내용

- 대지 내 부지 제공 면적 : 1,000m²
- 공공시설등 설치에 대한 환산부지면적 : 500m²

$$\Rightarrow 250\% \times \left(1 + 1.5 \times \frac{1,500}{10,000 - 1,500} \right)$$

$$\therefore \text{상한용적률} = 316.2\%$$

제4절 계획유도 인센티브

7-4-1. 계획유도 인센티브 적용기준은 다음과 같다.

구 분	항 목	가산용적률	
획지계획 및 건축물 용 도	공동개발 지정/권장	기준용적률 × 0.01 : 권장 준수 시(개소당)	10% 이내
	권장용도 지정/권장	기준용적률 × (권장용도면적 / 주차면적 제외 건축면적) × 0.05 : 권장용도는 건축면적의 20% 이상 시 인정	10% 이내
	특정층(전망대 등 꼭대기층 개방)	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.5 : 일반인에게 개방가능한 구조의 경우에 한함	5% 이내
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률 × 0.03 : 가로활성화 상업용도 등 별도로 정한 경우, 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치 시	5% 이내
주차계획	주차면적확보 (자주식 주차장에 한함)	법정주차대수의 120% 이상 : 5% 법정주차대수의 150% 이상 : 10%	10% 이내
	지하주차장 비율	85% 초과 시	3% 이내
우수디자인	현상설계	적용 시	3% 이내
	도로변 전선 지중화	사업구역에 포함된 대상지에 한하며, 자문 또는 심의 시 인정한 경우	7% 이내
대 지 내 (공지,통로, 조 경)	공개공지 추가설치	- 의무대상인 경우 [1 + (설치면적 - 의무면적) / 대지면적] × 기준용적률 - 의무대상이 아닌 경우 [1 + (설치면적 - 대지면적의 5퍼센트) / 대지면적] × 기준용적률	5% 이내
	건축한계선 건축지정선	기준용적률 × (제공면적 / 대지면적) × 1.5 : 의무면적 제외, 최소폭은 5m로 한다.	3% 이내
	조경식재	기준용적률 × [(계획면적 - 의무설치면적) / 대지면적] × 1.5	3% 이내
환경친화	녹색건축인증	기준용적률 × 완화비율(%) 1) 건축물에너지 효율인증 등급 및 녹색 건축 인증등급에 따른 건축기준 완화비율	20% 이내

구 분	항 목	가산용적률												
	에너지효율등급	<table border="1"> <tr> <th>구 분</th> <th>에너지 효율인 증 1 등 급</th> <th>에너지 효율인 증 2 등 급</th> </tr> <tr> <td>녹색건축 인증 최 우수 등급</td> <td>6%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>녹색건축 인증 우 수 등급</td> <td>4%</td> <td>2%</td> </tr> </table>			구 분	에너지 효율인 증 1 등 급	에너지 효율인 증 2 등 급	녹색건축 인증 최 우수 등급	6%	4%	녹색건축 인증 우 수 등급	4%	2%	2) 제로에너지 빌딩 시범사업으로 지정받고, 「건축물에너지효율 등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지 효율인증 1++등급 이상을 취득하는 경우 완화비율은 10% 이내로 한다. 3) 1)항, 2)항을 동시에 충족하더라도 완화비율의 합은 15%를 초과할 수 없다.
	구 분	에너지 효율인 증 1 등 급	에너지 효율인 증 2 등 급											
녹색건축 인증 최 우수 등급	6%	4%												
녹색건축 인증 우 수 등급	4%	2%												
	중수도시설	총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 (관련법상 의무인 경우 제외)			5% 이내									
지 역 경 제 활 성 화	공동도급 용역사	<table border="1"> <tr> <th>공동도급 비율</th> <th>30% 이상 ~ 40% 미만</th> <th>40% 이상 ~ 50% 미만</th> <th>50% 이상</th> </tr> <tr> <td>적 용</td> <td>1%</td> <td>3%</td> <td>5%</td> </tr> </table>			공동도급 비율	30% 이상 ~ 40% 미만	40% 이상 ~ 50% 미만	50% 이상	적 용	1%	3%	5%	관련 법령에 따라 군포시 지역에 등록된 업체	
		공동도급 비율	30% 이상 ~ 40% 미만	40% 이상 ~ 50% 미만	50% 이상									
적 용	1%	3%	5%											

- 주) 1. 대지 내 공지 중 「건축법」제46조제1항에 따라 건축선으로 지정된 부분은 건축한계선, 건축지정선 설치로 인한 인센티브 산정면적에서 제외한다.
2. 건축한계선, 건축지정선 설치로 인한 인센티브는 확보공간이 공공의 보행에 제공하는 경우에 한하여 산정하며, 이 경우 일체의 건축물 및 담장을 설치할 수 없다. 단, 차량 출입을 위한 통로로 사용되는 부분은 예외로 한다.
3. 대지 내 조경의 초과면적 산정은 군포시 건축조례의 기준에 따른다.
4. 각 항목별 인센티브 내용이 다른 법률 또는 시 조례와 중복이 있을 경우, 가장 유리한 것으로 적용한다.
5. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + 각 항목별 해당 인센티브의 합계이며, 본 지침상의 허용용적률을 초과할 수 없다.
6. 본 기준에서 정한 사항에도 불구하고 지역여건, 사업 특성을 고려하여 필요한 경우 도시계획(공동)위원회 심의를 통해 별도로 인센티브 항목을 추가하거나 계수를 조정(정량화 포함) 할 수 있다. 다만, 인센티브 항목을 포함하여 가산용적률은 최대 30%를 넘지 못한다.

제5절 상한용적률 가산 인센티브

- 7-5-1. 공업지역에 한하여 적용하되, 공공(기반)시설부지로 제공(기부채납)하여 완화받은 용적률에 추가 가산되는 인센티브의 적용기준은 다음 항목에서 최대 15%를 초과할 수 없으며 공업지역 상한용적률(7-3-1(8)) 범위내로 적용한다.

구 분	항 목	가산용적률												
주 차 계 획	주차면적확보 (자주식 주차장에 한함)	법정주차대수의 120% 이상 : 2% 법정주차대수의 150% 이상 : 5%			5% 이내									
경 관 개 선	현상설계	적용 시			2% 이내									
	도로변 전선 지중화	사업구역에 포함된 대상지에 한하며, 자문 또는 심의 시 인 정한 경우			5% 이내									
대 지 내 공 지	공개공지 추가설치	- 의무대상인 경우 [1 + (설치면적 - 의무면적) / 대지면적] × 기준용적률 - 의무대상이 아닌 경우 [1 + (설치면적 - 대지면적의 5퍼센트) / 대지면적] × 기준용적률			3% 이내									
환 경 친 화	녹색건축인증	기준용적률 × 완화비율(%) 1) 건축물에너지 효율인증 등급 및 녹색 건축 인증등급에 따른 건축기준 완화비율			10% 이내									
	에너지효율등급	<table><tr><th>구 분</th><th>에너지 효율 인 증 1 등급</th><th>에너지 효율 인 증 2 등급</th></tr><tr><td>녹색건축 인증 최 우수 등급</td><td>6%</td><td>4%</td></tr><tr><td>녹색건축 인증 우 수 등급</td><td>4%</td><td>2%</td></tr></table>				구 분	에너지 효율 인 증 1 등급	에너지 효율 인 증 2 등급	녹색건축 인증 최 우수 등급	6%	4%	녹색건축 인증 우 수 등급	4%	2%
		구 분	에너지 효율 인 증 1 등급	에너지 효율 인 증 2 등급										
		녹색건축 인증 최 우수 등급	6%	4%										
녹색건축 인증 우 수 등급	4%	2%												
2) 제로에너지 빌딩 시범사업으로 지정받고, 「건축물에너지 효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지 효율인증 1++등급 이상을 취득하는 경우 완화비율은 10% 이내로 한다.														
	중수도시설	총 사용량의 10%이상 처리시설 설치 시 (관련법상 의무인 경우 제외)			3% 이내									
지 역 경 제 활 성 화	공동도급 용역사	<table><tr><td>공동도급 비율</td><td>30% 이상 ~ 40% 미만</td><td>40% 이상 ~ 50% 미만</td><td>50% 이상</td></tr><tr><td>적 용</td><td>1%</td><td>3%</td><td>5%</td></tr></table>				공동도급 비율	30% 이상 ~ 40% 미만	40% 이상 ~ 50% 미만	50% 이상	적 용	1%	3%	5%	관련 법령에 따라 군포시 지역에 등록된 업체
공동도급 비율	30% 이상 ~ 40% 미만	40% 이상 ~ 50% 미만	50% 이상											
적 용	1%	3%	5%											

주) 1. 대지 내 공지 중 「건축법」제46조제1항에 따라 건축선으로 지정된 부분은 건축한계선, 건축지정선 설치로 인한 인센티브 산정면적에서 제외한다.

2. 가산 용적률인센티브 산출 : 각 항목별 해당 인센티브의 합계

3. 본 기준에서 정한 사항에도 불구하고 지역여건, 사업 특성을 고려하여 필요한 경우 도시계획(공동)위원회 심의를 통해 별도로 인센티브 항목을 추가하거나 계수를 조정(정량화 포함) 할 수 있다. 다만, 인센티브 항목을 포함하여 가산용적률은 최대 15%를 넘지 못한다.

제6절 건축물의 높이

7-6-1. 건축물 높이는 인근지역 및 구역 내 스카이라인과 조화될 수 있도록 계획하여야 한다.

7-6-2. 「건축법」에 따라 가로구역별 최고높이가 지정되어 있을 경우에는 이를 고려하여 지구단위계획의 건축물 높이계획을 수립하여야 한다.

제8장 환경 및 재해관리

제1절 기본방향

- 8-1-1. 환경관리계획은 「도시·군관리계획수립지침」에 따른 환경성검토에 기초한다.
- 8-1-2. 「환경영향평가법」상 전략환경영향평가 및 「자연재해대책법」상 사전재해영향성검토 등 다른 법령에 의한 사항을 반영하여야 한다.
- 8-1-3. 녹색건축인증제도 등 환경친화정책을 적극 도입하여야 한다.
- 8-1-4. 「조례」 제21조(개발행위허가의 기준)에 부적합한 토지는 지구단위계획구역의 지정 대상에서 제외함을 원칙으로 한다. 지구단위계획구역의 지정이 부득이한 경우는 녹지 등으로 계획하여 준치방안을 강구하여야 한다. 다만, 도시계획위원회 또는 공동위원회의 심의 또는 자문에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제9장 경관계획

제1절 기본방향

- 9-1-1 지구단위계획 수립 시 용도지역·지구세분, 가구 및 획지계획, 건축물의 용도·건폐율·높이·용적률에 관한 계획, 건축물의 형태 및 배치에 관한 계획(건축선 지정 등), 대지 내 공지에 관한 계획, 경관계획, 교통처리계획, 도시기반시설계획 등의 내용은 「경관법」에 따라 수립된 「군포시 경관계획」과의 연계성이 확보되도록 계획하여야 한다.
- 9-1-2 경관계획은 군포시 경관관리 부서의 의견을 적극 반영하여야 한다.

제2절 계획기준

- 9-2-1 지구단위계획구역 내 건축물은 자연경관 및 주변 건축물과 조화를 이루도록 계획하여야 한다.

- 9-2-2 지구단위계획구역 내 건축물은 도시경관에 적합한 스카이라인을 형성하도록 계획하여야 한다.
- 9-2-3 지구단위계획의 입안 시, 경관시뮬레이션 분석결과를 반영한 조망계획을 수립하여야 한다. 이 때 경관시뮬레이션은 사방 근·중·원경을 고려한 주요 조망점과 「군포시 경관계획」에 따른 관리조망점에서의 보행자 시점을 기준으로 한다.
- 9-2-4 지구단위계획구역 전체를 대상으로 한 통경축과 공동주택단지 내 통경축을 확보하도록 계획하여야 한다.
- 9-2-5 야간경관에는 빛공해 방지와 범죄예방을 고려한 조명 기준 외에 빛의 구조와 연출계획을 수립한다.

제10장 행정사항

제1절 지구단위계획시행 지침 작성 등

- 10-1-1. 지구단위계획 결정조서 및 결정도면으로 표현이 불충분한 사항은 지구단위계획의 내용을 상세히 설명한 별도의 시행지침을 만들어 주민이 이해하기 쉽도록 하여야 한다.
- 10-1-2. 당해 지구단위계획의 목적달성을 위하여 권장하는 사항에 대하여는 7-4-1에서 정한 인센티브 규정을 변형하여 적용할 수 있다.
- 10-1-3. 지구단위계획으로 주차장을 계획하는 경우는 「주차장법」에 의한 주차전용 건축물의 허용여부를 명기하여 해석에 논란이 없도록 하여야 한다.
- 10-1-4. 이 기준에 내용이 있더라도 당해 지구단위계획의 시행지침에 이 기준의 반영 여부를 명기하지 않아 해석에 논란이 생길 우려가 있는 경우 이를 검토하여 반영하여야 한다.

제2절 지구단위계획으로 결정할 수 없는 도시관리계획의 결정

- 10-2-1. 지구단위계획구역 내 지구단위계획으로 결정할 수 없는 도시계획시설의 결정(변경)이 필요한 경우에는 지구단위계획구역 내 포함되는 도시계획시설의 결정 조서를 첨부하여야 한다.

제3절 기타사항

10-3-1. 2008. 12. 5. 내부 방침으로 정하여 운영중인 “공업지역 내 용적률 적용방안”은 폐지하며, 이 후 조례의 개정 또는 법령의 개정 시 본 지침을 개정하여 적용한다.

10-3-2. 본 지침의 해석에 대하여 이견이 있을 경우, 결정권자의 해석에 따른다.

부 칙 <2024.5.31.>

제1조 (시행일) 이 지침은 고시한 날부터 시행한다.

제2조 (경과조치)

- ① 이 지침 시행 이전에 지구단위계획에 대한 제안·수립이 신청된 경우에는 이 지침을 적용하지 않을 수 있다.
- ② 이 지침 시행 이전에 이미 지구단위계획 수립(변경)된 구역에서는 이 지침을 적용하지 않을 수 있으며, 해당 구역에서 시행일 이후 지구단위계획을 변경하는 경우에도 이 지침을 적용하지 않을 수 있다.
- ③ 제1항 또는 제2항에 따라 이 지침을 적용하지 않을 수 있음에도 이 지침을 따를 경우에는 이 지침의 일부만을 선택적으로 적용할 수 없다.

부 칙 <2025.9.3.>

제1조 (시행일) 이 지침은 고시한 날부터 시행한다.