

공 고

『2030년 성남도시관리계획(재정비 1차) 결정(변경) 안』 및 『2030년 성남도시관리계획(재정비 2차) 결정(변경) 안』 중 지구단위계획에 대한 기 공람공고 내용 중 주민의견, 관계기관(부서) 협의 및 성남시 공동(도시계획·건축)위원회 심의의견 반영 등에 따른 변경사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2023. 12. 07.

성 남 시 장

I. 공람 안내

가. 사유: 2030년 성남도시관리계획(재정비 1차) 결정(변경)안 및 2030년 성남도시관리계획(재정비 2차) 결정(변경)안 중 지구단위계획에 대한 기 공람공고 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 따라 주민의견, 관계기관(부서) 협의의견 및 공동(도시계획·건축)위원회 심의에서 제시된 의견을 반영하여 도시·군관리계획을 결정하고자 재공람함

나. 관계도서: 게재생략

- 공람장소 비치(관련도면 등)

다. 공람장소

- 성남시청 도시계획과(우 13437, 경기도 성남시 중원구 성남대로997, 동관 7층)

라. 공람기간

- 공고일로부터 14일간

마. 의견제출기간 및 방법

- 제출기간: 공람기간 동일
- 제출장소: 성남시청 도시계획과
- 제출방법: 공람장소에 비치된 의견서 양식에 의거 서면제출 또는 우편제출(우편제출 시 제출기한 내 도착분에 한함)

※ 금회 공고한 내용에 대하여만 의견을 접수합니다.

바. 기타사항

- 의견은 반드시 금회 공고한 내용에 대하여 기한 내 제출하여야 합니다.
- 기타 문의사항은 성남시 도시계획과(031-729-3342~3344)로 문의하시기 바랍니다.

II. 재공람 내용

가. 재공람 사유: 주민의견·관계기관(부서) 협의의견·공동위원회 심의사항 반영

○ 2030년 성남도시관리계획(재정비 1차) 결정(변경)안 재공람 내용

. GB우선해제지역 지구단위계획

■ 가구수 및 세대수

대 상	구 분	재열람 내용	비 고
GB우선해제	다가구·다세대 가구(세대)수	(당초) 3가구(세대) → 4가구(세대) (변경) 3가구(세대) → 5가구(세대)	공동위원회 심의 의견 반영 (재심의)

○ 2030년 성남도시관리계획(재정비 2차) 결정(변경)안 재공람 내용

. 분당, GB우선해제지역, 국지도 23호선변, 판교백현로변 지구단위계획

대 상	구 분	재열람 내용	비 고
분당	시행지침	·시행지침 명확화	
GB우선해제	보차혼용통로	·맹지발생 우려로 보차혼용통로 존치	
	시행지침	·위원회 명칭 통일	
국지도 23호선변	지구단위계획구역	·주민공람일 이전 건축물 사용승인 완료 필지 구역 포함 ·차량 진·출입 어려운 국지도 23호선변 추가편입구역 제외	
	보차혼용통로	·원활한 교통소통과 맹지해소를 위해 반영	
	시행지침	·차량 진·출입 단서 조항 신설 ·허용용도 시행지침 명확화	
판교백현로변	시행지침	·기존건축물 적용지침 신설 ·성남시 색채가이드라인 내용 준수 반영	

붙임1 성남 도시관리계획(재정비1차) 결정(변경)안 재공람 사항

1. 성남도시관리계획(개발제한구역 우선해제지역 지구단위계획) 결정(변경)안

가. 성남도시관리계획(개발제한구역 우선해제지역 지구단위계획)에 대한 결정(변경)조서

(가) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선등에 관한 도시관리계획결정(변경)조서: 변경

■ 가구수 및 세대수

대 상	구 분	재열람 내용	반영사유
GB우선해제	다가구·다세대 가구(세대)수	(당초) 3가구(세대) → 4가구(세대) (변경) 3가구(세대) → 5가구(세대)	공동위원회 심의 의견 반영 (재심의 완료)

<별표 1> 용도지역 구분별 허용용도 분류표

< 용도지역 구분별 허용용도 분류표 (기정) >

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

<별표 1> 용도지역 구분별 허용용도 분류표

< 용도지역 구분별 허용용도 분류표 (변경안) >

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, 부동산중개사무소, 일반음식점	장의사, 종포판매소 제외한 시설
5. 종교시설	종교집회장				○
6. 교육연구시설	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, 주거환경개선을 유도하고 지역경제 활성화 도모를 위하여 가구수 및 세대수 완화	별표1

(나) 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경)조서: 변경

■ 지구단위계획시행지침

기 정		변 경 (안)				비 고
〈 용도지역 구분별 허용용도 분류표 〉						〈 용도지역 구분별 허용용도 분류표 〉
구 분		건축물 허용용도				
건축물 용도분류		가	다	라	마	
1. 단독주택	단독주택	○	○	○	○	1. 단독주택
	다가구주택 (3가구이하)	○	○	○	○	
2. 공동주택	다세대주택 (3세대이하)		○	○	○	2. 공동주택
	연립주택 (5세대이하)			○	○	
2. ~10.		- 이하 생략 -				2. ~10.
주1 : 건축물 용도별분류는 「건축법」 별표1의 규정에 따른다.(건축물 허용용도 표기 : ○)						주1 : 건축물 용도별분류는 「건축법」 별표1의 규정에 따른다.(건축물 허용용도 표기 : ○)
주2 : 용도지역 분류 “가” (등자지구)에 한하여 「군사기지 및 군사시설 보호법」 적용						주2 : 용도지역 분류 “가” (등자지구)에 한하여 「군사기지 및 군사시설 보호법」 적용
주3 : 일반음식점 허용 취락지구 : 신촌, 오야, 안골, 가마절, 적푸리, 상적, 옛골, 금현, 내동지구						주3 : 일반음식점 허용 취락지구 : 신촌, 오야, 안골, 가마절, 적푸리, 상적, 옛골, 금현, 내동지구

1. 성남도시관리계획(분당, 개발제한구역 우선해제지역, 국지도23호선변, 판교·백현로변 지구단위계획) 결정(변경)안

가. 성남도시관리계획(분당 지구단위계획)에 대한 결정(변경)

■ 지구단위계획시행지침

※ 협의의견 반영: 시행지침 명확화

기 정	공 랐 (안)	반 영(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 주택 관계법령에 따른 복리시설에 해당하는 시설을 말한다. 27. “건축지정선”이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 일정 비율 이상 접해야 하는 선으로써, 계획에서 정한 선의 수직면에서 1층에서 3층까지의 벽면이 2분의 1이상 접하여야 하는 선을 말한다. 29. “벽면지정선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에서 건축물의 외벽면이 일정비율 이상 접해야 하는 선으로써, 지구단위계획에서 정한 선의 수직면에 3분의 2이상 접하여야 하는 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 주택 관계법령에 따른 복리시설에 해당하는 시설을 말한다. 27. “건축지정선”이라 함은 건축물의 전층 또는 저층부의 외벽면이 건축지정선 길이의 2분의 1이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니된다. <협의의견 반영> 29. “벽면지정선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에서 건축물의 외벽면이 지구단위계획에서 정한 선의 수직면에 3분의 2이상 접하여야 하는 선을 말하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 안되는 선을 말한다. <협의의견 반영>	

나. 성남도시관리계획(개발제한구역 우선해제지역 지구단위계획)에 대한 결정(변경)

■ 지구단위계획시행지침

※ 협의의견 반영: 위원회 명칭 명확화

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 도시계획 위원회의 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 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 건축위원회와 도시계획위원회와 공동위원회 의 심의를 거치지 않고 지구단위계획 입안권자가 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)위원회 의 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 도시계획위원회 의 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.	

■ 보차혼용통로

- (고등지구) 고등동 419-5번지 일원 보차혼용통로 존치(변경없음)
- ※ 협의의견 반영: 고등동 419-6번지 맹지발생우려

다. 성남도시관리계획(국지도23호선변 지구단위계획)에 대한 결정(변경)조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서: 변경

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)					비고
				기정	변경	공람(안)	변경	반영(안)	
합계				228,209	증) 79,722	307,931	감)3,299	304,632	
	-	국지도23호선변지구 1구역	백현동 367-2일원	2,143	증) 2	2,145	-	2,145	
	-	국지도23호선변지구 2구역	궁내동 302-8일원	17,381	증) 1,033	18,414	-	18,414	
	-	국지도23호선변지구 3구역	궁내동 193-3일원	9,648	-	9,648	-	9,648	
	-	국지도23호선변지구 4구역	금곡동 300-1일원	37,679	증) 5,631	43,310	증)1,123	44,433	
	-	국지도23호선변지구 5구역	궁내동 384일원	58,385	증) 16,754	75,139	감)4,422	70,717	
	-	국지도23호선변지구 6구역	금곡동 324-4일원	82,320	증) 23,680	106,000	-	106,000	
	-	국지도23호선변지구 7구역	금곡동 444-147일원	15,987	증) 32,550	48,537	-	48,537	
	-	국지도23호선변지구 8구역	금곡동 395	4,666	증) 72	4,738	-	4,738	

■ 구역 편입 (4구역)

- ※ 주민의견 반영: 주민공람일 이전 사용승인 득한 필지 반영(4구역 편입)

■ 구역 미편입 (5구역)

- ※ 협의의견 반영: 「도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙」 준용 및 교통광장과 소하천 저축으로 차량 진·출입 어려움 (5구역 일부 편입 제외)

2) 지구단위계획 결정(변경)조서

(마) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선등에 관한 도시관리계획결정(변경)조서: 변경

■ 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치에 관한 계획(공람안)

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, 다목적 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(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)

■ 건축물 용도·건폐율·용적률·높이·배치에 관한 계획(협의의견 반영(안))

※ 협의의견 반영: 단서조항 중 제외대상 명확히 정의

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, 자동차영업소, 라목 서점, 바목 사진관, 표구점, 이목 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) <협의의견 반영> - 「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)	

(바) 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경)조서: 변경

■ 지구단위계획시행지침

※ 협의의견 반영: 차량 출입 및 불허구간 가각전제 반영

공람(안)	반영(안)	비고
제 7 장 차량동선 및 주차에 관한 사항 제16조(차량출입구) ① 차량출입구는 출입구 지정 사항을 준수하여야 하며, 결정도에서 지정한 차량출입 불허구간에는 설치할 수 없다.	제 7 장 차량동선 및 주차에 관한 사항 제16조(차량출입구) ① 차량출입구는 출입구 지정 사항을 준수하여야 하며, 결정도에서 지정한 차량출입 불허구간에는 설치할 수 없다. 다만, 차량출입불허구간으로 지정되었음에도 불구하고 제15조에 따른 보차혼용통로 조성시 가각전제 부분은 예외로 한다.	

라. 성남도시관리계획(판교백현로변 지구단위계획)에 대한 결정(변경)

1) 지구단위계획 결정(변경)조서

(가) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선등에 관한 도시관리계획결정(변경)조서: 변경

■ 건축물의 형태·색채에 관한 계획(공람안)

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 - 주조색은 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	
C (신설)	형태	- 외벽면의 통일성 - 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 외장, 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 경관기본계획 내용 준수	

■ 건축물의 형태·색채에 관한 계획(반영(안))

※ 협의의견 반영: 색채가이드라인 내용 준수 반영

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 확일성 지양 - 명도, 채도에 따른 차별화 - 명도, 채도별 점진적 색채사용으로 명료하고 부드러운 이미지 고양 - 주조색은 저채도에서 선정하여 건물 벽면부에 사용 - 강조색은 기초색의 색상과 채도를 높인 색채를 사용 - 배경색채 부여 - 배후 녹지와 조화성 도모 - 유사 색상과 유사톤에 의한 배색으로 구성 - 성남시 색채 가이드라인 내용 준수 <협의의견 반영>	
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 <협의의견 반영>	
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 <협의의견 반영>	

(나) 기타사항에 관한 도시관리계획결정(변경)조서

■ 지구단위계획시행지침(반영(안))

※ 협의의견 반영: 건축되어있는 기존 건축물에 대한 규정 마련(3조)

신설 : 반영(안)	비고
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 제3조 (기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용) <신설 : 협의의견 반영> 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.	

※ 협의의견 반영: 색채가이드라인에 부합으로 변경 의견

공람(안)	반영(안)	비고
제3장 근린생활시설용지 < 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 > 제7조 (건축물의 색채에 관한 계획) ① 건축물의 색채는 성남시 경관기본계획에 부합되도록 하여야 한다.	제3장 근린생활시설용지 < 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 > 제7조 (건축물의 색채에 관한 계획) ① 건축물의 색채는 성남시 색채 가이드라인에 부합되도록 하여야 한다. <협의의견 반영>	