

과천시 지구단위계획 수립지침

2025. 05.

- 목 차 -

I. 지침의 개요	1
-----------	---

II. 부문별 지구단위계획 수립기준

제1장 용도지역 조정	5
제2장 기반시설계획	7
제3장 획지계획	10
제4장 용도계획	13
제5장 인센티브계획	17
제6장 높이계획	23
제7장 건축물 배치 및 형태 계획	25
제8장 특별계획구역	28
제9장 공공부문계획	30

III. 유형별 지구단위계획 수립기준

제1장 주거형 지구단위계획	31
제2장 상업형 지구단위계획	33
제3장 주민제안	38

[별 첨]

주민제안서	39
-------	----

I. 지침의 개요

제1절 지침의 의의

- 1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조 내지 제52조, 「지구단위계획 수립지침」 1-1-2, 「과천시 도시계획 조례」(이하 “조례”라 한다.) 제19조 규정에 따른 세부규정을 마련하여 지구단위계획 제도의 원활한 운영을 도모하는데 있다.

제2절 수립대상

- 2-1. 이 지침은 과천시 행정구역에서 지구단위계획을 수립하는 경우에 적용하며, 법 제51조 및 시행령 제43조, 조례 제18조에 의한 지역을 대상으로 한다.

제3절 지침의 적용

- 3-1. 이 지침은 지구단위계획의 작성과 운영에 대한 사항으로 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 심의 및 자문 시 기준 역할을 한다.
- 3-2. 본 지침의 규정에도 불구하고 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 본 기준의 규정 일부에 대하여 완화 또는 강화할 수 있다.
- 3-3. 장래 여건변화에 따른 본 지침의 변경이 필요한 경우 도시계획위원회 자문을 통해 변경할 수 있다.
- 3-4. 관련 법령, 지구단위계획수립지침 등이 개정되어 본 지침의 규정과 상이할 경우 개정법령 규정을 우선 적용하여야 한다.
- 3-5. 다른 법령에 의해 의제되는 지구단위계획은 관련 법령 및 그 법의 세부규정을 따른다.
 - 1) 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업 시행 시 해당 법령 및 지침에 따라 계획을 수립하고 정비계획이 수립되면 지구단위계획이 수립된 것으로 보아 의제 처리하므로 본 수립 지침을 적용하지 않는다.

제4절 지침의 구성

- 4-1. 이 지침은 개요, 부문별 지구단위계획 수립기준, 유형별 지구단위계획 수립기준으로 구성하며, 부문별 지구단위계획 수립기준은 일반적인 내용, 유형별 지구단위계획 수립기준은 주거형, 상업형, 주민제안으로 분류한다.

제5절 지침의 기본원칙

- 5-1. 법에서 반드시 수립하도록 규정한 항목 외에는 지구단위계획구역 지정 목적의 실현을 위한 적합한 범위에서 지구단위계획 수립 범위를 정한다.
- 5-2. 시민과 공감하는 실효성 있는 수립지침을 제시하여 자력개발을 지원한다.
- 5-3. 불필요한 입지규제 관련 규정을 해소하여 민간자본 투자 활성화를 유도하여야 한다.
- 5-4. 용도지역 상향 및 용적률 완화 등의 경우 기반시설 부담 등을 통해 공익과 사익의 조화를 추구한다.
- 5-5. 지구단위계획구역 지정 목적 실현 및 체계적 관리, 공익성 확보 등과 연계된 항목을 준수할 경우 건폐율, 용적률, 높이 등 인센티브를 제공한다.

제6절 정 의

- 6-1. 공동개발 : 두 개 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물 건축
- 6-2. 공동개발(지정) : 지구단위계획에 따라 반드시 공동개발을 해야 하는 것
- 6-3. 공동개발(권장) : 강제조항은 아니지만 공동개발을 권장하는 것
- 6-4. 자율적(선택적) 공동개발 : 가구 내에서 지구단위계획에서 정한 최대 최소 개발규모 범위에서 토지소유자가 자율적(선택적)으로 공동개발을 추진하는 것
- 6-5. 합벽(맞벽)건축 : 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물을 벽을 서로 근접(대지경계선으로부터 50cm 이내인 경우)하여 건축하는 것
- 6-6. 최대개발규모 및 최소개발규모 : 건축가능 대지규모의 최댓값 및 최솟값
- 6-7. 대지분할가능선 : 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선

- 6-8. 지정용도 : 지구단위계획에서 특정한 목적을 위하여, 건축물의 용도 중에서 지정한 용도
- 6-9. 허용용도 : 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도
- 6-10. 권장용도 : 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상지역의 계획적 기능 육성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 권장된 용도
- 6-11. 불허용도 : 관련법령의 규정에 의해 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 그 필지에서는 허용되지 않는 건축물의 용도
- 6-12. 용도완화 : 시행령 제46조 각호의 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 범위 안에서 이를 완화하여 건축할 수 있게 하는 것
- 6-13. 기준용적률 : 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 조례의 범위 안에서 블록별(필지별)로 별도로 정한 용적률
- 6-14. 허용용적률 : 법에서 정한 용도지역별 용적률 범위 내에서 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률
- 6-15. 상한용적률 : 공공시설 등의 부지 또는 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 부여되는 용적률에 기준용적률과 허용용적률을 합산한 용적률로 당해 용도지역에서 적용되는 용적률의 200%를 초과할 수 없음
- 6-16. 건축물의 높이 : 건축법 규정에 따른 지표면에서 당해 건축물의 상단까지의 높이
- 6-17. 최고높이 : 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이
- 6-18. 가로구역별 평균높이 : 점도조건별 사선제한의 최저·최고점 산정 후 평균점에 의한 높이를 가구단위로 산정한 높이
- 6-19. 공개공지 : 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조 규정 및 동법 시행령 제27조의2에서 정의하는 공지
 - 1) 개방형 : 보행로와 간선도로변에 인접하여 개방된 공개공지
 - 2) 침상형 : 일반인 이용이 가능하도록 쉼터수법 등으로 조성(옥외로 개방)
 - 3) 필로티형 : 접지층에 있어서 기둥 등의 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조

- 6-20. 전면공지 : 전면도로 경계선과 건축한계선 등의 사이의 대지 내 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지
- 6-21. 씬지형 공지 : 일반 대중에게 상시 개방되는 대지의 공지로 대지의 조경을 씬지공원 형태로 조성한 공지
- 6-22. 공공보행통로 : 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지내에 조성한 통로
- 6-23. 보차혼용통로 : 일반인 및 차량이 통행할 수 있도록 대지 안에 조성 (보도나 차도, 인접대지와 공동으로 설치될 경우 단차가 없어야 함)
- 6-24. 공중연결통로 : 건물과 건물 사이에 보행자통행이 될 수 있도록 설치한 보행육교
- 6-25. 건축한계선 : 도로에서 개방감 및 보행공간 확보, 전면공지의 일체화된 조경공간 조성을 위해 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축
- 6-26. 건축지정선 : 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우 지정
- 6-27. 벽면지정선 : 특정 층의 벽면의 위치를 규제할 필요가 있는 경우 지정
- 6-28. 벽면한계선 : 특정한 층에서 보행공간(공공보행통로등) 등 확보, 고층부에 시각적 개방감 확보가 필요한 경우 계획
- 6-29. 건축물 전면부 : 건축물 1층 용도의 주된 출입구가 위치한 면
- 6-30. 탑상형 건물 : 세장비 1 : 4 미만의 고층 타워 형태의 건축물로 V자형 또는 Y자형 등의 구조
- 6-31. 무장애(Barrier Free) 설계 : 노약자, 아동, 장애인 등이 안전하고 쉽게 사용 하도록 건축물, 공공시설 등 물리적 환경의 장애물을 제거하는 기법
- 6-32. 대중교통결절점 : 지하철역사 또는 시외버스, 광역버스 등 두개 이상의 노선이 교차하는 지역

II. 부문별 지구단위계획 수립기준

제1장 용도지역 조정

제1절 기본방향

- 1-1. 전용주거지역은 자연환경과 조화된 저층·저밀의 양호한 주거지를 보호하고, 주택유형의 다양화 등을 위한 경우 지정한다.
- 1-2. 일반주거지역은 종세분화 기본원칙과 지정취지에 부합하는 적정 주거밀도 및 높이기준을 고려하여 지정한다.
- 1-3. 준주거지역은 대중교통 등 기반시설 여건이 양호한 역세권을 중심으로 도심형 주거와 상업·업무기능 보완을 위한 복합 용도로 지정한다.
- 1-4. 상업지역은 업무·상업기능 도입을 통한 고용창출, 중심지 육성 및 기능강화 등 상업지역 지정 취지에 부합하는 개발을 유도하기 위하여 지정한다.
- 1-5. 녹지지역은 도시의 지속가능성을 위해 타 용도지역으로 변경을 억제하며, 공공의 목적 달성, 일자리 창출에 한하여 타 용도지역으로 변경할 수 있다.

제2절 용도지역 조정

- 2-1. 현재의 용도지역을 유지하는 것을 원칙으로 하되, 체크리스트를 충족하는 경우에 한하여 용도지역을 조정할 수 있으며, 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 체크리스트의 적정성에 대하여 검토하여야 한다.
- 2-2. 세분된 용도지역을 조정하는 경우 1단계 조정을 원칙으로 하며, 용도지역 조정 후 연접한 지역과 2단계 이상 차이가 발생하지 않아야 한다.
- 2-3. 주변지역과 세분된 용도지역 차이가 2단계 이상 발생하는 지역 중 대중교통 결절지로서 간선도로에 접한 지역 또는 불합리한 용도지역 조정에 한하여 용도지역을 2단계 조정할 수 있다.

제3절 체크리스트

구 분	세부검토항목		반영여부
1. 기본검토 항목	• 상위계획과의 정합성		
	• 용도지역 상향의 필요성 및 목표 설정의 적합성		
	• 용도지역 변경 범위의 적정성		
	• 주변지역 공공시설 확보 적정성		
2. 대상지 요건	• 도시여건변화에 대응하는 경우		
	- 대단위 개발사업 인접		
	- 역세권 형성(지역중심 이상 반경 500m, 그 외 250m)		
	- 간선도로 개설 등 기반시설 여건변화		
	• 불합리한 용도지역 조정		
	- 주변 용도지역에 비해 현저한 차이가 발생한 경우		
	- 2개 이상의 용도지역이 포함된 경우		
	- 상위용도지역에 둘러싸이고 면적이 협소하여 종 특성유지가 불합리한 경우		
	• 공공에서 필요한 경우		
	- 시책사업 등 특수목적 달성을 위해 필요한 경우		
3. 입지요건 (변경 후 용도지역)	제2종전용주거지역	• 1종일반주거지역 이상과 연접하고 보도·차도가 구분된 2차로 이상의 도로와 접할 것	
	제1종일반주거지역	• 1종일반주거지역 이상과 연접하고 보도·차도가 구분된 2차로 이상의 도로와 접할 것	
	제2종일반주거지역	• 2종일반주거지역 이상과 연접하고 보도·차도가 구분된 2차로 이상의 도로와 접할 것	
	제3종일반주거지역	• 3종일반주거지역 이상과 연접하고 보도·차도가 구분된 3차로 이상의 도로와 접할 것	
	준주거	• 역세권(지역중심 이상 역반경 500m, 지구중심 이하 250m 이내)으로서 간선도로와 접할 것	
4. 공공시설 확보요건	• 용도지역 상향지역별 공공시설 확보비율 적정여부		
	• 공공시설 실현계획 수립여부		

제2장 기반시설계획

제1절 기본방향

- 1-1. 용도지역을 상향하는 경우 밀도상승에 따른 적정 규모의 기반시설 확보 방안을 제시하여야 한다.
- 1-2. 기반시설은 보행권, 생활권 등 주변지역과의 연계성을 고려하며, 지구단위 계획으로 설치할 수 없는 기반시설의 설치가 필요한 경우 도시관리계획을 동시에 입안하여야 한다.
- 1-3. 기반시설 중 공공시설의 설치계획 수립 시에는 집행계획을 수립하고, 시설별 관리부서와 사전협의를 통해 의견을 반영하여야 한다.
- 1-4. 인구구조 특성, 복지서비스 요구 증대, 삶의 질 향상 등을 고려하여 당해 구역에 필요한 기반시설이 설치될 수 있도록 하여야 한다.
- 1-5. 옹벽 또는 부지 조성에서 발생하는 효율성 없는 자투리 토지가 아닌 도로의 결절부 또는 보행량이 많은 곳을 중심으로 기반시설 부지를 제공 하여야 한다.
- 1-6. 건축물의 높이 완화 등을 목적으로 하거나, 접근이 어려운 곳에 설치하여 사업부지 이용자만을 위한 기반시설 배치는 지양한다.

제2절 기반시설 부담 계획

- 2-1. 기반시설을 폐지하는 경우 당해 구역 내에 동일면적 이상의 기반시설 부지를 제공하는 것을 원칙으로 하나, 토지이용의 효율성을 고려하여 기반시설 등을 설치하여 제공하는 것으로 갈음할 수 있다.
- 2-2. 별도의 획지를 구획하여 복지시설, 커뮤니티시설 등을 설치하는 것이 불합리한 경우 도시계획시설의 입체결정을 활용한다.
- 2-3. 기반시설의 기부채납 기준은 다음과 같으며, 공공성의 확보와 적정 수준의 개발이익 보장이 조화될 수 있도록 한다.

- 1) 기부채납 총부담은 대상 부지 토지면적을 기준으로 10~20%(주거·상업·공업지역은 10~15%) 수준에서 협의를 통하여 결정하되(용도지역 변경 등을 수반하는 개발사업의 경우 이를 고려할 수 있다), 최대 25%를 초과하지 않는다. (기반시설을 설치하여 기부채납을 하는 경우에는 기반 시설 설치비용을 토지면적으로 환산한다)

제3절 기반시설의 합리적 설치 방안

3-1. 도로

- 1) 도로기능의 효율성을 높이기 위하여 계통화된 도로망 형성
- 2) 진출입도로는 주변지역의 현황 또는 개발여건을 고려하여 도로의 형태 및 폭원을 결정하고, 간선도로까지의 접속 고려
- 3) 가감속차로는 도로 결절부 부터 확보하여 공공성 제고
- 4) 보행자 전용도로는 옥외공간과 통합 계획하여 쾌적한 보행환경 조성

3-2. 공원

- 1) 환경성, 접근성, 안전성, 편의성 등을 고려하여 근린생활권단위의 커뮤니티 공간으로 조성
- 2) 근린생활권별로 1개소를 설치하는 것이 원칙이며, 정형이 되도록 계획
- 3) 절개지, 낙석, 토사 유출, 고압송전선 등 피해 우려가 없어야 함

3-3. 녹지

- 1) 당해 구역 뿐만 아니라 녹지축과 실질적으로 연계될 수 있도록 조성
- 2) 학교, 문화시설 등 공공시설과 연계되는 열린 녹지공간이 되도록 조성
- 3) 간선도로에 설치하는 경우 녹지 폭을 최소 10m 이상으로 하여 쾌적한 보행공간 확보
- 4) 공원·녹지의 두 가지 특성을 가질 경우, 가급적 공원으로 결정

3-4. 공공공지

- 1) 주요 시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 보행자의 통행과 일시적 휴게 공간의 확보를 위하여 조성

3-5. 기타 건축물 시설

- 1) 오픈스페이스 이외의 문화시설·사회복지시설·도서관 등과 같은 건축물 시설은 가급적 지하 1층 ~ 지상 2층에 입지하여 접근성 강화
- 2) 기본적인 수요조사에 따른 설치 규모 및 운영계획 첨부

제3장 획지계획

제1절 기본원칙

- 1-1. 용도지역, 건축물의 용도, 건폐율·용적률, 가구 규모 등을 고려한 획지계획과 공동개발을 통하여 주변지역과 조화되어야 한다.
- 1-2. 획지계획은 계획의 실현을 위하여 필요한 경우에 한하여 지정하는 것을 원칙으로 하고, 토지소유 관계 등을 파악하여 실현방안을 높이도록 한다.
- 1-3. 공동개발은 기반시설 또는 공공용지 확보, 도로망 개선 등 공공목적을 위하여 필요한 경우에 한하여 수립하도록 하고, 최대개발규모 이내에서 자율적 공동개발계획을 수립하도록 한다.
- 1-4. 획지계획 및 공동개발은 대상지 현황(개발시기, 규모 등) 및 주민의견 수렴 결과 등을 고려하여 전반적인 실현가능성을 검토하여야 한다.

제2절 수립기준

2-1 획지계획

- 2-1-1. 구체적인 개발계획이 있거나, 적정 규모의 개발을 유도하기 위하여 필요한 경우에 한하여 획지계획을 수립하여야 한다.
- 2-1-2. 장래 여건변화에 따른 획지계획 변경이 필요한 경우 지구단위계획 변경에 대한 행정절차 간소화를 위하여 대규모 필지는 가급적 대지분할가능선을 수립하고, 공동개발의 경우 권장을 검토하여야 한다.

2-2 공동개발(지정/권장)

- 2-2-1. 공동개발은 주민의 자율개발을 위하여 공동개발(권장)을 우선 검토하며, 지구단위계획 실현에 반드시 필요한 경우에 한하여 공동개발(지정)을 한다.
- 2-2-2. 주변 필지규모와의 차이, 주변 스카이라인과의 조화, 건축물의 용도 등을 고려하여 공동개발을 결정하며, 용적률 인센티브 계획과 연계하여 실현성을 확보하여야 한다.

2-2-3. 다음의 경우에 공동개발을 활용하여 계획적인 개발을 유도한다.

- 1) 간선가로변 주요 결절점에 면적이 지나치게 작은 필지 또는 부정형 필지
- 2) 전면 폭 너비가 지나치게 좁아 토지이용의 비효율성이 예상되는 경우
- 3) 과소·과대규모 대지의 혼재로 경관의 식별성·연속성 저해가 예상되는 경우
- 4) 이면도로의 확보가 어려운 맹지형 토지로서, 단독개발이 어렵거나, 도로 가각부에서 주차 진출입이 예상되는 경우
- 5) 막다른 도로에 의하여 진출입하는 대지 및 도로변에 접한 대지의 폭이 협소한 경우

2-2-4. 공동개발 계획 수립시 함께 계획되는 주차출입구, 공개공지 위치, 공공 보행통로 등은 공동개발 계획 변경시 연동해서 적용되는 지침을 마련하여 별도의 변경절차를 거치지 않도록 하여야 한다.

2-2-5. 공동개발의 필지수를 고려하여 인센티브 범위를 차등하여 부여한다.

2-3 자율적(선택적)공동개발

2-3-1. 계획의 실현성 확보를 위하여 최대개발규모 범위에서 용적률 인센티브 계획과 연계한 자율적(선택적) 공동개발을 적극적으로 활용한다.

2-3-2. 자율적 공동개발의 대지가 지나치게 부정형이거나 세장비(단변:장변)가 1:3 이상이 되는 등 과도할 경우에는 자율적 공동개발을 불허한다.

2-4 최소개발규모 계획기준

2-4-1. 최소개발규모 계획은 필요한 경우에 한해 제한적으로 적용한다.

2-4-2. 최소개발규모는 당해 구역의 특성을 고려해 결정하며, 최소개발규모에 미달하는 필지는 획지계획 또는 공동개발계획을 수립하도록 한다.

< 최소개발규모 예시 >

구 분	주거지역	상업지역	녹지지역	그 외
최소개발규모 예시	60㎡	150㎡	200㎡	60㎡

2-5 최대개발규모 계획기준

- 2-5-1. 지구단위계획 지정 목적, 가구의 형태, 획지의 규모, 기반시설 설치 등을 고려하여 최대개발규모를 지정할 수 있다.
- 2-5-2. 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없으나, 부득이하게 최대개발규모를 초과하여 건축하고자 할 경우 주변지역에 미치는 영향 등을 고려하여야 한다.

제3절 운영방법

- 3-1. 공동개발을 계획할 때에는 용적률 완화범위, 의무적으로 조성해야 하는 공공시설 등에 대한 사항을 함께 결정하여야 한다.
- 3-2. 공동개발은 용적률 인센티브를 적용하여야 하며, 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 적용한다.
- 3-3. 동일소유 필지, 기 공동개발된 필지 등은 하나의 필지로 본다. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일소유가 된 필지는 제외한다.

제4장 용도계획

제1절 기본방향

- 1-1. 지구단위계획구역 결정 목적, 도시공간구조 및 토지이용특성을 감안하여 용도계획을 수립하여야 한다.
- 1-2. 구역지정 목적에 부합하는 용도계획을 수립하고, 동일구역 내에서도 입지 특성에 따라 가구별, 획지별로 용도계획을 수립할 수 있다.
- 1-3. 주민의 자력개발 유도를 위하여 가급적 권장용도 중심으로 계획하여야 한다.
- 1-4. 불필요한 입지규제를 최소화하기 위하여 특정 용도를 도입하여야 하는 명확한 사유가 있는 경우에 한하여 지정용도를 계획할 수 있다.
- 1-5. 지구단위계획을 수립하는 경우 용도지역 변경 없이 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도를 완화하여 수립할 수 있다.

제2절 용도계획 수립기준

2-1 지정용도

- 2-1-1. 지구단위계획의 지정 목적이나 시책사업 등 특수목적 수행을 위해 특정용도의 도입이 필요한 경우 지정용도를 계획한다.
 - 1) 특화거리 조성, 특화기능 활성화 등을 위해 특정용도를 입지시키는 경우
 - 2) 도서관, 복지시설, 유아원 등 공공성이 강한 시설을 확보하는 경우
 - 3) 지구단위계획의 실현을 위하여 중요한 역할을 수행하는 특별계획구역의 경우 (필요한 경우 사업주체와 사전협의 등을 통해 용도계획 수립)
- 2-1-2. 토지이용특성, 보행동선, 건축물의 배치·형태 등을 감안하여 전층, 1층, 지하1층 등 건축물의 층별 위치를 지정하여 용도를 지정할 수 있다.
- 2-1-3. 지정용도를 수립하는 경우 주 용도의 수직적·수평적 위치와 연면적의 비율 등 세부적 기준을 제시하여야 한다.

2-1-4. 주거지역에서 상업지역으로 용도지역을 상향하는 경우, 용도지역 취지에 부합하는 토지이용을 유도하기 위하여 주거시설과 비주거시설의 비율을 정하여야 한다.

- 1) 조례에서 정하는 변경 전 용도지역의 용적률 이내에서 지역특성을 감안하여 주거용도 비율 결정
- 2) 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 주거용도 비율 제한기준 강화 또는 완화 가능

2-1-5. 시행령 제46조에 의해 건축물의 용도를 완화하고자 하는 경우에는 지정용도 계획과 연계하여 검토하고, 주변에 미치는 영향을 고려하여 필요시 공공기여 방안을 검토할 수 있다.

- 1) 인구 및 교통을 유발하는 용도로서 특정한 입지조건을 만족하여야 하는 용도를 완화하고자 하는 경우
- 2) 특정용도가 집중된 지역의 활성화를 위하여 당해 용도의 시설규모를 완화하는 경우
- 3) 기존에 공공목적 또는 시책권장 용도로 사용되고 있는 시설의 규모 확충을 위하여 규모완화가 필요한 경우

2-2 권장용도

2-2-1. 지구단위계획구역 내 특성화가 필요한 지역의 용도를 권장용도로 계획하고, 용적률 인센티브와 연동하여 계획할 수 있다.

2-2-2. 권장용도 계획은 당해 구역은 물론 주변지역의 토지이용 특성을 분석하여 필요한 용도를 권장하도록 하며, 필요시 주 용도의 수직적·수평적 위치와 건축연면적의 비율 등 세부적인 기준을 제시할 수 있다.

2-2-3. 당연 입지하는 용도에 대해서는 권장용도 지정을 통한 인센티브를 제외할 수 있다. (예시 : 이면부에서의 근린생활시설 또는 간선가로변에서의 특화된 용도가 아닌 업무시설 전체에 대한 권장용도 인센티브 금지)

〈권장용도 검토기준〉

구 분	계획 방향	권장용도 예시
역세권 등 중심지	• 구역의 주기능 강화에 필수적인 용도의 입지 유도	• 회의장, 산업전시장 등 업무시설 • 백화점, 쇼핑센터 등 판매시설
특화가로	• 특성화 목적에 부합하는 구체적인 용도 및 규모로 계획	• 전문판매, 벤처기업 집적시설, 문화 예술육성 구역의 미술학원 등 관련 시설, 예술재료판매점 등
주거밀집지역 주변	• 구역 내 부족한 생활복리시설의 입지 유도	• 노유자시설, 의료시설, 공공문화 시설 등
시책권장	• 역세권, 간선가로변에 도입 권장	• 공연장, 전시장
	• 독립된 시설 및 부속된 시설(직장 보육시설)로 도입 고려	• 아동관련시설
	• 지구중심 이상 상업지역에 도입	• 관광숙박시설

2-3 불허용도

2-3-1. 당해 구역의 지구단위계획 목적에 부합하지 않아 제한이 필요한 경우 불허용도로 지정할 수 있다.

- 1) 주거 및 교육환경 보호를 위해서 필요한 경우
- 2) 도심기능 강화를 위해서 필요한 경우
- 3) 가로경관을 저해하여 용도제한이 필요한 경우

2-3-2. 구역전체의 불허용도 지정은 가급적 지양하고, 일정구역을 대상으로 필요시 입지특성에 따라 지정하여야 한다.

2-3-3. 타법에 의해 설치 불가능한 용도 및 지역 여건상 입지 가능성이 희박한 용도는 배제하고 대상지 특성에 따라 선별적으로 운용하여야 한다.

<불허용도 검토기준>

구분	계획 방향	불허용도 예시
간선 가로변	미관저해 시설의 입지 규제	• 단독주택 • 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 • 창고시설 등 • 공동주택(주거복합 제외)
역세권 등 중심지 및 특화가로	가로의 지배적인 성격·분위기에 저해가 되는 유해용도 및 이질 용도의 입지 규제	• 제2종근생 중 제조업소·수리점·세탁소 등 • 의료시설 중 정신병원, 격리병원 • 위락시설 • 공장 • 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설 • 자동차관련시설 등
학교 및 주거밀집 지역주변	주거 및 교육환경에 저해되는 용도의 입지규제	• 위락시설 • 성인전용전화방 등 성인전용업소 등
용도정비 필요지역	혼재된 용도간에 상충이 발생하는 지역의 용도 정비	• 주거밀집지역 내 일정규모 이상 음식점 등 상업용도 불허 • 주거, 공장 혼재 지역 내 공동주택 불허

2-4 허용용도

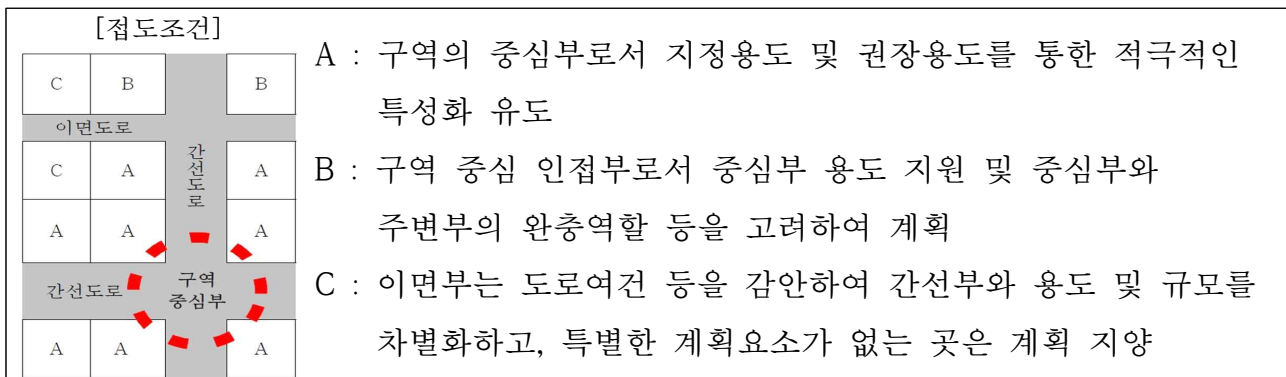
2-4-1. 지구단위계획 목적상, 일정구역에 대하여 특정 용도군을 설치할 필요가 있는 경우에 허용용도를 지정할 수 있다.

- 1) 지정용도보다 탄력적인 용도계획이 필요한 경우
- 2) 여러 종류의 복잡한 불허용도 지정이 필요한 경우

2-4-2. 용도지역 상향시 밀도를 현행 용도지역 범위에서 유지하면서 필요한 용도만을 일부 허용하는 경우, 허용용도를 활용하여야 한다.

2-5 접도조건별 용도계획 기준

2-5-1. 가로를 중심으로 가로 양측의 용도상충이 발생하지 않고 분위기가 통일되도록 고려되어야 한다.



제5장 인센티브계획

제1절 기본원칙

- 1-1. 지구단위계획 목적 실현, 주민 자력개발 지원 등을 위하여 필요한 경우 건폐율, 용적률, 높이에 대하여 인센티브를 부여할 수 있으며, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기본계획이 수립된 지역에서의 밀도계획은 해당 기본계획을 따른다.
- 1-2. 용적률 인센티브는 기준 / 허용 / 상한용적률의 체계를 근간으로 구체적인 기준을 제시하여야 한다.
- 1-3. 건폐율·높이 인센티브 계획은 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에 한한다.
- 1-4. 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 공공시설등의 설치 비용에 상응하는 만큼 공공시설등의 부지를 제공한 것으로 보아 건폐율·용적률·높이제한을 완화할 수 있으며, 이때 부지면적 환산 기준은 다음과 같다.

1) 공공시설등 설치비용에 대한 부지면적 환산기준

$$\text{환산 부지면적(m}^2\text{)} = \frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{완화받고자 하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}$$

2) 부지면적 환산을 위한 공공시설등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 수립 이후 건축허가 시점을 기준으로 산정

- 계획수립 시 공공시설 확보비용, 순부담 기준의 충족여부는 계획의 입안 단계에서 설치비용과 부지가액을 예측하여 검토하고 계획결정 이후 건축허가 시 충족 여부를 최종 확인
- 동일 건물 내에 공공시설등을 복합설치 하는 경우 공용면적 및 대지 지분의 경우에도 사안별로 합리적으로 예측하여 입안하고 계획결정 이후 건축허가 시 충족 여부를 최종 확인

※ 구체적 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우에는 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회 심의를 통해 가액을 미리 결정하여 계획을 수립할 수 있다.

3) 공공시설 등 설치비용 산정

① 건축물 시설

- 건축물 시설 : 「건축법」상 건축물에 해당하는 시설
- 설치비용 = 표준건축비 × 건축연면적
- 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준 건축비 적용이 적절하지 않은 경우 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정 할 수 있음

② 입체적 구조물 시설

- 입체적 구조물 시설 : 건축물 외 시설 중 공간의 일부 범위를 정하여 도시 관리계획으로 결정하는 시설 또는 지하, 고가, 터널 등 입체적 이거나 특수한 구조로 설치하는 시설
- 설치비용 산정방법 : 설계도서(도면, 산출내역)에 의거 소요되는 재료비, 노무비, 경비등을 고려하여 산정된 건축허가 시점의 총 공사비
- 입체적 구조물 시설 설치시 구분지상권 설정에 따른 사실상 영구적인 토지 사용료는 설치비용에 포함하여 산정

제2절 건폐율 인센티브

- 2-1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우 다음의 비율까지 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.

- 해당 용도지역 적용 건폐율 × (1 + α)
α = 공공시설등의 부지 제공 면적 ÷ 원래의 대지면적

- 2-2. 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우(부지 제공은 제외)에는 제5장 인센티브 계획 1-4.의 기준을 따라 환산된 부지면적을 기준으로 적용한다.
- 2-3. 공공시설등을 설치하여 부지와 함께 제공하는 경우에는 제5장 인센티브 계획 1-4.의 기준을 따라 환산된 부지면적과 2-1.에 따른 기준을 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있으며, 당해 용도지역에서 적용되는 건폐율의 150%를 초과할 수 없다.

제3절 용적률 인센티브

3-1 기준·허용·상한 용적률

3-1-1. 기준용적률은 주거지역의 경우 조례상 용적률의 90%이하, 상업지역의 경우 조례상 용적률의 95%이하의 범위에서 설정한다. 다만, 다음의 지구단위계획의 수립 또는 변경의 경우(공동주택 중 아파트 제외)에는 조례상 용적률 이하의 범위에서 설정한다.

- 1) 제1종전용주거지역에서 제2종전용주거지역으로 용도지역을 상향하는 지구단위계획
- 2) 용도지역 상향이 없는 제1·2종전용주거지역의 지구단위계획
- 3) 용도지역 상향이 없는 제1종일반주거지역의 지구단위계획

3-1-2. 허용용적률은 법에서 정한 용도지역별 용적률 적용 기준 이하로 설정한다.

3-1-3. 상한용적률은 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공하거나, 공공시설을 설치하여 제공하는 경우 추가로 부여되는 용적률로 당해 용도지역에서 적용되는 용적률의 200%를 초과할 수 없다.

3-2 허용용적률 인센티브

3-2-1. 허용용적률 달성을 위하여 구체적인 인센티브 체계를 마련하여 운영하여야 한다.

3-2-2. 인센티브는 용도지역별로 차별화하고, 동일한 가구도 간선부와 이면부 등으로 차등하여 계획할 수 있다.

3-2-3. 허용용적률 인센티브항목(예시)은 다음과 같으며, 인센티브 항목은 당해 구역 지정 목적 및 계획의 실현에 부합하는 범위내에서 선택 또는 추가하여 적용할 수 있다.

3-2-4. 인센티브 항목 및 산정방법은 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에 심의 또는 자문을 통해 결정하여야 한다.

〈 허용용적률 인센티브항목(예시) 〉

구 분		인센티브요소	용적률 인센티브 산정방법		비 고									
대지에 관한사항	공동개발	공동개발시	공동개발 필지수	용적률 인센티브	6필지 이상은 3종일반주거 이상의 용도지역에 한함									
			2필지	10% 이하										
			3필지	20% 이하										
			4필지	30% 이하										
			5필지	40% 이하										
			6필지 이상	50% 이하										
건축형태 및 외관에 관한사항	건축물형태 및 외관	탑상형 건물	기준용적률 × 0.01		-									
		지붕형태(경사지붕)	기준용적률×0.02× $\frac{\text{경사지붕설치호수}}{\text{건설대상호수}}$		-									
		필로티	기준용적률 × 0.02		-									
		방음벽	기준용적률 × 0.02		-									
대지내 공지에 관한사항	쌈지공원	설치 시	기준용적률× $\frac{\text{제공면적}}{\text{대지면적}}$		기준용적률의 5% 범위내									
	보차혼용 통 로	설치 시	기준용적률× $\frac{\text{제공면적}}{\text{대지면적}}$		기준용적률의 5% 범위내									
	공공보행 통 로	설치 시	기준용적률× $\frac{\text{제공면적}}{\text{대지면적}}$		기준용적률의 5% 범위내									
	공공공간	설치 시	기준용적률× $\frac{\text{제공면적}}{\text{대지면적}}$		기준용적률의 5% 범위내									
주차계획	공동주차통로	설치 시	기준용적률 × 0.05		기준용적률의 5% 범위내									
	공동주차장	설치 시	기준용적률 × 0.05		기준용적률의 5% 범위내									
	공용주차장	설치 시	기준용적률×0.02× $\frac{\text{대지내주차대수}-\text{법정주차대수}}{\text{법정주차대수}}$		기준용적률의 10% 범위내									
	지하주차장	설치 시	기준용적률×0.1		기준용적률의 10% 범위내									
저탄소 녹색도시	녹색건축 인증	권장사항 준수시	<table><tr><th>구 분</th><th>에너지 효율인증 1등급</th><th>에너지 효율인증 2등급</th></tr><tr><td>녹색건축 인증 최우수 등급</td><td>6% ~12%</td><td>4% ~8%</td></tr><tr><td>녹색건축 인증 우수 등급</td><td>4% ~8%</td><td>2% ~4%</td></tr></table>		구 분	에너지 효율인증 1등급	에너지 효율인증 2등급	녹색건축 인증 최우수 등급	6% ~12%	4% ~8%	녹색건축 인증 우수 등급	4% ~8%	2% ~4%	기준용적률의 15%이하
	구 분	에너지 효율인증 1등급	에너지 효율인증 2등급											
	녹색건축 인증 최우수 등급	6% ~12%	4% ~8%											
	녹색건축 인증 우수 등급	4% ~8%	2% ~4%											
에너지 효율인증	권장사항 준수시													
신재생에너지이용 건축물 인증	권장사항 준수시	1등급 : 3% 이하, 2등급 : 2% 이하, 3등급 : 1% 이하												
	옥상녹화 등	권장사항 준수시	기준용적률× $\frac{\text{제공면적}}{\text{대지면적}} \times 0.2$		기준용적률의 5% 범위내									
친환경 계 획	대지내 투수성포장	권장사항 준수시	기준용적률× $\frac{[\text{투수면적률}(\%)-\text{자연지반면적률}(\%)]}{1,000}$		기준용적률의 5% 범위내									
	녹지면적 확보	권장사항 준수시	기준용적률× $\frac{\text{녹지면적률}(\%)}{1,000}$		기준용적률의 5% 범위내									

※ 허용용적률 인센티브항목(예시)에 제시된 기준은 관련법률에 따른 세부규정이 본 지침과 상이한 경우 그 법률의 세부규정에 따른다.

※ 허용용적률 인센티브의 합은 법상용적률과 기준용적률 차이 범위 내에 한한다.

3-2-5. 인센티브 산정을 위한 공통기준(안)

- 1) 인센티브 용적률 산정시 필요한 세부계획 공통기준에 대한 예시로서 특별히 아래 내용을 수정 또는 추가할 필요가 있는 경우 결정권자와 협의하여 다르게 작성할 수 있다.

- 1) 기준용적률과 인센티브 계획용적률의 합은 허용용적률 범위를 초과할 수 없다.
- 2) 권장용도의 면적
 - 전층권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적 (주차장 제외)의 (해당면적) 이상일 경우 인센티브 부여
 - 특정층(1층 등) 권장의 경우는 해당 용도의 바닥면적 합계가 지상부 전체 연면적(주차장 제외)의 (해당면적) 이상일 경우 인센티브 부여
- 3) 공동개발에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용할 수 있다.
- 4) 미관지구내 건축선 보다 추가하여 건축한계선으로 결정된 부분에 한하여 인센티브를 부여한다. (미관지구 내 건축선 후퇴부분은 제공면적 산정시 제외)
- 5) 조경면적 등 타 법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없다.
- 6) 사업부지의 용적률과 공공시설제공 부지의 용적률을 지구단위계획으로 결정한 용적률로 적용한다. 다만 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정한 용도지역별 용적률을 기준으로 한다.
- 7) 공공시설 제공부지는 용도지역이 하향조정 되는 경우 변경전 허용용적률을 적용한다.

3-3 상한용적률 인센티브

3-3-1. 공공시설등의 부지를 제공하거나, 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 기부채납에 의한 인센티브를 제공하여야 한다.

3-3-2. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우 용적률 산정 기준은 다음과 같다.

1) 공공시설등의 부지를 설치하여 제공(기부채납)하는 경우

$$\begin{aligned} & - \text{허용용적률} \times (1 + 1.5 \times \alpha) \text{ 이내} \\ & \alpha = \text{공공시설등 부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지로 제공하는 면적의 비율} \end{aligned}$$

3-3-3. 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우(부지 제공은 제외)에는 제5장 인센티브 계획 1-4.의 기준을 따라 환산된 부지면적을 기준으로 적용한다.

3-3-4. 공공시설등을 설치하여 부지와 함께 제공하는 경우에는 제5장 인센티브 계획 1-4.의 기준을 따라 환산된 부지면적과 3-3-2.에 따른 기준을 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

제4절 높이제한 인센티브

4-1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우 다음의 비율까지 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

$$\begin{aligned} & - \text{건축법 제60조에 따라 제한된 높이(가로구역별 최고높이)} \times (1 + \alpha) \\ & \alpha = \text{공공시설등의 부지 제공 면적} \div \text{원래의 대지면적} \end{aligned}$$

4-2. 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우(부지 제공은 제외)에는 제5장 인센티브 계획 1-4.의 기준을 따라 환산된 부지면적을 기준으로 적용한다.

4-3. 공공시설등을 설치하여 부지와 함께 제공하는 경우에는 제5장 인센티브 계획 1-4.의 기준을 따라 환산된 부지면적과 4-1에 따른 기준을 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

제6장 높이계획

제1절 기본방향

- 1-1. 민간의 창의성, 다양한 스카이라인 형성을 위하여 높이계획을 수립하지 않는 것을 원칙으로 하되, 도시경관 유지, 일조권 등을 고려하여 필요한 경우에 한하여 높이계획을 수립하여야 한다.
- 1-2. 높이계획을 수립할 경우 가로구역별 최고높이와 도로 폭원 등을 고려하여 수립하여야 하며, 용도지역, 중심지체계, 접도조건, 지역여건, 관련법령 등을 반영할 수 있어야 한다.

제2절 최저높이 설정기준

- 2-1. 간선도로변 또는 주요 결절점에 소규모 건축물이나 저층건축물 난립으로 가로경관 부조화 등으로 어지러운 스카이라인 방지가 필요한 경우 설정한다.
- 2-2. 인근 건축물 및 해당가구에 대한 검토를 충실히 하여 과도한 최저층수 제한이 되지 않도록 하여야 한다.
- 2-3. 간선도로변과 이면도로변을 분리하여 적용할 수 있다.

제3절 기타사항

- 3-1. 용도지역, 용도지구, 문화재보호구역 등 법령에 따라 높이가 제한되어 있는 경우 관련 법령에서 정한 높이를 준수하여야 한다.
- 3-2. 인동 간격, 일조권 등의 저축을 받는 지역은 건축법 등 관련규정을 준수하여야 한다.
- 3-3. 경관에 통일감을 부여하거나 구릉지 등 경관의 보호가 필요한 지역은 건축계획(안)에 대한 시뮬레이션을 통하여 별도의 높이계획을 수립할 수 있다.

- 3-4. 상업지역 및 준주거지역의 정북방향에 주거지역이 연접해 있는 경우 주거환경에 피해가 없도록 일조와 통풍 등을 고려하여 높이계획을 수립하여야 한다.
- 3-5. 건폐율을 축소하지 않고 용적률과 높이를 동시에 상향하는 등 도시미관상 불리한 구조에 대하여는 높이 완화를 가능한 배제하고 별도의 높이계획을 수립하여야 한다.
- 3-6. 동일한 용도지역 및 중심지체계를 갖더라도 도입기능(건축물 용도)에 따라 차등화된 높이계획이 필요한 경우 주변 여건을 고려하여 별도의 기준을 제시할 수 있다.
- 3-7. 특별계획구역은 계획여건을 고려하여 필요한 경우 일반기준과는 별도의 높이 계획기준을 제시할 수 있다.

제7장 건축물 배치 및 형태 계획

제1절 기본방향

- 1-1. 건축물의 외부공간과 보행가로를 함께 계획하여 도시공간의 공공성 확보를 위한 틀을 마련하여야 한다.
- 1-2. 일반구역의 건축물 형태와 외관은 지역 전체의 경관, 스카이라인 등을 고려하고, 특별히 경관 관리가 필요한 지역은 건축물의 재료와 색채 및 지붕의 형태 등 보다 상세한 계획을 작성하여야 한다.
- 1-3. 간선가로변 등 사람들이 많이 이용하는 공간의 건축물은 개방적이고, 접근이 용이하도록 계획하여야 한다.

제2절 수립기준

2-1 대지 내 공지의 조성

- 2-1-1. 계획의 적용대상을 구분하여 실질적인 계획 수립이 되도록 유도하고, 대형부지의 경우 계획의 실현을 위해 적극 활용하여야 한다.

2-1-2. 작성기준

- 1) 필지단위의 대지내 공지의 지정을 가급적 지양하고, 가구 및 획지간의 연계체계를 고려하여 배치
- 2) 대지 내 공지 계획 시 보행자의 가로활동을 감안하여 선과 면을 배분
- 3) 공개공지 위치 지정 시 인접대지와 관계뿐만 아니라, 지구단위계획 구역 전체의 도로망, 녹지축, 주 보행통로에 면하여 설치하고 최소한의 일조 확보가 될 수 있도록 조성
- 4) 공개공지를 광장으로 조성하고자 하는 경우에는 건축물의 전면에 배치
- 5) 공개공지를 피로티형으로 할 경우 유효높이를 5m 이상 확보
- 6) 침상형 공지의 경우, 지하철 역사 및 지하보도(상가) 등과 시설 연계를 통해 일반인의 상시 이용이 가능하도록 오픈스페이스 설치 권장

- 7) 보차혼용통로 지정시에는 건축선을 병행하여 지정하고, 건축물 내부의 공중회랑 또는 피로티로 조성된 공공통로를 감안하여 계획
- 8) 공공보행통로는 피로티나 공중회랑형 등도 인정하여 적극적으로 활용될 수 있도록 하며, 공개공지의 위치를 분산시키지 말고 가급적 인접 대지와 면한 부분에 배치하여 유효하게 활용할 수 있도록 계획

2-2 건축선의 지정

2-2-1. 적용기준

- 1) 휴식공간과 전면공지가 연속적으로 형성되지 않아 쾌적한 보행공간 확보가 필요한 경우
- 2) 가구 및 획지간의 동선체계가 미비한 경우
- 3) 전면공지에 체계적이고 일체적인 조경을 실시하여 외부환경의 질적 향상을 도모하고자 하는 경우
- 4) 대형건축물 등에 이용자의 휴식을 위하여 옥외공간 확보가 필요한 경우

2-2-2. 작성기준

- 1) 반 사유공간에 대한 가로위계별 조성지침 부여
- 2) 건축한계선 : 간선가로변의 녹화 또는 견고 싶은 거리 조성 등을 고려하여 조경 가이드라인을 부여하고, 무장애 공간조성을 위해 건축물의 현관 1층 바닥높이는 전면보도의 바닥높이와 차이가 나지 않도록 계획
- 3) 건축지정선 또는 벽면지정선 : 특정산업이 밀집되거나 특성화된 상업 거리에 지정하여 보행의 연속성을 확보하면서 일체적인 가로경관을 형성할 수 있도록 계획
- 4) 벽면한계선 : 대형건축물로 인해 보행이 단절되거나, 동과 동사이의 보행연결로가 조성될 수 있도록 하되, 공개공지 또는 쌈지형공지 등 오픈스페이스와 연계하여 배치될 수 있도록 계획

2-3 건축물의 형태

- 2-3-1. 경관의 향상 또는 장소성을 주는 것이 필요한 지역 또는 건물의 형태·재료 등이 무질서하게 형성되어 가로연속성 및 경관의 통일성을 떨어뜨릴 우려가 있는 지역에 대하여는 건축물의 형태 및 외관에 대한 기준을 제시하여야 한다.
- 2-3-2. 가로변 건축물의 지붕형태에 대한 통일성을 부여할 필요가 있거나 옥상공간을 정원화하여 부족한 녹지공간을 보완할 필요가 있는 경우에는 지붕의 형태와 옥상부분의 처리기준을 제시하여야 한다.
- 2-3-3. 저층건축물의 지붕의 모양과 색채는 주변지역의 디자인 및 외벽과 조화롭게 배치하여야 한다.
- 2-3-4. 옥상부분은 옥외창고로 사용하는 것을 지양하고, 옥탑, 냉각탑의 건축설비는 주요한 도로변과 인근 건물에서 가급적 보이지 않도록 하거나 시각차폐물을 설치하여야 한다.

2-4 건축물 내부의 공용공간 확보

- 2-4-1. 지하철과 연계되는 건축물의 경우 지하철 출입구 및 환기구를 대지내 설치할 경우 인센티브를 제공하여야 한다.
- 2-4-2. 고층화된 주거 또는 업무용 건축물의 경우 최상층에 카페, 근린생활시설, 도서관, 전시관 등 개방용도를 적극 배치할 수 있도록 권장한다.
- 2-4-3. 보행가도에 접한 저층부는 보행친화형 용도배치를 적극 권장하고, 가로패턴과 유사한 색상 또는 재질을 바닥재로 선택하도록 권장한다.
- 2-4-4. 저층부에 피로티나 캐노피를 설치하여 접근이 용이하도록 권장한다.
- 2-4-5. 대중교통과 연계되는 건축물의 경우 보육시설과 노인정, 학교, 도서관 등 생활지원시설을 설치하여 지역서비스를 제공할 수 있도록 권장한다.

제8장 특별계획구역

제1절 기본원칙

- 1-1. 지구단위계획구역 중 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 특별계획구역으로 결정할 수 있다.
- 1-2. 특별계획구역은 개발 목적이 분명한 지역에 대하여 극히 제한적으로 운영하여야 한다.

제2절 지정대상

- 2-1. 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지 안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우에 지정한다.
- 2-2. 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형 조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우 지정한다.
- 2-3. 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우 지정한다.
- 2-4. 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우 지정한다.
- 2-5. 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우 지정한다.

제3절 지정 규모

- 3-1. 주변지역에 파급영향을 줄 수 있는 규모로 설정하여야 한다.
- 3-2. 획지규모는 조화로운 경관조성을 위하여 구역 주변의 개발규모를 감안하여 결정하며, 대규모 이전적지나 대규모 필지인 경우 분할 지정 가능하다.
- 3-3. 가능한 정형화하되 소규모 잔여필지가 발생하지 않도록 구역계를 설정하여야 한다.

제4절 작성 방법

- 4-1. 특별계획구역 작성시 다음 사항을 검토하여 계획지침에 반영할 수 있도록 하여야 한다.
 - 1) 공공성 확보 : 도시계획시설을 포함한 공공장소를 중심으로 계획
 - 2) 주변부 영향저감 및 연계적 정비 : 주변지역과 연계된 통합계획 수립
 - 3) 효율적 토지이용계획 : 지상, 지하, 공중공간 등 입체계획 작성
 - 4) 설계의 우수성 확보 : 창의적인 건축계획 작성

제5절 수립내용

- 5-1. 일반구역 수립기준을 준용하되, 공공성 확보를 위하여 특별계획구역에 대하여 지침을 일부 완화하거나 추가하여 별도로 정할 수 있다.
- 5-2. 세부개발계획 수립 시 건축계획(안), 도입기능 및 배치 등을 구체적으로 제시 하여야 한다.
- 5-3. 대규모 건축물이 입지하는 경우 교통영향을 분석하여 저감방안을 제시 하여야 한다.

제9장 공공부문계획

제1절 수립기준

- 1-1. 공공이 소유하고 있는 공공시설과 함께, 지구단위계획의 인센티브를 통하여 확보된 민간소유의 공용공지를 포함하여 통합적으로 계획하여야 한다.
 - 1) 대지내 공지 : 공개공지, 전면공지, 쌈지형·침상형 공지 등
 - 2) 보행통로 : 공공보행통로, 보·차혼용통로, 공중연결통로, 지하연결통로 등
 - 3) 건축물 내부 : 저층부 개방공간과 공공기여시설
- 1-2. 도시환경 향상을 위하여 공공에서 시행할 필요가 있는 사업을 선정하고, 그에 대한 계획지침을 제시하여야 한다.
 - 1) 도로 : 도로구조, 보행시설, 차량정차시설 등
 - 2) 포장 및 노면구조물 : 포장패턴, 재료, 노면처리시설, 지하매설물 등
 - 3) 가로장치물 : 조명시설, 표식시설, 편의시설, 휴식시설, 판매시설 등
 - 4) 식재 : 수종, 배식, 식재형태 등
- 1-3. 주요 교차로, 역 주변지역, 공공청사 전면지역, 시장지역 등 주요 공공 장소에 대한 별도의 조성지침을 수립하여야 한다.
- 1-4. 구체적인 수립 기준은 ‘과천시 공공시설물 가이드라인’을 준용한다.

제2절 재원조달

- 2-1. 공공이 소유하고 있는 공공시설과 지구단위계획의 인센티브를 통하여 확보된 민간소유의 공용공지에 조성되는 공공시설에 대하여는 공공과 민간의 역할 및 비용 부담에 대하여 구체적으로 제시하여야 한다.
- 2-2. 조성되는 공공시설 중 공공에서 투자할 대상 시설에 대하여는 연차별 투자계획을 포함하여야 한다.

Ⅲ. 유형별 지구단위계획 수립기준

제1장 주거형 지구단위계획

제1절 공동주택

- 1-1. 공동주택을 건설하는 경우 적용하되, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기본계획이 수립된 지역은 해당 기본계획을 따른다.
- 1-2. 구역의 경계 설정기준은 다음과 같다.
 - 1) 구역의 경계는 도시계획 현황(용도지역, 용도지구·구역 현황), 건축물 현황(건축물 층수, 용적률, 건폐율), 공공시설 현황(도로, 공원, 하천, 공원·녹지, 학교 등의 위치) 등
 - 2) 구역계 정형화 등에 따른 노후건축물 기준완화
 - ① 경기도 도시 및 주거환경정비 조례에 따른 노후건축물 기준에 적합한 구역내에서 계획한 내용을 토대로 인접부지 추가, 구역계를 정형화 하여 계획하는 것이 타당하다고 도시·건축위원회에서 인정하는 경우
 - ② 최대 추가면적은 전체 사업부지 면적의 10% 이내
 - ③ 사업부지 정형화에 따른 추가 부지 면적의 10% 이상 기부채납
- 1-3. 용도지역 상향으로 인한 부분적이거나 소규모의 필지단위는 가급적 지양하며, 부지면적이 10,000㎡ 이상 또는 가구(블록)단위로 개발할 경우에만 용도지역을 상향할 수 있다.
- 1-4. 일반주거지역 용도지역 변경은 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐서 필요성이 인정되는 경우에 한하여 조정할 수 있다.
- 1-5. 공동주택 건립에 따른 단독주택지의 용도지역 상향은 도시기반시설 등 공공성 확보 및 주변에 어울리는 개발밀도와 도시경관을 고려하여야 한다.

제2절 단독주택

2-1 기본원칙

- 2-1-1. 작은 규모의 산발적 재건축 등을 관리하거나 정비를 유도할 필요가 있는 지역을 대상으로 연접지역을 아우르는 계획을 수립하여야 한다.
- 2-1-2. 기존의 양호한 가구 및 도로의 틀은 유지하는 것을 원칙으로 한다.
- 2-1-3. 대상지를 중심으로 소단위 재건축사업을 관리하면서, 순차적으로 공공시설을 확보할 수 있는 포괄적인 계획을 작성하여야 한다.
- 2-1-4. 계획수립 초기단계부터 다양한 이해관계자들의 참여와 합의 형성에 의해 추진될 수 있도록 구체적인 전략을 모색하여야 한다.

2-2 구역지정 대상

- 2-2-1. 격자형 가로망의 도시조직을 가진 기반시설이 양호한 지역으로 한다.
- 2-2-2. 다가구, 다세대가 밀집하고 필지의 정렬이 양호하여 기반시설 정비에 따른 환경개선의 여지가 있는 지역으로 한다.

2-3 계획수립 기준

- 2-3-1. 신축건물 입지 및 기반시설 양호한 블록은 필지단위로 정비하고, 노후 건물 다수입지 및 영세필지가 많은 경우 소단위 블록단위로 정비한다.
- 2-3-2. 건축물의 높이는 현재의 용도지역 내에서 개발하는 것을 원칙으로 하되, 용적률은 대상지의 입지적 여건에 따라 필요시 상향을 검토한다.
- 2-3-3. 저층부는 도시활성화 촉과 연계할 수 있도록 연도형 상가를 우선 검토한다.
- 2-3-4. 도로 폭원과, 건축선 후퇴부분을 연동하여 보행시 개방감을 확보 한다.
- 2-3-5. 주변지역의 여건을 조사분석한 후 계획대상지에 부족한 주민공동시설 및 공공시설의 수요를 파악하여 계획한다.
- 2-3-6. 녹지공간은 주민들이 이용할 수 있는 개방적인 공간으로 조성한다.

제2장 상업형 지구단위계획

제1절 기본원칙

- 1-1. 지구단위계획 수립시 가로경관과 보행공간을 정비하여 상업활동을 활성화하는 물리적 환경개선 외에도 민간부문과 공공부문의 계획에 대한 구체적인 내용과 역할, 협력방식이 구체적으로 포함되어야 한다.
- 1-2. 민간부문은 신축과 기존건축물의 개보수를 포함하여 건축행위에 대한 구체적인 제어방안을 제시하여야 한다.
- 1-3. 공공부문은 구체적인 계획을 수립한 후 이를 실현할 공공사업에 대한 시행지침을 별도 작성하여야 한다.
- 1-4. 구역은 아래내용을 종합하여 필요성이 있다고 판단되는 가로 또는 연결된 획지 및 블록을 포함하여 지정하고, 별도의 규모기준은 수립하지 않는다.
 - 1) 저층부의 상업 용도가 활성화되어 지역경제의 기반이 되는 지역
 - 2) 오랜 기간 형성된 길과 획지, 블록구조에 새로운 변화가 예상되어 기존 도시특성의 유지와 보전의 필요성이 발생한 지역
 - 3) 신축보다는 건축물에 대한 개보수 위주의 건축행위가 잦은 지역
 - 4) 가로에 대한 민간과 공공의 협정, 즉 이용방식에 대한 기준마련이 필요한 지역
 - 5) 공공부문의 선도적인 역할과 이에 따른 사업계획이 필요한 지역

제2절 작성방법

- 2-1. 도시관리계획 결정 : 지구단위계획구역, 용도지역, 도시계획시설 등
- 2-2. 민간부문 지구단위계획 : 일반구역의 지침항목으로 구성하되, 필요한 경우 주민협정 항목 추가
- 2-3. 공공부문 지구단위계획 : 공공공간에 대한 일반적 조성지침과 이용 방식, 도시계획시설에 대한 기본계획내용 및 사업시행계획

제3절 민간부문 지구단위계획

3-1. 획지계획

- 3-1-1. 지역의 특성유지를 위하여 공동개발이 필요한 필지 및 특별계획구역을 대상으로 제한적으로 설정한다.
- 3-1-2. 대상지역의 특성 보전 및 개발규모의 관리, 과대개발방지, 가로별·블록별 특성에 따라 구역을 구분하여 평균대지규모를 고려하여 최대대지규모를 설정한다.
- 3-1-3. 상업가로의 연속성을 유지하고 불필요한 건물 사이의 공간을 없애기 위해 인접한 필지와외의 합벽(맞벽)건축을 권장한다.

3-2 용도계획

3-2-1. 허용용도

- 1) 가로특성의 보전 및 특화가로의 조성을 위해 제한적으로 허용
- 2) 현재의 특성을 분석하여 세부용도의 기준을 구체적으로 제시
- 3) 특정층, 바닥면적 및 가로변 외벽길이를 기준으로 고려

3-2-2. 불허용도

- 1) 상업가로 특성을 유지 보호하기 위해 경관 및 특성 저해용도 불허
- 2) 전층, 특정층, 바닥면적 및 가로변 외벽길이를 기준으로 고려

3-2-3. 권장용도

- 1) 기존 가로의 특성을 강화하기 위해 지역내 필요시설 권장
- 2) 특정 층, 바닥면적을 기준으로 설정 가능
- 3) 가로변의 특성 강화를 목적으로 하는 경우에는 1층 가로변 외벽길리와 설치면적을 기준으로 설정 가능
- 4) 인센티브 계획과 연계하여 운영하되, 높이제한이 있는 상업가로의 경우에는 건폐율 완화 및 주차장 설치기준 완화와 연계 가능

3-3 건폐율계획

- 3-3-1. 높이제한이 있는 상업가로의 경우 특성 유지를 위하여 건폐율을 완화한다.
- 3-3-2. 기존 건축물의 증축, 재축, 개축, 대수선을 포함한 완화계획을 수립한다.
(필요시, 신축과 기타 건축을 차등하여 적용 가능)
- 3-3-3. 현재 건축물의 구조, 설비, 소방, 안전등의 여건을 고려하여 차등하여 적용 하도록 한다. (예를 들어 대수선과 증축은 70%까지 완화하고, 기타 건축은 80%까지 완화하여 적극적인 정비 유도)

3-4 용적률계획

- 3-4-1. 용도지역이 상향에 따른 밀도증가는 기반시설 및 주변지역에 미치는 영향을 고려하여 계획한다.

3-5 높이계획

- 3-5-1. 가로의 특성과 규모를 고려하여 건축물의 적정 최고높이 및 층수를 계획한다.

3-6 건축물 배치계획

- 3-6-1. 가로의 연속성과 통일성을 유지하도록 계획한다.
- 3-6-2. 건축한계선 : 부족한 보행공간의 확보가 필요한 경우에 지정하되, 건폐율 계획 등과 연계하여 지정한다.
- 3-6-3. 특정층 벽면한계선 : 기존 가로특성을 유지하면서 계획하되, 보행자에게 폐쇄적인 가로경관이 조성될 우려가 있는 경우에는 특정층의 고층부 벽면한계선을 지정한다.
- 3-6-4. 건축지정선 : 도로를 따라 외벽면이 정연하게 조성될 필요가 있는 경우에 지정한다.

3-7 건축물의 외관계획

- 3-7-1. 가로변을 따라 형성된 건축물의 연속성과 통일성을 확보하기 위하여 계획할 수 있다.
- 3-7-2. 개방형 입면 조성을 위하여 입면의 투과율, 개구부 면적비율, 셔터 설치에 대한 규정을 고려하여야 한다.
- 3-7-3. 가로에 면한 전면부의 옥상부 설비시설에 대한 노출을 차단하도록 유도한다.
- 3-7-4. 가로벽의 일관된 형성을 위해 사인존, 윈도우존, 차양존 등을 설정할 수 있다.
- 3-7-5. 기존 특성 유지를 위해 상가 개별점포의 폭원기준과 분절요소의 도입을 제안할 수 있다.

3-8 교통처리계획

- 3-8-1. 효율적인 통행교통 처리, 안전한 보행환경 조성, 대중교통 접근 강화 등을 고려하여 동선 및 차량 진·출입구를 계획한다.
- 3-8-2. 차 없는 거리 운영구간 또는 장래 대지 내 차량출입을 제한하고자 하는 경우에는 대지 전체 구간에 대해 차량의 출입을 제한한다.
- 3-8-3. 차 없는 거리를 운영, 대지 내 차량출입이 금지되는 지역에 대해 계획 지침에서 정하는 바에 따라 주차장 설치기준 완화구역을 지정하며, 부설주차장 설치의무 면제 및 기 조성 되어있는 기존 주차장 이외의 주차장의 신설 또는 추가 설치를 금지할 수 있다.

3-9 대지 내 공지계획

- 3-9-1. 지상과 옥상부 등에 휴게공간을 입체적으로 계획한다.

3-10 주민협정계획

- 3-10-1. 주민 스스로 주민협정을 체결하여 법에서 정할 수 없는 항목에 대해 규정하며, 주민 발의와 동의에 의해 수정 및 변경에 유연한 대응이 가능하도록 할 수 있다.
- 3-10-2. 건축물의 형태와 외관에 대한 디자인가이드라인, 지속적인 유지관리 프로그램, 특화가로 지침, 지구단위계획 운영에 관한 사항 등 주민협정에서 다룰 수 있는 내용의 범위와 항목을 제시한다.
- 3-10-3. 지구단위계획 수립 시에는 주민협정서의 초안을 제시하고, 별도의 주민협의체의 구성을 통해 세부사항을 정할 수 있다.
- 3-10-4. 실효성 확보를 위해 별도의 준수서약을 의무화하여 인센티브 계획과 연계운용이 가능하다. (건축주와 구청이 협약 체결 후 대장에 명기)

제4절 공공부문 지구단위계획

4-1 도시계획시설

- 4-1-1. (도로부문) 공공에서 선투자하여 지역환경을 정비할 수 있도록 통행 체계의 개선, 도로부문의 개보수, 가로시설물 정비 등을 계획한다.
- 4-1-2. (기타시설) 도시계획시설 계획내용을 지구단위계획에서 정하고, 추후 도시계획시설 사업시 실현토록 별도의 절차와 협의방안을 제시한다.

4-2 주민참여형계획 지원체계 수립

- 4-2-1. 주민참여 유도를 위하여 공공부문의 지속적인 행정·재정적 지원체계를 수립하고, 필요한 경우 주민협정서 작성 및 운영지원을 제공한다.
- 4-2-2. 공공사업의 구체적인 내용과 예산은 해당 부서와 사전협의하고, 사업 주체, 일정, 예산 등을 지구단위계획에 포함한다.

제3장 주민제안

제1절 기본방향

- 1-1. 지구단위계획 주민제한 요건은 지구단위계획수립지침(국토교통부) 2-6-1 부터 2-6-5를 따른다.

제2절 주민제안 절차

- 2-1. 주민제안의 활성화를 위하여 주민제안서(별첨 참조)를 지구단위계획의 취지와 목적이 드러날 수 있는 정도로 개략적으로 작성하여 제출하도록 하고, 입안단계에서 보다 상세한 계획을 수립하도록 할 수 있다.
- 2-2. 주민제안을 받은 시장은 계획의 타당성 및 사업의 실현 가능성 여부를 중점 판단하여 처리결과를 제안자에게 통보하여야 한다.
- 2-3. 2-1.에 따라 제출된 주민제안서의 타당성을 판단함에 있어 주민제안의 목적이 지구단위계획을 통한 용도지역의 변경에 목적이 있는 경우 당해 구역의 개발밀도에 맞는 기반시설이 충분히 확보되었는지, 주변지역에 미치는 영향은 없는지 등을 종합적으로 검토하여 수용여부를 결정하여야 한다.
- 2-4. 주민으로부터 지구단위계획구역의 지정 또는 변경, 지구단위계획의 수립 또는 변경을 제안 받아 이를 검토한 결과, 그 제안이 제안요건을 모두 갖추지 못하였으나 그 내용이 도시의 발전 및 계획적 개발 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 그 제안내용의 전부 또는 일부를 반영하여 그에 관한 도시관리계획의 입안을 할 수 있다.
- 2-5. 제안된 내용을 수용할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경, 지구단위계획의 수립에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자와 협의하여 제안자에게 부담시킬 수 있다.

- 부 칙 -

1. 본 지침은 고시일로부터 시행한다.

【 별 첨 】 주민제안서

지구단위계획 주민제안서		
신 청 인	성 명	
	주 소	(전화 :)
제 안 사 유		
제 안 내 용		
위와 같이 지구단위계획 주민제안서를 제출합니다. 년 월 일 신청인 (서명 또는 인) 과천시장 귀하		
첨부서류 : 1. 대상지 현황 2. 지구단위계획(안) 3. 건축계획(안) 4. 주민동의현황		

[첨부서류]

1. 대상지 현황

- 1) 위 치 :
- 2) 면 적 :
- 3) 용도지역 · 지구 :

〈 위 치 도 〉

(위성사진)

2. 지구단위계획(안) - 제안내용 설명에 필요한 사항 선택

1) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)(안) 조서

- 용도지역 · 지구
- 기반시설의 배치와 규모
- 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 형태 · 색채 · 건축선
- 가구 및 획지의 규모와 조성
- 기타사항(특별계획구역 등)

2) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)(안) 도면

- 지구단위계획구역 결정(변경)(안)도
- 용도지역 · 지구 결정(변경)(안)도
- 기반시설의 배치와 규모 결정(변경)(안)도
- 건축물 등에 대한 결정(변경)(안)도

3. 건축계획(안) - 제안내용 설명에 필요시

1) 당초(안)

2) 변경(안)

4. 주민동의 현황

○ 면 적(국공유지 제외)

- 전체면적(㎡) :

- 동의면적(㎡) : (%)

○ 토지소유자

- 전 체(인) :

- 동의자(인) : (%)

동의자 소유 토지 현황					
번호	주 소	토지면적(㎡)	소유자 성명	동의여부	비고
1					
2					
3					
.					
.					
.					
.					
.					

첨부서류: 신분증명서(주민등록증, 여권 등) 사본 1부.