

구리시 지구단위계획수립지침 일부개정 고시

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조 및 「지구단위계획수립지침」 1-1-2 규정과 「구리시 도시계획 조례」 제21조의 규정에 의하여 「구리시 지구단위계획수립지침」을 일부 개정하여 다음과 같이 고시합니다.

2026년 3월 13일



구리시 지구단위계획수립지침 (일부개정)

제1장 총칙

제1절 지침의 의의

- (1) 이 지침의 의의는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조부터 제52조까지의 규정 및 국토교통부 「지구단위계획수립지침」의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획 제도의 원활한 운영을 도모하는데 있다.

제2절 법적근거

- (1) 이 지침의 제정은 법 제49조제2항의 규정에 따라 제정된 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 1-1-2 규정과 「구리시 도시계획 조례(이하 “조례”라 한다)」 제21조 규정에 근거한다.

제3절 적용범위

- (1) 이 지침은 다음 각 호의 주택건설을 위한 지구단위계획에 적용한다.
 - (가) 법 제49조에 따른 지구단위계획
 - (나) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인 시 의제되는 지구단위계획
 - (다) 「도시 및 주거 환경정비법」 제17조에 따른 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 보는 정비계획수립. 다만, 도시 및 주거환경정비기본계획에서 따로 정한 사항은 본 지침에 우선하여 적용한다.
 - (라) 「도시개발법」, 「택지개발촉진법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 등 각 개별법에서 법에 따른 지구단위계획구역이나 지구단위계획을 의제하는 경우. 다만, 각 개별법에서 따로 정한 사항은 본 지침에 우선하여 적용한다.
- (2) 이 지침은 구리시의 지구단위계획 검토기준으로 적용한다.
- (3) 이 지침의 규정에 불구하고 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 도시계획(도시·건축공동)위원회(이하 “위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 이 지침의 규정 일부에 대하여 완화 또는 강화하여 적용할 수 있다.

(4) 용어의 정의

(가) 기준용적률

지구단위계획 수립에 있어 도로, 경관, 기반시설 용량 등 입지적 여건을 고려하여 조례 제59조제1호부터 제6호의 용적률 범위 내에서 가구별 및 필지(획지)별로 별도로 정한 용적률

(나) 허용용적률

지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브로 제공되는 용적률(해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률로 당해 용도지역의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률

(다) 상한용적률

토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다. 이하같다)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함한다)하는 경우 및 법 또는 「건축법」 등 다른 법률에 따른 용적률 완화규정을 적용하여 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 본 지구단위계획 수립지침 및 심의(자문) 등을 통해 결정되는 용적률

(라) 순 부담률

사업구역 내 토지 중 국유지, 공유지를 제외한 사유지를 기반시설 및 공공시설로 설치하기 위하여 공공에 기부채납하는 토지비율을 말함.

단, 국,공유지 중 사업을 위해 매입(관련실과 및 토지관련 주관부서와 협의 완료된 것에 한함)할 경우 그 토지는 순 부담률에 포함하여 계상함

(마) 기반시설

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “시행령”이라 한다) 제2조 제6호에 따른 기반시설 중 시행령 제45조 제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 기반시설

(바) 공공시설 등

법 제2조제13호 및 시행령 제4조에 따른 공공시설, 법 제52조의2제1항의 각 호, 「경기도 도시계획 조례」 제6조의3제1항과 조례에서 정한 사항

(사) 시가화지역 내 나대지

주거·상업·공업지역에서 대상지 중 건축물이 없는 토지가 구역면적의 1/2 이상인 토지

(아) 특별계획구역

지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역

제2장 구역경계 및 용도지역

제1절 기본방향

- (1) 용도지역 상향의 경우 기반시설 확보계획 및 용도지역 변경(상향) 체크리스트를 충족할 경우 위원회의 심의를 거쳐 가능하다.
단, 「주택법」 제15조에 따라 사업계획 승인 시 의제되는 지구단위계획의 경우 용도지역 상향 시 위원회의 사전자문을 득한 경우 상향 가능하다.
- (2) 사업부지 면적이 1만㎡이상이며 가구(블록)단위로 개발 시에만 용도지역 상향 가능하다.
단, 가구(블록)단위 개발이 불가할 경우 도로(“개발 후”조건 포함)와 접할 경우 용도지역 상향 가능하며, 부득이하게 면적이 1만㎡이상의 가구(블록)단위의 개발이 어려울 경우 위원회의 심의(자문)을 구하여 인정하는 경우에만 용도지역 상향가능

제2절 구역의 경계 설정 기준

- (1) 도시기본계획 등 상위계획상 개발용도로 계획된 미개발지는 일단의 토지 전체를 대상으로 구역계를 설정하여 종합적인 기반시설의 확보 및 배치 등 계획적 개발을 도모할 수 있도록 계획한다.
- (2) 계획구역의 경계는 사업대상 토지와 그 사업으로 인하여 직접 영향을 미칠 것으로 예상되는 일단의 토지 및 기반시설 부지를 포함하여 계획한다.
- (3) 미개발지에서 구역 설정은 일정한 범위의 가구(집산도로로 둘러싸인 가구 등을 말한다)를 대상으로 하여 구역의 정형화를 도모하도록 한다.
- (4) 지구단위계획이 미 수립된 지구단위계획구역에서는 그 구역 전체를 대상으로 지구단위계획을 수립한다.

제3절 용도지역 변경

- (1) 일반주거지역 용도지역 세분 및 변경은 다음의 대상지 요건 중 어느 하나에 해당하는 경우 및 변경하고자 하는 용도지역별 입지조건 기준, 용도지역 상향에 따른 공공시설 부담 기준을 충족하여야 한다.

(가) 대상지 요건

- 1) 인근에 대단위 개발사업으로 인해 기존 용도지역을 변경할 필요가 있는 경우
- 2) 도로개설, 역세권 형성, 대형 건물의 입지 등으로 지역여건이 변화된 경우
- 3) 대상지가 2개 이상의 용도지역을 포함한 경우
- 4) 시책사업 등 특수목적 달성을 위해 필요한 경우 및 기타 도시계획 변경이 필요한 경우

(나) 입지조건

구분	판단기준	비고
제2종 일반주거지역	① 제2종일반주거지역 이상과 연접하고 보차도가 구분된 2차로 이상의 도로와 접하고, ② 통행이 가능한 폭 12m 이상의 도로와 연결된 경우	
제3종 일반주거지역	① 제3종일반주거지역 이상과 연접하고 보차도가 구분된 3차로 이상의 도로와 접하고 ② 통행이 가능한 폭 15m 이상의 도로와 연결된 경우	
준주거지역	① 개발사업부지 면적이 역세권(역 승강장 경계로부터 500m이하)에 과반이 포함되고, ② 제3종일반주거지역 이상과 연접하고 통행이 가능한 보·차도가 구분된 폭원 30m이상 도로와 접할 것	

- 1) 용도지역 변경(상향)이 있는 경우 적용
- 2) 원칙적으로 2단계 이상 차이 나는 용도지역과 연접하여 지정하지 않도록 하되, 도로·녹지 등 완충 공간을 폭 15m 이상으로 마련하는 경우는 가능
- 3) 도로조건은 “개발 후”조건이며, 용도지역 상향 대상지에 접하는 도로가 해당 도로폭이상이며, 간선도로에서 당해 대상지 진입구까지 제시된 통행이 가능한 도로폭이상을 유지하여야 함이 원칙이나 부득이한 경우 심의(자문)을 통해 득한 경우 완화할 수 있다. (“간선도로”라함은 입지여건에 제시된 통행이 가능한 도로폭이상을 말함)

- 4) 연접 용도지역과 접한 도로(도시계획도로 포함)는 사업구역 둘레의 1/8 이상 접하는 경우에 적용함
 - 5) 역세권이란 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설, 운영되는 철도역과 그 주변지역을 말한다.
 - 6) 공공시설부담(조성하여 기부채납하는 경우에 한함) 준수를 전제로 함
 - ※ 단, 부득이 위의 사항을 준용하지 못할 경우 위원회의 사전자문을 득하여 인정하는 경우 자문결과를 반영하여 진행할 수 있음.
 - ※ 제2종일반주거지역으로 변경할 수 있는 입지조건은 제2종일반주거지역 이상과 연접하는 것이 원칙이나 지형여건 상 불가피한 경우에는 위원회 심의(자문)을 통해 완화할 수 있음.
- (다) 용도지역 상향에 따른 공공시설 부담 기준

1) 기본원칙

- 공공시설 등 기부채납은 충분한 공공성을 전제로, 토지 및 건축물 기부채납을 우선 검토하고, 현금 기부채납은 위원회에서 현금 기부채납 필요성을 인정하는 경우 적용
- 건축물 기부채납의 경우 토지 기부채납이 충분하거나, 토지 기부채납 시 사업부지 면적 확보가 어려운 경우 사업부지 내 복합하여 설치 가능
- 현금 기부채납은 법 제52조의2, 시행령 제46조의2, 「도시 및 주거환경 정비법」 제17조제4항 등 법령에 따라 정한 것에 한함

2) 부담비율(조성 후 기부채납하는 경우에 한함)

구분	공공기여비율 (순 부담률)			비고
	제2종일반	제3종일반	준주거	
제1종일반	10%이상	20%이상	30%이상	
제2종일반	-	10%이상	20%이상	
제3종일반	-	-	10%이상	

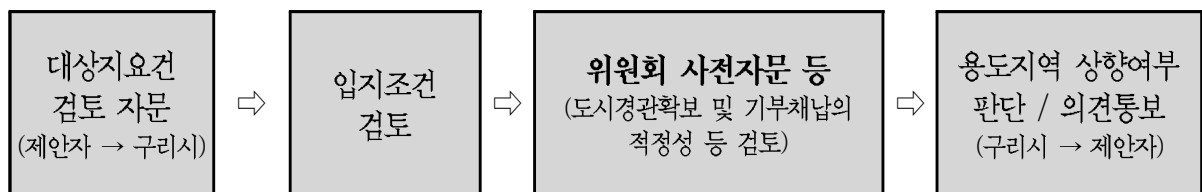
- 순 부담이란 사유토지(국/공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 조성 후 기부채납하는 것을 의미하며, 순 부담률은 구역 내 전체 사유토지 면적 대비 기부채납 면적 비율을 의미함

- 순 부담률은 토지와 토지면적으로 환산된 건축물, 건축물+토지지분, 환산 공공기여금(현금) 모두 적용하여 공공기여비율 산정 가능
- 재개발, 재건축 등 정비사업시 구역 면적이 협소하거나 도시규제로 인한 용적률 확보 어려움 등 불기피한 경우 기존 기반시설(무상양도 대상)이 구역 면적의 15%이상인 경우(충분한 기반시설 확보 여부 제시)에 한하여 위원회 자문을 통해 순 부담률 5% 이내 완화 적용가능(최소 순 부담률10% 이상 준수)

3) 기부채납하는 기반시설은 제4장 기준에 적합하여야 함

- 위 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 지역경제 활성화 차원에서 필요한 경우 위원회의 심의를 통해 부담비율을 위 기준보다 낮거나 높은 비율로 정할 수 있으며, 충수완화나 용도지역 상향이 없더라도 지역특성을 감안하여 입안권자가 필요한 공공시설은 위원회 심의를 거쳐 확보할 수 있음

(라) 적용절차



- (2) 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 지역은 저층저밀도로 개발되도록 하고 중고밀도 개발이 불가피할 경우에는 제2종일반주거지역 이하의 용도지역을 부여한다.

다만, 30만 제곱미터 이상의 주택단지 건설시 「도시개발업무지침」에 따른 용도별 입지배분 계획을 적용하고 주변여건을 고려하여 계획을 수립할 경우에는 제1·2종전용주거, 제1·2·3종일반주거, 준주거지역의 용도지역을 부여할 수 있다.

(3) 특별계획구역의 용도지역 변경 시 심의(자문)절차

(가) 적용대상

- 1) 특별계획구역 지정 시 용도지역 간 변경을 위한 도시계획위원회 심의 대상에 적용하며, 개별법에 따라 별도 위원회를 거치는 경우는 제외

(나) 조정기준 및 심의절차

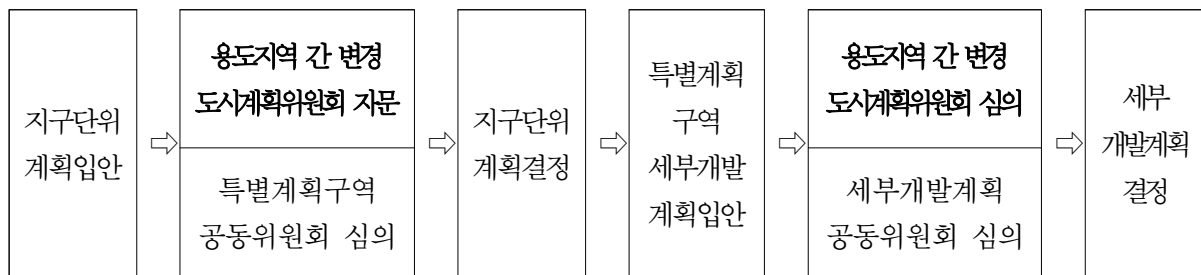
- 1) 용도지역 간 변경은 구체적인 개발계획과 함께 검토하는 것을 원칙으로 하며, 특별계획구역에 대한 용도지역 간 변경에 대한 도시계획위원회 심의는 세부개발 계획수립 시 이행하도록 함

- 2) 다만, 용도지역 간 변경을 전제로 하는 특별계획구역을 지정하고자 하는 경우에는 해당 지구단위계획에 대한 위원회 심의 전에 용도지역간 변경에 대하여 시 도시계획위원회 자문을 득하여야 함
- 3) 특별계획구역 세부개발계획 수립 시 위원회 심의 전에 용도지역 간 변경에 대하여 시 도시계획위원회 심의를 받아야 함
- 4) 기결정된 특별계획구역 등 별도로 규정된 절차가 있는 경우, 그에 따름

＜ 용도지역 변경 수반하는 특별계획구역의 도시계획위원회 심의(자문) 절차 ＞

① 지구단위계획(특별계획구역) 수립단계

② 특별계획구역 세부개발계획 수립단계



제3장 개발밀도

제1절 기본방향

- (1) 개발밀도는 도시기본계획상 당해 생활권별 목표연도 인구수용계획을 초과하여 수립할 수 없다.
- (2) 용적률 적용은 공공시설 등 부지를 제공하거나 설치하여 제공하는 경우에 상한용적률 범위 내에서 용적률을 완화 적용한다.
- (3) 상한용적률 인센티브 등 위원회 조건사항은 건축물대장에 기입하여, 준공 후 이행(준수) 여부를 확인 및 관련 법령과 절차에 따른 재인증 요구(필요시) 또는 미이행시 관련법에 따른 이행강제금 부여, 위반건축물 등재 등 지속적인 관리를 위한 조치를 하여야 한다. (준공·사용승인·신청시관련 인증등급이 있는 경우 인증등급 등 증빙서류를 제출)

제2절 용적률 적용기준

(1) 지구단위계획 내에서 기준 / 허용 / 상한 용적률은 다음과 같다.

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률
제1종전용주거지역		100% 이하	100% 이하	법정용적률의 2배 이하
제2종전용주거지역		150% 이하	150% 이하	법정용적률의 2배 이하
제1종 일반주거지역	제1종일반주거지역	180% 이하	190% 이하	법정용적률의 2배 이하
	제2종일반주거지역	180% 이하	200% 이하	250% 이하
	제3종일반주거지역	180% 이하	200% 이하	300% 이하
	준주거지역	180% 이하	250% 이하	500% 이하
제2종 일반주거지역	제2종일반주거지역	200% 이하	220% 이하	법정용적률의 2배 이하
	제3종일반주거지역	200% 이하	230% 이하	300% 이하
	준주거지역	220% 이하	300% 이하	500% 이하
제3종 일반주거지역	제3종일반주거지역	250% 이하	270% 이하	법정용적률의 2배 이하
	준주거지역	250% 이하	330% 이하	500% 이하

- 1) 2이상의 용도지역이 혼재되어 있는 경우 법 제84조 및 시행령 제94조 규정을 따른다. ※ 예시 참조
- 2) 용도지역이 혼재된 지역에서 사업추진 시 용도지역별로 기준, 허용, 상한용적률 체계 적용을 원칙으로 하며, 주거지역에서 용도지역 조정으로 용도지역이 일치된 경우 용도지역 조정 전 각 용도지역의 기준 용적률을 면적비례로 가중평균 한 후 허용용적률, 상한용적률을 산정한다.

- (2) 공공시설 등 제공 비율에 따른 용적률 완화는 다음 산식을 적용하여 적용 용적률을 산출한다.

적용 용적률 산식	
$\text{허용(기준)용적률} \times (1 + 1.5 \times a_{\text{토지}} \times \text{가중치} + (1.0 \text{ 또는 } 1.2) \times a_{\text{건축물}} + 0.7 \times a_{\text{현금}})$	
※ $a_{\text{토지}}$ =	$\frac{\text{공공시설 등 부지(토지) 제공면적}}{\text{구역면적} - \text{공공시설 등 부지 제공 면적}}$
※ $a_{\text{건축물}}$ =	$\frac{\text{공공시설 등 부지(건축물 등 설치비용 환산부지) 제공면적}}{\text{구역면적} - \text{공공시설 등 부지 제공 면적}}$
※ $a_{\text{현금}}$ =	$\frac{\text{공공시설 등 부지(현금 환산부지) 제공면적}}{\text{구역면적} - \text{공공시설 등 부지 제공 면적}}$
※ 가중치 =	$\frac{\text{공공시설 등의 부지의 용적률(2개이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률)}}{\text{사업부지의 용적률}}$
∴ 공공시설 등 부지제공면적 = 기부채납 토지면적 + 건축물 및 현금 기부채납 환산부지면적	

- (가) 가중치에서 사업부지의 용적률과 공공시설 제공부지의 용적률은 지구단위 계획으로 결정한 허용용적률로 적용한다.

단, 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우, 조례 제59조에서 정한 용적률 적용하는 것을 원칙으로 함

- (나) 건축물기부채납 계수는 1.0를 적용을 원칙으로 하고, 아래의 공공성 및 필요성을 인정하는 건축물에 한하여 1.2 적용
- 공공성 및 필요성이 있는 시설 : 계수 1.2 적용

① 구리시 정책추진을 위해 필요한 시설

- [초고령사회 대비] 양로시설, 노인용양시설, 재가노인복지시설, 공공기숙사(「공공주택 특별법」 제2조의2에 따른 공공준주택중 기숙사에 한함)
- [소외계층 대상] 장애인복지시설, 정신건강증진시설, 자활센터, 한부모가족복지시설, 다문화가족지원센터, 가정폭력피해자보호시설
- [기후변화·재난안전 대응] 저류시설, 119 안전센터
- 그 밖에 위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 위와 유사한 시설

② 상위계획 및 지역여건을 고려한 지역수요 맞춤형 시설

- 도시기본계획, 지구단위계획, 재정비촉진지구계획 등에서 별도 지정하는 용도
- 그 밖에 위원회에서 공공성 및 필요성을 인정하는 시설

③ 공공임대주택 및 그 밖의 시장 또는 위원회에서 인정한 위와 유사한 시설 등

(3) 다른 법령에 따른 상한용적률 인센티브

(가) 상한용적률 인센티브 항목

- 1) 「건축법」에 따른 공개공지 등 설치
- 2) 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증, 제로에너지건축물 인증, 재활용건축자재사용 시
- 3) 「주택법」에 따른 장수명주택 인증 시
- 4) 「지능형건축물 인증기준」에 따른 지능형건축물 인증시
- 5) 제시된 항목 이외에도 법률에 따라 용적률 완화가 가능한 경우, 위원회 심의를 통해 상한용적률로 적용할 수 있음

(나) 상한용적률 인센티브 계획기준

- 1) 해당 지구단위계획에서 상한용적률 항목으로 결정된 경우에만 인센티브 적용이 가능하며, 법률 근거에 따라 적용 대상과 용적률 완화량을 구분하여 운영
- 2) 타법에 의한 상한용적률 완화량은 중첩하여 적용하는 경우를 포함하여 국토계획법 시행령 용적률 최대한도의 120%이내 적용
- 3) 법 제78조제7항에 따라 상한용적률 항목을 중첩하여 적용하는 경우로서 국토계획법 시행령에 따른 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우, 위원회 심의를 통해 상한용적률로 적용할 수 있음
- 4) 용적률 완화에 상응하는 직정 기반시설이 공급될 수 있도록 공공시설 등 제공에 따른 상한용적률을 그 외의 법 및 개별 법에 따른 상한용적률에 우선하여 적용한다.

(다) 상한용적률 항목별 계획기준

- 1) 「건축법」에 따른 공개공지 등 설치 시 인센티브
 - 공개공지등이란 「건축법」 제43조에 따른 공개공지 또는 공개공간을 말함
 - 상한용적률로 적용되는 공개공지등 면적은 허용용적률 인센티브와 중복하여 적용할 수 없음
 - 용적률 완화 비율은 「구리시 건축 조례」 제29조4항에 따르되, 같은 조에서 정한 의무면적을 제외

공개공지등 제공 시 용적률 산정식

$$\text{허용(기준)용적률} \times \{1 + (\text{공개공지등면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\}$$

※ 「구리 건축 조례」 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

2) 친환경 항목 적용시 상한용적률 인센티브

- 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 녹색건축 및 친환경건축물 의무 인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준을 따름

친환경 항목 적용시 용적률 산정식
$\text{허용(기준)용적률} \times \{1 + \Sigma \text{친환경 건축물 인증 완화비율(B)}\}$ ※ 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

■ 친환경 건축물 인증 완화비율(B)

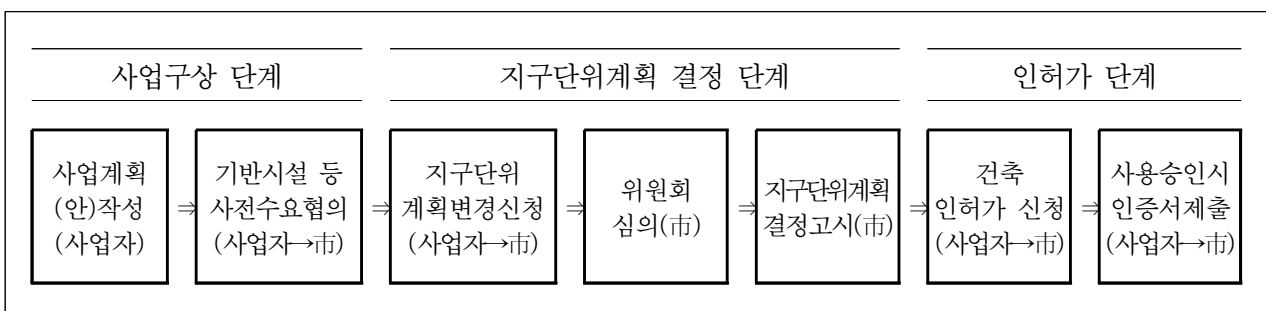
※ ① 및 ② 항목은 중복 적용불가

① ~ ④ 항목 중복 적용시 완화비율은 최대 15% 적용 ($\Sigma \text{ ①} \sim \text{ ④} \geq 15\% \Rightarrow 15\%$ 적용)

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증						② 녹색건축 인증	
ZEB 등급	ZEB+ ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	완화조건	최대완화비율
완화 비율	15%	14%	13%	12%	11%	녹색건축 최우수 등급	6%
						녹색건축 우수 등급	3%

③ 재활용 건축자재 사용				④ 장수명주택인증			
재활용 건축자재 사용량의 용적비율		15% 이상	20% 이상	25% 이상	장수명 주택인증등급	최우수	우수
완화비율		5%	10%	15%	완화비율	15%	10%

- 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
- 관계 법령 개정시 친환경 건축물 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용을 따름
- 적용절차(개별사업별 적용방법)



3) 지능형건축물 인증 항목 적용시 상한용적률 인센티브

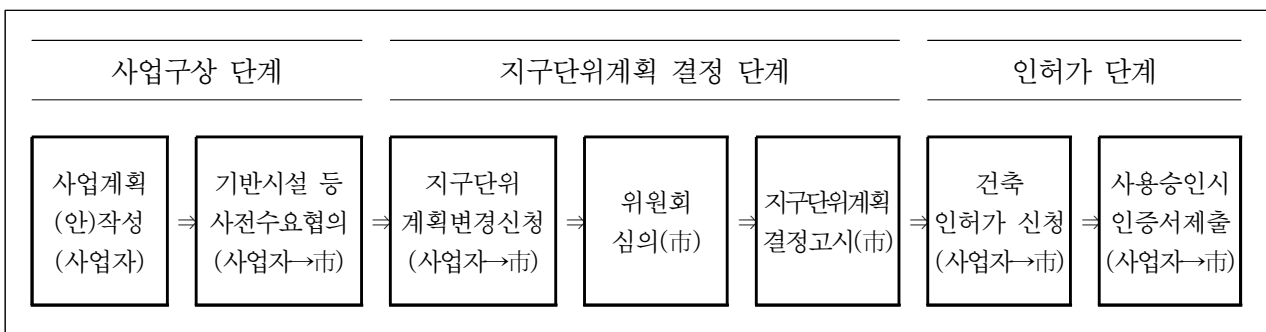
- 적용대상 : 지구단위계획구역 내에서 지능형 건축물 의무인증 기준을 초과 획득한 건축물. 다만, 정비사업 등 정책사업 추진을 위해 별도의 용적률 상향 및 공공기여 방안(기준)을 갖고 있는 사업은 해당 계획기준에 따름

지능형건축물 인증 항목 적용시 인센티브 산정식
$\text{허용(기준)용적률} \times \{1 + \text{지능형건축물 인증을 통한 완화비율}(\beta)\}$ ※ 관계 법령 개정시 의무기준 및 요율은 변경된 규정에 따름

■ 지능형건축물 인증을 통한 용적률 완화비율(β)

지능형건축물 인증 등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
완화비율	15%	12%	9%	6%	0%

- 건축물에 대한 준공·사용승인·사용허가 신청시 관련 인증등급 등 증빙서류 제출
- 관계 법령 개정시 지능형건축물 상한용적률 적용기준은 해당 변동내용을 따름
- 적용절차(개별사업별 적용방법)



- (4) 공공시설 등을 설치하여 제공하거나 현금 기부채납을 하는 경우 공공시설 등의 설치 비용 또는 현금 기부채납비용에 상응하는 만큼 공공시설 등의 부지를 제공한 것으로 보아 제(2)항에 따라 적용용적률 산출시 공공시설 등 부지 제공면적에 공공시설 등 설치 및 현금 기부채납에 따른 환산 부지면적을 가산하여 적용용적률을 산출한다. 부지면적 환산 기준은 다음과 같다.

(가) 공공시설 등 설치비용 및 현금 기부채납에 대한 부지면적 환산기준

$$\text{건축물 등 환산 부지면적(m}^2\text{)} = \frac{\text{공공시설 등(건축물 등) 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}$$

$$\text{현금 환산 부지면적(m}^2\text{)} = \frac{\text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/m}^2\text{)}}$$

(나) 부지면적 환산을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 지구단위계획 결정(변경) 시점을 기준으로 산정한다. 다만, 건축물의 특성, 기부채납의 시기 등을 고려하여 건축허가 시점을 기준으로 할 수 있다.

(다) 공공시설 등 설치비용 산정

① 건축물 시설 : 「건축법」상 건축물에 해당하는 시설

- 설치비용 = 「수도권정비계획법」 제14조 2항에 따른 과밀부담금 산정을 위해 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비 × 건축연면적(부설주차장 제외)
- 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비 적용이 적절하지 않은 경우 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제9조제2항에서 정한 원가계산용역기관이 해당 시설 설치에 필요한 재료비, 노무비, 경비 등을 고려하여 산정한 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정 할 수 있음

② 입체적 구조물 시설 : 건축물외시설 중 공간의 일부 범위를 정하여 도시관리계획으로 결정하는 시설 또는 지하, 고가, 터널 등 입체적이거나 특수한 구조로 설치하는 시설

- 설치비용 산정방법 = 설계도서(도면, 산출내역)에 의거 소요되는 재료비, 노무비, 경비 등을 고려하여 산정된 건축허가 시점의 총 공사비
- 입체적 구조물 시설 설치시 구분지상권 설정에 따른 사실상 영구적인 토지 사용료는 설치비용에 포함하여 사용

(라) 부지가액 산정

① 감정평가 기준 부지가액

토지주가 제시한 감정평가금액으로 산출하되 지구단위계획결정(변경) 시점에 서로 다른 2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 확정 하고, 세부절차 및 방법은 아래와 같이 실시

○ 감정평가업자 선정

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 2명을 선정하되 1명 이상은 시장이 추천한 감정평가업자로 함

○ 감정평가 의뢰

공공은 선정된 감정평가업자(2인)에게 감정평가 의뢰

○ 감정평가 실시

감정평가업자는 감정평가서를 작성하여 당해 평가자가 서명·날인하고 심사자 2인 이상이 심사한 후 감정평가서를 제출하기 전에 한국감정평가협회의 감정평가심사위원회 심사 실시

○ 수수료 지급

감정평가 수수료는 사업자가 평가를 실시한 감정평가업체에게 지급

② 개별공시지가 기준 부지가액

= 지구단위계획결정(변경) 시점 직전 고시된 개별공시지가 × 부지가액 가중치

- 부지가액 가중치 : 인근 유사토지 실거래 사례를 참고하여 산정하는 개별 공시지가에 대한 단위 실거래가의 비율
- 인근 유사토지 : 가액산정 대상지의 대지경계로부터 2km 내에서 지구단위계획결정(변경) 시점으로부터 1년 이내에 거래된 50㎡이상의 토지로서, 부지가액 산정 대상지와 용도지역, 지목이 동일하고 점도조건이 유사한 사례
- 가중치 산정방법 : 최소 3개 이상의 인근 유사토지의 개별공시지가 실거래가 비율 사례를 면적 기준으로 가중 평균

참고 가능한 인근 유사토지 조사를 원칙으로 하되, 참고 가능 사례가 없는 경우에는 부지가액 가중치는 2배로 적용

- ### ③ 주민제안의 경우 입안제안 시점에 한하여 개별공시지가 기준으로 부지가액을 산정할 수 있다. 다만, 용도지역 변경이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

(5) 제3장제2절제(2)항에 따른 허용용적률 가산은 다음 기준을 적용한다. 이때 소형분양주택 건설 비율은 정비사업 및 소규모주택정비사업에 한한다.

(가) 허용 용적률 기본항목

구 분	내 용	허용용적률
우수디자인	구리시 경관계획 내 공동주택 가이드라인을 준수하고, 위원회 심의 인정시	5%
CPTED 인증	범죄예방환경설계 우수등급 이상	5%
BF 인증	장애물 없는 생활환경 인증 우수등급 이상	5%
소형분양주택건설비율	소형분양주택(60㎡) 건설비율이 35%를 초과하는 경우	산식에 의거 부여 (최대 8%)
법정기준 이상주차면 확보비율	120%이상~130%미만 130%이상~135%미만 135%이상~140%미만 140%이상~145%미만 145%이상~150%미만 150%이상 ※공동주택의 법정의무기준은 「구리시 주택조례」를 따름	5% 6% 7% 8% 9% 10%
공공보행통로	기준용적률×[조성면적(의무면적 제외)/대지면적]×2 (통로 조성 이후 24시간 상시개방을 위한 지역권 ¹⁾ 을 반드시 설정하여야 함)	산식 최대 10% 이내
돌봄시설	지역에 필요한 놀이돌봄시설 설치 및 제공 (지자체 무상임대) (의무조성면적을 제외한 조성면적을 전체 주민공동시설의 1/5이상 설치)	5% 이내
층간소음해소	바닥(중량) 충격음 차단 성능 2급 바닥(중량) 충격음 차단 성능 1급	3% 5%

¹⁾ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)

(나) 허용 용적률 (준주거지역 상향 시 추가 허용용적률)

구 분	내 용	허용 용적률																		
저층부 가로활성화 용도	·도로 전면부 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 도로 전면부에 설치시 ·1, 2종 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점), 판매시설로 「건축법」에 해당하는 시설	10%																		
건축물 내 공익시설 설치	·연면적의 5%이상 설치 시 ·공연장, 박물관, 미술관, 도서관, 보육시설 등 계획수립 시 결정 또는 해당 위원회에서 인정하는 경우 ※기부채납 건축물 제외	10%																		
물 환경	·빗물이용시설, 중수도, 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>산 식</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>빗물이용 시설</td><td>기준용적률 $\times 0.03$</td><td>·빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침수시설 침투량 (ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 0.05 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치</td></tr> <tr> <td>중수도 시설설치</td><td>기준용적률 $\times 0.03$</td><td>·총 사용량의 10%이상 설치 시</td></tr> <tr> <td>자연지반</td><td>기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times 0.5$</td><td>·자연토양 및 투수성 포장 ·지하구조물 미설치 시</td></tr> <tr> <td>옥상녹화</td><td>기준용적률 $\times$ (녹화면적/ 대지면적) $\times 0.1$</td><td>·녹화면적은 대지면적 30%까지 허용 ·건축물 옥상면적(옥탑, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성시</td></tr> <tr> <td>녹색주차장</td><td>기준용적률$\times$ (설치면적/지상주차장면적)$\times 0.1$</td><td>·잔디 등 투수성재료를 사용하여 ·환경친화적으로 조성시</td></tr> </tbody> </table> 1)항목별 관련법에 따른 의무시설 및 의무면적은 제외 2)각 항목은 최대 5%를 초과할 수 없음	구 분	산 식	비고	빗물이용 시설	기준용적률 $\times 0.03$	·빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침수시설 침투량 (ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 0.05 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치	중수도 시설설치	기준용적률 $\times 0.03$	·총 사용량의 10%이상 설치 시	자연지반	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times 0.5$	·자연토양 및 투수성 포장 ·지하구조물 미설치 시	옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적/ 대지면적) $\times 0.1$	·녹화면적은 대지면적 30%까지 허용 ·건축물 옥상면적(옥탑, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성시	녹색주차장	기준용적률 $\times$ (설치면적/지상주차장면적) $\times 0.1$	·잔디 등 투수성재료를 사용하여 ·환경친화적으로 조성시	산식에 의거 부여 (최대 20%)
구 분	산 식	비고																		
빗물이용 시설	기준용적률 $\times 0.03$	·빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물 침수시설 침투량 (ton/hr)의 합 $\geq$ 건축면적 0.05 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되도록 설치																		
중수도 시설설치	기준용적률 $\times 0.03$	·총 사용량의 10%이상 설치 시																		
자연지반	기준용적률 $\times$ (보존면적/대지면적) $\times 0.5$	·자연토양 및 투수성 포장 ·지하구조물 미설치 시																		
옥상녹화	기준용적률 $\times$ (녹화면적/ 대지면적) $\times 0.1$	·녹화면적은 대지면적 30%까지 허용 ·건축물 옥상면적(옥탑, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50%이상 조성시																		
녹색주차장	기준용적률 $\times$ (설치면적/지상주차장면적) $\times 0.1$	·잔디 등 투수성재료를 사용하여 ·환경친화적으로 조성시																		
건폐율 강화	·건축물 건폐율을 최대한도의 60% 이하로 적용할 경우	5%																		

(다) 소형분양주택 건설비율별 허용 용적률 산식

구 분	산 식	비고
40㎡이하	$[(\text{구역 내 소형분양주택 건설비율} - 35) \times \text{소형분양주택 중 40㎡이하가 차지하는 비율}] \times 1.5$	
40㎡초과 ~50㎡이하	$[(\text{구역 내 소형분양주택 건설비율} - 35) \times \text{소형분양주택 중 40㎡초과 ~ 50㎡이하가 차지하는 비율}] \times 1.0$	
50㎡초과 ~60㎡이하	$[(\text{구역 내 소형분양주택 건설비율} - 35) \times \text{소형분양주택 중 50㎡초과 ~ 60㎡이하가 차지하는 비율}] \times 0.5$	

※ 해당면적은 전용면적 기준임.

- (6) 제(5)항의 허용용적률 부여방법은 위원회 심의결과 통보 시 조건부로 명기 하여 통보하고, 사업승인 시 사업승인권자가 조건내용 반영 및 (예비)인증 등급 취득 여부를 확인 후 승인한다. 또한 허용용적률 인센티브 등 위원회 조건사항은 건축물대장에 기입하여, 준공 후 이행(준수) 여부를 확인 및 관련 법령과 절차에 따른 재인증 요구(필요시) 또는 미이행시 관련법에 따른 이행강제금 부여, 위반건축물 등재 등 지속적인 관리를 위한 조치를 하여야 한다. (준공·사용승인·신청시관련 인증등급이 있는 경우 인증등급 등 증빙 서류를 제출)
- (7) 제(2)항의 규정에 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비 사업의 지구단위계획은 다음 기준을 적용한다.
- (가) 용도지역별 상한용적률은 제(1)항의 기준을 적용한다.
- (나) 기존(현황)용적률이 제(1)항의 용도지역별 상한용적률을 초과하는 경우에는 그 용적률을 상한용적률로 적용한다.
- (다) 기존세대수의 10%미만의 증가는 제(2)항의 공공시설 등 제공 비율에 따른 용적률 규정을 적용하지 아니한다. 이 경우 임대주택 의무건설 호수를 포함하지 아니한다.
- (8) 법 제66조에 따른 개발밀도관리구역에서 기준용적률 이하로 개발밀도를 제한 하는 경우에는 이 지침에서 정하는 용적률 적용기준을 적용하지 아니한다.
- (9) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기본계획이 수립된 지역에서의 밀도계획은 당해 기본계획을 따른다.

- (10) 녹지지역에서의 용도지역 변경은 제2장제3절의 규정을 준용하되 전용주거지역이나 제1종일반주거지역으로 계획하여 저밀도의 쾌적한 주거환경을 조성하도록 하여야 하며, 도시기본계획 등 상위계획에 부합되는 공동주택건설의 경우에는 기준용적률 180%이하로 하여 제(2)항의 산식을 적용하되 상한용적률은 200%를 초과할 수 없다.
- (11) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 도시재정비촉진지구 내에서는 재정비촉진계획에 따른다.
- (12) 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조에 따른 녹색건축물 인증제도, 「건축법」 제65조의2에 따른 지능형 건축물 인증제도, 「주택법」 제38조에 따른 장수명 주택 인증제도 등 타 법령에 따라 용적률 완화규정이 있는 경우 상한용적률 인센티브를 우선 적용하며, 사업승인 시 사업승인권자가 조건 내용 반영 및 (예비)인증등급 취득여부를 확인 후 승인한다.

제4장 기반시설

제1절 기본방향

- (1) 도시기본계획 및 도시관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요 추정, 입지검토를 비롯하여 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 한다.
- (2) 지구단위계획 수립 시 조성이 완료된 기정 도시계획시설의 폐지는 원칙적으로 불허한다. 다만, 폐지가 불가피한 경우에는 폐지되는 면적의 100%를 기반시설 또는 공공시설로 대체, 조성하여야 한다. 다만, 시설 내 사유지가 포함되어 있을 경우 그 면적은 대체, 조성면적에서 제외한다.
- (3) 이 지침에서 정하지 아니하는 사항에 대하여는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 국토교통부 「도시관리계획수립지침」 및 「지구단위계획수립지침」에서 정하는 바에 따른다.

제2절 공원·녹지

- (1) 공원·녹지의 확보는 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 지역 및 시가화지역 내 나대지에 지구단위계획 수립 시에는 구역면적의 5%이상 또는 계획인구 1인당 3제곱미터이상 중 큰 면적을 확보하여야 하며, 이 외 지역에서의 지구단위계획수립 시 공원·녹지의 확보는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다. 다만, 사업대상지 인근지역에 공원·녹지가 충분히

기 확보 되어있어 위원회가 공원·녹지면적을 타 기반시설, 공공시설로 인정하는 경우 대체 확보 할 수 있다.

- (2) 공원은 이용에 편의를 도모하도록 구역 내 이용권 중심에 배치한다. 다만, 주변 개발계획 및 인접 주민의 이용권 등과 연계하여 배치가 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) 기타 공원·녹지의 입지기준 등은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

제3절 기타시설

- (1) 인구수용계획에 따른 학교시설은 관할교육청과 협의하여 반영하고 그 입지는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따른다.
- (2) 주차장계획은 지구외곽 또는 자투리 토지 등에 계획하는 것을 지양하고 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.
- (3) 기타 시설에 대하여는 제4장제1절의 규정에 의거 계획한다.

제5장 환경·경관

제1절 기본방향

- (1) 지구단위계획구역 내에서는 조례 제23조에서 정하는 개발행위허가 기준 중경사도(최고경사도)를 적용하여 자연환경 등을 보전하도록 계획을 수립하여야 한다.
- (2) 주변 지형과의 조화, 경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 사업대상지 주변과 연계한 대지조성에 관한 계획, 경관시뮬레이션(매스모델 또는 합성사진)을 작성하여야 한다. 이 경우 근경, 원경을 구분하여 작성한다.

제2절 건축물의 높이

- (1) 건축물의 높이는 용적률의 범위 내에서 다양한 공간을 창출할 수 있도록 주변 환경 등에 따라 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다.
 - (가) 공원, 학교, 단독주택지 인접지역 등 주변경관 등에 영향을 미치는 지역은 조망권, 일조권 등을 종합적으로 고려하여 중저층으로 계획하되 현지 여건을 감안하여 위원회 심의결과에 따른다.
 - (나) 전용주거지역과 인접한 지역은 중저층으로 계획하고 농촌지역에 산발적인

고층아파트 계획을 지양한다.

- (다) 건축물높이의 최고, 최저한도를 정하고 있는 고도지구에서는 당해 지구에서 정하는 기준에 따른다.

제3절 건축물의 배치

- (1) 단지 및 주동계획, 조망, 통경 등에 대하여는 「경기도 주택 조례」 기준을 따르며, 통경축(바람길) 등 세부적인 경관에 관한 사항은 구리시 경관가이드라인에 따라 계획을 수립하여야 한다.
- (2) 간선도로변, 상업지역, 공동주택 밀집지 등 입지적 특성을 고려하여 지역의 상징성 및 장소성을 나타낼 수 있는 배치 및 외관의 형태가 되도록 한다.
- (3) 건축한계선은 건축물의 외벽면이 건축한계선의 수직면으로 돌출하여서는 아니 되며, 후퇴되어 발생하는 부분은 보행자의 통행공간 또는 공공의 이용에 활용되어야 한다.
- (4) 새롭게 조성되는 대지는 주변으로부터 보행접근, 열린 경관형성을 고려하여 연접한 도로와 단차가 최소화될 수 있도록 하여야 한다.
- (5) 제3종일반주거지역 이상의 간선가로 변의 경우, 탑상형(타워형) 건축물 배치 등을 통해 개방적 도시경관을 형성하고 충분한 오픈스페이스가 확보될 수 있도록 하여야 한다.

제4절 환경관리계획

환경관리계획은 「도시관리계획수립지침」에 따른 환경성검토 결과에 기초하여 수립하고, 자연환경을 보전하기 위하여 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다.

- (가) 구릉지 등의 개발에서 절토를 최소화하고 절토면이 발생하는 경우에는 환경친화적으로 처리하여야 한다.
- (나) 습지나 지하수면이 높은 지역, 야생동식물의 서식처 등 생태민감지역은 이를 보존하여 시·군 내 오픈스페이스체계에 연결시킨다.
- (다) 구릉지에는 가급적 자연지형을 보존할 수 있도록 저층 위주로 계획한다.

제5절 자연친화적 건축

- (1) 자연지형 보존을 위하여 옹벽의 평균 높이는 3m이하(기존 주거·상업지역은 5m이하)로 하고 옹벽간의 수평거리는 10m이상(기존 주거·상업지역은 6m이상) 이격하며 경사도는 30%미만으로 한다.

- (2) 옹벽 전면에는 녹지대의 설치나 수목식재를 의무화하고 그 폭은 옹벽 평균 높이 이상으로 한다.
- (3) 녹지자연도 7등급이상 지역은 원형 보존하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 녹지자연도 7등급 지역에 한하여 위원회에서 개발과 보전의 조화가 필요하다고 심의하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제6장 특별계획구역

제1절 기본방향

- (1) 단계별 계획 수립을 통한 실현가능성 제고를 위해 특별계획구역 계획은 지구단위 계획 작성단계와 세부개발계획 작성단계로 나누어 운영하도록 한다.
- (2) 지구단위계획 작성단계에서는 특별계획구역의 계획방향 및 지정목적에 맞춰 세부 개발계획 수립 시 창의적 건축계획이 될 수 있도록 전체적인 계획방향을 중심으로 계획하고, 구체적 세부기준은 필요한 경우에 한하여 제한적으로 계획한다.
- (3) 세부개발계획 작성단계에서는 실질적 건축설계안을 제시하여 특별계획구역 지정 목적에 필요한 세부내용을 입체적·구체적으로 결정하고, 추후 건축심의 등 인허가 과정에서 건축계획의 변경을 최소화하여 지구단위계획의 목적이 실현 될 수 있도록 한다.

제2절 운영기준

- (1) 특별계획구역은 지구단위계획을 실현하기 위해 필요한 경우 제한적으로 운영한다.
- (2) 특별계획구역은 지구단위계획 실현에 중요한 역할을 수행해야 하는 지역이므로, 지구단위계획의 목표와 공공성 확보를 분명히 하고, 이러한 취지에 부합하는 실현성 있는 계획을 수립하여야 한다.
- (3) 특별계획구역이 결정된 이후 주민간의 갈등이나, 장기간 개발이 방치되는 등 실현이 불투명할 경우에는 지구단위계획 재정비 시 해제 또는 존치 여부에 대하여 검토하고, 존치 시에는 기반시설 확보 필요 등 명확한 사유와 적정 운영 방안을 제시하여야 한다.

제3절 계획수립기준

- (1) 특별계획구역 대상지역
 - (가) 지구단위계획구역 내 전략적 개발을 유도할 필요가 있는 경우

- (나) 복잡한 지형의 지형조건 상 지반의 높낮이가 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우
- (다) 현상설계 등을 하고자 하는 경우
- (라) 건축물 노후도 등을 감안하여 개발 실현성이 높은 지역
- (마) 공공사업의 시행 등 공공성 확보를 위해 적극적인 계획이 필요하다고 인정 되는 경우
- (2) 구역 지정기준
 - (가) 지구단위계획 지정목적 수행이 가능한 중심적 요충지
 - (나) 특별계획구역은 주변지역에 파급효과를 줄 수 있는 규모를 고려하여 적정 개발규모로 지정
 - (다) 특별계획구역의 구역계는 도로 등 기반시설 경계와 필지 등을 종합적으로 고려하여 최대한 정형화를 원칙으로 설정하며, 도로변의 자투리 잔여 필지가 발생하지 않도록 설정
 - (라) 주민제안시 주민의견을 충분히 수렴하여, 위원회 심의시 보고
- (3) 세부단계별 기준 (용도지역 변경 시 도시계획위원회 사전 자문)
 - (가) 계획작성은 2단계로 작성하되, 구체적 사업계획 시 동시 수립 가능
- (4) 기존 건축물에 대한 건축행위 기준
 - (가) 개별필지건축제한
 - (나) 특례 운영기준 별도 정할 수 있음

부칙<2021.08.11.>

1. 이 지침은 고시한 날부터 시행한다.
2. 이 지침 시행 전에 주민제안에 의하여 지구단위계획을 시장이 입안통보를 한 적이 있거나, 지구단위계획이 의제되는 관련법에 따라 주민공람공고, 사업계획 승인 고시를 한 적이 있는 경우는 이 지침을 적용하지 않는다. (단, 지구단위 계획의 전제가 되는 사업이 사용승인, 준공검사 또는 준공인가를 받은 경우는 제외)

부칙<2023.11.24.>

1. (시행일) 이 지침은 고시한 날부터 시행한다.
2. (법정기준 이상 주차면 확보비율에 관한 적용례) 제3장 제2절(4)항(가)호의 개정규정은 이 지침 시행 이후 입안하는 지구단위계획부터 적용한다.

부칙<2026.03.13.>

1. (시행일) 이 지침은 고시한 날부터 시행한다.
2. (경과조치) 이 지침 시행 이후 입안(변경 입안을 포함한다)되는 지구단위계획부터 적용한다.

<별첨 1> 용도지역 변경(상향)세부 체크리스트

구분	세부검토항목		반영 여부	검토의견
기본 검토 항목	·상위계획과의 정합성 여부			
	·용도지역 상향의 필요성 및 목표 설정 적합 여부			
	·용도지역 변경되는 구역범위의 적정성			
	·주변지역 공공시설 확보 적정성 여부			
대상지 요건	·도시여건변화에 대응 (대단위 개발사업 인접연부, 새로운 도시개발 기능 연계여부, 간선로 개설 등 기반시설여건변화 여부)			
	·불합리한 용도지역 조정 (주변 용도지역에 비해 현저한 차이가 발생한 경우, 2개 이상의 용도지역이 포함된 경우, 상위 용도지역에 둘러싸이고 면적이 협소하여 종 특성유지가 불합리한 경우)			
	·공공에서 필요한 경우 (시책사업 등 특수목적 달성을 위해 필요한 경우)			
	·기타 (관련 타 법령 및 다른 도시계획에 의한 경우)			
입지 여건	제2종 일반주거지역	① 제2종일반주거지역 이상과 연접하고 보차도가 구분된 2차로 이상의 도로와 접하고, ② 통행이 가능한 폭 12m 이상의 도로와 연결된 경우		
	제3종 일반주거지역	① 제3종일반주거지역 이상과 연접하고 보차도가 구분된 3차로 이상의 도로와 접하고, ② 통행이 가능한 폭 15m 이상의 도로와 연결된 경우		
	준주거지역	① 개발사업부지 면적이 역세권(역 승강장 경계로부터 500m이하)에 과반이 포함되고, ② 제3종일반주거지역 이상과 연접하고 통행이 가능한 보·차도가 구분된 폭원 30m이상 도로와 접할 것		
공공 시설 확보 방안	·용도지역 상향 지역별 공공시설 확보비율 적정여부			
	·공공시설 실현계획 수립 여부			

주 1> 원칙적으로 2단계 이상 차이 나는 용도지역과 연접하여 지정하지 않도록 하되, 도로·녹지 등 완충 공간을 폭15m 이상으로 마련하는 경우는 가능

주 2> 도로조건은 “개발 후”조건이며, 용도지역 상향 대상지에 접하는 도로가 해당 도로폭 이상이며, 간선도로에서 당해 대상지 진입 구까지 제시된 통행이 가능한 도로폭 이상을 유지하여야 함이 원칙이나 부득이한 경우 심의(자문)을 통해 특한 경우 완화할 수 있다. (“간선도로”라 함은 입지여건에 제시된 통행이 가능한 도로폭 이상을 말함)

주 3> 연접 용도지역과 접한 도로는 사업구역 둘레의 1/8이상 접하는 경우에 적용함

주 4> 역세권이란 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설,운영되는 철도역과 그 주변지역을 말한다.

구분	내용
I. 지구 단위 계획 결정 조서	1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서 2. 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서 (1) 용도지역 결정(변경)조서 (2) 용도지구 결정(변경)조서 (3) 도시계획시설 결정(변경)조서 (4) 친환경 및 방재안전에 관한 결정(변경)조서 (5) 공공기여계획 결정(변경)조서 3. 건축계획에 관한 결정(변경)조서 (1) 획지에 관한 결정(변경)조서 (2) 건축물 용도 결정(변경)조서 (3) 건축물 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정(변경)조서 (4) 건축물 배치, 형태 및 경관계획에 관한 결정(변경)조서 (5) 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서 (6) 인센티브계획 결정(변경)조서 (허용용적률 및 상한용적률) 4. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서 (1) 교통처리에 관한 결정(변경)조서 등
II. 지구 단위 계획 결정도	1. 지구단위계획구역 결정(변경)도 2. 용도지역, 지구 결정(변경)도 3. 도시계획시설 결정(변경)도 4. 친환경, 방재안전에 관한 결정(변경)도 5. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도 6. 기타사항에 관한 결정(변경)도
III. 시행 지침	1. 민간부문 시행지침 2. 공공부문 시행지침
IV. 계획 설명서	1. 계획의 개요 2. 현황 및 여건분석 3. 지구단위계획 기본계획 4. 부문별 지구단위계획 (지구단위계획의 내용 및 사유 상세설명) 5. 재원조달계획 (기부채납시설 등 운영계획 포함) 6. 첨부(환경성검토, 교통성 검토, 토지적성평가, 재해취약성분석, 경관성 검토 등)

<첨부 1> 용적률 가중평균 적용 산식 예시

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조

하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우로서 각 용도지역 등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 330㎡이하인 경우에는 각 용도지역등별 용적률을 가중평균한 값을 적용한다. 단, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660㎡를 말한다.

① 용도지역 변경이 없는 경우

<조건1> 가장 작은 부분의 규모가 330㎡ 이하인 경우

<조건2> 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 각각 15% 기부채납 시

가설 설정 : 부지면적 1,000㎡(제2종 : 300㎡ / 제3종 : 700㎡)



<제2종>

- (A) : 면적(255㎡)
- (B) : 기부채납 면적(45㎡)
- (C) : 제2종일반 허용용적률(220%)

<제3종>

- (D) : 면적(595㎡)
- (E) : 기부채납 면적(105㎡)
- (F) : 제3종일반 허용용적률(270%)

구분	산정식	계산식
사업부지 가중평균 용적률(①)	$\frac{(A \times C) + (D \times F)}{(A + D)}$	$\frac{(255\text{㎡} \times 220\%) + (595\text{㎡} \times 270\%)}{(255\text{㎡} + 595\text{㎡})} = 255\%$
기부채납 가중평균 용적률(②)	$\frac{(B \times C) + (E \times F)}{(B + E)}$	$\frac{(45\text{㎡} \times 220\%) + (105\text{㎡} \times 270\%)}{(45\text{㎡} + 105\text{㎡})} = 255\%$
가중치(③)	$\frac{\text{②}}{\text{①}}$	$\frac{\text{②}}{\text{①}} = 1$
α	$\frac{\text{기부채납 면적}}{\text{전체 토지면적} - \text{기부채납 면적}}$	$\frac{150\text{㎡}}{1,000\text{㎡} - 150\text{㎡}} = 0.17$
상한용적률	허용용적률 $\times (1 + 1.5 \times \alpha \text{토지} \times \text{가중치})$	$255\% \times (1 + 1.5 \times 0.17 \times 1) = 320\%$

② 용도지역 변경이 없는 경우

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 가장 작은 부분의 규모가 330㎡초과인 경우 각각의 용도지역에 관한 규정을 적용한다.

가설 설정 : 부지면적 1,000㎡(제2종 : 400㎡ / 제3종 : 600㎡)



〈제2종〉

- (A) : 면적(340㎡)
(B) : 기부채납 면적(60㎡)
(C) : 제2종일반 허용용적률(220%)

〈제3종〉

- (D) : 면적(510㎡)
(E) : 기부채납 면적(90㎡)
(F) : 제3종일반 허용용적률(270%)

사업구역

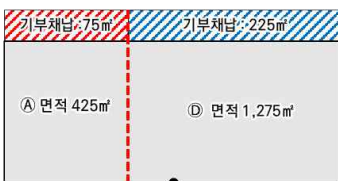
구분	산정식	계산식
제2종 상한용적률	허용용적률 × (1 + 1.5 × α 토지 × 가중치)	220% × (1 + 1.5 × 0.17 × 1) = 276%
제3종 상한용적률	허용용적률 × (1 + 1.5 × α 토지 × 가중치)	270% × (1 + 1.5 × 0.17 × 1) = 339%

③ 용도지역 변경이 있는 경우

〈조건 1〉 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역

〈조건2〉 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 각각 15% 기부채납 시

가설 설정 : 부지면적 2,000㎡(제2종 : 500㎡ / 제3종 : 1,000㎡)



〈제2종〉

- (A) : 면적(425㎡)
(B) : 기부채납 면적(75㎡)
(C) : 제2종일반 → 제3종일반 허용용적률(230%)

〈제3종〉

- (D) : 면적(1,275㎡)
(E) : 기부채납 면적(255㎡)
(F) : 제3종일반 허용용적률(270%)

사업구역

구분	산정식	계산식
사업부지 가중평균 허용용적률(①)	$\frac{(A \times C) + (D \times F)}{(A + D)}$	$\frac{(425\text{㎡} \times 220\%) + (1,275\text{㎡} \times 270\%)}{(425\text{㎡} + 1,275\text{㎡})} = 258\%$
기부채납 가중평균 허용용적률(②)	$\frac{(B \times C) + (E \times F)}{(B + E)}$	$\frac{(75\text{㎡} \times 220\%) + (255\text{㎡} \times 270\%)}{(75\text{㎡} + 255\text{㎡})} = 258\%$
가중치(③)	$\frac{②}{①}$	$\frac{258\%}{258\%} = 1$
α	$\frac{\text{기부채납 면적}}{\text{전체 토지면적} - \text{기부채납 면적}}$	$\frac{300\text{㎡}}{2,000\text{㎡} - 300\text{㎡}} = 0.17$
상한용적률	허용용적률 × (1 + 1.5 × α 토지 × 가중치)	258% × (1 + 1.5 × 0.17 × 1) = 326%

<첨부 2> 용적률 인센티브 적용사례

① 용도지역 변경 없을시

◦ 부지 현황

- 대지면적 : 10,000m²
- 용도지역 : 3종일반 (250%)
- 상한용적률 : 법정용적률 2배 이내

◦ 공공시설등 제공 내역

- 도로 : 500m² (5%)
- 공공청사 (별도부지 + 건축물)
 - : 연면적 : 1,300m²
 - : 부속토지 면적 : 520m²(5.2%) $\leftarrow 1,300 \div 250\%$
 - : 환산 부지면적 : 471m²(4.7%) $\leftarrow \text{유형별 표준건축비} \times \text{연면적} \div \text{부지가액}$
 $\leftarrow 2,392,000 \times 1,300 \div 6,600,000$
 (표준건축비 : 2,392,000원/m² (국토교통부 고시가액, 2026))
 (부지가액 : 6,600,000원/m² $\leftarrow 3,300,000 \times 2$)
 (개별 공시지가 : 3,300,000원/m², 인근 실거래 사례 : 개별공시지가의 2배)
- 총 기부채납율 : 14.9% (부지 10.2%, 건축물 4.7%)

◦ 적용 결과

- 상한용적률 : 309% $\leftarrow 250\% \times (1 + 1.5 \times \frac{500 + 520}{10,000 - 1,491} + 1.0 \times \frac{471}{(10,000 - 1,491)})$

② 용도지역 상향시

◦ 부지 현황

- 대지면적 : 10,000 m²
- 용도지역 : 3종일반 (250%) → 준주거 (500%)
- 허용용적률 330%, 상한용적률 : 500%

◦ 공공시설등 제공 내역

- 도로 : 500m² (5%)
- 공공청사 (별도부지 + 건축물)
 - : 연면적 : 2,200m²
 - : 부속토지 면적 : 440m²(4.4%) ← $2,200 \div 500\%$
 - : 환산 부지면적 : 675m²(6.8%) ← 유형별 표준건축비 × 연면적 ÷ 부지가액
← $2,392,000 \times 2,200 \div 7,800,000$
(유형별 표준건축비 : 2,392,000원/m² (국토교통부 고시가액, 2026))
(부지가액 : 7,800,000원/m² ← 2이상 감정평가액의 산술평균값)
- 총 기부채납율 : 16.2% (부지 9.4%, 건축물 6.8%)

◦ 적용 결과

- 상한용적률 : 412% ← $330\% \times (1 + 1.5 \times \frac{500 + 440}{10,000 - 1,615} + 1.0 \times \frac{675}{10,000 - 1,615})$

③ 토지, 건축물 및 현금 기부채납 시

◦ 부지 현황

- 대지면적 : 10,000m²
- 용도지역 : 3종일반 (250%)
- 상한용적률 : 법정용적률 2배 이내

◦ 공공시설등 제공 내역

- 도로 : 500m² (5%)
- 공공청사 (별도부지 + 건축물)
 - : 연면적 : 1,300m²
 - : 부속토지 면적 : 520m²(5.2%) $\leftarrow 1,300 \div 250\%$
 - : 환산 부지면적 : 471m²(4.7%) $\leftarrow \text{유형별 표준건축비} \times \text{연면적} \div \text{부지가액}$
 $\leftarrow 2,392,000 \times 1,300 \div 6,600,000$
 (표준건축비 : 2,392,000원/m² (국토교통부 고시가액,2026))
 (부지가액 : 6,600,000원/m² $\leftarrow 3,300,000 \times 2$)
 (개별 공시지가 : 3,300,000원/m², 인근 실거래 사례 : 개별공시지가의 2배)
- 현금 기부채납 : 1,000,000,000원
 - : 환산 부지면적 : 152m²(1.5%) $\leftarrow \text{현금 기부채납 비용} \div \text{부지가액}$
 $\leftarrow 1,000,000,000 \div 6,600,000$
- 총 기부채납율 : 16.4% (부지 10.2%, 건축물 4.7%, 현금 1.5%)

◦ 적용 결과

- 상한용적률 : 313% $\leftarrow 250\% \times (1 + 1.5 \times \frac{500 + 520}{10,000 - 1,643}$
 $+ 1.0 \times \frac{471}{10,000 - 1,643}$
 $+ 0.7 \times \frac{152}{10,000 - 1,643})$

<첨부 3> 지구단위계획구역 지정 및 계획수립(변경 포함)에 대한 동의서

지구단위계획구역 지정 및 계획수립(변경 포함)에 대한 동의서

※ 색상이 어두운 란은 동의자가 작성하지 않습니다.

접수번호		접수 일자
동의자	성명(법인의 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인등록번호)
	주소	전화번호
동의내용	구역 및 계획명	
	구역면적	(㎡)
	구역지정 및 계획 수립에 관한 사항	

본인은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립(변경 포함)에 대하여 입안 제안자 등에게 설명을 듣고 위 내용(계획 수립 과정에서 관계 기관 협의 및 공동 위원회의 심의결과 등에 따라 계획이 변경되는 경우를 포함합니다)에 동의합니다.

년 월 일

동의자

(서명, 지장)

구리시장 귀하

동의자 소유 토지 현황					
번호	행정구역	지번	지목	면적(㎡)	비고
1					
2					
3					

첨부서류: 신분증명서(주민등록증, 여권 등) 사본 1부.

유의사항

- 소유 토지 작성란이 부족한 경우에는 별지에 적고 간인(間印)을 하여야 합니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]

지구단위계획구역 지정 및 계획수립(변경 포함)에 대한 동의서(작성예)

※ 색상이 어두운 란은 동의자가 작성하지 않습니다.

접수번호		접수 일자	
동의자	성명(법인의 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인등록번호)	
	홍길동	2021. 00. 00	
	주소	전화번호	
	구리시 아차산로 439 , 1동 001호 (교문동)	010 - 0000 - 0000	
동의내용	구역 및 계획명	교문000지구 지구단위계획 구역 및 계획	
	구역면적	20,210 (㎡)	
	구역지정 및 계획수립에 관한 사항	(관련법, 사업계획 내용을 구체적으로 기술한 후에 동의자 확인할 것)	

본인은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립(변경 포함)에 대하여 입안 제안자 등에게 설명을 듣고 위 내용(계획 수립 과정에서 관계 기관 협의 및 공동위원회의 심의결과 등에 따라 계획이 변경되는 경우를 포함합니다)에 동의합니다.

2021년 08 월 15 일

동의자 홍길동 (서명, 지장)

구리시장 귀하

동의자 소유 토지 현황					
번호	행정구역	지번	지목	면적(㎡)	비고
1	교문동	999	대	999	
2	교문동	999-1	대	999	
3	이하여백				

첨부서류: 신분증명서(주민등록증, 여권 등) 사본 1부.

유의사항

○ 소유 토지 작성란이 부족한 경우에는 별지에 적고 간인(間印)을 하여야 합니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡ 또는 중질지 80g/㎡]