과천시 공고 제2026-692호

과천시 GB해제취락지역(뒷골 등 10개 지구, 가일·세곡지구) 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)을 위한 주민 재공람 공고

과천시 도시관리계획(GB 해제취락지역 지구단위계획) 결정(변경)에 대하여「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제28조 및 같은 법 시행령 제22조 규정에 따라 지구단위계획 변경(안)에 대한 내용을 주민 및 이해관계인에게 재공고하오니 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

※ 도면상 오기사항 정정을 위해 과천시 공고 제2026-659호 취소 후 재공람

2026. 06. 19.

과 천 시 장

1. 재공람 개요

1) 재공람 사유 : 과천시 공고 제2026-333(2026.3.11)호 및 제2026-531(2026.4.27.)호로 공고한 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)안에 대하여 과천시 도시계획위원회 심의 의견 반영

2) 주요 변경사항

구분	공람내용 (과천시 공고 제2026-531호)	재공람 반영내용 (금회)	반영여부
1	• 공공기여 방식	• 공공시설 등 설치비용 제공	삭제
2	• 높이제한	• 1층 전면주차에 한함 → 1층 전체면적 주차활용에 한함	조정반영

3) 기간 및 장소

가. 기간 : 공고한 날로부터 14일간

나. 장소 : 과천시청 도시정책과(☎02-3677-2377)

2. 공람내용 : 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안) [붙임1]

1) 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음

2) 지구단위계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

3) 지구단위계획 시행지침 : 변경

4) 지구단위계획 결정(변경)도 : 변경

3. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안)에 관한 공람도서 및 세부내용은 과천시청 도시정책과 지구단위계획팀에 비치하여 열람하고 있으며, 의견이 있으신 경우 공람기간 내 우편 및 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

[붙임1] 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

1) 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음(생략)

2) 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경없음(생략)

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

① 뒷골지구

▌ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8	집산도로	578	소로 2-57 과천동 383	소로 3-17 과천동 380	일반도로	뒷골	서울시고시 제34호(85.1)	
변경	소로	2	1	8	집산도로	611	소로 2-57 과천동 383	대로 2-2 과천동 356-1	일반도로	뒷골	-	
기정	소로	2	57	8	특수도로	33	대로 2-2 과천동 356-1	소로 2-1 과천동 383	보행자전용도로	뒷골	경기도고시 제05-159호(05.5.30)	
폐지	소로	2	57	8	특수도로	33	대로 2-2 과천동 356-1	소로 2-1 과천동 383	보행자전용도로	뒷골	-	
기정	소로	3	206	6	국지도로	126	소로 2-45 과천동 582-2	과천동 398-2	일반도로	뒷골	경기도고시 제05-159호(05.5.30)	
변경	소로	3	206	8	국지도로	113	소로 2-45 과천동 582-2	과천동 398-13	일반도로	뒷골	-	

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-1	소로2-1	• 내용 : 연장변경 - 578m → 611m 증) 33m	• 공공보행통로 삭제에 따른 도로연장 변경
소로2-57	소로2-57	• 내용 : 폐지 - 특수도로 폐지	• 공공보행통로 삭제에 따른 도로폐지
소로3-206	소로3-206	• 내용 : 연장 변경 - 연장 변경 : 126m → 113m 감) 13m • 내용 : 일부 구간 폭원 변경 - 폭원 : 6m → 8m • 내용 : 종점 주소 변경 - 과천동 398-2 → 과천동 398-13	• 연장 감소 • 도로 선형 변경에 다른 일부 구간 폭원 감소 • 연장 감소에 따른 종점 주소 변경

▌ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	5	공공공지 (쌈지공원, 뒷골)	과천동 582-2일원	231	감) 13	218	경기도고시 제05-159호(05.5.30)	

▌ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
5	공공공지 (쌈지공원, 뒷골)	• 내용 : 공공공지 변경 • 면적 : 231㎡→218㎡ 감) 13㎡	• 소로 3-206호선 폭원 변경에 따른 공공공지 변경

② 남태령지구

▌ 하천 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	폭원(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지					
기정	1	남태령1 하천	소하천	과천동 555-77	과천동 555-163	-	360 (200)	8~20	4,492	경기도고시 제05-159호(05.5.30)	

※ 일부 실효된 도시계획시설(하천)에 대하여 향후 도시계획시설 결정(변경) 예정

③ 광창지구

▌ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	54	6~8	국지도로	99	광창 1호광장 과천동 산41-6	소로 2-53 과천동 152-1	일반도로	광창	경기도고시 제05-159호(05.5.30)	
변경	소로	2	54	6~8	국지도로	99	광창 1호광장 과천동 산41-6	소로2-53 과천동 152-1	일반도로	광창	-	

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-54	소로2-54	• 내용 : 도로 선형 변경 - 일부 구간 폭원 변경	• 도로 선형 변경에 따른 일부 구간 폭원 변경

▌ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	26	광창1 노외주차장	과천동 150-1일원	1,646	감) 11	1,635	경기도고시 제05-159호(05.5.30)	과천시고시 제09-67호(09.12.18)

▌ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
26	광창1 노외주차장	• 면적 변경 : 1,646㎡ → 1,635㎡ - 면적 감소 : 11㎡	• 소로2-54호선 면적 추가 편입에 따른 주차장 면적 감소

④ 삼거리지구

▌ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	215	6	국지도로	36	소로 3-183 과천동 549-15	과천동 549-17	일반도로	삼거리	과천시고시 제09-67호(09.12.18)	
변경	소로	3	215	6	국지도로	30	소로 3-183 과천동 549-15	과천동 549-15	일반도로	삼거리	-	

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-215	소로 3-215	• 내용 : 연장 변경 - 연장 변경 : 36m → 30m 감) 6m • 내용 : 도로 선형 변경 - 일부 구간 폭원 변경 • 내용 : 종점 주소 변경 - 과천동 549-17 → 과천동 549-15	• 연장 감소 • 도로 선형 변경에 다른 일부 구간 폭원 변경 • 연장 감소에 따른 종점 주소 변경

⑥ 상삼포지구

▌ 하천 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(㎞)	폭원(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지					
기정	2701	돌무개천	소하천	주암동 691-4	주암동 691-4	-	1.02 (0.750)	15	14,454 (11,247)	국토부고시 제2018-338호 (18.6.19)	도로(650㎡), 수도시설(275㎡), 도로·수도시설(228㎡) 중복 결정

※ 과천시 고시 제2024-146호 고시 이후, 소하천 2701호 주암지구 결정사항 반영

⑦ 사기막골지구

▌ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	10	7~8	특수도로	620	2호 교통광장 문원동 1037-5	문원동 산94-4	일반도로	사기막골	과천시고시 제96-7호(96.2.14)	
변경	소로	3	10	7~8	특수도로	620	2호 교통광장 문원동 1037-5	문원동 산94-4	일반도로	사기막골	-	
기정	소로	3	195	6	국지도로	36	소로 3-155 문원동 363-4	문원동 1062	일반도로	사기막골	경기도고시 제05-159호(05.5.30)	
변경	소로	3	195	6	국지도로	36	소로 3-155 문원동 363-4	문원동 1062	일반도로	사기막골	-	

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-10	소로3-10	• 내용 : 일부구간 폭원변경 - B = 7~8m → 7~8m	• 공공공지(28) 변경에 따른 일부구간 폭원 변경
소로 3-195	소로 3-195	• 내용 : 도로 선형 변경	• 도로 선형 변경

▌ 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	28	공공공지 (어린이놀이터, 사기막골)	문원동 321일원	260	증) 36	296	경기도고시 제05-159호(05.5.30)	

▌ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
28	공공공지 (어린이놀이터, 사기막골)	• 내용 : 공공공지 변경 • 면적 : 260㎡→296㎡ 증) 36㎡	• 지목 현실화 및 보차혼용통로 변경에 따른 공공공지 변경

▌ 하천 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지					
기정	3	사기막골천	소하천	문원동 1023-59일원	-	-	332	-	2,999	경기도고시 제05-159호(05.5.30)	

※ 일부 실효된 도시계획시설(하천)에 대하여 향후 도시계획시설 결정(변경) 예정

⑧ 찬우물지구

▌ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	38	7	국지도로	357	소로 2-5 갈현동 14-1	광로 2-1 갈현동 8-48	일반도로	찬우물	과천시고시 제02-8호(02.4.19)	찬우물 진입로
변경	소로	3	38	7~10	국지도로	357	소로2-5 갈현동 14-1	광로 2-1 갈현동 8-48	일반도로	찬우물	-	-

▌ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-38	소로3-38	• 내용 : 일부구간 폭원변경 - B = 7m → 10m	• 일반광장(19) 변경에 따른 일부구간 폭원 변경

▌ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	19	찬우물 1호광장	일반광장	갈현동 8-55일원	1,940	감) 7	1,933	경기도고시 제05-159호(05.5.30)	

▌ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
19	찬우물 1호광장	• 내용 : 면적변경 - 1,940㎡ → 1,933㎡ 감) 7㎡	• 소로3-38호선 변경에 따른 일반광장19 일부 제척

다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 뒷골지구

▌ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지					비 고
			획지번호	관련지번		면적(㎡)		
				기정	변경	기정	변경	
A16	A16 (과천동)	4,267	⑮	363-1대	363-1대	979	987	•⑳획지에서 편입
			⑯	362-3대	362-3대	126	126	•공동개발(권장)
			⑰	362-11대	362-11대	14	14	•변경없음
			⑳	362-21대	-	45	-	•보차혼용통로 폐지, ㉑획지로 편입
				363-1대	-	8	-	•⑮획지로 편입
			㉑	362-21대	362-21대	26	71	•⑳획지에서 편입
A17	A17 (과천동)	1,466	①	362-6대	-	70	-	•①획지에서 제척
				362-22대	362-22대	196	273	•현황여건 반영
				363-36대	-	97	-	•①획지에서 제척
			②	363-36대	363-36대	223	328	•①,③획지에서 편입
				362-6대	-	29	-	•②획지에서 제척
			③	363-36대	-	19	-	•③획지에서 제척
				363-10도	363-10도	51	51	•현황여건 반영
				362-6대	-	1	-	•③획지에서 제척
			④	363-7도	363-7도	1	1	•변경없음
			⑤	362-7도	362-7도	9	9	•변경없음
			⑥	362-4대	-	8	-	•⑥획지에서 제척
				362-6대	-	11	-	•⑥획지에서 제척
				362-13도	362-13도	66	66	•현황여건 반영
			⑦	362-4대	-	372	-	•⑦획지에서 제척
				362-6대	362-6대	234	335	•①,②,③,⑥획지에서 편입
				362-22대	-	79	-	•⑦획지에서 제척
			⑧	-	362-4대	-	372	•⑦획지에서 편입
B1	B1 (과천동)	6,880	②	582-6전	582-6전	76	36	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
				-	582-2구	-	10	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
			③	398-18답	398-18답	430	430	•변경없음
				398-2답	398-2답	414	414	•변경없음
				398-3도	398-3도	48	48	•변경없음
				-	398-10답	-	2	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
				398대	398대	198	198	•변경없음
				398-15도	398-15도	5	5	•변경없음
				-	398-16도	-	39	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
				-	398-13답	-	219	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
			④	398-1대	398-1대	327	324	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
				398-4답	398-4답	591	578	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
				398-6답	398-6답	66	11	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
				582-2구	-	7	-	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
				399임	399임	355	322	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
				398-5도	398-5도	194	194	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
			⑧	391-30답	391-30답	187	187	•변경없음
				391-23답	391-23답	201	74	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경
				391-31답	391-31답	52	52	•변경없음
B3	B3 (과천동)	12,823	①	582-2구	582-2구	72	15	•소로3-206호선 변경에 따른 획지 변경

▌ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 사유서

구분	변경사항	변경사유
획지계획	•A16 획지계획 변경	•보차혼용통로 폐지에 따른 A16(⑮,⑯,⑰,⑳,㉑) 획지계획 변경
	•A17 획지계획 변경	•변화된 현황여건에 따라 A17 획지계획 변경
	•B1, B3 획지계획 변경	•소로 3-206호선 변경에 따른 B1(②,③,④,⑧), B3(①) 획지계획 변경
보차혼용통로	•보차혼용통로 폐지	•A16(⑳) 맹지 해소에 따른 보차혼용통로 폐지

② 남태령지구

▌ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지					비 고
			획지번호	관련지번		면적(㎡)		
				기 정	변 경	기정	변경	
A23	A23 (과천동)	6,088	③	535-5대	535-5대	225	225	•변경없음
				538-35임	538-35임	-	157	•보차혼용통로 폐지에 따른 ㉖획지 면적 일부 편입 •⑤획지에서 편입(동일소유자)
			④	538-21차	538-21대	194	419	•⑥획지에서 편입
				535-57대	-	225	-	•538-21대 토지합병
				-	538-47임	-	16	•㉗획지에서 편입(동일소유자)
			⑤	538-35임	-	143	-	•③획지로 편입(동일소유자)
			⑥	538-21차	-	194	-	•④획지로 편입
			㉖	538-35임	-	14	-	•③획지로 편입
				538-21차	-	27	-	•④획지로 편입
				538-47임	-	8	-	•④획지로 편입
			㉗	538-47임	-	8	-	•④획지로 편입(동일소유자)

▌ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 사유서

구분	변경사항	변경사유
획지계획	•획지 합병	•동일소유자 현황 및 토지 합병(535-57대, 538-21차) 반영
보차혼용통로	•보차혼용통로 폐지	•A23(㉖) 맹지 해소에 따른 보차혼용통로 폐지

③ 광창지구

▮ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지					비 고
			획지번호	관련지번		면적(㎡)		
				기정	변경	기정	변경	
A1	A1(과천동)	4,503	②	152-7대	152-7대	578	578	•변경없음
				152-8도	152-8도	29	29	•변경없음
				152-28도	152-28도	6	6	•변경없음
			④	152-26도	152-26도	26	26	•소로2-54호선 변경에 따른 획지 변경 •공동개발(권장)
				152-28도	152-28도	42	29	
				-	152-29대	-	13	
			⑤	152-16도	152-16도	1	1	•소로2-54호선 변경에 따른 획지 변경 •공동개발(권장)
				152-9대	152-9대	442	442	
				152-29대	152-29대	37	37	
			⑮	152-19도	152-19도	6	6	•변경없음
			⑯	152-10도	152-10도	148	148	•변경없음
				152-19도	152-19도	18	12	•소로2-54호선 변경에 따른 획지 변경
				152-20대	152-20대	2	2	•변경없음
				152-16도	152-16도	11	6	•소로2-54호선 변경에 따른 획지 변경
				152-30도	152-30도	2	2	•변경없음
			⑱	153-11대	153-11대	232	232	•변경없음
				153-7답	-	13	-	•소로2-54호선 변경에 따른 획지 변경
A2	A2(과천동)	8,705	①	153-6답	153-6답	15	15	•변경없음
				153-8대	153-8대	9	9	•변경없음
				152-1대	152-1대	701	701	•공동개발(권장)
				151-2대	151-2대	27	27	•변경없음
				151-10대	151-10대	36	36	•변경없음
				-	152-22전	-	42	•변경없음
				152-23대	152-23대	218	218	•변경없음
			②	152-27도	-	2	-	•소로2-54호선 변경에 따른 획지 변경
			③	152-18대	152-18대	5	1	•소로2-54호선 변경에 따른 획지 변경 •공동개발(권장)
			⑥	152-2대	152-2대	279	279	•공동개발(권장)
			㉘	152-24전	152-24전	31	27	•소로2-54호선 변경에 따른 획지 변경
				152-27도	-	1	-	
				152-38대	152-38대	52	49	
			㉜	-	152-22전	-	42	•소로2-54호선 변경에 따른 획지 신설 •공동개발(권장)
			㉝	-	152-16도	-	5	•소로2-54호선 변경에 따른 획지 신설 •공동개발(권장)

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지					비 고
			획지번호	관련지번		면적(㎡)		
				기정	변경	기정	변경	
A5	A5 (과천동)	11,169	㉜	142-16도	142-16도	116	116	• 공공보행통로 폐지에 따른 보차혼용통로 지정
				142-20도	142-20도	24	24	
				142-25대	142-25대	2	2	
A6	A6 (과천동)	5,752	②	136-50대	136-50대	500	500	• 변경없음
				136-9대	-	604	-	• 취락 내 여건변화를 반영하여 ⑰번으로 편입
			⑤	135-3대	135-3대	1,568	1,568	• 변경없음
				-	136-10대	-	6	• 보차혼용통로 폐지 및 ⑰번으로 편입
			⑥	135-3대	135-3대	453	453	• 변경없음
				-	136-10대	-	24	• 보차혼용통로 폐지 및 ⑯번에서 분할
			⑯	136-53임	-	110	-	• 보차혼용통로 폐지 및 ⑥, ⑰번으로 편입
				136-9대	-	23	-	
				135-10대	-	30	-	
			⑰	-	136-9대	-	627	• 취락 내 여건변화를 반영하여 ②,⑯번에서 분할
				-	136-53임	-	110	
A9	A9 (과천동)	6,493	③	140-79임	140-79임	543	543	• 공공보행통로 폐지

▌ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 사유서

구분	변경사항	변경사유
획지계획	• A1, A2 획지계획 변경	• 소로 2-54호선 변경에 따른 A1(②,④,⑤,⑮,⑯,⑱), A2(①,②,③,⑥,㉘,㉜,㉝) 획지계획 변경
	• A5, A6, A9 획지계획 변경	• A5(㉜), A6(②,⑤,⑥,⑯,⑰), A9(③)취락 내 여건변화를 반영하여 획지계획 변경
보차혼용통로	• 보차혼용통로 지정 • 보차혼용통로 폐지	• A5(㉜) 획지의 여건변화를 반영하여 공공보행통로를 보차혼용통로로 변경 • 차량 진출입로로 사용중인 현황을 반영하여 보차혼용통로 폐지
공공보행통로	• 공공보행통로 폐지	• A5(㉜) 획지의 여건변화를 반영하여 공공보행통로 폐지 • A9(③) 획지의 보행자 통행기능을 수행하지 않는 공공보행통로 폐지

④ 삼거리지구

▌ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지					비 고
			획지번호	관련지번		면적(㎡)		
				기정	변경	기정	변경	
A2	A2 (과천동)	3,118	①	549-10대	549-10대	582	582	• 소로3-215호선 변경에 따른 획지 변경 • 공동개발(권장)
			②	549-1대	549-1대	752	752	• 소로3-215호선 변경에 따른 획지 변경 • 공동개발(권장)
			⑦	-	549-32대	-	7	• 소로3-215호선 변경에 따른 획지 신설 • 공동개발(권장)
				-	549-17전	-	13	
				-	549-13대	-	9	
				-	549-31대	-	6	
			⑧	-	549-29대	-	20	• 소로3-215호선 변경에 따른 획지 신설 • 공동개발(권장)

▌ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 사유서

구분	변경사항	변경사유
획지계획	•A2 획지계획 변경	•소로 3-215호선 변경에 따른 A2(①,②,⑦,⑧)획지계획 변경

⑥ 상삼포지구

▌ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지					비고
			획지번호	관련지번		면적(㎡)		
				기정	변경	기정	변경	
A9	A9 (주암동)	1,688	③	449대	449대	506	506	•소하천 2701호 주암지구 결정사항 반영 •건축한계선 삭제
				449-7대	449-7대	164	164	
				450-11대	-	69	-	

⑦ 사기막골지구

▌ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획지					비고
			획지번호	관련지번		면적(㎡)		
				기정	변경	기정	변경	
A2	A2 (문원동)	4,882	⑯	-	374-9답	-	7	•소로3-195호선 변경에 따른 획지 변경 •공동개발(권장)
				374-3대	374-3대	275	275	•소로3-195호선 변경에 따른 획지 변경
				374-7도	374-7도	10	9	
			⑱	320-6도	320-6도	1	1	•변경없음
				1037-1도	1037-1도	113	66	•공공공지 28호 변경에 따른 면적 및 보차혼용통로 변경
				319-23도	319-23도	15	15	•변경없음
				319-4답	319-4답	3	3	•변경없음
				321답	321답	62	9	•공공공지 28호 변경에 따른 면적 및 보차혼용통로 변경
				321-2도	321-2도	1	1	•변경없음
			⑲	1062도	1062도	2	3	•소로3-195호선 변경에 따른 획지 변경 •공동개발(권장)
A3	A3 (문원동)	7,615	①	363-1대	363-1대	320	320	•소로3-195호선 변경에 따른 획지 변경
				363-4전	363-4전	513	506	•소로3-195호선 변경에 따른 획지 변경 •공동개발(권장)
			㉒	-	363-11전	-	1	

▌ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 사유서

구분	변경사항	변경사유
획지계획	•A2, A3 획지계획 변경	•공공공지 28호 변경에 따른 A2(⑱) 획지 변경 •소로3-195호선 변경에 따른 A2(⑯,⑲), A3(①,㉒)획지 변경
보차혼용통로	•보차혼용통로 변경	•공공공지 28호 변경 및 A2(⑱) 축소에 따른 보차혼용통로 변경

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 변경

▌ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
기정	-	-	용도	변경없음
			건폐율	
			기준용적률	120% 이하
			허용용적률	150% 이하
			높이(층수)	원칙 : 3층(11m)이하 필로티 : 4층(13.5m) 이하 (1층 전체면적 주차활용에 한함)
			배 치	변경없음
			형태	
			색채	
			건축한계선	

구분	도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용
변경	-	-	용도	변경없음
			건폐율	
			기준용적률	150% 이하
			허용용적률	180% 이하
			높이(층수)	원칙 : 4층(13.5m)이하 필로티 : 5층(16m) 이하 (1층 전체면적 주차활용에 한함)
			배 치	변경없음
			형태	
			색채	
			건축한계선	

주1 : 남태령지구 가구번호 C는 지정용도(자동차정비소)로서 건폐율, 용적률, 높이(층수)에 관한 사항 변경없음
주2 : 뒷골지구 가구번호 B는 제1종 전용주거지역으로 건폐율, 용적률, 높이(층수)에 관한 사항 변경없음

▌ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 사유서

도 면 번 호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
-	-	• 용적률 상향, 층수(1개층) 상향	• GB 해제취락지역 인접지 국가주도 개발사업 추진 • 국가주도 개발사업에 따른 지역간 불균형 해소 및 공공성 있는 인센티브 규정 도입

3) 시행지침 : 변경

가. 지구단위계획 시행지침 제 8 조 (합필 : 규제사항) : 일부 신설

① 다음의 각 호에 해당하는 경우에는'합필(규제)'하는 것을 원칙으로 한다.
단, 지구단위계획 작성자가 합필이 부적당하다고 판단할 경우는 그러하지 아니한다.

1. 맹지 및 과소 토지 필지 중 인접필지와 소유자가 동일인인 경우
2. 도시계획시설 설치로 인하여 생기는 자투리 필지 중 인접필지와 소유자가 동일인인 경우
3. 건축선 후퇴로 인하여 건축이 불가능한 필지 중 인접필지와 소유자가 동일인인 경우

② 합필이 지정되지 않은 필지라도 해당필지의 소유자가 합필을 원하는 경우에는 전체 지구단위계획상 지장이 없다고 인정되는 경우 허가권자 직권으로 합필을 허용할 수 있다.

③ 대지면적의 최대한도를 1,000㎡이하로 제한한다.(최대대지규모, 단, 기 결정된 지구단위계획(경기도고시 제05-159호) 상의 공동개발(의무)로 결정된 대지에 한하여 1,000㎡ 초과를 허용한다.) 단, 공동개발시 제9조(공동개발)에 따른다.

나. 지구단위계획 시행지침 제 9 조 (공동개발) : 일부 신설 및 변경

① 공동개발은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 '권장'하는 것을 원칙으로 한다.

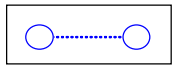
1. 제8조 ①항 각호에 해당하는 사항 중 인접필지와 소유자가 다른 경우
2. 기형적 건축이 예상되는 필지, 세장비가 큰 필지 또는 삼각형 필지로 여건상 단독 개발이 불가능한 부정형 필지
3. 지구단위계획에 의한 계획적 최소대지분할규모 기준 미만의 필지
단, 당초(고시일 기준) 지목이'대'인 필지 및 도시기반시설에 포함되어 제6조 ①항의 대지분할 최소규모에 미달하는 경우는 예외로 한다.

② 공동개발이 지정되지 않은 필지를 공동개발 하는 경우 본 지구단위계획에 부합해야 한다.
단, 인센티브 적용은 불가하며, 다음 각 호를 따른다.

1. 기존 허용용도 중 주거 외 시설에 대하여 용도를 지정하여 주민제안 시 공동(도시계획·건축)위원회 심의를 득한 경우 2,000m² 이내 개발을 허용한다.
2. 2,000m² 초과 개발의 경우 개발계획의 공공성, 공공기여 방안에 대한 사항 등을 과천시와 별도 협의하여야 하며 제10장(공공기여에 관한 사항)을 적용한다.
3. 법정 주차대수 이상 확보 등 개발 규모에 상응하는 종합적인 주차계획을 수립해야 한다.

③ 양호한 주거환경 조성(오픈스페이스 확보, 건축외관의 통일성 및 유기적 연대 등)을 고려 소규모 필지의 개별 건축보다 공동개발의 건축형태를 권장한다.
단, 해당필지 내에 2동 이상 건축시 건축물간의 인동간격은 관련법령인 건축법에 따른다.

④ 도면표시

공동개발(권장)  ※ 식별요령 : 청색 점선으로 연결

다. 지구단위계획 시행지침 제 13 조 (용적률 : 규제사항) : 일부 신설 및 변경

① 용적률은 지구단위계획에서 별도로 정한 용적률에 따른다.

② 인센티브항목을 적용하여 건축하는 경우 허용용적률을 적용한다.

구분	완화항목		완화내용	비고
허용용적률	건축한계선(전면공지)		• 대지내 공지 제공시 (제공된 면적 ÷ 대지면적)×기준용적률	• 최대 10%까지 적용
	공공보행통로, 보차혼용통로		• 대지내 공지 제공시 (제공된 면적 ÷ 대지면적)×기준용적률	• 최대 5%까지 적용
	공동개발, 토지교환이행, 대지분할가능선 준수시		• 지침도 표기사항 이행시 10%	-
	경사지붕		• 5%	• 최고층 2/3이상 경사지붕 구배(3/10~7/10)설치시
	담장		• 미설치 혹은 생울타리형(식재형), 투시형 담장 이행시 5%	-
	주차장		• 주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	• 근린생활시설에 한함
	외벽		• 건축물 외벽 보안 등 설치시 5%	• 과천시 보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※ 보안등 관리부서에서 유지관리
			• 에어컨 실외기 실내 설치시 5%	• 실외기실 실내 공간 구획 • 에어컨 배관 매립 원칙
	에너지 성능지표 점수취득	④ (68점 이상)	• 5%	• 경기도 녹색건축 설계기준에 따른 [별첨1] 녹색건축물 인센티브 (녹색건축물 조성 지원법 제15조, 영 제11조)

③ 인센티브항목은 중복적용이 가능하나 허용용적률을 초과할 수 없다.

④ 도면표시

기준용적률
(허용용적률)

150% 이하 (180% 이하)	

▮ 건폐율, 용적률

구 분	건 폐 율	기준용적률		허용용적률	비 고
제1종 전용주거지역	50% 이하	80% 이하		100% 이하	
제1종 일반주거지역	60% 이하	기정	120% 이하	150% 이하	
		변경	150% 이하	180% 이하	

라. 지구단위계획 시행지침 제 14 조 (높이제한의 적용 : 규제사항) : 변경

① 모든 건축물의 높이제한은 지구단위계획에서 정한 최고층수 이하로 적용한다.

② 건축물의 높이제한은 「건축법」을 적용하되, 지구단위계획에서 정한 최고높이(층수)를 초과할 수 없다.

③ 다른 법률(예 : 「군사시설보호법」)에 의한 별도의 고도제한이 있는 경우 해당 법률에서 적용하는 범위 내에서 개별적인 협의를 통해 조정토록 한다. 단, 지구단위계획에서 지정한 기준을 초과할 수 없다.

④ 상이한 높이 규제를 받는 둘 이상의 대지를 합병하여 건축할 경우의 높이규제는 합병된 토지 중 강화된 높이규정을 적용한다.

⑤ 전원형 주택의 개방감 확보를 위해 4층(13.5m)이하를 원칙으로 하되, 주차장 확보를 위해 1층 전체면적을 주차장으로 사용되는 필로티를 설치할 경우 5층(16m)이하로 완화 적용한다.

⑥ 경사지붕인 경우 건축물의 높이제한 기준을 처마끝선 높이로 제한하여 경사지붕으로의 건축을 유도한다.

⑦ 필로티의 높이제한은 주차장법에 의한 높이제한 규정에 따른다.

⑧ 도면표시

최고층수 (규제)		4층(13.5m) 이하

※ 식별요령 : 층수를 숫자로 표기(규제)

▮ 건축물 높이

구 분	필로티	층수 및 높이제한
제1종전용 주거지역	• 층수 및 높이산입, 바닥면적 미산입 • 필로티 높이제한 – 「주차장법」(「건축법」)에 의한 규정 적용	• 3층(11m) 이하 • 필로티 있을 경우 (1층 전체면적 주차활용에 한함) – 4층(13.5m) 이하
제1종일반 주거지역	• 층수 및 높이산입, 바닥면적 미산입 • 필로티 높이제한 – 「주차장법」(「건축법」)에 의한 규정 적용	• 4층(13.5m) 이하 • 필로티 있을 경우 (1층 전체면적 주차활용에 한함) – 5층(16m) 이하

※ 박공형태의 경사지붕(2/3 이상)의 경우 처마 끝선 높이로 제한, 필로티 높이는 주차장 바닥 기준

마. 지구단위계획 시행지침 제 20 조 (보차혼용통로 : 규제사항) : 일부 신설 및 변경

① 보차혼용통로는 맹지의 해소를 위하여 보행 및 차량을 위한 도로의 개설이 필요하나, 이용도가 현저히 낮고, 현황여건상 4m 이상 도로의 설치가 곤란한 곳에 건축한계선과 연계하여 지정한다.

② 보차혼용통로는 폭을 4m 이상으로 하여야 하나, 지형 및 여건 상 4m 이상 설치가 어려울 경우 「건축법」에 의한 건축허가 가능한 폭으로 설치할 수 있다.

③ 보차혼용통로에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

④ 보차혼용통로로 연결되는 양측도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.

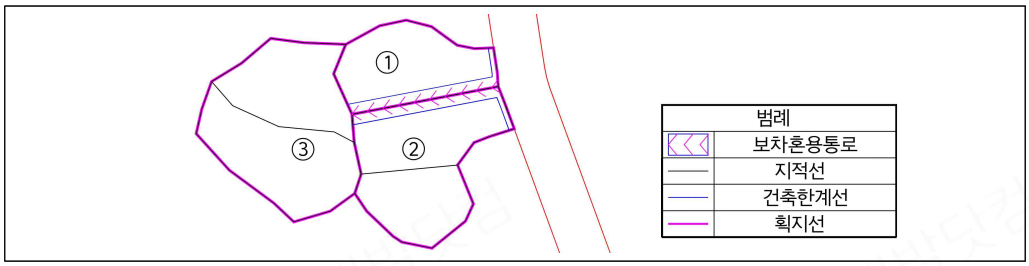
⑤ 보차혼용통로는 본 지구단위계획 공공부문 관련조항 기준에 적합한 내구성 있는 재료로 포장하여야 하며, 대지내 통로의 포장은 공공부문 시행지침 포장기준에 의한 조성방식을 따른다.

⑥ 보차혼용통로의 조성 및 유지·관리에 관한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 보차혼용통로는 ①획지 또는 ②획지 내의 건축이 행해지는 시점에 사업시행자(건축주 등)가 조성하고 유지·관리한다. 이 때 보차혼용통로는 지구단위계획으로 도로 및 보행 이외의 목적으로 사용이 불가하고, 건축허가 시 '보차혼용통로 사용동의서'를 제출하여야 한다.

2. ①획지 및 ②획지 내의 보차혼용통로가 미조성 상태일 때, ③획지 내의 건축이 행해지는 시점에 사업시행자(건축주 등)가 보차혼용통로를 조성하고 유지·관리한다. 이 때 사업시행자는 보차혼용통로 조성 시 보차혼용통로 소유주의 '보차혼용통로 사용동의서'를 제출하여야 한다.

3. ①획지 또는 ②획지 내의 보차혼용통로가 조성 상태일 때, ③획지 내의 건축이 행해지는 시점에 사업시행자(건축주 등)는 보차혼용통로 사용 후 원상복구하고, 진출입로로 사용하는 동안 계속하여 유지·관리한다.



⑦ 삭제

⑧ 조성 완료된 보차혼용통로는 「건축법」 제44조(대지와 도로와의 관계) 및 「건축법 시행령」 제28조(대지와 도로와의 관계) 제1항을 적용할 수 있다.

⑨ 도면표시

보차혼용통로(규제) ※ 식별요령 : 적색으로 표기(규제)

바. 지구단위계획 시행지침 제 10장 공공기여에 관한 사항 : 신설

제 30 조 (공공기여 : 규제사항)

① 공공기여 대상이 되는 부지는 부지면적의 6% 내외(국·공유지를 제외)에 해당하는 공공기여를 제공하여야 한다.

② 공공기여 방식은 다음과 같으며, 과천시와 협의하여 결정한다.

1. 공공시설 등 설치 및 부지 제공

③ 제2항에 해당되는 '공공시설 등' 다음 각 호에 따른다.

1.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제13호에 의한 시설을 말한다.

2.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제6호에 의한 시설을 말한다.

④ 제1항, 제2항에 따른 공공기여 이행은 부지면적의 6%에 상당하는 총량 범위로 하고, 토지비, 공공시설 설치 및 부지제공에 대한 내용은 다음 각 호와 같다.

<공공기여의 총량 개념>

← 총량기준 →		← 공 공 기 여 방 식 →
부지면적의 6%		공공시설 등 설치 및 부지제공
토지비	≤	공공시설 토지비 + 공공시설 설치비 + 관련제반비용

※ 관련제반비용은 감정평가, 소유권 이전, 지적분할측량 관련비용(수수료)을 말한다.

1. 토지비 산정기준

가) 서로 다른 2개 감정평가기관의 감정평가를 통해 부지가액을 산정한다.

서로 다른 2개 감정평가기관이 지구단위계획 변경고시 시점을 기준으로 해당부지를 평가하여 단위면적당 감정평가액을 산술평균한 값

나) 감정평가기관 선정은 과천시와 주민이 각각 1개 기관을 선정하며, 감정평가의 공공성과 신뢰성 제고를 위하여 국토교통부장관이 선정·공고한 감정평가업자 중에서 선정한다.

다) 2개 기관에 대한 감정평가 비용(수수료)은 주민이 부담하되, 공공기여 총량으로 인정한다.

2. 설치비용 산정기준

설치비용 = 표준조성비 × 시설면적
※ 표준조성비 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제68조제3항 및 같은 법 시행령 제68조에 따라 국토교통부장관이 고시한 표준조성비 중 공원 등 표준조성비

⑤ 공공기여 이행 시기 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 한다.

1. 토지소유자는 사업(건축물)의 준공전에 공공시설의 설치를 완료하여 공공시설의 관리청에 시설의 종류 및 토지의 세목을 제출하고 공공시설에 대한 준공검사를 받아야 하며, 공공시설의 귀속처리 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 따른다.

2. 감정평가·소유권 이전·지적분할측량 관련 제반 비용은 주민이 부담하되 공공기여 총량으로 인정한다.

⑥ 공공기여 부지 내 건축물 허용용도는 민간부분 시행지침 제10조(허용용도 : 규제사항)를 따른다.

제 31 조 (공공기여계획서)

① 민간은 지역에 부족 및 보완이 필요한 기반시설 등의 내용을 포함한 공공기여 계획서를 작성하여 함께 제출하여야 한다.

② 공공기여 계획서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여 해당 공공기여시설의 인수·관리부서의 확인을 거쳐야 한다.

1. 공공기여 요약, 제공방법 및 제공범위

2. 공공기여 내용 및 시설별 명세

3. 공공기여 시설별 성능요구 수준 - 필요 시

③ 공공기여 계획서는 추가 협상이 이루어진 경우 또는 해당 공공기여시설의 인수부서 확인 시 보완요청 의견이 있을 경우 이를 반영하여 작성하여야 한다.

제 32 조 (공공기여 이행 및 담보)

① 민간은 당해 법령에서 정하는 바에 따라 제안된 사업의 준공 전 또는 준공과 동시에 공공기여시설의 설치를 완료하고, 소유권을 관리부서에 이전하여야 하며, 공사기간 중에는 시설물관리부서의 감독을 받아야 한다.

② 공공기여 이행담보는 공공기여 위치, 규모 및 설치시기 등에 대해 지구단위계획에 반영하여 결정고시 하는 것을 원칙으로 하되, 특별한 사유로 인한 이행담보방안에 대하여는 공공과 민간이 협의하여 따로 정할 수 있다.

4) 지구단위계획 결정(변경)도 : 게재생략

과천시 GB해제취락지역(뒷골 등 10개 지구, 가일·세곡지구)
도시관리계획(지구단위계획) 변경(안) 의견 제출서

의견제출자	(성 명)	(연락처)
	(주 소)	
의 견		
비 고		

과천시 GB해제취락지역(뒷골 등 10개 지구, 가일·세곡지구)
도시관리계획(지구단위계획) 변경(안)에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다.

년 월 일

의견제출자 (서명)

과천 도시관리계획(지구단위계획) 결정(기정)도

< 뒷골 등 10개 지구, 가일·세곡지구 >

2026.

과 천 시

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

용도지역	제1종전용주거지역
건축물의 용도 (B)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 제1종 근린생활시설(바닥면적의 합계 1,000㎡미만) · 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 (타종시설 및 옥외 확성 장치가 없는 경우에 한함, 바닥면적의 합계 300㎡미만) · 문화 및 집회시설 중 미술관, 박물관 (연면적1,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자 시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장
건 폐 율	50%
용 적 률	80% (허용용적률 100% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선(전면공지), 보차혼용통로, 공공보행통로	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 제1종일반주거지역 : 기준용적률 120%+완화용적률
단, 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

※ 제1종전용주거지역 : 기준용적률 80%+완화용적률
단, 중복적용한 경우 최대 100%를 초과할수 없음

B	–
80%	3층(11m)이하
50%	–

A	–
120%	3층(11m)이하
60%	–

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(기정)도

< 뒷 골 >

S=1:2,000

0 20 50 100 150 200m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천

지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
토 지 교 환

허용용도	지정용도
용적률	층고
건폐율	–

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
(C)	(지정용도) · 과천동 458-1 번지 : 자동차 관련시설 중 정비공장
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지), 보차혼용통로, 공공보행통로	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 지준용적률 : 120% + 완화용적률
단 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

A	–
120%	3층(11m)이하
60%	–

C	–
120%	3층(11m)이하
60%	–

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(기정)도

< 남 태 령 >

S=1:1,500

0 50 100 150m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천

지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
토 지 교 환

허용용도	지정용도
용적률	층고
건폐율	–

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이)제한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

A	–
120%	3층(11m)이하
60%	–

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선(전면공지), 보차혼용통로, 공공보행통로	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 기준용적률 : 120% + 완화용적률
단 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(기정)도

< 광 창 >

S=1:1,200

0 20 60 120m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천
지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간
공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
토 지 교 환

허용용도	지정용도
용적률	층고
건폐율	–

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

A	-
120%	3층(11m)이하
60%	-

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지), 보차혼용통로, 공공보행통로	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 기준용적률 : 120% + 완화용적률
단 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(기정)도

< 삼 거 리 >

S=1:1,200

0 20 60 120m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천

지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
도 지 교 환

허용용도	지정용도
용적률	층고
건폐율	-

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

A	–
120%	3층(11m)이하
60%	–

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지), 보차혼용통로, 공공보행통로	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 기준용적률 : 120% + 완화용적률
단 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(기정)도

< 한 내 >

S=1:1,200

0 20 60 120m

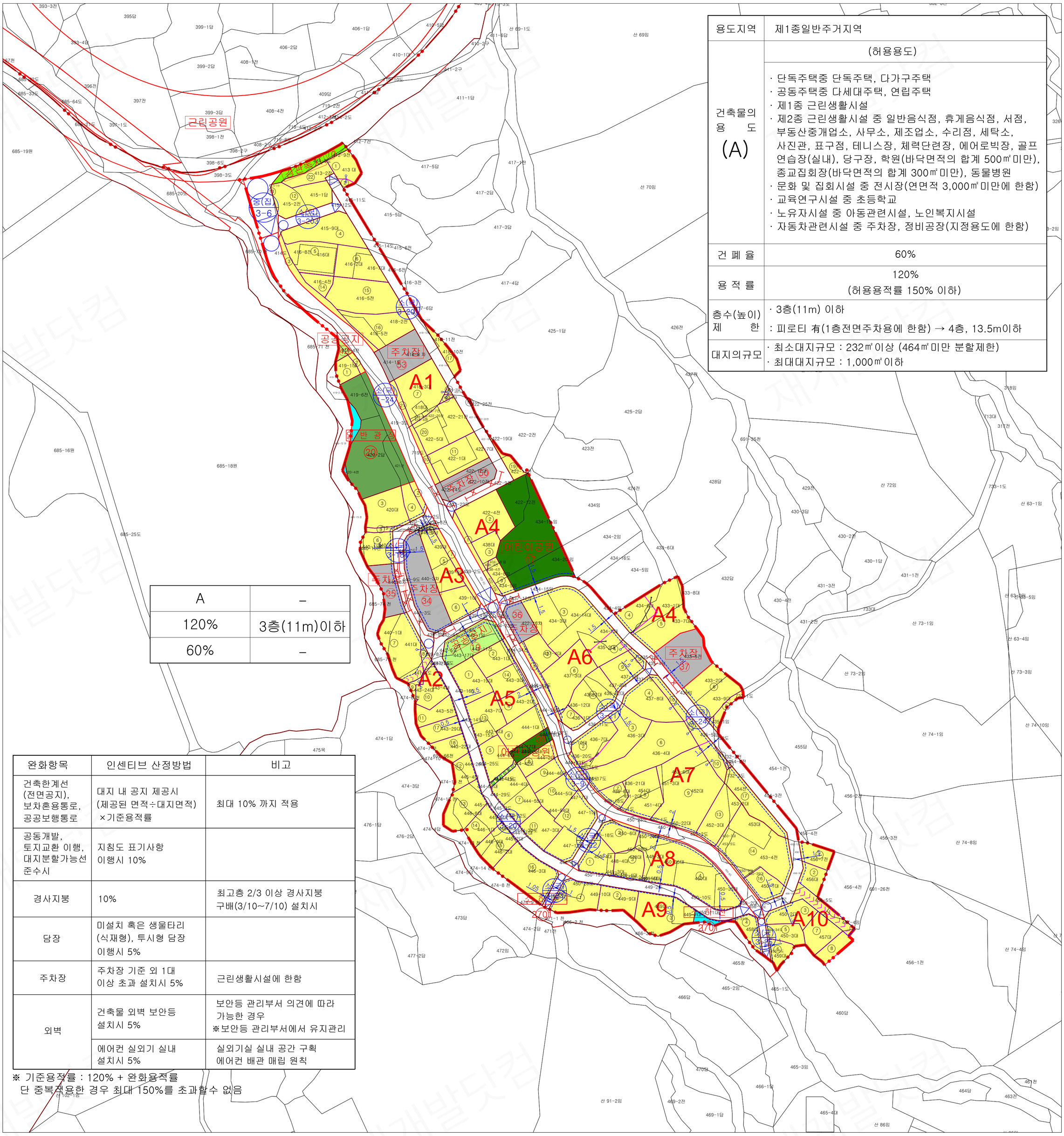
N

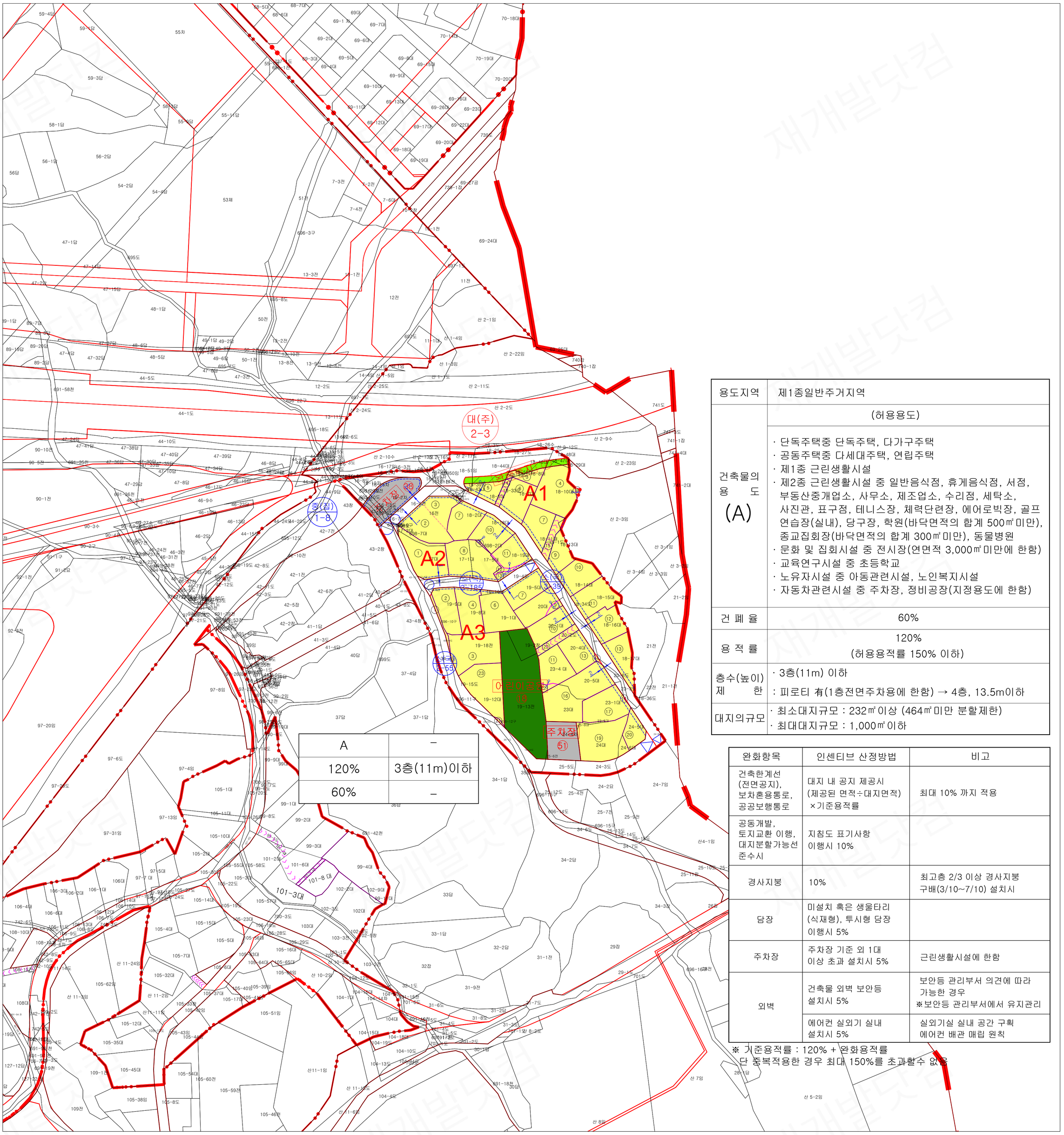
제1종일반주거지역 / 제1종전용주거지역 / 주 차 장 / 공 원 / 녹 지 / 광 장 / 공 공 공 지 / 하 천

지구단위계획구역 / 군사시설보호구역 / 지 적 경 계 선 / 대지분할가능선 / 획 지 경 계 선 / 건 축 한 계 선 / 공 동 개 발 (권장) / 차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로 / 보 차 혼 용 통 로 / 토 지 교 환

허용용도	지정용도
용적률	층고
건폐율	–


근린공원
어린이공원
공원
주차장
주차장
주차장



A	–
120%	3층(11m)이하
60%	–

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선(전면공지), 보차혼용통로, 공공보행통로	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 기준용적률 : 120% + 완화용적률
단 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(기정)도

< 죽 바 위 1 >

S=1:1,200

0 20 50 100m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천

지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
토 지 교 환

허용용도	지정용도
용적률	층고
건폐율	–

재개발닷컴

A	–
120%	3층(11m)이하
60%	–

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지), 보차혼용통로, 공공보행통로	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 기준용적률 : 120% + 완화용적률
단 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(기정)도

< 죽 바 위 2 >

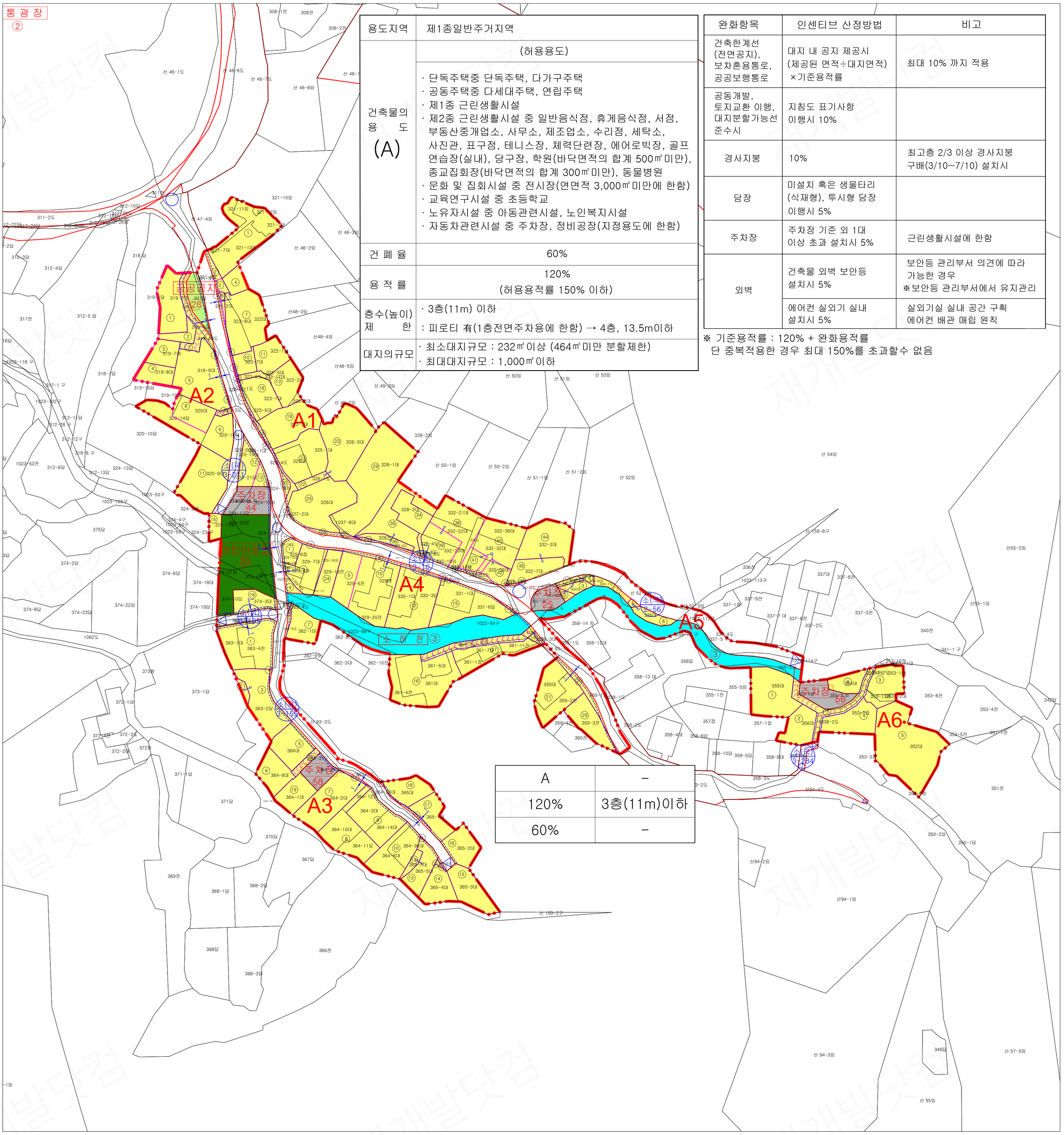
S=1:1,500

0 50 100 150m

N

- 제1종일반주거지역
- 제1종전용주거지역
- 주 차 장
- 공 원
- 녹 지
- 광 장
- 공 공 공 지
- 하 천
- 지구단위계획구역
- 군사시설보호구역
- 지 적 경 계 선
- 대지분할가능선
- 획 지 경 계 선
- 건 축 한 계 선
- 공 동 개 발 (권장)
- 차량출입불허구간
- 공 공 보 행 통 로
- 보 차 혼 용 통 로
- 토 지 교 환

허용용도	지정용도
용적률	층고
건폐율	–



용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지), 보차혼용통로, 공공보행통로	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 기준용적률 : 120% + 완화용적률
단 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(기정)도

< 사 기 막 골 >

S=1:1,200

0 20 60 120m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천
지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간
공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
토 지 교 환

허용용도	지정용도
용적률	층고
건폐율	-

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

A	-
120%	3층(11m)이하
60%	-

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지), 보차혼용통로, 공공보행통로	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 기준용적률 : 120% + 완화용적률
단 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(기정)도

< 찬 우 물 >

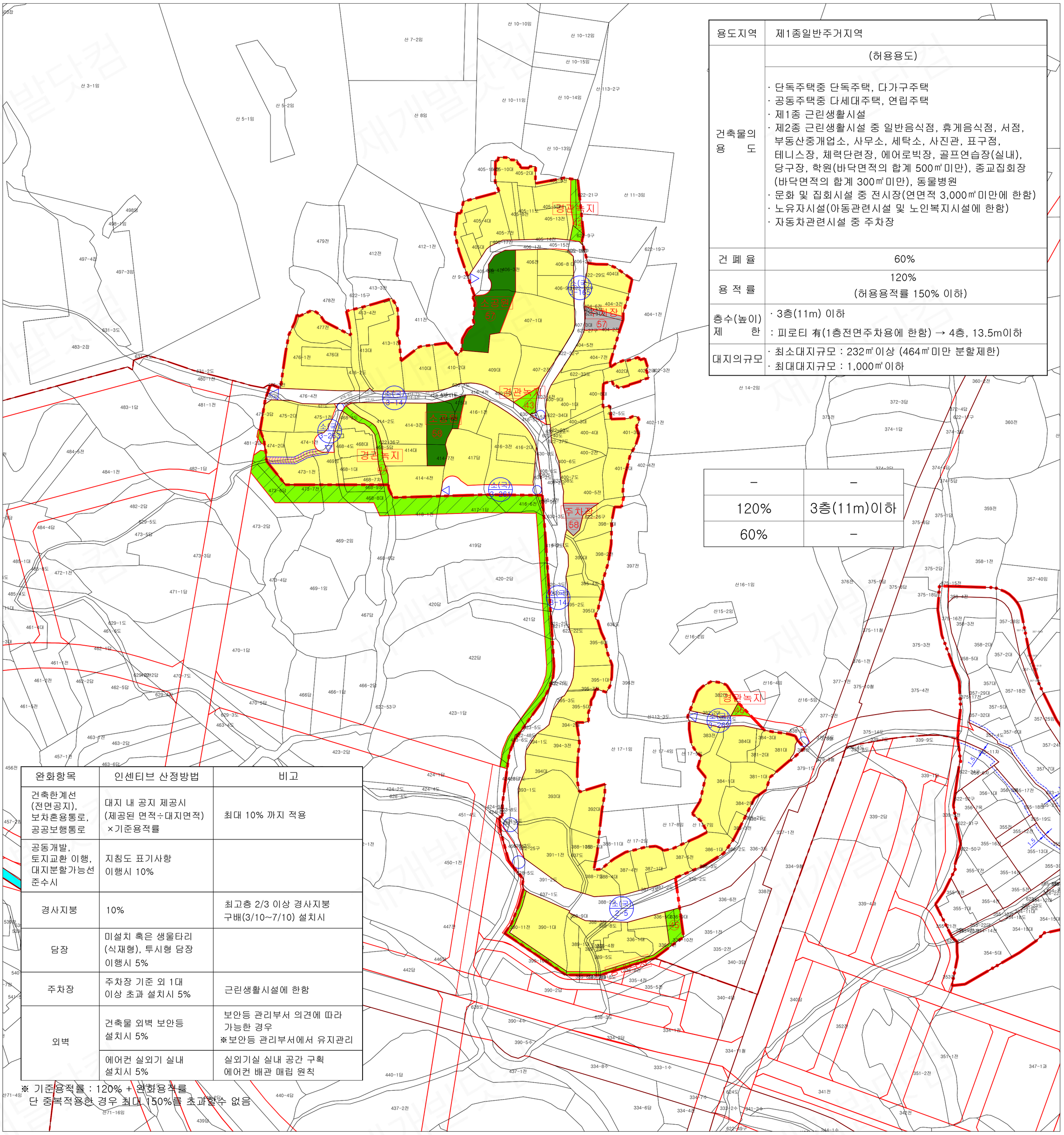
S=1:1,200

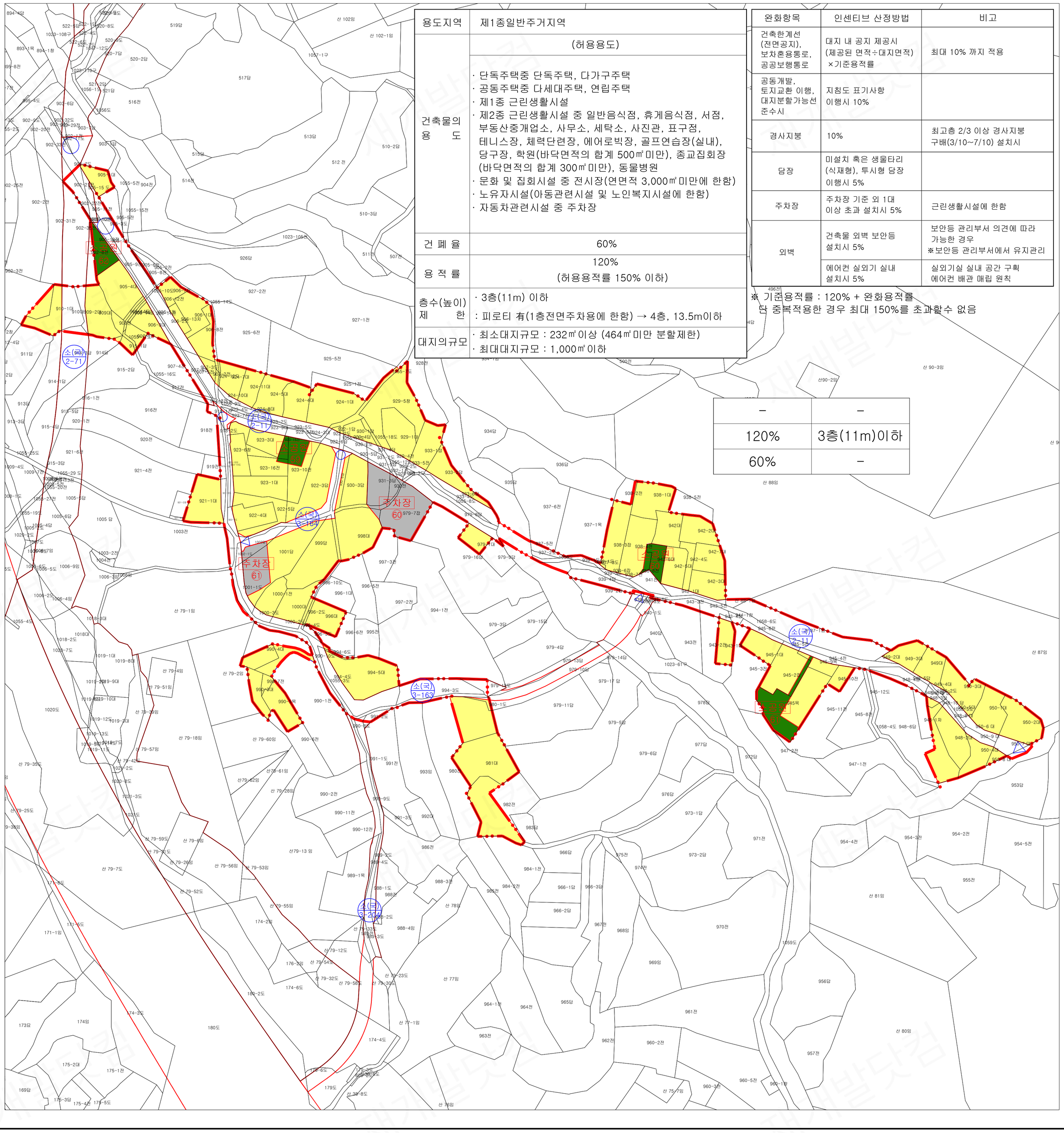
0 20 60 120m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천
지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간
공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
토 지 교 환

허용용도	지정용도
용적률	층고
건폐율	-


소공원 57
주차장 58
경관녹지 43
경관녹지 46
경관녹지
소공원 59
경관녹지
소공원 60
소공원 61
소공원 62
소공원 63
소공원 64
소공원 65
소공원 66
소공원 67
소공원 68
소공원 69
소공원 70
소공원 71
소공원 72
소공원 73
소공원 74
소공원 75
소공원 76
소공원 77
소공원 78
소공원 79
소공원



용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 노유자시설(아동관련시설 및 노인복지시설에 한함) · 자동차관련시설 중 주차장
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 피로티 有(1층전면주차용에 한함) → 4층, 13.5m이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선(전면공지), 보차혼용통로, 공공보행통로	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	10%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙

※ 기준용적률 : 120% + 완화용적률
단 중복적용한 경우 최대 150%를 초과할수 없음

–	–
120%	3층(11m)이하
60%	–

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(기정)도

< 세 곡 >

S=1:1,200

0 20 60 120m

N

- 제1종일반주거지역
- 제1종전용주거지역
- 주 차 장
- 공 원
- 녹 지
- 광 장
- 공 공 공 지
- 하 천
- 지구단위계획구역
- 군사시설보호구역
- 지 적 경 계 선
- 대지분할가능선
- 획 지 경 계 선
- 건 축 한 계 선
- 공 동 개 발 (권장)
- 차량출입불허구간
- 공 공 보 행 통 로
- 보 차 혼 용 통 로
- 토 지 교 환

허용용도	지정용도
용적률	층고
건폐율	–

과천 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)도

< 뒷골 등 10개 지구, 가일·세곡지구 >

2026.

과 천 시

재개발닷컴

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	150% (허용용적률 180% 이하)
층수(높이) 제 한	· 4층(13.5m) 이하 : 필로티 有(1층 전체면적 주차활용에 한함) → 5층(16m) 이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하 (완화 사항은 지구단위계획 시행지침 별도 확인)

용도지역	제1종전용주거지역
건축물의 용도 (B)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 제1종 근린생활시설(바닥면적의 합계 1,000㎡미만) · 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 (다중시설 및 옥외 확성 장치가 없는 경우에 한함, 바닥면적의 합계 300㎡미만) · 문화 및 집회시설 중 미술관, 박물관 (연면적1,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자 시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장
건 폐 율	50%
용 적 률	80% (허용용적률 100% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하 : 필로티 有(1층 전체면적 주차활용에 한함) → 4층(13.5m) 이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하 (완화 사항은 지구단위계획 시행지침 별도 확인)

완화항목		인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지)		대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공공보행통로, 보차혼용통로			최대 5% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시		지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕		5%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장		미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장		주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽		건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
		에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙
에너지 성능지표 점수취득	4 (68점 이상)	5%	경기도 녹색건축 설계기준에 따른 [별첨1] 녹색건축물 인센티브 (녹색건축물 조성 지원법 제15조, 영 제11조)

B	–
80% 이하	3층(11m) 이하
100% 이하	–
50%	–

A	–
150% 이하	4층(13.5m) 이하
180% 이하	–
60%	–

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(변경)도

< 뒷 골 >

S=1:2,000

0 20 50 100 150 200m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천

지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
토 지 교 환

허용용도	지정용도
기준용적률	층고
허용용적률	–
건폐율	–

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	150% (허용용적률 180% 이하)
층수(높이) 제 한	· 4층(13.5m) 이하 : 필로티 有(1층 전체면적 주차활용에 한함) → 5층(16m) 이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하 (완화 사항은 지구단위계획 시행지침 별도 확인)

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (C)	(지정용도)
	· 과천동 458-1 번지 : 자동차 관련시설 중 정비공장
건 폐 율	60%
용 적 률	120% (허용용적률 150% 이하)
층수(높이) 제 한	· 3층(11m) 이하

A	–
150% 이하	4층(13.5m) 이하
180% 이하	–
60%	–

–	C
120% 이하	3층(11m) 이하
150% 이하	–
60%	–

완화항목		인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지)		대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공공보행통로, 보차혼용통로			최대 5% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시		지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕		5%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장		미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장		주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽		건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
		에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙
에너지 성능지표 점수취득	4 (68점 이상)	5%	경기도 녹색건축 설계기준에 따른 [별첨1] 녹색건축물 인센티브 (녹색건축물 조성 지원법 제15조, 영 제11조)

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(변경)도

< 남 태 령 >

S=1:1,500

0 50 100 150m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천

지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
토 지 교 환

허용용도	지정용도
기준용적률	층고
허용용적률	–
건폐율	–

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	150% (허용용적률 180% 이하)
층수(높이) 제 한	· 4층(13.5m) 이하 : 필로티 有(1층 전체면적 주차활용에 한함) → 5층(16m) 이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하 (완화 사항은 지구단위계획 시행지침 별도 확인)

A	-
150% 이하	4층(13.5m) 이하
180% 이하	-
60%	-

완화항목		인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지)		대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공공보행통로, 보차혼용통로			최대 5% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시		지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕		5%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장		미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장		주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽		건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
		에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙
에너지 성능지표 점수취득	4 (68점 이상)	5%	경기도 녹색건축 설계기준에 따른 [별첨1] 녹색건축물 인센티브 (녹색건축물 조성 지원법 제15조, 영 제11조)

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(변경)도

< 광 창 >

S=1:1,200

0 20 60 120m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천

지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
도 지 교 환

허용용도	지정용도
기준용적률	층고
허용용적률	-
건폐율	-

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	150% (허용용적률 180% 이하)
층수(높이) 제 한	· 4층(13.5m) 이하 : 필로티 有(1층 전체면적 주차활용에 한함) → 5층(16m) 이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하 (완화 사항은 지구단위계획 시행지침 별도 확인)

A	-
150% 이하	4층(13.5m) 이하
180% 이하	-
60%	-

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지)	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공공보행통로, 보차혼용통로		최대 5% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	5%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙
에너지 성능지표 점수취득 4 (68점 이상)	5%	경기도 녹색건축 설계기준에 따른 [별첨1] 녹색건축물 인센티브 (녹색건축물 조성 지원법 제15조, 영 제11조)

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(변경)도

< 삼 거 리 >

S=1:1,200

0 20 60 120m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천

지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
도 지 교 환

허용용도	지정용도
기준용적률	층고
허용용적률	-
건폐율	-

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	150% (허용용적률 180% 이하)
층수(높이) 제 한	· 4층(13.5m) 이하 : 필로티 有(1층 전체면적 주차활용에 한함) → 5층(16m) 이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하 (완화 사항은 지구단위계획 시행지침 별도 확인)

A	-
150% 이하	4층(13.5m) 이하
180% 이하	-
60%	-

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지)	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공공보행통로, 보차혼용통로		최대 5% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	5%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙
에너지 성능지표 점수취득 4 (68점 이상)	5%	경기도 녹색건축 설계기준에 따른 [별첨1] 녹색건축물 인센티브 (녹색건축물 조성 지원법 제15조, 영 제11조)

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(변경)도

< 한 내 >

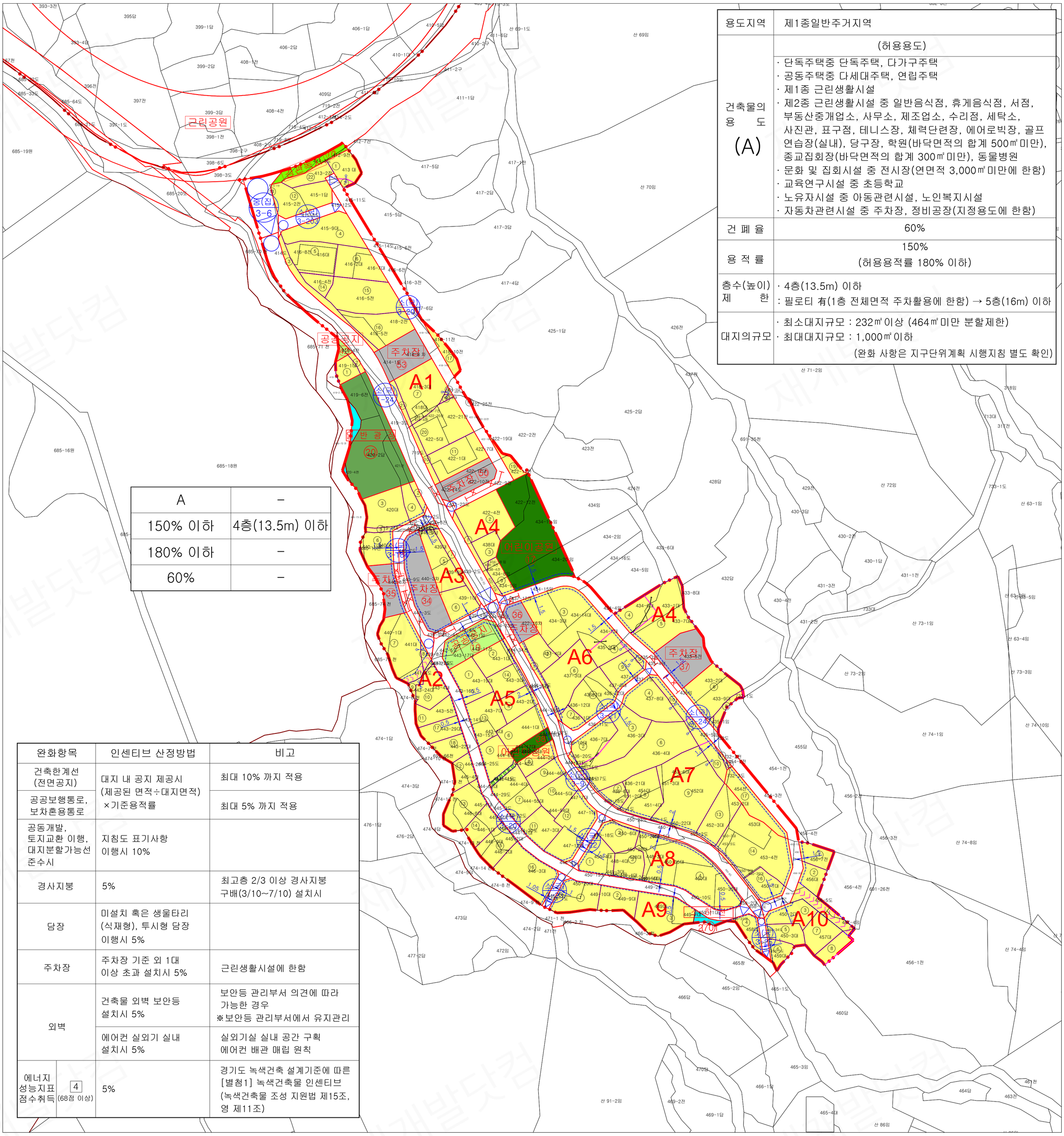
S=1:1,200

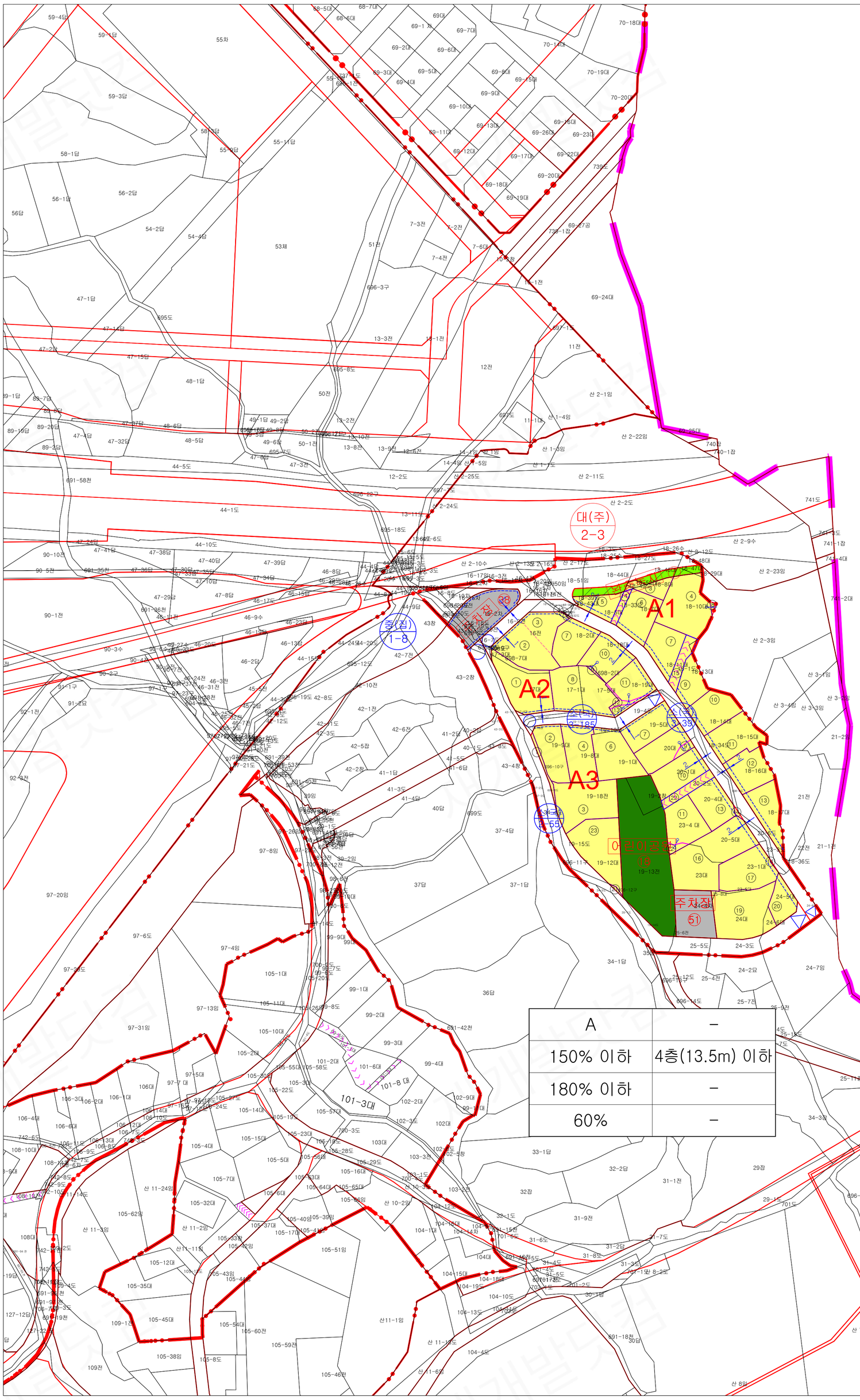
0 20 60 120m

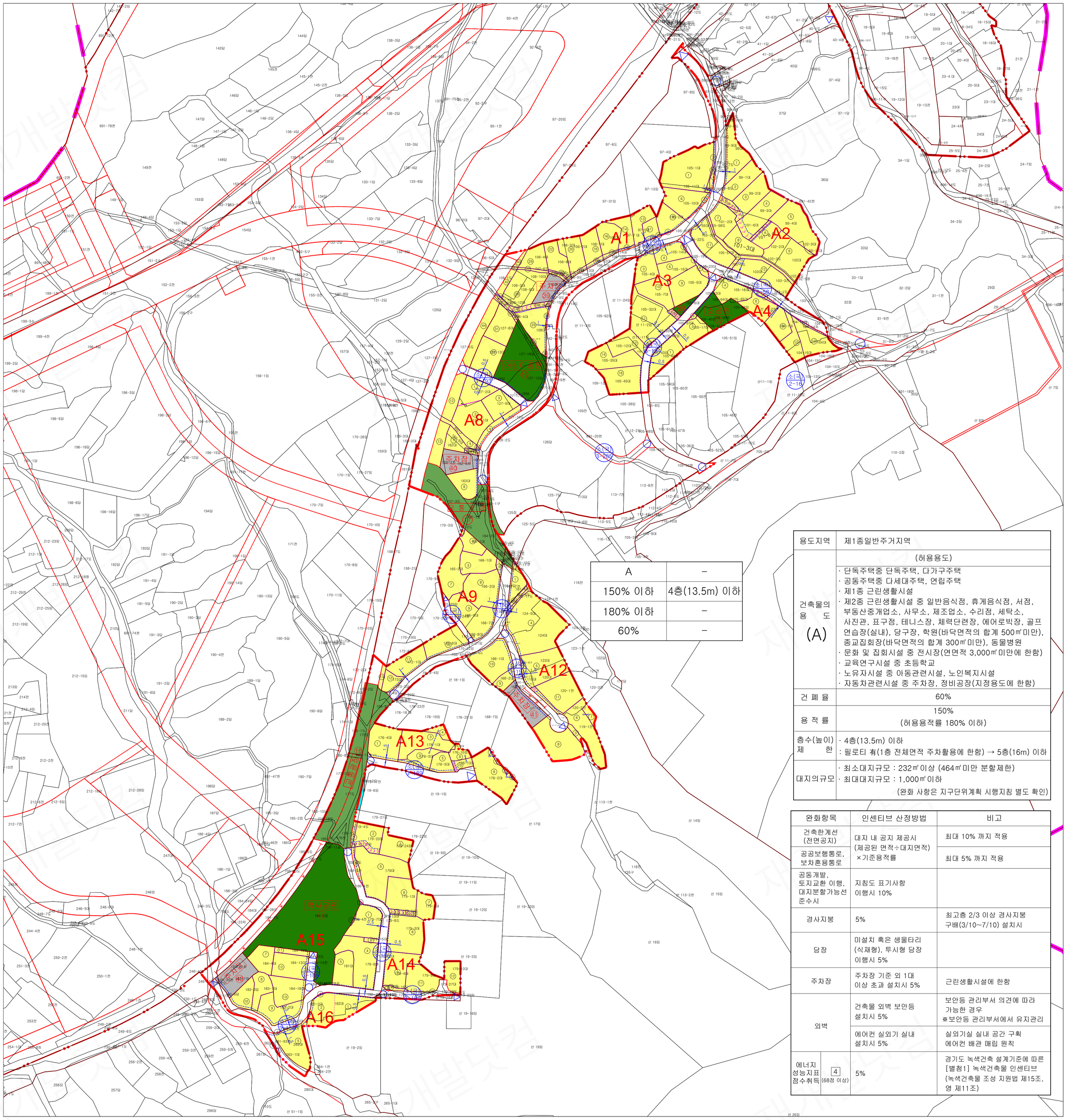
N

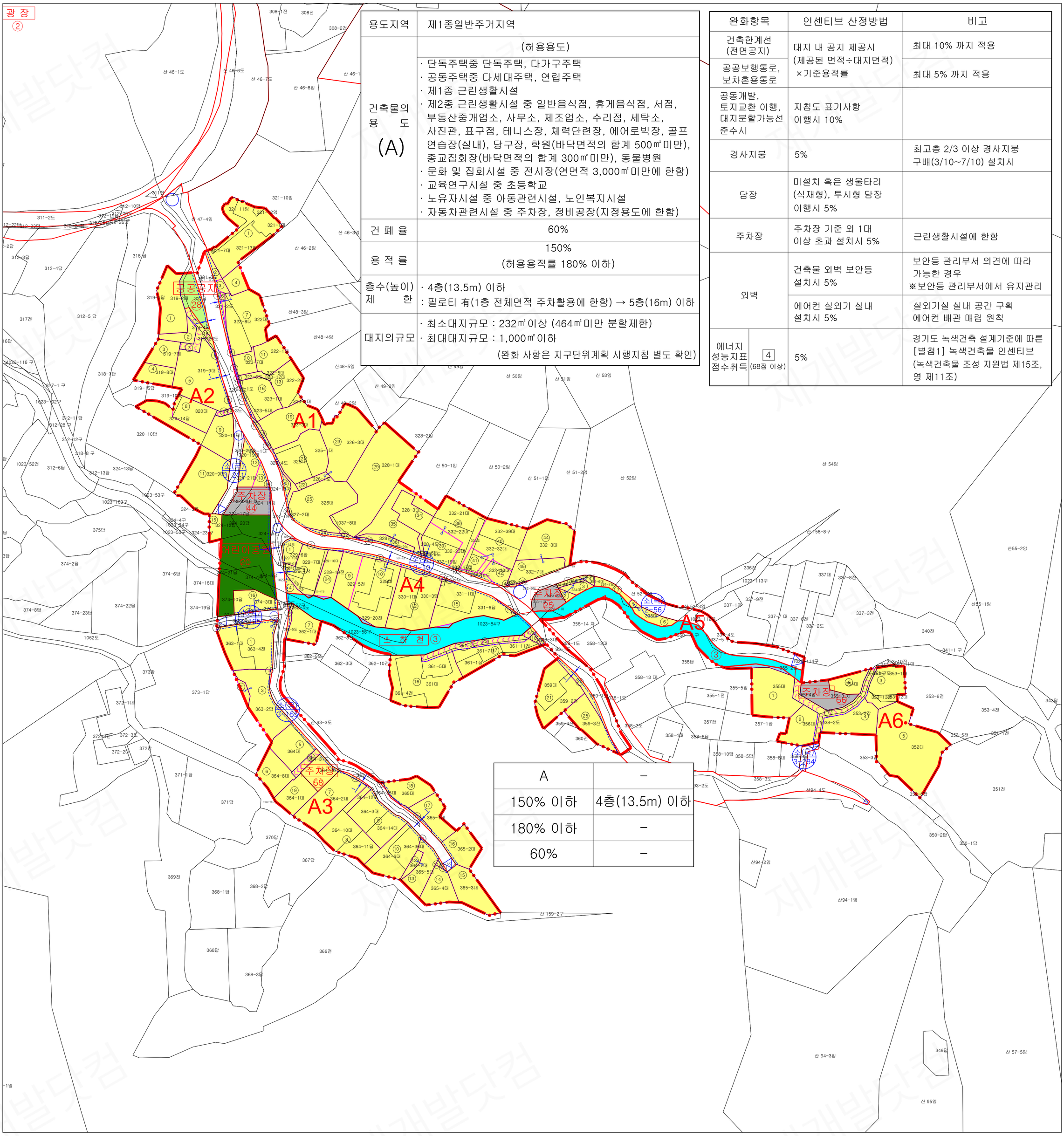
제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천
지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간
공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
도 지 교 환

허용용도	지정용도
기준용적률	층고
허용용적률	-
건폐율	-


근린공원
공원녹지
주차장
어린이공원
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
중(집) 3-6
소(로) 3-20
소(로) 1-24
소(로) 2-20
소(로) 2-24
소(로) 3-21
소(로) 3-24
소(로) 3-25
소(로) 3-26
소(로) 3-27
소(로) 3-28
소(로) 3-29
소(로) 3-30
소(로) 3-31
소(로) 3-32
소(로) 3-33
소(로) 3-34
소(로) 3-35
소(로) 3-36
소(로) 3-37
소(로) 3-38
소(로) 3-39
소(로) 3-40
소(로) 3-41
소(로) 3-42
소(로) 3-43
소(로)


대(주)
2-3
중(집)
1-8
A1
A2
A3
어린이공원
⑱
주차장
⑤1
S8
S9
S10
S11
S12
S13
S14
S15
S16
S17
S18
S19
S20
S21
S22
S23
S24
S25
S26
S27
S28
S29
S30
S31
S32
S33
S34
S35
S36
S37
S38
S39
S40
S41
S42
S43
S44
S45
S46
S47


A1
A2
A3
A4
A8
A9
A12
A13
A14
A15
A16
주차장
39
주차장
40
주차장
41
역사공원
어린이놀이
공원
소(국)
3-25
소(국)
2-16
소공원
2-15
105-1대
99-1대
99-2대
99-3대
99-4대
101-3대
105-11대
105-10대
105-14대
105-15대
105-4대
105-5대
105-7대
105-32대
105-45대
105-54대
105-60전
105-59도
105-46전
105-38임
105-8도
105-61전
105-47차
105-36차
105-52임
105-50전
105-51임
105-62임
105-35대
105-12대
105-16대
105-65대
105-64대
105-17대
105-40대
105-39대
105-30대
105-31대
105-22도
105-23대
105-6대
105-9대
105-18대
105-19대
105-20대
105-21대
105-26대
105-27대
105-28대
105-29대
105-33대
105-34대
105-37대
105-41대
105-42전
105-43대
105-44대
105-48대
105-49대
105-53대
105-55도
105-56대
105-57대
105-58도
105-63대
105-66대
105-67대
105-68대
105-69대
105-70대
105-71대
105-72대
105-73대
105-74대
105-75대
105-76대
105-77대
105-78대
105-79대
105-80대
105-81대
105-82대
105-83대
105-84대
105-85대
105-86대
105-87대
105-88대
105-89대
105-90대
105-91대
105-92대
105-93대
105-94대
105-95대
105-96대
105-97대
105-98대
105-99대
105-100대
105-101대
105-102대
105-103대
105-104대
105-105대



용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	150% (허용용적률 180% 이하)
층수(높이) 제 한	· 4층(13.5m) 이하 : 필로티 有(1층 전체면적 주차활용에 한함) → 5층(16m) 이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하 (완화 사항은 지구단위계획 시행지침 별도 확인)

완화항목		인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지)		대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공공보행통로, 보차혼용통로			최대 5% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시		지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕		5%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장		미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장		주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽		건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
		에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙
에너지 성능지표 점수취득	4 (68점 이상)	5%	경기도 녹색건축 설계기준에 따른 [별첨1] 녹색건축물 인센티브 (녹색건축물 조성 지원법 제15조, 영 제11조)

A	-
150% 이하	4층(13.5m) 이하
180% 이하	-
60%	-

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(변경)도

< 사 기 막 골 >

S=1:1,200

0 20 60 120m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천
지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간
공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
도 지 교 환

허용용도	지정용도
기준용적률	층고
허용용적률	-
건폐율	-

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도 (A)	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 교육연구시설 중 초등학교 · 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 · 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장(지정용도에 한함)
건 폐 율	60%
용 적 률	150% (허용용적률 180% 이하)
층수(높이) 제 한	· 4층(13.5m) 이하 : 필로티 有(1층 전체면적 주차활용에 한함) → 5층(16m) 이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하 (완화 사항은 지구단위계획 시행지침 별도 확인)

A	-
150% 이하	4층(13.5m) 이하
180% 이하	-
60%	-

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지)	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공공보행통로, 보차혼용통로		최대 5% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	5%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙
에너지 성능지표 점수취득	4 (68점 이상) 5%	경기도 녹색건축 설계기준에 따른 [별첨1] 녹색건축물 인센티브 (녹색건축물 조성 지원법 제15조, 영 제11조)

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(변경)도

< 찬 우 물 >

S=1:1,200

0 20 60 120m

N

제1종일반주거지역 / 제1종전용주거지역 / 주 차 장 / 공 원 / 녹 지 / 광 장 / 공 공 공 지 / 하 천

지구단위계획구역 / 군사시설보호구역 / 지 적 경 계 선 / 대지분할가능선 / 획 지 경 계 선 / 건 축 한 계 선 / 공 동 개 발 (권장) / 차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로 / 보 차 혼 용 통 로 / 도 지 교 환

허용용도	지정용도
기준용적률	층고
허용용적률	-
건폐율	-

용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용 도	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장 (바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 노유자시설(아동관련시설 및 노인복지시설에 한함) · 자동차관련시설 중 주차장
건 폐 율	60%
용 적 률	150% (허용용적률 180% 이하)
층수(높이) 제 한	· 4층(13.5m) 이하 : 필로티 有(1층 전체면적 주차활용에 한함) → 5층(16m) 이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하 (완화 사항은 지구단위계획 시행지침 별도 확인)

–	–
150% 이하	4층(13.5m) 이하
180% 이하	–
60%	–

완화항목		인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지)		대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공공보행통로, 보차혼용통로			최대 5% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시		지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕		5%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장		미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장		주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽		건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
		에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙
에너지 성능지표 점수취득	4 (68점 이상)	5%	경기도 녹색건축 설계기준에 따른 [별첨1] 녹색건축물 인센티브 (녹색건축물 조성 지원법 제15조, 영 제11조)

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(변경)도

< 가 일 >

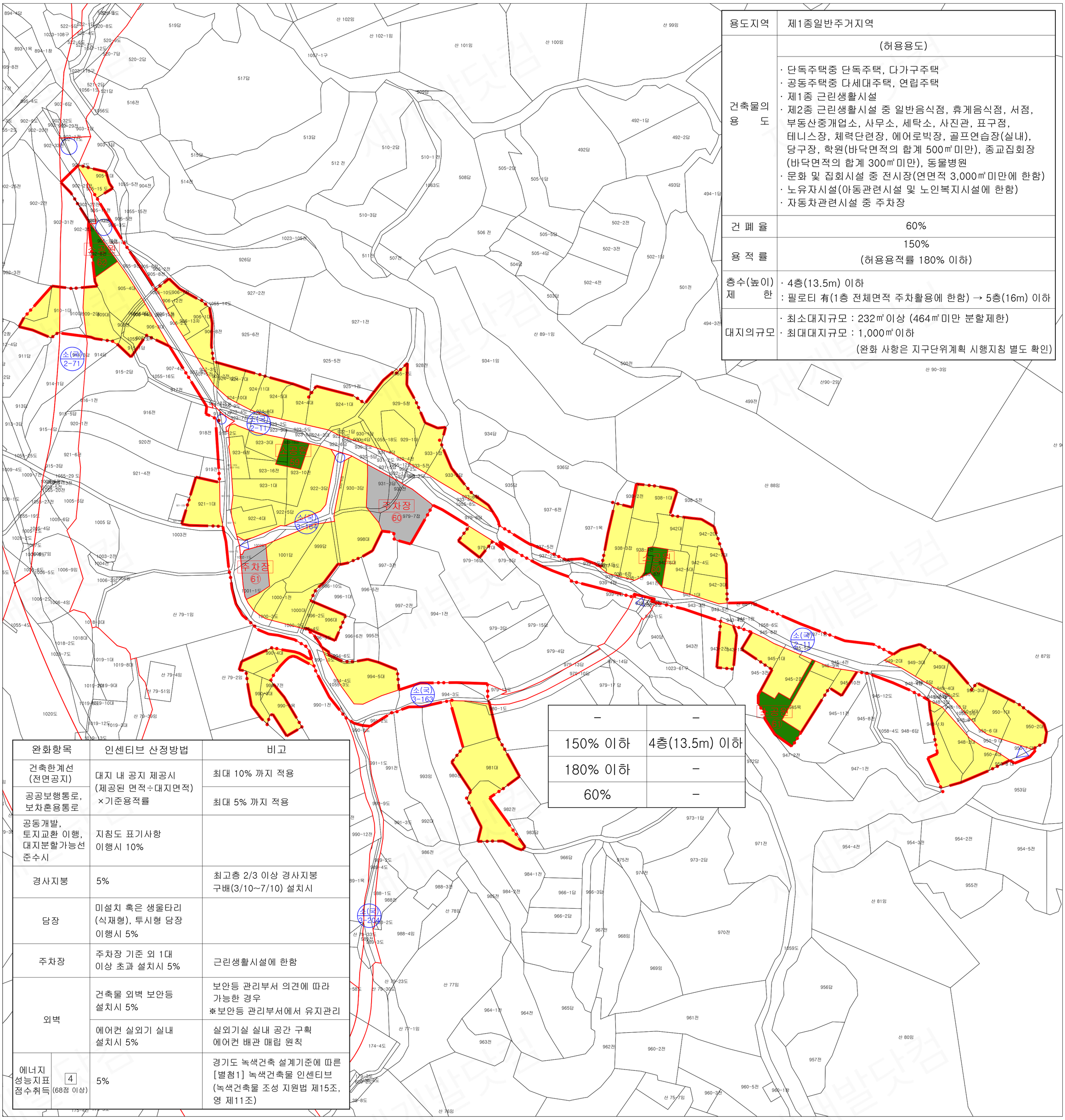
S=1:1,200

0 20 60 120m

N

제1종일반주거지역	지구단위계획구역	공공보행통로
제1종전용주거지역	군사시설보호구역	보차혼용통로
주 차 장	지적경계선	도 지 교 환
공 원	대지분할가능선	
녹 지	획지경계선	
광 장	건축한계선	
공공공지	공동개발(권장)	
하 천	차량출입불허구간	

허용용도	지정용도
기준용적률	층고
허용용적률	–
건폐율	–



용도지역	제1종일반주거지역
건축물의 용도	(허용용도) · 단독주택중 단독주택, 다가구주택 · 공동주택중 다세대주택, 연립주택 · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥면적의 합계 500㎡미만), 종교집회장 (바닥면적의 합계 300㎡미만), 동물병원 · 문화 및 집회시설 중 전시장(연면적 3,000㎡미만에 한함) · 노유자시설(아동관련시설 및 노인복지시설에 한함) · 자동차관련시설 중 주차장
건 폐 율	60%
용 적 률	150% (허용용적률 180% 이하)
층수(높이) 제 한	· 4층(13.5m) 이하 : 필로티 有(1층 전체면적 주차활용에 한함) → 5층(16m) 이하
대지의규모	· 최소대지규모 : 232㎡이상 (464㎡미만 분할제한) · 최대대지규모 : 1,000㎡이하 (완화 사항은 지구단위계획 시행지침 별도 확인)

완화항목	인센티브 산정방법	비고
건축한계선 (전면공지)	대지 내 공지 제공시 (제공된 면적÷대지면적) ×기준용적률	최대 10% 까지 적용
공공보행통로, 보차혼용통로		최대 5% 까지 적용
공동개발, 토지교환 이행, 대지분할가능선 준수시	지침도 표기사항 이행시 10%	
경사지붕	5%	최고층 2/3 이상 경사지붕 구배(3/10~7/10) 설치시
담장	미설치 혹은 생울타리 (식재형), 투시형 담장 이행시 5%	
주차장	주차장 기준 외 1대 이상 초과 설치시 5%	근린생활시설에 한함
외벽	건축물 외벽 보안등 설치시 5%	보안등 관리부서 의견에 따라 가능한 경우 ※보안등 관리부서에서 유지관리
	에어컨 실외기 실내 설치시 5%	실외기실 실내 공간 구획 에어컨 배관 매립 원칙
에너지 성능지표 점수취득 4 (68점 이상)	5%	경기도 녹색건축 설계기준에 따른 [별첨1] 녹색건축물 인센티브 (녹색건축물 조성 지원법 제15조, 영 제11조)

–	–
150% 이하	4층(13.5m) 이하
180% 이하	–
60%	–

과천 도시관리계획
(지구단위계획) 결정(변경)도

< 세 곡 >

S=1:1,200

0 20 60 120m

N

제1종일반주거지역
제1종전용주거지역
주 차 장
공 원
녹 지
광 장
공 공 공 지
하 천

지구단위계획구역
군사시설보호구역
지 적 경 계 선
대지분할가능선
획 지 경 계 선
건 축 한 계 선
공 동 개 발 (권장)
차량출입불허구간

공 공 보 행 통 로
보 차 혼 용 통 로
토 지 교 환

허용용도	지정용도
기준용적률	층고
허용용적률	–
건폐율	–